

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

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



Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
306749-2025:524392	306749-2025		E. Schottert
datum	telefoon	fax	e-mail
14 oktober 2025	14 0591		gemeente@emmen.nl
onderwerp			
Beantwoording motie "Wonen in Emmen"			

Geachte leden van de raad,

Aanleiding

Tijdens raadsvergadering van 26 juni jl. heeft u in de motie "Wonen in Emmen" het college verzocht om voor de woningbouwopgave te komen met een nota 'Aanpak Woningbouwopgave' en in die nota diverse aandachtspunten op te nemen.

In deze brief informeren wij u over het proces om te komen tot een programmatische aanpak van de woningbouwopgave. Een aantal aandachtspunten uit de motie wordt hieronder toegelicht. De aandachtspunten die niet worden toegelicht in deze brief worden onderdeel van de programmatische aanpak.

Aanpak woningbouwopgave

In de motie Wonen in Emmen heeft u het college verzocht te komen met een nota Aanpak Woningbouwopgave. De marktbehoefte is groot en vraagt om een overheid die meer de regie pakt. Tevens is de woningbouwopgave meer dan het alleen bouwen van huizen, maar gaat het ook om het creëren van een woonomgeving waar het prettig leven is. Deze opgave is complex, divers en de Emmer ambities zijn fors, daarom wordt er gewerkt aan een programmatische aanpak voor de woningbouwopgave, door middel van een Programma Wonen. De programmatische aanpak draagt bij aan sturing en regie op de woningbouwopgave. De planning is dat in het eerste kwartaal van 2026 de programmatische aanpak door het college wordt vastgesteld. Uw raad zal met de nota worden geïnformeerd over de integrale aanpak van de woningbouwopgaven. Het programma Wonen zal inzetten op het versterken van de regie op de woningbouwopgave, het versnellen van woningbouwprojecten om de ambities te realiseren en de schaa sprong naar 120.000 inwoners te faciliteren.

Samenstelling woningbestand

In de Woondeal Zuidoost Drenthe (vastgesteld in 2022 tussen gemeente, provincie en het Rijk) is vastgelegd dat tweederde betaalbaar moet zijn. In de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting is een verdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% hogere segment in de samenstelling van het woningbestand.

In de vergadering van november 2024 en zoals ook in de motie is vastgelegd is het gewenste aandeel sociale huur 30%. Op dit moment is dit percentage nog niet gerealiseerd, maar is dit ca. 28%. In de woningbouwplannen individueel en de totale woningbouwopgave wordt gestuurd op het realiseren van de gewenste verhoudingen in het woningbestand. De praktijk blijkt hierbij wel lastig, o.a. doordat de woningcorporaties weinig financiële ruimte hebben om naast de verduurzamingsopgave, te investeren in nieuwbouw. Om dit toch te kunnen realiseren betrekken we hen zoveel mogelijk bij de diverse gemeentelijk woningbouwlocaties en attenderen we hen op beschikbare subsidies, waaronder onze eigen subsidieregeling betaalbare woningbouw.

Erfpachtconstructies

Bij een erfpachtconstructie is de initiële investering bij het realiseren van een woning in het algemeen lager doordat de grond niet in eigendom wordt verkregen. Echter blijken de lasten in de praktijk ongeveer gelijk te zijn. Voor een erfpachtcanon moet gemiddeld 4% worden voldaan en dit is vergelijkbaar met de huidige hypotheektarieven. Het nadeel bij een erfpachtconstructie is dat de pachter geen recht heeft op waardeestijging van de grond. Ook wordt er, zoals wel bij een hypotheek, niet afgelost om de schuld na 30 jaar te hebben voldaan, maar moet een erfpachtcanon oneindig worden doorbetaald. De materie is complex en vraagt daarnaast een uitgebreide administratie en beheer van de verpachter en pachter. Een erfpachtconstructie is niet het instrument om woningbouw betaalbaar te maken of te houden.

Lobby

De woningbouwopgave en ambities zijn een vast agendapunt in de gesprekken en overleggen op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Emmen heeft een regionale centrumfunctie, om deze te behouden en te versterken worden alle facetten die hierin een rol spelen in de lobby meegenomen. De woningbouwopgave speelt hierin een grote rol. Lobby vindt bijvoorbeeld plaats om meer financiële ondersteuning, bijvoorbeeld via subsidies, vanuit het Rijk te kunnen ontvangen vanuit diverse regelingen voor de woningbouwopgave, maar ook om lokale problematiek onder de aandacht te brengen en te vragen om maatwerk vanuit het Rijk. De Woondeal Zuidoost Drenthe zorgt dat er nauw wordt samengewerkt met de provincie en de omliggende gemeenten om meer woningen te realiseren.

Flexwoningen

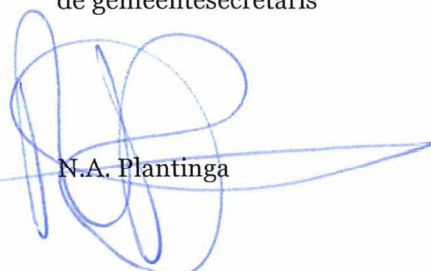
In de motie wordt gevraagd om binnen 1 jaar op meerdere locaties verspreid over de gemeente in totaal 50 flexwoningen te realiseren. 75% van deze flexwoningen moeten zijn bestemd voor sociale huur en inwoners van de gemeente Emmen hebben voorrang. Het realiseren van meerdere locaties houdt in dat voor elke locatie de procedure (incl. het uitvoeren van de benodigde onderzoeken) moet worden doorlopen, dit vraagt extra capaciteit en financiële middelen ten opzichte van één locatie. Daarom is dit niet wenselijk en worden er voorbereidingen worden getroffen voor het realiseren van één grote locatie.

Vorrang

In 2024 is de Huisvestingswet van kracht geworden. Deze geeft de mogelijkheid om bij maximaal 50% van de beschikbare huurwoningen en bij nieuwe koopwoningen tot de NHG-grens, voorrang te geven aan mensen met een “economische, maatschappelijke of lokale binding” met de gemeente. De huisvestingsverordening is het gemeentelijk instrument waarin de voorrang en toewijzing moet zijn opgenomen. De geldende huisvestingsverordening van de gemeente Emmen is vastgesteld in 2023 en loopt tot 2027 en is gebaseerd op de huisvestingswet van 2014. Hierin is de opkoopbescherming vastgelegd. Er zijn op dit moment geen voorrangregels opgenomen. We gaan de impact van deze mogelijkheid onderzoeken en zullen bij u terugkomen met een advies.

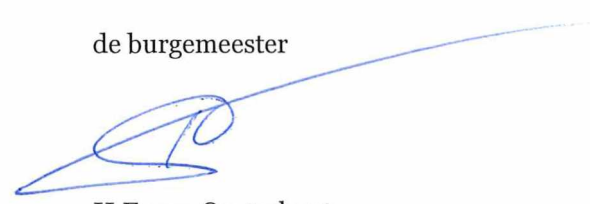
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris



N.A. Plantinga

de burgemeester



H.F. van Oosterhout