Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

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

Gemeente Emmen

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Beleid leefomgeving

ons kenmerk	uw kenmerk	bijlage	behandeld door	BSN
22.000060		-	G. Streuding	

datum	telefoon	fax	e-mail
2 februari 2022	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Conceptkernpunten - Woonvisie 2022-2026

Geachte leden van de raad,

In juni 2021 is gestart met het proces om de huidige woonvisie 'Snoeien doet Bloeien 2018-2023' te herijken. De aanleiding hiervoor zijn de grote veranderingen in de woningmarkt in de afgelopen paar jaar en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek dat uitgevoerd is in 2020. Samen met veel collega's uit verschillende teams, en samenwerkingspartners rondom wonen, is er gewerkt aan een nieuwe koers en nieuwe ambities voor de Woonvisie. De kernpunten van deze koers hebben we uitgewerkt. Hierover halen we nu feedback op bij de raad. Het doel hiervan is om te toetsen of de ingezette koers wordt gedeeld.

<u>Input en betrokkenheid van de raad</u>
In juni 2021 hebben wij tijdens een raadsinformatieavond input bij u opgehaald over uw over wensen voor de gewijzigde inhoud van de Woonvisie. Graag toetsen wij of de ingezette koers en benoemde ambities aansluiten bij uw verwachtingen over de inhoud van de Woonvisie 2022-2026. We willen uw verzoeken dit te doen middels een C-discussie. Wensen over het aanpassen van de kernpunten en de koers kunnen we op deze manier verwerken in de Woonvisie die in april of mei ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Ter voorbereiding op de C-discussie hebben we de belangrijkste koerswijzigingen en ambities ten op zichtte van de vorige woonvisie voor u op een rij gezet. We vragen u per punt te reageren op de ingezette koers aan de hand van de volgende vraag:

Is de ingezette koers of ambitie scherp genoeg geformuleerd, moet deze worden aangescherpt of zou deze juist afgezwakt moeten worden?

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste punten waarmee de koers en het ambitieniveau van de nieuwe Woonvisie worden bepaald:

1. Voor de Woonvisie zijn een nieuwe missie en visie geformuleerd. Deze luiden als volgt:
   - Visie: De gemeente Emmen biedt een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen, dat aansluit op de behoeften, de sociale en fysieke omgeving en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners.
   - Missie: de gemeente Emmen werkt aan wonen samen met inwoners en betrokken partijen, met de volgende ambities:
     1. Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.
     2. Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten.
     3. Emmen versterkt haar groene omgeving en zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.

2. Voor de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Emmen zijn verschillende ambities geformuleerd. De ambities zijn gebaseerd op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. We benoemen vier speerpunten waar de prioriteit ligt om de woningvoorraad door te ontwikkelen op een manier die aansluit bij de toekomstige behoefte. De speerpunten zijn als volgt:
   1. Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen.
   2. Herstructurering van oudere woonbuurten (woningen en woonomgeving).
   3. Ontwikkelen van diverse levensloopbestendige woningen.
   4. Een groei van 5% aan (sociale) huurwoningen.
      - De toename van huurwoningen bestaat uit groei van het aantal sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens) en groei van de middenhuur (tot max. €1000,- maandhuur). Dit zijn ongeveer 900 woningen waarvan rond de 700 sociale huurwoningen.

3. We gaan voor een groei van de woningvoorraad met in ieder geval 1500 woningen. Dit is de verwachte autonome huishoudensgroei tot aan 2030. Daar komt nog een ambitie bij om de woningvoorraad te laten groeien met 5%. In totaal leidt dit tot een groei van de woningvoorraad van 3.980 woningen tot aan 2030. Deze groei wordt als volgt verdeeld over de gebieden in de gemeente Emmen:

Vier gebieden	Beoogde groei huishoudens tot 2030	Ambitie groei woningvoorraad 5% tot 2030	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Emmen	890	1380	2270
De Monden	100	260	360
De Blokken	300	480	780
De Velden	210	370	580
Totaal	**1500**	**2480**	**3980**

4. De groei is realiseerbaar door in te zetten op inbreiding, transformatie en herstructurering. Dit doen we nu ook al, en dit blijven we doen. Enkel op de plekken waar binnen het stedelijk gebied echt geen ruimte meer is, onderzoeken we (kleinschalige) uitbreidingslocaties. Een deel van de groeiambitie hebben we nu al in de pijplijn zitten: dit zijn plannen verschillend in fasering van initiatief tot uitvoering.
   Ook realiseren we een deel van de groei door de bouw van alternatieve woonvormen voor mensen die vanwege uiteenlopende redenen op dit moment geen passende woning kunnen vinden in de bestaande woningvoorraad. Dit gaat om zowel nieuwbouw als transformatie van

bestaande panden, als ook om het toevoegen van flexibele of tijdelijke woningen. We zorgen voor spreiding van de alternatieve woonvormen over de wijken en dorpen afhankelijk van de vraag en behoefte.
Voor alle alternatieve woonvormen geldt dat ze geplaatst worden op locaties waar we ook reguliere woningen kunnen plaatsen (dat wil zeggen niet op bijv. industrieterreinen of in geluids- of milieu-cirkels), en dat ze ruimtelijk goed worden ingepast.

5. Voor de betaalbaarheid is het uitgangspunt dat we een gevarieerd woningaanbod hebben in alle prijscategorieën, zowel huur als koop, verspreid over de hele gemeente. Specifiek voor de koopwoningmarkt is de constatering dat we meer moeten doen voor starters op de woningmarkt. We benoemen de volgende twee punten:
   - Er wordt opkoopbescherming door middel van zelfbewoningsplicht ingevoerd voor woningen onder de gemiddelde prijs van een koopwoning in de gemeente. Hiervoor wordt een concepthuisvestingsverordening opgesteld.
   - We onderzoeken de mogelijkheden voor het bouwen van sociale koopwoningen voor starters.

6. Voor de sociale huursector zijn er verschillende uitgangspunten:
   - De sociale huurwoningvoorraad wordt uitgebreid met 5%.
   - We dringen gespikkeld bezit terug door verkochte woningen terug te kopen of door de verkoop (onder voorwaarden) van een sociale huurwoning in een rij koopwoningen.
   - We spreken af met de corporaties dat zij voor 2030 1000 sociale huurwoningen slopen die worden vervangen door nieuwbouw, en de corporaties renoveren of verduurzamen tenminste 1500 sociale huurwoningen voor 2030.
   - We werken samen met de corporaties aan een woonlastenmonitorings- en preventiesysteem dat voor de verschillende organisaties goed op elkaar aansluit. Hierbij is ook aandacht voor energiearmoede.

7. De gemeente zet zich in voor een gezonde leefomgeving. Dit doen we bijvoorbeeld door bij gebiedsontwikkeling en herstructurering mee te nemen hoe we de openbare ruimte, maar ook binnen woningen of wooncomplexen zelf, zo kunnen aanpassen dat deze bijdragen aan een gezondere leefomgeving. Hiermee sluiten we aan bij de nieuwe omgevingswet waarin gezondheid een nadrukkelijke rol speelt.

Uw feedback op de bovenstaande punten zullen we verwerken tijdens de afronding van de nieuwe Woonvisie. We verwachten de vernieuwde Woonvisie in april of mei voor te leggen aan de (nieuwe) raad voor vaststelling.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,

H.F. van Oosterhout