

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Projectmanagement

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
371566-2025:910350	371566-2025		M. Scheper
datum	telefoon	fax	e-mail
15 september 2026	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp

Raadsbrief – Beantwoording motie M12 – Bomenbuurt (WE)

Geachte leden van de raad,

Op 13 november 2025 heeft uw raad de motie 'Bomenbuurt' (*Behoud woningtypologie en noaberschap in de Bomenbuurt*) aangenomen. Met deze motie heeft uw raad het college verzocht in gesprek te gaan met Woonservice, de woonwensen van bewoners in beeld te brengen, te onderzoeken in hoeverre de wens voor terugkeer van twee-onder-één-kapwoningen kan worden meegenomen en uw raad te informeren over de uitkomsten daarvan. Met deze brief geven wij uitvoering aan deze verzoeken.

1. In gesprek gaan met Woonservice over de herontwikkeling van de Bomenbuurt

De gemeente en Woonservice werken al sinds de start van de gebiedsontwikkeling intensief samen aan de herontwikkeling van de Bomenbuurt. Daarbij is voortdurend overleg gevoerd over de volkshuisvestelijke opgave, de woningbouwprogrammering, de ruimtelijke inrichting van de wijk, de fasering van het project en de woonwensen van bewoners.

Naar aanleiding van de aangenomen motie is in deze gesprekken specifiek aandacht besteed aan de vraag of het mogelijk is om binnen het woningbouwprogramma opnieuw twee-onder-één-kapwoningen op te nemen. Daarbij zijn niet alleen de wensen van bewoners betrokken, maar ook de financiële, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige gevolgen van een dergelijke aanpassing onderzocht.

Uit deze gesprekken blijkt dat het huidige plan tot stand is gekomen binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie, de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties en de gezamenlijke ambitie om een toekomstbestendige buurt te realiseren. Daarbij staan betaalbaarheid, doorstroming, verduurzaming en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad centraal.

2. De woonwensen van bewoners zorgvuldig in kaart brengen

Woonservice heeft met 55 van de 56 huishoudens in de Bomenbuurt individuele gesprekken gevoerd om de woonwensen, verwachtingen en zorgen van bewoners in beeld te brengen. Eén huishouden kon ondanks meerdere pogingen niet worden bereikt.

Uit deze gesprekken blijkt dat er breed draagvlak bestaat voor de vernieuwing van de buurt en voor de sloop- en nieuwbouwopgave. Vrijwel alle bewoners geven aan behoefte te hebben aan een moderne, duurzame en energiezuinige woning. Daarnaast blijkt dat bewoners verschillende woonwensen hebben ten aanzien van hun toekomstige woning. Een deel wil terugkeren naar de Bomenbuurt, terwijl een ander deel juist belangstelling heeft voor een woning aan de Eikenlaan of de Trumanstraat.

Van de 55 gesproken huishoudens hebben 22 huishoudens aangegeven een voorkeur te hebben voor terugkeer naar de Bomenbuurt. Binnen deze groep bestaat bij een aantal bewoners nadrukkelijk de wens om terug te keren naar een twee-onder-één-kapwoning met een eigen oprit en een ruime tuin. Tegelijkertijd blijkt uit de gesprekken dat veel bewoners vooral waarde hechten aan een hoogwaardige nieuwe woning en minder aan een specifiek woningtype. Ook blijkt dat er belangstelling bestaat voor levensloopbestendige woningen en voor doorstroming naar andere locaties binnen Veenoord.

Wij constateren dat de wens voor twee-onder-één-kapwoningen aanwezig is bij een deel van de bewoners en dat de opgehaalde woonwensen breder zijn en niet uitsluitend betrekking hebben op dit woningtype.

3. Onderzoeken in hoeverre de wens voor twee-onder-één-kapwoningen kan worden meegenomen

Naar aanleiding van de motie heeft Woonservice onderzocht welke gevolgen het terugbrengen van twee-onder-één-kapwoningen heeft voor de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het project. Daarbij is gekeken naar de effecten op de exploitatie, de betaalbaarheid van de woningen, het woningprogramma en de beleidsdoelstellingen van de ontwikkeling.

Uit dit onderzoek blijkt dat de realisatie van sociale huurwoningen in de huidige markt al gepaard gaat met aanzienlijke onrendabele investeringen. Voor een tussenwoning bedraagt de onrendabele top op dit moment circa € 105.000 per woning. Voor een eindwoning bedraagt deze circa € 145.000 per woning. Het verschil bedraagt daarmee ongeveer € 41.000 per woning.

Een ontwikkeling met meer twee-onder-één-kapwoningen betekent automatisch dat meer eindwoningen moeten worden gebouwd. Wanneer het huidige stedenbouwkundige plan wordt aangepast zodat een groot deel van de woningen als twee-onder-één-kapwoning wordt gerealiseerd, zijn circa twintig extra eindwoningen nodig. Hierdoor neemt de totale onrendabele top toe met minimaal € 820.000.

Woonservice heeft aangegeven dat deze aanvullende investering niet uit de exploitatie van de woningen kan worden terugverdiend. Om deze hogere kosten te compenseren zou een huurprijs nodig zijn van ongeveer € 1.100 per maand. Daarmee vallen de woningen buiten het sociale huursegment en wordt niet langer voldaan aan de uitgangspunten van betaalbare sociale verhuur en passend toewijzen.

Wij constateren daarom dat terugkeer van twee-onder-één-kapwoningen financieel niet haalbaar is. Daarbij geldt dat deze ontwikkeling plaatsvindt in een periode waarin zowel woningcorporaties als gemeenten voor aanzienlijke financiële uitdagingen staan. Woonservice staat voor een omvangrijke investeringsopgave op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Ook gemeenten worden de komende jaren geconfronteerd met een toenemende financiële druk en een minder gunstig financieel perspectief. Tegen deze achtergrond achten wij het niet verantwoord om een planwijziging door te voeren die leidt tot een aanzienlijke extra onrendabele investering zonder dat daarmee extra woningen worden toegevoegd of de volkshuisvestelijke opgave beter wordt ingevuld.

Daarnaast speelt mee dat het honoreren van deze wens een precedent kan scheppen voor vergelijkbare herstructurerings- en woningbouwprojecten binnen de gemeente. In de komende jaren zullen ook in andere buurten en dorpen vergelijkbare herontwikkelingen plaatsvinden, waarbij bestaande woningtypen worden vervangen door een meer gedifferentieerd woningaanbod. Wanneer in deze ontwikkeling wordt afgeweken van de gebruikelijke financiële en volkshuisvestelijke uitgangspunten, ligt het voor de hand dat bij toekomstige projecten vergelijkbare verzoeken worden gedaan. Dat zou kunnen leiden tot structureel hogere onrendabele investeringen voor woningcorporaties en een grotere financiële druk op toekomstige gebiedsontwikkelingen. Wij achten dit, gelet op de huidige en toekomstige financiële opgaven, niet wenselijk.

Naast de financiële gevolgen zijn ook de inhoudelijke effecten onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat een groter aandeel twee-onder-één-kapwoningen leidt tot minder woningen binnen het plangebied, een beperktere mogelijkheid om de gewenste mix van huur- en koopwoningen te realiseren en minder ruimte voor levensloopbestendige woningen. Daarnaast sluit het huidige woningprogramma beter aan bij de uitgangspunten uit de woonvisie, waaronder doorstroming, diversiteit in woningtypen en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

Daarbij is van belang dat binnen het huidige plan meer hoekwoningen beschikbaar zijn dan het aantal bewoners dat heeft aangegeven te willen terugkeren naar een woning vergelijkbaar met een twee-onder-één-kapwoning. Daarmee biedt het bestaande woningprogramma voldoende mogelijkheden om deze bewoners binnen de herontwikkeling een woningtype aan te bieden dat qua ligging, buitenruimte en woonbeleving aansluit bij hun woonwensen, zonder dat aanpassing van het stedenbouwkundig plan noodzakelijk is.

Wij concluderen op basis van deze financiële, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige afwegingen dat het verzoek om twee-onder-één-kapwoningen terug te laten keren niet realiseerbaar is binnen de kaders van deze herontwikkeling.

4. Conclusie

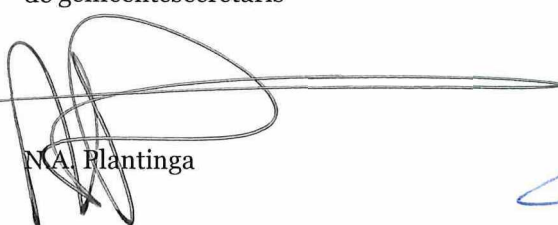
Op basis van de gesprekken met Woonservice, de inventarisatie van de woonwensen en het uitgevoerde onderzoek constateren wij dat de wens voor terugkeer van twee-onder-één-kapwoningen zorgvuldig is onderzocht.

De uitkomst van dit onderzoek is dat terugkeer van twee-onder-één-kapwoningen binnen de herontwikkeling van de Bomenbuurt niet haalbaar is. De extra financiële consequenties zijn aanzienlijk, leiden tot een hogere onrendabele top en passen niet binnen de uitgangspunten van betaalbare sociale verhuur. Daarnaast sluit het huidige plan beter aan bij de gemeentelijke woonvisie, de prestatieafspraken met Woonservice en de doelstelling om een toekomstbestendige en gevarieerde woonwijk te realiseren.

Wij zien daarom geen aanleiding om het huidige woningbouwprogramma op dit punt aan te passen. Wel blijven gemeente en Woonservice bezien op welke onderdelen bewonerswensen binnen de bestaande kaders van betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en toekomstbestendigheid zoveel mogelijk kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Hiermee beschouwen wij de motie als afgehandeld.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris



N.A. Plantinga

de burgemeester



H.F. van Oosterhout