Gemeente Emmen

BuitengeWoon Thuis in Emmen

Woonvisie 2022-2030



Voorwoord

De nieuwe Woonvisie “BuitengeWoon Thuis in Emmen” voor de gemeente Emmen is er! De nieuwe Woonvisie is het startsein voor een periode van groei in aantal en kwaliteit van het woningvoorraad. Hiermee maken wij een koerswijziging ten op zichtte van de vorige woonvisie, “Thuis in Emmen: Snoeien doet Bloeien 2018-2023”. We zijn geen krimpregio meer, en sluiten de woningmarkt aan bij de actuele woonwensen. We spreken daarom ook de ambitie uit om te bouwen aan een divers woningaanbod, herstructurering op te starten in meerdere gebieden, te focussen op het toevoegen van senior- en starterswoningen en om 4.000 woningen te bouwen in de periode van 2022-2030. We focussen ons daarbij op leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen & zorg, en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving.

Aanleiding voor deze woonvisie is tweedelig.
Allereerst, de vorige woonvisie dateert uit een tijd dat de gemeente Emmen moest “deprogrammeren” en woningbouwmogelijkheden moesten schrappen. De wereld ziet er nu anders uit: er is een verwachte huishoudensgroei en er zijn ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid en migratie. Wij kijken dan ook met een frisse blik naar de toekomst. Bij de vorige woonvisie hoorde de structuurvisie deprogrammering, echter, met de veranderingen van de woningmarkt is dit niet meer actueel en laten we deze structuurvisie vervallen. We hebben nu helder voor ogen waar de woonbehoefte ligt, zodat we richting kunnen geven aan woningverbeteringen en de juiste aanvullingen van de woningvoorraad. Er is een grote vraag naar diverse, goede, en betaalbare woningen. Daarnaast is er behoefte aan concrete doelstellingen, zodat de woonvisie als basis kan dienen voor afspraken met initiatiefnemers van bouwprojecten en partners waaronder woningcorporaties.

Vanuit het Rijk zijn en worden er meerdere woonprogramma’s gepresenteerd. Deze programma’s worden in Emmen gebruikt als kaders voor de woningbouwopgave. Nieuwe programma’s die nog gelanceerd moeten worden, kunnen leiden tot een addendum op deze woonvisie. De programma’s vragen een integrale aanpak vanuit de gemeente en een andere rol dan we gewend waren. De regie op wonen moet strakker in handen genomen worden. Daarom gaan we hard aan het werk om de gezamenlijke ambities uit deze woonvisie te stimuleren en de resultaten en ontwikkelingen in de markt te monitoren. We gaan voor meer sturing aan de voorkant van planontwikkelingen.

We zetten niet alleen in op nieuwbouw en het toevoegen van woningen, maar we streven naar een meer divers woningaanbod. We willen de eenzijdige woningvoorraad aanwezig in sommige wijken en dorpen te doorbreken, zodat het beter mogelijk wordt voor onze inwoners om een wooncarrière te maken in hun eigen omgeving. Hiervoor is herstructurering nodig, evenals het renoveren van bestaande woningen en de woonomgeving. Verduurzaming, klimaatadaptatie en verbeteren van leefbaarheid zijn belangrijke aspecten die hier onderdeel van zijn.

Naast het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van bestaande inwoners van de gemeente Emmen, richten we ons ook op het creëren van nieuwe kansen in een aantrekkelijke woonomgeving voor nieuwe inwoners. Wij willen dat huidige en nieuwe inwoners een plek kunnen vinden waar zij graag wonen. Je moet je er thuis voelen, zowel in je woning, als in de woonomgeving. Zeggenschap en stimulering van nieuwe vormen van woningbezit en -ontwikkeling zal aangemoedigd worden.

In deze woonvisie leest u waar de gemeente Emmen aan gaat werken in de komende jaren. De uitvoering pakken we samen op, met diverse partners waaronder woningcorporaties, ontwikkelaars, én met u!

Jisse Otter,
Wethouder financiën, wonen en handhaving





Inhoud

Voorwoord 2

1 Missie en visie 7
1.1 Trends en ontwikkelingen: woningmarkt in beweging 11
1.2 Economische ontwikkelingen 15
1.3 Maatschappelijke trends & ontwikkelingen 16

2 Leefbaarheid 21
2.1 Woon- en leefbaarheidsvisies 24

3 Beschikbaarheid 27
3.1 Ambities woningvoorraad 27
3.2 Sociale huurwoningvoorraad 33
3.3 Koopwoningvoorraad 36
3.4 Woonwagenbeleid 39
3.5 Alternatieve woonvormen 41

4 Betaalbaarheid 47

5 Wonen & Zorg 51

6 Duurzaamheid 55

7 Programma 65
7.1 Emmen – Stad 70
7.2 De Monden 79
7.3 De Blokken 82
7.4 De Velden 85
7.5 Financiën 89

Bijlage 1: Resultaten van het woningmarktonderzoek 93

Bijlage 2: Overzicht doelgroepen alternatieve woonvormen 99

Bijlage 3: Uitvoeringsagenda Woonvisie “Van opgaven naar uitvoering” 104

Begrippenlijst 107



Hoofdstuk 1
Missie en visie

Wij willen met ons woonbeleid bijdragen aan de leefbaarheid in dorpen en wijken. We doen dit samen met de samenleving: bewoners(organisaties), corporaties, welzijnsinstellingen en andere organisaties. We blijven inzetten op sterke kernen en een vitaal platteland. De stad Emmen blijft haar regionale functie en positie versterken. De grotere kernen Klazienaveen, Nieuw-Amsterdam/Veenoord en Emmer-Compascuum hebben een bovenlokale functie. Om dit te doen, voorzien we dat een uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is, evenals inzet op diverse en passende woningen in een aantrekkelijke woonomgeving.

Onze visie: de gemeente Emmen biedt een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen. Het aanbod sluit aan bij de behoeften en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners.

Onze missie: de gemeente Emmen werkt samen met inwoners en betrokken partijen aan wonen, en heeft de volgende ambities:

- **Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.**
- **Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten.**
- **Emmen versterkt haar groene omgeving, zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.**

Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.
We blijven inzetten op het verbeteren van leefbaarheid in onze wijken en dorpen, zodat deze aantrekkelijk blijven om in te wonen. We maken onderscheid tussen de fysieke omgeving en de sociale omgeving. Bij de fysieke omgeving gaat het bijvoorbeeld om het type bebouwing, de aanwezigheid van voorzieningen (zoals winkels, scholen, sportvoorzieningen, OV en medische posten), de mate van functiemenging (wonen, ondernemen, onderwijs) en de kwaliteit van de openbare voorzieningen zoals groen en wegen. De sociale omgeving gaat over zaken als de

bevolkingssamenstelling en de sociale interactie tussen bewoners. Een leefbare omgeving draagt bij aan het welbevinden van inwoners. We streven daarom naar een aantrekkelijke woonomgeving in de hele gemeente.

De gemeente Emmen werkt met inwoners, maatschappelijke organisaties, verhuurders, ondernemers en zorgpartijen aan het realiseren van een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod en een leefbare woonomgeving. We streven ernaar om inwoners van Emmen binnen hun eigen wijk of dorp een wooncarrière te kunnen bieden. Dit vergroot de kans dat mensen langer plezierig zelfstandig kunnen blijven wonen en ze zichzelf naar vermogen kunnen redden.

Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten.
Voor een groeiende groep mensen is wonen meer dan een appartement of grondgebonden woning. Inwoners worden steeds flexibeler, zowel qua relaties, werk, mobiliteit als bezit. Deze demografische en maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot veranderende woonbehoeftes. Landelijk zien we dit terug in de groeiende populariteit van nieuwe woonconcepten, zoals flexwonen, co-living en ruimte voor het delen van voorzieningen (bijvoorbeeld een auto of gereedschap). In Emmen willen we deze woonvormen stimuleren.

De waarde van nieuwe woonvormen gaat verder dan het voorzien in een woonbehoefte van bepaalde groepen. Bijna overal in Nederland woedt de strijd om de werknemer. Ook in Emmen verwachten we dat het aantal arbeidsplekken in de komende jaren toe zal nemen. Aantrekkelijke woonvormen voor starters op de arbeidsmarkt, maatschappelijke beroepen als agenten, verplegend personeel en leraren, zijn cruciaal voor het economisch succes van stad en regio. Kortom het is belangrijk om nieuwe woonvormen in aansprekende woonmilieus te faciliteren.

Emmen versterkt haar aantrekkelijke groene omgeving, zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.
De noodzaak voor een kwaliteitsslag in onze bestaande woningvoorraad wordt steeds groter. Het woningmarktonderzoek uit 2020 laat zien dat een mismatch ontstaat: de vraag naar oude, kleine en goedkope eengezinswoningen neemt steeds verder af als we deze niet toekomstbestendig maken. Daarom is de herstructureringsopgave stevig: in combinatie met de nieuwbouwopgave moet deze leiden tot een effectieve kwaliteitsslag en een beter passende, duurzame woningvoorraad. We spelen daarbij ook in op de demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) en maatschappelijke trends (thuiswerken, individualisering, mobiliteit). Emmen komt veel vaker in beeld als het gaat om een woonplaats met ruimte, natuur, schone lucht en de diverse en (nog) betaalbare woningvoorraad. Emmen heeft een aanwezige groene omgeving: bomen, gras en andere natuurlijke elementen zijn duidelijk aanwezig in de woonomgevingen van inwoners. Hiermee behouden we onze inwoners en kunnen we nieuwe inwoners aan ons binden.

We werken in verschillende projecten aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad en het verbeteren van de leefomgeving. Dit betekent onder andere het verlengen van de levensduur van bestaande woningen door het stimuleren van energiebesparing, isoleren en duurzame opwekking van energie. Dit biedt ook de kans om de uitstraling van woningen te verbeteren en woningen up-to-date te maken. Bij herstructurering nemen we meteen klimaatadaptatie mee in de planvorming en uitvoering. We pakken wateroverlast, droogte en hittestress aan.

Waar streven we naar tot 2030?

Onze missie en visie beslaan de periode van 2022 tot 2030. De komende jaren hebben we een aantal grote veranderopgaven:

- de mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad terugbrengen
- kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in de wijken en dorpen
- meer diverse woningen binnen wijken of dorpen realiseren
- realistische groei van de woningvoorraad en het inwonertal realiseren
- energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad

De woningbouw is een onderwerp dat speelt in verschillende vraagstukken binnen de gemeente en er wordt door verschillende teams aan meegewerkt. Dit leidt tot een integrale aanpak, wat nodig is.

In 2030 hebben wij resultaat geboekt voor al deze opgaven. In 2026 zijn er 2000 woningen bijgebouwd om de mismatch in de woningvoorraad aan te pakken en zijn er plannen om nog bijna 2000 woningen bij te bouwen richting 2030. Dit zijn zowel koop als huurwoningen in verschillende prijsklassen en woningen voor diverse doelgroepen. Hiermee hebben we ook de diversiteit in de wijken en dorpen verbeterd. Tegelijkertijd is de verbetering van de bestaande woningvoorraad op stoom. Jaarlijks worden 400 woningen aangepakt.



1.1 Trends en ontwikkelingen: woningmarkt in beweging

Woningmarktonderzoek: momentopname 2020

In samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties hebben we in 2020 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek toont aan wat de huidige woonbehoefte is en geeft de richting aan waarin de woningvraag zich ontwikkelt tot 2030. Uit het woningmarktonderzoek kunnen we de onderstaande conclusies trekken. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar bijlage 1.

Inwonersaantal groeit licht, seniorenaantal neemt toe

Door gezinsverdunning neemt het aantal huishoudens tot 2030 toe met ongeveer 1500 huishoudens. Een van de oorzaken is de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte tot iets meer dan 2 personen. Ook neemt het aandeel huishoudens met een leeftijd van 75 jaar of ouder toe en er komt een grotere vraag naar sociale huurwoningen vanuit senioren. Daarnaast hebben externe ontwikkelingen, zoals landelijke krapte op de woningmarkt, ook invloed op het inwonertal. Dit is moeilijk te voorspellen.

Verhuisbewegingen zijn stabiel

De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Emmen, de regio en daarna Noord-Nederland. Het aandeel vestigers uit het westen van het land blijft stabiel: zo'n 6% van het totaal aantal vestigers. Aan de andere kant, 21% van de respondenten heeft aangegeven binnen nu en 2 jaar (waarschijnlijk) te gaan verhuizen. De neiging om te verhuizen is groter in gebieden waar mensen minder tevreden zijn over hun woonomgeving. Op deze plekken zijn ingrepen nodig om de tevredenheid te verbeteren. De overige verhuisredenen hebben te maken met de levensfase van onze bewoners. Jonge mensen willen groter wonen en senioren zijn ze op zoek naar een kleinere, levensloopbestendige woning.

Woontevredenheid wisselend per locatie

65% van de bewoners is tevreden of zeer tevreden over hun woning en woonomgeving. Er zijn een aantal locaties in de gemeente waar dit lager ligt, hier gaan we ons inzetten om de tevredenheid te verbeteren. Verder is er meer vraag dan aanbod naar woningen dichtbij voorzieningen in de grotere kernen en wonen in een landelijke omgeving.

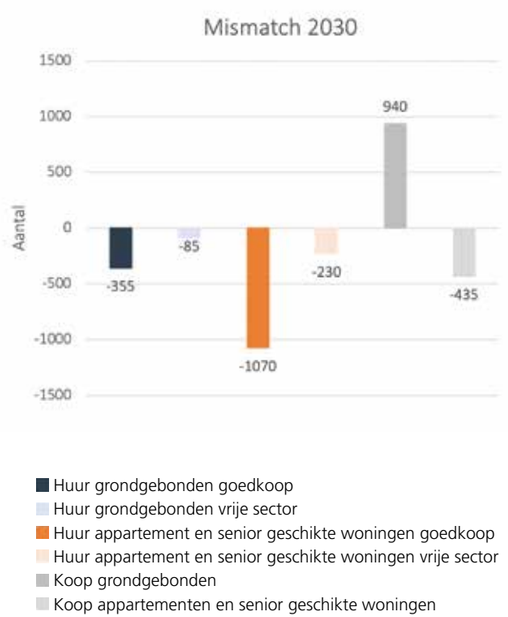
Mismatch in de woningvoorraad “vraag versus aanbod”

Op basis van de woonwensen van onze inwoners en de toekomstige vraag naar woningen die we zien op basis van de verwachte huishoudensontwikkelingen, ontstaat er een beeld van de gewenste woningvoorraad in 2030. Dit beeld laat zien hoeveel woningen er extra nodig zijn en ook naar welke woningtypen vooral vraag is ten opzichte van de huidige woonvoorraad. Deze “mismatch” ontstaat als we niet ingrijpen in de huidige woningvoorraad. In onderstaande grafiek is de verwachte “mismatch” in 2030 weergegeven.

- Het aandeel 75-plussers in onze gemeente zal toenemen. Omdat we deze groep inwoners passend willen huisvesten, is het zaak om levensloopbestendige woningen te bouwen. Dit zal ook doorstroming stimuleren, waardoor woningen beschikbaar komen voor starters.
- In de koopsector ontstaat er mogelijk richting 2030 een overschot aan koopwoningen met name goedkopere en ouderenwoningen. Het aanpassen van deze woningen aan de huidige kwaliteitseisen vraagt ingrepen aan zowel woningen als woonomgeving.

Mismatch Woningen 2030* (Woningmarktonderzoek, 2020)

** Het gemiddelde van de aantal mismatch woningen is hier gegeven.*



Evenwicht in de woningvoorraad

Het blijft lastig te voorspellen hoe de bevolking en de woonbehoefte zich ontwikkelt over de komende tien jaar. We proberen dit door middel van de bevolkingsprognose en het woningmarktonderzoek zo goed mogelijk in te schatten. Met de voorgestelde koers in deze woonvisie proberen we een goed evenwicht te bereiken in onze woningmarkt. Dat wil zeggen dat de vraag aansluit bij het woningaanbod. We weten dat veranderingen snel kunnen gaan. Dit hebben we ook gemerkt sinds de vorige Woonvisie. In vier jaar tijd heeft de woningmarkt zich heel anders ontwikkeld dan dat we tijdens het opstellen verwachtten. Daarom staat de uitgezette koers van deze woonvisie ook niet muurvast. We monitoren de komende jaren nauwkeurig wat er gebeurt op de woningmarkt. Als de vraag verandert, kunnen we tijdig bijsturen. In 2024 voeren we opnieuw woningmarktonderzoek uit om te toetsen of de ingezette koers nog steeds passend is of dat er aanpassingen gedaan moeten worden.

Strategienota Emmen

In 2021 is de Strategienota Emmen vastgesteld. Hierin beschrijven we onze ambities voor de middellange termijn. In deze woonvisie sluiten we hierbij aan. Uit de strategienota wordt duidelijk dat Emmen inzet op (lichte) groei van de bevolking, meer diversiteit in leeftijdsgroepen en opleidingsniveaus en versterking van de brede welvaart. We zorgen voor goede verbindingen binnen de gemeentegrenzen en tussen Emmen, de regio en verder daarbuiten. We bieden huidige en toekomstige inwoners een divers aanbod van woningtypen. We versterken de sociaaleconomische structuur door meer en hoogwaardigere werkgelegenheid en het bevorderen van participatie. Deze woonvisie is een vertaling van de Strategienota op het onderdeel wonen.

De Strategienota Emmen verwoord zes ambities waar we op inzetten:

1. Wij creëren meer ruimte voor de natuur, zijn voorbereid op klimaatverandering en verbinden wonen, werken en de natuur met elkaar. We behoren tot de top 10 van de groenste gemeenten van Nederland.
2. Wij worden CO2 neutraal en faciliteren duurzame energieproductie.
3. In Emmen kan iedereen meedoen aan het maatschappelijk leven en heeft daarin gelijke kansen.

Wij focussen hierbij op kinderen, jongeren en hun ouders, zodat de jeugd het beter krijgt dan generaties voor hen.

4. De ondersteuning die wij inwoners geven, werkt voor hen en is betaalbaar. Wij vernieuwen daarom de werking van de sociale infrastructuur.
5. Emmen groeit economisch en in aantal inwoners en verstevigt haar positie als regiokern met goede verbindingen en voorzieningen. We zorgen voor een aantrekkelijke, duurzame en veilige woon- en leefomgeving.
6. Wij behoren tot de landelijke top van groene, slimme en innovatieve industriekernen, met zorg en recreatie en toerisme als belangrijke economische pijlers en een bijpassend onderwijsaanbod.

Woonprogramma's Rijk

Vanuit het Rijk worden er in 2022 verschillende programma's en plannen opgeleverd met betrekking tot wonen. In maart 2022 heeft de nieuwe minister voor Volkshuisvesting zijn "Programma Wonen" opgeleverd. Het programma wonen is onderdeel van een ambitieus pakket aan volkshuisvestelijke, infrastructurele en ruimtelijke plannen om alle inwoners en dan met name bijzondere doelgroepen, van (betaalbare) woonruimte te kunnen voorzien. Het Rijk maakt hierover afspraken met Provincies en Provincies met regio's. Gemeente Emmen maakt met Gemeente Aa- en Hunze, Gemeente Borger-Odoorn en Gemeente Coevorden regionale afspraken over (versnelde) woningbouw in relatie tot ontwikkelingen op gebied van werkgelegenheid en infrastructuur. Hiernaast volgen er nog andere programma's. De programma's en plannen worden in Emmen als basis gebruikt voor de woningbouwopgave in de gemeente.



Politieke keuzes hebben invloed op de woningmarktontwikkelingen. Door het vorige kabinet is bijvoorbeeld de "Verhuurderheffing" ingesteld waardoor woningcorporaties meer belasting moeten afdragen aan het Rijk. Hierdoor hebben ze minder investeringsruimte om woningen te bouwen of te verduurzamen. Deze maatregel staat onder druk omdat er veel investeringen van corporaties worden verwacht. Het kabinet Rutte IV heeft al aangekondigd de verhuurderheffing af te schaffen. Daarnaast heeft het kabinet invloed op het stimuleren van ontwikkelingen, bijvoorbeeld door regelgeving of subsidies. Het Rijk legt de focus op zowel het verduurzamen van de bestaande voorraad als het snel bouwen van nieuwe woningen en reikt daarvoor hulpmiddelen aan gemeenten aan. Hieronder valt het Volkshuisvestingsfonds waaruit Emmen geld heeft ontvangen om 1.800 woningen te renoveren.

1.2 Economische ontwikkelingen

Emmen als vestigingsplaats

Emmen heeft een goed vestigingsklimaat. Er is voldoende ruimte en een goede infrastructuur voor bedrijven. De snelwegverbindingen met zowel het westen van het land als het Duitse achterland zijn uitstekend. De komst van nieuwe (innovatieve) bedrijven juichen we toe. Bedrijven brengen werkgelegenheid met zich mee. Dat is goed voor de brede welvaart in de regio en een goede basis voor de voorzieningen in de gemeente. Emmen maakt deel uit van de Dutch Tech zone. Chemie, High Tech Systemen en Materialen (HTSM4) en energie zijn belangrijke regionale speerpunten, dienstverlening en ICT zijn opkomend. Voor de komende jaren is de verwachting dat er enkele duizenden arbeidsplaatsen bij komen. In de wetenschap dat bijna zestig procent van de werkenden in Emmen ook in Emmen woont (bron: CBS 2017), betekent dat een extra toename van de woningvoorraad met minimaal 2500 woningen.

De vrijetijdssector heeft een beperkt aandeel in de directe werkgelegenheid in Emmen, maar op basis van de indirecte werkgelegenheid en bestedingen is deze sector wel van grote waarde voor de economie in Emmen, voor bezoekers, bedrijven en bewoners en voor het vestigingsklimaat. De sector draagt dus bij aan de aantrekkelijkheid van Emmen.

1.3 Maatschappelijke trends & ontwikkelingen

Hieronder benoemen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op wonen in de gemeente Emmen.

Nieuwe woonvormen

Er is een groep mensen die om diverse redenen in de huidige reguliere woningvoorraad geen geschikte woning kan vinden. Die mensen zijn op zoek naar iets anders. Zij willen bijvoorbeeld een woning die past bij hun duurzame ideologie: een milieuvriendelijke woning, het liefst gemaakt van circulaire(hergebruikte) materialen. Dit krijgt vorm in ecovilla's of in zogenoemde Tiny Houses. Door de drukte op de woningmarkt, kunnen verschillende (bijzondere) doelgroepen niet snel genoeg een woning vinden. Hiervoor worden flexibele woningen ontwikkeld. Deze woningen kunnen flexibel zijn omdat ze tijdelijk van aard zijn, omdat ze te transformeren zijn naar woningen voor meerdere doelgroepen of omdat ze verplaatsbaar zijn.

Individualisering vs. gezamenlijk wonen

De afgelopen decennia is de maatschappij steeds individualistischer geworden. Privacy is voor veel mensen erg belangrijk geworden. Vooral in de grotere kernen/ wijken is dit in het woongedrag terug te zien. Op veel plekken hebben mensen hun privédomein afgeschermd met schuttingen of andere erfafscheidingen en gordijnen lijken vaker gesloten. Dit heeft effect op hoe mensen in een buurt met elkaar omgaan. Mensen kennen vaak alleen hun naaste buren, de buren verderop in de straat spreken ze nauwelijks. Voor veel mensen is dit een leefstijl die ze omarmen en door willen zetten. Tegelijkertijd zien we dat er een groep mensen is die het 'gezamenlijke' missen en daarom initiatieven opzetten om activiteiten in de buurt te organiseren en om ontmoetingsplekken te creëren. Ook in woonwensen is deze behoefte terug te zien: er ontstaan woongemeenschappen, ook wel co-living genoemd. Daarnaast is er vraag naar woonhofjes: een vorm van wonen waarbij de huizen in de vorm van een hofje zijn gepositioneerd en waarbij bijvoorbeeld een gezamenlijke (moes)tuin of ontmoetingsruimte is. Dit is vooralsnog gericht op senioren, maar gezinnen of jongeren worden niet uitgesloten.

Thuiswerken

Flexibel werken is al langere tijd een trend. Medewerkers zijn een paar dagen per week op kantoor en de rest van de week werken ze thuis of vanaf een andere locatie. Door de coronapandemie is deze trend versterkt. Hierdoor zijn medewerkers minder verbonden aan het 'fysieke kantoor' en wordt het 'thuiskantoor' populairder. De vraag naar woningen met een ruimte die in te richten is als kantoor neemt daardoor toe. Het thuiswerken heeft invloed op de keuze in afstand en reistijd tussen huis en kantoor. Deze afstand kan groter zijn als de medewerker de afstand minder vaak hoeft af te leggen.

Vastgoed als een belegging

De afgelopen jaren zijn er woningen opgekocht door beleggers, zowel landelijk als op de Emmense woningmarkt. Door de lage rentestand is het kopen en verhuren van vastgoed een lucratieve belegging. Een deel van deze woningen wordt per kamer verhuurd. Beleggers bieden vaak een hogere prijs voor een woning dan starters waardoor de markt voor starters is veranderd. Daarnaast is niet iedere belegger een goede huurbaas, hierdoor kan overlast ontstaan of worden woningen onvoldoende onderhouden.

Er worden landelijk maatregelen getroffen om het beleggen in vastgoed minder aantrekkelijk te maken. In 2020 is de overdrachtsbelasting verhoogd. Dit heeft er toe geleid dat beleggers acht procent minder woningen hebben opgekocht op de landelijke woningmarkt. We verwachten dat deze ontwikkeling doorzet. Daarnaast is er via wetgeving de mogelijkheid tot het invoeren van een zelfbewoningsplicht (ook wel opkoopbescherming).

Langer Thuis Wonen, inclusieve samenleving

De druk op de woningmarkt en leefbaarheid wordt vergroot doordat langer thuis wonen voor senioren wordt gestimuleerd, en omdat bewoners uit instellingen zoveel mogelijk in de 'gewone' samenleving gehuisvest moeten worden. Mensen ontvangen zorg of begeleiding in hun eigen woning, dit zorgt ervoor dat aanpassingen in de woning nodig zijn. Het betekent ook dat er meer wordt verwacht vanuit de samenleving, zoals draagvlak om mensen met een andere levensstijl ofwel een 'rugzakje' in de buurt te ontvangen. Het gaat ook om mantelzorg en 'noaberschap', waarbij mensen naar elkaar omkijken en helpen. Dat betekent dat voorzieningen aangepast moeten worden om ontmoeting mogelijk te maken.

Verduurzamen en van het aardgas af

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat Nederland in 2050 energieneutraal is en volledig draait op duurzame energie. In 2030 is het doel om de CO_2-uitstoot te halveren in vergelijking met 1990. Ook in Emmen hebben we hiermee te maken. De woningvoorraad moeten worden verduurzaamt en op een andere energiebron aangesloten worden. Er worden steeds meer technische innovaties ontwikkelt die dit mogelijk maken.

Nieuwe woonvormen

Er is een groep mensen die om diverse redenen in de huidige reguliere woningvoorraad geen geschikte woning kan vinden. Die mensen zijn op zoek naar iets anders. Zij willen bijvoorbeeld een woning die past bij hun duurzame ideologie: een milieuvriendelijke woning, het liefst gemaakt van circulaire(hergebruikte) materialen. Dit krijgt vorm in ecovilla's of in zogenoemde Tiny Houses. Door de drukte op de woningmarkt, kunnen verschillende (bijzondere) doelgroepen niet snel genoeg een woning vinden. Hiervoor zijn flexibele woningen een mogelijke oplossing. Deze woningen zijn flexibel omdat ze tijdelijk van aard zijn, omdat ze te transformeren zijn naar woningen voor meerdere doelgroepen of omdat ze verplaatsbaar zijn.

Stikstofproblematiek

Een landelijke opgave is het terugbrengen van de stikstofuitstoot en neerslag op beschermde Natura 2000-gebieden. Het Rijk en provincies zijn bezig met het werken aan een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. Dit speelt een rol in Emmen gezien de aanwezigheid van het Natura 2000-gebied Bargeveen. Een integrale en gezamenlijke aanpak kan voor innovatieve oplossingen zorgen in het verminderen van de stikstofuitstoot.

Circulair bouwen

Het is de ambitie van Nederland om in 2030 voor de helft en in 2050 een volledig circulaire economie te realiseren. Deze ambitie betekent veel voor bouwend Nederland, dat actief bezig is met deze transitie naar volledig circulair bouwen. Binnen de EU zullen er steeds meer richtlijnen komen voor circulair aanbesteden. Dit moedigt gemeenten aan om circulaire initiatieven te stimuleren. Het stimuleren van circulair bouwen is een kans voor de economie van Emmen. Daarnaast helpt het circulair bouwen met de stikstof- en klimaatopgave. In Emmen worden al projecten ontwikkeld voor circulaire economie en Emmen kan en moet hierop doorpakken in de richting van de woningopgave.

Mondiale Ontwikkelingen

Als gevolg van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne is de inflatie explosief gestegen. Onder andere door tekorten aan producten en (bouw-)materialen en hard opgelopen energieprijzen. Ook de hypotheekrente stijgt voor het eerst sinds lange tijd. Een deel van de inwoners wordt door de stijging van de (woon-)lasten hard getroffen en dreigt in financiële problemen te raken. Wat de gevolgen zullen zijn voor de woningmarkt, is op dit moment lastig te voorspellen.





Hoofdstuk 2
Leefbaarheid

In deze woonvisie wordt met leefbaarheid bedoeld dat de woonomgeving prettig is om in te wonen. De volgende factoren zijn van invloed:
- **de kwaliteit van de woning**
- **de woonomgeving en de ligging van de woningen ten opzichte van elkaar**
- **de aanwezigheid, bereikbaarheid en uitstraling van de gewenste voorzieningen**
- **de sociale omgeving (buren)**
- **de mate waarin men zich veilig voelt of overlast ervaart**
- **de mate waarin men wordt gehoord, mee mag doen en verantwoordelijkheid mag dragen voor de eigen omgeving.**

Wonen gaat om meer dan alleen een woning en een dak boven je hoofd. Het gaat ook om de woonomgeving en alles dat daarbij komt kijken. Dit vatten we samen onder het begrip ‘Leefbaarheid’ (zie kader). Met een leefbare buurt bedoelen we dat de buurt zowel woningen als openbare ruimte heeft van een goede kwaliteit en er een veilig leefklimaat is. Platform 31 heeft in 2020 een rapport gepubliceerd genaamd ‘wijk in zicht’ waarin ze onderzoeken wat de oorzaken zijn van wijkverval: het afglijden van een wijk met een ‘probleemwijk’ als laatste stadium. In Emmen streven we naar het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen en wijken. Dit rapport biedt hiervoor handvaten.

De volgende factoren leiden tot de achteruitgang van een buurt en tot verminderde leefbaarheid:
- afname van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.
- afname van onderlinge binding, sociale cohesie, en controle.
- hogere verhuisgeneigdheid en selectieve verhuizing van groepen de wijk uit.
- uitstroom van ‘sterke’ groepen inwoners en instroom van ‘zwakke’ groepen inwoners.
- minder veiligheid en meer overlast.

In veel gevallen begint wijkverval bij afname van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom hebben we in deze woonvisie veel aandacht voor kwaliteit van onze woningvoorraad en gebiedsontwikkeling in de wijken en dorpen waar de woonomgeving verouderd is. We behouden goede leefbaarheid in onze wijken en dorpen, met het op peil houden van de kwaliteit. Daarnaast benoemen we de volgende speerpunten die we binnen woningbouw- en gebiedsontwikkelingen meenemen.

Een inclusieve samenleving

We geven ruimte aan mensen die op een andere manier willen of moeten leven. Of je nu een bepaalde zorg- of begeleidingsvraag hebt of dat je vanwege je eigen ideologie en levensovertuiging op zoek bent naar een andere woning: voor iedereen moet plek zijn in Emmen. Daarom willen we de bouw van meer diversiteit in de woningvoorraad stimuleren en nieuwe, alternatieve woonvormen toevoegen.

We vinden het belangrijk dat iedereen zich welkom voelt in de wijk. Dit speelt bijvoorbeeld als het gaat om bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een rugzakje, zoals personen die uitstromen uit beschermd wonen, of maatschappelijke opvang. Inwoners hebben soms moeite met het feit dat deze aandachtgroepen bij hen in de buurt komen wonen, uit onwetendheid, vanwege vooroordelen of angst. Daarom hebben we aandacht voor een zogenaamde ‘zachte landing’ in de wijk. We voeren gesprekken met huidige buurtbewoners, hierdoor proberen we acceptatie en draagvlak te creëren.

Ontmoeting, eenzaamheid en betrokkenheid

Eenzaamheid is je niet verbonden voelen. Je ervaart een gemis aan een hechte, emotionele band met anderen. Of je hebt minder contact met andere mensen dan je wenst. Eenzaamheid komt steeds meer voor in de samenleving, o.a. door individualisering. Het speelt met name onder senioren, maar ook bij andere leeftijdsgroepen. In 2019 ervaarde 40% van de inwoners van Emmen in meer of mindere mate een gevoel van eenzaamheid.

Om eenzaamheid zoveel mogelijk te voorkomen, zetten we ons in om meer ontmoetingsmogelijkheden te realiseren, niet alleen in de openbare ruimte maar ook binnen nieuwe woningbouwplannen. Bij ingrepen in de openbare ruimte creëren we meer plekken waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en nemen we waar mogelijk barrières weg die ontmoeting in de weg staan. Bijvoorbeeld door een ontmoetingsruimte binnen in een complex, een hofje-vorm of een gezamenlijke tuin. We stimuleren hiermee ook dat inwoners meer betrokken zijn bij elkaar en de directe omgeving waarin ze wonen.

Aantrekkelijkheid en toegankelijkheid

Op veel plekken is de openbare ruimte meer dan 50 jaar geleden aangelegd en door de jaren heen sleets geraakt. De behoeftes zijn veranderd (bijvoorbeeld het autogebruik) en een verouderde woonomgeving zorgt voor verminderde leefbaarheid in een buurt. Er zijn veel stoepranden en hobbels die obstakels vormen voor een goede toegankelijke woonomgeving, ook voor mensen met een fysieke beperking. We zetten de komende jaren in op herstructurering en gebiedsontwikkeling in verouderde woonbuurten. De leefbaarheid in het gebied is daarbij het uitgangspunt voor de herinrichting.

(Sociale) veiligheid

Veiligheid bestaat uit twee verschillende aspecten. Fysieke veiligheid gaat onder andere over verkeersveiligheid en openbare verlichting. Sociale veiligheid gaat over hoe veilig mensen zich voelen in een buurt en hoe goed je de mensen in je buurt kent. Over het algemeen voelen inwoners van de gemeente Emmen zich redelijk veilig. De inzet is om dit zo te houden en daar waar nodig te verbeteren. Bij gebiedsontwikkeling besteden we in de planvorming voldoende aandacht aan de fysieke veiligheid. Daarnaast stimuleren we ontmoeting om veiligheidsgevoel van bewoners te verbeteren.

Voorzieningen

Basisvoorzieningen zoals een supermarkt, huisarts en basisschool dragen bij aan een goede leefbaarheid. We willen het voorzieningenniveau in de wijken en dorpen behouden en versterken. Hiervoor is behoud en groei van ons inwonertal belangrijk. Meer inwoners zorgt voor meer draagvlak voor het bestaan en behoud van voorzieningen. Tegelijkertijd zorgen goede en juiste voorzieningen (ziekenhuis, theater, diverse winkels, cultuur en recreatief aanbod) ervoor dat inwoners zich prettig, veilig en gezond voelen. Gelukkige en blije inwoners dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het dorp, wijk en gemeente.

Inwonersinitiatieven

Betrokkenheid bij de omgeving draagt bij aan de leefbaarheid. We stimuleren daarom inwoners om mee te denken over hun woonomgeving en faciliteren de uitvoering van goede ideeën zoals een beweegtuin of groeninrichting. In de wijk Bargeres willen we bijvoorbeeld experimenteren met het verpachten van stukken openbaar groen aan inwoners om hun eigen idee op uit te voeren.

(Positieve) gezondheid

In de Omgevingswet krijgt (positieve) gezondheid als thema een belangrijke positie. Het inrichten van een gezonde leefomgeving wordt daarmee urgent. Dit heeft ook veel raakvlakken met wonen en de woonomgeving.

Het gaat bijvoorbeeld om een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en ontmoeting, levensloopbestendig wonen en een duurzame en comfortabele woning. Bij gebiedsontwikkeling besteden we in de planvorming voldoende aandacht aan positieve gezondheid.

2.1 Woon- en leefbaarheidsvisies

In 2017 is gestart met de formulering van woon- en leefbaarheidsvisies vanuit de intentie om zowel in- als extern meer sturing te kunnen geven aan de woonopgaven en gebiedsontwikkelingen van wijken en dorpen. Via de woon- en leefbaarheidsvisies zijn de woningbouw- en herstructurerings- opgaven scherper geformuleerd om te komen tot afspraken over de aanpak van woningen en gebiedsontwikkelingen en zijn er kaders beschreven voor de gemeentelijke inzet van mensen en middelen. Het was ook de intentie om aan te sluiten bij de sociale gebiedsagenda, zodat de inzet van bijvoorbeeld welzijnsorganisaties, gezondheidsactiviteiten en de ontwikkeling van zorg- en economische voorzieningen aan zouden sluiten bij de woon- en leefbaarheidsvisies. Omdat de sociale gebiedsagenda's op een andere schaalniveau zijn afgesproken is dat onderdeel lastiger gebleken. Het realiseren van de integrale visies is een intensief en langdurig proces gebleken. De komende periode onderzoeken we hoe we dit proces kunnen verbeteren, om versneld in beeld te krijgen wat de woonopgaven, kansen en ontwikkelingen in de verschillende dorpen en wijken zijn.

Onderdeel van de meeste woon- en leefbaarheidsvisies zijn de uitvoeringsagenda's. Daarin staat opgenomen met welke onderdelen we de komende jaren aan de slag gaan. Hiervoor is een bedrag gereserveerd. Bijvoorbeeld voor het uitvoeren van quick-wins of om de eerste stappen te zetten in de doorontwikkeling van visie naar uitvoering. De ontwikkelopgaven blijken breed en complex en vragen meer inzet en middelen dan voorzien. Daarom richten we ons de komende periode met name op de verdere uitwerking en uitvoering van de gerealiseerde visies.

Voor een aantal wijken waarvoor een WLV is gemaakt (zoals Angelslo, Bargeres, Veenoord en Emmerhout), wordt een meer programmatische aanpak voorgesteld, met als doel de beschreven opgaven in samenhang met elkaar stapsgewijs tot uitvoering te brengen. Dit doen we in samenwerking met onze partners.

Voor een aantal wijken waarvoor een woon- en leefbaarheidsvisie is gemaakt (zoals Angelslo, Bargeres, Veenoord en Emmerhout), wordt een meer programmatische aanpak voorgesteld, met als doel de beschreven opgaven in samenhang met elkaar stapsgewijs tot uitvoering te brengen. Dit doen we in samenwerking met onze partners.

Inzet

1. We nemen de verschillende leefbaarheidsaspecten mee bij gebiedsontwikkelingen.
2. De komende periode werken we de uitwerking en uitvoering van de al gerealiseerde woon- en leefbaarheidsvisies uit.





Hoofdstuk 3
Beschikbaarheid

De woningvoorraad: waar willen we naar toe?
De woningvoorraad van de gemeente Emmen groeit. Elk jaar komen er meer woningen bij en wordt er vervangende nieuwbouw gepleegd, of worden bestaande panden getransformeerd. Dit bestaat uit nieuwbouw van projectontwikkelaars, particulieren (kavels) of corporaties. Zeker de afgelopen jaren is hierdoor veel veranderd en de woningvoorraad verbeterd. Voor de komende jaren is een onderdeel van onze missie dat we willen toewerken naar een passende woningvoorraad en woonomgeving voor onze huidige en nieuwe inwoners. Diversiteit is daarbij hét uitgangspunt. Onze inwoners zijn divers en dat vraagt om voldoende beschikbaarheid van verschillende typen woningen.

We sturen er naar vermogen op dat er woningen gebouwd worden waar behoefte aan is, ook op de lange termijn, zoals voldoende koop- en (sociale) huurwoningen in verschillende prijssegmenten. Daarom geven we in dit hoofdstuk aan wat we de komende jaren stimuleren om de beschikbaarheid van woningen in onze gemeente passend te krijgen bij onze missie en visie. Dit omvat meer dan nieuwbouw. Het gaat ook over transformatie en specifieke (nieuwe) woonvormen.

Veel woonwijken en dorpen van Emmen zijn al voor de jaren ‘80 gebouwd. Deze woningen voldoen vaak niet aan de huidige eisen voor wat betreft verduurzaming en comfort. Dit geldt ook voor de directe woonomgeving van deze woningen: die is verouderd en past niet meer bij de huidige behoeften van inwoners en eisen voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie. Daarom ligt in de bestaande woningvoorraad de grootste opgave van onze gemeente: het renoveren van verouderde woningen en de directe woonomgeving.

3.1 Ambities woningvoorraad

Om de missie in relatie tot de beschikbaarheid van voldoende passende woningen en vernieuwende woonconcepten te behalen, werken we de komende jaren voor alle wijken en dorpen vanuit de volgende vier uitgangspunten:

1. **Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen**
   In een aantal wijken en dorpen is er sprake van een grote eenzijdigheid van woningen. Meestal gaat het hierbij om veel van hetzelfde type eengezinswoningen. Deze eenzijdigheid willen we doorbreken door andere woningtypen toe te voegen. Het kan gaan om het toevoegen van andere woningen in de traditionele bouw zoals grotere, luxere woningen en kleinere

woningen voor bijvoorbeeld starters of senioren. Ook hebben mensen tegenwoordig andere woonwensen zoals extra ruimte voor een thuiskantoor. Dit vraagt om een andere plattegrond van woningen.

Naast meer diversiteit in de traditionele bouw, geven we ook ruimte aan woningtypen die nu nog nauwelijks worden aangeboden, zoals woonhofjes, co-housing of Tiny Houses. Door de diversiteit in de wijken en dorpen te vergroten, kunnen we beter voldoen aan de verschillende woonwensen van onze inwoners. Hierdoor maken we het mogelijk om een wooncarrière te doorlopen binnen iemands eigen wijk of dorp. Daarnaast draagt het bij aan het creëren van een onderscheidende en aantrekkelijke woningmarkt.

2. Herstructurering van oudere woonbuurten

Om de grotere diversiteit van het woningaanbod te bereiken en de eenzijdigheid te doorbreken, is op sommige plekken herstructurering nodig. Er zijn in de wijken en dorpen veel woonbuurten die inmiddels 50 jaar of ouder zijn. Een deel van de woningen, en het openbaar gebied, in deze woonbuurten zijn niet meer toekomstbestendig. Daarom is op veel plekken een verbeteringsslag nodig. Gelet op de grote opgaven zal geprioriteerd moeten worden wat betreft locaties. Dit vraagt een nadere uitwerking. We zullen hiervoor aansluiten bij de bestaande woon- en leefbaarheidsvisies.

3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen

Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van onze bevolking. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep. Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses. De seniorenwoningen die we bouwen, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen. Levensloopbestendig bouwen is daarom waar we op aansturen. Senioren hebben verschillende woonwensen en behoeften. Daarom stimuleren we diversiteit aan woningtypen, waaronder nieuw woonvormen zoals hofjes waar senioren (mogelijk gemixt met jongeren) bij elkaar wonen met een gemeenschappelijke tuin. We hebben aandacht voor het realiseren van ontmoetingsmogelijkheden binnen woningbouwprojecten. Ook spreiding van seniorenwoningen over de gemeente is van belang. Een bijkomend voordeel van bouwen voor senioren is dat de woningen die de senioren achterlaten beschikbaar komen voor gezinnen of starters. Daarmee ontstaat de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Dit alleen is niet genoeg om aan de vraag van deze doelgroepen te voldoen, met name voor starters. Vanwege de hoge prijzen hebben zij steeds minder kans op een woning. Daarom stimuleren we ook de bouw van nieuwe, betaalbare starterswoningen.

4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030

Er is op dit moment sprake van een woningtekort. Onze autonome groei bestaat tot 2030 uit 1.500 woningen. Daarbovenop hebben we een extra ambitie van vijf procent groei van de woningvoorraad. In totaal komen we hiermee op een ambitie 4.000 extra woningen te bouwen tot 2030. Dit bestaat uit zowel koopwoningen als uit huurwoningen. Uit het woningmarktonderzoek is namelijk gebleken dat er een toenemende vraag is naar sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stimuleren we ook een groei van 5% in sociale- en middenhuurwoningen. Ook landelijk wordt de vraag naar betaalbare woningbouw gestimuleerd, onder andere in het Nationaal Programma Wonen, waarin een aandeel van 30% sociale woningbouw wordt geambieerd.

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (januari 2022 € 763,00). Ze zijn gereguleerd middels een toewijzingssysteem en bedoeld voor personen met een lager inkomen.

Woningen met een '**middenhuur**' hebben een kale huurprijs boven de liberalisatiegrens en onder de €1000,00.

De groeiende vraag in de huursector bestaat voor het merendeel uit senioren die vanuit hun koopwoning willen verhuizen naar een huurwoning. Daarom is het van belang dat de extra huurwoningen voor een groot deel uit levensloopbestendige woningen bestaan. De overige groei zal met name in de sociale huursector, bestaan uit nieuwe woonvormen die passen bij verschillende aandachtsgroepen voor wie er nu onvoldoende geschikte woningen zijn. Dit zijn bijvoorbeeld starters die door de hoge prijzen van koopwoningen steeds vaker uitwijken naar een (sociale) huurwoning.

Hoe groot is de herstructureringsopgave:

De komende jaren maken we in meerdere wijken en dorpen een start met de verbetering van de woningen en de bijbehorende woonomgeving. We sluiten hiervoor aan

bij de gebieden waar een woon- en leefbaarheidsvisie is opgesteld en bij gebieden waar andere ontwikkelingen spelen, zoals de warmtetransitie. Op basis hiervan wijzen we prioritaire gebieden aan waarbinnen we aan de slag gaan, waaronder in ieder geval Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Veenoord. Het kan noodzakelijk zijn om een aantal koop- en of huurwoningen te slopen om grotere aanpassingen mogelijk te maken om zodoende het gebied te kunnen verbeteren. We onderzoeken de mogelijkheid van het instellen van een sloopfonds of financiering met meerdere partijen. In herstructureringsgebieden is het onder andere van belang om het toekomstbestendig maken van de particuliere woningvoorraad te faciliteren. Hiervoor hebben we een landelijke bijdrage vanuit het volkshuisvestingsfonds ontvangen en maken we deel uit van de Regio Deal Zuid- en Oost Drenthe. Onze ambitie is om deze ingrepen te combineren met een verbeterslag in de openbare ruimte.

Hoe groot is de nieuwbouwopgave:

Tot 2030 verwachten we in de gemeente Emmen een groei van ongeveer 1.500 huishoudens. Daarnaast is het nodig om een groei van vijf procent van de totale woningvoorraad te realiseren, dit zijn 2.500 woningen. Daarmee willen we meer kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De totale woningbouwambitie komt daarmee uit op 4.000 woningen tot 2030.

Omdat onze ambitie groter is dan wat de uit het woningmarktonderzoek te verwachten huishoudensgroei is, is het belangrijk dat we goed monitoren hoe de groei zich ontwikkeld in de komende jaren. Gaat de huishoudensgroei gelijk op met de woningbouwgroei? Door deze monitoring kunnen we op tijd bijsturen en de woningbouwontwikkelingen versnellen of wat afremmen.

We zetten niet voor niets in op 4.000 woningen tot 2030. De gemeente stimuleert het realiseren van extra werkgelegenheid, o.a. met het ontwikkelen van de Universiteit van het Noorden en het aantrekken van bedrijven. We voorzien ook dat er de komende jaren steeds meer zorgpersoneel nodig is. Door deze verwachtte groei van enkele duizenden (ca. 2.000-4.000) arbeidsplaatsen, met inachtneming dat ca. zestig procent van de werknemers in Emmen ook in de gemeente woonachtig is, is de extra groei van de woningvoorraad benodigd. We willen de nieuwe werknemers voldoende ruimte en keuzemogelijkheden op onze woningmarkt bieden. Samen met de Universiteit van het Noorden zeten we in op het vergroten van het aanbod in hoger onderwijs om meer studenten aan onze regio te binden. In Emmen werken we al aan het deelproject Greenwise Campus: als regionale kennisknooppunt. Daarnaast verwachten we met de kwaliteitsimpuls ook mensen aan te trekken vanuit buiten Emmen, om in onze mooie, groene gemeente te komen wonen. En dan niet alleen met grote, luxe woningen, maar ook kwalitatief goede starterswoningen, appartementen, eengezinswoningen en nieuwe woonvormen.

Kwantitatief afwegingskader

Richting 2030 willen we ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Deze woningen willen we verspreid over de hele gemeente toevoegen. In onderstaand afwegingskader benoemen we de globale verdeling van de woningen over de vier gebieden. Verdere uitwerkingen per gebied zijn te vinden in het Programma.

De kwantitatieve groei is verdeeld op basis van de hoeveelheid woningen in de verschillende gebieden. Op deze manier groeien de verschillende gebieden in verhouding tot elkaar. De genoemde aantallen worden gezien als een richtlijn voor de gebieden, maar zijn geen harde grens. De grootste huishoudensgroei verwachten wij voor de kern Emmen. In de Monden voorzien we de kleinste groei.

Indicatieve toevoeging aan de woningvoorraad op gebiedsniveau

Gebieden	Beoogde groei huishoudens tot 2030	Ambitie groei woningvoorraad 5% tot 2030	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Stad Emmen	900	1.400	2.300
De Monden	100	260	360
De Blokken	290	480	770
De Velden	210	360	570
Totaal	**1.500**	**2.500**	**4.000**

Kwalitatief afwegingskader
In de woonvisie 2018-2023 is een strategie opgenomen voor woningbouw. In deze actualisatie scherpen we die strategie aan:

1. **Wij beoordelen woningbouwinitiatieven niet individueel maar in samenhang**
   Plannen moeten voorzien in een kwalitatieve woningvraag op (middel-)lange termijn. Daarom voeren wij regie over nieuwbouw-, transformatie- en herstructureringsplannen en prioriteren wij op het niveau van wijken en dorpen.

2. **Wij geven prioriteit aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding**
   Plannen voor herstructurering en transformatie krijgen prioriteit, evenals inbreidingsplannen. Sloop en herstructurering is nodig om de door ons gewenste kwaliteitsslag in de bestaande voorraad mogelijk te maken. Transformatie van kantoren en winkels naar wonen moet bijdragen aan het oplossen van een knelpunt (leegstand en verloedering). Nieuwe plannen mogen niet leiden tot knelpunten elders in de woningvoorraad. Dit geldt ook voor het buitenstedelijk gebied. Daarnaast ligt onze voorkeur bij bouwen op inbreidingslocaties en minder bij uitbreidingslocaties. De afgelopen jaren was dit ook het uitgangspunt. Daardoor is er op veel inbreidingslocaties nieuwbouw gerealiseerd of in ontwikkeling. Op plekken waar geen inbreidingslocaties meer zijn, zoeken we langs de randen van het stedelijk gebied naar uitbreidingslocaties.

3. **Wij geven prioriteit aan woningbouw-plannen voor aandachtsgroepen**
   Er zijn specifieke aandachtsgroepen waar we extra aandacht aan willen schenken en waar extra woningen voor nodig zijn. Eén van de belangrijkste zijn senioren. Specifiek gaat het dan om het realiseren van levensloopbestendige woningen. Daarnaast geven we ook extra aandacht aan het faciliteren van betaalbare woningen voor jongeren en starters, en woningen voor kleinere huishoudens. Accenten kunnen wijzigen.

4. **Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijker woonmilieu**
   Woningbouwplannen dragen bij aan de gewenste variatie in woningtypen, eigendomsvormen, prijsklassen en woonmilieus. We bieden binnen onze woningbouwprogrammering ruimte aan plannen die bijdragen aan het creëren van nieuwe woonvormen of plannen die bijdragen aan een grotere diversiteit aan woningtypen binnen een wijk of dorp. Duurzaam en circulair bouwen is hier onderdeel van. Woningbouwplannen dragen hierdoor bij aan de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

5. **Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit**
   Woningbouwplannen dragen bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Woningbouwplannen moeten passend zijn bij de stedenbouwkundige structuur, draagkracht en karakteristieken van een gebied, wijk of dorp.

   Op basis van dit afwegingskader beoordelen wij alle nieuwe woningbouwplannen. We vinden dat de kwalitatieve meerwaarde van een plan leidend moet zijn in het besluit om er medewerking aan te verlenen. Met dit afwegingskader sturen we ontwikkelaars in de gewenste richting en realiseren we de komende acht jaar woningen die leiden tot een meer gevarieerde, toekomstbestendige woningvoorraad passend bij de behoefte.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Nieuwe woningbouwplannen moeten ook worden beoordeeld op hun behoefte binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een instrument dat bijdraagt aan zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Met de onderbouwing van de woonbehoefte voor de komende jaren in deze woonvisie kunnen we nieuwbouwplannen cijfermatig onderbouwen.

3.2 Sociale huurwoningvoorraad

Zoals eerder benoemd, vraagt de totale sociale huurwoningvoorraad om uitbreiding. Inwoners vragen steeds vaker naar betaalbare huurwoningen. Deze vraag komt onder meer van senioren die ervoor kiezen om uit hun grote eengezinswoningen de stap te maken naar een sociale huurwoning. Ook is er een toenemende vraag van aandachtsgroepen zoals statushouders of uitstromers uit de zorg en van zorginstellingen zelf. Daarom willen we de totale sociale huurwoningvoorraad uitbreiden door middel van extra nieuwbouw. We streven hierbij naar een groei van vijf procent, dit zijn 700 woningen. De uitbreiding is onder meer nodig voor extra levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen. Onder uitbreiding valt ook het toevoegen van extra woningen na sloop, de opkoop van woningen, evenals het opsplitsen van bestaande (eengezins-)woningen naar meerdere woningen voor kleine huishoudens. Het opkopen van woningen draagt bij aan het terugdringen van gespikkeld bezit en het kan bewoners van deze woningen helpen omdat ze hierdoor niet zelf verantwoordelijk zijn voor het verduurzamen van hun woning.

Het Rijk heeft als richtlijn opgenomen in het nationaal Programma Betaalbaar wonen dat gemeenten op termijn toe moeten werken naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen ten op zichtte van het totale aantal woningen. Deze richtlijn nemen wij in de gemeente, en in de Provincie Drenthe, niet over, omdat hier ook veel betaalbare koopwoningen aanwezig zijn. Daardoor kan een deel van de bewoners die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning een woning kopen in plaats van huren.

We spreken met de woningcorporaties af dat zij een beperkt aantal woningen per jaar kunnen verkopen. Er worden afspraken gemaakt over de aantallen en de locaties. Een voorwaarde bij verkoop is dat de verkoop het gespikkeld bezit terugdringt. Deze woningen zijn dan beschikbaar voor starters of huishoudens met een lager inkomen, en worden verkocht volgens richtlijnen van de Woningwet.

Samen met corporaties en andere partijen starten we met de herstructureringsopgave. Niet alle woningen in onze gemeente hebben voldoende toekomstwaarde. Een deel daarvan is in bezit van corporaties. Deze woningen moeten ingrijpend gerenoveerd en verbeterd worden, maar in sommige gevallen is dat niet haalbaar of is het beter en soms ook goedkoper, om ze te vervangen door nieuwbouwwoningen. De woningen waar het om gaat zijn bijvoorbeeld verouderde eengezinsrijwoningen of portieketageflats zonder lift. De corporaties hebben hier de afgelopen jaren al in geïnvesteerd en er is een verbeterslag gemaakt. De opgave is echter groot en ook de komende jaren zijn investeringen nodig. Daarom spannen we ons in om tot 2030 ongeveer 600-800 woningen te slopen en nieuw terug te bouwen. Hierbij is afhankelijk van de locatie of er minder, evenveel of meer woningen worden teruggebouwd. Dit bestaat uit de vervangingsopgave vanwege de leeftijd van woningen volgens planning van de woningcorporaties, aangevuld met projecten binnen grotere gebiedsontwikkelingen. Daarnaast renoveren, verduurzamen of transformeren we nog eens 1500 woningen. Het liefst pakken we deze opgaven breed op: als herstructureringsopgaven in dorpen en wijken, waarbij we ook aandacht hebben voor de woonomgeving en integraal kijken naar de opgaven die er zijn in het gebied en hoe we die kunnen aanpakken. We starten hiermee in de prioritaire gebieden die nog worden aangewezen. Onze aandacht gaat in ieder geval uit naar Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Veenoord.

Samenvatting doelstellingen sociale huurwoningvoorraad

- We streven naar een groei van de sociale huurwoningvoorraad van 5%.
- Corporaties dringen gespikkeld bezit zoveel mogelijk terug, ofwel door verkochte woningen terug te kopen, ofwel door de verkoop (onder voorwaarden) van een sociale huurwoning.
- We slopen tot 2030 600 tot 800 sociale huurwoningen die vervangen worden door nieuwbouw.
- We renoveren, transformeren of verduurzamen tenminste 1.500 sociale huurwoningen tot 2030.
- We werken gezamenlijk aan de herstructureringsopgave.
- De gezamenlijke doelstellingen uit deze woonvisie leggen we vast in meerjarige prestatieafspraken.

Studentenhuisvesting

Door een vergroting van het aanbod van hoger onderwijs is de verwachting dat in de komende jaren een grotere vraag naar studentenhuisvesting ontstaat. Daarom is het van belang om goede studentenhuisvesting te realiseren. Op dit moment woont een deel van de studenten in kamerverhuurpanden in woonwijken nabij de scholen. In het centrum van Emmen wonen juist minder studenten, terwijl de gemeente het centrum juist ziet als dé plaats waar studenten goed kunnen wonen. Hier wonen ze nabij voorzieningen, uitgaansgelegenheden en de evenementen. Bovendien zorgen studenten in het algemeen voor meer levendigheid in het centrum. Ook is het voor studenten een aantrekkelijkere plek om te wonen dan in de woonwijken, door de reuring en aanwezigheid van voorzieningen. Daarom gaan we de komende jaren aan de slag met het realiseren van meer studentenhuisvesting in het centrum van Emmen. Hiermee willen we voldoen aan toenemende vraag vanwege het brede aanbod van onderwijs. In de wijk Angelslo, waar nu veel studenten in eengezinswoningen wonen, willen we dat het aanbod juist afneemt.

3.3 Koopwoningvoorraad

De Emmense woningmarkt bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen. Ook voor starters is een koopwoning vaak de eerste stap op de woningmarkt. Maar door de prijsstijgingen en toenemende drukte op de woningmarkt wordt dit steeds lastiger. Dit heeft te maken met schaarste. Dit betekent dat er meer vraag is naar koopwoningen dan dat er aanbod is. Dit tekort wordt voor een deel veroorzaakt door beleggers die zich op de goedkopere koopmarkt begeven. Om de schaarste tegen te gaan is onze ambitie om 4.000 woningen toe te voegen, waarvan ten minste 60% voor de koopsector. Daarnaast gaan we de koopwoningvoorraad meer reguleren binnen de beschikbare wettelijke mogelijkheden voor gemeenten.

Koopwoningen als belegging

Op de Emmense woningmarkt zijn de gevolgen van beleggen in de woningmarkt goed merkbaar. In een aantal woonwijken in onze gemeente worden goedkopere woningen opgekocht door beleggers. Zij verhuren deze woning vervolgens als geheel of per kamer (als onzelfstandige woonruimte). Zij kunnen dusdanig veel geld bieden voor een dergelijke (eengezins-)woning, dat zij starters op de woningmarkt buitenspel zetten. Grotere woningen zijn voor starters niet bereikbaar en nieuwbouw evenmin. Woningen worden mede door beleggers ver boven de vraagprijs verkocht. Dit is terug te zien in het gemiddeld verschil tussen de vraagprijs van een woning en de prijs waarvoor deze verkocht is. Bij tussenwoningen en hoekwoningen is dit verschil het grootst. Dit verschil is de afgelopen jaren groter geworden.

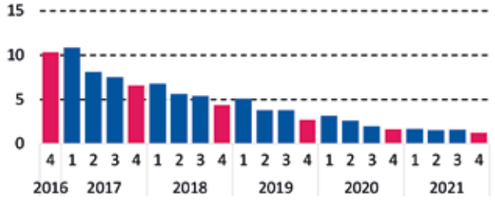
(Kamer-)verhuur en leefbaarheid

Kamerverhuur heeft zijn eigen rol in de woningmarkt, maar kan in sommige gevallen leiden tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving door bijvoorbeeld verrommeling of (geluids-)overlast. Niet alle beleggers grijpen in op het moment dat er overlast gemeld wordt en niet alle beleggers onderhouden hun panden voldoende. Dit geldt ook voor woningen die in hun geheel verhuurd worden. Achterstallig onderhoud heeft een negatieve invloed op de uitstraling van de woningen. Als er meerdere van dit soort panden in dezelfde straat staan, heeft dit negatieve invloed op de uitstraling van de hele straat. De overlastsituaties en verwaarlozing van de panden zorgen voor een verminderde leefbaarheid. Uit de Leefbaarometer blijkt ook dat in de wijken waar kamerverhuur momenteel het meeste voorkomt, de leefbaarheid op dit moment het laagst scoort in onze hele gemeente. Het gaat dan om de wijken Emmermeer, Emmerhout, Angelslo en Bargeres.

Vraagprijsontwikkeling



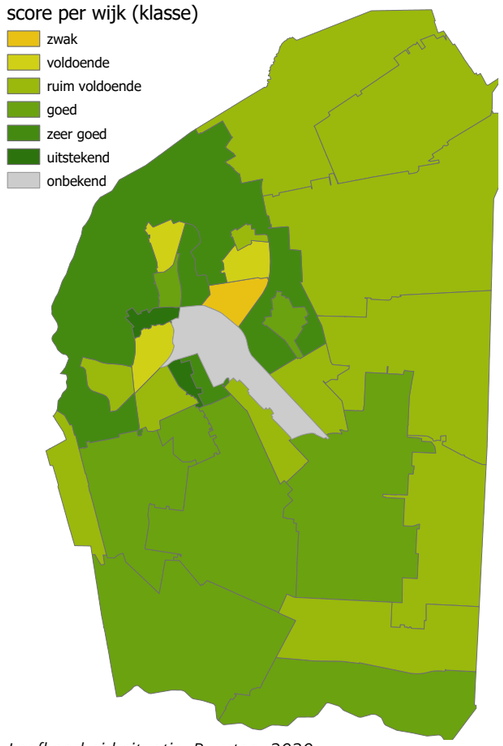
Krapte-indicator



% boven de vraagprijs verkocht



Vraagprijsontwikkeling en Krapte-indicator (NVM-rapportage, 2021-Q4)*
** Deze indicator geeft aan uit hoeveel te koop staande woningen een woningzoeker kan kiezen.*



Leefbaarheidssituatie, Buurten, 2020
Bron: Leefbaarometer.nl, 2020)

Opkoopbescherming en huisvestingsverordening

Het Rijk heeft per 1 januari 2022 het mogelijk gemaakt om opkoopbescherming in te voeren. In Emmen voeren we vanwege de schaarste, opkoopbescherming in voor (delen van) Emmermeer, Emmerhout, Angelslo en Bargeres. Aanvullend willen we hier ook de leefbaarheid mee verbeteren. Tot op heden hebben we een vergunningsplicht via kamerverhuurbeleid toegepast. Dit blijkt onvoldoende te zijn om schaarste van goedkope woningen te voorkomen en opkoop van de goedkope woningvoorraad door beleggers voor kamerverhuur tegen te gaan.

De opkoopbescherming kan worden ingevoerd door middel van een Huisvestingsverordening. De opkoopbescherming willen we laten gelden per 1 januari 2023. Hierin kunnen gebieden worden aangewezen waar de opkoopbescherming geldt, en waar voorwaarden voor (kamer)verhuur binnen en buiten deze gebieden als uitzonderingsgevallen duidelijk worden gemaakt. Ook kunnen hierin andere vormen van ongewenste situaties worden geregeld, zoals het onttrekken van woonruimte aan de markt (bijvoorbeeld bedrijfsmatig of voor vakantieverhuur).

Opkoopbescherming

Opkoopbescherming kan een gemeente invoeren in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen. Schaarste tegengaan is het hoofddoel van opkoopbescherming. Aanvullend kan het verbeteren van de leefbaarheid van een buurt, die onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur, een doel zijn waar opkoopbescherming aan kan bijdragen. Er zijn drie uitzonderingsgevallen, waarbij toch een vergunning voor verhuur verleend moet worden. Dit geldt bij woningen die:

- aan familie worden verhuurd;
- onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- tijdelijk worden verhuurd.

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vier jaar. Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

3.4 Woonwagenbeleid

In 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken een beleidskader voor woonwagens en standplaatsen ontwikkeld. De kern van dit nieuwe beleid inzake huisvesting betreft het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid. Uit het nieuwe beleid volgt dat het door de gemeente op te stellen standplaatsenbeleid het woonwagenleven mogelijk moet maken en voldoende ondersteunt. Het huisvestingsbeleid is de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente.
De uitgangspunten gelden al in Emmen. Dat betekent dat:

- de gemeente erkent dat het leven in een woonwagen essentieel is voor de culturele identiteit van de woonwagenbewoners;
- de gemeente deze cultuur wil beschermen en faciliteren;
- het woonwagenbeleid als onderdeel van de woonvisie wordt opgenomen;
- er behoefteonderzoek is gedaan naar de woonwensen van de woonwagenbewoners;
- er gesprekken gevoerd worden met de woningcorporaties over samenwerking bij het huisvesten van woonwagenbewoners;
- er gesprekken gevoerd worden met de bewoners over beheer en uitbreidingsmogelijkheden van de woonwagenlocaties.

Huidige situatie
Er zijn momenteel 148 standplaatsen met wagens in verschillende eigendomssituaties, zowel van de standplaatsen als van de wagens en bergingen. De wagens zijn verdeeld over vijf locaties: De Ark, de Valtherlaan, de Vleerackers, de Gierzwaluw en het Lijsterveld. De gemeente Emmen beheert momenteel zowel de koop- als de huurstandplaatsen en wagens en bergingen. Woonbehoefteonderzoek uit 2019 heeft aangetoond dat er behoefte is aan extra woonwagens en standplaatsen in zowel de koop- als huursector.

De visie
Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er met de huidige aantallen een te grote wachtlijst is. Met de bewoners en de corporaties worden de mogelijkheden van uitbreiding onderzocht en gerealiseerd. We streven naar zoveel mogelijk eigen wagenbezit. Het uitgangpunt is dat we rond de tien procent sociale huurvoorraad aan willen houden (wagens/bergingen en standplaatsen). Woonwagenbewoners met een huishoudinkomen tot aan de inkomensklasse genoemd in art. 48 van de Woningwet, vallen onder de doelgroep van de woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van standplaatsen en woonwagens van deze doelgroep behoort daarmee tot hun kerntaak. De afspraken die we met de corporaties maken leggen we vast in de prestatieafspraken.
De komende periode werken we aan de volgende ontwikkelingen:
- We brengen het aantal verdeelde eigendomssituaties terug met het doel op alle koopstandplaatsen een koopwagen/berging te hebben staan en op huurstandplaatsen een huurwagen/berging. Daarmee wordt het beheer praktischer en effectiever vormgegeven.
- We zoeken naar een nieuwe beheervorm waarbij eigenaren, woningcorporaties en gemeente een gemeenschappelijke beheerorganisatie overeenkomen.
- We breiden het aantal standplaatsen uit, in overleg met corporaties en woonwagenbewoners.



3.5 Alternatieve woonvormen

Er zijn in de laatste jaren verschillende nieuwe woonvormen ontstaan, voor mensen met andere woonbehoeftes die niet aansluiten bij het huidige aanbod. De gemeente Emmen wil ruimte bieden aan deze bewoners. Met het ontwikkelen van alternatieve woonvormen kunnen we een bijdrage leveren aan twee hoofddoelen van deze woonvisie, namelijk:
- Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.
- Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten.

Alternatieve woonvormen worden ontwikkeld in drie hoofdrichtingen:

1. **Wonen met gemeenschappelijke voorzieningen**
   Mensen hebben in deze woonvorm hun eigen woning, een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (zoals een gemeenschappelijke eetkeuken, ontmoetingsruimte, fitness of tuin) en waar nodig ruimte voor begeleiding. Dit gaat om een woonvorm waar mensen, al dan niet begeleid, voor een langere periode wonen. Dit noemen we ook wel permanent.

2. **Co-living/wonen met gelijkgestemden**
   Vooral onder jong werkenden, klimaat bewuste bewoners, 55-plussers en bevriende gezinnen is deze woonvorm populair. Ontmoeten, zelfvoorziening, verminderen van eenzaamheid en voor elkaar zorgen zijn de voornaamste motieven voor deze permanente woonvorm. Ook hier vinden we gedeelde voorzieningen, naast eigen woningen, zoals een groentetuin of gedeelde logeerkamers.

3. **Flexibel wonen (Flexwonen)**
   Kenmerkend aan flexwonen is dat het vaak woningen zijn die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Als de vraag van de ene doelgroep minder wordt, kunnen de woningen worden ingezet voor een andere doelgroep. Flexwoningen zijn tijdelijk, maar de woningen kunnen meestal (veel) langer mee en vaak zijn ze verplaatsbaar of aanpasbaar. Flexwonen is aantrekkelijk voor mensen die een woonruimte zoeken voor tijdelijke periode.

Doelgroepen

Mensen hebben verschillende redenen om in een alternatieve woonvorm te willen wonen. De specifieke wensen en overtuigingen zijn ontstaan door veranderingen in de levensopvattingen van (steeds meer) mensen. Bijvoorbeeld de verschuiving van individualisme naar gemeenschappelijk, de overtuigingen van het minimalisme en het overheidsbeleid om mensen die niet (volledig) zelfstandig kunnen wonen ook een plek in de wijk te geven. Daarnaast is er behoefte aan min of meer tijdelijke woonvormen voor mensen die vaak dringend op zoek zijn naar woonruimte voor hun studie, werk of persoonlijke omstandigheden.

De vier hoofdredenen om te wonen in een alternatieve woonvorm te wonen zijn:
- Inwoners die anders willen wonen en dit niet in het huidige woningaanbod kunnen vinden;
- Inwoners die anders "moeten" wonen vanwege een specifieke begeleiding- of zorgvraag;
- Inwoners die anders willen wonen vanwege hun flexibele leven en tijdelijke vraag;
- Inwoners die een flexwoning moeten vanwege de huidige druk op de woningmarkt.

Verschillende doelgroepen, hun motivatie en mogelijke woonvormen worden aan elkaar gekoppeld in bijlage 2. Hier worden ook kenmerken van de alternatieve woonvormen gegeven. We weten nog niet van iedere doelgroep wat de omvang is binnen de gemeente Emmen. Hier gaan we nader onderzoek naar doen.

Buitenlandse werknemers

In Emmen werken relatief veel buitenlandse werknemers in verschillende sectoren. Ze verrichten hier seizoensarbeid (arbeidsmigranten) of werken voor een bepaalde tijd aan bijvoorbeeld een project, onderzoek of opdracht (expats). Het grootste verschil tussen hen is met name opleiding en het inkomen: arbeidsmigranten zijn vaak lager geschoold en doen werk waarvoor zij een lager inkomen ontvangen dan expats. Maar hun behoefte is hetzelfde: zowel arbeidsmigranten als expats hebben tijdelijke huisvesting nodig voor de periode dat ze in onze gemeente werkzaam zijn. Het budget dat de buitenlandse werknemers voor huisvesting hebben en de bijbehorende vraag naar grootte en kwaliteit van de woning loopt zeer uiteen. Het aantal wordt geschat tussen 1800 en 2700. Er wordt verwacht dat de vraag naar tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers toeneemt. Er is op dit moment minder aanbod van tijdelijke woonruimte dan dat er vraag naar is. Daardoor wonen buitenlandse werknemers nu zelfs op vakantieparken of met meerdere personen in een (te) krappe woning. Dit zijn geen wenselijke situaties zowel voor de bewoners als voor de omwonenden. Er zijn dus meer tijdelijke, flexwoningen nodig, evenals verbeterde toegang van buitenlandse werknemers tot de reguliere woningmarkt. In het onderzoek Flexwonen van de Provincie Drenthe wordt de vraag geschat op zo'n 700 (al dan niet vervangende) flexwoningen. Vanwege de grote vraag en ontwikkelingen rondom deze doelgroep wordt het vraagstuk huisvesting buitenlandse werkers als uitwerking van deze woonvisie verder opgepakt.

Uitgangspunt permanente alternatieve woonvormen

Permanente alternatieve woonvormen kunnen op twee manieren vorm krijgen: door nieuwbouw of door transformatie van bestaande leegstaande gebouwen. Bij transformatie wordt leegstaand vastgoed hergebruikt en biedt het tegelijkertijd een oplossing voor één van de doelgroepen. Dit is echter niet de meest eenvoudige manier omdat er vaak technisch ingewikkelde en dure ingrepen nodig zijn om bestaand vastgoed energiezuinig bewoonbaar te maken. Om deze ingrepen mogelijk te kunnen maken, zoeken we komende jaren naar aanvullende financieringsmogelijkheden.

Uitgangspunten flexibele woonvormen

In de huidige krappe woningmarkt vraagt het bieden van passende woonruimte voor zoveel mogelijk inwoners extra inzet. Daartoe zetten we flexibele, verplaatsbare, woningen in die inzetbaar zijn voor een tijdelijke vraag van een specifieke doelgroep.

1. De flexibele woonunits worden alleen ingezet voor spoedvragen, dus voor het huisvesten van een doelgroep waarbij permanente woningen niet snel

genoeg gerealiseerd kunnen worden. We verstrekken in dat geval een tijdelijke vergunning met een einddatum en een opruimplicht. Omwonenden worden zorgvuldig meegenomen in het proces.
2. We willen geen containers of stacaravans toevoegen als 'nieuwe woonvorm': ten eerste is dit geen nieuwe woonvorm en ten tweede draagt het niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving waar deze worden geplaatst. Dit is alleen een oplossing in het geval van een heel tijdelijke, zeer dringende vraag.
3. We willen geen tijdelijke woonunits toevoegen op plekken waar regulier wonen normaal ook geen mogelijkheid is. Hieronder vallen bijvoorbeeld industrieterreinen.
4. Tijdelijke flexibele woonvormen moeten de ontwikkeling van reguliere nieuwbouw van permanente woningen niet in de weg staan. Daarom stimuleren we tijdelijke woonvormen op locaties waar niet op korte termijn (binnen 5 jaar) permanente woningen gebouwd worden.

Waar willen we alternatieve woonvormen toevoegen?

Eén van de doelstellingen van deze woonvisie is het creëren van meer diversiteit in de wijken en dorpen. Daarom spreiden we alternatieve woonvormen, en wijzen we in deze woonvisie geen plekken aan of sluiten we geen dorpen of wijken uit. Het belangrijkste uitgangspunt voor een locatie is dat de plek passend is bij de doelgroep en het plan aansluit bij het karakter van Emmen: zowel stedenbouwkundig als qua schaalgrootte. Voor alternatieve woonvormen kijken we naar kavels voor nieuwbouw en daarnaast ook naar leegstaand bestaand vastgoed, zoals bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing of andere bedrijfslocaties. Voor hele specifieke woonvormen kijken we in beperkte mate naar locaties in het landelijk gebied. Voor het aanwijzen van specifieke locaties voeren we een locatieonderzoek uit. Dit wordt opgenomen als onderdeel in de Uitvoeringsagenda van de Woonvisie (zie bijlage 3).

Waar zijn we al mee bezig?

- Voor de huisvesting van zogeheten 'paradijsvogels' zijn we al bezig met een project. Een concrete locatie voor dit project wordt nog verder onderzocht. Het doel is dat de paradijsvogels in 2023 een nieuw thuis hebben op een passende plek.
- We zijn in gesprek over een extra opvang voor statushouders, eventueel gecombineerd met studentenhuisvesting.
- We zijn in gesprek met de initiatiefgroep Tiny House Emmen over een geschikte locatie.

Inzet

De gemeente inspireert partijen over het realiseren van alternatieve woonvormen. Deze woonvisie is daar een onderdeel van. We laten in de woonvisie zien welke woonvormen we graag zien en welke groepen we een passende plek willen geven in onze gemeente. We faciliteren en ondersteunen bewonersinitiatieven en denken en werken met bewoners mee om het plan tot uitvoering te brengen op een passende locatie. Hierbij gaan we uiteraard wel uit van de randvoorwaarden die in dit hoofdstuk staan, zodat er woningen worden gebouwd die niet alleen diversiteit toevoegen aan onze woningvoorraad, maar ook kwaliteit. Daarnaast ondersteunt de provincie Drenthe de gemeente hierin, door inhoudelijk mee te denken in deze projecten, wanneer gevraagd.

We stellen stimuleringsmaatregelen beschikbaar, zoals:

- De gemeente verkoopt onder voorwaarden de gronden tegen maatschappelijk tarief.
- Met woningcorporaties maken we afspraken over welke woonvormen zij in de komende jaren ontwikkelen in de gemeente.
- De gemeente onderzoekt de woonwensen van specifieke doelgroepen, zodat de woonvormen passend gemaakt kunnen worden.
- De gemeente organiseert pilots.
- De gemeente stelt gronden beschikbaar specifiek voor alternatieve woonvormen en zet deze in de markt.



Hoofdstuk 4
Betaalbaarheid

Op weg naar variatie en spreiding
Onderdeel van onze missie en visie is dat we voldoende passende woningen willen bieden voor onze inwoners. Dit betekent ook passend bij ieder budget. Daarom streven we naar een gevarieerd aanbod in alle prijscategorieën voor zowel huur- als koopwoningen.

We vinden het belangrijk dat er een goede spreiding is van (huur-)woningen met verschillende prijzen. We zien nu een eenzijdigheid qua woningtype en woningprijs in sommige wijken en dorpen. Sociale huurwoningen staan vaak bij elkaar in de buurt, evenals dezelfde woningtypen. De doelstelling om meer variatie aan te brengen in de woningvoorraad binnen wijken en dorpen, omvat dus ook verschillende prijscategorieën en zowel huur als koop.

Koopwoningmarkt
De Emmense woningmarkt bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen. En hoewel de prijzen nog niet het landelijk gemiddeld niveau hebben bereikt, wordt het voor mensen met een lager inkomen, waaronder starters, steeds lastiger om de door hun gewenste woning te kunnen kopen. Steeds meer mensen moeten concessies doen: over de grootte van de woning, de locatie of de kwaliteit.

Het is moeilijk om te voorspellen hoe lang de prijsstijging blijft doorzetten. Dit heeft te maken met veel factoren zoals de hoogte van de rentes, de grootte van de woningvoorraad (meer aanbod zorgt voor verlaging van de vraag en de prijs) en de rol van beleggers op de woningmarkt. Door de invoering van de opkoopbescherming proberen we dit laatste tegen te gaan.

Daarnaast faciliteren we de bouw van betaalbare koopwoningen. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) (particulieren verenigen zich en treden zelf op als opdrachtgever) is een methode om betaalbare woningen te realiseren. Een ander voorbeeld zijn sociale koopwoningen. Dit zijn gesubsidieerde woningen voor starters of inwoners met lage inkomens. We onderzoeken welke mogelijkheden we als gemeente hebben om dit mogelijk te maken. Ook landelijk is hier aandacht voor. In het regeerakkoord staat de herintroductie van premie-A woningen benoemd (een vorm van sociale koopwoningen).

Betaalbaarheid in de sociale huursector
Binnen de sociale huur blijft ook aandacht voor de betaalbaarheid. Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in alle prijscategorieën:
- Onder de kwaliteitskortingsgrens (de goedkoopste huurwoningen)
- Onder de lage aftoppingsgrens

- Onder de hoge aftoppingsgrens
- Onder de liberalisatiegrens

De prijsgrenzen worden jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid.

De afgelopen jaren hielden we met de corporaties in Emmen een vaste verdeling aan van de hoeveelheid woningen die ze beschikbaar moesten hebben per prijscategorie (in procenten). Deze verdeling houden we vast. Dit betekent dat de corporaties een gedifferentieerde huurprijsopbouw behouden binnen hun bezit. Dit wil zeggen dat ten minste 80% van hun bezit een huurprijs heeft tot de eerste aftoppingsgrens, en dat daarvan ten minste 10% een huurprijs heeft onder de kwaliteitskortingsgrens. De overige 20% heeft een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens of de liberalisatiegrens.

Woonlasten

De gemiddelde woonlasten worden door allerlei ontwikkelingen steeds hoger. Met name de stijgende energieprijzen hebben hier veel invloed op. Voor mensen met een laag inkomen zorgt dit voor problemen. Daarom werken de gemeente en de corporaties samen op het gebied van betaalbaarheid, bijvoorbeeld bij het voorkomen van betalingsachterstanden. Dit doen we door middel van het project Vroegsignalering waarbij onder andere corporaties een seintje geven aan de gemeente wanneer er een huurachterstand ontstaat. De gemeente kan dan vroegtijdig contact leggen en ondersteuning bieden om schulden of meer betalingsachterstanden te voorkomen. Daarnaast maken we afspraken met de corporaties over acceptabele woonlasten in verhouding tot het inkomen. Ook bieden we gezamenlijk een divers aanbod van betaalbaarheidsinstrumenten aan, waaronder de Voorzieningenwijzer. Hiermee kunnen we inwoners preventief ondersteunen bij het krijgen van zo laag mogelijke woonlasten.

Met de woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over huurverhogingen na renovaties of verduurzaming van woningen. Het gaat er hierbij om dat woningcorporaties hun huurprijzen niet sterk verhogen voor zittende huurders op het moment dat hun woning wordt verduurzaamd of gerenoveerd. Hierbij hanteren we de richtlijnen uit de Nationale Prestatieafspraken.

Inzet

1. We voeren opkoopbescherming in per 1-1-2023 om de schaarste van betaalbare woningen tegen te gaan.
2. We zetten ons in voor betaalbare starterswoningen middels het ondersteunen van CPO-initiatieven en het onderzoek naar sociale koopwoningen.
3. Met woningcorporaties maken we de afspraak dat er voldoende woningen (ca. 10%) beschikbaar blijven in de goedkoopste categorie en dat de corporaties na verduurzaming niet de huurprijzen verhogen.
4. We werken samen met woningcorporaties aan betaalbare woonlasten voor zover dat binnen onze reikwijdte ligt. We werken onder meer aan vroegsignalering, betaalbaarheidsinstrumenten (waaronder de Voorzieningenwijzer) en energiearmoede.





Hoofdstuk 5
Wonen & Zorg

Wonen in een wijk of dorp, ook als iemand ondersteuning of zorg nodig heeft, is de trend. Het uitgangspunt is dan ook: zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen buurt wonen. Daar worden mensen gezonder en gelukkiger van (Bron: CBS belevingsonderzoek 2019). Het vinden van geschikte woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang of voor dak- en thuislozen, is geen eenvoudige opgave. Ook de vergrijzing neemt toe. De gemiddelde leeftijd van ouderen stijgt en zij blijven steeds langer zelfstandig wonen, ook met een (lichte) zorg- en ondersteuningsvraag. Dit vraagt vaak aanpassingen aan de woning, of een verhuizing als de woning niet voldoet. Pas als de zorgvraag groot is, kunnen zij naar een zorginstelling. Daar komt de extra vraag naar wonen in de wijk vanuit de Geestelijke Gezondheidszorg nog bij als (inclusie)opgave. Dit vraagt het nodige van onze gemeente en inwoners in de omgang met (psychisch) kwetsbare inwoners.

Woonzorgvisie

Bovenstaande ontwikkelingen spelen niet alleen in onze gemeente, maar wordt landelijk gesignaleerd. Daarom is er vorig jaar binnen het programma Langer Thuis een Taskforce Wonen en Zorg ontstaan. Deze Taskforce is een initiatief van de VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK. De Taskforce vraagt alle gemeenten en hun samenwerkingspartners onderzoek te doen en gezamenlijk een aanpak te ontwikkelen om een groeiende groep ouderen en andere kwetsbare doelgroepen voldoende te faciliteren in hun (toekomstige) woon- welzijn en zorgbehoeften.

Wonen, sociaal domein, welzijn en zorg zijn nog meer in elkaars verlengde komen te liggen. Dat is ook logisch, inwoners zijn vaak niet in één domein te plaatsen. In één wijk of dorp en zelfs onder één dak kunnen mensen wonen die zowel vanuit jeugdzorg, WMO, ZVW als WLZ zorg ondersteuning ontvangen. Het verleden leert ons dat (domein overstijgend) samenwerken, essentieel is voor het realiseren van een prettig, gezond en veilig woonklimaat. Het is dan ook geen toeval dat partijen vanuit verschillende domeinen en perspectieven inbreng hebben bij het realiseren van de Woonzorgvisie. De vergrijzing, krapte op de arbeidsmarkt, sociale en psychische kwetsbaarheid en een toename van het aantal mensen met chronische aandoeningen maken dat we op een andere manier naar de leefbaarheid van onze wijken en dorpen moeten kijken. De gezondheid en vitaliteit van onze inwoners is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Door de decentralisaties op het gebied van zorg, jeugd en werk is de rol en de verantwoordelijkheid van gemeenten toegenomen. Veel taken zijn geregionaliseerd en er is steeds meer ruimte voor regionale oplossingen en lokaal maatwerk. De BOCE gemeenten(Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen)

werken in de uitvoering van die taken op veel gebieden al regionaal samen. Ook onze belangrijkste partners binnen wonen en zorg: de corporaties en de zorgpartijen, zijn actief op de regionale markt. Dat is de reden dat we er voor hebben gekozen om de woonzorgvisie in regionaal (BOCE) verband op te pakken.

We hebben onze ambities verwoord aan de hand van drie thema's waarmee we vanuit de gezamenlijkheid het verschil kunnen maken. De thema's zijn:
- De inclusieve wijk/dorp
- De gezonde wijk/dorp
- De informele wijk/dorp

In deze thema's staan de inwoners van de BOCE-gemeenten centraal.

Bij het ophalen van de input is een breed perspectief gekozen: zowel welzijnsorganisaties, ervaringsdeskundigen, zorgorganisaties, belangenvertegenwoordigers en woningcorporaties hebben hun kennis en ervaringen kunnen delen. De resultaten van deze themabijeenkomsten met stakeholders brengen we samen in de woonzorgvisie waarin we de ambities voor de komende jaren formuleren. We betrekken informatie en onderzoek van landelijke data, expertise, trends en ontwikkelingen en hebben die vertaald naar de regio. De Woonzorgvisie wordt eind 2022 of begin 2023 vastgesteld. Daarna vertalen we deze visie naar een regionaal akkoord en (concrete) uitvoeringsafspraken.

Samen met de corporaties en zorginstellingen is in 2022 het convenant 'Weer Thuis!' ondertekend. Hierin staan afspraken over de uitstroom van personen uit deze instellingen naar woningen van de corporaties en hoe we gezamenlijk zorgen voor een 'zachte landing' in de buurt. De inhoud van het convenant is onderdeel van de woonzorgvisie.





Hoofdstuk 6
Duurzaamheid

Emmen in 2030 ‘duurzaam wonen’
Het begrip duurzaam kan op verschillende manieren worden ingevuld. Duurzaam wordt in relatie tot wonen vaak gekoppeld aan energie: besparen door ander gedrag van inwoners en beter te isoleren en duurzame opwekking met bijvoorbeeld zonnepanelen. Duurzaam wonen heeft ook te maken met hergebruik van bouwmaterialen (circulariteit) en zorgvuldig ruimtegebruik. Ook heeft het te maken met een woonomgeving die is aangepast aan de aspecten van klimaatverandering, zoals perioden van droogte, hevige regenval en hittestress.

Levensloopbestendig wonen is ook duurzaam wonen. Steeds meer mensen willen, maar moeten ook vanwege de extramuralisering (streven naar gelijkwaardige zorg buiten de muren van een zorginstelling), oud worden in hun eigen woning en buurt. Dit stelt eisen aan de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. In ons woonbeleid richten wij ons bij het thema duurzaamheid op energie, een klimaatadaptieve woonomgeving en een levensloopbestendige woningvoorraad.

Toekomstbestendige woningvoorraad
Wij streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor onze inwoners: zonder bouwkundige gebreken, comfortabel, betaalbaar, levensloopbestendig en energieneutraal. Veel woningen in onze gemeente zijn nu nog onvoldoende geïsoleerd en hebben een slecht energielabel. Dit zijn zowel huurwoningen, als koopwoningen. Verduurzamen heeft een positieve invloed op de kwaliteit en daarmee op behoud van waarde van deze woningen. Ook biedt energiebesparing kansen om de uitstraling van woningen te verbeteren (renovatie) en woningen up-to-date te maken. Zo wordt de levensduur van bestaande woningen verlengd.

Wij leveren met ons woonbeleid een bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke klimaatdoelstellingen uit onze energienota ‘Emmen geeft energie, Energienota gemeente Emmen 2022-2023’. In 2050 zijn wij een klimaatneutrale gemeente. Dat betekent dat alle energie duurzaam wordt opgewekt en er per saldo geen CO2 meer wordt uitgestoten. Daarom is een stevige inzet nodig waarbij we toewerken naar een aardgasvrije woningvoorraad. Begin 2022 is de Transitievisie Warmte vastgesteld waarin de verschillende alternatieve energiebronnen voor de wijken en dorpen zijn geïnventariseerd. Vanaf 2022 starten we met het maken van Wijkuitvoeringsplannen voor de wijken en dorpen, waarin we met inwoners, bedrijven en organisaties per gebied uitwerken hoe en wanneer de wijken en dorpen van het aardgas afgaan.

Verduurzaming van de koopsector

Bijna twee derde van de woningvoorraad in onze gemeente bestaat uit koopwoningen. Een deel van deze woningvoorraad heeft een matig of slecht energielabel. Dit zijn vooral de oudere, goedkopere rij- en portiekwoningen. We stimuleren bewoners van deze woningen om energiebesparende maatregelen te nemen. De ervaring tot nu toe leert dat dit veel inzet vraagt. We verzorgen daarom goede voorlichting over het verduurzamen van de woning. Dit doen we onder andere met energiecoaches die mensen inzicht geven in hun energieverbruik en tips geven om hun verbruik te verminderen. Er wordt een stappenplan met financieringsinstrumenten ontwikkeld om inwoners mee te nemen in de mogelijk te nemen maatregelen.

Zonne-energie blijft populair onder woningeigenaren: steeds meer daken worden bedekt met zonnepanelen. De huidige salderingsregeling maakt dat interessant. Maar ook isolatie is in opmars als duurzaamheidsmaatregel om de energievraag te beperken. In de Transitievisie Warmte is beschreven dat we isolatie als toekomstbestendige maatregel blijven stimuleren. Wij stimuleren mensen door onder andere het houden van gezamenlijke inkoopacties. Hierdoor worden maatregelen financieel aantrekkelijker.

Woningeigenaren kunnen bij het Drents Energieloket terecht voor al hun vragen rondom verduurzaming van hun woning en voor informatie over de verschillende financieringsmogelijkheden (zowel landelijk als lokaal). Zo is er de Drentse Energiebespaarlening die inwoners kunnen aanvragen als ze verduurzamingsmaatregelen nemen in hun woning. Momenteel komen inwoners met een laag inkomen of met schuldsanering vaak niet in aanmerking voor dit soort leningen. Er zijn zowel in de provincie, als landelijk verschillende onderzoeken gaande naar instrumenten die wel voor deze doelgroep geschikt zijn, zodat ook zij mee kunnen doen. Juist voor deze mensen is het belangrijk dat ze lagere energielasten krijgen.

Verduurzaming van de sociale huursector

Voor huurders van sociale huurwoningen is betaalbaar wonen belangrijk. Door de sterk gestegen energieprijzen worden vooral deze inwoners hard geraakt in de portemonnee, waardoor het normale levensonderhoud onder druk staat. Dit kan leiden tot energiearmoede. Beperking van het energieverbruik is belangrijk om de benodigde financiële ruimte voor levensonderhoud te houden en betalingsproblemen te voorkomen. Naast het verduurzamen van de woningen vraagt dit ook om energiezuinige apparatuur en mogelijk om ander gedrag. Voor corporaties zijn betaalbare energielasten voor huurders een drijfveer voor het verduurzamen van hun bezit.

In 2022 maken we nieuwe meerjarige afspraken met de woningcorporaties. Hierin worden afspraken gemaakt over de verduurzaming. We willen de afspraak maken dat corporaties de verduurzamingslag maken in hun ‘slechtste’ bezit (de laagste energielabels (E, F, G). Dit leidt tot de meeste energiebesparing, maar ook tot lagere woonlasten voor de huurders van deze woningen. Dit is in lijn met het Regeerakkoord van het Kabinet dat is vastgesteld in december 2021. Hierin is vermeld dat het kabinet wil dat deze woningen op termijn niet meer verhuurd mogen worden. Door gelijktijdig met het renoveren van woningen ook extra aandacht te hebben voor het openbaar gebied, dragen corporaties samen met de gemeente bij aan een betere woonomgeving. Ook is het belangrijk dat de verduurzaming leidt tot een comfortabele woning. Hierbij moet er aandacht zijn voor geluidsoverlast van installaties, maar ook voor koelingsmogelijkheden naast verwarming. Door gelijktijdig met het renoveren van woningen ook extra aandacht te hebben voor het openbaar gebied, kunnen de corporaties samen met de gemeente een bijdrage leveren aan een beter woonklimaat.

We spreken met de corporaties af dat er na de verduurzaming van woningen evaluatiegesprekken gevoerd worden met bewoners: hoe is het proces verlopen en wat zijn ervaringen met de nieuwe installaties. Deze ervaringen helpen bij het verbeteren van nieuwe verduurzamingsprojecten.

De corporaties zijn voor verduurzaming van hun bezit afhankelijk van de nieuwe warmtebron op de locaties waar hun bezit ligt. Daarom betrekken wij woningcorporaties nauw bij het opstellen van wijkuitvoeringsplannen.

Particuliere verhuur

In de gemeente Emmen is een deel van de woningen in eigendom van particuliere verhuurders. Ook zij staan voor de verduurzamingsopgave. We gaan de komende jaren ook onderzoeken hoe we deze woningeigenaren kunnen stimuleren om hun bezit te verduurzamen, zodat ook hun huurders kunnen profiteren van een comfortabele woning, en lagere energielasten.

Energiearmoede

Sinds medio 2021 zijn de energieprijzen van gas en elektriciteit flink gestegen. Dit levert hogere (soms meer dan dubbele) maandlasten op voor zowel woningeigenaren als huurders. In toenemende mate zijn er hierdoor huishoudens waarbij sprake is van energiearmoede: huishoudens zijn niet meer in staat de energierekeningen te betalen, komen daardoor in problemen en zijn genoodzaakt extreme maatregelen te nemen om geen (of nog meer) schulden te krijgen. Bijvoorbeeld door de verwarming heel laag te zetten of te besparen op andere uitgaven zoals gezond voedsel. In andere gevallen leidt het tot betalingsachterstanden en schulden. Hierdoor staat de leefbaarheid onder druk. Dit is een situatie waar we de komende jaren extra aandacht voor hebben. Inzetten op verduurzaming in het slechtste bezit van corporaties draagt bij aan een oplossing. Maar ook voor de koopsector is een aanpak nodig. De energiecoaches zetten we hierbij in.

We doen het samen

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een verantwoordelijkheid die niet alleen ligt bij woningeigenaren: eigenaren-bewoners, corporaties en andere verhuurders van woningen, maar ook bij de verschillende overheden, energieleveranciers, ondernemers en andere stakeholders. Woningeigenaren zijn afhankelijk van keuzes die worden gemaakt op het gebied van de levering van energie en alternatieve warmteoplossingen. De gemeente is voor voortgang, oplossingsrichtingen en stimuleringsmaatregelen afhankelijk van mogelijkheden die door het Rijk worden geboden, maar ook van de inzet van energieleveranciers en technische ontwikkelingen op de markt. Dit is erg onzeker, waarbij ook politieke ontwikkelingen, zowel nationaal als Europees, invloed hebben op de doelstellingen, de oplossingsrichtingen en de ondersteuning die wordt geboden aan gemeenten en woningeigenaren.

‘We doen het samen’ heeft ook betrekking op onze inwoners. We gaan samen met wijken en dorpen in gesprek over wijkuitvoeringsplannen en de gevolgen ervan. Participatie is belangrijk omdat de verduurzaming iedere inwoner raakt. We hebben aandacht voor duidelijke communicatie over de ontwikkelingen richting onze inwoners. Er is nog veel onzeker, maar bij iedere stap die we zetten informeren of betrekken we onze inwoners.

Aandacht voor gebiedsgerichte aanpak

Wij willen meer en snellere resultaten boeken bij het verduurzamen van de woningvoorraad. Dit is nodig om onze klimaatdoelstellingen te halen en betaalbaar wonen voor onze inwoners te realiseren. Daarom kiezen wij voor een gebiedsgerichte aanpak. Het begint met het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen in de wijken en dorpen. Maar we kunnen niet in ieder dorp of in iedere wijk tegelijk aan de slag. Daarom is besloten om te beginnen op de plekken waar onder inwoners energie is om zelf aan de slag te gaan met de verduurzaming. Ook sluiten we aan bij andere ontwikkelingen zoals de woon- en leefbaarheidsvisies en subsidiekansen vanuit het Rijk. Er is een aantal projecten in verschillende wijken waardoor we een begin kunnen maken, zoals de uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds, de Regio Deal Zuid- en Oost Drenthe en het experiment Publieke Ontzorging.



Volkshuisvestingsfonds
Vanuit dit fonds hebben we middelen ontvangen om 1800 woningen van particuliere eigenaren in Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Veenoord te verduurzamen (isoleren) en om daar de directe woonomgeving bij aan te pakken. Het gaat hierbij specifiek om het ondersteunen van inwoners met een laag inkomen. We hebben tien jaar om dit te realiseren.

Regio Deal Zuid- en Oost Drenthe
Samen met de gemeenten Aa-en-Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, Hardenberg en Hoogeveen vormt de gemeente Emmen de Regiodeal Zuidoost Drenthe. Hiervoor zijn middelen vanuit het Rijk en Provincie Drenthe beschikbaar gesteld voor drie Pijlers: Wonen, Werk, en Welzijn. Binnen Wonen worden de middelen ingezet voor proeftuinen voor de verduurzaming van woningen van particuliere eigenaren. Er zijn in Emmen drie proeftuinen: in Emmerhout, Angelslo en in Veenoord. Elke proeftuin kent een eigen benadering. In Emmerhout is onder andere een Modelwoning gerealiseerd. Bij het schrijven van dit document wordt er gewerkt aan de uitwerking van financiële instrumenten.

Publieke Ontzorging
Emmen doet mee aan het experiment Publieke Ontzorging. Dit is een initiatief van het Rijk en wordt uitgevoerd door een samenwerking van hiertoe geselecteerde externe partijen. In de wijk Rietlanden wordt onderzocht of meer particuliere woningeigenaren het initiatief nemen om te verduurzamen als hen veel voorbereiding en organisatie door derden uit handen wordt genomen. Het experiment duurt drie jaar en vindt plaats in vier wijken in Nederland.

Levensloopbestendige woningen

Vanwege de toenemende vergrijzing van de bevolking vraagt ook het toevoegen van levensloopbestendige woningen aandacht. Waar mogelijk nemen we dit mee bij het renoveren van woningen. Woningcorporaties kunnen dit meenemen als ze met hun woningbezit aan de slag gaan. In de koopsector ligt dit lastiger en zal dit voornamelijk op initiatief van woningeigenaren moeten gebeuren door woningaanpassingen. Ook stimuleren we bij nieuwbouwplannen de bouw van levensloopbestendige woningen. In de Woonzorgvisie wordt langer thuis wonen verder uitgewerkt.

Leefbaarheid en klimaatadaptatie

Als we gebiedsgericht aan de slag gaan met de verduurzaming van woningen, kijken we ook direct naar de sociale en fysieke leefbaarheid in een buurt. Het zal per gebied wisselen hoe dit wordt aangepakt. Bij het aanpakken van de fysieke leefbaarheid nemen we in het kader van duurzaamheid klimaatadaptatie mee. Dit gaat over het vasthouden van water in de omgeving, voorkomen van wateroverlast door piekbuien, een goede afvoer van regenwater, het verminderen van de verharding en het toevoegen van meer groen en biodiversiteit. Bij herinrichting of andere fysieke maatregelen nemen we dit mee in de planvorming.

Onze inwoners kunnen ook bijdragen aan een klimaatadaptieve woonomgeving door meer groen en beplanting in hun tuin. We zien dat steeds meer tuinen voor het grootste deel betegeld worden, en dat het groen en beplanting in de tuinen afneemt. Dit komt doordat inwoners een laag onderhoudsniveau willen. Dit zorgt er mede voor dat bij heftige regenval steeds minder regenwater in de grond kan zakken, en het via de riolering moet worden afgevoerd. Hier is de riolering vaak niet op berekend. Als we in buurten aan de slag gaan met gebiedsontwikkeling, kijken we daarom of we bewoners kunnen inspireren om hun tuinen te ‘vergroenen’.



Circulair en biobased bouwen

De afgelopen jaren wordt er steeds meer gekeken hoe circulair bouwen een plaats kan krijgen in de huidige en toekomstige woningvoorraad van gemeenten. Vaak focust circulair bouwen zich op twee grotere thema's:

1. Circulair ontwerp – waarbij een ontwerp zich kan focussen op reduceren en optimaliseren van materiaalgebruik.
2. Circulair materiaalgebruik – stimuleert de toepassing van hergebruikte materialen.

Daarnaast zal het gebruik van biobased materialen (materialen die bestaan uit biologische materialen en hernieuwbare grondstoffen) ook gestimuleerd worden, bij voorkeur in combinatie met circulaire bouwelementen, zoals herbruikbare onderdelen. Vaak wordt dit gezien als twee aparte concepten, aangezien circulair bouwen niet altijd biobased hoeft te zijn. We willen beide stimuleren. Er kan gebruik gemaakt worden van circulaire materialen bij het (modulair) bouwen, isoleren van woningen en inrichten van woningen.

We nemen circulair en biobased bouwen mee als belangrijke onderdelen van onze bouwopgave. In 2022 en 2023 wordt er verder onderzoek gedaan naar welke netwerken en acties nodig zijn om de woningbouwopgave in connectie te brengen met het lokale bedrijfsleven waar grondstoffen worden omgezet in herbruikbare en/of biobased materialen.

Circulair bouwen kan daarnaast inhouden dat verschillende demografische groepen in woningen passen. Een voorbeeld hiervan is het bouwen van woningen voor senioren die, wanneer de vraag van deze doelgroep afneemt, eenvoudig om te bouwen zijn naar woningen voor studenten of gezinnen.

Inzet

1. Wij leveren een bijdrage aan verduurzaming van de woningvoorraad door energiebesparing en duurzame energieopwekking te stimuleren.
2. Wij gaan met wijken en dorpen aan de slag met het opstellen van wijkuitvoeringsplannen. We beginnen daar waar de noodzaak het hoogst is, en op de plekken waar energie zit onder inwoners.
3. Met de woningcorporaties maken wij prestatieafspraken over verduurzaming van hun bezit. We willen afspraken waarin er nadruk wordt gelegd op het verduurzamen van het 'slechtste' bezit.
4. Samen met onze partners werken wij aan verschillende projecten waaronder het Volkshuisvestingsfonds, de Regiodeal, en het Publiek Ontzorging.
5. Daar waar we bezig gaan met gebiedsontwikkeling in het openbaar gebied maakt klimaatadaptatie integraal deel uit van de planvorming.
6. We spannen ons in om voldoende financiering te krijgen voor de verduurzaming, vergelijkbaar met het Volkshuisvestingsfonds.
7. Samen met onze bouwsector, toeleveranciers en andere belanghebbenden formuleren wij een ambitie en werken wij toe naar een gezamenlijke actieagenda circulair bouwen.



Hoofdstuk 7
Programma

De komende jaren staan we voor de opgave om de woningmarkt te blijven ontwikkelen. Om de juiste woningen te bouwen die passen bij de vraag en behoeftes, en de trends en ontwikkelingen van de komende jaren, schetsen we een beeld van het gewenste woonprogramma in onze wijken en dorpen. Hierop gaan we sturen bij projectontwikkelaars en woningcorporaties maar ook binnen onze eigen projecten. Daarnaast zetten we ook herstructurering in als middel om de bestaande voorraad en omgeving te verbeteren of vernieuwen, en op sommige plekken extra woningen toe te kunnen voegen.

Dit gewenste beeld is gebaseerd op de opgaven die we per wijk of dorp zien in de verschillende gebieden van onze gemeente. Deze opgaven zijn breed: het gaat om het bij de tijd brengen van de bestaande woningen en woonomgeving (herstructurering), transformatie van sommige bestaande panden naar wonen, en om nieuwbouw. Dit doen we voor een breed scala aan doelgroepen. Doelgroepen waar in het bijzonder de focus op ligt zijn starters en senioren.

Binnen de programma's staan de vier ambities uit *beschikbaarheid* voorop:

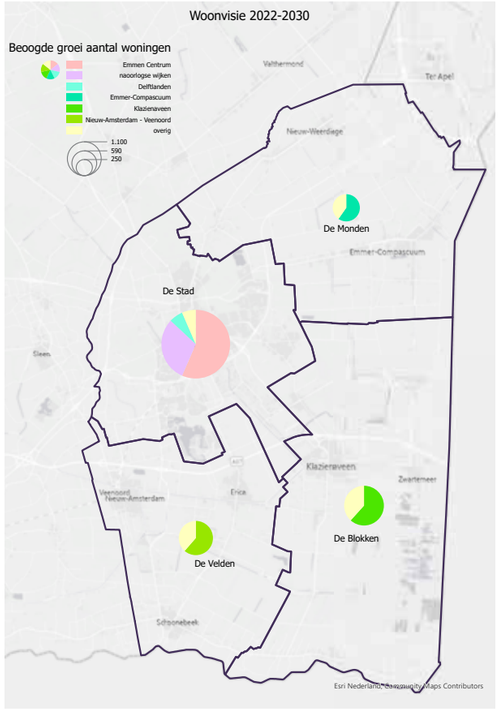
1. Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen
2. Herstructurering van oudere woonbuurten
3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen
4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030

Binnen de (woningbouw)ontwikkelingen in de wijken en dorpen willen we deze ambities realiseren. In een wijk of dorp kunnen de accenten verschillen. De ambities verwerken we in lijn met de gewenste groei van de woningvoorraad in de vier gebieden. Hieronder nogmaals een overzicht hiervan:

Netto toevoeging aan de woningvoorraad op gebiedsniveau van 2022-2030.

Gebieden	Huidig aantal woningen per 1-1-2022*	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Stad Emmen	27.887	2.300
De Monden	5.283	360
De Blokken	9.582	770
De Velden	7.249	570
Totaal	**50.001**	**4.000**

* voorlopige gegevens op 10-05-2022



Om te zorgen dat we bouwen waar daadwerkelijk behoefte aan is, streven we naar de volgende doelgroepenverdeling bij de bouw van woningen:

- 30% diverse seniorgeschikte woningen
- 30% woningen voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens
- 15% alternatieve woonvormen
- 25% gezinswoningen

Dit is de onderverdeling van de 4.000 woningen die we willen realiseren tot 2030. Per wijk of dorp kan de verdeling uiteraard verschillen. We gaan sturen op deze verdeling en monitoren wat we bouwen, en of we de verdeling behalen. Voor veel ontwikkelingen gaan we in gesprek met het dorp. Zij weten wat er leeft en waar behoefte aan is. Onderdeel hiervan is een groei van 5% van het aantal midden huur- en sociale huurwoningen. Dit zijn ca. 950 huurwoningen, waarvan 700 sociaal.

Bewonersinitiatief

We zien dat er steeds meer initiatief vanuit inwoners komt als het gaat om woningbouwprojecten. Dat heeft ermee te maken dat deze inwoners niet de door hen gewenste woonvorm vinden in de huidige woningvoorraad. Er is bijvoorbeeld een Tiny House-initiatiefgroep Emmen opgericht en er is een initiatief om sociale koopwoningen te ontwikkelen. We zoeken met inwoners naar de mogelijkheden die er zijn om hun initiatief te realiseren. De provincie Drenthe biedt ondersteuning aan bewoners bij initiatieven voor wonen en stelt processubsidie beschikbaar voor bewonersinitiatieven.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een voorbeeld van hoe bewoners zich kunnen verenigen en op eigen initiatief woningbouw kunnen ontwikkelen. Particulieren verenigen zich hierbij in een kopersvereniging en treden zelf op als opdrachtgever voor de ontwikkeling en bouw van hun eigen woningen. Ze verenigen zich meestal in een groep (gemiddeld ongeveer 5 tot 40 personen) vanwege vergelijkbare woonwensen. Het concept wordt veel gebruikt door starters om voordeliger aan een nieuwbouwwoning te kunnen komen of door senioren.

De gemeente Emmen wil hier ruimte voor bieden. Daarom stellen wij een aantal locaties beschikbaar die door CPO's ontwikkeld kunnen worden. Wij zien dit als een kans om groepen inwoners een kans te bieden om hun woningbouwwensen tot realisatie te brengen in hun eigen omgeving. Hierbij gaat onze voorkeur uit naar CPO's uit de eigen gemeente of uit de wijk of het dorp waar we een locatie beschikbaar stellen. Het aanwijzen van specifieke locaties voor CPO's nemen we op in de Uitvoeringsagenda (bijlage 3).

Landelijk gebied

De provincie Drenthe is het bevoegde gezag ten aanzien van het bouwen van woningen in het buitengebied. In het buitengebied wordt op dit moment ruimte geboden voor de volgende ontwikkelingen:

1. De 'Ruimte voor Ruimte regeling': op basis van deze regeling kan verouderde stalruimte worden ingeruild voor de realisatie van woningen. Hierbij geldt een maximum bouw van twee woningen per situatie.
2. Het bouwen van woningen conform de gemeentelijke beleidsnotitie Bouwen in de Linten: in deze uitwerking van de Woonvisie is beschreven waar - en onder welke voorwaarden - gebouwd mag worden binnen de diverse lintbebouwingen.
3. De ontwikkeling van landgoederen: in ruil voor de inrichting van vijf hectare landgoed, mag één woning worden gerealiseerd.
4. In uitzonderlijke gevallen kan worden voorzien in de realisatie van kleinschalige bijzondere woonmilieus, mits deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen. Bij deze ontwikkeling dient sprake te zijn van inpassing in het landschap en het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Omdat de vraag naar landelijk wonen stijgt, willen we het aantal bouwmogelijkheden binnen het landelijk gebied uitbreiden. Een gebiedsgerichte benadering is hierbij aan de orde. Dit sluit aan bij de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek. De vraag ligt tussen de 100 en 150 woningen in het totale landelijk gebied tot 2030. We zoeken hierbij naar mogelijkheden verspreid over de hele gemeente. Het onderzoeken en uitwerken van deze mogelijkheden wordt onderdeel van de Uitvoeringsagenda (bijlage 3).



Overzichten Programma

Hierna geven we per gebied een overzicht van het programma in de verschillende wijken en dorpen. Hierbij zijn de ontwikkelingen die in het overzicht genoemd zijn geen limitatieve opsomming maar een overzicht van de ontwikkelingen die nu in beeld zijn. Hier kunnen de komende jaren aanvullingen op gedaan worden die aansluiten bij de ambities uit deze Woonvisie. Voor alle wijken en dorpen geldt dat verzoeken om een lokale voorziening naar wonen te transformeren, altijd goed worden afgewogen of het wenselijk is dat de voorziening verdwijnt. De leefbaarheid van in de wijk of het dorp staat daarbij voorop.

7.1 Emmen – Stad

Emmen is de grootste plaats in onze gemeente en heeft een regiofunctie door het grote aanbod aan voorzieningen. Om de voorzieningen te behouden en hun positie te versterken zijn extra huishoudens en woningen nodig. Het centrum is het visitekaartje richting nieuwe inwoners. Het centrum van Emmen is een gastvrij, levendig en toekomstgericht centrum van hoge kwaliteit waar het goed wonen, werken en recreëren is. Binnen het Programma Emmen centrum (Emmen Vernieuwt) van de gemeente wordt er aan gewerkt om dit te versterken. In Emmen-centrum ambiëren we ook een meer diverse bevolkingssamenstelling, want nu is er veel vergrijzing.



In de naoorlogse wijken is de woningvoorraad verouderd en eenzijdig. In samenwerking met de corporaties zetten we in op sloop-nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen. Omdat corporaties afgelopen decennia veel bezit hebben verkocht, is sloop-nieuwbouw maar beperkt haalbaar. Wat nieuwbouw betreft geven we de voorkeur aan inbreiding.

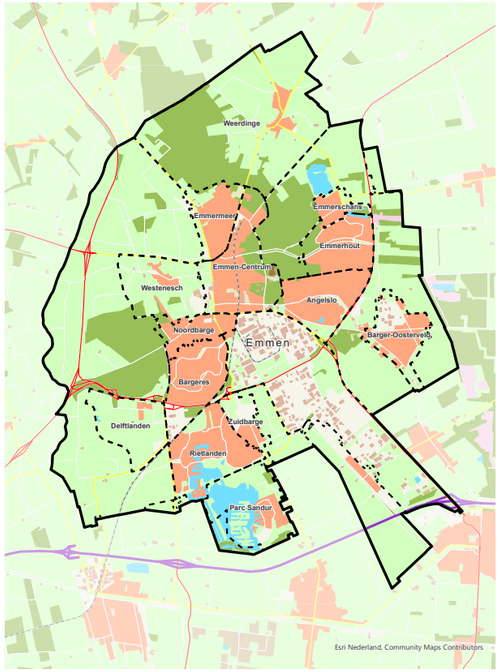
Er zijn nog locaties binnen wijken waar woningen toegevoegd kunnen worden., waaronder transformatie locaties zoals leegstaande winkels, kantoren en scholen.

Er is tot 2030 nog een verwachte huishoudensgroei van zo'n 900 huishoudens. Hier komt nog de gewenste groei van vijf procent (1400 woningen) bij. Dit maakt dat er ruimte is voor de toevoeging van 2300 woningen tot 2.030. Deze groei is als volgt over Emmen verdeeld:



Woningbouwmogelijkheden Emmen-Stad

Emmen-Stad	Aantal woningen
Emmen-Centrum	1.300
Delftlanden	150 - 200
Na-oorlogse wijken (Angelslo, Bargeres, Emmerhout, Emmermeer)	650 – 800
Overige wijken	100-250
Totaal	**2.300**



De wijken van Emmen

Emmen-Centrum

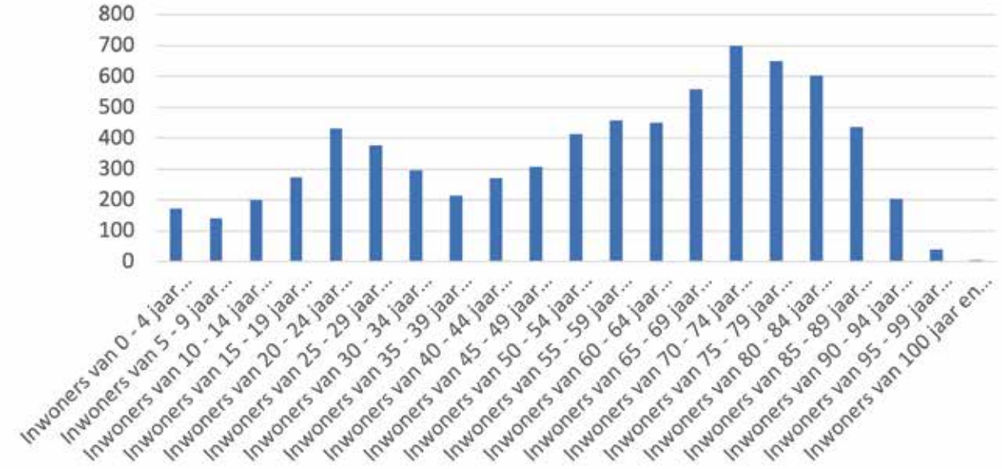
De vergrijzing van Emmen-centrum is ontstaan doordat er veel appartementencomplexen voor senioren zijn. Een meer diverse bevolkingssamenstelling vraagt meer variatie in de woningvoorraad. We willen onder meer studenten, starters en gezinnen aantrekken in het centrum. Dit zorgt ook voor meer levendigheid in het centrum. Dit willen we



extra versterken door het transformeren van verouderde en leegstaande panden, en in om het centrum. Er zijn al veel positieve ontwikkelingen in de goede richting gedaan de afgelopen jaren, maar we zijn er nog niet. Concreet willen we in ieder geval met het volgende aan de slag:

- De bevolkingsverhouding in het centrum op termijn brengen naar: 40% senioren, 35% procent studenten/ jongeren en starters en 30% gezinnen en overige huishoudens. Dit doen we door meer te sturen op welke doelgroepen in de woningen terecht komen. De mogelijkheden hiervoor brengen we in kaart.
- We ontwikkelen een routekaart/kookboek waarin duidelijk wordt welke ontwikkelingen we willen stimuleren in het centrum, welke kwaliteit we nastreven en hoe we de gewenste bevolkingssamenstelling voor elkaar krijgen. Dit kookboek is bedoeld als inspiratiedocument voor ontwikkelaars.
- We voegen meer studentenwoningen, onder andere in de voormalig Ambachtsschool aan de Stationsstraat.
- Lege panden in de aanloopstraten transformeren we zoveel mogelijk naar wonen en andere functies (geen detailhandel of horeca).
- Er worden diverse (nieuwbouw)projecten ontwikkeld. Dit zijn onder andere nieuwbouw op de hoek van de Van Schaikweg/Hondrugsweg met een mix van sociale huur- en koopwoningen, de transformatie van het voormalige Belastingkantoor naar appartementen en nieuwbouw langs de Wilhelminastraat/Molenstraat.
- Meer groen en speelruimte voor kinderen in en nabij het centrum om de omgeving aantrekkelijker te maken als woonomgeving voor onder meer gezinnen.
- We stimuleren het toevoegen van middenhuurwoningen.
- Een aanzienlijk deel van de gewenste huishoudensgroei vindt ruimte in en rondom het centrum dankzij transformatie, sloop/nieuwbouw en nieuwbouwlocaties. Eén van de nieuwbouwlocaties die reeds is aangewezen als inbreidingslocatie is aan de Veenkampen.
- We stimuleren en faciliteren transformatie aan de Weerdingerstraat. Hier staan nog veel verouderde panden terwijl het een belangrijke entree naar het centrum is. Er wordt een visie ontwikkeld voor dit gebied.

Inwonersopbouw Emmen-Centrum (1-1-2020)



Emmen – Wijken

Voor de wijken van Emmen geldt in het algemeen dat we meer diversiteit aan woningen in de wijken willen brengen en de eenzijdigheid van de woningvoorraad op sommige plekken willen doorbreken. Ook geldt voor de wijken uit de jaren ’60 en ’70 dat ze op veel punten verouderd zijn en toe aan een verbeterslag. Dit geldt zowel voor de woonomgeving als voor de woningvoorraad. Daarom willen we met name in de naoorlogse wijken aan de slag met integrale gebiedsontwikkeling.. Daarnaast geldt voor deze wijken van Emmen dat een groot deel van de gewenste bevolkingsgroei hier zijn doorgang kan vinden. Hieronder wordt ingegaan op de kansen en aandachtspunten in de verschillende wijken.

Bargeres

In de wijk Bargeres is recent een woon- en leefbaarheids-visie vastgesteld, die leidend is voor toekomstige ontwikkelingen. Onderdeel van deze wijkvisie zijn diverse doelstellingen op het gebied van wonen, waaronder:

- In het wijkhart komt ruimte voor extra woningen om de levendigheid te versterken, evenals voor het clusteren van verschillende functies en voorzieningen. Dit zullen met name appartementen zijn voor senioren, jongeren en andere kleine huishoudens.
- In de oostkant van de wijk (oostzijde Oranjekanaal) is ruimte voor verdichting: het toevoegen van extra woningen.
- Aan de westkant van de wijk (westzijde Oranjekanaal) komt meer ruimte voor het landschap en dus voor minder woningen, en andere alternatieve woonvormen met een landschappelijk karakter.
- We werken samen met woningcorporaties aan gebiedsontwikkelingen in de wijk. Corporaties onderzoeken, als het nodig is voor de ontwikkeling, of het slopen van woningen mogelijk is. Ook onderzoeken ze het opkopen van woningen, in het geval van gespikkeld bezit, om daarna te renoveren of te slopen.
- In de Brinken gaan we aan de slag met herstructurering. Hieronder vallen zowel het openbaar gebied als de woningen. Er wordt gekeken hoe de Brinken een logischere route kunnen krijgen en hoe we het aantrekkelijker kunnen maken. Klimaatadapatie speelt hierbij een rol. Wat betreft de woningen wordt gekeken welke verbeteringen nodig zijn op het gebied van verduurzaming en kwaliteit. We starten met herstructurering in de Rolderbrink, waar we de aanpak combineren met het Volkshuisvestingsfonds.
- Een aantal scholen in de wijk gaan samen op een plek in het Wijkhart of verhuizen naar een andere locatie. Hierdoor komen schoollocaties vrij. Hier kunnen andere woningen worden toegevoegd.
- We verduurzamen 500 particuliere woningen in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.
- In totaal worden er richting 2030 zo’n 150 tot 200 woningen toegevoegd en worden er circa 50 verouderde woningen gesloopt om ruimte te maken voor (gebieds-) ontwikkelingen. Dit doen we in overleg met betrokken partijen en inwoners.

Emmerhout

Ook in de wijk Emmerhout is een woon- en leefbaarheids-visie opgeleverd. Hier beschrijven we de uitgangspunten voor woningbouwontwikkelingen. Daarnaast zijn er plannen en mogelijkheden voor het volgende:

- We streven naar twintig procent minder gezinsrijwoningen. In plaats daarvan voegen we andere woningtypen aan de wijk toe. Uiteindelijk willen we in Emmerhout toe naar een lichte stijging van het aantal huishoudens en dus meer woningen. We streven hierbij naar een meer diverse mix aan doelgroepen.
- In de zone rondom het winkelcentrum is herstructurering nodig. Hier staan verouderde woningen en andere panden.
- Het openbaar gebied is op veel plekken versleten. Er is een kwaliteitsimpuls nodig en op sommige plekken is sloop- en nieuwbouw van woningen wenselijk.
- De aanbouw van een vierde appartementencomplex nabij het centrum aan het Waal.
- Een andere invulling van de voormalige schoollocaties OBS de Kubus en de Kentalis Tine Marcusschool, mogelijk in combinatie met wonen en zorg en/of een maatschappelijke functie.
- Verduurzamen van 500 particuliere woningen in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.
- Het behouden van de voorzieningen in de wijk, met name in het wijkwinkelcentrum.



Angelslo

In Angelslo is er ook een woon- en leefbaarheidsvisie. Momenteel wordt deze uitgewerkt in een Stedenbouwkundige structuurvisie waarin alle ontwikkelingen zoals hieronder beschreven een plaats krijgen. De structuurvisie vormt de aanleiding en het startpunt van herstructurering in Angelslo.

- We streven naar twintig procent minder gezinsrijwoningen. We voegen andere woningtypen aan de wijk toe. Uiteindelijk willen we ook in Angelslo toe

naar een lichte stijging van het aantal huishoudens en woningen en een meer diverse mix van doelgroepen.
- Op diverse locaties spelen nieuwbouwontwikkelingen, onder andere aan de Veldlaan en op de locatie van de Oude Meerdijk (ook gemeentelijke kavels).
- De transformatie van een aantal voormalige locaties van het Drenthe College, mogelijk naar wonen, maatschappelijke voorzieningen of een combinatie hiervan.
- We stimuleren woningbouw op de nog onbebouwde stukken aan de westzijde van de Boerschapslaan op grond van Lefier. In het geldende bestemmingsplan is de woningbouw mogelijk. Hier zijn eerder woningen gesloopt.
- Het verduurzamen van 500 particuliere woningen in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.
- Het behouden van de voorzieningen in de wijk, met name in het wijkwinkelcentrum.

Emmermeer en omgeving

De wijk Emmermeer is de eerste uitbreidingswijk van Emmen. De ligging van de wijk, vlakbij het bos en het stadscentrum, is voor veel mensen aantrekkelijk en daarom is een groei van het aantal woningen in de wijk gewenst. De wijk is inmiddels op een aantal plaatsen verouderd. In het verleden zijn goede vernieuwingen aangebracht op diverse plekken. Dit wordt verder doorgezet de komende jaren. Op een aantal plaatsen in de wijk is leefbaarheid een aandachtspunt. Er is sprake van slechte woningen en van overlast van enkele bewoners. We willen een integraal toekomstbeeld voor Emmermeer, daarom starten we in 2022 met het actualiseren van de Wijkvisie. Tegelijkertijd gebeurt er veel in de wijk en zijn er al ontwikkelingen gaande. Er zijn nu plannen voor, of we stimuleren de volgende punten:
- De woningcorporaties Lefier en Domesta ontwikkelen plannen voor herstructurering van oudere woonbuurten en nieuwbouw in Emmermeer op meerdere locaties.
- Er wordt een ‘Knarrenhof’ ontwikkeld waar senioren in een ‘hofjes-vorm’ kunnen wonen.
- De woonwagenstandplaatsen op de locatie De Ark worden uitgebreid met circa dertig plaatsen
- In de nog te maken wijkvisie worden aanvullingen gemaakt op deze lijst. Hierbij wordt ook gekeken waar gebiedsontwikkeling nodig en mogelijk is.

Rietlanden en Parc Sandur

In de wijken Rietlanden en Parc Sandur zijn weinig bouwmogelijkheden over. De wijken zijn jonger dan andere wijken, daarom is herstructurering of verbetering van de woningvoorraad nog geen noodzaak. De wijken zijn nog voldoende aantrekkelijk. Er zijn plannen voor het volgende:
- Woningbouw aan de Rietgors.
- Verduurzaming van particuliere woningen in het experiment Publieke Ontzorging in de Rietlanden.
- Voor Parc Sandur geldt dat we geen extra permanente bewoning op het recreatiepark willen toestaan.

Delftlanden

Delftlanden is de jongste wijk van Emmen. De laatste jaren zijn er veel woningen gebouwd en begint de wijk vorm te krijgen. Alle gemeentelijk kavels zijn onder optie of verkocht en er de woningen worden gebouwd. Enkele jaren geleden was deprogrammering aan de orde en is de visie ‘Emmen, Delftlanden 2.0’ gemaakt en in 2017 vastgesteld. Daarin gingen we uit van het verminderen van een groot aantal woningen door verdunnen in de bouwstroken en omzetten van andere bouwstroken in openbaar groen. Ook is meer flexibiliteit gecreëerd in woonvormen en bouwmogelijkheden in de nog wel te bebouwen delen. Alle ingrepen werden gedaan met behoud en versterking van de (ruimtelijke) structuur van fase 1. Deze Visie 2.0 is verwerkt in het in januari 2020 vastgestelde bestemmingsplan ‘Emmen, Delftlanden’.



Eind 2021 willen we toch ook in de Delftlanden weer woningen toe gaan voegen. Door woningen toe te voegen, komen we tegemoet aan de grote vraag naar woningen binnen de gemeente. Er is hier nog veel ruimte voor andere woonvormen. Een andere reden om woningen toe te voegen is het vergroten van de kans dat zich een supermarkt in de wijk wil vestigen. Om fase 1 goed af te ronden, onderzoeken we de mogelijkheid om de bestemming van een aantal gronden weer om te zetten van ‘groen’ terug naar ‘wonen’, zoals in het oorspronkelijke plan. De overige gronden blijven de groenbestemming behouden en worden ingericht als groen of park. Het streven is om in de Delftlanden meer variatie in woningen aan te brengen, waaronder nieuwe woonvormen. Er zijn nu veel grote eengezinswoningen. We kijken naar wat passend is op de verschillende locaties. Het streven is om in ieder geval nog ca. 200 woningen toe te voegen. Dit aantal woningen staat los van het aantal dat al in ontwikkeling is en wordt gebouwd in 2022 en 2023.

De plannen voor Delftlanden fase 2 en 3 zijn voorlopig in de ijskast gezet, omdat de prioriteit ligt bij het afronden van fase 1. De plannen zijn niet definitief weggestreept. We houden deze fases achter de hand als strategische woningbouwlocaties. Op het moment dat er een grote ontwikkeling aanstaande is die vraagt om een extra toename van het aantal woningen in Emmen, dan kunnen we (een deel van) de plannen uit fase 2 en/of 3 inzetten (bijvoorbeeld bij groen licht voor de aanleg van de Nedersaksenlijn)

Barger-Oosterveld

Barger-Oosterveld hoort bij Emmen als wijk, maar is eigenlijk meer een dorp op zichzelf. In Barger-Oosterveld is vooral vraag naar woningen van starters en van senioren. Voor deze doelgroep worden al woningen toegevoegd. Er worden woningen gebouwd op de locaties van voormalig Bloemenhuis Zwart (plan 'Bargerhof'), voormalig café Halfweg, en de voormalig Boogie Bar. Verder blijven we meewerken aan incidentele invulling op basis van beleidskaders en eventuele vrijkomende bedrijfslocaties.

Emmerschans

In Emmerschans is ruimte voor kwalitatieve impulsen en toevoegingen aan de woningvoorraad. In het geldende bestemmingsplan zijn nog mogelijkheden voor woningbouw. Rondom Emmerschans wordt gekeken naar ruimte voor woningbouw in het kader van extra woningen in landelijke setting. Daarnaast blijven we transformatie van bedrijfs- en maatschappelijke panden mogelijk maken.

Noordbarge en Zuidbarge en Westenesch, Weerdinge
In Noord- en Zuidbarge, in Westenesch en in Weerdinge blijft ruimte voor een kwalitatieve impulsen, maar er is vanuit kwalitatieve overwegingen weinig ruimte voor uitbreiding. In Noordbarge is sprake van een ontwikkeling van twaalf woningen op het terrein van het voormalige Terra College. In Weerdinge wordt een plan in ontwikkeling gebracht voor vijf grondgebonden eengezinswoningen op de locatie Gruunkampen II. Incidentele ontwikkelingen blijven we mogelijk maken, zoals de transformatie van vrijkomende bedrijfslocaties of maatschappelijke locaties. Ook bieden we mogelijkheden met 'Ruimte voor Ruimte' en het hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere wooneenheden.

7.2 De Monden

In de Monden liggen een aantal kernen: Nieuw-Weerdinge, Roswinkel, Emmer-Erfscheidenveen en Emmer-Compascuum. Emmer-Compascuum is de grootste kern en heeft de meeste voorzieningen. Het aantal huishoudens in De Monden groeit licht tot 2030. In De Monden zien we tot 2030 de mogelijkheid voor het toevoegen van 360 woningen, om de vijf procent groei van de woningvoorraad te realiseren. Een deel hiervan zit in het 'Bouwen in de linten', waarbinnen er nog vierenvijftig bouwmogelijkheden zijn. Voor de verdere ontwikkelingen gaan we uit van de grootste toename van woningen in Emmer-Compascuum.
De Monden is het meest vergrijsde deel van de gemeente Emmen. Daarom geven we de voorkeur aan de bouw van levensloopbestendige woningen. Daarmee bouwen we niet alleen geschikte woningen voor de doelgroep, maar zorgen we ook voor doorstroming waardoor de bestaande voorraad beschikbaar komt voor startende gezinnen. Ook moet er aandacht zijn voor starters uit de dorpen zelf. Zij geven vaak de voorkeur aan een woning of kavel in of nabij de plek waar ze zijn opgegroeid.

Woningbouwmogelijkheden De Monden

De Monden	Aantal woningen
Bouwmogelijkheden in de Linten	54
Woningen voor huishoudensgroei	100
Gewenste extra woningen	206
Totaal	**360**
Waarvan in Emmer-Compascuum	180-250

Emmer-Compascuum

Emmer-Compascuum blijft één van de kerndorpen van de gemeente Emmen met voldoende basisvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, basisonderwijs, zorg- en sportvoorzieningen De vraag naar woningen komt met name vanuit senioren en voor een kleiner deel van starters en jonge gezinnen. Er is een voorkeur voor grondgebonden woningen, ook voor senioren. In Emmer-Compascuum zijn een aantal gedateerde woonbuurten waar we in overleg met de corporaties afspraken over herstructurering (vervangende nieuwbouw), renovatie en verduurzaming maken.

Hiermee ontstaat een lijst met de volgende gewenste ontwikkelingen in Emmer-Compascuum.

- Gebiedsontwikkeling in een aantal verouderde woonbuurten rondom het centrum van Emmer-Compascuum. De opgave ligt niet alleen in de woningen, maar ook in de woonomgeving.
- Gedeprogrammeerde delen uit de uitbreidingslocatie Koppelveenwijk worden teruggebracht. Op deze manier wordt de woonbuurt ook goed afgerond.
- Een aantal schoollocaties komen vrij doordat scholen samengaan in het nieuwe Kindcentrum. Deze schoollocaties worden ingezet voor woningbouw, mogelijk gecombineerd met een maatschappelijke/ zorgfunctie. De woonvorm hangt af van de locatie, de beoogde doelgroepen zijn senioren (grondgebonden woningen) en/of starters.
- We werken mee aan incidentele ontwikkelingen (vervangingen, invulling vrijkomende bedrijfs- of maatschappelijke locaties).

Nieuw-Weerdinge

In Nieuw-Weerdinge is de opgestelde woon-en leefbaarheidsvisie leidend als het gaat om nieuwe ontwikkelingen in het dorp. Het verbeteren van de kwaliteit in de nieuwe bouw heeft prioriteit, naast het afronden van de herstructurering van de oude bouw. Ook willen we de mogelijkheid om te kunnen doorstromen binnen je eigen dorp stimuleren. Dit maakt dat we in Nieuw -Weerdinge vooral inzetten op herstructurering en het realiseren van nieuwe (levensloopbestendige) woningen (of kavels) voor starters en senioren. Dit leidt tot het volgende overzicht:

- Noodzakelijke gebiedsontwikkeling in de oudere woonbuurten, ook wel de ‘oude bouw’ en ‘nieuwe bouw’ genoemd. De woningen en de woonomgeving zijn gedateerd. Het uitgangspunt: meer groen en een betere verbinding met het omliggende landschap.
- Invulling van de lege plekken waar woningen gesloopt zijn aan J. Lokkerstraat en H. Timmermanstraat. Deze plekken vormen een goede inbreidingslocatie om starterswoningen en/of seniorenwoningen te realiseren.
- Transformatie of sloop/nieuwbouw van vrijkomende of leegstaande panden naar wonen, zeker rondom het centrumgebied. De locatie van de oude Spar is hier een voorbeeld van.

Roswinkel

Ook in Roswinkel streven we naar een gedifferentieerde woningvoorraad zodat men een leven lang kan blijven wonen in het eigen dorp. Er is ruimte voor kleinschalige toevoegingen passend bij het dorp. Hierbij ligt de focus op toevoegingen voor starters en senioren. Woningbouw kan mogelijk worden door incidentele ontwikkelingen zoals vervangingen van bestaande woningen/panden of invulling van vrijkomende bedrijfs- of maatschappelijke locaties. Ook is er de mogelijkheid voor een kleinschalige inbreidingslocatie in het dorp.

Emmer-Erfscheidenveen

In Emmer-Erfscheidenveen streven we naar het handhaven van een kwalitatief goede woningvoorraad en woonomgeving, mogelijk deels via herstructurering (met de woningbouwcorporatie). Incidentele ontwikkelingen, zoals het vervangen of invullen van vrijkomende bedrijfs-/ maatschappelijke locaties of incidentele toevoegingen van woningen in het lint passen hierbij.



7.3 De Blokken

In de Blokken ligt een aantal kernen: Klazienaveen, Klazienaveen-Noord, Barger-Compascuum, Nieuw-Dordrecht, Nieuw-Schoonebeek, Weiteveen en Zwartemeer. Het aantal huishoudens in De Blokken groeit nog tot 2030. We willen ook hier een groei van vijf procent van de woningvoorraad realiseren. Daarom zien we tot 2030 de mogelijkheid voor het toevoegen van 780 woningen. Klazienaveen heeft een aanzuigende werking op de omliggende dorpen, omdat hier veel voorzieningen zijn. Dit betekent dat we wat betreft het toevoegen van extra woningen vooral naar de mogelijkheden in Klazienaveen kijken.

Er wonen relatief veel (jonge) gezinnen in de Blokken, vergeleken met de andere gebieden. De vraag van deze huishoudens naar (zelfbouw) kavels is groter dan in de andere gebieden. We willen op een aantal plekken aan deze vraag voldoen. Met het toevoegen van seniorenwoningen stimuleren we de doorstroming, waardoor met name vrijstaande woningen op grote kavels beschikbaar komen op de woningmarkt.

Woningbouwmogelijkheden De Blokken

De Blokken	Aantal woningen
Bouwen in de Linten	24
Woningen voor huishoudensgroei	290
Gewenste extra woningen	456
Totaal	**770**
Waarvan Klazienaveen	400-550

Klazienaveen

In Klazienaveen hebben we de komende jaren veel aandacht voor de herstructurering van de bestaande voorraad. In overleg met de woningcorporaties stemmen we af waar we aan de slag gaan met sloop-nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen. In Klazienaveen is het actualiseren van het bestaande dorpsprogramma nodig, evenals een herziening van het Masterplan Klazienaveen dat specifiek voor het centrum van Klazienaveen is opgesteld. De komende jaren focussen we op:

- Gebiedsontwikkeling in oudere woonbuurten samen met woningcorporatie Lefier. Gezamenlijk prioriteren we locaties.
- Het toevoegen van nieuwe kavels voor grondgebonden woningen op diverse locaties (reeds aangewezen: Het Kruiwerk, De Doole en aan de Broekweg). Inbreidingslocaties hebben de voorkeur, maar we onderzoeken ook uitbreiding van het dorp.
- De transformatie van vrijkomende schoollocaties naar wonen, wonen en zorg of een overige maatschappelijke functie.
- Het stimuleren van ontwikkelingen in het centrum om zo vernieuwingen en verbetering van panden te realiseren en de uitstraling van het centrum te verbeteren. Daardoor ontstaat ruimte om extra appartementen in het centrum toe te voegen voor senioren, kleine huishoudens en starters. Het masterplan ‘Centrum Klazienaveen’ is daarbij leidend. Dit plan wordt tegelijkertijd met het actualiseren van het dorpsprogramma herzien.

Zwartemeer

Zwartemeer is een dorp met betrokken inwoners. We streven ernaar om voor alle leeftijden en in alle prijsklassen woningen beschikbaar te hebben in het dorp. In Zwartemeer is in de recent opgestelde woon- en leefbaarheidsvisie met de corporatie afgesproken dat we naast nieuwbouw aan de slag gaan met herstructurering. In de opgestelde woon- en leefbaarheidsvisie voor Zwartemeer beschrijven we hoe we dit willen realiseren. Er is daarbij aandacht voor zowel herstructurering van de bestaande voorraad (in samenwerking met Lefier) als transformatie van bestaande bebouwing.

In Zwartemeer streven we naar de bouw van levensloopbestendige woningen. De intentie is om de doorstroming in het dorp op gang te brengen zodat kavels met vrijstaande woningen beschikbaar komen voor startende gezinnen. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om op bepaalde grote, lange kavels woningen toe te voegen en de kavels te splitsen. Dit gebeurt alleen als er voldoende draagvlak is van de betreffende bewoners en het stedenbouwkundig haalbaar is. We zoeken naar een passende plek in of nabij het dorp waar we luxere woningen toe kunnen voegen.

Barger Compascuum & Nieuw-Dordrecht

In Barger-Compascuum en Nieuw-Dordrecht is de woningvoorraad goed passend bij de vraag. Daarom denken we niet aan grootschalige uitbreidingslocaties, maar onderzoeken we waar kleinschalige inbreiding van het dorp mogelijk is. We blijven meewerken aan incidentele ontwikkelingen.

Weiteveen

Door de ontwikkeling van het Bargerveen zal Weiteveen als woonplaats in populariteit toenemen. We streven er naar dat inwoners van Weiteveen hun leven lang in het

eigen dorp kunnen blijven wonen. We stimuleren daarom woningbouwontwikkelingen die meer diversiteit in de woningvoorraad brengen om daarmee de doorstroming te stimuleren en starters en startende gezinnen ruimte te geven op de woningmarkt. In 2022 worden plannen gemaakt voor de toevoeging van zo'n 15-20 woningen voor senioren en starters op een voormalig voetbalveld. Daarmee is voorlopig aan de vraag naar woningen voldaan. Als in de toekomst blijkt dat de vraag naar woningen toeneemt, dan zijn er locaties beschikbaar. Ook hebben we de komende jaren aandacht voor het 'centrumgebied' in het dorp. We werken mee aan incidentele, kleinschalige ontwikkelingen.

Nieuw Schoonebeek
Het uitgangspunt is om in Nieuw-Schoonebeek te voldoen aan de behoefte om een leven lang in het dorp te kunnen blijven wonen. Dat betekent dat we niet alleen streven naar de realisatie van levensloopbestendige woningen (op de voormalige locatie van Pieper Tours), maar ook naar voldoende kavels. We onderzoeken de mogelijkheid om Bekels Erf aan de oostkant van De Waide uit te breiden. We overwegen om dit in een aantal fases te ontwikkelen zodat we de risico's verminderen als de druk op de woningmarkt afneemt.

Klazienaveen-Noord
In Klazienaveen-Noord is ruimte geboden aan het plan Landgoed Scholtenszathe, waarbij er ruimte is voor woningbouw op vijfentwintig ruime kavels. Deze kavels zijn in de verkoop. Hiermee is voor de komende jaren in de vraag naar woningen voorzien. In het dorp blijven we meewerken aan incidentele ontwikkelingen.

Oranjedorp
In Oranjedorp is niet veel vraag naar uitbreiding van de woningvoorraad. Het dorp geeft wel aan dat er een vraag is van een aantal senioren naar passende woningen omdat ze graag in hun dorp willen blijven wonen. Er wordt onderzocht of hier kleinschalige nieuwbouw voor mogelijk gemaakt kan worden. Verder blijven we meewerken aan incidentele ontwikkelingen en zijn er mogelijkheden voor het toevoegen van woningen volgens het beleidskader Bouwen in de Linten.

7.4 De Velden

De Velden bestaat uit 4 grotere kernen: Nieuw-Amsterdam-Veenoord, Schoonebeek, Erica en Zandpol. Daartussenin bevinden zich plekken met landelijk wonen. Nieuw-Amsterdam-Veenoord is de grootste kern met een ruim aanbod aan voorzieningen en een treinstation, en is hierdoor vaak in trek bij nieuwe inwoners. Schoonebeek en Erica zijn kernen met een kleiner voorzieningenaanbod, maar zij hebben wel de voorzieningen waar inwoners graag dichtbij willen wonen.

Er is ruimte in de Velden voor het toevoegen van 580 woningen door de verwachte huishoudensgroei en de



extra groei die we nastreven. De meeste ruimte hiervoor is in Nieuw-Amsterdam. De intentie is om in Nieuw Amsterdam te zorgen voor een diverse woningvoorraad. Dat betekent dat we inzetten op de bouw van woningen in alle categorieën. Voor wat betreft de bestaande woningvoorraad is het voornemen om te herstructureren, renoveren, verduurzamen en levensloopbestendig te maken, in samenwerking met de woningcorporaties. In de overige kernen streven we naar een gedifferentieerde voorraad en stimuleren we de doorstroming door in te zetten op de bouw van levensloopbestendige woningen.

Woningbouwmogelijkheden De Velden

De Velden	Aantal woningen
Bouwen in de Linten	28
Woningen voor huishoudensgroei	210
Gewenste extra woningen	332
Totaal	**570**
Waarvan in Nieuw Amsterdam-Veenoord	300-400

Nieuw-Amsterdam-Veenoord

De kern Nieuw-Amsterdam-Veenoord heeft de grootste potentie voor uitbreiding. Nieuwe woningen moeten bijdragen aan meer diversiteit en in ieder geval ruimte bieden aan senioren, starters en gezinnen. Naast nieuwbouw gaat het ook om transformatie en herstructurering.
Er zijn enkele buurten waar aanpak van de woningen en de woonomgeving nodig is om deze buurten toekomstbestendig te maken. We willen in ieder geval aan de slag met het volgende:

- We starten een aanpak in de buurten met een lage woonbeleving, onder andere in Veenoord. Dit doen we samen met Woonservice. Om ons doel te bereiken zetten we de voor Veenoord beschikbare middelen uit het Volkshuisvestingsfonds in.
- We blijven vernieuwing met wonen in het centrumgebied faciliteren. Hierbij is ruimte voor koop, maar ook voor sociale- en middenhuur appartementen waar steeds meer vraag naar is in Nieuw-Amsterdam.
- Er is op diverse locaties ruimte voor grondgebonden woningbouw. Hierbij gaat het met name om inbreidingslocaties. De gemeente onderzoekt in 2022 de mogelijkheden voor woningbouw aan de Ringlaan en de Trumanstraat. Ook onderzoeken we locaties voor een eventuele uitbreiding van het dorp.

Schoonebeek

In Schoonebeek is ruimte voor meer diversiteit in het woningaanbod zodat de inwoners van Schoonebeek hun leven lang in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Dat betekent dat het aanbod licht uitgebreid moet worden. Daarnaast zijn er enkele aandachtsplekken waar woningen en de omgeving aangepakt kunnen worden. We stimuleren en faciliteren de komende jaren in ieder geval het volgende:

- De bouw van appartementen in het centrumgebied aan het Pallertplein, eventueel in combinatie met de komst van een supermarkt. Dit geeft een impuls aan de uitstraling van het centrum. Op de oude locatie van de supermarkt aan de Wingerd is ook woningbouw als hergebruikfunctie een optie.
- Het stimuleren van woningbouwontwikkelingen op de plek van enkele van ‘rotte kiezen’ langs de Europaweg. Hierbij stimuleren we verschillende woonvormen voor zowel senioren als starters.
- Op de oude MAVO-locatie aan de Pienhoek onderzoekt de gemeente mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen.

Erica

In Erica zien we dat inwoners de behoefte hebben om in hun dorp te blijven wonen, of ze nou starter of senior zijn. Daarom willen we meer diversiteit in het woningaanbod aanbrengen, ook specifiek voor deze doelgroepen. Daarnaast zijn er plekken waar transformatie of verbetering van de woningen en woonomgeving wenselijk is. We gaan aan de slag met het volgende:

- In het centrumgebied stimuleren we de transformatie en verbetering van de panden. Hierdoor komt ruimte vrij voor appartementen in zowel de huur (sociale huur, midden huur) als koopsector.
- Er is ruimte voor grondgebonden woningbouw op de volgende locaties:
  - Vrijkomende maatschappelijke + bedrijfslocaties locaties
  - Op de gronden aan de Heidewal (eigendom van Lefier)
- Er spelen op dit moment een aantal woningbouwontwikkelingen, onder andere aan de Welhaak en op diverse plekken aan de Pannekoekendijk. Daarnaast onderzoekt de gemeente andere woningbouwlocaties in Erica binnen het stedelijk gebied.

Zandpol

Zandpol is een kleine kern en biedt minder ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad. Een verbetering van de kwaliteit in de bestaande woningvoorraad is wenselijk. Woningbouw in kleine aantallen blijft mogelijk. Dit doen we aan de hand van:

- Incidentele invulling op basis van beleidskaders en eventuele vrijkomende bedrijfslocaties.
- Woningbouw op de locaties waar recent woningen zijn gesloopt door Domesta.

Amsterdamscheveld
In dit meer landelijke gebied is minder ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad. Een verbetering van de kwaliteit in de bestaande woningvoorraad is wenselijk. Woningbouw in kleine aantallen blijft wel mogelijk. Dit doen we aan de hand van:

- Incidentele invulling op basis van beleidskaders en eventuele vrijkomende bedrijfslocaties.



7.5 Financiën

Financiering
Voor de uitvoering van de nieuwbouw- en herstructureringsambities in de dorpen en wijken is veel geld nodig. Wij stellen zelf financiële middelen beschikbaar in het fonds fysieke leefomgeving, en onderzoeken het instellen van een fonds of andere mogelijkheden voor het versnellen van woningbouwprojecten. Deze middelen zetten we onder andere in om onderdelen van de woon- en leefbaarheidsvisies, zoals herstructurering, te kunnen uitvoeren. Ook spannen wij ons in om beschikbare middelen slim te combineren en subsidies van bijvoorbeeld de Provincie en het Rijk binnen te halen. Wij verwachten dat onze integrale aanpak op dorps- en wijkniveau en onze eigen mogelijkheden voor cofinanciering onze subsidiekansen vergroten. Successen uit de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds laten zien dat het mogelijk is om geld van het Rijk in Emmen te kunnen inzetten om de woningvoorraad en woonomgeving te verbeteren.

Gezamenlijke financiering
Wij onderzoeken mogelijkheden om met onze partners tot een gezamenlijke vorm van financiering te komen om bepaalde leefbaarheidsopgaven te bekostigen. Bijvoorbeeld door samen een soort ‘pot’ te maken door een gezamenlijk wijkfonds te vormen. Een wijkfonds wil zeggen dat we geldstromen in een wijk of dorp van meerdere partijen, waaronder in ieder geval de gemeente en de woningcorporaties, gaan bundelen tot een fonds waar onderdelen van de gebiedsontwikkeling uit bekostigd kunnen worden en waar de deelnemende partijen baat bij hebben. De haalbaarheid van een dergelijk fonds onderzoeken we. Er zijn uiteindelijk verschillende uitwerkingen mogelijk. We zijn al gestart met onderzoeken voor de wijken Bargeres en Angelslo.

Sloopfonds
We onderzoeken of het mogelijk is om een sloopfonds in te stellen. Binnen dit sloopfonds mogen ontwikkelaars nog steeds bouwen, maar in ruil daarvoor storten ze een bepaald bedrag in het sloopfonds. Met dit sloopfonds kan de gemeente verouderde panden of woningen die niet toekomstbestendig meer zijn of zogenoemde ‘rotte kiezen’ opkopen en slopen waardoor er nieuwe locaties voor bijvoorbeeld woningbouw ontstaan. Hiermee kunnen we vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad én de aantrekkelijkheid van de woonomgeving stimuleren. Dit wordt al op meerdere plekken in Nederland succesvol toegepast.

Anterieure Overeenkomsten
Met projectontwikkelaars en corporaties leggen we bij nieuwbouwprojecten afspraken vast in een anterieure

overeenkomst. Dit is een overeenkomst waarin gemeente en een private partij afspraken vastleggen over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel, dat in eigendom is van die private partij. De private partij ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de private partij zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor wijzigen van het bestemmingsplan en kosten die gemaakt moeten worden om het plan in te passen in de bestaande situatie (aanpassingen aan het openbaar gebied, bijvoorbeeld riolering, wegen, verlichting en het bouwrijp maken).

Grondprijsbeleid en grondprijzen

Huidige situatie

De waarde van de grond wordt bepaald door dat wat er vanuit de geldende bestemming mogelijk is. De gemeente Emmen verkoopt haar gronden op marktconforme voorwaarden. Anders gesteld: verkoop van grond vindt plaats tegen een grondprijs die overeenkomt met de waarde van de grond in het (vrije) economische verkeer. De nota grondprijsbeleid waarin de waarde van de grond wordt weergegeven wordt jaarlijks geactualiseerd. Bij vernieuwing hanteren we de onderstaande visie met onder meer een maatschappelijke grondprijs voor sociale huur en betaalbare koopwoningen.

Visie

De verkoopprijs van de grond ten behoeve van sociale huur- en betaalbare koopwoningen is gekoppeld aan de waarde van de te bouwen woning op de kavel. Om in aanmerking te komen voor een maatschappelijke grondprijs wordt uitgegaan van de gemiddelde verkoopprijs van de woningen in de gemeente Emmen in het jaar voorafgaand (bij verkoop vrij op naam). Voor de grond rekenen we € 18.000 per woning, ongeacht de grootte van de kavel en of het een huur- of koopwoning betreft. Bij zowel sociale huur als betaalbare koopwoningen wordt een doorverkoopclausule/ meerwaardeclausule opgenomen. Afspraken over grondprijzen voor sociale huur worden geborgd in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

In het komende grondprijsbeleid worden aanvullende uitgangspunten opgenomen voor:

1. Appartementen
2. Alternatieve woonvormen
3. Tijdelijke woonvormen: voor het realiseren van tijdelijke woonvormen tot maximaal tien jaar onderzoeken we de mogelijkheid om opstalrecht te verlenen over de betreffende grond. De gemeente blijft daarbij eigenaar van de grond en de eigenaar van het gebouw is juridisch eigenaar.
4. Realisatie middenhuur (in het geval van woningcorporaties is dit gebonden aan de sociale grondprijs).
5. Verkoopprijs grote kavels met sociale huur- en koopwoningen: Bij een kavel voor een sociale huur- of betaalbare koopwoning die groter is dan 150 vierkante meter worden de meerdere vierkante meters afgerekend tegen een marktconforme grondprijs.

Incidenteel wordt door de gemeente grond om niet (met onderhoudsverplichting) uitgegeven. Het gaat hierbij om situaties waarbij geen gebouwen (waarde) op de grond staat en waarbij het gebruik van de grond toegevoegde maatschappelijke waarde heeft, zoals een ijsbaan.

Gunning – Didam-Arrest

Eind 2021 heeft de Hoge Raad er een uitspraak gedaan over de manier waarop de overheid (waaronder gemeenten) partijen moet selecteren bij de verkoop van vastgoed (gronden en andere onroerende zaken). Dit is het Didam-Arrest. Hierin is aangegeven dat een gemeente een perceel grond niet meer exclusief aan één partij te koop mag aanbieden. Zij moet alle gegadigden een kans bieden om een perceel te kopen door middel van een openbare selectie. Wel mogen er voorwaarden worden gesteld over datgene dat de gemeente graag ontwikkeld ziet worden op het betreffende perceel. Verder kan er alleen onderhands aan een partij worden verkocht als er redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze partij in aanmerking komt voor de aankoop van de onroerende zaak. Dit moet dan op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden vastgesteld, waarbij informatie vooraf bekend wordt gemaakt door de gemeente.

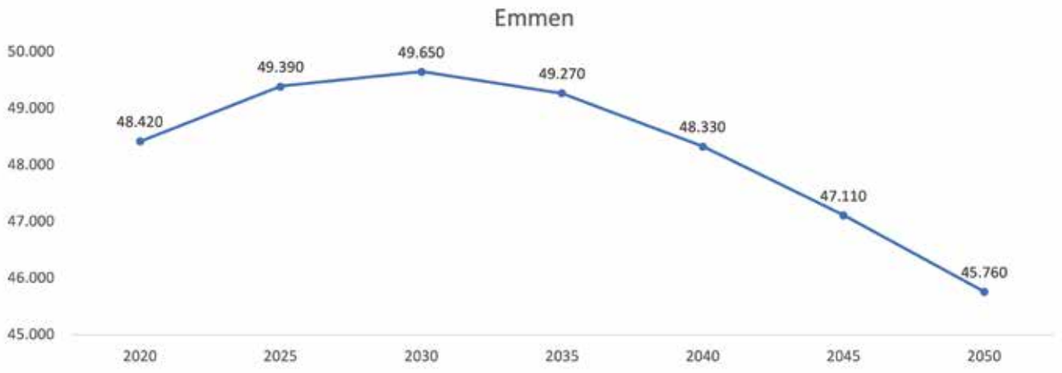
De gemeente Emmen gaat vanaf het moment van de uitspraak op dezelfde wijze handelen. Hiervoor geeft deze woonvisie handvaten maar een nadere uitwerking hiervan is nodig specifiek voor onze percelen en vastgoed. Dit betekent niet dat de gemeente Emmen vanaf nu al haar gronden in de markt gaat zetten. In veel gevallen zullen percelen waar woningbouw gewenst is en die in eigendom zijn van de gemeente, door de gemeente zelf worden verkaveld. Hierbij handelt de gemeente vanuit de uitgangspunten van deze woonvisie voor wat betreft diversiteit van woningen, voor zowel typologie, doelgroepen als prijssegmenten.



Bijlage 1
Resultaten van het woningmarktonderzoek

Demografische ontwikkeling
Het onderzoek laat zien hoe de bevolking van Emmen zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Het aantal inwoners neemt de afgelopen jaren al langzaam af en deze trend zal zich gaan doorzetten. Wel neemt het aantal huishoudens nog toe tot 2030 met bijna 1500 huishoudens. Daarna neemt het aantal huishoudens ook langzaam af richting 2050. De grafiek laat deze verwachte huishoudensontwikkeling richting 2050 zien.
De leeftijdsopbouw van de verschillende huishoudens in de gemeente zal ook verder veranderen. Er komt een groter aandeel huishoudens met een leeftijd van 75-plussers ten opzichte van alle andere huishoudensgroepen die licht zullen afnemen. Die groei van 75-plusser huishoudens komt op een gegeven moment wel ten einde. Deze groei wordt vooral veroorzaakt door de generatie 'babyboomers', en wordt versterkt door het lage geboortecijfer van de afgelopen jaren waardoor er minder aanwas is van jongeren. Een ander (klein) deel wordt ook veroorzaakt door empty-nesters (vijfenvijftigplussers) die

Huishoudensontwikkeling Emmen



hierheen verhuizen vanuit andere delen van Nederland om hier te genieten van de rust en de ruimte en om uiteindelijk hun pensioentijd hier door te brengen.

Wat verder opvalt is dat de huishoudens de afgelopen jaren steeds kleiner zijn geworden. De gemiddelde huishoudensgrootte is nog maar 2,2 personen. Dit wordt veroorzaakt doordat gezinnen gemiddeld minder kinderen hebben, door echtscheidingen en doordat mensen steeds ouder worden. Hierdoor kan ook verklaard worden waarom de totale bevolking in onze gemeente afneemt, terwijl tegelijkertijd het aantal huishoudens nog wel groeit tot aan 2030.

Verhuisbewegingen

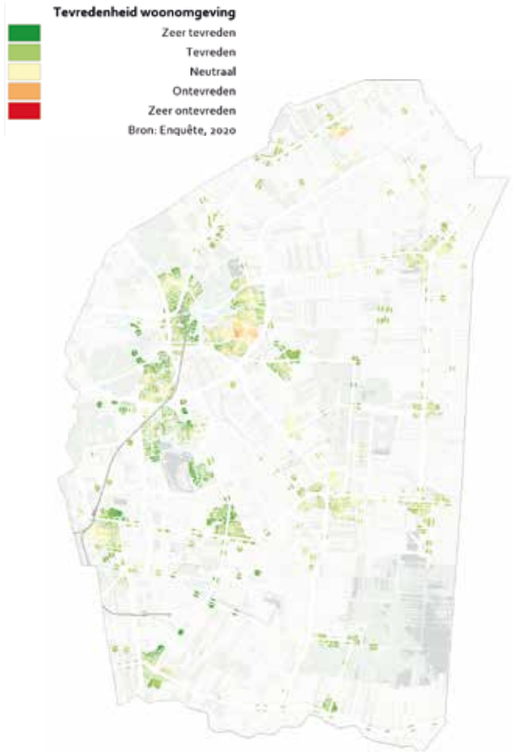
Er is onderzocht welke verhuisbewegingen er zijn van en naar de gemeente Emmen. We zien dat de meeste verhuisbewegingen binnen de gemeente Emmen zelf plaatsvinden. Daarnaast is er veel uitwisseling met buurgemeenten, de rest van de provincie en Noord-Nederland. Het aandeel personen dat uit de rest van Nederland in Emmen komt wonen is met tien procent niet erg groot. In de tabel is te zien hoe het aantal vestigers is verdeeld over de verschillende gebieden, gemiddeld gezien over de jaren 2014-2018.

De beleving van veel mensen is dat er op dit moment (2020-2021) veel mensen vanuit het westen naar onze gemeente verhuizen. Dit aantal is echter al meerdere jaren ongeveer even hoog: het zijn zo'n 600 vestigers, die zes procent uitmaken van het totale aantal vestigers. Ook in 2021 ligt dit aantal even hoog. Er is dus geen sprake van een toename. De instroom blijven we nauwlettend in de gaten houden, omdat dit van belang is voor de woningvraag en voor onze ambitie om een lichte groei van de bevolking te realiseren.

Verdeling van het aantal vestigers (bron: woningmarktonderzoek)

	Gemeente van vestiging					
Gevestigd uit:	**Borger-Odoorn**		**Coevorden**		**Emmen**	
Emmen	220	10%	410	12%	7.850	73%
Coevorden	50	2%	1.850	54%	420	4%
Borger-Odoorn	940	42%	50	1%	260	2%
Rest van Drenthe	210	9%	280	8%	400	4%
Rest van Noord Nederland	510	23%	280	8%	790	7%
West Nederland	170	8%	190	6%	500	5%
Oost Nederland	110	5%	280	8%	470	4%
Zuid Nederland	20	1%	70	2%	110	1%
Totaal verhuisde personen	**2.230**	**100%**	**3.410**	**100%**	**10.800**	**100%**
Binnen de gemeente verhuisd	940	42%	1.850	54%	7.850	73%
Van buiten gemeente	1.290	58%	1.560	46%	2.950	27%
Van buiten BOCE	1.020	46%	1.100	32%	2.270	21%
Van buiten Drenthe	810	36%	820	24%	1.870	17%
Van buiten Noord Nederland	300	13%	540	16%	1.080	10%

Woontevredenheid in de gemeente Emmen



Woontevredenheid

In onze gemeente is 65 procent van de inwoners over het algemeen tevreden tot zeer tevreden over hun woonomgeving. Gemiddeld geven onze inwoners de woonomgeving een 7,4. Maar er is een aantal locaties binnen de gemeente waar veel mensen ontevreden zijn over de woonomgeving.

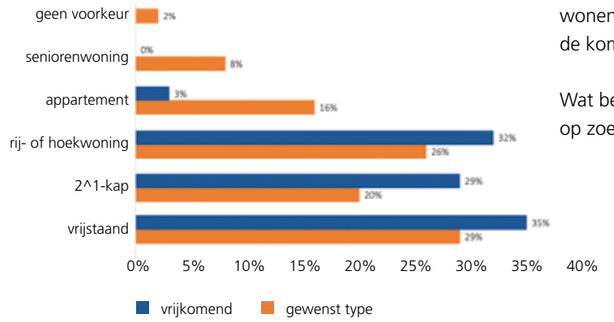
Verhuisgeneigdheid en woonwensen

De gemiddelde verhuisgeneigdheid in de gemeente Emmen ligt op eenentwintig procent. Dit betekent dat 21 procent van de respondenten heeft aangegeven binnen nu en 2 jaar (waarschijnlijk) te gaan verhuizen. De verhuisgeneigdheid is groter in de gebieden waar mensen minder tevreden zijn over hun woonomgeving, evenals in de gebieden waar veel jonge mensen wonen. Voor de laatste is de verklaring dat jonge mensen sneller een volgende verhuisstap maken dan gezinnen of oudere huishoudens. De vier meest gegeven redenen om te verhuizen zijn:

1. Ik wil verhuizen vanwege mijn woonomgeving
2. Ik wil verhuizen omdat mijn huidige woning niet levensloopbestendig is.
3. Ik wil verhuizen omdat mijn woning te klein is.
4. Ik wil verhuizen omdat mijn woning te groot is.

De eerste reden concentreert zich met name in de gebieden waar mensen aangeven ontevreden te zijn over hun omgeving. Dit is een duidelijk signaal dat er ingrepen nodig zijn op deze plekken om de tevredenheid te verbeteren. Reden twee en vier hebben te maken met woonwensen van senioren. Zij wonen nu vaak nog in een eengezinswoning. Doordat ze minder vitaal raken of daarop anticiperen, zijn ze op zoek naar een kleinere, levensloopbestendige woning. Reden drie heeft te maken met de woonwens van mensen die op zoek zijn naar een grotere woning. Dit zijn bijvoorbeeld startende gezinnen die nu nog in een kleine woning wonen, maar iets meer ruimte nodig hebben of jongeren die nu nog in een klein appartementje of studio wonen, maar een groter huis zoeken.

Huidige woningtype en voorkeur voor woningtype van verhuisgeneigden



De verhuisgeneigde inwoners zijn gevraagd naar welk woningtype en welke woonomgeving ze op zoek zijn. Dit heeft geleid tot onderstaand beeld.

Er is veel vraag naar gelijkvloerse woningtypen zoals appartementen en bungalows. Deze vraag ontstaat ook voor een groot deel door de senioren Ook is er veel vraag naar twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze vraag komt met name van de gezinnen en voor een deel ook van starters.

Wat betreft woonmilieus is er meer vraag dan er aanbod is de komende jaren naar wonen nabij de voorzieningen van grotere kernen (wonen in de stadswijken) en naar wonen in een landelijke omgeving. Het aanbod in deze woonmilieus kan dus vergroot worden. Ook is er veel vraag naar wonen in de woonwijken (laagbouw) en wonen in een dorp. Hiervan hebben we voldoende aanbod de komende jaren.

Wat betreft het type woningen valt op dat senioren vooral op zoek zijn naar een woning in de sociale huursector.



Bijlage 2
Overzicht doelgroepen alternatieve woonvormen

Reden: Inwoners die anders willen wonen en dit niet in het huidige woningaanbod kunnen vinden.

Doelgroep	Voorbeelden woonvormen	Kenmerken woonvormen
Personen met een wens vanuit hun ideologie en levensstijl. Idealen zoals een kleine ecologische footprint, en zelfvoorzienend leven. Personen die graag met gelijkgestemden willen wonen en voorzieningen willen delen.	Tiny houses	Een kleine (zelfgemaakte), duurzame woning, met ruimte er omheen voor een moestuin of voedselbos. Een deel van deze groep wil geheel zelfvoorzienend (off-the-grid) en vrij wonen.
Vrienden, senioren, meerdere gezinnen of andere gelijkgestemden. Personen die graag samen leven en activiteiten ondernemen.	Woongemeenschap Co-living	Iedereen heeft een eigen woning, maar ze hebben gemeenschappelijke voorzieningen zoals een tuin, logeerkamer, keuken of sportruimte. Dit zijn bijvoorbeeld hofjes.

Reden: Inwoners die anders "moeten" wonen vanwege een specifieke begeleiding- of zorgvraag

Doelgroep	Voorbeelden woonvormen	Kenmerken woonvormen
Senioren	Aangepaste (zorg)woning	Woning geschikt om zorg in te ontvangen, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen of een gemeenschappelijke woonvorm.
Uitstromende personen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke Opvang Zij zijn vanwege uiteenlopende redenen in deze instellingen terecht gekomen en zijn nu klaar om weer (bijna) zelfstandig te wonen en onderdeel te worden van de samenleving.	Beschut wonen	Een geclusterde, eigen woning, waar begeleiding aanwezig is die een bewoner kan oproepen wanneer gewenst.
Dak- en thuislozen	Woonvorm met gemeenschappelijke voorzieningen	Woningen met gedeelde voorzieningen, waar begeleiding aanwezig is. Medebewoners hebben vergelijkbare leefsituatie, of soms anders.
Paradijsvogels	Skaeve Huse	Zelfstandige, maar wel geclusterde woonunits (max. 8-10) op een terrein waar toezicht aanwezig is. De locatie is vrij gelegen, waardoor de paradijsvogels hun eigen gang kunnen gaan, zonder overlast te geven.

Reden: Inwoners die anders willen wonen vanwege hun flexibele leven en tijdelijke vraag

Doelgroep	Voorbeelden woonvormen	Kenmerken woonvormen
Studenten Tijdelijke vraag gedurende hun studieperiode, meestal 3-5 jaar.	Studentenhuisvesting Flexwoning	Goedkope, kleine eigen woonruimte, vaak met gedeelde voorzieningen met medestudenten. Aangeboden door particulieren of door woningcorporaties.
Buitenlandse werknemers	Flexwoning	Tijdelijke, kwalitatief goede huisvesting, vaak geclusterd. Soms biedt de werkgever dit op eigen terrein.

Reden: Inwoners die een flexwoning moeten vanwege de huidige druk op de woningmarkt

Doelgroep	Voorbeelden woonvormen	Kenmerken woonvormen
Jongeren/Starters	Flexwoning Deze doelgroepen kunnen worden gemixt binnen een flexibele woonvorm.	Tijdelijk en inzetbaar of aanpasbaar voor meerdere doelgroepen.
Personen uit (echt-)scheidingen **Deel van deze personen kan niet snel genoeg zelf woonruimte vinden. Soms nemen ze één of meerdere kinderen mee.** **Verschillende inkomens vragen om een divers aanbod.**		
Statushouders **Ze worden gehuisvest door middel van een (jaarlijks wijzigende) taakstelling die iedere gemeente toegewezen krijgt van het Rijk.**		Gezinnen vaak gehuisvest door woningcorporaties in een reguliere woning. Alleenstaanden in afwachting van gezinshereniging kunnen geclusterd worden gehuisvest, eventueel met begeleiding voor integratie.



Bijlage 3
Uitvoeringsagenda Woonvisie “Van opgaven naar uitvoering”

Onderdeel	Concrete acties	Termijn
Woonprogramma	Ruimtelijke analyse van de woningbouwopgave (locaties) in wijken en dorpen. Woningmarktonderzoek	Jaarlijks 2025
	Aanwijzen en uitgeven van gemeentelijke gronden voor specifieke woningbouwprojecten (bijvoorbeeld voor CPO-projecten)	Continu tot 2030 (fases)
	Opstellen plan van aanpak vervolg woon- en leefbaarheidsvisies	2023
	Uitvoeren van bestaande woon- en leefbaarheidsvisies	Continu tot 2030
	Onderzoek en uitwerken extra bouwmogelijkheden voor landelijk wonen	2023-2024
	Aanwijzen van prioritaire herstructureringslocaties binnen wijken/dorpen	2023
	Opstellen integrale structuurvisie voor herstructurering van de prioritaire locaties	Vanaf 2024
	Ontwikkelen inspirerend ‘kookboek’ voor wonen in Emmen Centrum (incl. studenten en jongerenhuisvesting)	2024
	Sturing op programma woningbouw i.r.t. Bidbook en Woondeals (incl. opzetten van ‘geautomatiseerd’ monitoringssysteem woningbouw)	Continu tot 2030
	Opstellen kaders en regels voor sociale koopwoningen + pilot projecten sociale koop realiseren	2023/2024
Reguleren particulier (kamer) verhuur	Vaststellen van opkoopbescherming in een huisvestingsverordening	2022
	Aanpassen en vaststellen van het beleidskader kamerverhuur	2023
Beleid Huisvesting buitenlandse werkers	Onderzoek uitvoeren naar doelgroep (aantallen, sectoren, huidige vormen van huisvesting, huidige arbeidsvoorwaarden etc.)	2022/2023
	Opstellen en vaststellen nieuw beleidskader met uitvoeringsprogramma (alles buiten tuinbouwgebied)	2023
Woonwagenbeleid	Uitbreiden van aantal het standplaatsen voor woonwagens	2023
	Toewerken naar eenduidige eigendomssituaties (huur wordt beheerd door de corporaties)	2024
	Opstellen en vaststellen van een nieuwe beheervorm en implementatie daarvan (gezamenlijk door corporaties, gemeente en bewoners)	2024
Alternatieve woonvormen	Onderzoeken en aanwijzen van specifieke locaties voor woonvormen	2023
	Onderzoek naar specifieke woonwensen en omvang diverse aandachtsgroepen	2023
	Koppelen van locaties aan aandachtsgroepen en initiatiefnemers (adverteren, uitschrijven prijsvragen etc.)	2024
Woonzorgvisie	Opstellen en vaststellen van de visie	2022
	Zorgakkoord sluiten met welzijns- en zorgpartijen en corporaties	2023

Onderdeel	Concrete acties	Termijn
Circulair bouwen	Actieagenda circulair bouwen opstellen	2023
Financiering	Onderzoek doen naar mogelijkheden en haalbaarheid van een sloopfonds	2025
	Onderzoek doen naar mogelijkheden en haalbaarheid van gemeenschappelijke financiering, zoals een wijkfonds	2024
	Aantrekken en combineren van fondsen en subsidies van het Rijk of Provincie voor herstructurerings- en transformatieprojecten (lobby en aanvraagtrajecten)	Continu tot 2030
	Grondprijsbeleid aansluiten bij de woonvisie	2023
	Antispeculatiebedingen ontwikkelen	2023
	Opstellen van randvoorwaarden voor, en het instellen van een fonds voor versnelde woningbouw (ondersteunen en versnellen van woningbouwprojecten)	2023, in werking 2024

Begrippenlijst

Begrip	Betekenis
Anterieure overeenkomst	Een overeenkomst waarin gemeente en een private partij afspraken vastleggen over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel, dat eigendom is van die private partij. De private partij ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de private partij zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.
Aftoppingsgrens huurtoeslag	De maximale huur waarbij een huishouden uit de primaire doelgroep huurtoeslag ontvangt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine en grote huishoudens. De aftoppingsgrenzen zijn (prijspeil 2017): • € 592,55 voor huishoudens van één of twee personen (lage aftoppingsgrens); • € 635,05 voor huishoudens van drie of meer personen (hoge aftoppingsgrens. Voor woningen met een huur boven € 710,68 is geen huurtoeslag mogelijk.
Buitenstedelijk gebied	Het gebied buiten de bebouwde kom.
Co-living	Co-living is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij er zelfstandig gewoond wordt, maar verschillende voorzieningen worden gedeeld.
Dak- en thuislozen	Mensen die vaak rondzwerven tussen verschillende tijdelijke verblijfplaatsen of op straat wonen.
Drentse energiedeal	De Drentse energiedeal gaat over het energieneutraal maken van woningen en is ontstaan uit de samenwerking tussen een vertegenwoordiging van bewoners, marktpartijen, woningcorporaties en overheden. Met de deal willen de ondertekenaars voorkomen dat Drentse huishoudens geld blijven uitgeven aan fossiele energie. Dit geld kan beter ingezet worden voor verduurzaming van woningen, lokale energie-initiatieven en energiebesparing. Dan komen klimaatdoelstelling binnen handbereik. De deal dient niet alleen milieudoelstellingen. De deal draagt ook bij aan het betaalbaar houden van het wonen en aan de Drentse werkgelegenheid.
Ecovilla's	Een ecologisch duurzame luxe woning.

Begrip	Betekenis
Flexwonen / flexibele woningen	Flexwonen en flexibele woningen is een snelle, betaalbare en flexibele manier voor wonen voor verschillende doelgroepen. Er wordt hiermee ingespeeld op huurders die met spoed een woonruimte nodig hebben. Het gaat over flexibele woonoplossingen, die relatief snel en goedkoop gerealiseerd kunnen worden.
Gespikkeld bezit	Bij gespikkeld bezit staan particuliere koop- en sociale huurwoningen door elkaar in appartementencomplexen of rijtjeswoningen.
Gezin	Een gezin is een term voor alle samenlevingsvormen die een herkenbare sociale eenheid zijn, al dan met niet verwante personen die banden hebben en elkaar onderling steun en verzorging verlenen.
Grondgebonden (woningen)	Woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op straatniveau en geplaatst zijn op een kavel of grond.
Huisvestings-verordening	Gemeentelijke regels over de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit kan betekenen dat er verschillende woonruimtes worden aangewezen die niet bewoont mogen worden indien voor het gebruik nemen daarvan geen huisvestingsvergunning is verleend. Er wordt dan gekeken naar de geschiktheid van de woning, urgentie of maatschappelijke en economische binding.
Inbreidings-locaties	Inbreidingslocaties zijn locaties die nu nog leeg zijn en bijvoorbeeld als groen in gebruik zijn, die braak liggen doordat er iets op stond dat gesloopt is of locaties die toe zijn aan een andere bestemming
Jongeren	Jongeren vormen de groep in de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar, met verschillende woonmogelijkheden: zoals kamers, huurwoning of starterswoning.
Kamergewijze verhuur	Er is sprake van kamergewijze verhuur wanneer een wooneenheid uit meerdere kamers bestaat. Dit betekent dat er in één wooneenheid meerdere personen kunnen wonen die geen gezin vormen.
Kwaliteits-kortingsgrens	Wanneer de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. Het heet kwaliteitskorting omdat een hoger huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Begrip	Betekenis
Ladder Duurzame Verstedelijking	De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat bijdraagt aan zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.
Levensloop-bestendig	Dit betekent dat een woning bestand is tegen iedere levensloop: afgestemd op de verschillende levensfasen. Dit kan betekenen dat de woning dusdanig is ingericht dat ouderen, ongeacht hoeveel zorg zij behoeven, thuiskunnen blijven wonen doordat noodzakelijke aanpassingen eenvoudig te realiseren zijn en voorzieningen op hen afgestemd zijn.
Liberalisatiegrens	De bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie vormt de liberalisatiegrens. Dit bedrag wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld. Dit bedrag stond vast op 763,47 euro in 2022.
Mismatch in de woningvoorraad	Er wordt over een mismatch van de woningvoorraad gesproken wanneer de vraag en aanbod naar verschillende woningtypen en aantallen niet overeenkomen met de huidige woningvoorraad.
Paradijsvogel	Daklozen met een psychische kwetsbaarheid, die niet terecht kunnen in een reguliere woning.
Senior	Een senior is een oudere persoon, vaak aangeduid vanaf 65 jaar. Senioren hoeven doorgaans niet meer voor de kost te werken.
Seniorenwoning	Een seniorenwoning is een woning die geschikt is voor iedereen vanaf ongeveer 65 jaar. De woning is geschikt voor mensen die wat minder mobiel zijn, maar wel zelfstandig willen/kunnen wonen. Ze zijn vaak gelijkvloers en zonder trap te bereiken. Seniorenwoningen zijn er in verschillende soorten, kloppend bij de passende zorg die nodig is.
Sociale huurwoning	Huurwoning van een corporatie met een huur tot de maximale huurtoeslaggrens. In 2017 € 710, 68.
Starter	Een starter op de koop/huur woningmarkt zijn mensen die nog niet eerder een woning hebben gekocht/gehuurd. Het is een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.”

Begrip	Betekenis
Starterswoning	Een starterswoning is een woning die voor starters op de woningmarkt bereikbaar is. Het is een woning dat gekocht wordt met een hypotheek van maximaal 250.000 euro. Dit is een starterswoning wanneer het de eerste keer is dat iemand een hypotheek aanvraagt, dus aangeboden aan mensen die nog niet eerder een huis hebben gekocht.
“Sterke” inwoners / “Zwakke” inwoners	“Sterke” inwoners zijn inwoners die een stabiel inkomen, geen psychische problemen of andere kwetsbaarheden t.o.v. het tegenovergestelde bij “zwak”.
Student	Een student of studente is iemand die een studie volgt in het hoger onderwijs: universiteit, hogeschool of hoger beroepsopleiding.
Tiny houses	Een tiny house is een woonvorm die gefocust is op duurzaam, goedkoper en milieuvriendelijk leven. Het betekent dan ook letterlijk ‘een klein huis’ en werkt ernaar toe om een kleine ecologische voetafdruk te hebben. Het kunnen verplaatsbare en niet-verplaatsbare woningen zijn.
Woonlasten preventiesysteem	Doormiddel van een woonlastenpreventiesysteem is het mogelijk om preventief betalingsproblemen bij inwoners te voorkomen. Dit is een samenwerking tussen de corporaties en de gemeente.
Woonquote	Geeft de verhouding tussen het inkomen en de woonlasten (huur, energielasten en heffingen) weer.
Zelfbewonings-plicht	Een zelfbewoningsplicht verplicht een koper de woning zelf te gaan bewonen. Deze verplichting kan tijdelijk worden opgelegd, dus voor een aantal jaar of juist voor onbepaalde tijd. In het laatste geval dienen eigenaren van een woning de woning altijd zelf te bewonen.



Colofon

Een uitgave van de gemeente Emmen

Bezoekadres

Raadhuisplein 1, 7800 RA Emmen
Telefoon: 14 0591

gemeente.emmen.nl
gemeente@emmen.nl

48703