

DATUM	maart 2020
PROJECTNUMMER	5287.101
OPDRACHTGEVER	Lefier
ONDERWERP	Dorpsvisie Klazienaveen

## Dorpsvisie Klazienaveen

### 1 Inleiding

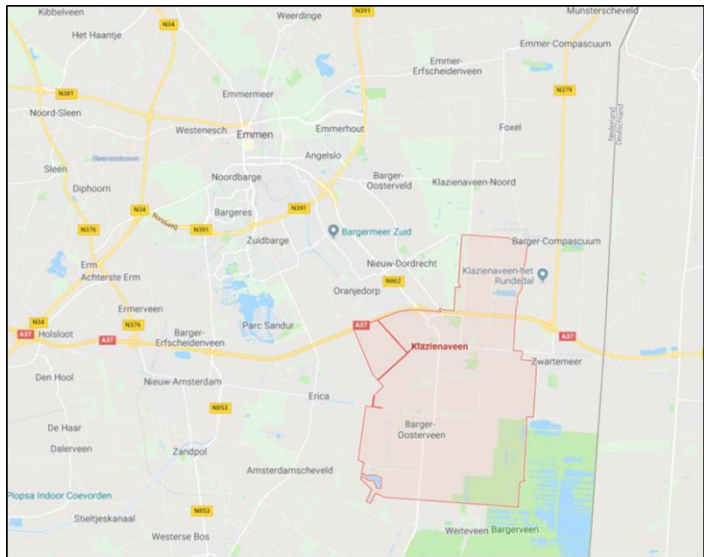
Op portefeuille- en marktniveau heeft Lefier de koers bepaald, nu is een vertaalslag van portefeuilleniveau naar wijkniveau nodig. Door specifieke wijkkaders te bepalen kunnen vastgoedbeslissingen genomen worden. Om tot deze wijkvisie te komen is gesproken met bewoners, gemeente, medewerkers met kennis van het dorp en van het vastgoed. Ook zijn uitspraken uit de kaderbrief 'Partner in duurzame betaalbaarheid' 2020-2029 en de portefeuillestrategie 2020-2029 sturend in onderstaande visie voor Klazienaveen.

In hoofdstuk 2 geven we eerst een foto van de wijk: hierin geven we de belangrijkste en unieke kenmerken weer van het dorp. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de sturende uitspraken vanuit de kaderbrief, de portefeuillestrategie en gesprekken met betrokkenen. In hoofdstuk 4 duiden we de rol van Lefier in het dorp, waarin we zowel ingaan op de huidige rol als de toekomstige. We doen uitspraken over welke doelgroepen we in de toekomst in Klazienaveen huisvesten en welke woonmilieus daarbij passen. Dit resulteert uiteindelijk in een wensportefeuille voor Klazienaveen en uitspraken over maatschappelijke doelen.

## 2 Foto van Klazienaveen

### 2.1 Ligging en opzet

Klazienaveen is een groot en bruisend dorp met veel en goede voorzieningen. Het dorp heeft 12.000 inwoners en heeft door de centrale ligging in Zuidoost Drenthe een verzorgingsgebied dat verder rijkt dan de dorpsgrenzen. Het ligt nabij de kern Emmen en nabij de A37. De vele voorzieningen zorgen ervoor dat Klazienaveen een regiofunctie vervult. Niet alleen dorpsbewoners maken gebruik van de voorzieningen, maar ook vanuit omliggende dorpen en van de andere kant van de Duitse grens komt men naar Klazienaveen om te winkelen, sporten en onderwijs te volgen. Op het gebied van zorg (gezondheidscentrum, verzorgingscentra) en ontmoeting is ook een divers aanbod.



Bewoners van Klazienaveen zijn over het algemeen tevreden over hun woning en woonomgeving. Er is een actief verenigingsleven en zelfredzaamheid en saamhorigheid zijn sterk ontwikkeld.

Daarnaast is er relatief veel werkgelegenheid, dankzij de bedrijven op het industrieterrein tussen Klazienaveen en Emmen, in Klazienaveen zelf, maar ook dankzij de tuinbouw in de kassen. De komst van de Veenvaart heeft een positief effect gehad op de recreatie en het toerisme in de hele regio.

## 2.2 Woningvoorraad

### Woningvoorraad in het dorp

In Klazienaveen stonden ruim 5300 woningen op 1-1-2017, waarvan 82% ééngesinswoningen. Van de 5300 woningen, is 36% een huurwoning. Circa 23% van de woningvoorraad is in bezit van Lefier.

De gemiddelde WOZ-waarde van de totale woningvoorraad in de wijk bedroeg € 149.000 in 2017 en was iets hoger dan gemiddeld in de gemeente Emmen (€ 147.000). De gemiddelde WOZ-waarde van het woningbezit van Lefier in Klazienaveen, bedroeg op 01-01-2016 ruim €95.000 en is daarmee hoger dan het gemiddelde van de totale woningvoorraad van Emmen (€91.600).

### Woningvoorraad Lefier

Het Lefier-bezit bestaat uit circa 1.200 woningen in Klazienaveen, het grootste gedeelte van dit bezit zijn betaalbare ééngesinswoningen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen per huurprijsklasse. Het bezit is goed verspreid over het dorp, met de grootste concentratie in Sterrenbuurt en Molenbuurt/Schoepen.

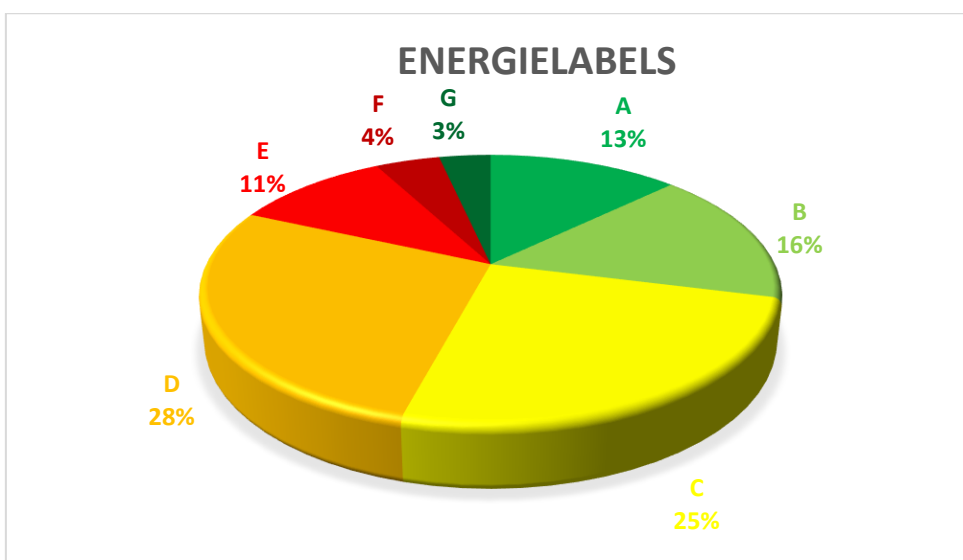
## Prijsopbouw Lefier in Klazienaveen

De invoering van het nieuwe huurprijsbeleid (zomer 2018) heeft ervoor gezorgd dat het duurdere bezit in Klazienaveen teruggebracht is naar goedkoop en betaalbaar bezit.

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huurtoeslaggrens	Boven huurtoeslaggrens	Totaal
Na invoering nieuw huurbeleid	258	870	2	0	1130

## Energielabels

Op peildatum 31 december 2019, zaten 223 woningen in Klazienaveen op energielabel A of B. Dit is 29% van onze woningvoorraad in Klazienaveen. Voor de overige woningen moet een plan gemaakt worden om te voldoen aan het energieakkoord. Lefier is voornemens te starten met de woningen met de slechtste labels. Echter dient er ook gekeken te worden naar de energienota (Emmen geeft Energie 2017-2020) en de wijkaanpak van de gemeente Emmen, omdat dit kan zorgen voor een andere volgorde in de aanpak voor Lefier.



A	B	C	D	E	F	G
148	186	291	318	121	50	40

## Bouwjaar

Het bouwjaar is een goede indicator voor de technische kwaliteit van het bezit. Een groot aandeel van het Lefier-bezit in Klazienaveen (45%), bestaat uit woningen van voor 1980. Dit betekent dat er een grote kwaliteitsslag gemaakt dient te worden, zowel door middel van verduurzaming als regulier onderhoud.

## 2.3 Leefbaarheid

Bewoners van Klazienaveen zijn over het algemeen tevreden over hun woning en woonomgeving. Er is een actief verenigingsleven en zelfredzaamheid en saamhorigheid zijn sterk ontwikkeld. 'Slechts' 8,1% van de huishoudens in Klazienaveen heeft een laag inkomen. Dat is in vergelijking met de gemeente (11,4%)

laag, maar vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde van 8,2% in 2015. Ook zijn er in Klazienaveen beduidend minder huishoudens met een inkomen onder of rond het sociaal minimum.

Toch benoemen dorpskenner dat er sprake is van een lage sociaal economische situatie. De werkloosheid is er (relatief) hoog en er zijn veel mensen met een lager opleidingsniveau. Jongeren kiezen, omwille van sociale druk, voor een lager opleidingsniveau en problematiek komt meestal pas in beeld wanneer het (bijna) te laat is. Overerfbare armoede is een bekend sociaal-economisch verschijnsel in het Veengebied in Noordoost-Nederland. Ouderen zonder netwerk en die minder mobiel zijn, zijn vaak eenzaam in Klazienaveen en omstreken. Onder ouderen is sprake van laaggeletterdheid omdat ze veelal op jonge leeftijd aan het werk moesten en niet veel opleiding genoten hebben. Vereenzaming komt steeds meer voor onder de leeftijd 80+.

Het verenigingsleven daarentegen, is goed ontwikkeld en sporten en bewegen zijn een verbindende factor voor jong en oud. Klazienaveen vervult een regiofunctie. Mensen uit de omgeving kunnen hier in principe voor alles terecht. Er is een gemeentelijke wijkwinkel waar men terecht kan voor een rijbewijs en paspoort. Ook wanneer het gaat om zorg, vervult Klazienaveen deze regiofunctie. Uit de leefbarometer van de overheid komt dan ook naar voren dat de leefbaarheid sinds 2008 goed scoort en sinds 2016 zelfs zeer goed.

## 2.4 Demografie

### Bevolking

In Klazienaveen wonen circa 12.000 mensen. De bevolkingspiramide is vergelijkbaar met die van de gemeente Emmen. Uit de prognoses van de gemeente Emmen en de provincie Drenthe komt duidelijk naar voren dat een forse daling (ruim 8%) in het aantal inwoners wordt verwacht in Emmen, tussen nu en 2040. Het gaat om een afname van een kleine 10.000 inwoners. Deze krimp lijkt echter niet te gelden voor Klazienaveen. Er wordt juist een toename verwacht van het aantal 65-plussers, waarbij het aantal 85-plussers relatief gezien het meest toeneemt. Vanuit de kleinere dorpen rondom Klazienaveen verhuizen vooral oudere huishoudens naar Klazienaveen vanwege de nabijheid van voorzieningen.

### Huishoudens

Door de aanwezigheid van onderwijs- en sportvoorzieningen wonen er in verhouding veel gezinnen en kinderen. De huurders lijken gehecht aan Klazienaveen, de woontijd is hoger dan gemiddeld met 14,1 jaar en daarnaast verhuist 60% binnen de grenzen van het dorp. In Klazienaveen wonen minder éénpersoonshuishoudens, dan gemiddeld in de totale gemeente. De leeftijdscategorie 45-65 jaar is het grootst (30% van de inwoners). Na een beperkte stijging tot 2025 is een afname voor deze groep verwacht in de periode tussen 2025 en 2040.

## 3 Sturende uitspraken

### 3.1 Kaderbrief 'Partner in duurzame betaalbaarheid' 2020-2029

#### Missie

Goed **rentmeesterschap** van **betaalbare** woningen, waarin mensen lang **zelfstandig** kunnen wonen. Vormgegeven in nauwe **verbinding** met huurders en gemeenten. Deze missie is vertaald naar de volgende hoofdlijnen voor beleid:

## Betaalbaarheid

- Woonquote is 30%, het percentage dat een huishouden gemiddeld aan woonlasten kwijt is.
- Inzet van de huursombenadering om prijs en kwaliteit in evenwicht te brengen, door middel van het in 2018 vastgestelde huurbeleid. EPV gebaseerd op 'niet meer dan anders'-principe. Dit betekent dat de helft van de mogelijke EPV in rekening wordt gebracht.
- Maximaal inzetten op verduurzamen woningen, zodat zo min mogelijk huurders risico lopen op stijgende energielasten.

## Rentmeesterschap

- Beschikbaarheid: transformatie van de woningvoorraad, passend bij de verwachte krimp en groei in ons werkgebied.

	BORGER-ODOORN	EMMEN	GRONINGEN	MIDDEN-GRONINGEN	STADSKANAAL
Aankoop bestaand bezit	0-10	0-10	0-10	0-50	0-10
Nieuwbouw	150-200	400-450	1200-1500	250-300	150-200
Sloop	250-300	450-500	50-100	400-450	400-450
Verkoop	beperkt	50-200	400-600	0-100	beperkt
Saldo voorraadontwikkeling	Krimp 0-50	Krimp 150-200	Groei 850-900	Krimp 150-200	Krimp 150-200

Figuur 1 voorraadontwikkeling Lefier 2029 per gemeente

- Onze woningen verduurzamen we in het hoogst mogelijke tempo, we doen dit om onze bijdrage aan klimaatdoelstellingen én aan betaalbaarheid te leveren. Klimaatakkoord: tot 2030 uitstoot CO2 met 49% verminderen. Verduurzaming 4.000-5.000 woningen tot minimaal label A. Plm 1.000 woningen 0-op-de-meter. Plm 2.000 woningen die na 2050 dienen te worden afgestoten, beperkt verduurzamen.

	BORGER-ODOORN	EMMEN	GRONINGEN	MIDDEN-GRONINGEN	STADSKANAAL	Eindtotaal
Naar energielabel A	0-100	1100-1500	1200-2100	550-650	600-700	4150-5050
NOM	75-175	200-300	400-500	50-150	50-150	775-1275
NOM ready	0-10	325-425	0-100	0-50	0-100	325-685
Duurzaamheid duur	0-100	300-400	0-100	50-150	100-200	450-950
Duurzaamheid goedkoop	50-150	400-500	200-200	350-450	150-250	1050-1550

Figuur 2. verduurzamingsprogramma Lefier

- We gaan van energieneutraal naar CO2 neutraal, dat doen we samen met onze lokale partners, bijvoorbeeld door zoveel mogelijk aan te sluiten bij wijkgerichte aanpak en lokale initiatieven waaronder warmtenetwerken).
- We zetten ons vermogen (ook van de niet-DAEB tak) maximaal in voor onze maatschappelijke taak.

## Zelfstandigheid

- Lefier is een inclusieve huisvester: mensen kunnen bij ons terecht voor een woning, ongeacht financiële, fysieke, verstandelijke of psychische beperking.
- Lefier biedt een passende dienstverlening aan voor alle klanten. Zo zetten we ons in voor mensen die te maken hebben met armoedeproblematiek of een zorgbehoefte hebben.
- Iedereen is verschillend maar we hebben dezelfde basisbehoeften. Lefier voorziet in deze behoefte door het bieden van een betaalbare woning. We zorgen in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties voor voldoende geschikte woningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Mensen wonen naar tevredenheid in onze woningen en voelen zich onderdeel van een vitale wijk of vitaal dorp en een woon- en leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Er zijn heldere werkafspraken met gemeenten en zorginstellingen bij overlastsituaties.

## Verbinding

- Stakeholdermanagement binnen Lefier is verankerd in de missie, visie en de strategie van de organisatie.
- We betrekken onze partners bij de keuzes die we maken.
- Lefier is een organisatie met professionele medewerkers, waarbij we werken vanuit onze waarden professioneel, persoonlijk en gericht op partnerschap. We werken vanuit vertrouwen en betrokkenheid samen met onze stakeholders.

## 3.2 Portefeuillestrategie

### Energietransitie

Duurzaamheid	Aantal
Naar energielabel A	4650
NOM	1000
NOM ready	500
Duurzaamheid duur	700
Duurzaamheid goedkoop	1300

Figuur 3. Duurzaamheidsmaatregelen Lefierportefeuille 2019-2029

### Huurbeleid

Voor 12.000 woningen zijn huren verlaagd in 2018. 12.000 woningen worden in huur verhoogd met jaarlijkse huurverhoging en mutatie. Jaarlijkse huurverhoging 1<sup>ste</sup> 5 jaar inflatie + 1%, daarna inflatievolgend. De huurprijs wordt bepaald op basis van kwaliteit van de woning (uitgedrukt in WWS-punten) en een generieke aftopping van 28,5% van de maximale huurprijs. Daarbij wordt er gerekend met een opslag op het streefhuurpercentage voor woningen met een goed energielabel en een hoge Woz-waarde en een afslag voor slechte labels en een lage waarde.

### Onderhoud en beheer

- Onderhoudskosten €1.600 per eenheid.
- Beheer €950 per eenheid.

### Klantgroepen qua inkomen, leeftijd en huishouden

Lefier richt zich primair op de doelgroepen die in aanmerking komen voor huurtoeslag en beperkt op de secundaire doelgroep, huishoudens zonder recht op huurtoeslag, maar met een inkomen tot €38.000. Lefier richt zich niet op de middeninkomens. Het leeuwendeel van het woningaanbod is afgetopt onder de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens. De huurprijs wordt bepaald op basis van kwaliteit van de woning (uitgedrukt in WWS-punten) en een generieke aftopping van 28,5% van de maximale huurprijs.

## 4 Rol Lefier in Klazienaveen

### Positionering Klazienaveen

Vanuit de rol als ontwikkelaar, beheerder en verhuurder, wil Lefier bijdragen aan het in stand houden en waar nodig versterken van de kwaliteiten van Klazienaveen, die vooral gekenmerkt worden door: een

goed voorzieningenniveau, een sterke regiofunctie, tevredenheid met woning en woonomgeving, een sterke binding van bewoners met het dorp, een sterk verenigingsleven en werkgelegenheid. Lefier wenst haar positie en marktaandeel in Klazienaveen minimaal te behouden, doch bij voorkeur te versterken om de huidige en toekomstige inwoners te voorzien in woonruimte in een aantrekkelijk dorp om in te wonen. Daarbij richt zij zich vooral op de doelgroepen ouderen en kleine huishoudens. Toegankelijkheid van woningen en kwaliteit van het bestaand bezit heeft hierbij prioriteit. In verband met de maatschappelijke trend van een trek naar voorzieningendorpen, verwachten we dat Klazienaveen zal groeien. In samenhang daarmee zullen de kleinere kernen juist sneller krimpen. We willen dit proces faciliteren door het aantal woningen in Klazienaveen bij voorkeur te doen groeien. Dit kan betekenen dat we voorzichtiger zijn met het behouden van ons woningbezit in een aantal kleine kernen in de nabijheid van Klazienaveen.

### **Voorraadontwikkeling**

Lefier bezit 9475 woningen in de gemeente Emmen. De voorraad in Emmen krimpt over 10 jaar tussen 150-200 woningen: 9275 en 9320. De beoogde sloop van 450-500 woningen tot 2030 conform kaderbrief heeft in Klazienaveen nauwelijks invloed. Dit omdat Klazienaveen relatief een groot aandeel eengezinswoningen telt die over het algemeen toekomstbestendig zijn. Deze woningen hebben vanuit optiek van duurzaamheid en regulier onderhoud nog wel een kwaliteitsslag nodig. De voorgenomen verkoop van 50-200 woningen richt zich primair op appartementen in VVE's en gespikkeld bezit. Zodra een voor verkoop gelabelde woning vrijkomt wordt bepaald of deze in aanmerking komt voor verkoop; als Lefier bijvoorbeeld nog slechts één woning in een blok bezit, dan komt deze bij mutatie vrij voor verkoop. Lefier streeft naar aaneengesloten bezit zonder VVE's. Vanwege de slechte toekomstbestendigheid van appartementen zonder lift is sloop de eerst aangewezen optie. In voorkomende gevallen kan het plaatsen van een lift als alternatief scenario worden onderzocht.

Tot 2050 is het de wens om in de gemeente Emmen circa 130 woningen te verkopen en 365 te slopen of transformeren. De vraag is of het lukt om zoveel woningen te verkopen, omdat de gemeente hierop terughoudendheid verwacht. Transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw. Bij transformatie kan men denken aan van 3 woningen 2 maken. Een minder ingrijpende maatregel is het vergroten van de badkamer ten koste van een slaapkamer op de verdieping. Deze maatregel is geschikt voor woningen die op de verdieping een 'hokkerige' indeling hebben, waarmee ze meer ruimtecomfort krijgen voor bijvoorbeeld stellen of kleine eenoudergezinnen. De samenstelling van de voorraad richt zich vooral op woningen met een gelijkvloerse plattegrond, om de toenemende vraag van ouderen en kleinere huishoudens te kunnen opvangen.

### **Verduurzaming**

De doelstelling is om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Om hiertoe te komen maken we op gemeenteniveau plannen met een roadmap waarmee we de hele portefeuille doorwerken. Hierin worden keuzes gemaakt welke woningen we na 2050 in de portefeuille willen houden. Hierbij zal een deel gesloopt of verkocht worden. De woningen die in de portefeuille blijven dienen verduurzaamd te worden.

Verduurzaming begint bij de slechtste energielabels, in 2029 moeten de woningen met een E, F of G-label bijna gehalveerd zijn. In Klazienaveen staat alles er ongeveer gelijk bij. De vraag is daarbij, waar gaan we beginnen in het dorp? Aanvankelijk werd alleen ingezet op NOM door middel van aanpassingen aan de buitenkant, daar is nu van afgestapt. Label A of B kan ook prima zijn en dan ook kijken naar de binnenkant zoals keukens, badkamers en toiletten. Verduurzaming wordt daarmee opgepakt in de breedte. Kijk naar energielabel, naar badkamervervanging en kansen om woningtype meer toekomstbestendig te maken.

## Vergroten leefbaarheid

De primaire invloed die Lefier heeft op de leefbaarheid van de wijk is door woningaanbod dat uitnodigt tot differentiatie van doelgroepen. Lefier zet verder in op sociale veiligheid van de wijk: schoon, heel en veilig vormt daarvoor de basis. Daarnaast draagt Lefier bij aan de leefbaarheid door te participeren in buurtbemiddeling en het woonmaatschappelijk werk voor bijvoorbeeld de mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen-instellingen. Ook ondersteunt Lefier vluchtelingenwerk met de begeleiding van statushouders. Verder draagt Lefier bij aan armoedebestrijding door te investeren in budgettraining en de voorzieningenwijzer. Lefier wil ook vanuit haar rol als vastgoedontwikkelaar en -beheerder de werkgelegenheid bevorderen. Dit kan door het inkoopbeleid te richten op lokale bouwbedrijven die bereid zijn om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werkervaringsplekken te bieden. Tot slot wil Lefier bijdragen aan het terugdringen van laaggeletterdheid door een signaalfunctie te vervullen: als mensen bijvoorbeeld aan de balie blijk geven van laaggeletterdheid dan leren medewerkers hen te attenderen op het daarvoor bestemde aanbod van ketenpartners.

# 5 Programma Klazienaveen

## Uitgangspunten voor de programmering in Klazienaveen

- Kleine groei aantal (sociale huur-)woningen door nieuwbouw
- Verduurzamen bestaand bezit (vooral eengezinswoningen)
- Transformatie van woningtypen die niet toekomstbestendig zijn door sloop/vervangende nieuwbouw en of door aanpassingen (samenvoeging, plattegrondswijziging)

## Lopende projecten

1. Verduurzaming (NOM) 70 woningen Sterrenbuurt, uitvoering 2020
2. Sloop/nieuwbouw: Sloop 2 flatgebouwen Meridiaan, Nieuwbouw Meridiaan + Neptunusbaan:
  - a. Sloopbesluit genomen en gecommuniceerd in 2019, uitvoering sloop in zomer 2021
  - b. Nieuwbouw; 5 egw woningen Neptunusbaan (volgens concept circulair bouwen) , ca. 70 levensloopgeschikte appartementen met 2á3 slaapkamers aan de Meridiaan
  - c. Het aantal woningen neemt door deze maatregel toe van 41 naar 75 woningen

## Onderzoekslocaties:

1. Rand Sterrenbuurt; eengezinswoningen en (voormalige) seniorenwoningen en 1 portieketageflat zonder lift:
  - a. onderzoeken stedenbouwkundig > aansluiting/overgang met nieuwbouwlocatie De Planeet
  - b. toekomstperspectief woningen. Onderzocht wordt of deze woningen in aanmerking komen voor dubbele verduurzaming, bijvoorbeeld door ze meer geschikt te maken voor stellen en kleine eenoudergezinnen door minder slaapkamers in ruil voor een ruimere badkamer.
2. Verduurzaming eengezinswoningen Neptunusbaan (2 blokken van 8 woningen gesitueerd tegenover de nieuwbouw)
3. De Schoepen / Kruiwerk / Loperstraat:
  - a. toekomstperspectief woningen > met name gestapeld / duplex; veel woningen, veel van hetzelfde, dicht op elkaar > dit hele gebied komt in aanmerking voor onderzoek naar een scenario sloop en herontwikkeling of dubbele verduurzaming.
4. Stellingstraat NZ + Molenwerf / Molenwijk OZ> Verduurzaming woningen? Label A renovatie?



## Wensportefeuille

### Omvang:

- Bij voorkeur groeien in aantal huurwoningen, doch minimaal gelijk blijven.

### Samenstelling:

- In 2029 halvering energielabels E,F en G. In totaal zijn er nu 211 woningen met label E,F en G. Bij een halvering willen we tot 2030 minimaal 60 woningen in label E, 25 in label F en 20 in label G aanpakken: in de sterrenbuurt en De Schoepen onderzoeken we of dit gecombineerd kan worden met dubbele verduurzaming.
- Mogelijkheden voor transformatie bestaande voorraad naar meer geschikt voor ouderen. We streven ernaar om 100 woningen uit de bestaande voorraad energetisch duurzaam en levensloopbestendig te maken.
- Sloop en vervangende nieuwbouw gestapeld zonder lift
- Ingeschatte aantal te verkopen woningen: 50 (primair gericht op appartementen in VVE's en gespikkeld bezit)
- Op onderstaande kaart met bijbehorende toelichting geven we de onderzoekslocaties weer voor het realiseren van de wijkstrategie

lefier

Onderzoekslocaties Klazienaveen

