Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2026	379955-2026

Onderwerp:

Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma vaststellen

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Beleid leefomgeving
F. Wennink, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma 2027-2035 als kader vast te stellen voor het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Emmen.

Bijlage(n)

1. Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma 2027-2035

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 10 november 2026 en daarbij behorende stukken

jaar	Zaaknummer
2026	379955-2026

1. Inleiding:
De gemeente Emmen staat voor een omvangrijke volkshuisvestelijke opgave. De behoefte aan voldoende woningen, betaalbaarheid, passende huisvesting voor aandachtsgroepen, beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het versterken van de leefomgeving vraagt om een integrale en toekomstgerichte aanpak. Op grond van de ontwikkelingen binnen het rijksbeleid en de Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een volkshuisvestingsprogramma vastgesteld te hebben voor 1 juli 2027. Daarnaast is het Volkshuisvestingsprogramma een omgevingsprogramma zoals bedoelt in de Omgevingswet. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt het gemeentelijke sturingsinstrument voor het woonbeleid en vervangt bij vaststelling de woonvisie ‘BuitengeWoon thuis in Emmen’ en de woonzorgvisie ‘Wonen zonder zorgen’. Het Volkshuisvestingsprogramma vormt de schakel tussen de Omgevingsvisie, woon(zorg)opgaven, regionale afspraken en de concrete uitvoering van woningbouw- en volkshuisvestingsmaatregelen.

Deze startnotitie markeert de start van het proces om het Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. In deze notitie worden de aanleiding, scope, visie en doelen, de inhoudelijke uitgangspunten, de aanpak van het participatieproces en de planning beschreven. Hiermee wordt duidelijk voor uw raad op welke wijze de kaders uit de Omgevingsvisie voor wonen in het Volkshuisvestingsprogramma worden uitgewerkt. In juni 2026 heeft het college een aantal uitgangspunten voor de startnotitie vastgesteld in ‘Uitgangspunten voor Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma’, deze zijn opgenomen in de startnotitie. Na vaststelling van de kaders en uitgangspunten in deze startnotitie door uw raad, gaat het college verder aan de slag met het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. Het college zal daarna het Volkshuisvestingsprogramma vaststellen en uw raad hierover informeren.

2. Beoogd effect:
Met vaststelling van de startnotitie worden kaders meegegeven voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Emmen. Hiermee wordt een helder beleidsmatig kader gecreëerd voor de verdere uitwerking van het gemeentelijke woonbeleid. Dit leidt tot een uitvoerbaar Volkshuisvestingsprogramma dat bijdraagt aan voldoende, betaalbare, passende en duurzame huisvesting voor huidige en toekomstige inwoners van Emmen.

3. Argumenten:
1.1 Een vastgesteld kader zorgt voor een gerichte uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.
De gemeente staat voor grote opgaven op het gebied van o.a. woningbouw, betaalbaarheid en wonen en zorg. Door de startnotitie als kader te hanteren, worden deze opgaven integraal benaderd en in samenhang uitgewerkt binnen het Volkshuisvestingsprogramma. De uitgangspunten in de startnotitie bouwen voort op bestaande beleidskaders zoals de Omgevingsvisie, regionale woonafspraken en landelijke volkshuisvestelijke doelstellingen. Hierdoor ontstaat een samenhangend beleidskader voor de komende jaren.

1.2 Met de startnotitie wordt de werkwijze opgenomen in de Omgevingsvisie 2040 gevolgd.
De Omgevingsvisie 2040 beschrijft dat omgevingsprogramma’s een uitwerking vormen

van de in de Omgevingsvisie vastgestelde kaders en daarom door het college worden vastgesteld. Tegelijkertijd is opgenomen dat uw raad aan de voorkant van het proces in staat wordt gesteld om richting te geven aan deze uitwerking. Met de voorliggende startnotitie wordt uitvoering gegeven aan deze werkwijze. Door de Startnotitie ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen, wordt uw raad in staat gesteld zijn kaderstellende rol in te vullen, waarna het college het Volkshuisvestingsprogramma binnen deze kaders verder uitwerkt en vaststelt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe ‘van visie naar uitvoering’ (hoofdstuk 5) uit de Omgevingsvisie 2040.

1.3 De startnotitie stelt de raad in staat zijn kaderstellende rol in te vullen.
Met de voorliggende startnotitie wordt uw raad in positie gebracht om richting te geven aan het Volkshuisvestingsprogramma. Uw raad stelt met de startnotitie de wettelijke, inhoudelijke uitgangspunten, ambities en kaders vast waarbinnen het Volkshuisvestingsprogramma wordt uitgewerkt. Het college werkt het Volkshuisvestingsprogramma vervolgens binnen deze kaders uit en stelt het programma uiteindelijk vast. Hiermee wordt geborgd dat het programma aansluit bij de door uw raad meegegeven richting en beleidsprioriteiten.

4. Kanttekeningen:
1.1 Nieuwe wet- en regelgeving kan invloed hebben op de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.
De verdere uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma vindt plaats in een periode waarin landelijke regelgeving, provinciale kaders en regionale afspraken zich verder kunnen ontwikkelen. Dit kan aanleiding geven om onderdelen van het programma nader aan te scherpen.

1.2 De woningmarkt blijft onderhevig aan externe ontwikkelingen.
Factoren zoals economische ontwikkelingen, rentestanden, bouwkosten, beschikbaarheid van locaties en demografische ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de uitvoerbaarheid van beleidsdoelen en woningbouwambities. Aangezien dit invloed heeft op de woningbouwprogrammering en de te maken keuzes wordt hier rekening mee gehouden bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma.

1.3 De startnotitie biedt richting, maar laat ruimte voor nadere uitwerking door het college.
Met de vaststelling van de Startnotitie stelt uw raad de inhoudelijke kaders, ambities en uitgangspunten voor het Volkshuisvestingsprogramma vast. Door op hoofdlijnen richting te geven, blijft ruimte bestaan om gedurende het uitwerkingsproces in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, inzichten en veranderende omstandigheden op de woningmarkt. Dit betekent dat het uiteindelijke Volkshuisvestingsprogramma een nadere invulling geeft aan de door uw raad vastgestelde kaders.

5. Financiën:
De kosten voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma worden gedekt binnen de beschikbare budgetten voor beleid wonen en middelen die vanuit het Rijk zijn toegekend voor de uitvoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De vaststelling van de Startnotitie leidt niet tot aanvullende financiële verplichtingen. Eventuele financiële consequenties van maatregelen die voortvloeien uit het Volkshuisvestingsprogramma worden afzonderlijk aan het college, en waar nodig aan uw raad voorgelegd.

6. Uitvoering:
Na vaststelling van de startnotitie wordt verder gewerkt aan het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. Hierbij worden relevante partners, waaronder

woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners betrokken. Daarnaast worden de uitkomsten van lopende onderzoeken, regionale afspraken en wettelijke ontwikkelingen verwerkt. In maart 2027 wordt er een themacollege en raadsbijeenkomst georganiseerd. Hierbij worden de stand van zaken toegelicht en wordt het college en uw raad meegenomen in de inhoudelijke uitwerking van het programma. Ook worden de opbrengsten van de participatiemomenten toegelicht. Hierna wordt het ontwerp van het Volkshuisvestingsprogramma opgeleverd en wordt deze gedurende zes weken ter inzage gelegd. De ontvangen zienswijzen worden beoordeeld en waar nodig verwerkt in het definitieve Volkshuisvestingsprogramma. Het definitieve Volkshuisvestingsprogramma wordt vervolgens ter besluitvorming aan het college aangeboden in uiterlijk juni 2027. Hierna heeft de gemeente Emmen aan haar wettelijke verplichting voldaan om voor 1 juli 2027 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben.

We hanteren straks een cyclus om het Volkshuisvestingsprogramma elke vier jaar te evalueren en te herijken. Waar nodig wordt het programma tussentijds aangescherpt of bijgestuurd. Hiervoor komen wij terug bij het college en wordt uw raad geïnformeerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 november 2026.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
N.A. Plantinga	H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2026	379955-2026

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2026,

besluit:

1. De Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma 2027-2035 als kader vast te stellen voor het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Emmen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2026.

de griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout