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

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	zaaknummer	bijlage	behandeld door
331179-2025:133566	331179-2025	1	S. Hulter

datum	telefoon	fax	e-mail
4 november 2025	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Beantwoording motie minimaal 30% sociale huur

Geachte leden van de raad,

Tijdens de begrotingsvergadering van 11 november 2024 heeft u de motie "Minimaal 30% sociale huur" aangenomen. In deze motie spreekt u uit dat de gemeente Emmen moet streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Middels deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken rondom het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Wij beantwoorden uw aangenomen motie en handelen de motie hierbij af. De gemeente zet zich ook na het afhandelen van deze motie in voor het streven naar minimaal 30% sociale huur.

We verbinden het streven naar minimaal 30% sociale huur aan de uitvoering van de woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen", de voortgang van de Woondeal 2022 en toekomstige ontwikkelingen die invloed gaan hebben op de Emmense woningmarkt en haar woningvoorraad. De gegevens gebruikt in deze brief zijn een momentopname. De woningbouwmarkt en de woningbouwprojecten hebben een dynamisch karakter vanwege beïnvloeding van interne en externe factoren.

<u>Voortgang Woonvisie en Woondeal 2022</u>
In de komende jaren gaat er veel gebouwd worden in Emmen. Vanaf 2022 tot en met deze zomer zijn er netto 847 woningen gerealiseerd op basis van data uit de woningbouwmonitor. Vanaf 2025 t/m 2030 staan er bruto 3622 woningen en netto 3146 woningen in de woningbouwmonitor. Vanaf 2030 t/m 2034 staan er al 780 woningen op het programma. Er zijn dus tot op heden genoeg plannen voor de doelen die de gemeente zich heeft gesteld tot 2030. De verwachting is daarom ook dat de aantallen van de Woondeal (2.682 woningen) ruim gehaald worden. Hoewel nog niet zeker is of de beoogde aantallen uit de Woonvisie (4.000 woningen) worden gehaald, zijn er voldoende plannen en ontwikkelingen in gang gezet om dit doel te realiseren. De komende jaren zal blijken in hoeverre deze projecten daadwerkelijk voor 2030 kunnen worden afgerond. Onder het kopje *'Belemmeringen'* lichten we nader toe welke factoren hierbij onzekerheid veroorzaken.

Huidige en toekomstige aandeel sociale huur

Om inzicht te geven in de positie van sociale huur binnen de woningvoorraad, is op basis van CBS-data gekeken naar het aandeel (sociale) huurwoningen in Emmen van 2022 tot en met 2025, vergeleken met het gemiddelde in Drenthe.

Naast sociale huur is ook het totale aandeel huurwoningen geanalyseerd, om de omvang van de sociale voorraad in context te plaatsen. Binnen de particuliere huursector is niet altijd duidelijk welke woningen onder de sociale huurgrens vallen, waardoor een deel mogelijk buiten de statistieken blijft.

Uit tabel 1 blijkt dat Emmen een hoger aandeel huur- en sociale huurwoningen heeft dan gemiddeld in Drenthe: circa 37% van de woningvoorraad is huur, waarvan ongeveer 28% sociale huur.

Door dit relatief hoge aandeel vervult Emmen een belangrijke rol in het bieden van betaalbare woonruimte in de regio. Dit brengt kansen én uitdagingen met zich mee: het versterken van de sociale basis, maar ook het bewaken van een evenwichtige woningvoorraad met voldoende ruimte voor doorstroming naar koop- en middenhuurwoningen.

	Aandeel huurwoningen in woningvoorraad in gemeente Emmen		Aandeel huurwoningen in woningvoorraad in Drenthe	
	Absoluut	**in %**	**Absoluut**	**in %**
2022	18 776	37,6	76 410	33,7
2023	18 879	37,5	76 973	33,8
2024	18 848	37,3	77 002	33,5
2025	18 689	36,8	76 858	33,4
	Aandeel sociale huurwoningen in woningvoorraad in gemeente Emmen		Aandeel sociale huurwoningen in woningvoorraad in Drenthe	
	Absoluut	**in %**	**Absoluut**	**in %**
2022	14 059	28,1	55 358	24,4
2023	14 069	28,0	55 285	24,3
2024	14 016	27,7	55 201	24,1
2025	14 018	27,6	55 303	24,0

Tabel 1: *Aandeel huur- en sociale huurwoningen in de gemeente Emmen en de provincie Drenthe. Bron: CBS - Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*

De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen. Met de Woonvisie en de ondertekende Woondeal heeft de gemeente Emmen haar ambities in relatie tot betaalbare woningen inclusief sociale huurwoningen vastgesteld en ondertekend. In tabel 2 zijn de tot nu toe gerealiseerde sociale huurwoningen en de te verwachten gerealiseerde huurwoningen in de gemeente Emmen weergegeven, opgesplitst in bruto en netto aantallen. Het verschil tussen bruto en netto zijn de onttrokken woningen. Vaak betreft dit herstructureringsprojecten van de woningcorporaties.

Jaartal	**Aantal bruto woningen sociale huur**	**Aantal netto woningen sociale huur**
2022 t/m 2024	131	121
2025 t/m 2030	1253	777
Totaal	***1384***	***898***

Tabel 2: *Aantal gerealiseerde woningen en te verwachten woningen in de categorie sociale huur op basis van informatie uit de woningbouwmonitor 2022 t/m 2030. Peildatum 12 oktober 2025*

Om deze data goed te kunnen duiden, is het ook belangrijk om het deel sociale huur in perspectief te plaatsen van de overige plannen in de woningbouwmonitor. Van 2022 t/m 2030 staan er bruto 4479 woningen op de planning. Hiervan is 30,8 procent sociale huur. Als er wordt gekeken naar de netto woningen, waarbij de onttrokken woningen niet mee tellen, komt de gemeente uit op 3993 woningen. Hierbij is 22,4 procent van de woningbouwprojecten bestempeld als sociale huur. Op basis van deze data kan dus gesteld worden dat de gemeente Emmen haar streven naar minimaal 30 procent sociale huur niet haalt. Ten opzichte van de 'Bijlage 1 – Informatie Sociale Huurwoningen Emmen', besproken in de commissie Wonen en Ruimte op 7 april 2025, is wel het aandeel sociale huur met 2,4 procent gestegen.

Inspanningen vanuit de gemeente

De gemeente streeft naar een evenwichtige en inclusieve woningvoorraad, waarin minimaal 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Dit doen we door middel van inzet van verschillende instrumenten.

- Ruimte in woningbouwplannen

Binnen diverse lopende en toekomstige woningbouwprojecten is er ruimte om het aandeel sociale huurwoningen te vergroten. In een aantal plannen is dit onderdeel nog niet volledig uitgewerkt, wat mogelijkheden biedt om gerichter invulling te geven aan het gewenste gevarieerde woningaanbod. Deze ruimte onderzoeken wij actief om het aandeel sociale huur structureel te versterken.

- Prestatieafspraken met woningcorporaties

Met de lokale woningcorporaties zijn prestatieafspraken gemaakt waarin concrete doelstellingen zijn opgenomen ten aanzien van de bouw, beschikbaarheid en kwaliteit van sociale huurwoningen. Hierbij kijken we niet alleen naar het voorliggend jaar maar ook naar de jaren erna. Het streven van de gemeente naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad is hierin opgenomen. Corporaties worden als eerste partij betrokken bij nieuwbouwplannen om gezamenlijk te kijken of ze hier een rol in kunnen spelen.

- Versnellen van sociale huurwoningbouw

De gemeente zet in op het versnellen van woningbouw door het optimaliseren van planprocessen, het wegnemen van knelpunten en het actief faciliteren van ontwikkelaars en woningcorporaties. Versnelling draagt niet alleen bij aan het vergroten van het totale woningaanbod, maar biedt ook kansen om het aandeel sociale huurwoningen sneller te laten groeien.

- Opstellen volkshuisvestingsprogramma en woningbouwmonitor

Met het Volkshuisvestingsprogramma (VHP) kan de gemeente de programmering van de gemeente opstellen. In het Volkshuisvestingsprogramma wordt gerichter gekeken waar gebouwd moet worden, wat er gebouwd moet worden en voor wie er gebouwd moet worden. Hiermee stellen we duidelijke richtingen op voor de gehele woningvoorraad. Daarnaast is de woningbouwmonitor in doorontwikkeling. De verwachting is dat de publieke woningbouwmonitor in het eerste kwartaal van 2026 live gaat. Op deze kaart staan de woningbouwprojecten zichtbaar waarvan de omgeving op de hoogte is gebracht.

- Gemeentelijke ambities

Het streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen is verankerd in onze bredere ambitie om een toegankelijke en leefbare gemeente te zijn voor alle inwoners. Daarbij rekening houdend met de grotere ambitie richting 2040 van het bouwen van 6.000 extra woningen (10.000 woningen in totaal, opgenomen in de Omgevingsvisie) en ontwikkelingen zoals de Nedersaksenlijn en ontwikkeling van de Greenwise Campus worden meegenomen.

Belemmeringen

Door toenemende wet- en regelgeving, stijgende bouwkosten en hogere rente is het voor ontwikkelaars en corporaties steeds lastiger om een sluitende businesscase te realiseren. Dit vergroot het risico dat plannen verschuiven richting het duurdere segment van de woningmarkt. De gemeente zet zich actief in op het benutten van beschikbare subsidiefondsen van zowel gemeente (Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw) en provincie of rijk. Deze regelingen kunnen bijdragen aan het financieel haalbaar maken van projecten van sociale huur of met een aandeel sociale huur. Daarnaast biedt de aangekondigde Wet regie op de volkshuisvesting mogelijk aanvullende instrumenten waarmee gemeenten meer

sturingsmogelijkheden krijgen in het programmeren en realiseren van betaalbare woningen. Wij volgen deze ontwikkelingen nauwgezet en bereiden ons voor op een effectieve inzet van deze nieuwe bevoegdheden.

Een ander belangrijk aandachtspunt is de doorstroming binnen de woningmarkt. Bij een gebrek aan betaalbare koopwoningen blijven sociale huurwoningen langer bezet, wat leidt tot stagnatie in de doorstroming en een verminderde beschikbaarheid voor nieuwe woningzoekenden. Het is daarom van groot belang om niet alleen te bouwen voor de sociale huur, maar ook voor starters en middeninkomens. Een gevarieerd aanbod van betaalbare koop- en huurwoningen draagt bij aan een gezonde woningmarkt en voorkomt dat deze vastloopt.

De komende jaren blijft het noodzakelijk om hierop te blijven sturen, zowel in planvorming als in uitvoering. Passend wonen voor alle doelgroepen vraagt om een integrale benadering, waarin doorstroming, betaalbaarheid en beschikbaarheid hand in hand gaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris | de burgemeester

N.A. Plantinga | H.F. van Oosterhout