

Woningbehoefteonderzoek gemeente Emmen

Stec Groep aan gemeente Emmen

7 mei 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Uw situatie	4
1.2 Onze aanpak	4
1.3 Leeswijzer	6
2. Hoofdconclusies	7
2.1 Betaalbaarheid staat onder druk voor huishoudens met een laag inkomen	7
2.2 Instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen natuurlijke krimp	7
2.3 Vergrijzing tot en met 2040 ligt vast, ontwikkeling andere doelgroepen door migratie meer onzeker	8
2.4 Behoeftte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten in ieder scenario	9
2.5 Vrijkomende woningen bieden kansen, maar hebben ook risico's	9
2.6 Extra sociale woningen noodzakelijk om starters en andere aandachtsgroepen te kunnen huisvesten	9
2.7 Gebiedsgerichte aanpak is essentieel om woningbouw en leefbaarheid effectief te combineren	10
3. Huidige woningmarkt	11
3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	11
3.2 Dynamiek koopwoningmarkt	18
3.3 Dynamiek huurwoningmarkt	20
3.4 Woonsituatie huishoudens	22
3.5 Woonlasten	27
3.6 Zorggebruik huishoudens	29
4. Demografie en verhuizingen	35
4.1 Demografische ontwikkeling	35
4.2 Verhuizingen op hoofdlijnen	38
4.3 Buitenlandse verhuizingen	42
4.4 Binnenlandse verhuizingen	42
4.5 Binnengemeentelijke verhuizingen	44
5. Kwantitatieve woningbehoefte	46
5.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario	46
5.2 Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens basisscenario	49
5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario	53
5.4 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens groeiscenario	55
5.5 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie	56
6. Kwalitatieve woningbehoefte	59
6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte	59
6.2 Woonwensenonderzoek gemeente Emmen	61
6.3 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen	66
6.4 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten	71

6.5	Ouderenhuisvesting	75
6.6	Confrontatie met plancapaciteit	76

7. Aandachtsgroepen 82

7.1	Overzicht aandachtsgroepen	82
7.2	Urgentiecategorieën	83
7.3	Statushouders	86
7.4	Oekraïense vluchtelingen	88
7.5	Arbeidsmigranten	89
7.6	Studenten	91

8. Gebiedsgids 92

8.1	Zorg en welzijn: vooral in en rondom het centrum is ouderenhuisvesting kansrijk	92
8.2	Leefbaarheid: alleen woningbouw in wijken Emmermeer, Angelslo en het centrum niet voldoende, hier ook een maatschappelijke opgave aanwezig	93
8.3	Staat van de woning: verduurzaming i.c.m. beter benutten vooral in kleinere kernen en aan randen van Emmen nuttig	94
8.4	Beter benutten: optoppen in het centrum en het splitsen van woningen in de kleine kernen vult deel van de woningbouwopgave	95
8.5	Wijken in Emmen hebben ieder een eigen karakter met bijbehorende prioritering in de woningbouwopgave	100

Bijlage A: Aanvullende analyses per wooncluster 103

Bijlage B: Methodiek bepaling woningbehoefte 104

Bijlage C: Overzicht Stec-doelgroepen 107

Bijlage D: Definitielijst aandachtsgroepen 113

Bijlage E: Begrippenlijst 117

Bijlage F: Toelichting Stec Gebiedsgids 119

F1:	Algemene toelichting	119
F2:	Thema's en indicatoren	119
F3:	Scoringsmethodiek	119
F4:	Interpretatie van de resultaten	120
F5:	Lijst met indicatoren Stec Gebiedsgids	120
F6:	Methodologie Beter benutten ingrepen	123

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Emmen staat de komende jaren voor grote volkshuisvestelijke opgaven. Er is sprake van sterke vergrijzing en de betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Zowel starters, gezinnen als ouderen kunnen hierdoor moeilijk een passende woning vinden. Daarnaast kunnen deze ontwikkelingen de leefbaarheid en draagkracht van voorzieningen en inwoners in de buurten en wijken aantasten. Zeker in buurten en wijken waar al veel aandachtsgroepen en huishoudens met een zorgvraag wonen kan dit voor problemen zorgen.

U wilt met uw woonbeleid aan de slag om deze opgaven aan te pakken. Zo wilt u in 2026 aan de slag met uw volkshuisvestingsprogramma. Daarvoor wilt u eerst starten met een stevige basis: inzicht in de huidige woningmarkt, de reeds ingezette demografische ontwikkelingen en de verwachtingen voor de toekomst. Ook de woonwensen van de huishoudens in de gemeente Emmen zijn daarbij belangrijk voor u. Een woningbehoefteonderzoek biedt u deze inzichten.

Daarnaast wilt u met dit onderzoek beter grip krijgen op ontwikkelingen en ambities die de woningbehoefte in de toekomst kunnen beïnvloeden. Zo vindt er de laatste paar jaar meer migratie plaats richting de gemeente Emmen, worden provinciaal woningbouwafspraken van grotere omvang gemaakt, zijn er plannen voor de Nedersaksenlijn en ambieert u een groei van 10.000 huishoudens tot en met 2040. U streeft daarnaar opdat u een evenwichtige bevolkingsopbouw behoudt en zo de brede welvaart binnen uw gemeente versterkt. U wenst via een woningbehoefteonderzoek meer inzicht in wat woningbouw moet en kan betekenen om invulling te geven aan deze ontwikkelingen, opgaven en ambities.

U heeft ons opdracht gegeven een woningbehoefteonderzoek uit te werken dat antwoorden biedt op uw vragen en dat aandacht geeft aan de ontwikkelingen en ambities die u ziet en stelt. In voorliggend document is dit onderzoek uitgevoerd. Hieronder lichten we de door ons gehanteerde aanpak verder toe.

1.2 Onze aanpak

Objectieve analyse als beleidsneutraal uitgangspunt

De basis voor ons woningbehoefteonderzoek is een uitgebreide en beleidsneutrale analyse van de woningmarkt, demografie en verhuizingen tot op wijk- en kernniveau in de gemeente Emmen. We hebben historische ontwikkelingen en bewegingen in beeld gebracht en benoemen de huidige stand van huishoudens en hun woonsituatie. Deze ontwikkelingen bieden al belangrijke inzichten voor verder woonbeleid, maar zijn daarnaast ook de basis om gegronde uitspraken over de toekomstige woonbehoefte op te kunnen doen.

Scenariostudie om invulling te geven aan nieuwe ontwikkelingen en ambities

We verwerken deze uitgangspunten in een scenariostudie voor de toekomstige woonbehoefte. Daarvoor gebruiken we eerst twee beleidsneutrale varianten die zijn gebaseerd op reeds ingezette trends en ontwikkelingen. Dit betreft een scenario op basis van langjarige migratie die in de Primos-prognose 2024 is meegenomen en een trendscenario op basis van de kortjarige en meest recente migratie. We zien dat in het verleden de Primos-prognose door rekening te houden met een langjarige trend de daadwerkelijke huishoudensgroei in Emmen heeft onderschat. Hiernaast hebben we een scenario uitgewerkt dat nog niet in huidige trends waar te nemen is en waar dus ook een beleidsinzet – op mogelijk meer domeinen dan alleen wonen – voor noodzakelijk is. Dit betreft een groeiscenario waarin aandacht wordt besteed aan de opgaven en kansen die de gemeente Emmen kent.

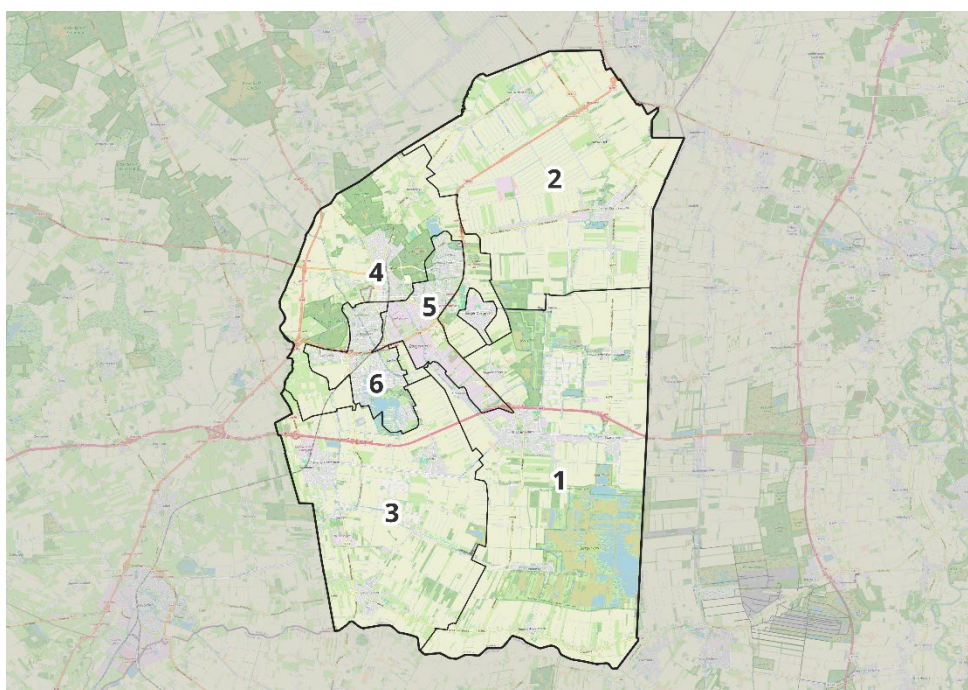
Woonwensen Emmense huishoudens inzichtelijk gemaakt via enquête

Naast een analyse van bestaande cijfers, hebben we in samenwerking met de gemeente Emmen ook een enquête uitgevoerd naar de woonwensen van Emmense huishoudens. Een representatief deel van de huishoudens in Emmen heeft deze enquête ontvangen en ingevuld. De uitkomsten van deze enquête zijn gebruikt om toekomstige woonwensen van huishoudens mee in te schatten. Er is daarbij rekening gehouden met de leeftijd, het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de respondenten en de verwachte ontwikkeling van deze huishoudenstypen richting 2040.

Wooncluster- en wijkinformatie beschikbaar via apart bijlagerapport en interactief dashboard

In deze rapportage, en in een aparte bijlage met aanvullende uitkomsten op woonclusterniveau, besteden we uitgebreid aandacht aan alle analyses op gemeente- en woonclusterniveau. In de figuur hierna is de indeling naar woonclusters te zien.

Figuur 1: Indeling naar woonclusters in de gemeente Emmen



Bron: Gemeente Emmen (2025). 1 = De Blokken, 2 = De Monden, 3 = De Velden, 4 = Emmen-Noord, 5 = Emmen-Oost en 6 = Emmen-Zuid.

We noemen daarnaast ook nuances die ons opvallen op het wijkniveau in de gemeente Emmen. Voor een volledig inzicht in de analyses op dat schaalniveau hebben we echter een interactief dashboard gemaakt. Dit stelt u in staat om op gemeente-, wooncluster- en wijkniveau onze analyses makkelijk in te zien en te gebruiken voor het gebiedsgericht werken in uw woonbeleid.

Adviesnotitie op basis van onderzoek als stevige basis voor woon- en zorgbeleid

We geven u via deze rapportage niet enkel inzicht in de belangrijkste cijfers over uw huidige en toekomstige woningmarkt. Ook geven we adviezen mee in hoe u deze uitkomsten kan gebruiken in uw woonbeleid. Hiermee sorteren we voor op de stappen die u na dit traject gaat zetten. Zo bent u van plan na dit onderzoek aan de slag te gaan met het volkshuisvestingsprogramma. Onze analyses, conclusies en adviezen sluiten goed aan op wat u dit programma nodig heeft en hoe u uw voortgang monitort.

1.3 Leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Allereerst zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek in te zien. Daarna zijn onze analyses in te zien. Dit doen we per thema:

- We starten in hoofdstuk 3 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente Emmen. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 4 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente Emmen. Daarbij benoemen we zowel demografische transitie als verhuisbewegingen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 5 vooruit. We starten daarbij met de Primos2024-huishoudensprognose, waarna we op basis daarvan drie scenario's voor een verwachte huishoudensontwikkeling hebben uitgewerkt. Deze is leidend voor de kwantitatieve woonbehoefte.
- In hoofdstuk 6 vertalen we dit naar een kwalitatieve woningbehoefte. We gebruiken hiervoor verhuiscijfers en uitkomsten uit de Emmense woonwensenenquête. We brengen de kwalitatieve woningbehoefte in beeld naar perioden, prijssegmenten en woningtypen.
- Hierna verdiepen we ons in hoofdstuk 7 op de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid. Dat zijn doelgroepen die door hun kwetsbare positie op de woningmarkt meer sturing vanuit de overheid nodig hebben bij het vinden van een woning.
- Ten slotte hebben we enkele bijlagen toegevoegd die aanvullende informatie bieden voor dit onderzoeksrapport. Dit betreft meer inzicht in de methodiek van onze woningbehoefteberekening, de Stec-Doelgroepen die we definiëren, definities van aandachtsgroepen en een begrippenlijst. De bijlage met analyses per wooncluster is opgesteld in een apart document.

2. Hoofdconclusies

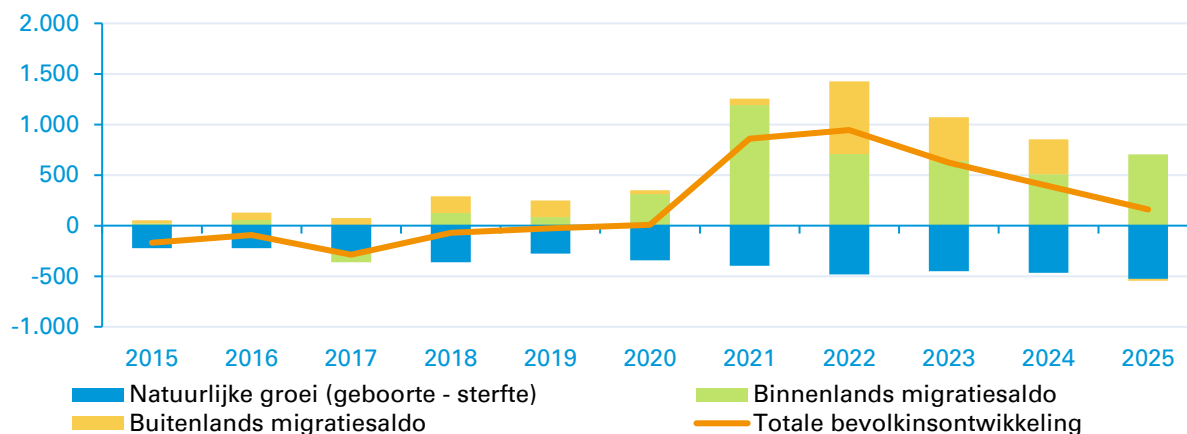
2.1 Betaalbaarheid staat onder druk voor huishoudens met een laag inkomen

De woningvoorraad van Emmen bestaat voor 63% uit koopwoningen. Dat is meer dan gemiddeld in Nederland. In dat segment heeft de afgelopen jaren een sterke prijsstijging plaatsgevonden (+34% in periode 2021 t/m 2025). Met name voor huishoudens met een laag inkomen¹ heeft dit gevolgen en daarvan zijn er relatief veel in de gemeente Emmen, namelijk 55% van alle huishoudens. Deze inkomensgroep kon tot op heden vaak nog terecht in de koopwoningvoorraad, maar door de gestegen koopwoningprijzen kan dit steeds moeilijker. Deze doelgroep is daarom vaker aangewezen op sociale huurwoningen. Het huidige aanbod aan dit woningtype is echter krap. Dit zien we terug in een oplopend aantal reacties per woning (+52% in periode 2021-2024) en meer actief woningzoekenden op de corporatiehuurwoningmarkt (12.195 personen in 2024 en daarmee 2.180 personen meer dan in 2022). Ook een hoge woonquote (woonlasten ten opzichte van inkomen) en meer zorggebruik spelen een rol bij deze inkomensgroep. Dit drukt ook sterker op bepaalde woonclusters in de gemeente Emmen, namelijk Emmen-Noord en Emmen-Oost.

2.2 Instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen natuurlijke krimp

Er wonen op 31 december 2025 109.838 personen in de gemeente Emmen. Deze huidige inwoners van worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar Emmen verhuizen. Wat opvalt is dat de gemeente Emmen sinds 2021 een veel positievere migratiesaldo heeft dan in de jaren daarvoor. Dit komt grotendeels door binnenlandse verhuizingen, maar ook instroom van Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten speelt een rol. Deze instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen de natuurlijke krimp die al sinds 2015 plaatsvindt. Dat houdt in dat er jaarlijks meer personen overlijden in de gemeente Emmen dan dat er geboren worden. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing die al plaatsvindt in de gemeente. Wel zien we dat de natuurlijke krimp per jaar steviger wordt. Dat betekent dat jaarlijks meer instroom van nieuwe huishoudens nodig is om hiervoor tegenwicht te bieden.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Emmen, periode 2015-2025



Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

¹ Primaire en secundaire doelgroep van corporaties: eenpersoonshuishoudens tot € 51.537 en meerpersoonshuishoudens tot € 56.910 op basis van peiljaar 2026.

2.3 Vergrijzing tot en met 2040 ligt vast, ontwikkeling andere doelgroepen door migratie meer onzeker

Er zijn in dit onderzoek drie scenario's uitgewerkt om de verwachte huishoudensontwikkeling mee te berekenen:

- **Basisscenario:** het uitgangspunt van dit scenario is de Primos-prognose 2024. Deze is gebaseerd op langjarige migratietrends uit de periode 2015-2019 en 2020-2021. In een groot deel van deze periode was migratie richting Emmen negatiever dan in de meest recente jaren. Hierdoor heeft de Primos-prognose de laatste jaren de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling onderschat.
- **Trendscenario:** in dit scenario trekken we de migratietrends uit de periode 2021-2024 door naar de toekomst. Dit leidt jaarlijks tot een hogere instroom van dezelfde huishoudenstypen die nu ook naar de gemeente Emmen verhuizen.
- **Groeiscenario:** de gemeente Emmen heeft de ambitie om de komende jaren sterk in aantallen huishoudens te groeien. De ambitie bedraagt een groei van 10.000 huishoudens tot en met 2040. Dit met als doel te zorgen voor een evenwichtige demografische samenstelling van de gemeente, die de brede welvaart een impuls kan geven. Nieuwe en vrijkomende banen en ontwikkelingen rond de Nedersaksenlijn kunnen naast gerichte woningbouw hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Op basis van de hiervoor genoemde drie scenario's volgt de bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling in onderstaande tabel. Voor alle doelgroepen loopt deze bandbreedte van het basisscenario als minst positieve ontwikkeling tot het groeiscenario als meest positieve ontwikkeling.

Duidelijk is de sterke mate van vergrijzing in alle drie de scenario's als gevolg van een groei van het aantal 75-plussers tot en met 2040 (+40% tot +44%). Dit zijn namelijk huishoudens die nu al in de gemeente Emmen wonen en ongeacht migratie in omvang zullen toenemen doordat men simpelweg ouder wordt. De bandbreedte tussen de scenario's is hierbij gering. Dat komt doordat migratie een minimaal effect heeft op het aantal ouderen. Deze doelgroep verhuist namelijk weinig en al helemaal niet vaak over gemeentegrenzen heen. Daarnaast zijn ze met pensioen en heeft extra werkgelegenheid, in het kader van de nieuwe Nedersaksenlijn, dus geen effect op hen. Grotere verschillen ontstaan dan ook bij doelgroepen die wel onder invloed zijn van de indicatoren van de scenario's; dat zijn alle overige doelgroepen. Dit zijn jongeren en gezinnen, maar ook 55 tot 75-jarigen. Deze doelgroepen verhuizen meer over gemeentegrenzen heen, zijn ook sneller geneigd te verhuizen vanwege werk of blijven juist in Emmen wonen als de mobiliteit richting andere delen van Nederland verbeterd wordt. We zien dit beeld in alle woonclusters in de gemeente Emmen ontstaan.

Tabel 1: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar doelgroepen volgens drie scenario's, 2025 t/m 2040

Doelgroepen	2025	Basisscenario	Trendscenario	Groeiscenario
A&S <35 jaar	5.275	-855 (-16%)	-480 (-9%)	+320 (+6%)
Gezinnen	15.825	-630 (-4%)	+75 (+0%)	+2.625 (+17%)
A&S 35-55 jaar	5.680	+930 (+16%)	+1.335 (+23%)	+2.465 (+43%)
A&S 55-75 jaar	14.985	-1.425 (-10%)	-1.085 (-7%)	+840 (+6%)
A&S >75 jaar	8.470	+3.400 (+40%)	+3.520 (+42%)	+3.690 (+44%)
Overig*	245	+20 (+8%)	+20 (+8%)	+95 (+39%)
Totaal	50.480	+1.435 (+3%)	+3.395 (+7%)	+10.040 (+20%)

Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen. *Overige huishoudens zijn geen alleenstaanden, stellen of gezinnen, dus bijvoorbeeld huishoudens bestaande uit drie volwassenen of meer. Afgerond op vijftallen.

2.4 Behoefte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten in ieder scenario

De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de kwalitatieve behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. Dat zien we lokaal in de gemeente Emmen terug via de woonwensenenquête die is afgenomen. Rekening houdend met een sterke verwachte toename van het aantal 75-plussers neemt met name de vraag naar nultredenwoningen toe, zowel op basis van de woonwensen van ouderen als hun daadwerkelijke verhuisgedrag in het verleden. De bestaande woningvoorraad is nog onvoldoende op deze wensen ingericht. Er ontstaat daardoor een behoefte om passende huisvesting voor hen toe te voegen. Een diversiteit aan woonproducten is daarbij gewenst. Zo ontstaat er vraag naar alle huurprijssegmenten en kooprijksklassen en weten we dat er verschillen bestaan in of ouderen het liefst in een grondgebonden nultredenwoning wonen of een appartement met lift, en of zij dit graag geclusterd willen met zorg in de buurt, of niet. In de stedelijke woonomgeving van de stad Emmen sluiten appartementen met lift voor veel ouderen het beste aan, maar met name in de kernen buiten Emmen zal daarnaast ook vraag naar grondgebonden nultredenwoningen ontstaan. Dit zien we ook in de woonwensenenquête terug. In de stad Emmen geeft 65% van de 55+'ers die in een nultredenwoning wil wonen de voorkeur aan een appartement en buiten de stad Emmen geeft 45% deze voorkeur aan. Met name in het koopsegment ligt deze voorkeur vaker bij grondgebonden nultredenwoningen.

2.5 Vrijkomende woningen bieden kansen, maar hebben ook risico's

Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Er kan dan theoretisch gezien een overschot ontstaan aan dat woningtype. Dat kan met name risico's veroorzaken voor kwetsbare woningen binnen de bestaande voorraad. Denk hierbij aan woningen met een grote onderhoudsachterstand. Dat vergroot het risico op woningleegstand en een verminderde leefbaarheid van wijken.

Tegelijkertijd biedt het vrijkomende woningaanbod ook kansen. Deze woningen kunnen namelijk aantrekkelijk zijn voor het behouden en aantrekken van starters en gezinnen. De uitgevoerde woonwensenenquête in de gemeente Emmen laat bijvoorbeeld zien dat deze doelgroepen vaak een dergelijk woningtype zoeken. Deze zijn immers juist vaak op zoek naar de woningtypen waaraan een overschot kan ontstaan. Dit zien we ook terug in de verschillen tussen de scenario's. Zo wordt in het groeiscenario het overschot aan reguliere grondgebonden woningen ingevuld door extra jongeren en gezinnen. Doorstroming van ouderen en het vrijkomen van geschikte woningen voor jongeren en gezinnen kan zo een bijdrage leveren aan het waarmaken van de geambieerde groei van de gemeente. Ook andere randvoorwaarden, zoals het verbeteren van de mobiliteit met de Nedersaksenlijn en het vergroten van de werkgelegenheid – mede als gevolg van deze spoorlijn – zullen belangrijk zijn in hoe realistisch dit scenario uiteindelijk is.

2.6 Extra sociale woningen noodzakelijk om starters en andere aandachtsgroepen te kunnen huisvesten

De sociale woningvoorraad, zowel corporatie- als particulier bezit, van de gemeente Emmen staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag of middeninkomen, is dit door de gestegen koopwoningprijzen nu veel minder het geval. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is. Deze aandachtsgroepen zijn allen op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig kunnen wonen, eventueel met enige ondersteuning. Om ervoor te zorgen dat deze

aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, uitstroom uit instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Dat kunnen zowel huur- als koopwoningen zijn, mits passend bij de mogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen. Op basis van de huidige markt kan dit in het koopsegment echter enkel met subsidiëring, waardoor een belangrijke rol voor corporaties is weggelegd. Wat het woningtype betreft kan dit goed aansluiten op de vraag naar nultredenwoningen vanuit ouderen. Appartementen met lift zijn namelijk zowel voor starters, aandachtsgroepen als ouderen geschikt. Daarnaast is het mogelijk om een deel van de vraag vanuit aandachtsgroepen ook via flexibele woonvormen in te vullen. Dat kan met name ook druk wegnemen van de reguliere betaalbare woningmarkt waar ook andere doelgroepen actief op zoek zijn.

2.7 Gebiedsgerichte aanpak is essentieel om woningbouw en leefbaarheid effectief te combineren

We hebben in dit onderzoek een Gebiedsgids opgeleverd die op laag schaalniveau inzichten geeft in diverse thema's. Deze Gebiedsgids laat zien dat de woningbouwopgave in de gemeente Emmen sterk verschilt per wijk en kern en nauw samenhangt met bredere sociale, ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. In en rond het centrum en in enkele naoorlogse wijken stapelen opgaven zich op rond leefbaarheid, sociaaleconomische vitaliteit en zorggebruik, terwijl in de kleinere kernen de kwaliteit en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad meer centraal staan. Dit vraagt om maatwerk: niet elke wijk vraagt om dezelfde woningtypen of hetzelfde tempo van toevoegen, maar wel om een integrale benadering waarin woningbouw, beter benutten, verduurzaming en voorzieningen in samenhang worden opgepakt. Door gericht in te zetten op optoppen, splitsen en nultredenwoningen op de juiste plekken, kan woningbouw niet alleen bijdragen aan het accommoderen van de groeiende ouderenpopulatie, maar ook aan het versterken van leefbaarheid, doorstroming en toekomstbestendigheid van wijken en kernen.

3. Huidige woningmarkt

De huidige woningvoorraad van de gemeente Emmen bepaalt voor een groot deel de woonopgaven van de toekomst. Scherp inzicht in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens is daarom cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energielabels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt en de bewoning daarvan door huishoudenstypen.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 3

- De woningvoorraad van de gemeente Emmen bestaat uit iets meer koopwoningen dan het landelijk gemiddelde, maar juist uit minder dan het provinciale en regionale aandeel. De WOZ-waarden en huurprijzen liggen duidelijk lager dan het landelijk gemiddelde (3.1).
- De koopwoningvoorraad is in de afgelopen paar jaar fors duurder geworden (+34% in de gemeente Emmen in periode 2021-2025). Deze prijsstijging is sterker dan landelijk. Dit zorgt voor minder mogelijkheden voor startende huishoudens of doorstromers uit een huurwoning met een laag of middeninkomen² (3.2).
- Door krapte in het betaalbare koopsegment zoeken huishoudens vaker een huurwoning. Het aantal reacties is in de periode 2021-2024 met 52% toegenomen (3.3).
- Op basis van inkomensgegevens en bijpassende huur- en koopmogelijkheden zien we dat er op dit moment te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in de woningvoorraad aanwezig zijn. Ook middeninkomens kunnen op termijn last krijgen van een afnemende betaalbare woningvoorraad (3.4).
- De woonlasten zorgen met name voor huishoudens in een huurwoning en met een laag inkomen voor beperkte verdere bestedingsmogelijkheden. Van de primaire doelgroep van woningcorporaties³ is in de gemeente Emmen meer dan de helft meer dan 25% van hun betaalbudget kwijt aan woonlasten (3.5).
- Zowel leeftijd als inkomen spelen een sterke rol in het zorggebruik van huishoudens. Hierdoor is met name het zorggebruik onder huishoudens ouder dan 75 jaar en met een laag inkomen hoog. 64% van hen gebruikt in Emmen in ieder geval in enige mate zorg (3.6).

3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Emmen kent vergelijkbaar aandeel corporatiehuurwoningen als Nederlands gemiddelde

De eigendomssituatie van de woningvoorraad van de gemeente Emmen is per 31 december 2023 voor 50.560 woningen bekend⁴. We hebben deze woningen ingedeeld naar koopwoningen, corporatiehuurwoningen en particuliere huurwoningen (overige verhuurders). We zien dat de woningvoorraad in de gemeente Emmen voor 63% bestaat uit koopwoningen, 28% uit corporatiehuurwoningen en 10% uit particuliere huurwoningen. De huurwoningvoorraad is daarmee relatief groot ten opzichte van het regionale en provinciale aandeel. Dit komt mede door de rol als centrumgemeente die Emmen vervult. De corporatiehuurwoningvoorraad is wel vergelijkbaar met het landelijke beeld. Deze vergelijking is in het bijzonder relevant door de afspraken die hieruit volgen op basis van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Daarin staat dat als de sociale

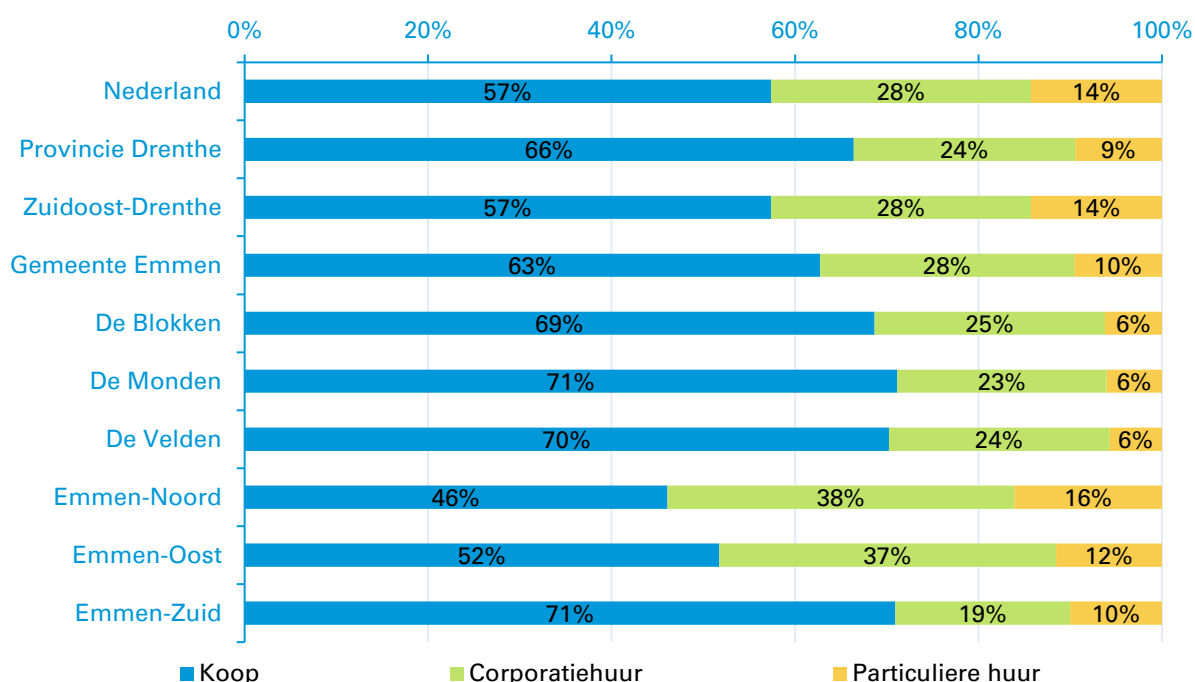
² Laag inkomen (bruto): eenpersoonshuishouden tot € 49.669 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Middeninkomen: € 49.669 / € 54.847 tot € 69.750 (1,5x modaal inkomen) op basis van peiljaar 2025.

³ Primaire doelgroep corporaties (bruto): eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 28.375 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 38.500 op basis van peiljaar 2025.

⁴ Deze woningen zijn ingedeeld naar woonclusters: De Blokken (9.655 woningen), De Monden (5.325 woningen), De Velden (7.270 woningen), Emmen-Noord (8.455 woningen), Emmen-Oost (9.320 woningen) en Emmen-Zuid (10.535 woningen).

huurwoningvoorraad in bezit van corporaties lager is dan het landelijk gemiddelde gemeenten verplicht zijn minimaal 30% sociale huur bij te bouwen via hun woningbouwprogramma. De gemeente Emmen komt met haar corporatievoorraad net onder het landelijk gemiddelde uit. De gemeente Emmen zal dit verplichte aandeel sociale huurwoningen in haar bouwprogramma dus ook hebben. Binnen de gemeente Emmen zijn er duidelijke verschillen. Zo is de huurwoningvoorraad geconcentreerd in de woonclusters Emmen-Noord en Emmen-Oost; zowel de corporatiehuurwoningvoorraad als de particuliere huurwoningvoorraad is daar relatief groot ten opzichte van de andere woonclusters. Onderscheid makend naar wijken zien we dat de koopwoningvoorraad met name sterk vertegenwoordigd is in de kleinere kernen en in de wijken Barger-Oosterveld, Delftlanden en Rietlanden binnen de stad Emmen. In Emmen-Centrum staat een relatief grote particuliere huurwoningvoorraad.

Figuur 3: Eigendomsverdeling in de gemeente Emmen, 31 december 2023

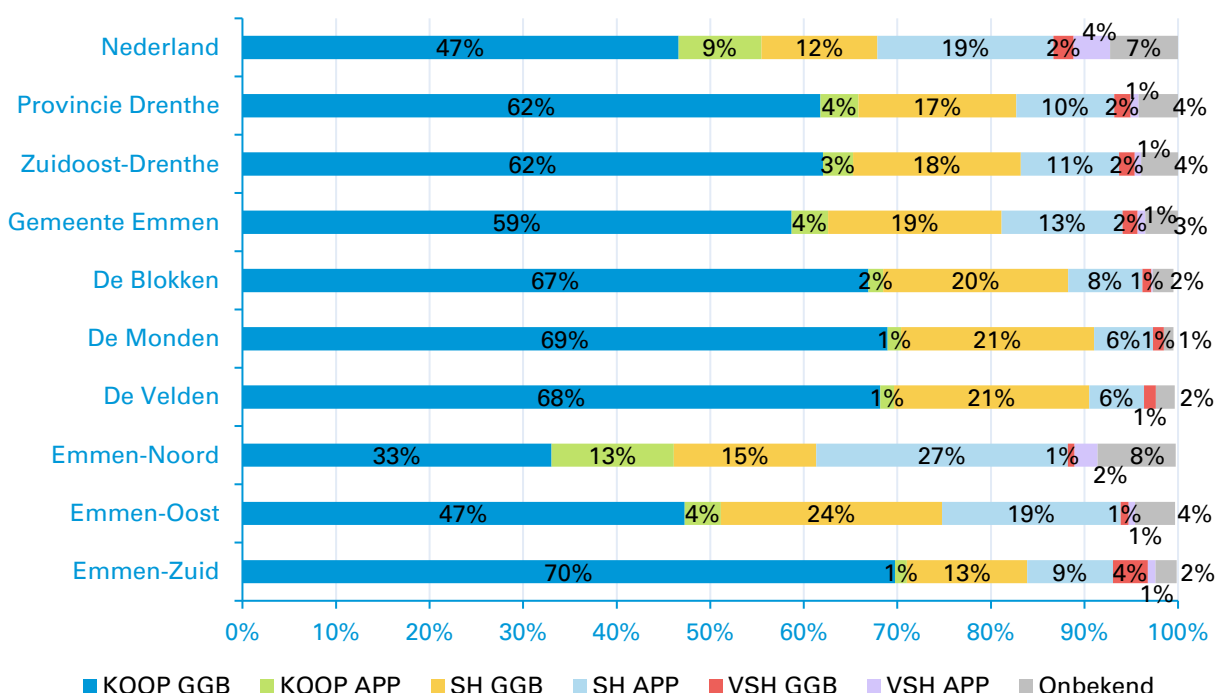


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Meer appartementen in de gemeente Emmen dan gemiddeld in Drenthe, met name in de stad Emmen

We hebben de woningvoorraad ook verder ingedeeld naar woningtype en huurprijs. Dit is niet altijd bekend; met name de huurprijs van particuliere huurwoningen is in sommige gevallen onbekend of niet in te schatten. We zien dat 32% van de woningvoorraad van de gemeente Emmen bestaat uit woningen die onder de sociale huurgrens worden aangeboden. Dit is meer dan de totale corporatievoorraad. Dat houdt in dat ook een deel van de particuliere huurwoningen onder de sociale huurgrens verhuurd wordt. Verder geldt met name voor huurwoningen dat een groot deel van deze woningen een appartement is. In het koopsegment zijn bijna alle woningen een grondgebonden woning. In vergelijking met de provincie en de regio zijn er in de gemeente Emmen relatief veel appartementen en sociale huurwoningen. In vergelijking met Nederland is het aandeel appartementen juist relatief laag. Het aandeel sociale huurwoningen ligt wel iets hoger dan gemiddeld in Nederland. Deze voorraad is binnen Emmen met name groot in Emmen-Noord en Emmen-Oost, bijvoorbeeld in de wijken Angelslo, Emmerhout en Emmermeer. In Angelslo zijn dit relatief veel grondgebonden sociale huurwoningen en in Emmerhout en Emmermeer meer appartementen.

Figuur 4: Bewoonde woningvoorraad* naar eigendom en prijs in de gemeente Emmen, 1 januari 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026). *Op basis van huishoudens in plaats van woningen vanwege huurprijzen. GGB = grondgebonden, APP = appartementen, SH = sociale huur en VSH = vrijesectorhuur (middenhuur en dure huur in huidige indeling).

Corporatiehuur vaak aangeboden onder aftoppingsgrens, particuliere huur ook vaak onder sociale huurgrens

We hebben het huursegment verder opgedeeld naar prijsklassen. Dit hebben we zowel voor corporatiehuur als particuliere huur gedaan. We hebben hierbij de analyse toegepast op alle huishoudens die huren en dus op bewoond huurbezit. Daarbij kan er sprake zijn van meerdere huishoudens per woonadres. Dat komt voor bij samenwonenden zonder familiale band zoals studenten of arbeidsmigranten. De prijscategorieën zijn gebaseerd op basis van in 2023 betaalde huurprijzen. De huidige huurprijsgrenzen in 2026 zijn de volgende:

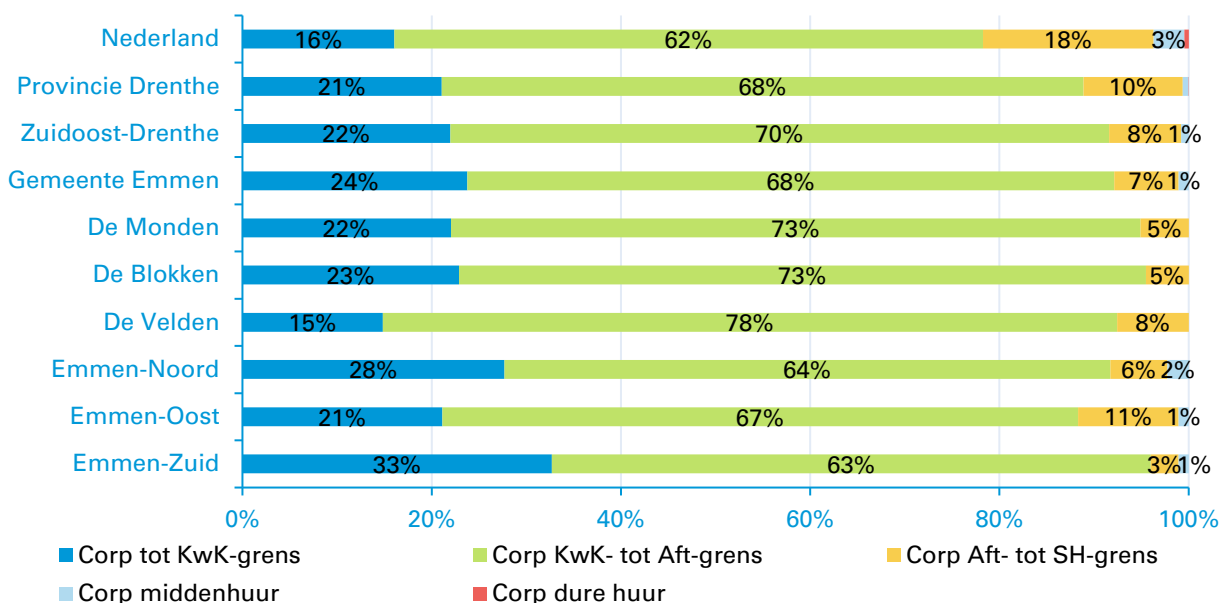
- Kwaliteitskortingsgrens: € 498,20, huurcategorie waarover maximale huurtoeslag vergoed wordt.
- Aftoppingsgrens: € 713,02 voor eenpersoonshuishoudens en € 764,14 voor meerpersoonshuishoudens. 95% van huishoudens behorend tot de primaire doelgroep van corporaties moet jaarlijks een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen.
- Sociale huurgrens: € 932,93, de DAEB-grens voor huurwoningen.
- Middenhuurgrens: € 1.228,07, grens tot waar woningen gereguleerd verhuurd worden.

Wanneer we naar het corporatiebezit kijken, dan valt op dat een groot deel van de woningen wordt aangeboden tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. In totaal heeft 68% van de corporatiehuurwoningen in de gemeente Emmen een dergelijke prijs. Dit is relatief veel ten opzichte van heel Nederland (62%). Ook het aandeel woningen tot de kwaliteitskortingsgrens valt op. Dit aandeel bedraagt in de gemeente Emmen per 1 januari 2023 24% van de voorraad, terwijl dit in heel Nederland op dat moment slechts 16% was. Corporatiehuurwoningen boven de aftoppingsgrens zijn juist in de gemeente Emmen relatief weinig aanwezig in de voorraad.

Het particuliere huurbezit is ten opzichte van het landelijk gemiddelde relatief klein met 10% van de woningvoorraad. De particuliere huurprijzen liggen net als de corporatiehuurprijzen ook lager dan

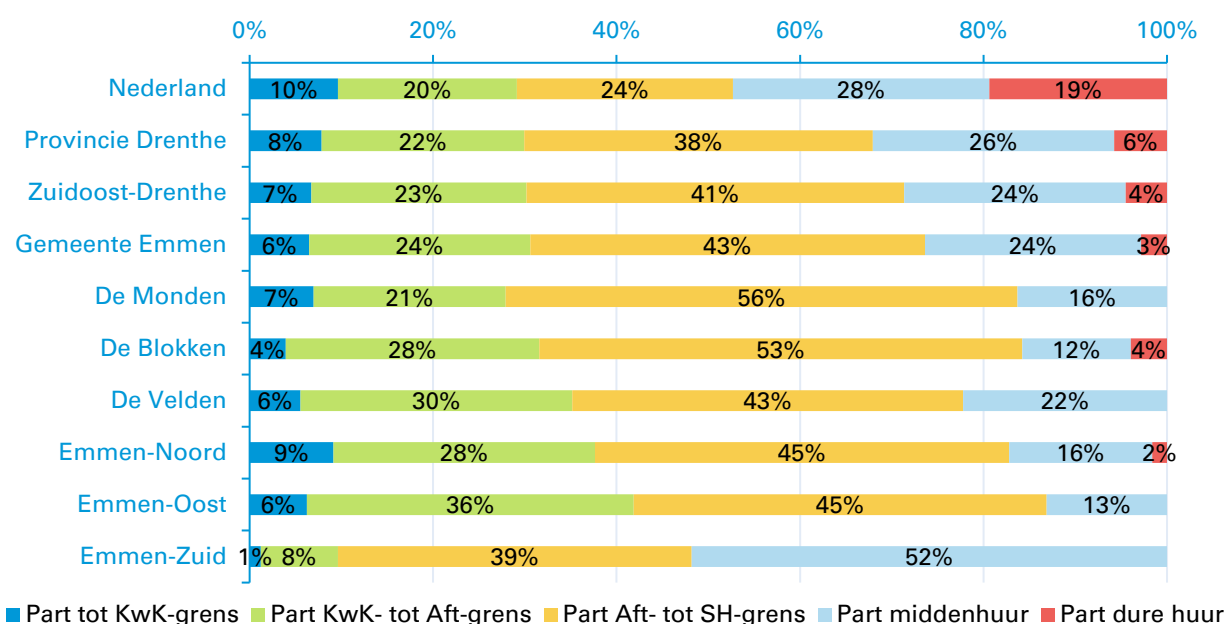
gemiddeld in Nederland. Zo wordt 73% van de particuliere huurwoningvoorraad, waarvan de huurprijs bekend is, aangeboden onder de sociale huurgrens. In heel Nederland is dit slechts 54%. Dit betekent dat de particuliere huur voor veel huishoudens met een laag inkomen wat betreft huurlasten een geschikte woning kan zijn, al is de invloed relatief klein door de beperktere omvang van de particuliere huurwoningmarkt. Er zijn in de gemeente Emmen daarentegen minder middenhuur- en dure huurwoningen. Dat zorgt ervoor dat middeninkomens vaker zijn aangewezen op het koopsegment.

Figuur 5: Bewoond corporatiebezit naar prijsklasse in de gemeente Emmen, 1 januari 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Figuur 6: Bewoond particulier bezit naar prijsklasse in de gemeente Emmen, 1 januari 2023

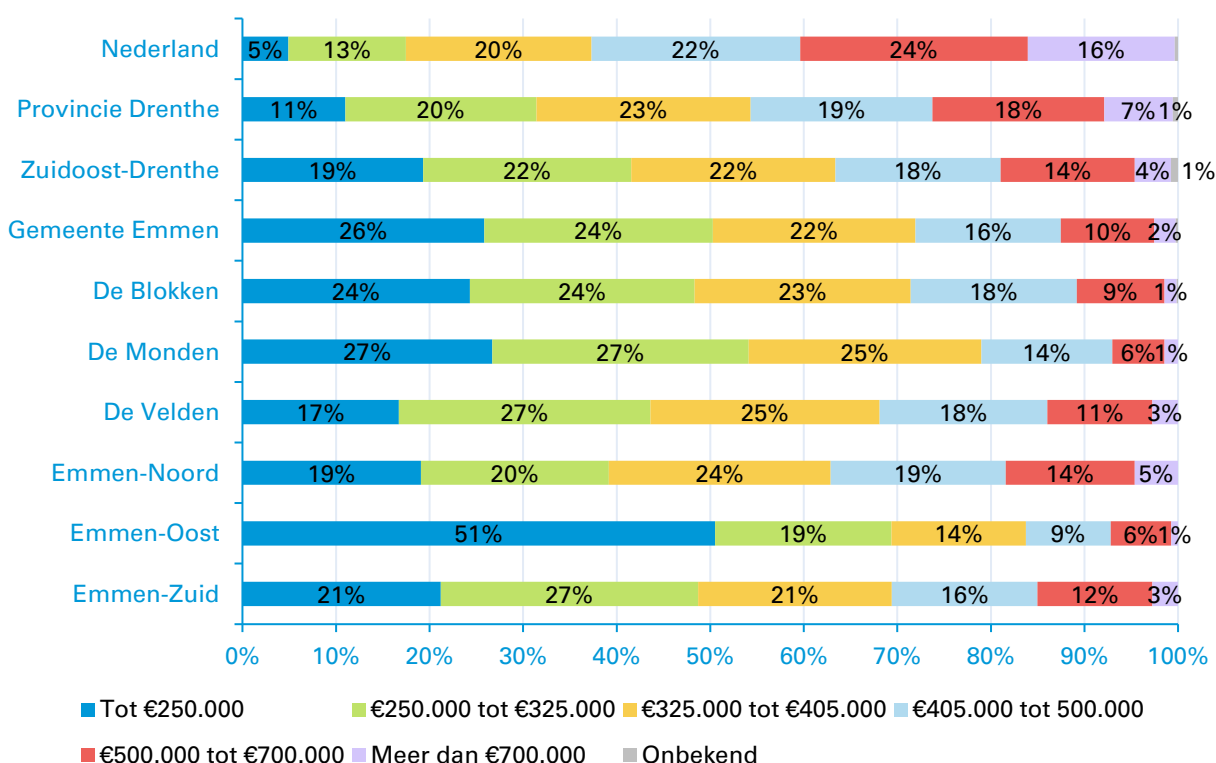


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

72% van koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde onder betaalbaarheidsgrens

We hebben de geïndexeerde WOZ-waarden voor peilmoment 1-1-2025 gebruikt om de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad in Emmen in beeld te brengen. 72% van de koopwoningvoorraad in de gemeente Emmen heeft in 2025 een WOZ-waarde lager dan de in 2025 geldende betaalbaarheidsgrens van € 405.000. In heel Nederland was dit duidelijk minder met 38%, maar ook provinciaal (54%) en regionaal (63%) lag dit aandeel lager. Onderscheid makend naar de woonclusters zien we dat met name in De Monden en Emmen-Oost veel koopwoningen met een waarde lager dan de betaalbaarheidsgrens aanwezig waren. Daarbij is in Emmen-Oost het aandeel woningen met een waarde lager dan € 250.000 duidelijk groter dan in de overige woonclusters. Op kern- en wijkniveau zien we dat er relatief veel koopwoningen met een waarde lager dan € 250.000 staan in de kernen Barger-Compasuum en Zwartemeer en in de wijken Angelslo, Bargeses en Emmerhout binnen de stad Emmen.

Figuur 7: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Emmen op peildatum 1 januari 2025

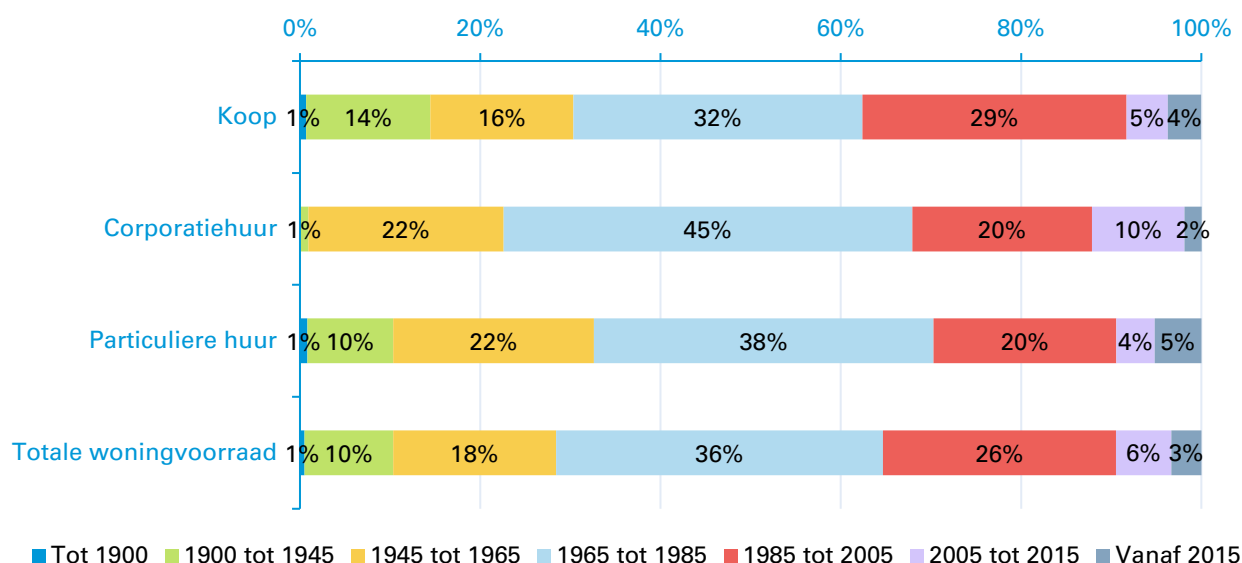


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026). *WOZ-waarde uit 2025 geïndexeerd naar peildatum 1-1-2025.

54% van woningvoorraad afkomstig uit periode 1945-1985, met name corporatiehuurwoningen

De woningvoorraad van de gemeente Emmen bestaat voor 54% uit woningen die gebouwd zijn in de periode 1945-1985. Dit komt voornamelijk door een grootschalige bouw van corporatiewoningen in deze periode. Van alle corporatiewoningen komt 67% uit deze periode. Koopwoningen in de gemeente Emmen zijn gemiddeld gezien iets nieuwer. Deze zijn voor een groot deel in de periode 1965-2005 gebouwd.

Figuur 8: Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendomsvorm in de gemeente Emmen, 31 december 2023



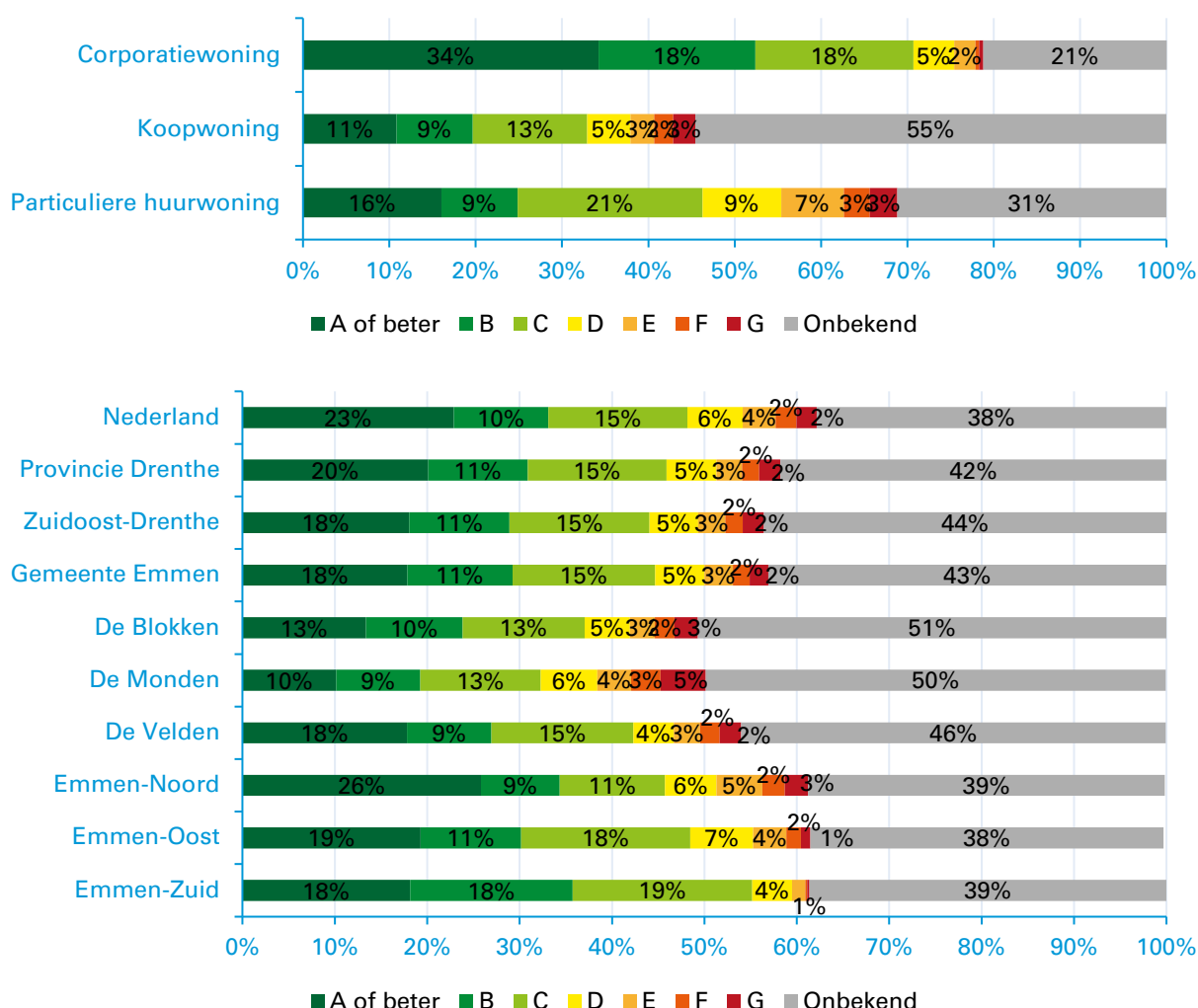
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

70% van woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de gemeente Emmen. We zien dat op dit moment 57% van de woningen een energielabel heeft. Met name van corporatiewoningen is het energielabel goed bekend (79%). Bij particulier bezit (zowel huur als koop) is dit aandeel een stuk lager. Bij particulier bezit wordt het energielabel immers vaak enkel vastgesteld bij een verhuizing of nieuwbouw. Dit kan ook het beeld enigszins vertroebelen. Nieuwbouwwoningen hebben namelijk vaak een beter energielabel dan de al bestaande woningen. Van de woningen waarvan het energielabel wel is vastgesteld, zien we dat 79% een 'groen' energielabel heeft, oftewel label C of beter. Dit verschilt wel naar woningtype. Van de corporatiewoningen is 90% van de woningen met een vastgesteld energielabel 'groen'. Van koopwoningen is dit 73% en van particuliere huurwoningen 67%. Dat aandeel ligt in werkelijkheid waarschijnlijk lager, doordat nieuwbouwwoningen oververtegenwoordigd zijn in de huizen met een vastgesteld energielabel. Met name onder koopwoningen is het percentage 'onbekend' hoog.

De verduurzamingsopgave ligt nog voornamelijk in de particuliere sector. In het koopsegment is het aandeel onbekend (ruim) meer dan de helft van de gehele koopwoningvoorraad. Ook in de particuliere huursector heeft nog meer dan een derde van de voorraad geen energielabel. Doordat een groot deel van de particuliere huurwoningvoorraad vooroorlogs is, is het aannemelijk dat een groot deel hiervan een laag energielabel heeft. Op clusterniveau zien we dat de woonclusters met het hoogste aandeel koopwoningen, de woonclusters buiten de stad Emmen, ook het hoogste aandeel onbekende energielabels hebben. Met name in De Monden is het aandeel woningen met een energielabel van D of slechter relatief hoog (36%). Naar kernen en wijken zien we dat met name in de kernen Nieuw-Weerdinge en Roswinkel en de wijk Emmen Centrum-Oost veel woningen met een energielabel van D of slechter staan.

Figuur 9: Vastgesteld energielabel naar eigendomsvorm (boven) en wooncluster (onder), 31 december 2023

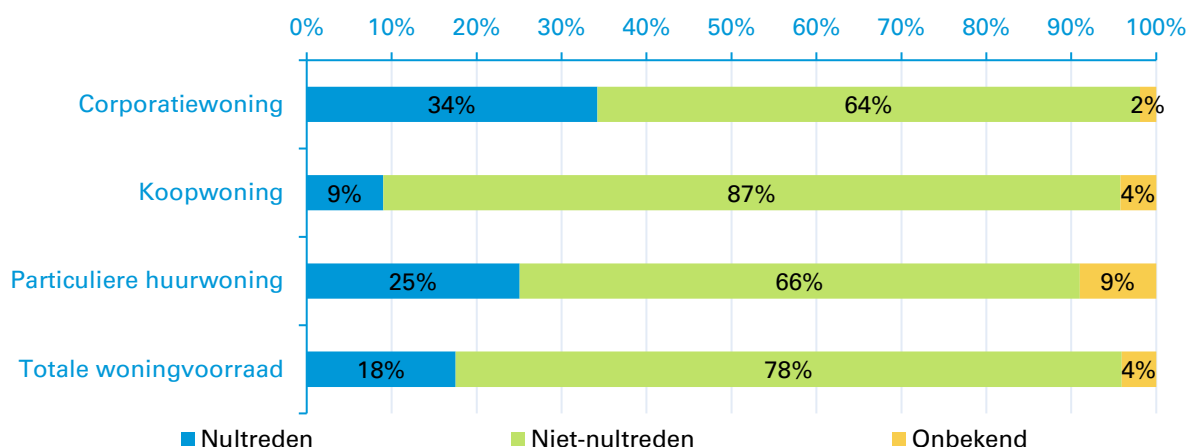


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

18% van woningvoorraad nultreden op basis van TNO-scan en uitvraag bij corporaties

Op basis van de recent geüpdatete TNO-aanpasbaarheidsscan en de data die we hebben ontvangen van de woningcorporaties zien we dat 18% van de woningvoorraad in de gemeente Emmen als nultredenwoning wordt gekenmerkt. In bezit van corporaties (34%) ligt dit aandeel duidelijk hoger dan bij koopwoningen (9%). Ook in de particuliere huur (25%) is het aandeel nultreden duidelijk hoger dan in het koopsegment. Dit hangt ook sterk samen met de woningtypen. Zo komen in het huursegment meer appartementen voor die bij installatie van een lift al snel nultreden worden.

Figuur 10: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Emmen



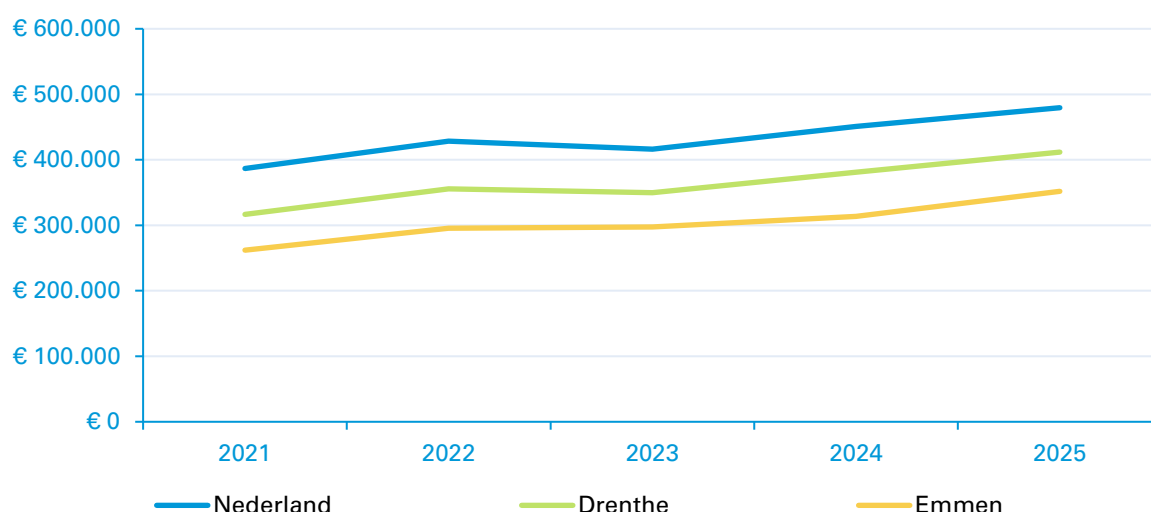
Bron: TNO (2025) en woningcorporaties actief in Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026).

3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

Prijsstijging van 34% in periode 2021 t/m 2025, sterkere stijging maar lager gemiddelde dan landelijk

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen in de gemeente Emmen. Waar koopwoningen in 2021 gemiddeld voor € 262.000 verkocht werden, was dit in 2025 gemiddeld € 351.900. Dit is een stijging van 34%. Deze stijging is hoger dan gemiddeld in Nederland. Die was in dezelfde periode 24%. Een ander belangrijk verschil tussen 2021 en 2025 is dat in 2021 de hypotheekrente duidelijk lager was dan in 2024 (circa 1,5% in 2021 tegenover 4% in 2025). Dat heeft de mogelijkheden van huishoudens verder beperkt.

Figuur 11: Gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in de gemeente Emmen, 2021 t/m 2025



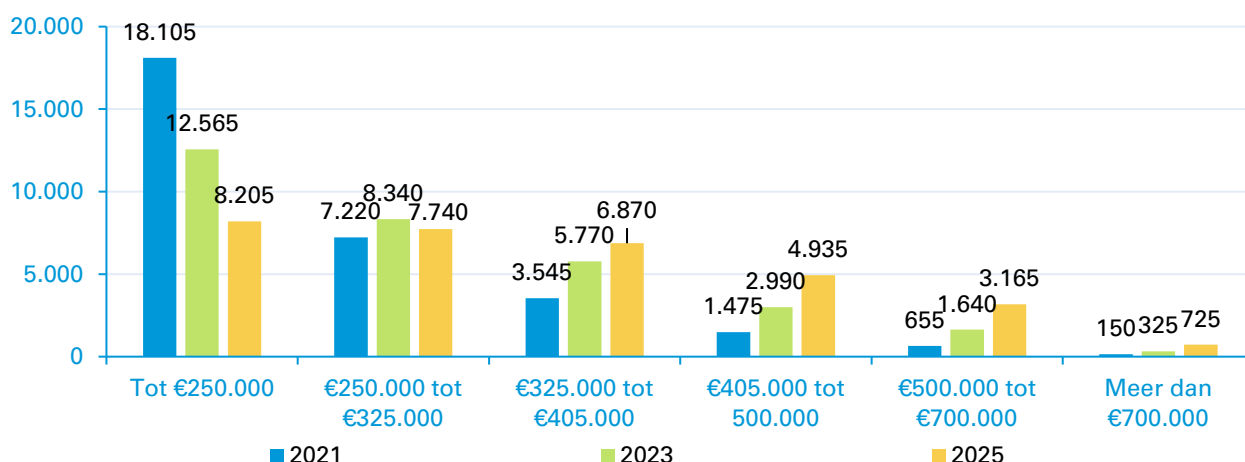
Bron: CBS (2026, cijfers 2021-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Met name koopwoningvoorraad tot € 250.000 sterk teruggelopen in afgelopen vier jaar

Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen zien we dat met name voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen de markt steeds krappere is geworden. Huishoudens met een laag inkomen kunnen een hypotheek afsluiten tot maximaal € 230.000 (december 2025) en huishoudens met een middeninkomen kunnen dit tot maximaal € 325.000. We zien dat de voorraad tot € 325.000 (tot waar

ongeveer ook de starterslening⁵ geldt) sterk is afgenomen in de periode 2021-2025. Dat betreft dan met name een afname in het goedkoopste segment tot € 250.000. In 2021 had nog 58% van de koopwoningvoorraad een waarde tot € 250.000 en in 2025 is dit nu slechts nog 26%. De voorraad tussen de € 250.000 en € 325.000 is wel iets toegenomen, maar deze toename is zeer beperkt. Dat komt doordat alle woningen zijn doorgeschoven naar duurdere prijssegmenten. De totale koopwoningvoorraad voor huishoudens met een laag of middeninkomen is daardoor afgenomen.

Figuur 12: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in de gemeente Emmen, 1-1-2021 t/m 1-1-2025*



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026). *De WOZ-waarde uit 2025 is geïndexeerd naar peildatum 1-1-2025. Prijsklassen ook bepaald aan de hand van grenzen uit 2025.

63% van huidig aanbod aangeboden onder betaalbaarheidsgrens van 2025

We zien dat op dit moment 63% van de te koop staande woningen wordt aangeboden onder de betaalbaarheidsgrens (prijspeil 2025). Dit terwijl 72% van de verkochte woningen een dergelijke vraagprijs had. Dit houdt in dat het huidige aanbod duurdere is dan de verkochte woningen. Dit komt doordat de woningprijzen gestegen zijn gedurende het jaar en doordat duurdere woningen minder snel verkocht worden. Zo verkopen tussenwoningen in Zuidoost-Drenthe gemiddeld na 23 dagen en vrijstaande woningen na 32 dagen op basis van de verkochte woningen in de periode Q4 2024 – Q4 2025. In het afgelopen jaar had van de aangeboden en verkochte woningen 70% een vraagprijs onder de betaalbaarheidsgrens. Dit is duidelijk meer dan in de provincie Drenthe (54%) en heel Nederland (43%).

Tabel 2: Huidig aanbod (november 2025) en verkochte woningen (nov 2024 – nov 2025)

Prijsklassen	Te koop nov '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop + verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)		
						Emmen	Drenthe	Nederland
Tot € 250.000	78	16%	474	32%	552	28%	14%	8%
€ 250.000 tot € 325.000	102	21%	328	22%	430	22%	20%	15%
€ 325.000 tot € 405.000	126	26%	274	18%	400	20%	20%	20%
€ 405.000 tot € 500.000	85	18%	216	15%	301	15%	19%	21%

⁵ In 2026 kunnen koopstarters in de gemeente Emmen een starterslening aanvragen als de koopsom of aanneemsom van hun woning maximaal € 330.000 bedraagt, inclusief maximaal € 30.000 aan verbeterkosten en/of maatwerk.

€ 500.000 tot € 750.000	62	13%	170	11%	232	12%	18%	23%
Vanaf € 750.000	29	6%	27	2%	56	3%	8%	13%
Totaal	482	100%	1.489	100%	1.971	100%	100%	100%

Bron: Funda (november 2025). Bewerking: Stec Groep (2026). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

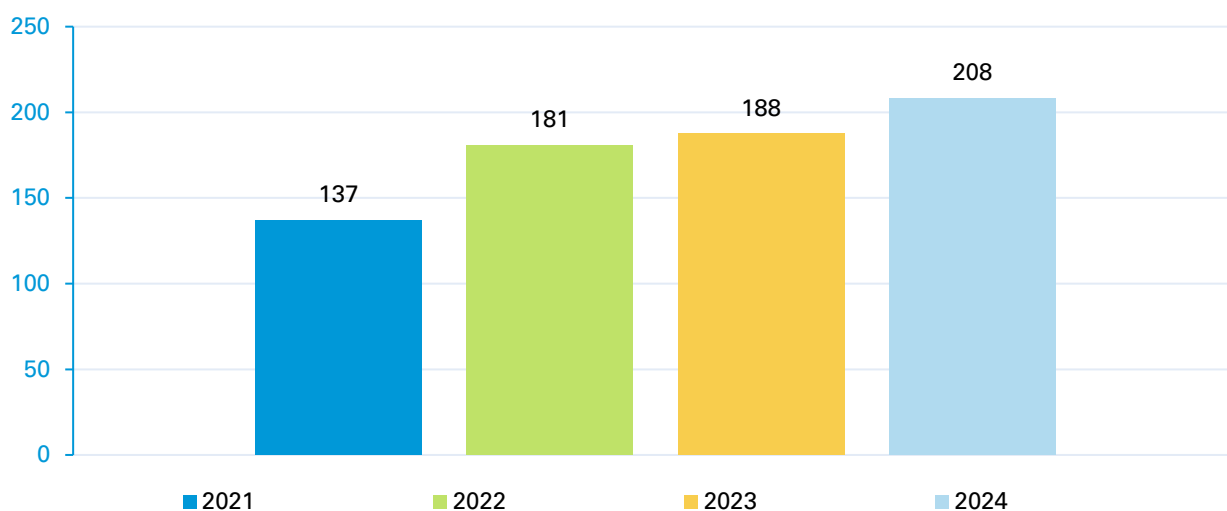
3.3 Dynamiek huurwoningmarkt

Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de gemeente Emmen hebben we voor het corporatiebezit gegevens opgevraagd bij ThuisKompas. ThuisKompas is een samenwerkingsverband en woonruimteverdeelsysteem van de in Drenthe actieve woningcorporaties. Alle corporaties in Emmen zijn hierop aangesloten. Via dit systeem hebben we inzicht in de ontwikkeling van de druk op het sociale huursegment in de afgelopen jaren.

Aantal reacties per woning⁶ met 52% toegenomen sinds 2021

We zien dat het aantal reacties per woning in de periode 2021-2024 in de gemeente Emmen via ThuisKompas met circa 52% is toegenomen sinds 2021. In 2021 kwamen er gemiddeld genomen 137 reacties op een woning. In 2025 is dit aantal gestegen naar 208. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2021 huishoudens met een lager inkomen ook nog een groot deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. Onderscheid makend naar prijssegmenten zien we dat met name het aantal reacties op betaalbare sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) sterk is toegenomen. Dat komt doordat een bredere doelgroep daarop kan reageren. Zo werden in 2024 gemiddeld 236 reacties gegeven op een sociale huurwoning tot de eerste aftoppingsgrens. Dit waren in 2021 gemiddeld nog 148 reacties.

Figuur 13: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit via ThuisKompas in de gemeente Emmen, 2021-2024



Bron: ThuisKompas (2025, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

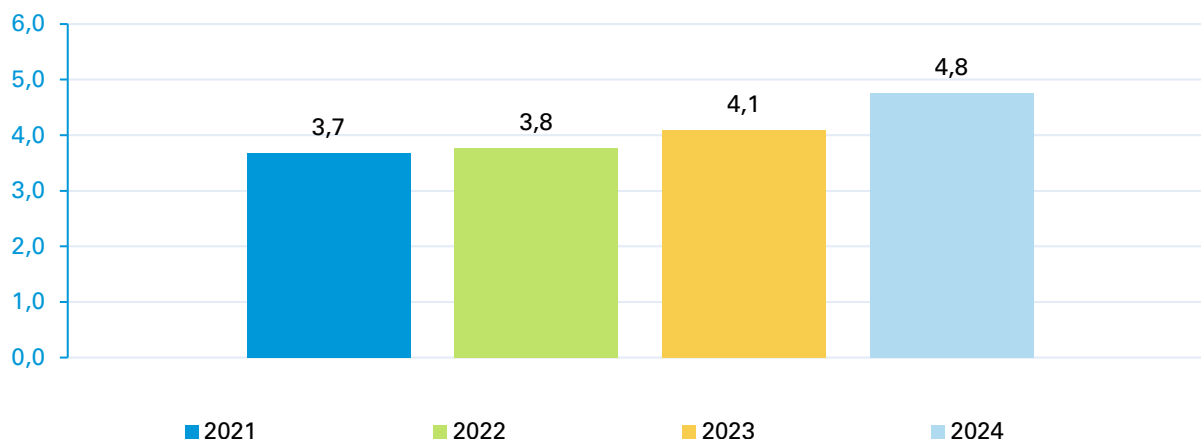
Inschrijftijd sinds 2021 met meer dan één jaar toegenomen sinds 2021 (+30%)

Op basis van de verhuringen via het inschrijfmodel hebben we ook geanalyseerd op welke manier de inschrijftijd ontwikkeld is. We gebruiken daarvoor het inschrijfmodel, omdat dit model voorrang geeft aan huishoudens die langer ingeschreven staan en de inschrijftijd dus niet op toeval berust (zoals bij het

⁶ Enkel corporatiebezit dat is aangeboden via het inschrijftijdmodel.

lotingmodel). Uit deze analyse blijkt dat de inschrijftijd fors is toegenomen sinds 2021. Gemiddeld was deze in 2024 4 jaar en 10 maanden, terwijl dit in 2021 3 jaar en 8 maanden was. Dit betekent dus een toename van de gemiddelde inschrijftijd van 1,1 jaar.

Figuur 14: Ontwikkeling van inschrijftijd* tot toewijzing corporatiewoning via Thuis Kompas in de gemeente Emmen, 2021-2024

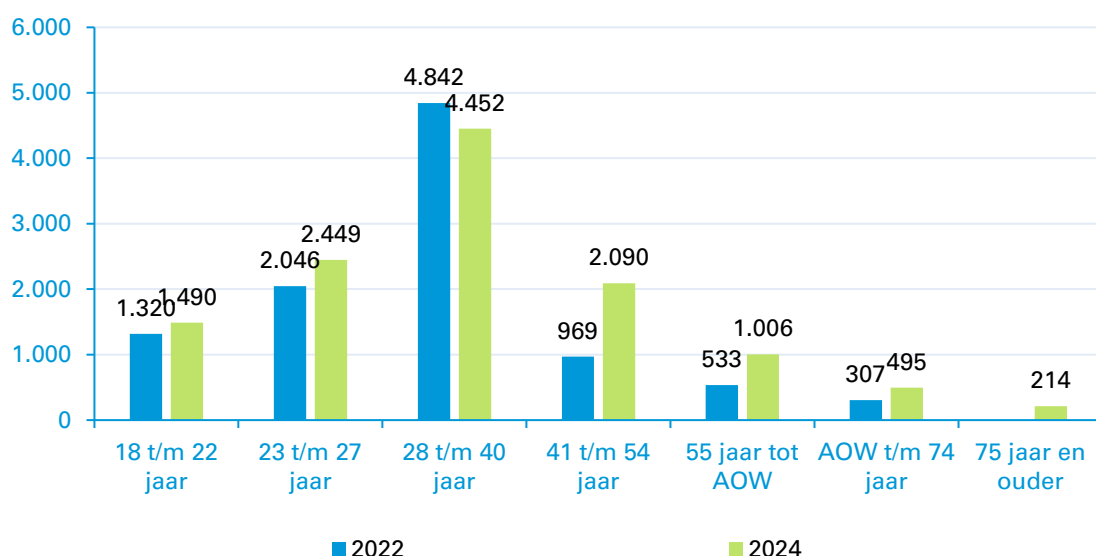


Bron: Thuis Kompas (2025, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Inschrijftijd naar jaren, maanden zijn daarmee minder makkelijk af te lezen. 4,8 jaren is bijvoorbeeld afgerond 4 jaar en 10 maanden.

Actief woningzoekenden naar corporatiewoningen zijn veelal tussen de 23 en 40 jaar

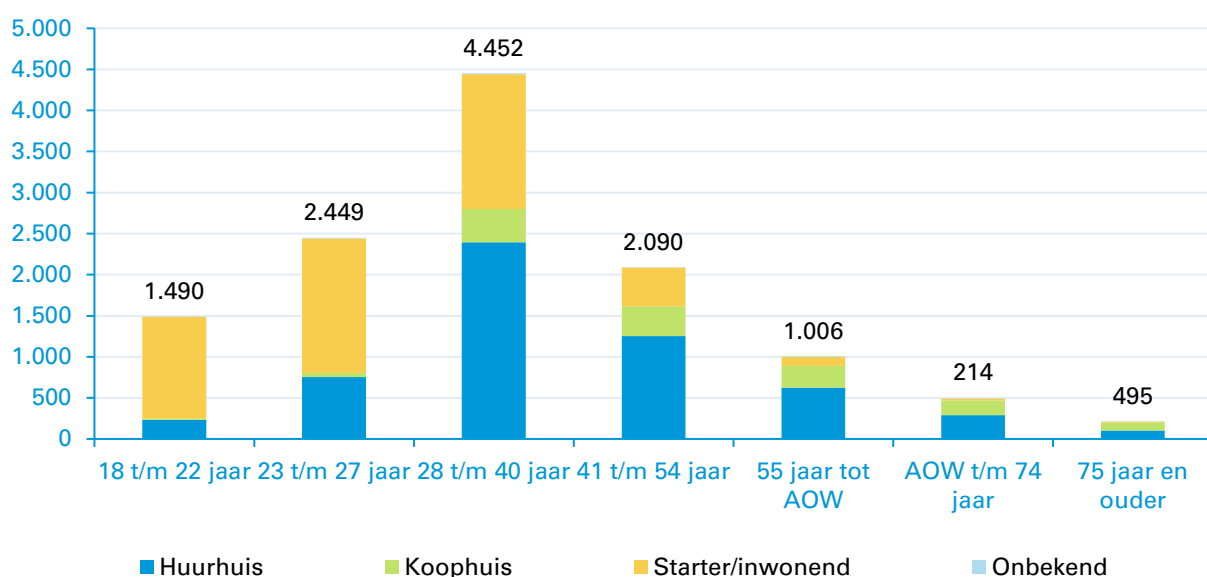
Er zijn 12.195 personen die actief naar een woning hebben gezocht in de gemeente Emmen in 2024. Dat zijn er 2.180 meer dan in 2022 en dus een stijging van 22% in 2 jaar tijd. Zij hebben vooral vaker een leeftijd ouder dan 40 jaar ten opzichte van twee jaar eerder. We zien echter ook dat de meeste woningzoekenden nog steeds een leeftijd hebben tussen de 28 en 40 jaar. Actief woningzoekenden zijn nu nog vaak inwonend bij bijvoorbeeld hun ouders. Dat geldt met name voor personen jonger dan 40 jaar. In jongere leeftijdscategorieën wordt ook relatief vaak vanuit een ander huurhuis naar een nieuwe woning gezocht. Die huidige huurwoning kan zowel in corporatie- als particulier bezit zijn. Oudere huishoudens die actief op zoek zijn naar een corporatiewoning wonen relatief vaak nu nog in een koopwoning. Deze doelgroep is echter wel relatief klein. Dat komt doordat ouderen over het algemeen veel minder verhuisgeneigd zijn dan jongere doelgroepen.

Figuur 15: Actief woningzoekenden in de gemeente Emmen naar leeftijd via Thuis Kompas, 2022-2024



Bron: Thuis Kompas (2025, cijfers 2022-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Figuur 16: Actief woningzoekenden in de gemeente Emmen naar leeftijd en huidige woonsituatie via Thuis Kompas, 2024



Bron: Thuis Kompas (2025, cijfers 2022-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

3.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

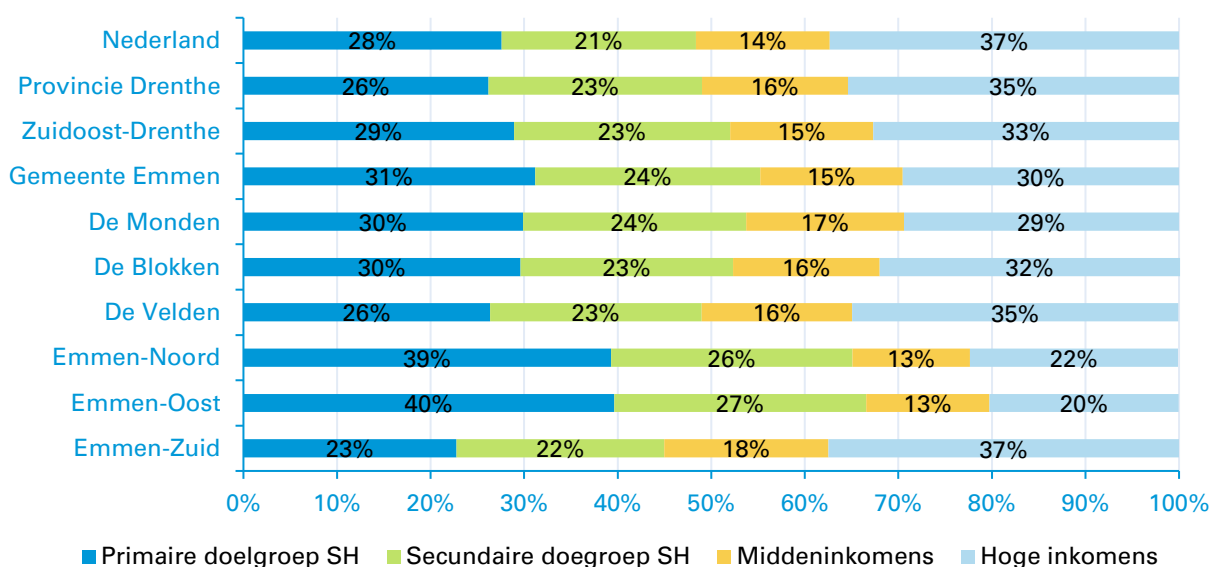
De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2025 gegeven. Dit om deze gelijk te stellen aan de geïndexeerde WOZ-waarden van koopwoningen. Wanneer we werken met historische gegevens, indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 28.375** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 38.500**.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen een inkomen van maximaal **€ 49.699** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 54.847**. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 69.750 per huishouden**. Dit is in 2025 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 69.750 of hoger in 2025.

Relatief veel Emmense huishoudens hebben een laag inkomen

In de gemeente Emmen heeft 55% van de huishoudens een laag inkomen; 31% behoort tot de primaire doelgroep voor sociale huur en 24% behoort tot de secundaire doelgroep. In heel Nederland heeft 49% een laag inkomen en in Drenthe is dit als geheel ook 49%. Er wonen dus relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Emmen. Onderscheid makend naar de woonclusters zien we dat er relatief veel huishoudens met een laag inkomen wonen in Emmen-Noord (65%) en Emmen-Oost (67%). Dit sluit ook aan op de goedkopere woningvoorraad (corporatiehuur en goedkope koopwoningen) die in deze woonclusters staan. Naar kernen en wijken wonen er relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de kern Veenoord en de wijken Angelslo, Bargeres, Emmen-Centrum, Emmerhout en Emmermeer. In deze kernen en wijken is de groep huishoudens met een laag inkomen groter dan 60% en in Angelslo en Emmermeer zelfs groter dan 70%.

Figuur 17: Huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente Emmen, 1 januari 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). *Op basis van in 2023 verdiende inkomens en geïndexeerd naar huidige inkomensgrenzen.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met laag inkomen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Emmen. Dit komt doordat er relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Emmen wonen en tegelijkertijd de koopwoningvoorraad voor deze doelgroep sterk is teruggelopen. Op basis van hypotheekmogelijkheden kunnen zij immers slechts een woning betalen van € 230.000. Eigen vermogen is voor starters en doorstromers vanuit een huurwoning dus nodig om dan een stap op de koopwoningmarkt te kunnen maken. De sterkste krapte zit bij de secundaire doelgroep van corporaties. Er zijn namelijk relatief weinig woningen tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. Dit woningtype is voor hen nodig, omdat zij ook de koopwoningvoorraad slecht op kunnen. Waar zij in het verleden nog een koopwoning konden betalen, is dat nu veel minder het geval. In de toekomst kan er ook voor middeninkomens krapte ontstaan. In principe is de woningvoorraad voor hen voldoende ruim, maar doordat zij concurrentie ervaren van huishoudens die een lager inkomen hebben (en meer gespaard hebben), zullen zij ook moeilijker aan een passende woning kunnen komen. Een verdere prijsstijging in het koopsegment zal met name deze doelgroep verder onder druk zetten. Zeker omdat hun uitwijkmogelijkheden in het huursegment op dit moment nog beperkt zijn.

Tabel 3: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Emmen, 1 januari 2023

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: tot € 165.000 Huur: tot € 731,93	15.405 (31%)	13.040	275	86%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 165.000 - € 230.000 Huur: € 731,93 - € 900,07	11.870 (24%)	2.465	5.350	66%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 230.000 – € 325.000 Huur: € 900,07 - € 1.184,82	7.535 (15%)	1.010	9.245	136%
Hoge inkomens (> € 69.750)	Koop: > € 325.000 Huur: > € 1.184	14.580 (30%)	105	16.785	116%

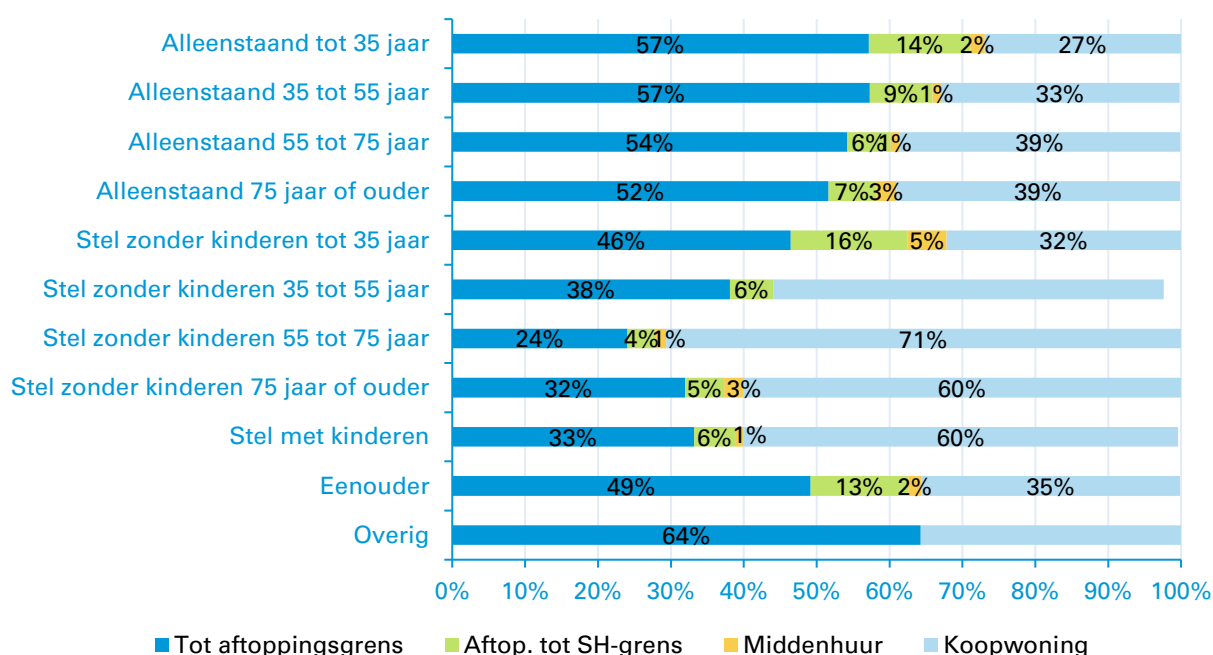
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023 en geïndexeerd naar 1-1-2025). bewerking Stec Groep (2026). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

Met name jongeren tot 35 jaar met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 45% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen woont waarschijnlijk al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

We zien dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Ook een afname van inkomen na hun pensioen kan een factor spelen. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Circa 27% van de alleenstaanden en 32% van de stellen jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dit aandeel ligt bij alleenstaanden (39%) en stellen (60%) ouder dan 75 jaar fors hoger (29%). Jongeren profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stopt.

Figuur 18: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de gemeente Emmen, 1 januari 2023

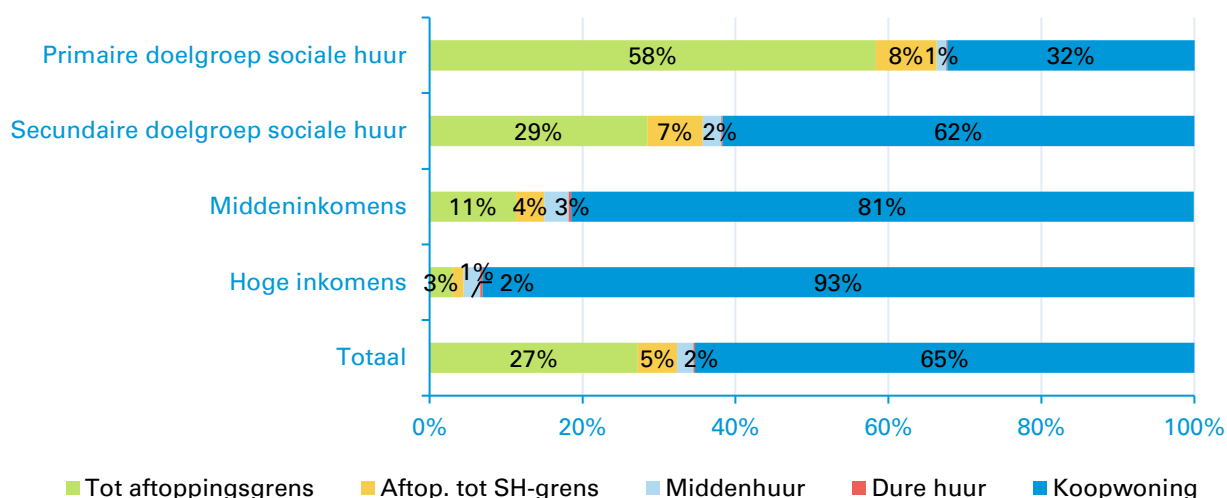


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Deel middeninkomens bezet sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een middeninkomen nog in een woning tot de sociale huurgrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. 15% van de middeninkomens woont in een sociale huurwoning. Beperkte doorstroombmogelijkheden en relatief lage huurprijzen in de sociale huur voor deze inkomensgroep kunnen redenen zijn voor het langer bewonen van deze woning. Dit zorgt voor krapte in het sociale huursegment.

Figuur 19: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de gemeente Emmen, 1 januari 2023

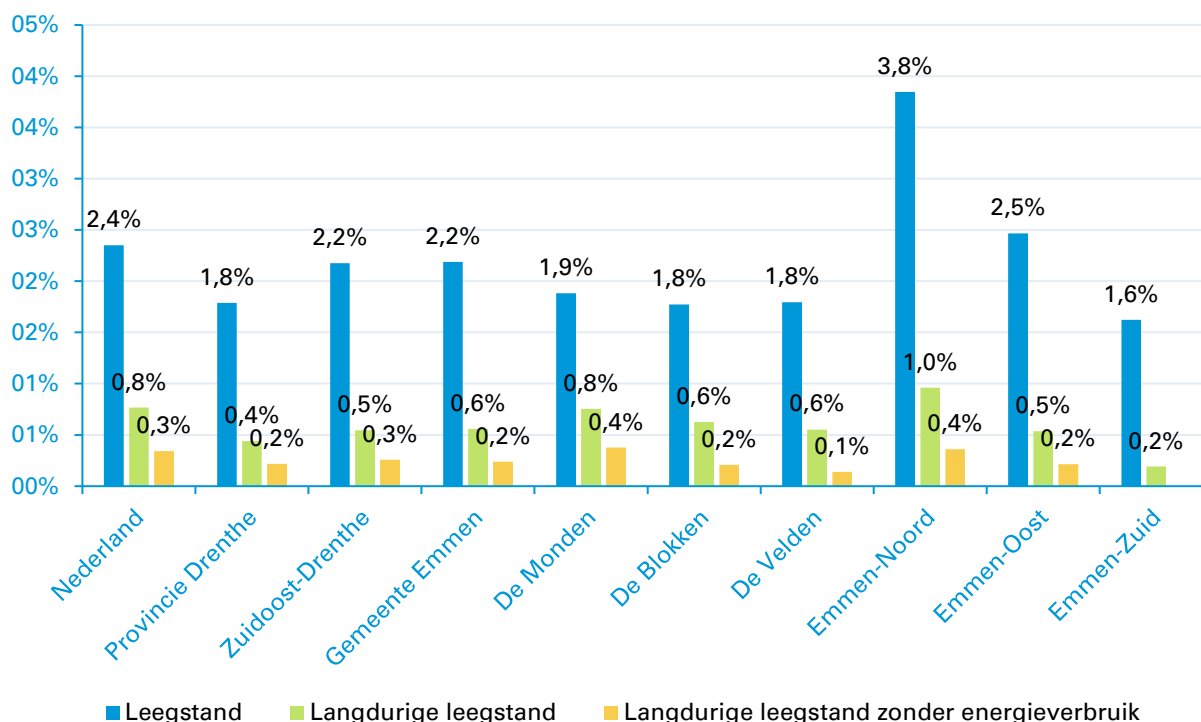


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

0,6% van Emmense woningvoorraad stond op 1 januari 2024 langdurig administratief leeg

We hebben op basis van de Leegstandsmonitor van het CBS ook in beeld gebracht welk deel van de woningvoorraad in de gemeente Emmen op 1 januari 2024 leegstond. Daarbij hebben we leegstand op verschillende wijzen onderscheiden. Allereerst is op basis van BRP- en WOZ-gegevens bepaald of er een gebruiker van een woonadres is. Wanneer dit niet het geval is, wordt de woning als leegstaand gekenmerkt. Dit was in de gemeente Emmen bij 1.100 woningen het geval (2,2%). In heel Nederland lag dat percentage iets hoger met 2,4%. Veel woningen staan kortdurend leeg, bijvoorbeeld door een verbouwing of door een wisseling van eigenaren. Vandaar dat we ook de langdurige leegstand in beeld brengen. Dat betekent dat woningen op dezelfde peildatum een jaar eerder al leeg stonden (1 januari 2023). Dit geldt in totaal voor 0,6% van de Emmense woningvoorraad. Hiernaast zijn er nog woningen die officieel leegstaan, maar die wel gebruikt worden. Deze woningen kunnen we achterhalen door middel van het energieverbruik. We nemen aan dat woningen die meer dan 10% van het gemiddeld energieverbruik verbruiken wel voor activiteiten worden benut. Dit kan bijvoorbeeld een verbouwing zijn, maar ook (illegale) bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten die niet in Nederland zijn ingeschreven. In totaal zijn er 120 woningen in de gemeente Emmen die langdurig leegstaan en waar geen energieverbruik plaatsvindt. Deze zijn potentieel dus geschikt voor nieuwe bewoning, mogelijk wel pas na een verbouwing. Deze woningen staan zeer verspreid over de gemeente.

Figuur 20: Leegstand in de gemeente Emmen, 1 januari 2024



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

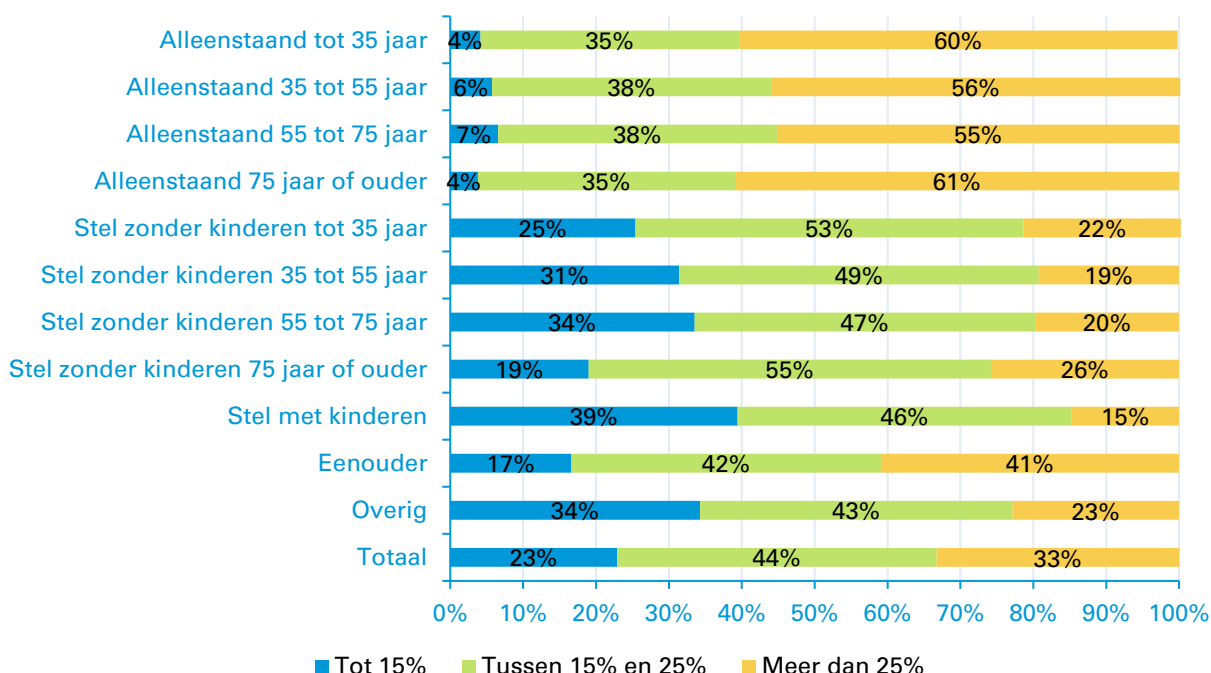
3.5 Woonlasten

Om passende bewoning van woningen in beeld te brengen, speelt niet enkel de huurprijs of de waarde van een woning een rol; ook de aflossing van een hypotheek of de energielasten wegen mee. Op basis van CBS Microdata is bekend hoeveel geld huishoudens maandelijks kwijt zijn aan woonlasten. Dit bevat zowel de directe lasten zoals huur of aflossing, maar ook bijkomende kosten zoals energieverbruik of belastingen. We kunnen deze woonlasten vergelijken met het betaalbudget van huishoudens. Dat is het netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, en dus na aftrek van belastingen en premies. Op die manier kunnen we in beeld brengen welk deel van hun inkomen huishoudens kwijt zijn aan wonen en welk deel ze dus te besteden hebben aan overige uitgaven.

Alleenstaanden veel groter deel van inkomen kwijt aan woonlasten

In onderstaand figuur geven we de woonquote weer. Dat is het aandeel van het huishoudensinkomen dat huishoudens kwijt zijn aan woonlasten. In figuur 21 zien we dat alleenstaanden over het algemeen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen dan stellen. Zo is 55 tot 61% van de alleenstaanden meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan wonen, terwijl 29 tot 26% dit aandeel van hun inkomen aan woonlasten kwijt is. Onderscheid makend naar leeftijden zijn de verschillen beperkt. Wel zien we dat met name jongeren (tot 35 jaar) en ouderen (75-plus) relatief veel van hun inkomen (AOW en pensioen) kwijt zijn aan woonlasten. Dat heeft mogelijk te maken met hun woonsituatie, een achteruitgang in inkomen na hun pensioen of hoge energielasten bij verouderde woningen.

Figuur 21: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per doelgroep in de gemeente Emmen, 1 januari 2023

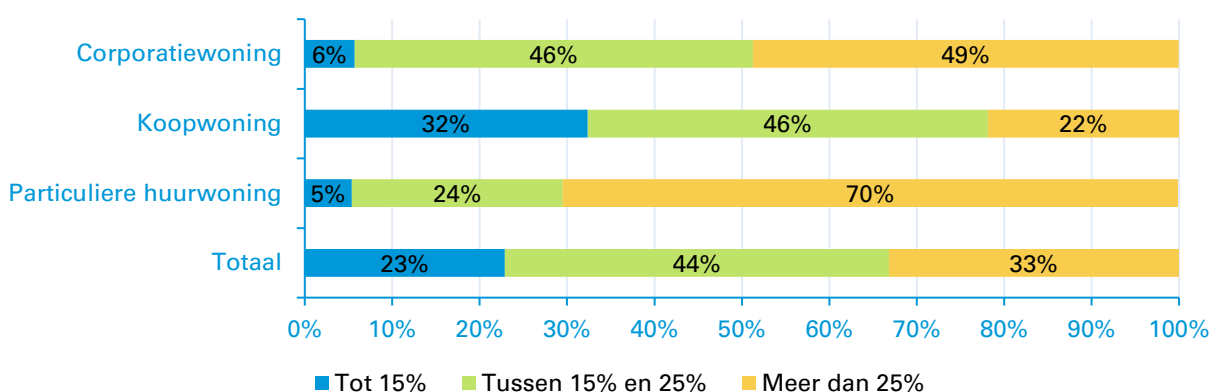


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

Als we onderscheid maken naar de eigendomssituatie voor de totale woonlasten, zien we grote verschillen terug. Zo zien we dat met name huurders bij particulieren een zeer groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn. In totaal is 70% meer dan 25% van hun inkomen daaraan kwijt. Met name bij kopers is dit aandeel fors lager (22%). 49% van de huurders bij een corporatie is meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Er bestaat dus een groot verschil tussen huurders en kopers. Een deel van de kopers heeft immers zijn hypotheek al afgelost of heeft een zeer lage aflossing doordat de woning ver in het verleden is gekocht. Nieuwe starters die een woning willen kopen maar eerst moeten huren, zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Daardoor kunnen ze minder sparen om uiteindelijk de stap naar een koopwoning te kunnen maken.

Figuur 22: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per eigendomssituatie in de gemeente Emmen, 1 januari 2023

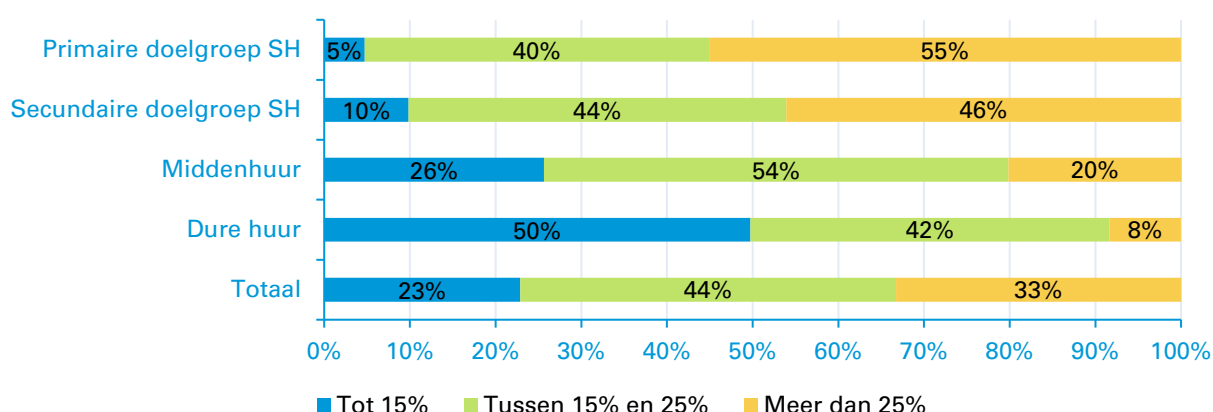


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Woonquote fors hoger bij huishoudens met laag inkomen ten opzichte van hoge inkomens

Ten slotte hebben we ook de woonquote van inkomensgroepen vergeleken. Daaruit valt op dat de huishoudens met een laag inkomen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten dan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Waar 55% van de primaire doelgroep van sociale huur meer dan 25% kwijt is aan woonlasten, is dit bij middeninkomens 20% en bij hoge inkomens slechts 8%. De hoge inkomens hebben een lagere woonquote omdat hun totale inkomen een stuk hoger is dan de woonlasten; niet omdat zij minder aan woonlasten betalen dan de overige groepen.

Figuur 23: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per inkomensgroep in de gemeente Emmen, 1 januari 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

3.6 Zorggebruik huishoudens

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door regulier wonende huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Dit vormt ook een van de factoren in de door ons berekende woningbehoefte. Zo leidt een zorgvraag vaak tot veranderende woonwensen.

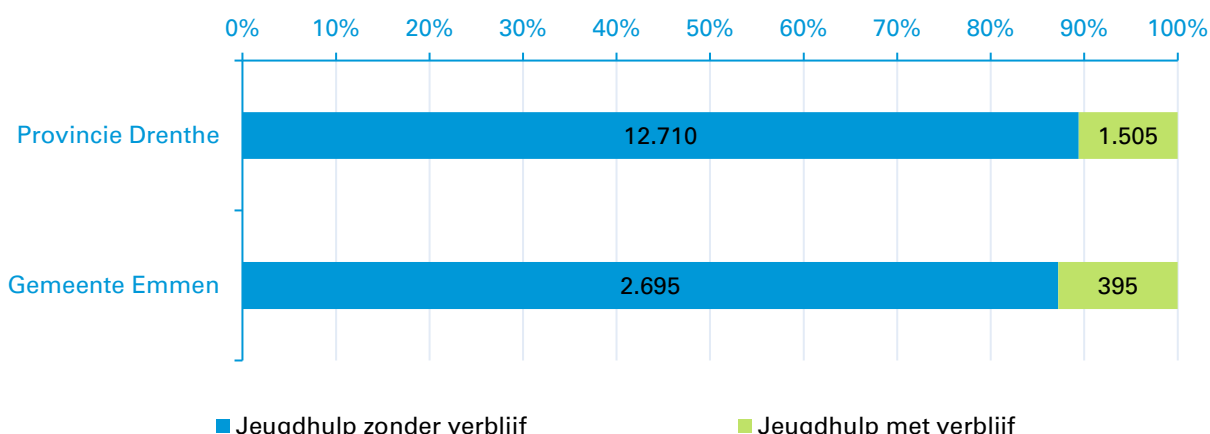
2.870 jeugdigen in Emmen maken gebruik van jeugdzorg

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Jeugdhulp kan onderverdeeld worden in jeugdhulp zonder en met verblijf. Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling.

395 jeugdigen met verblijf in de gemeente Emmen, veel ten opzichte van het provinciaal gemiddelde

Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders of voogd, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling. In totaal ontvingen 2.870 jeugdigen in de gemeente Emmen in 2023 jeugdhulp, waarvan ongeveer 2.695 jeugdigen zonder verblijf en 395 jeugdigen met verblijf. Jeugdigen kunnen in een jaar zowel jeugdhulp zonder als jeugdhulp met verblijf ontvangen. Jeugdhulp met verblijf komt in de gemeente Emmen relatief iets vaker voor dan gemiddeld in de provincie Drenthe. Dit komt doordat in de gemeente Emmen hiervoor ook de voorzieningen aanwezig zijn.

Figuur 24: Jeugdigen met jeugdhulp met of zonder verblijf in de gemeente Emmen, 2023

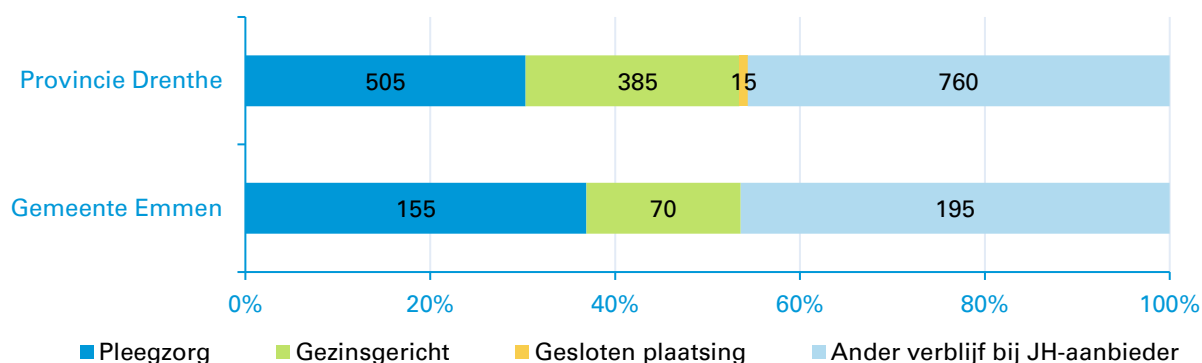


Bron: CBS (2026, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Jeugdhulp met verblijf zowel via pleegzorg als verblijf in instellingen

Jeugdzorg met verblijf kan op zeer uiteenlopende manieren plaatsvinden. Op hoofdlijnen onderscheiden we vier vormen van verblijf. Een groot deel van de jeugdigen verblijft elders via pleegzorg, vaak in reguliere woningen. Daarnaast woont een groot deel in instellingen voor jeugdzorg. Deze doelgroep is bij uitstroom een urgentiecategorie voor een sociale huurwoning. Vaak zien we echter dat deze doelgroep eerst doorstroomt richting een Beschermd Wonen-voorziening voor daadwerkelijke uitstroom naar een reguliere woning plaatsvindt. Ook dan heeft deze doelgroep urgentie volgens de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting.

Figuur 25: Jeugdhulp met verblijf naar type in de gemeente Emmen, 2023



Bron: CBS (2026, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

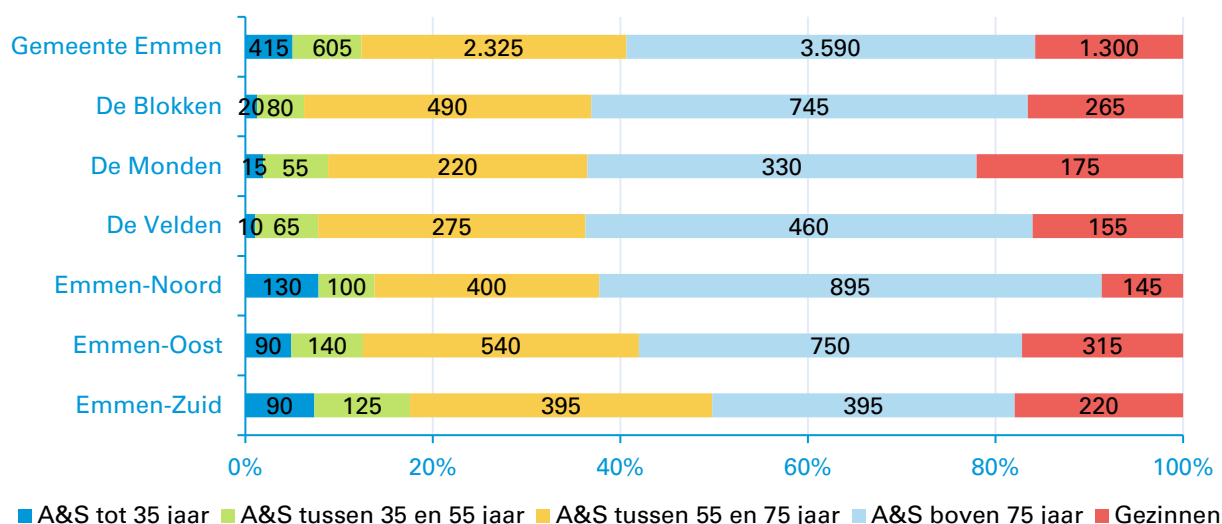
8.235 huishoudens (17% van alle huishoudens) maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dit houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 8.235 huishoudens in de gemeente

Emmen die in 2023 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In elk wooncluster van de gemeente Emmen vormen zij een belangrijk aandeel in het totale Wmo-gebruik.

Figuur 26: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype in de gemeente Emmen, 2023



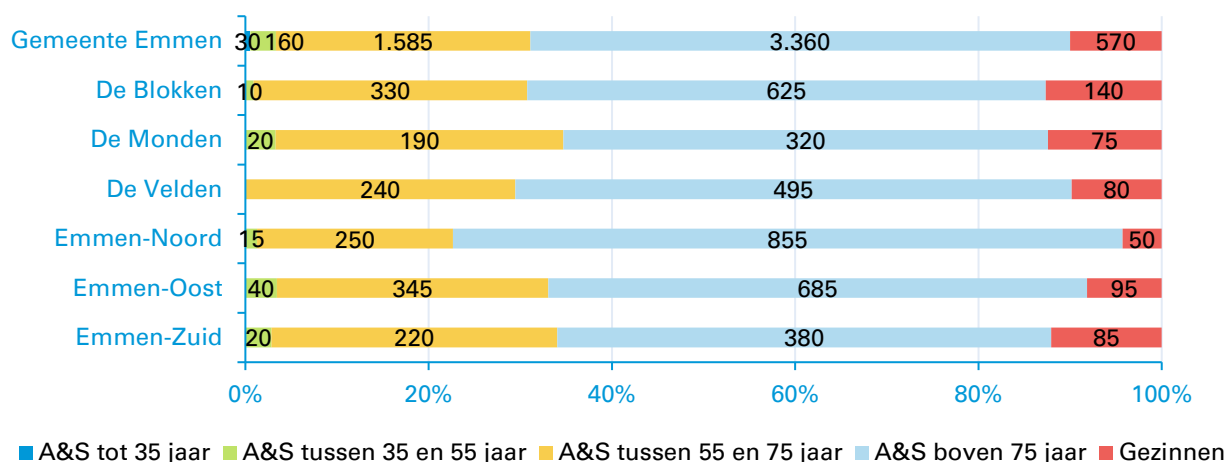
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen.

5.720 huishoudens (11% van alle huishoudens) maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket. In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, doordat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 5.720 huishoudens in de gemeente Emmen die in 2023 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar.

Figuur 27: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype in de gemeente Emmen, 2023



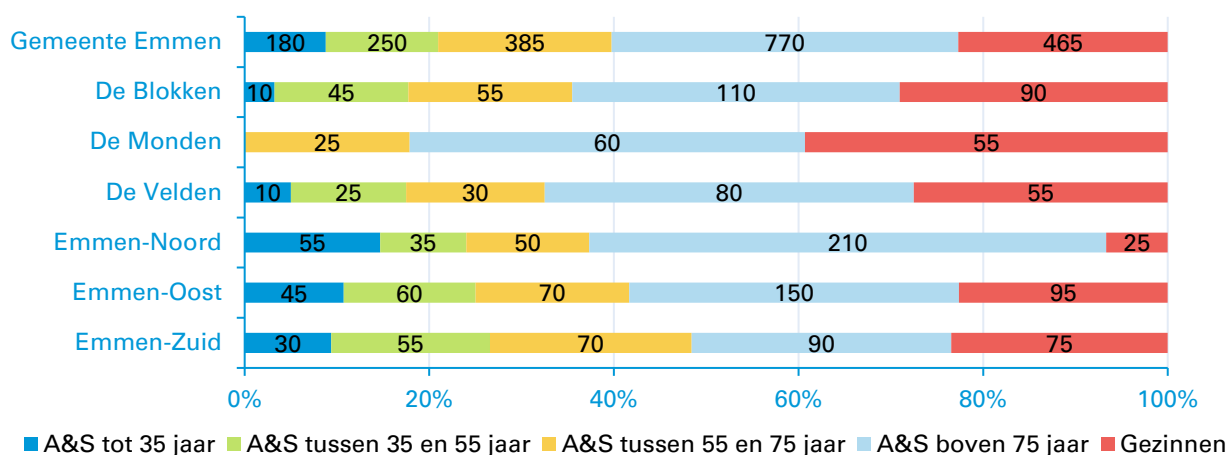
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen.

2.060 huishoudens (4% van alle huishoudens) maakten gebruik van Wlz-thuis, maar aandeel thuiswonenden neemt toe

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz. Dit is het geval wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Deze persoon kan vervolgens een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

In 2023 was er bij 2.060 huishoudens in Emmen sprake van het gebruik van Wlz-thuis. Dit type zorggebruik komt meer verdeeld over doelgroepen voor dan wijkverpleging. Naar de toekomst toe verwachten we wel dat het aantal mensen dat gebruik zal maken van zorg uit de Wlz sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verzorghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg thuis moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen. Verderop in dit onderzoek, waar we de woningbehoefte van ouderenhuisvesting toelichten, gaan we hier nader op in.

Figuur 28: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype in de gemeente Emmen, 2023

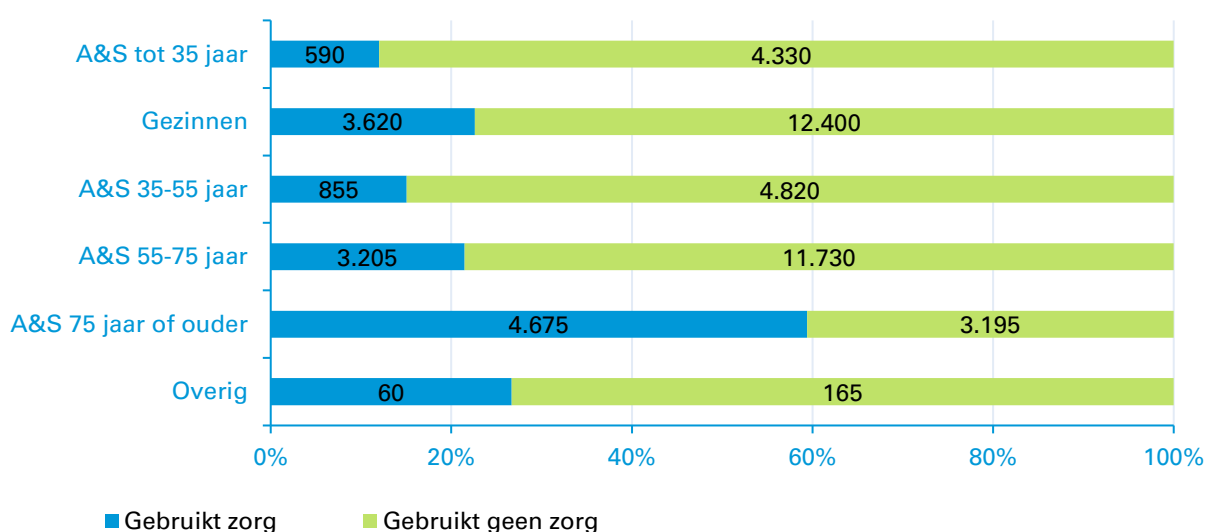


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen.

26% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 13.005 huishoudens in 2023 zorg gebruikten in de gemeente Emmen. Zij maken dus gebruik van ten minste één vorm van zorg. Het kan tevens zo zijn dat een huishouden meerdere vormen van zorg afneemt, maar dit wordt niet dubbel meegenomen in onderstaand figuur. Dat is bij 26% van alle huishoudens het geval. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (59%). Dit zijn zo'n 4.675 huishoudens. Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor, de 55- tot 75-jarigen (21%). Binnen deze groep gaat het om 3.205 huishoudens. Een verdere vergrijzing van de gemeente Emmen zal daarmee de zorgvraag verder onder druk zetten.

Figuur 29: Zorggebruik* naar huishoudenstypen in de gemeente Emmen, 2023

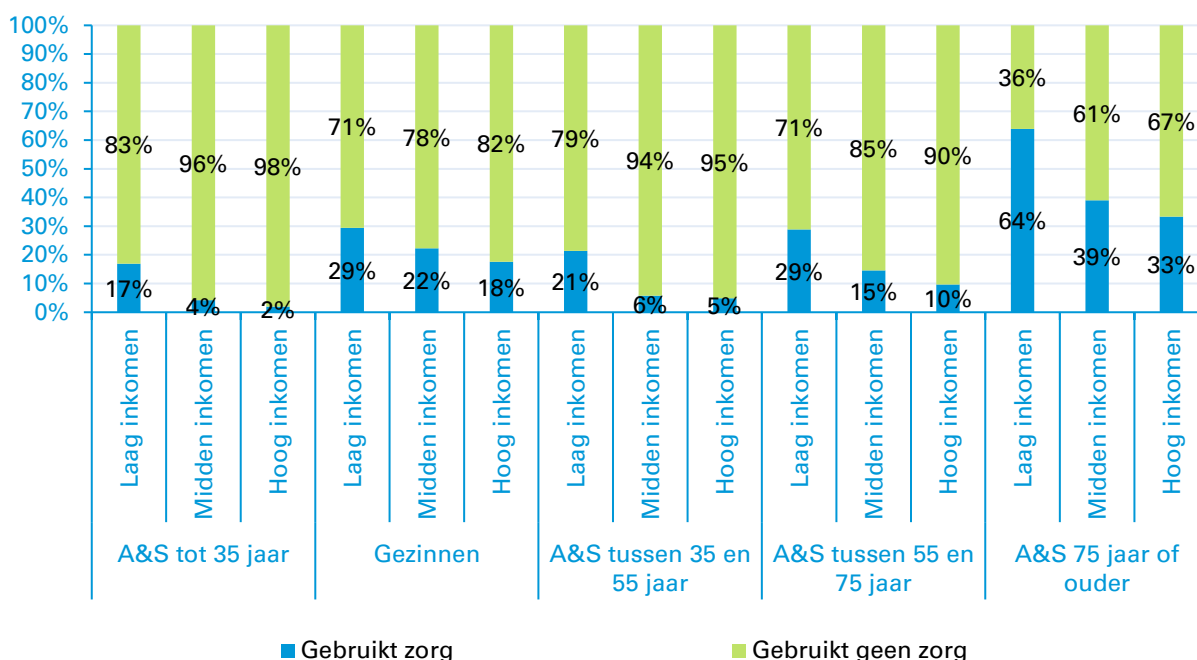


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2023) Bewerking Stec Groep (2026). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Laag inkomen en zorggebruik hebben relatie, maar ook bestedingsmogelijkheden spelen rol

Hierboven zien we dat oudere huishoudens vaker gebruik maken van zorg. Naast leeftijd zien we echter dat ook het inkomen van huishoudens een rol speelt bij de mate van zorggebruik. Het valt namelijk op dat voor elke leeftijdsklasse geldt dat hoe lager het inkomen is, des te vaker er sprake is van zorggebruik. Ook bij 75-plussers is de mate van zorg veel hoger bij huishoudens met een laag inkomen dan bij huishoudens met een hoog inkomen.

Figuur 30: Zorggebruik naar huishoudenstypen en inkomensgroepen in de gemeente Emmen, 1 januari 2023

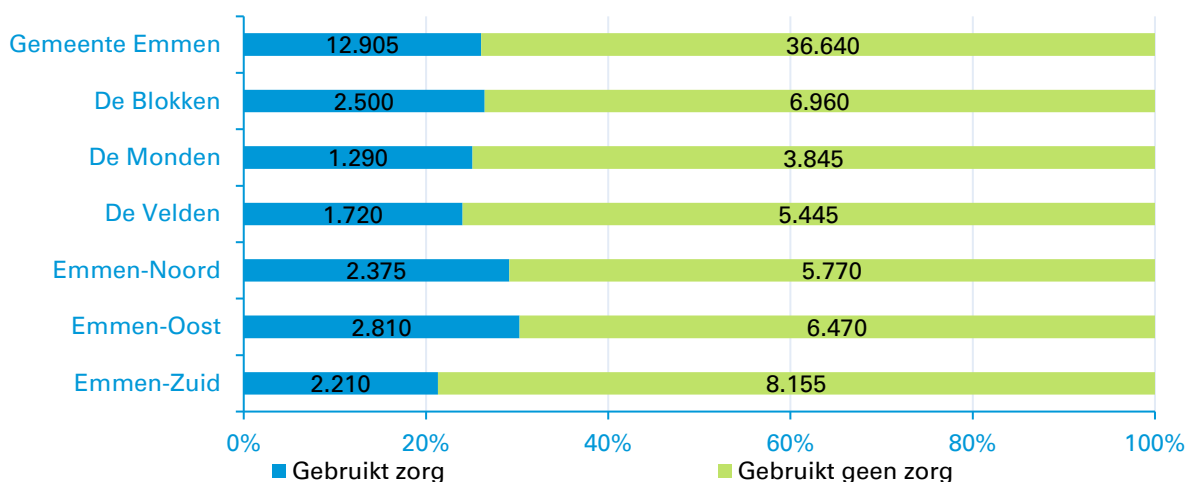


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Relatief veel zorggebruik in Emmen-Noord en Emmen-Oost, hangt samen met sociaaleconomische factoren

Onderscheid makend naar de woonclusters in de gemeente Emmen zien we het voorgaande patroon terug. Specifiek in de woonclusters Emmen-Noord en Emmen-Oost zien we dat het aandeel zorggebruikers hoger ligt dan in andere woonclusters. Dat komt doordat in deze wijk relatief veel huishoudens met een laag inkomen wonen. We verwachten dat meerdere sociaaleconomische factoren (bijvoorbeeld mogelijkheden tot een gezonde leefstijl) een rol spelen bij het verband tussen inkomen en zorggebruik.

Figuur 31: Zorggebruik naar wijken in gemeente Emmen, 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

4. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverduunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Deze migratiestromen splitsen we verder uit naar herkomst, huishoudensstype en woningtype na verhuizing. Zo krijgen we een scherp beeld van de huishoudens die in de gemeente Emmen een woning zoeken. Tezamen vormen deze analyses belangrijke input voor de woonbehoeften in de toekomst.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

- Er is recent sprake van een bevolkings- en huishoudenstoename in de gemeente Emmen door inkomende verhuizingen uit binnen- en buitenland. Onderliggend is er vergrijzing (+34% 75-plussers in tien jaar) en huishoudensverduunning (+18% alleenstaanden in tien jaar) (4.1).
- Ouderen verhuizen het vaakst binnen de eigen gemeente. Zij verhuizen dan vaak naar een appartement in het sociale huursegment. Emmen trekt daarnaast veel jongeren aan van buiten de gemeente (4.2).
- Buitenlandse verhuizers zijn het vaakst afkomstig uit Oekraïne (29%), Duitsland (13%), Polen (6%) en andere landen van waaruit veel arbeidsmigranten komen. De huishoudens bestaan vaak uit jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (4.3).
- Binnenlandse verhuizers zijn het vaakst afkomstig uit gemeenten nabij, namelijk Coevorden (15%), Borger-Odoorn (9%) en Groningen (5%). Emmen kent met de meeste gemeenten een positief verhuissaldo. Naar provincies zien we ook veel instroom uit Zuid-Holland en Noord-Holland terug (4.4).
- Binnen de gemeente Emmen vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats binnen het eigen wooncluster. In elk wooncluster is het aandeel verhuizingen binnen het wooncluster 48% of hoger. Een groot deel van de huishoudens is dus geneigd om hun woonwens in het eigen wooncluster te vervullen (4.5).

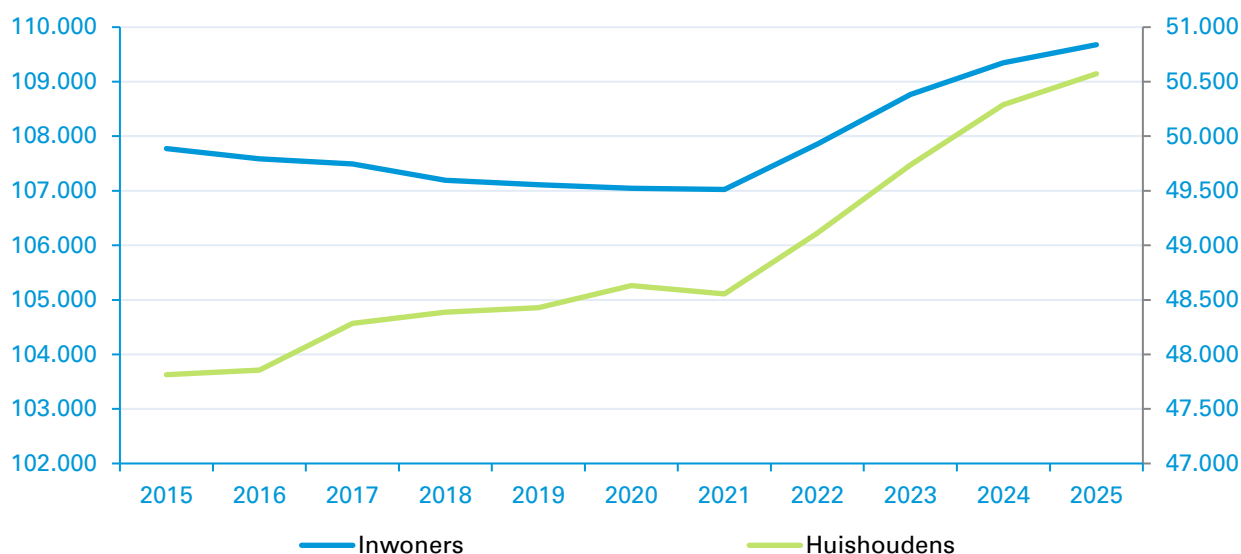
4.1 Demografische ontwikkeling

We lichten in deze paragraaf de demografische ontwikkeling van de gemeente Emmen als geheel uit. Daarbij staan we stil bij ontwikkelingen van inwoners en huishoudens en hoe onderliggende demografische transitie of migratiestromen daar een invloed op hebben.

Vanaf 2015 toename van 1.905 inwoners (+1,8%) en 2.760 huishoudens (+5,8%)

In de periode 2015 tot 2025 is het aantal inwoners van de gemeente Emmen in totaal met 1.905 personen toegenomen. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal huishoudens met in totaal 2.760 huishoudens. De procentuele toename van het aantal huishoudens (5,8%) is daarmee sterker dan de toename van het aantal inwoners (1,8%). Onderstaand figuur geeft dit weer. Dit betekent dus dat er sprake is geweest van huishoudensverduunning. In 2015 woonden er 2,25 inwoners per huishouden in de gemeente Emmen. Dit is op 1 januari 2025 afgenomen naar 2,17 inwoners per huishouden. Ter illustratie: als er in zowel 2015 als 2025 50.000 woningen in Emmen waren dan konden deze woningen in 2015 112.500 inwoners huisvesten en in 2025 nog maar 108.500 inwoners, 4.000 inwoners minder dus.

Figuur 32: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in de gemeente Emmen, 2015-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Sterkste inwonersgroei in Emmen-Noord, afname in De Monden, De Velden en Emmen-Oost

We hebben de inwonersontwikkeling in de periode 2015-2025 verder uitgesplitst naar de woonclusters binnen de gemeente Emmen. Hieruit valt op dat de ontwikkeling per wooncluster sterk uiteenloopt. Met name het wooncluster Emmen-Noord is sterk in inwonersaantal toegenomen (+2.010 inwoners). Daar speelt ook de opvang van Oekraïense vluchtelingen een belangrijke rol in. Tegelijkertijd zijn er ook drie woonclusters die in aantal inwoners zijn afgenomen, namelijk De Monden (-2,0%), De Velden (-2,0%) en Emmen-Oost (-1,6%).

Tabel 4: Inwonersontwikkeling per wooncluster, 2015-2025

Woonclusters	2015	2025	2015-2025
De Blokken	22.030	22.100	+70 (+0,3%)
De Monden	12.185	11.945	-240 (-2,0%)
De Velden	16.840	16.505	-335 (-2,0%)
Emmen-Noord	13.995	16.005	+2.010 (+14,4%)
Emmen-Oost	19.310	19.000	-310 (-1,6%)
Emmen-Zuid	23.355	24.125	+770 (+3,3%)

Bron: CBS (2026, cijfers 1 januari 2015 – 1 januari 2025). Bewerking Stec Groep (2026).

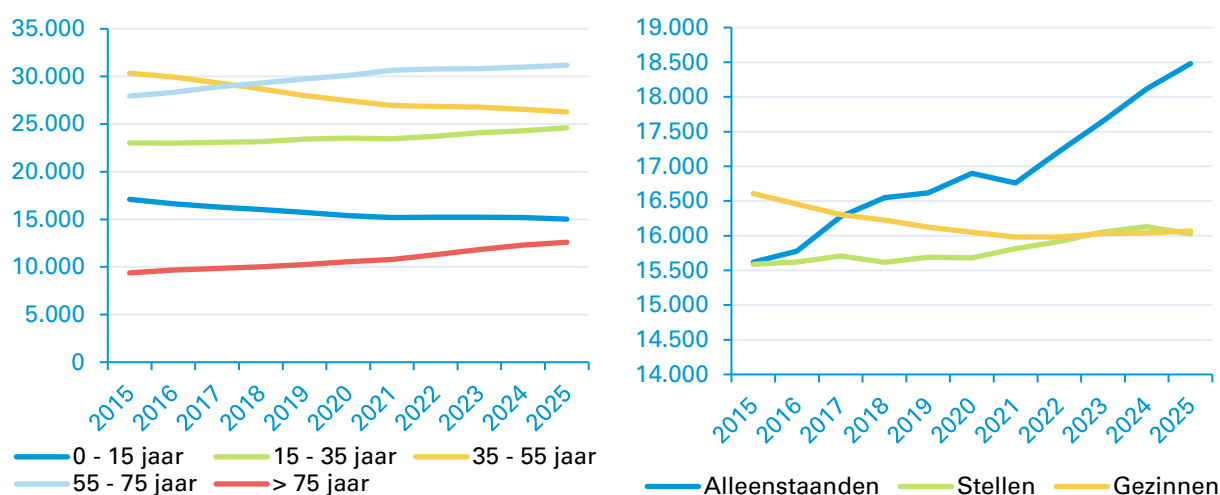
Vergrijzing en huishoudensverduunning belangrijkste demografische trends

Wanneer we vervolgens de inwonersontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en huishoudenstypen, dan zien we twee belangrijke trends. Wat betreft leeftijdsklassen zien we dat in de periode 2015 tot 2025 met name het aantal 75-plussers sterk is toegenomen (+34%), terwijl bijvoorbeeld 0-15-jarigen (-12%) en 35-55-jarigen (-13%) zijn afgenomen. Dit duidt op een verdere vergrijzing van de gemeente Emmen. Ook de ontwikkeling van het aantal 55-75 jarigen valt op. In de periode 2015 tot 2020 nam deze leeftijdsgroep nog sterk toe met 8%, maar in de laatste jaren zien we de toename afnemen,

waardoor de toename in de periode 2020-2025 nog maar 4% was. Dit komt door doorstroming richting de 75-plus categorie.

Wat betreft huishoudens zien we met name een sterke groei van het aantal alleenstaanden ontstaan. Dit betreft een toename van 18% sinds 2015. Dit terwijl het aantal gezinnen juist is afgenomen (-3%). De huishoudensverdunning is hiermee goed te zien. Dit is het gevolg van het ouder worden van huishoudens, waarbij personen in huishoudens overlijden en kinderen het huis uit gaan. Niet voor alle 'officiële' alleenstaanden is het aannemelijk dat een woning met minder slaapkamers passend is. We zien namelijk dat in tegenstelling tot het aantal gezinnen het aantal eenoudergezinnen wel is toegenomen met +545 (+16%). Een deel van de alleenstaanden en stellen zal wel kinderen hebben die bij hun ex-partner geregistreerd staan. Dat aantal is echter wel duidelijk kleiner dan de toename van het aantal alleenstaanden en stellen.

Figuur 33: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in de gemeente Emmen, periode 2015-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Vergrijzing in alle woonclusters zichtbaar, in meeste woonclusters ook sprake van ontgroening

Wanneer we ook voor de woonclusters de inwoners naar leeftijdsklassen uitsplitsen valt op dat we in bijna alle woonclusters een zelfde patroon terug zien, met uitzondering van Emmen-Noord. Zo nemen in de overige woonclusters het aantal inwoners tot 65 jaar af en juist het aantal inwoners ouder dan 65 jaar toe. In Emmen-Noord zien we dat alle leeftijdsklassen toenemen.

Tabel 5: Inwoners (2025) en inwonersontwikkeling (2015-2025) per wooncluster naar leeftijdsklassen

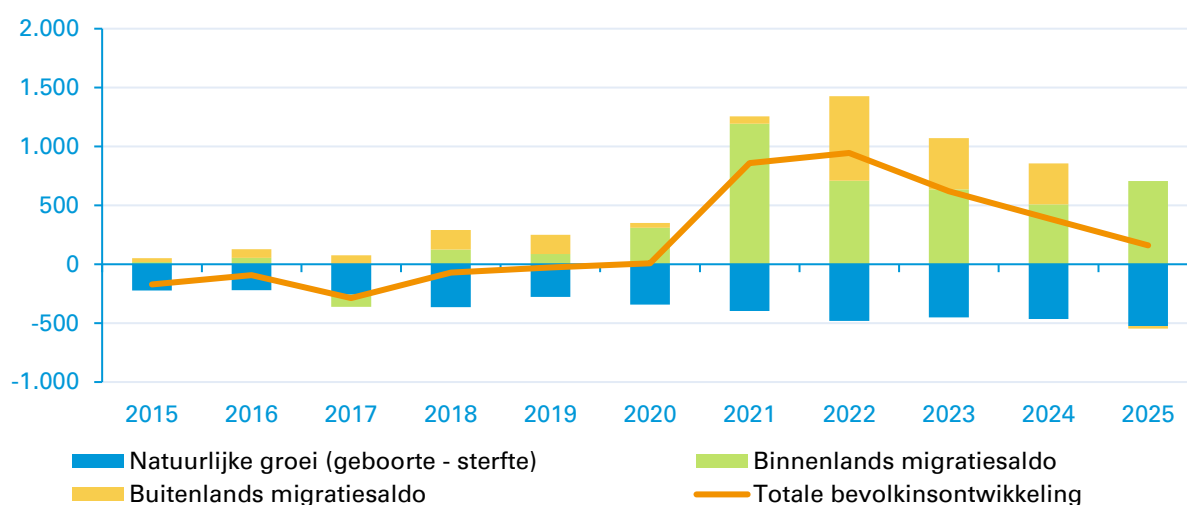
Woonclusters	0-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	>65 jaar
De Blokken	5.595 (-5%)	4.845 (-3%)	6.335 (-9%)	5.325 (+31%)
De Monden	2.995 (-12%)	2.590 (-4%)	3.815 (-3%)	2.550 (+20%)
De Velden	4.140 (-12%)	3.580 (-5%)	4.845 (-5%)	3.960 (+23%)
Emmen-Noord	3.510 (+22%)	3.480 (+24%)	3.825 (+6%)	5.190 (+12%)
Emmen-Oost	4.800 (-7%)	4.240 (-5%)	5.030 (-5%)	4.915 (+13%)
Emmen-Zuid	6.465 (-5%)	5.595 (-2%)	6.955 (-4%)	5.095 (+42%)

Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Instroom van binnenlandse en buitenlandse migratie overstijgt laatste jaren natuurlijke krimp

Sinds 2021 is er elk jaar sprake geweest van een sterke inwonerstoeiname in de gemeente Emmen. Deze wordt veroorzaakt door een positievere instroom van personen uit binnen- en buitenland. Tot en met 2020 was dit migratiesaldo uit binnen- en buitenland rond het nulpunt, maar sinds 2021 heeft er een sterke instroom van personen plaatsgevonden. De coronacrisis, landelijke woningmarktdruk, nieuwbouw en opvang van Oekraïense vluchtelingen spelen hier allemaal een rol in. Ook het aantal statushouders is toegenomen. De omvang van die doelgroep is echter zowel in binnen- als buitenlandse verhuizingen beperkt⁷. Tegelijkertijd valt ook op dat er sinds 2015 elk jaar sprake was van natuurlijke krimp. Dat betekent dat er jaarlijks meer mensen in de gemeente Emmen overlijden dan dat er geboren worden. Om dus inwonersgroei in de toekomst mogelijk te maken, zullen er jaarlijks meer mensen naar Emmen moeten verhuizen dan dat er vertrekken.

Figuur 34: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de gemeente Emmen, periode 2015-2024



Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

4.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen binnen, naar en uit de gemeente Emmen. We maken daarbij onderscheid naar de herkomst, het huishoudentype en het woningtype na verhuizing. Hierdoor maken we onderscheid in verschillende typen verhuizers en brengen we in beeld welke behoeften met name lokaal een rol spelen en naar welk woningtype vaker huishoudens van verder weg verhuizen. We hanteren de CBS wijken- en buurtenindeling binnen Emmen en hanteren Zuidoost-Drenthe als de regio. In het geval van terugkeer naar de gemeente Emmen heeft de referentiepersoon van het huishouden (hoofd van het huishouden waaraan overige gegevens van het huishouden gekoppeld worden) al eerder in de gemeente gewoond en verhuist deze nu vanuit binnen- of buitenland terug naar de gemeente.

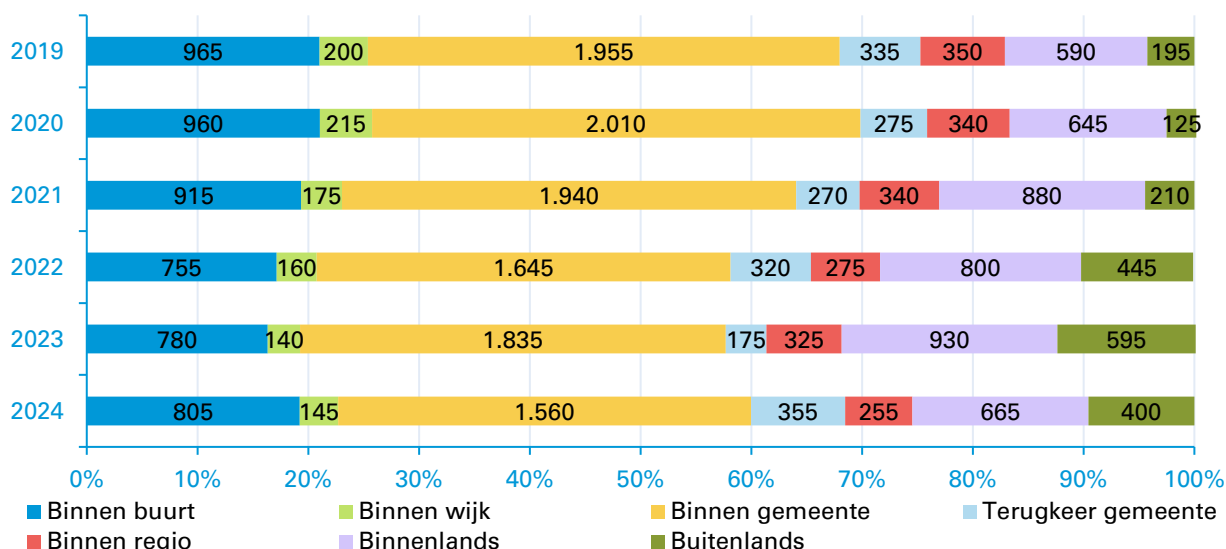
Circa 63% van verhuizingen vindt plaats door verhuizer uit eigen gemeente in periode 2019-2024

We hebben alle verhuizingen voor de periode 2019 t/m 2024 in beeld gebracht. We zien voor deze jaren dat circa 63% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Emmen. Dit zijn huishoudens die dus voor de verhuizing ook al in de gemeente Emmen woonden. 23% van de verhuizingen vindt zelfs binnen dezelfde wijk plaats. Dat is in het geval van de gemeente Emmen een wijk in de stad Emmen of binnen een van de overige kernen. Door de jaren heen zien we dat het aandeel buiten-gemeentelijke

⁷ Statushouders registreren zich vaak al in een COA-opvanglocatie. Hierdoor worden ze bij een verhuizing van een opvanglocatie naar een reguliere woning in de gemeente Emmen geregistreerd als binnenlandse verhuizing. In 2023 verhuisden er 46 huishoudens met een statushouder als referentiepersoon uit het binnenland en 24 huishoudens uit het buitenland naar een reguliere woning in de gemeente Emmen.

verhuizingen met name vanaf 2022 wel iets hoger was, maar ook in die periode lag het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen rond de 60%.

Figuur 35: Inkomende verhuizingen naar herkomst per jaar in de gemeente Emmen, 2019-2024

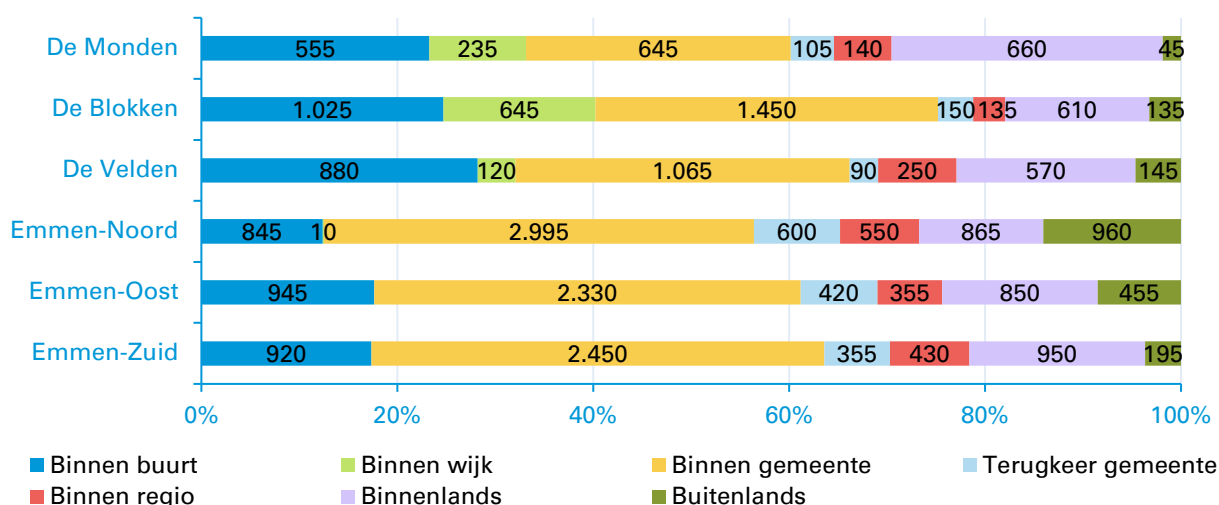


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Naar elk wooncluster is circa 60% van de verhuizers afkomstig uit de gemeente Emmen

Onderscheid makend naar de woonclusters in de gemeente Emmen valt op dat voor alle woonclusters geldt dat het merendeel van de verhuizers uit de eigen gemeente afkomstig is. Enkel richting Emmen-Noord vindt minder dan 60% van de verhuizingen plaats door een huishouden uit de eigen gemeente. Naar dat wooncluster hebben relatief veel buitenlandse verhuizingen plaatsgevonden. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen is het hoogst in De Blokken (75%). Dit komt voor een groot deel doordat dit wooncluster binnenlands met name grenst aan andere delen van de gemeente Emmen.

Figuur 36: Inkomende verhuizingen naar herkomst per wooncluster in de gemeente Emmen, 2019-2024

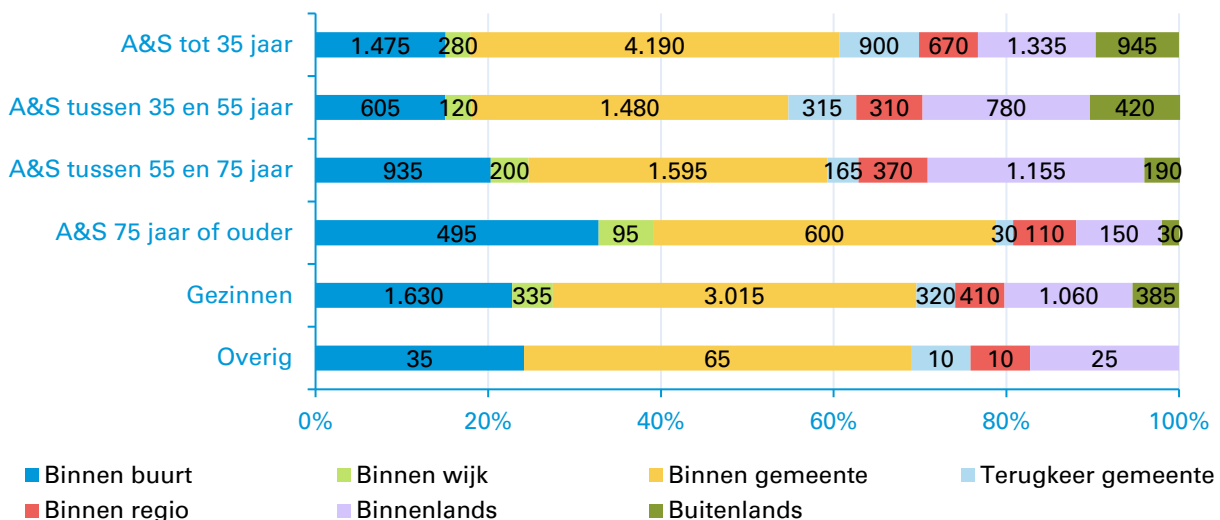


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Gezinnen en ouderen verhuizen relatief vaak binnen de gemeentegrenzen

Wanneer we dit onderscheid maken naar doelgroep, valt op dat met name gezinnen en ouderen relatief veel binnen de gemeente Emmen verhuizen. Bij 75-plussers is dit zelfs in 79% van de verhuizingen het geval. Uit het landelijke WoON2024-onderzoek bleek dat ouderen een relatief sterke sociale binding hebben met de buurt, wijk of kern waar ze wonen. Dit speelt een rol bij de verhuiswens die deze doelgroep heeft. Om doorstroming dus goed te faciliteren, kan woningbouw in de eigen wijk een cruciale rol spelen. Wel blijft gelden dat ouderen over het algemeen minder verhuisc geneigd zijn dan de overige doelgroepen. Hierdoor is het totaal aantal verhuizingen van 75-plussers relatief laag.

Figuur 37: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in de gemeente Emmen, 2019-2024



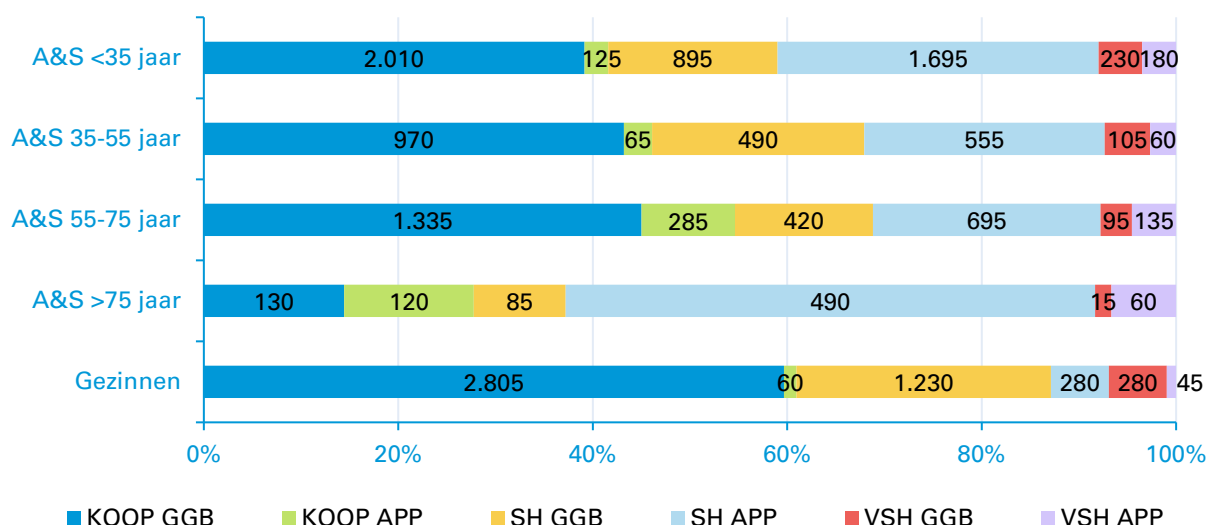
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Duidelijke verschillen in verhuisgedrag tussen doelgroepen, bepalend in woningbehoefte

De hiervoor genoemde doelgroepen hebben sterk uiteenlopende woonvoorkeuren. Dat zien we terug in het verhuisgedrag dat deze doelgroepen laten zien. Zo verhuisden jongeren in het verleden vaak naar sociale huurappartementen, verhuisden gezinnen vaak naar reguliere grondgebonden sociale huur- en koopwoningen en maakten ouderen relatief vaak een verhuistap naar een sociaal huurappartement. Doordat dit verhuisgedrag uiteenloopt, heeft een verschuiving in doelgroepen ook sterke gevolgen voor de woningbehoefte in de toekomst.

Met name de verhuistap van ouderen is in dat licht relevant. Die doelgroep neemt naar verwachting immers sterk toe. Doordat veel ouderen een laag inkomen hebben, kunnen zij vaak de stap naar een sociaal huurappartement maken. Ze laten daarbij ook geregeld een koopwoning achter. We zien bijvoorbeeld dat in 2023 38% van de verhuisde ouderen naar een corporatiehuurwoning afkomstig was uit een koopwoning. Een groot deel van de ouderen bezit hierna relatief veel eigen vermogen door de verkoop van hun woning. Zo heeft een derde van de 65-plussers die is verhuisd naar een corporatiewoning een vermogen van meer dan € 100.000. Doordat ze echter tegelijkertijd ook een laag inkomen hebben, kunnen zij deze stap wel maken. Wanneer een vermogenstoets wordt ingevoerd voor verhuizingen naar sociale huurwoningen, dan zal dit met name ook voor deze doelgroep effect hebben. Dit kan zorgen voor minder verhuizingen van ouderen of meer verhuizingen richting duurdere huurwoningen of koopwoningen.

Figuur 38: Inkomende verhuizingen naar bewoonde woningtype per doelgroep in de gemeente Emmen, 2019-2022

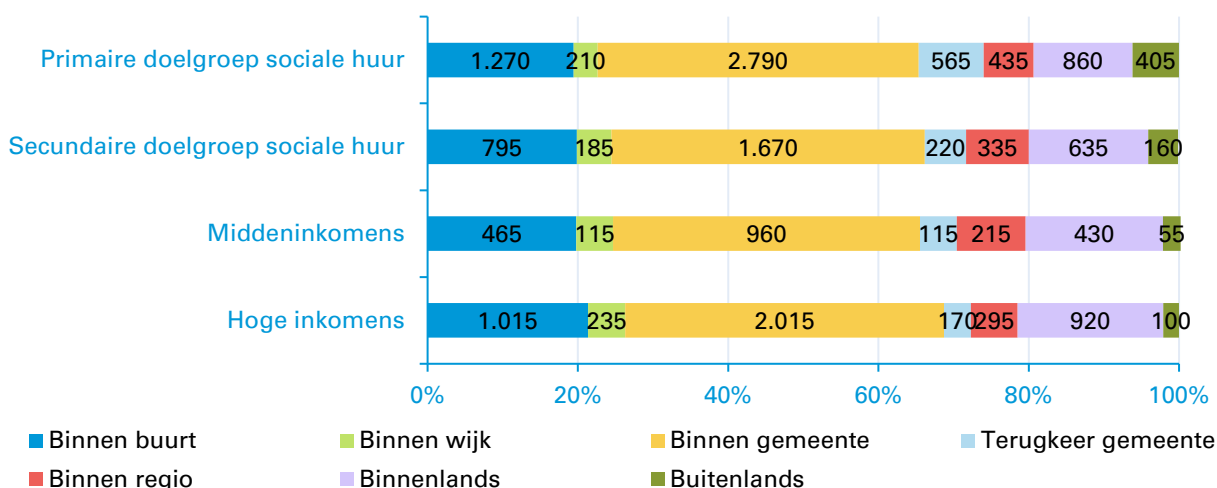


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Verskil in herkomst van inkomensgroepen is beperkt

We hebben de verhuisde huishoudens ook ingedeeld naar de herkomst van inkomensgroepen. Hieruit blijkt dat de verschillen beperkt zijn. Voor alle inkomensgroepen geldt dat in de periode 2019-2022 meer dan 60% afkomstig was uit de eigen gemeente. Kleine nuanceverschillen zijn dat buitenlandse verhuizers relatief vaak een laag inkomen hebben en dat buitenregionale verhuizers vaak een hoog inkomen hebben.

Figuur 39: Inkomende verhuizingen naar herkomst per inkomensgroep in de gemeente Emmen, 2019-2022



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

4.3 Buitenlandse verhuizingen

Met name instroom Oekraïense vluchtelingen en Duitsers

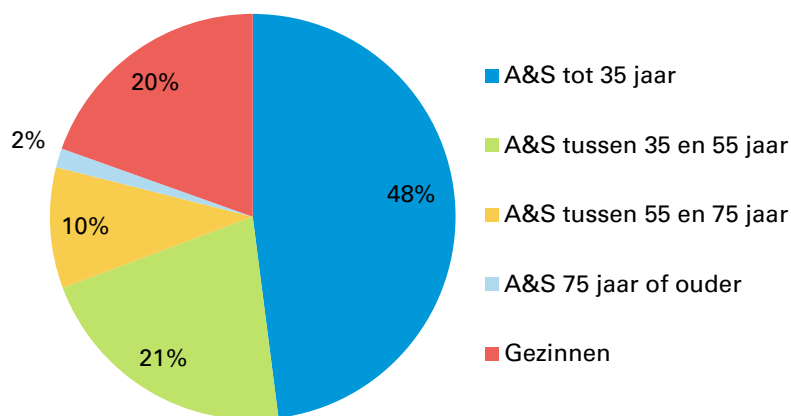
In totaal zijn in de periode 2019 tot en met 2024 2.855 huishoudens uit het buitenland verhuisd naar de gemeente Emmen. Een groot deel van hen was afkomstig uit Oekraïne (29%) en woont in de gemeente als tijdelijk beschermde. Ook vanuit Duitsland is de instroom relatief groot (13%). De ligging van de gemeente Emmen aan de landsgrens speelt daar uiteraard een grote rol in. Hierna volgen Polen (6%), Roemenië (4%), Hongarije (3%), Turkije (2%) en Spanje (2%). Dit zijn landen waar veel arbeidsmigranten vandaan komen. Zoals eerder opgemerkt verhuizen statushouders vaak eerst via een andere gemeente in Nederland waar ze zijn ingeschreven op een COA-locatie.

De instroom vanuit het buitenland is duidelijk groter dan de uitstroom. In dezelfde periode zijn er in totaal 1.235 huishoudens naar het buitenland vertrokken. Voor de landen uit de top-3 – Oekraïne (+800 huishoudens), Duitsland (+145 huishoudens) en Polen (+125 huishoudens) – geldt elk dat de instroom groter is geweest dan de uitstroom van 2019 tot en met 2024.

48% van buitenlandse verhuizers zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar

Wanneer we de buitenlandse verhuizingen uitsplitsen naar doelgroepen, dan zien we dat de buitenlandse verhuizers voor een groot deel bestaan uit jonge huishoudens. In totaal is zo'n 48% van de buitenlandse verhuizers een alleenstaande of stel tot 35 jaar. Ouderen vanaf 55 jaar verhuizen slechts zeer beperkt vanuit het buitenland naar Emmen. Zij vormen 12% van het totaal aantal buitenlandse verhuizingen.

Figuur 40: Buitenlandse verhuizingen naar doelgroep in Emmen, 2019-2024



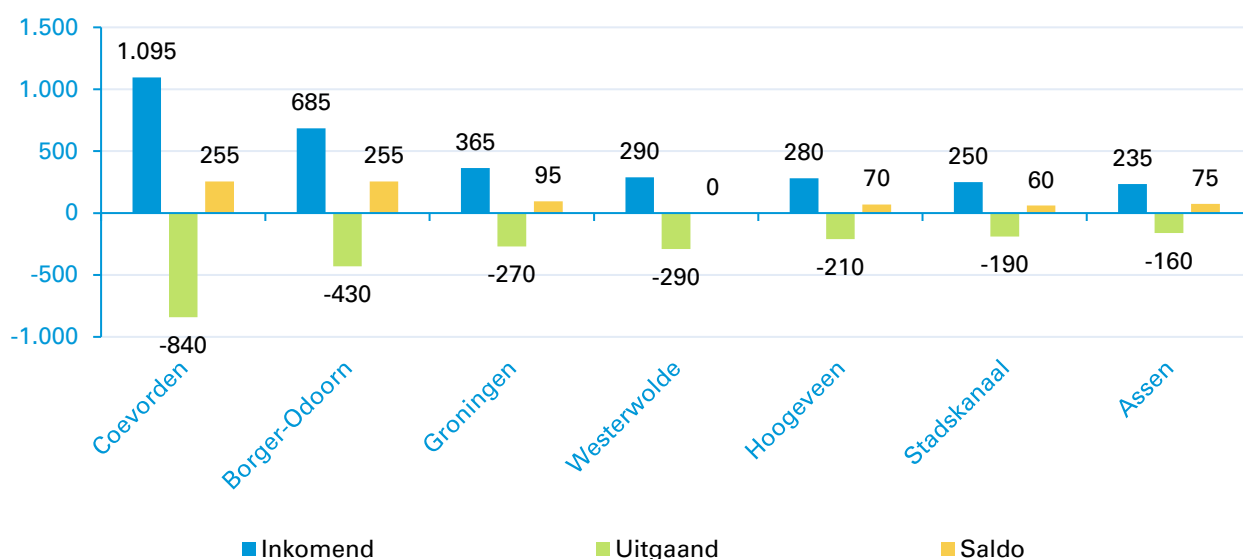
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

4.4 Binnenlandse verhuizingen

Binnenlandse verhuizers vaakst afkomstig uit buurgemeenten

We hebben ook de binnenlandse verhuizingen opgedeeld naar herkomst. Daaruit blijkt dat naar gemeenten de meeste verhuizers afkomstig zijn uit gemeenten in de buurt. Zo komt 15% van de verhuizers uit Coevorden, 9% uit Borger-Odoorn, 5% uit Groningen, 4% uit Westerwolde, 4% uit Hogeveen, 3% uit Stadskanaal en 3% uit Assen. Dit zijn de gemeenten met de sterkste instroom richting de gemeente Emmen. Voor bijna al deze gemeente geldt dat de instroom in de periode 2019 tot en met 2024 ook sterker is geweest dan de uitstroom van huishoudens. Een ander groot deel van de huishoudens is echter afkomstig uit een andere gemeente in Nederland (56%). Ook voor die gemeenten geldt dat in totaal de instroom hoger was dan de uitstroom.

Figuur 41: Inkomende en uitgaande binnenlandse verhuizingen per herkomst- of vestigingsgemeente in de gemeente Emmen, 2019-2024

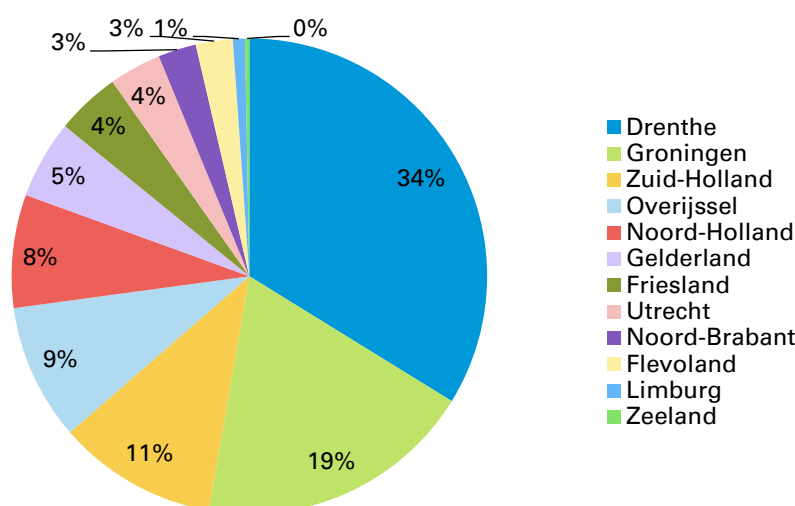


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

34% van binnenlandse verhuizers afkomstig uit Drenthe, groot deel verspreid over Nederland

Als we de binnenlandse verhuizingen (exclusief binnengemeentelijke verhuizingen) uitsplitsen naar provincies, dan valt op dat een groot deel van de huishoudens afkomstig is van buiten de provincie Drenthe. In totaal woonde 34% van deze huishoudens voor de verhuizing ook in Drenthe. 19% is afkomstig uit buurprovincie Groningen, maar relatief veel huishoudens zijn ook afkomstig uit provincies verder weg zoals Zuid-Holland (11%) en Noord-Holland (8%).

Figuur 42: Binnenlandse verhuizingen naar provincie van herkomst, 2019-2024



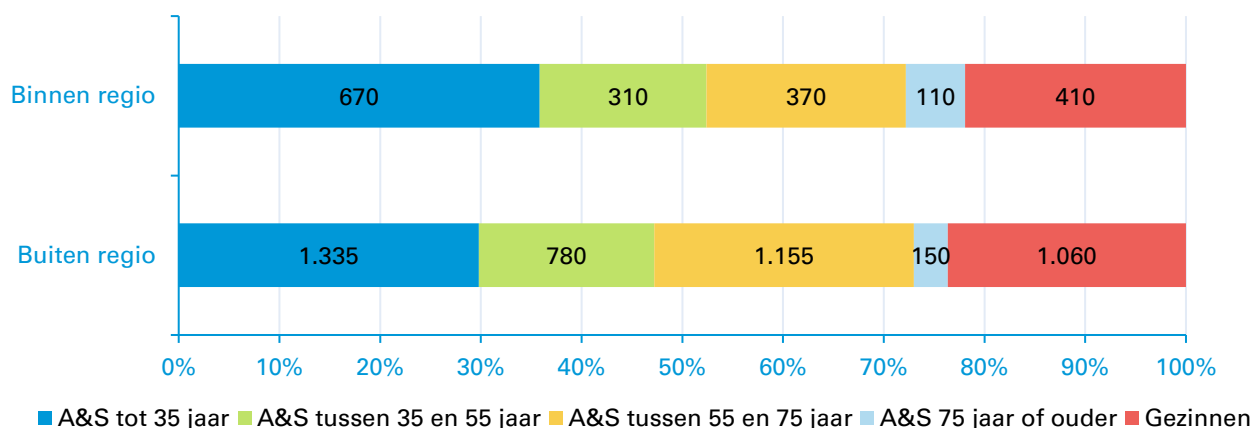
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Binnenregionale verhuizers vaker jongeren, buiten-regionale verhuizers vaker 55 tot 75 jarigen

We kunnen de binnenlandse verhuizers opdelen in huishoudens die binnen de regio Zuidoost-Drenthe zijn verhuisd en huishoudens die van buiten die regio naar de gemeente Emmen zijn verhuisd. Hieruit valt op dat binnenregionale verhuizers relatief vaak alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn (36%) ten

opzichte van buitenregionale verhuizers (30%) en dat buitenregionale verhuizers juist vaker alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar zijn (26%) dan de binnenregionale verhuizers (20%).

Figuur 43: Binnenlandse verhuizingen naar herkomst en doelgroep, 2019-2024



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

4.5 Binnengemeentelijke verhuizingen

Woonclusters kennen sterke interne dynamiek, ook binnen de stad Emmen

Binnen de gemeente Emmen vonden in de periode 2019 tot en met 2024 15.780 verhuizingen plaats. Voor deze verhuizingen hebben we in beeld gebracht in hoeverre deze verhuizingen binnen of tussen woonclusters plaatsvonden. Hieruit valt op dat voor elk wooncluster geldt dat minimaal 48% van alle binnengemeentelijke verhuizingen ook binnen het wooncluster hebben plaatsgevonden. Dat geldt dus ook voor de woonclusters die zich binnen de stad Emmen bevinden. Deze interne verhuisdynamiek is het hoogst in het wooncluster De Blokken (76%). Verder valt op dat de drie woonclusters buiten Emmen weinig onderlinge verhuizingen kennen en meer met de stad Emmen. Ook zijn de drie woonclusters binnen de stad Emmen meer met elkaar verbonden dan met de overige woonclusters. De verhuisdynamiek tussen de woonclusters is relevant voor de uitwisselbaarheid van de berekende woningbehoefte. Hoe hoger het aandeel verhuizingen tussen gebieden, des te beter het mogelijk is om met nieuwbouw in het ene wooncluster ook in de behoefte van een ander wooncluster te voorzien. In het geval van de gemeente Emmen zal dit in beperkte mate het geval zijn, maar relatief meer tussen de wijken in de stad Emmen.

Tabel 6: Verhuizingen binnen woonclusters in de gemeente Emmen, 2019-2024

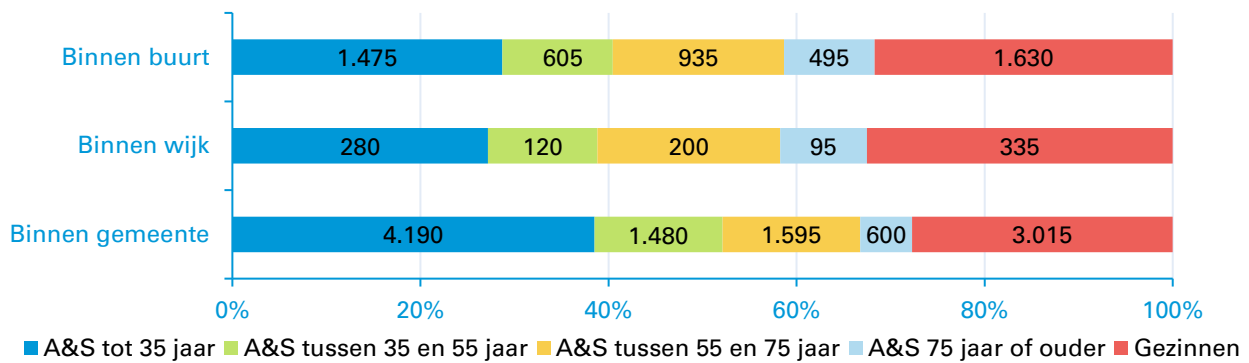
Herkomstcluster	Vestigingscluster 1	Vestigingscluster 2	Vestigingscluster 3
De Blokken	De Blokken (76%)	Emmen-Oost (7%)	Emmen-Noord (6%)
De Monden	De Monden (59%)	Emmen-Oost (13%)	Emmen-Noord (12%)
De Velden	De Velden (69%)	Emmen-Zuid (10%)	Emmen-Noord (8%)
Emmen-Noord	Emmen-Noord (53%)	Emmen-Oost (20%)	Emmen-Zuid (18%)
Emmen-Oost	Emmen-Oost (48%)	Emmen-Noord (24%)	Emmen-Zuid (15%)
Emmen-Zuid	Emmen-Zuid (51%)	Emmen-Noord (25%)	Emmen-Oost (15%)

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Jongeren verhuizen over grotere afstand binnen gemeente dan ouderen

Als we kijken welke doelgroepen er zijn verhuisd binnen de gemeente, zien we dat er verschillen zijn in de afstand die doelgroepen afleggen. Zo is van alle huishoudens die binnen de buurt of wijk verhuist 28% een alleenstaande of stel tot 35 jaar, terwijl dit bij verhuizers uit andere wijken 39% is. Bij 55-plussers is dit juist omgekeerd. Daarvan verhuizen er juist relatief veel binnen de eigen buurt of wijk.

Figuur 44: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep in Emmen, 2019-2024



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

5. Kwantitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woningbehoefte in beeld. Hiervoor gebruiken we de verwachte reguliere⁸ huishoudensontwikkeling volgens de Primos2024 als basis, maar hebben op basis daarvan drie scenario's uitgewerkt. In deze scenario's spelen recente migratietrends, economische ontwikkelingen en gemeentelijke groeiambities een rol. In onze doorrekening brengen we de ontwikkeling in beeld voor de periode 2025 tot en met 2040. Daarbinnen maken we nog onderscheid naar de perioden 2025 tot en met 2035 en 2025 tot en met 2040.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

- De Primos2024-huishoudensprognose voor de gemeente Emmen is gebaseerd op migratiebewegingen uit de periode 2015-2019, 2021 en 2022. Dit zorgt ervoor dat ook migratie uit jaren wordt meegerekend toen deze minder positief was dan nu het geval is. Deze ontwikkelingen, tezamen met het inlopen van het woningtekort in de regio rond Emmen, vormen het uitgangspunt van het basisscenario. In dit scenario is de verwachte ontwikkeling licht positief met +1.435 huishoudens tot en met 2040 met onderliggend vooral een toename van het aantal 75-plussers (5.1).
- De sterke toename van het aantal 75-plussers zal naar waarschijnlijkheid leiden tot een toename van de zorgvraag. Dit komt doordat het zorggebruik in veel gevallen pas na het 75^{ste} levensjaar ontstaat. Dat geldt zowel voor wijkverpleging, gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen als gebruik van langdurige zorg via de Wlz (5.2).
- In het trendscenario zijn in tegenstelling tot het basisscenario enkel de migratietrends uit de periode 2021 tot en met 2024 doorgerekend tot en met 2040. Dit zijn juist jaren dat de migratie relatief sterk was richting Emmen. Dit zorgt ervoor dat de totale huishoudensontwikkeling positiever uitslaat naar +3.395 huishoudens tot en met 2040. Een groot deel van deze extra groei komt voor rekening van jongeren en gezinnen (5.3).
- In het groeiscenario zijn ten slotte de ambities van de gemeente Emmen opgeplust bovenop de huidige trends. De gemeente Emmen streeft ernaar om met 10.000 huishoudens te groeien tot en met 2040. Dit om de leefbaarheid en de brede welvaart te versterken die door de vergrijzing van de eigen inwoners onder druk kan komen te staan. Randvoorwaarden zoals verbeterde mobiliteit en werkgelegenheid zijn essentieel om deze ambities waar te kunnen maken. Kwalitatief zien we alle doelgroepen behalve 75-plussers in dit scenario veel sterker groeien dan in het trendscenario (5.4).
- Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat in alle scenario's een sterke groei ontstaat van het aantal 75-plussers. Hierop heeft het aantrekken van extra huishoudens echter weinig effect. Die bandbreedte is groter voor de overige doelgroepen, zoals jongeren en gezinnen. Deze doelgroepen verhuizen vaker en zijn ook vaker geneigd te verhuizen vanwege werk (5.5).

5.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario

In deze paragraaf staan we stil bij de verwachte huishoudensontwikkeling die volgt uit de Primos-huishoudensprognose uit 2024. Deze vormt namelijk het uitgangspunt van ons basisscenario. De

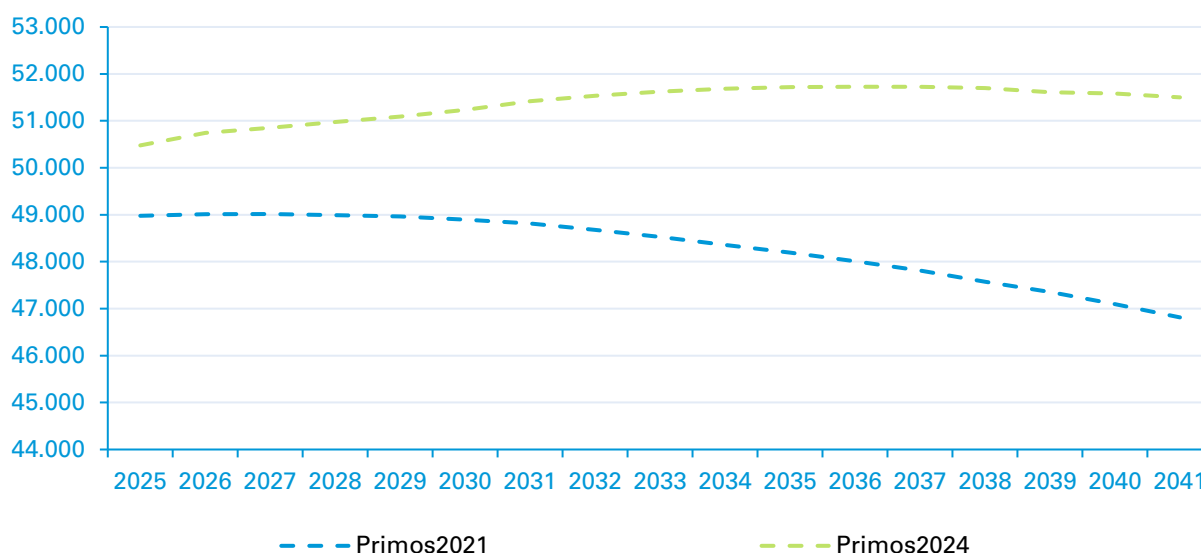
⁸ We berekenen de woningbehoefte op basis van reguliere huishoudens, exclusief studenten. De ontwikkeling van het aantal studenten is zeer onzeker en daarnaast betreft dit een zeer specifieke woningbehoefte. In hoofdstuk 9 staan we specifiek bij deze doelgroep stil.

Primos-huishoudensprognose volgt de methodiek van de CBS bevolkings- en huishoudensprognoses en vertaalt deze naar regionale opgaven. Voor het maken van deze verwachtingen wordt gebruik gemaakt van verwachte demografische ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de vruchtbaarheidsindex en de huishoudensverdunding en vergrijzing van de huidige bevolking. Deze demografische ontwikkelingen zijn redelijk goed te voorspellen. Daarnaast speelt zowel landelijk alsook zeker op lager schaalniveau binnenlandse en buitenlandse migratie van huishoudens een grote rol. In- of uitstroom van huishoudens in de gemeente Emmen leidt immers zowel nu als in de toekomst tot een andere huishoudenssamenstelling.

Primos-prognose uit 2024 verwacht 4.690 huishoudens meer aan het eind van 2040 dan Primos-prognose uit 2021

Met name schommelingen in deze migratie kunnen zorgen voor grote verschillen in de verwachte huishoudensontwikkeling. Dat is goed te zien als we de Primos-prognose uit 2024 vergelijken met de prognose van drie jaar eerder uit 2021. De meest recente prognose gaat uit van 51.500 huishoudens aan het eind van 2040. Dit terwijl de prognose uit 2021 nog een aantal van 46.815 Emmense huishoudens verwachtte in datzelfde jaar. Dit betekent dus dat in drie jaar tijd de verwachtingen met 4.690 huishoudens zijn opgehoogd. Hiermee wordt nu ook een huishoudensgroei van 1.025 huishoudens verwacht in de periode 2025 tot en met 2040. Dit terwijl volgens de oude prognose juist een huishoudensafname verwacht werd. Dit grote verschil kan verklaard worden vanuit de migratieomslag die heeft plaatsgevonden in Emmen. In recente jaren is zowel binnenlandse als buitenlandse migratie veel positiever geweest dan de jaren ervoor. Dat heeft er al in geresulteerd dat de huidige huishoudensomvang ook duidelijk groter is dan wat de prognose uit 2021 had verwacht.

Figuur 45: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen volgens Primos prognoses uit 2021 en 2024



Bron: Primos2021 & Primos2024.

Inlopen van het woningtekort belangrijk onderdeel van woningbouwopgave

In het basisscenario dat wij hebben uitgewerkt, rekenen we ook het inlopen van het woningtekort door. Dit is immers een onderdeel van de woningbouwopgave die landelijk is gesteld. Zo dus ook in de gemeente Emmen. We hanteren hiervoor de methodiek die ook landelijk wordt gebruikt, waarmee we aansluiten op de berekende woningtekorten door het ABF. Deze tekorten zijn per functioneel woningmarktgebied (ingedeeld op basis van verhuisrelaties) in beeld gebracht en gebaseerd op alle personen vanaf 25 jaar die niet in een zelfstandige woonruimte wonen. Zij wonen bijvoorbeeld nog bij hun ouders of in een niet-zelfstandige woonruimte zoals een studentenkamer.

De gemeente Emmen kent een eigen functioneel woningmarktgebied. Deze bestaat uit gemeenten waarmee de gemeente Emmen een sterke verhuisrelatie heeft. Het woningtekort in het woningmarktgebied Emmen bedraagt 2,8%. Landelijk is afgesproken het woningtekort terug te brengen tot een gewenst frictieniveau van 2%. In het gehele woningmarktgebied zijn daarvoor 1.285 extra woningen nodig. Op basis van het aandeel van de gemeente Emmen ten opzichte van de totale woningvoorraad van dit woningmarktgebied betekent dit een opgave van 415 extra woningen.

Figuur 46: Functionele woningmarktgebieden Nederland op basis van verhuisrelaties



Bron: ABF (2025).

+1.435 extra huishoudens tot en met 2040 volgens basisscenario, groei sterkst in Emmen-Noord

Op basis van de Primos2024-huishoudensprognose en het inlopen van het woningtekort wordt in het basisscenario een groei van 1.435 huishoudens verwacht tot en met 2040. Deze groei vindt volledig plaats in de eerste periode tot en met 2035, daarna vindt een lichte huishoudensafname plaats. Onderscheid makend naar de woonclusters in de gemeente Emmen zien we dat tot en met 2035 overal een huishoudensgroei verwacht wordt. Tot en met 2040 is alleen sprake van een lichte huishoudensafname in Emmen-Oost. In Emmen-Noord wordt juist de sterkste huishoudensgroei verwacht, zowel in absolute als relatieve aantallen. Zeker binnen de stad Emmen hangt de verdeling van de huishoudensgroei echter ook sterk samen met waar nieuwbouwplannen gerealiseerd worden. Binnen Emmen is immers de verhuisdynamiek tussen de woonclusters groter. Huishoudens zullen bij nieuwbouw elders in Emmen daardoor sneller geneigd zijn om te verhuizen naar een ander wooncluster.

Tabel 7: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar woonclusters volgens het basisscenario, 2025 t/m 2040

Wooncluster	2025	2025 t/m 2035	2025 t/m 2040
De Blokken	9.605	+435 (+5%)	+460 (+5%)
De Monden	5.315	+105 (+2%)	+80 (+2%)
De Velden	7.240	+420 (+6%)	+410 (+6%)
Emmen-Noord	8.460	+595 (+7%)	+575 (+7%)
Emmen-Oost	9.410	+20 (+0%)	-105 (-1%)
Emmen-Zuid	10.450	+80 (+1%)	+20 (+0%)
Totaal	50.480	+1.660 (+3%)	+1.435 (+3%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. Kleuren op basis van relatieve ontwikkeling.

Vergrijzing van de gemeente Emmen zet stevig door en toename ouderen is tot groter dan totale huishoudensgroei

De Primos-huishoudensprognose is op te delen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. In dit onderzoek lichten we zes doelgroepen uit. Onderscheid makend naar deze doelgroepen valt op dat met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar sterk toeneemt. Tot en met 2040 wordt verwacht dat deze doelgroep met 40% toeneemt ten opzichte van nu. Dit betekent een toename van 3.400 alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar. Deze toename is 2,4 keer zo groot als de totale huishoudensgroei. Het aantal jongeren en gezinnen neemt in dezelfde periode volgens het basisscenario juist af. Wanneer dit scenario uitkomt, drukt de vergrijzing dus duidelijk sterker op de gemeente Emmen dan nu het geval is.

Tabel 8: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2025 t/m 2040

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2035	2025 t/m 2040
A&S <35 jaar	5.275	-445 (-8%)	-855 (-16%)
Gezinnen	15.825	-565 (-4%)	-630 (-4%)
A&S 35-55 jaar	5.680	+760 (+13%)	+930 (+16%)
A&S 55-75 jaar	14.985	-455 (-3%)	-1.425 (-10%)
A&S >75 jaar	8.470	+2.345 (+28%)	+3.400 (+40%)
Overig*	245	+25 (+10%)	+20 (+8%)
Totaal	50.480	+1.660 (+3%)	+1.435 (+3%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. *Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

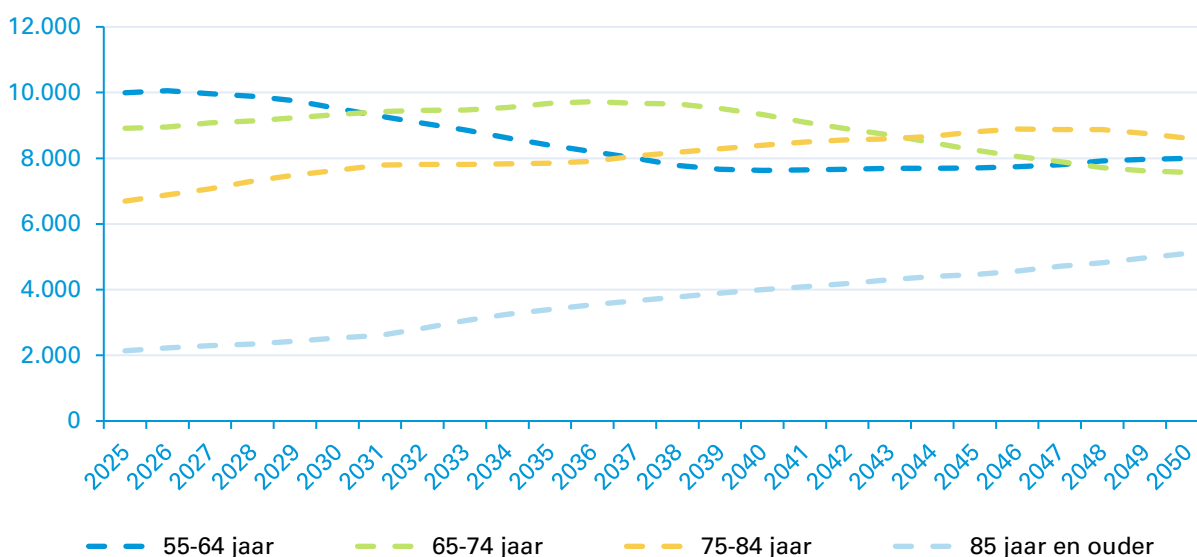
5.2 Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens basisscenario

Vergrijzing is de belangrijkste demografische ontwikkeling voor de komende jaren in de gemeente Emmen. Dat blijkt uit het feit dat het aantal 75-plussers in ons basisscenario tot en met 2040 sneller toeneemt dan het totaal aantal huishoudens. Deze demografische verandering heeft grote gevolgen voor het zorggebruik in Emmen, aangezien met name ouderen relatief veel zorg gebruiken. In deze paragraaf staan we stil bij mogelijke veranderingen van dit zorggebruik op basis van ons basisscenario.

Vergrijzing zet nog tot 2050 door met dubbele vergrijzing door oudere ouderen

In het basisscenario dat we hiervoor benoemden is al te zien dat tot en met 2040 het aantal 75-plussers sterk toeneemt en juist het aantal 55- tot 75-jarigen afneemt. Dit is een zeer relevante ontwikkeling voor het zorggebruik. Dit zorggebruik zien we immers pas echt toenemen vanaf 75 jaar. Vandaar is het ook interessant om deze verwachte ontwikkelingen van leeftijdsklassen ook per jaar in beeld te brengen zoals we hebben gedaan in onderstaand figuur. Daarbij hebben we onderscheid gemaakt in de groep 55-plussers naar 10-jaars intervallen. Ook hebben we ervoor gekozen de ontwikkeling in beeld te brengen tot 2050 om ook eventuele veranderingen na 2040 te kunnen duiden. Uit deze figuur valt op dat zowel het aantal 75- tot 85-jarigen (+29%) als 85-plussers (+139%) sterk toeneemt tot 2050, met nadruk op de 85-plussers. Hierbij zien we dat het aantal 75- tot 85-jarigen na 2040 stabiliseert en 85-plussers ook daarna nog fors in omvang toenemen. Tegelijkertijd zien we het aantal 55- tot 65-jarigen met name de komende jaren fors afnemen, waarna vanaf 2040 hetzelfde gebeurt bij 65- tot 75-jarigen. De vergrijzing verschuift dus duidelijk naar oudere leeftijdsgroepen ten opzichte van nu.

Figuur 47: Verwachte ontwikkeling 55-plussers in de gemeente Emmen naar leeftijdsklassen, 2025-2050

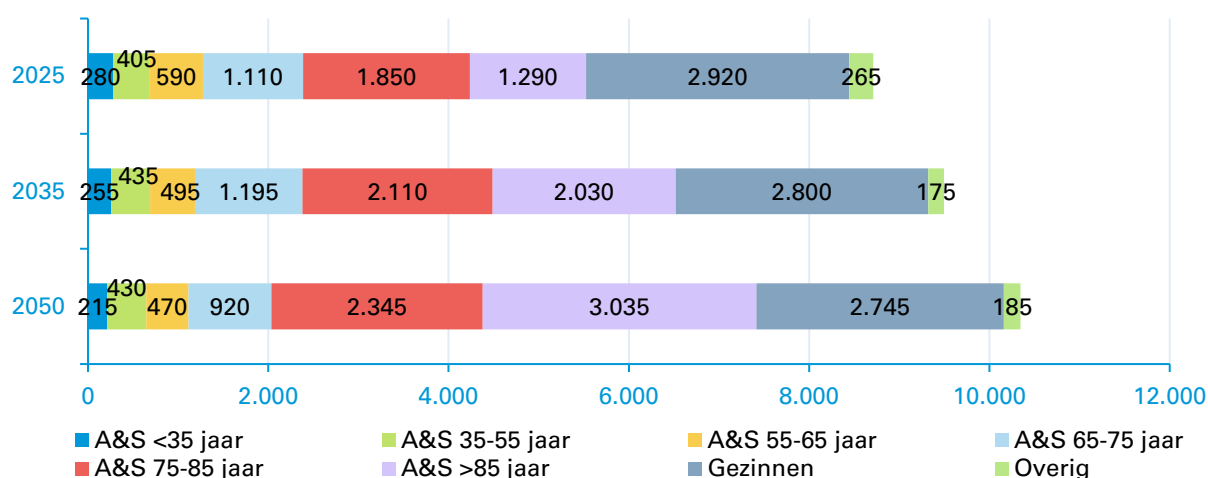


Bron: Primos2024.

1.625 extra huishoudens die zorg gebruiken in 2050 door verwachte doelgroepenontwikkeling

We hebben de verwachte doelgroepenontwikkeling vertaald in een prognose over het zorggebruik in de toekomst. Hiervoor nemen we het huidig zorggebruik (Jeugdhulp, Wmo2015, Wlz of Wijkverpleging) van doelgroepen als uitgangspunt. Zie daarvoor paragraaf 3.6. Daar is te zien dat het zorggebruik met name sterk toeneemt wanneer huishoudens ouder worden dan 75 jaar. Dat komt overeen met de verwachte doelgroepenontwikkeling tot 2050 en dat betekent dus dat het zorggebruik naar verwachting ook sterk zal toenemen, zeker wanneer een gelijk aandeel per doelgroep ook in de toekomst zorg nodig zal hebben. In totaal kan, bij een gelijk blijvend zorggebruik per leeftijdsklasse, de verwachte vergrijzing van de gemeente Emmen leiden tot 1.625 extra huishoudens die zorg gebruiken (+19%). Dit zijn zelfstandig wonende huishoudens. Deze toename wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de sterke groei van het aantal 75-plussers.

Figuur 48: Verwachte ontwikkeling van zorggebruikende huishoudens naar doelgroepen in de gemeente Emmen volgens het basisscenario, 2025-2050



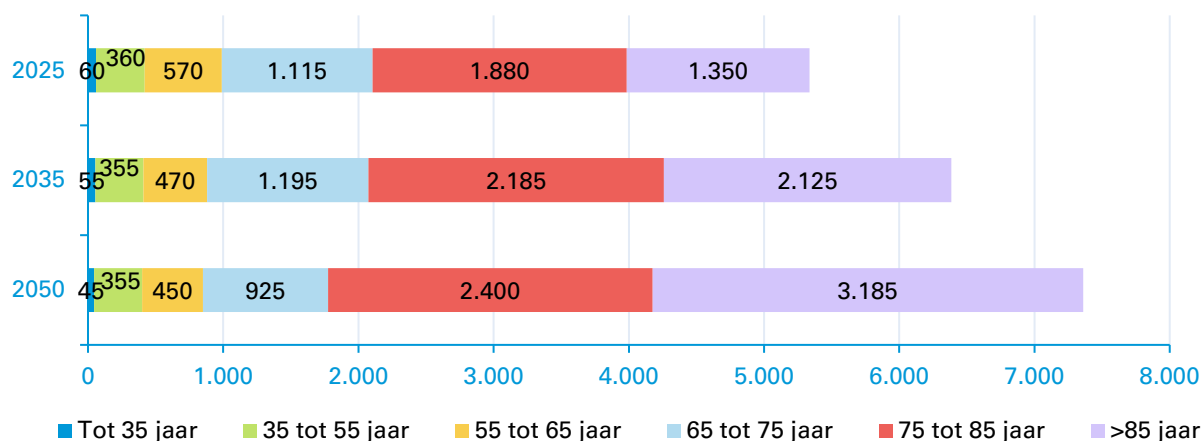
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026).

Op basis van demografische prognose +38% huishoudens met wijkverpleging tot 2050

Het verwachte zorggebruik van huishoudens in de gemeente Emmen hebben we verder uitgesplitst naar vier verschillende stelselwetten: De Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet. Samen met de Wet publieke gezondheid vormen deze vijf stelselwetten het zorgstelsel en bepalen deze wetten hoe zorg en ondersteuning in Nederland georganiseerd zijn.

We nemen telkens het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse en de verwachte ontwikkeling van leeftijdsklassen als uitgangspunt. Voor wijkverpleging (vanuit de Zorgverzekeringswet) geldt dat deze voornamelijk gebruikt wordt door 75-plussers. Naar de toekomst toe verwachten we op basis daarvan dan ook een sterke toename van het gebruik van wijkverpleging. In totaal kan dit leiden tot 38% meer huishoudens die hiervan gebruik maken. Dat zullen met name extra 85-plussers zijn. In werkelijkheid kan het zorggebruik lager uitvallen doordat bijvoorbeeld preventieve maatregelen hebben bijgedragen aan het uitstellen of voorkomen van zorg.

Figuur 49: Verwachte ontwikkeling van huishoudens die wijkverpleging gebruiken in de gemeente Emmen, 2025-2050

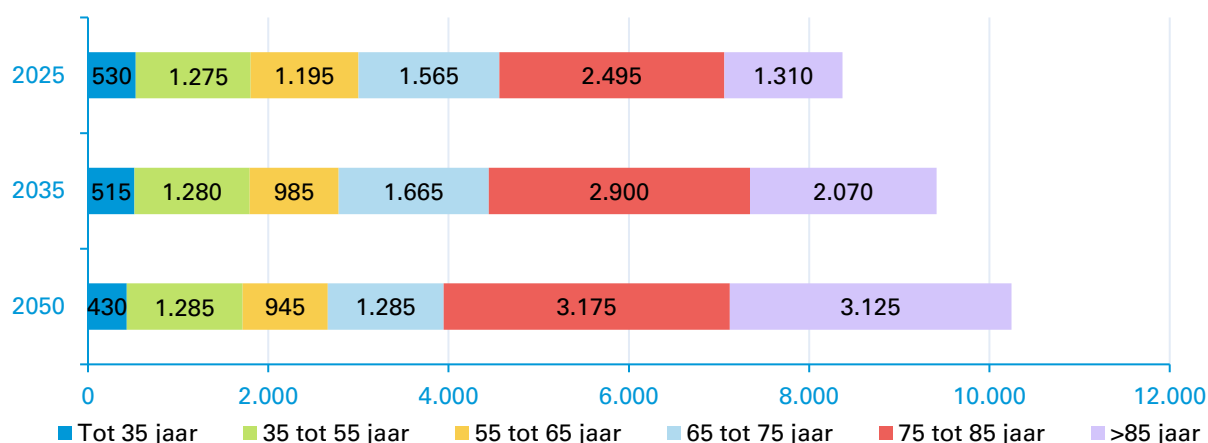


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Op basis van demografische prognose +22% huishoudens met Wmo tot 2050

Ook voor het gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen (exclusief Beschermd Wonen en Opvang) geldt dat deze voornamelijk gebruikt worden door ouderen. Dit zien we dan ook terug in onze doorberekening naar de toekomst. In totaal kan bij een gelijkblijvend zorggebruik per leeftijdsklasse het aantal huishoudens dat gebruik maakt van een Wmo-maatwerkvoorziening met 22% toenemen. Dat zijn opnieuw voornamelijk 85-plussers.

Figuur 50: Verwachte ontwikkeling van huishoudens die Wmo-maatwerkvoorzieningen gebruiken in de gemeente Emmen, 2025-2050

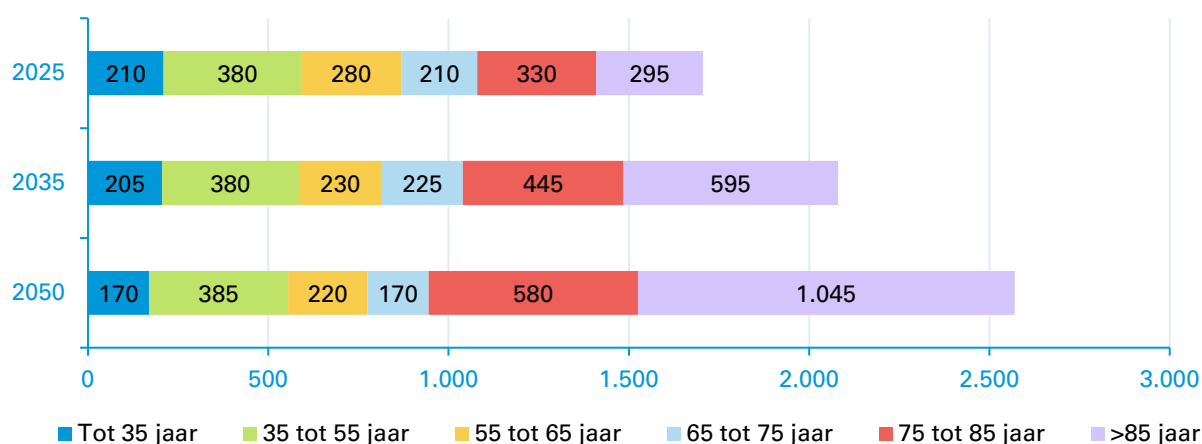


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Door extramuralisering zet Wlz-thuis stevig door met 51% meer huishoudens tot 2050

Voor Wlz-zorg doet het ABF met haar Primos-prognose al de aanname dat in de toekomst een steeds groter deel van de Wlz-zorg thuis geleverd dient te worden. Dit betreft met name Wlz-zorg met een lagere zorgzwaarte. Dit betekent dus dat ouderen langer thuis zorg ontvangen. Deze ontwikkeling heeft sterke gevolgen voor het gebruik van Wlz door reguliere huishoudens. Wanneer we rekening houden met deze extramuralisering, kan het aantal huishoudens dat thuis Wlz gebruikt met 51% toenemen tot 2050. Opnieuw geldt daarbij dat we aannemen dat het gebruik van Wlz per leeftijdscategorie dan even groot blijft. Opvallend is hierbij dat naast het aantal 85-plussers ook het aantal 75- tot 85-jarigen dat Wlz-thuis ontvangt sterk toeneemt. Dat komt met name doordat een deel van deze leeftijdsklasse eerder zorg in een instelling ontving en in de toekomst dezelfde zorg thuis dient te ontvangen.

Figuur 51: Verwachte ontwikkeling van huishoudens die Wlz-thuis gebruiken in de gemeente Emmen, 2025-2050

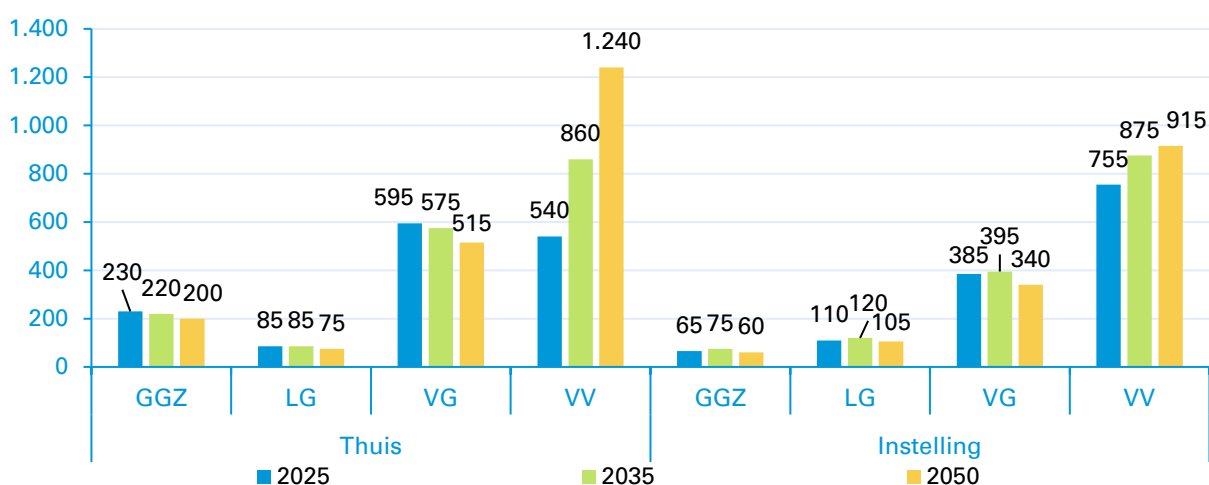


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Sterke toename van Verpleging en Verzorging thuis door vergrijzing en extramuralisering

Als we onderscheid maken naar de verschillende zorgprofielen, zien we met name een sterke ontwikkeling van Verpleging en Verzorging die thuis geleverd wordt. Dat is het gevolg van de verwachte vergrijzing en de extramuralisering van ouderenzorg die gelijktijdig plaatsvindt. Andere zorgprofielen worden met name toegepast bij jongere leeftijdsklassen. Deze leeftijdsklassen nemen in de Primos-prognose voor de gemeente Emmen nauwelijks toe of juist af. Hierdoor neemt de vraag naar andere typen Wlz-zorg mogelijk ook af. Opnieuw geldt ook voor deze zorgprofielen dat deze sterk afhankelijk zijn van verdere instroom van jongeren en gezinnen zoals deze is doorberekend in de hierop volgende scenario's.

Figuur 52: Verwachte ontwikkeling van Wlz-zorgprofielen in de gemeente Emmen naar leveringsvorm, 2025-2050



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp neemt volgens demografische prognose af tot 2050, maar sterk afhankelijk van migratie

Ten slotte verwachten we dat de vraag naar jeugdhulp redelijk gelijk ontwikkelt met de ontwikkeling van het aantal gezinnen, indien een gelijk aandeel kinderen als nu in de toekomst jeugdhulp gebruikt. Dat zou een afname van de vraag naar jeugdhulp betekenen in de periode tot 2050. Ook voor jeugdhulp geldt echter dat deze vraag sterk afhankelijk is van de mate waarin jongeren en gezinnen naar de gemeente Emmen zullen verhuizen of in de gemeente Emmen zullen blijven wonen. Dat kan immers de vraag naar jeugdhulp laten toenemen in plaats van afnemen.

5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario

In ons basisscenario gaan we uit van de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de Primos-prognose uit 2024. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van het migratiesaldo voor binnenlandse en buitenlandse verhuizingen uit de periode 2015 tot en met 2019, 2021 en 2022. Deze prognose rekent daarmee nog met enkele jaren waarin het migratiesaldo in de gemeente Emmen relatief laag was. Dit terwijl de jaren 2023 en 2024 nog niet zijn meegerekend. Dat waren juist jaren met een hoge migratie-instroom. Om deze reden hebben we dan ook een trendscenario ontwikkeld.

Doortrekken van recente migratietrend leidt tot +3.395 huishoudens tot en met 2040

In ons trendscenario rekenen we in plaats van de periode 2015-2019 en 2021-2022 met de periode 2021 tot en met 2024. Het migratiesaldo in deze jaren is duidelijk hoger dan in de periode waar de Primos-prognose meerekent. Wanneer we dit hogere migratiesaldo doortrekken tot en met 2040 heeft dit sterke gevolgen voor de verwachte huishoudensontwikkeling. In totaal zien we dat met het doortrekken van de huidige migratietrend uiteindelijk 3.395 huishoudens meer in de gemeente Emmen kunnen wonen aan

het eind van 2040 dan in 2025 het geval is. Dat is een groei van 7%. Ten opzichte van het basisscenario zijn dit 1.960 huishoudens meer.

Doortrekken huidige trends gelijk verdeeld over woonclusters

We hebben het doortrekken van de huidige migratietrends bepaald op gemeenteniveau. De verdeling naar aantallen hebben we doorgevoerd op basis van de grootte van de woonclusters. We houden in dit scenario namelijk nog geen rekening met woningbouwplannen. Dit zorgt ervoor dat in alle woonclusters een huishoudensgroei verwacht wordt. Nog steeds wordt de sterkste toename verwacht in Emmen-Noord. Dit komt door de verschillen die al in het basisscenario verwacht worden.

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar woonclusters volgens het trendscenario, 2025 t/m 2040

Wooncluster	2025	2025 t/m 2035	2025 t/m 2040
De Blokken	9.605	+595 (+6%)	+690 (+7%)
De Monden	5.315	+245 (+5%)	+280 (+5%)
De Velden	7.240	+575 (+8%)	+635 (+9%)
Emmen-Noord	8.460	+900 (+11%)	+1.020 (+12%)
Emmen-Oost	9.410	+335 (+4%)	+345 (+4%)
Emmen-Zuid	10.450	+360 (+3%)	+425 (+4%)
Totaal	50.480	+3.010 (+6%)	+3.395 (+7%)

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Extra verhuizingen richting de gemeente Emmen zorgen met name voor meer jongeren en gezinnen

We hebben de kwantitatieve plus in het trendscenario doorvertaald naar doelgroepen. We baseren ons hierbij op de huidige verdeling van doelgroepen die nu naar de wijken in de gemeente Emmen verhuizen. Kwalitatief maken we hierin dus wel onderscheid tussen de woonclusters. Voor gebieden die bijvoorbeeld meer jongeren aantrekken (zoals het Centrum) houden we hier ook in de toekomst rekening mee. Op gemeenteniveau valt op dat met name het aantal jongeren en gezinnen tot en met 2040 duidelijk positiever ontwikkelt dan in het basisscenario. Zo neemt het aantal gezinnen in dit scenario toe, waar dat in het basisscenario nog niet het geval was. Ook in het trendscenario geldt echter dat de toename van het aantal 75-plussers groter is dan de totale huishoudensgroei. De vergrijzing van Emmen blijft daarmee de belangrijkste demografische ontwikkeling.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2025 t/m 2040

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2035	2025 t/m 2040
A&S <35 jaar	5.275	-90 (-2%)	-480 (-9%)
Gezinnen	15.825	-115 (-1%)	+75 (+0%)
A&S 35-55 jaar	5.680	+1.005 (+18%)	+1.335 (+23%)
A&S 55-75 jaar	14.985	-215 (-1%)	-1.085 (-7%)
A&S >75 jaar	8.470	+2.410 (+28%)	+3.520 (+42%)
Overig	245	+25 (+10%)	+20 (+8%)

Totaal	50.480	+3.010 (+6%)	+3.395 (+7%)
---------------	--------	--------------	--------------

Bron: Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

5.4 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens groeiscenario

De gemeente Emmen wenst sterker te groeien dan uit huidige trends naar verwachting volgt. De gemeente wil hiermee tegenwicht bieden voor de vergrijzing die vanuit haar eigen inwoners plaatsvindt en zo de leefbaarheid en brede welvaart vergroten. De gemeente Emmen ziet aanknopingspunten om hogere woningbouwdoelen waar te kunnen maken. Zo is er sprake van een landelijk woningtekort waar de gemeente een grotere bijdrage in kan leveren, zijn er plannen voor de Nedersaksenlijn die de mobiliteit en werkgelegenheid van de gemeente kunnen vergroten en heeft de regio Zuidoost-Drenthe een regiodeal gesloten met het Rijk, wat subsidiëring mogelijk maakt. Deze ontwikkelingen kunnen trendbreuken mogelijk maken met de huidige situatie op de Emmense woningmarkt.

Emmense netto woningbouwambitie bedraagt 10.000 woningen tot en met 2040

De gemeente Emmen heeft haar ambities voor een toekomstbestendig woonklimaat omgezet in een kwantitatieve woningbouwambitie. Deze bedraagt 4.000 extra woningen in de periode 2022 tot en met 2030 en 10.000 woningen in totaal in de periode tot en met 2040. Voor de eerste periode is dit aantal mede ingegeven door de woningbouwplannen die de gemeente al heeft. Voor de ambities tot en met 2040 zullen nieuwe plannen ontwikkeld moeten worden om dit waar te maken.

Randvoorwaarden cruciaal in waarmaken ambities

Woningbouw alleen kan mogelijk niet genoeg zijn om ook daadwerkelijk een groei waar te kunnen maken van 10.000 huishoudens. Dat aantal is immers veel hoger dan wat op basis van huidige trends realistisch is (+3.395 huishoudens tot en met 2040). Dit houdt namelijk in dat de gemeente Emmen voor een aanvullende 6.605 huishoudens een aantrekkelijk woonbestemming moet zijn. De huidige woningmarktdruk vergroot op dit moment deze vraag door ontbrekend aanbod elders. Indien deze druk afneemt, kan dit echter gevolgen hebben voor de woningvraag in de gemeente Emmen.

Het is daarom belangrijk om naast woningbouw ook in te zetten op andere voorwaarden die de woningvraag in Emmen kunnen vergroten. De verbeterde mobiliteit als gevolg van de Nedersaksenlijn kan hierin een rol spelen, maar ook de potentiële groei van werkgelegenheid als direct of indirect gevolg van deze spoorverbinding. De Nedersaksenlijn kan namelijk een katalysator zijn voor het aantrekken van nieuwe bedrijven, aansluitend op het bedrijfsklimaat dat al aanwezig is in de gemeente Emmen – denk aan Agrofood, groene chemie en (hoogwaardige) maakindustrie. Dit zijn allemaal sectoren waar de provincie Drenthe via haar acquisitieagenda ook actief op inzet.

Woningbouwambities omgezet in gemeentelijke bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Emmen heeft haar woningbouwambities vertaald in een bevolkings- en huishoudensprognose. Zij houdt daarin rekening met de instroom van nieuwe inwoners en huishoudens. Deze zijn net zoals in het door ons berekende trendscenario berekend op basis van de buitengemeentelijke verhuiscijfers van doelgroepen. Ook naar de wijken in de gemeente Emmen is een indeling gemaakt. Deze is voor de 4.000 huishoudens gebaseerd op bestaande woningbouwplannen in deze wijken. De overige 6.000 huishoudens zijn door ons verdeeld over de wijken op basis van hun huidige grootte. Dat betreft dus een verdeling naar rato.

Prognose gaat uit van sterke groei, meeste groei in woonclusters met veel woningbouwplannen

De gemeentelijke bevolkings- en huishoudensprognose rekent met een groei van 10.000 huishoudens tot en met 2040, gelijk aan de woningbouw die de gemeente ambieert. Deze groei is duidelijk groter dan de groei in het trendscenario en leidt ook tot 20% meer huishoudens dan nu in de gemeente wonen. Deze groei is niet gelijk over de woonclusters verdeeld. Zo bepalen bestaande woningbouwplannen waar 4.040 extra huishoudens in de toekomst komen te wonen. Met name in de woonclusters De Blokken, De Velden en Emmen-Noord is daardoor de verwachte ontwikkeling relatief hoog.

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar woonclusters volgens het groeiscenario, 2025 t/m 2040

Wooncluster	2025	2025 t/m 2035	2025 t/m 2040
De Blokken	9.605	+1.420 (+15%)	+2.080 (+22%)
De Monden	5.315	+360 (+7%)	+680 (+13%)
De Velden	7.240	+1.125 (+16%)	+1.620 (+22%)
Emmen-Noord	8.460	+2.100 (+25%)	+2.595 (+31%)
Emmen-Oost	9.410	+815 (+9%)	+1.265 (+13%)
Emmen-Zuid	10.450	+1.215 (+12%)	+1.800 (+17%)
Totaal	50.480	+7.040 (+14%)	+10.040 (+20%)

Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Aantrekken van nieuwe huishoudens kan tegenwicht bieden voor vergrijzing

Indien de gemeente Emmen het daadwerkelijk waarmaakt om 10.000 huishoudens meer in haar gemeente te huisvesten, dan heeft dit grote gevolgen voor de huishoudensopbouw van de gemeente. Deze extra huishoudens zullen voor een zeer groot deel namelijk bestaan uit alleenstaanden en stellen tot 75 jaar en gezinnen en slechts voor een zeer beperkt deel uit alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar. Dit zorgt er dan voor dat de groei van het aantal 75-plussers niet meer groter is dan de totale huishoudensgroei, maar dat deze slechts nog 37% van de totale groei bedraagt. Opnieuw benadrukken we dat dit enkel het geval is wanneer daadwerkelijk deze extra huishoudens aangetrokken worden. Dat is geen gegeven.

Tabel 12: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar doelgroepen volgens het groeiscenario, 2025 t/m 2040

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2035	2025 t/m 2040
A&S <35 jaar	5.275	+290 (+5%)	+320 (+6%)
Gezinnen	15.825	+1.395 (+9%)	+2.625 (+17%)
A&S 35-55 jaar	5.680	+1.765 (+31%)	+2.465 (+43%)
A&S 55-75 jaar	14.985	+1.000 (+7%)	+840 (+6%)
A&S >75 jaar	8.470	+2.525 (+30%)	+3.690 (+44%)
Overig	245	+65 (+27%)	+95 (+39%)
Totaal	50.480	+7.040 (+14%)	+10.040 (+20%)

Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

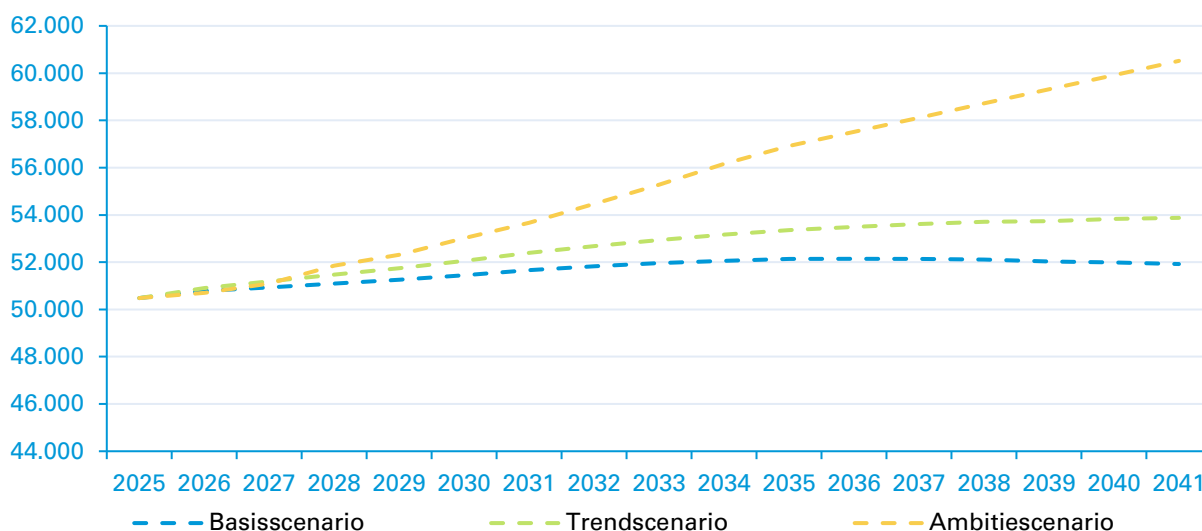
5.5 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie

In het hoofdstuk hierna werken we de verwachte huishoudensontwikkeling van de drie onderzochte scenario's uit naar kwalitatieve woonbehoeften. Om deze goed te kunnen interpreteren, zetten we in deze paragraaf eerst samenvattend uiteen welke verschillen er tussen de scenario's bestaan.

Verwachte huishoudensontwikkeling loopt uiteen van +1.435 tot +10.040 huishoudens tot en met 2040

De totale huishoudensontwikkeling is in alle drie de onderzochte scenario's positief in de gehele periode 2025 tot en met 2040. Wel zien we dat in het basisscenario deze groei enkel optreedt in de eerste jaren tot en met 2035. In zowel het trend- als groeiscenario wordt ook in de periode na 2035 nog een groei verwacht. Het groeiscenario ligt fors hoger dan wat op basis van kortjarige en langjarige trends verwacht wordt. Met name vanaf 2030 worden deze verschillen groter.

Figuur 53: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Emmen naar drie scenario's, 2025 t/m 2040



Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Alle doelgroepen behalve 75-plussers lopen sterk uiteen in scenariostudie

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat tussen de verschillende scenario's voor de meeste doelgroepen grote verschillen ontstaan. Zowel het aantal jongeren, gezinnen als alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 75 jaar is fors groter aan het eind van 2040 in het groeiscenario dan in het basisscenario. Enkel het aantal 75-plussers verschilt niet veel tussen de drie scenario's. Dit komt doordat deze doelgroep weinig verhuist en al zeker weinig tussen verschillende gemeenten.

Tabel 13: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Emmen naar doelgroepen volgens drie scenario's, 2025 t/m 2040

Doelgroepen	2025	Basisscenario	Trendscenario	Groeiscenario
A&S <35 jaar	5.275	-855 (-16%)	-480 (-9%)	+320 (+6%)
Gezinnen	15.825	-630 (-4%)	+75 (+0%)	+2.625 (+17%)
A&S 35-55 jaar	5.680	+930 (+16%)	+1.335 (+23%)	+2.465 (+43%)
A&S 55-75 jaar	14.985	-1.425 (-10%)	-1.085 (-7%)	+840 (+6%)
A&S >75 jaar	8.470	+3.400 (+40%)	+3.520 (+42%)	+3.690 (+44%)
Overig*	245	+20 (+8%)	+20 (+8%)	+95 (+39%)
Totaal	50.480	+1.435 (+3%)	+3.395 (+7%)	+10.040 (+20%)

Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Bandbreedte zorgvraag relatief beperkt, maar wel sterk afhankelijk van het type zorggebruik

In voorgaande tabel is waar te nemen dat de bandbreedte voor het aantal 75-plussers zeer beperkt is tussen de drie onderzochte scenario's. Aangezien deze doelgroep met name zorg gebruikt, zal het verwachte zorggebruik ook relatief weinig fluctueren afhankelijk van welk scenario uitkomt. Dat geldt dan met name voor het zorggebruik via wijkverpleging, Wmo-maatwerkvoorzieningen (exclusief beschermd wonen en opvang) en Wlz-Verpleging en Verzorging. Er vindt echter ook zorggebruik door jongeren plaats. Die doelgroep is juist wel sterker onderhevig aan verhuisbewegingen en dus de uitkomst van de scenario's. Wat betreft jeugdhulp, Beschermd Wonen en overige Wlz-profielen (Gehandicaptenzorg en Geestelijke Gezondheidszorg) kan dus een sterke groei van de zorgvraag ontstaan als meer huishoudens in de gemeente Emmen gaan wonen of langer in de gemeente Emmen blijven wonen dan nu het geval is. We verwachten echter wel dat de zorgdruk (verhouding zorgvragers/totale bevolking) bij het waarmaken van het groeiscenario duidelijk lager zal zijn dan bij het uitkomen van het basisscenario.

6. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk hebben we de kwantitatieve woningbehoefte (huishoudensontwikkeling) vertaald naar een kwalitatieve woningbehoefte. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten op basis van de huidige stand (huishoudens en woningvoorraad) en de verwachte ontwikkeling van doelgroepen. Die verwachte ontwikkeling is gebaseerd op de scenariostudie uit het vorige hoofdstuk. De kwalitatieve woningbehoefte analyseren we vervolgens op basis van woonwensen (gemeentelijke woonwensenenquête en WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata). We schetsen in dit hoofdstuk allereerst onze methodiek en de uitkomsten van de woonwensenenquête in de gemeente Emmen. Hierna geven we de berekende aantallen voor de perioden tot en met 2035 en 2040. Deze confronteren we tenslotte met de bestaande plancapaciteit van de gemeente Emmen.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

- De woningbehoefte in dit onderzoek is berekend op basis van de bestaande woningvoorraad, verwachte huishoudensontwikkeling van doelgroepen naar drie scenario's en de woonwensen (gemeentelijke enquête en WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata) van deze doelgroepen (6.1).
- De woonwensenenquête van de gemeente Emmen toont een sterke vraag naar betaalbare woningen en nultredenwoningen, zeker vanuit de doelgroep ouderen waarvan we verwachten dat deze de komende jaren zal toenemen (6.2).
- Rekening houdend met vergrijzing ontstaat een sterke behoefte aan nultredenwoningen. Doorstromers laten bij een verhuizing naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. Daardoor kan een overschot aan grondgebonden koopwoningen ontstaan. De mate waarin dat plaatsvindt is afhankelijk van de daadwerkelijke instroom en behoud van jonge huishoudens (6.3).
- Naar prijssegmenten zien we dat de sterkste overschotten ontstaan aan reguliere grondgebonden koopwoningen in het prijssegment tot € 325.000. Dit is echter sterk afhankelijk van de prijsontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Vraag ontstaat naar zeer diverse prijsklassen in het nultredensegment (6.4).
- De verder uitgesplitste vraag naar ouderenhuisvesting toont tot en met 2040 een behoefte aan 1.810 reguliere nultredenwoningen, 1.070 geclusterde woningen en 235 zorggeschikte woningen voor WLZ-verpleegzorg op basis van het trendscenario en woonwensen (6.5).
- Kwantitatief zijn er in principe voldoende plannen om te voldoen aan de woningbehoefte volgens het trendscenario. Meer plannen zijn nodig om ook het groeiscenario waar te maken. Monitoring van het aantal onttrokken woningen is daarvoor wel noodzakelijk. Verder zet de gemeente al goed in haar plannen in op betaalbare en nultredenwoningen via appartementen met lift. Focus op zowel sociale huur als dure koop lijkt volgens de behoefte uit het groeiscenario wenselijk (6.6).

6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen in de drie scenario's en de bestaande woningvoorraad in de gemeente per wijk vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot ontstaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid van de

doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Emmen zullen wonen. Het doorstromingsprincipe in dit model houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de vrijkomende bestaande woningvoorraad. Naar welke woningen huishoudens in de toekomst verhuizen bepalen we aan de hand van hun woonwensen (woonwensenenquête Emmen en landelijke WoON2024-enquête) en hun daadwerkelijk verhuisgedrag in het verleden (CBS Microdata, zie ook hoofdstuk 4). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Deze zijn in te zien in bijlage C1. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente Emmen. De huidige woonsituatie per Stec-Doelgroep beschrijven we op hoofdlijnen in bijlage C2, de woonwensen in bijlage C3 en het verhuisgedrag in bijlage C4.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming op basis van de wensen van deze doelgroepen?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Emmen

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Emmen. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeenten hebben plaatsgevonden in de periode 2019-2022. We gebruiken deze periode, omdat voor deze jaren alle kenmerken van huishoudens officieel bekend zijn. Wel houden we rekening met een indexering van inkomens- en woningprijzen richting de huidige situatie.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een sociale huur- of middenhuurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten op gemeenteniveau in hoofdrapport, woonclusters in bijlage en wijken in dashboard

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk op gemeenteniveau. Alle berekeningen op het niveau van de woonclusters zijn in te zien in bijlage A, welke als apart bijlagerapport is aangeleverd. Ook op wijkniveau is de woningbehoefte berekend. Deze zijn in te zien in het dashboard dat op dit schaalniveau inzichten biedt. Er bestaat wel enige mate van uitwisselbaarheid van de woningbehoefte tussen de woonclusters en wijken, met name binnen de stad Emmen vinden meer verhuisbewegingen tussen woonclusters en wijken plaats. In landelijk gebied vindt deze uitwisseling tussen kernen vaak minder sterk plaats. Dan is de uitwisselbaarheid van de

woningbehoefte ook kleiner. Ook naarmate migratie een grotere rol speelt in de huishoudensontwikkeling is de uitwisselbaarheid groter. Dit betreft immers huishoudens die nu nog niet in de gemeente wonen en daarmee ook nog geen sterke band hebben met een specifieke buurt of wijk. Zij zullen sneller geneigd zijn om hun voorkeurswijk te laten varen als elders passende nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. We brengen deze woonwensen en verhuisbewegingen voor in totaal 31 doelgroepen in beeld (zie hiervoor bijlagen C3 en C4), waarbij we per wijk hebben bepaald hoeveel van elke doelgroep in die wijk woont en hoeveel daarvan verhuisd zijn (en naar welk woningtype). CBS Microdata geeft ons de mogelijkheid dit zeer precies voor de gemeente Emmen te doen. In bijlage C staan op hoofdlijnen hiervan de uitkomsten per doelgroep. De drie scenario's die we hebben gemaakt, gebruiken we vervolgens om ook te bepalen of deze doelgroepen toe- of afnemen. We laten daarvoor telkens de verschillen tussen woonwensen en verhuisgedrag zien.

Gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag gebruikt om drie scenario's met elkaar te vergelijken

Om het overzicht te bewaren hebben we er ook voor gekozen om figuren op te stellen waarin het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag gebruikt wordt. Dit zorgt ervoor dat een betere vergelijking tussen de drie verschillende scenario's mogelijk is. Ook zorgt dit voor een eerste indicatie van een passende woningbehoefte in Emmen. Immers wordt bij het rekenen met het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag rekening gehouden met zowel de vraag vanuit huishoudens als het aanbod dat in de gemeente Emmen realistisch is.

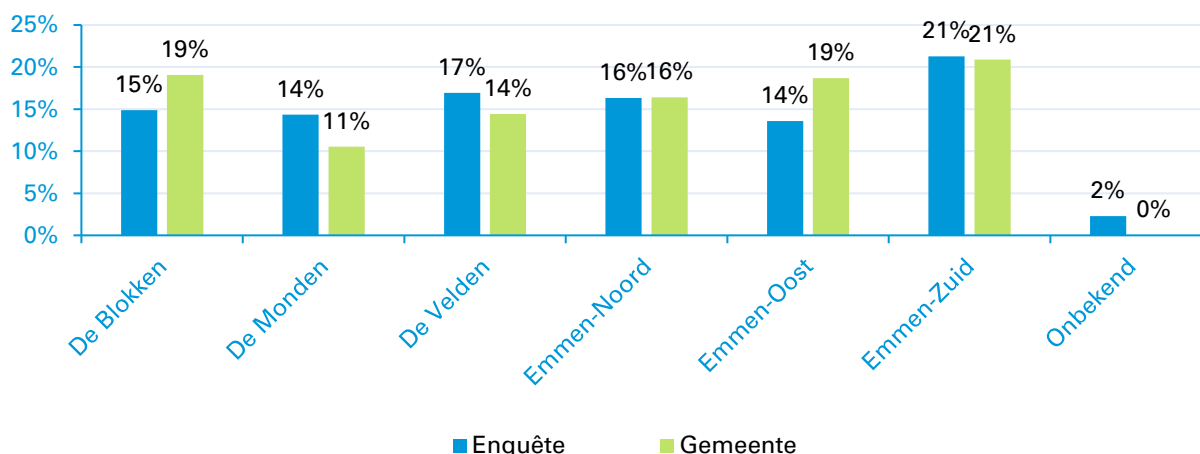
6.2 Woonwensenonderzoek gemeente Emmen

In de gemeente Emmen is in het kader van dit woningbehoefteonderzoek een enquête uitgezet onder huishoudens om hun woonwensen in beeld te brengen. In deze enquête zijn vragen gesteld om wensen in kaart te brengen die niet door middel van officiële registraties inzichtelijk te maken zijn. Zo kan daadwerkelijk verhuisgedrag afwijken van de primaire woonwensen van huishoudens, omdat het aanbod aan het door hen gewenste woningtype simpelweg niet bestaat. Ook geven antwoorden in deze vragenlijst inzicht in verhuisredenen of tevredenheid over de huidige woonsituatie. In dit onderzoek focussen we ons op de huishoudens die een verhuiswens hebben in de gemeente Emmen.

Representativiteit van enquête gewaarborgd op niveau van de woonclusters

Bij het in beeld brengen van de woonwensen van huishoudens in Emmen is representativiteit van belang; dit maakt of de uitkomsten van de enquête door te redeneren zijn naar inzichten voor het woonbeleid in de gemeente. Om dit te waarborgen is bij het uitzetten van de enquête ervoor gekozen dit na te streven op het niveau van de woonclusters. Binnen elk wooncluster is daarom een responsgrootte geregistreerd gebaseerd op een betrouwbaarheidsinterval van 95% en een foutmarge van 5%. De totale respons die hierdoor op gemeenteniveau nodig was bedroeg 2.200 respondenten. Om dit te halen is een steekproef uitgezet onder 22.000 huishoudens. Uiteindelijk zijn 2.954 respondenten begonnen aan de vragenlijst, hebben 2.497 respondenten de vragenlijst afgerond en is in elk wooncluster het benodigde aantal respondenten behaald. Enkele woonclusters zijn sterker vertegenwoordigd dan hun aandeel ten opzichte van alle huishoudens in de gemeente. Bij kleinere woonclusters was dit ook noodzakelijk om de gewenste representativiteit te bereiken.

Figuur 54: Vertegenwoordiging woonclusters in woonwensenenquête Emmen

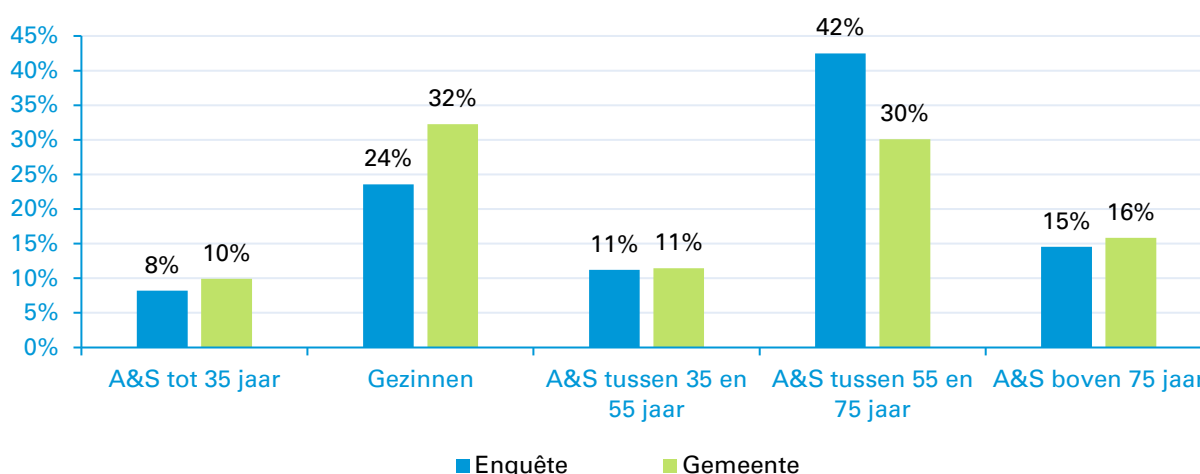


Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026). N = 2952.

55-75 jarigen oververtegenwoordigd, jongeren en gezinnen ondervertegenwoordigd

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat met name alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar de enquête relatief veel hebben ingevuld. Jongeren en gezinnen juist relatief weinig. We houden rekening met deze verschillen bij het doorrekenen van de woningbehoefte.

Figuur 55: Vertegenwoordiging doelgroepen in woonwensenenquête Emmen

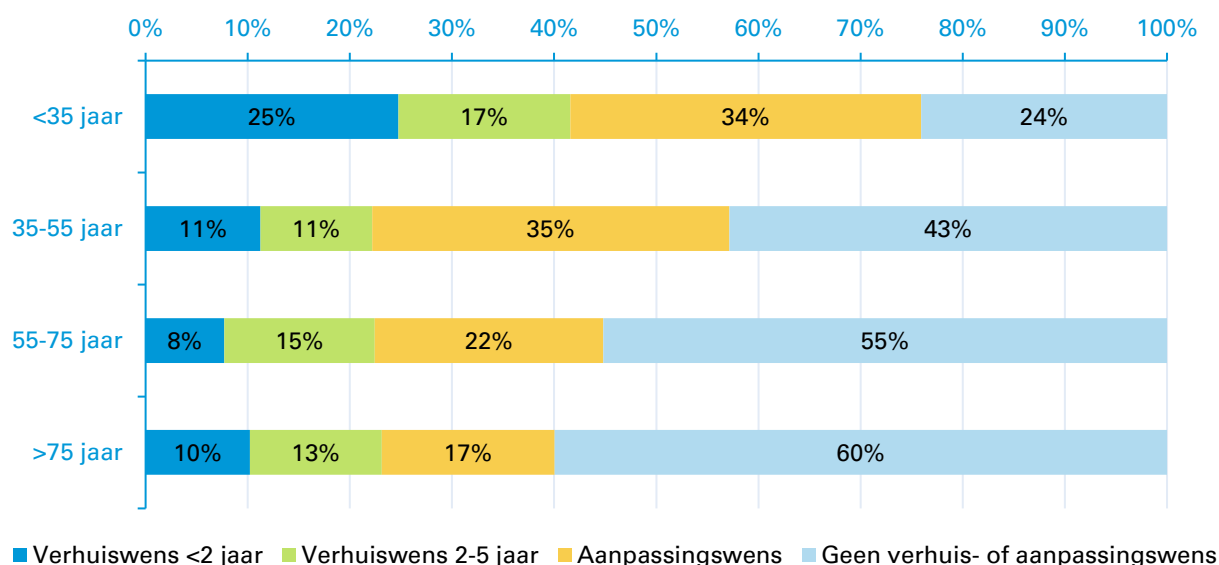


Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026). N = 2.952.

536 respondenten hebben verhuishwens binnen de gemeente Emmen

Voor dit onderzoek zijn met name huishoudens relevant die een verhuishwens binnen de gemeente Emmen hebben. Zij zorgen immers voor een woningvraag in de toekomst. Van alle respondenten geven in totaal 635 personen aan een verhuizing te willen doormaken. Zij willen niet allemaal in de gemeente Emmen blijven wonen. 536 respondenten geven aan in ieder geval een woning in de gemeente Emmen te overwegen. Van hen zouden 229 respondenten graag binnen twee jaar verhuizen en 307 respondenten tussen de twee en vijf jaar. Beide groepen zijn meegenomen voor het in beeld brengen van de woonwensen. Jongeren hebben het vaakst een verhuishwens. Van de respondenten jonger dan 35 jaar geeft 42% aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. Van de overige leeftijdsklassen is dit ongeveer 23%.

Figuur 56: Verhuishwens naar leeftijdsklassen in de gemeente Emmen



Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026). N = 2.582.

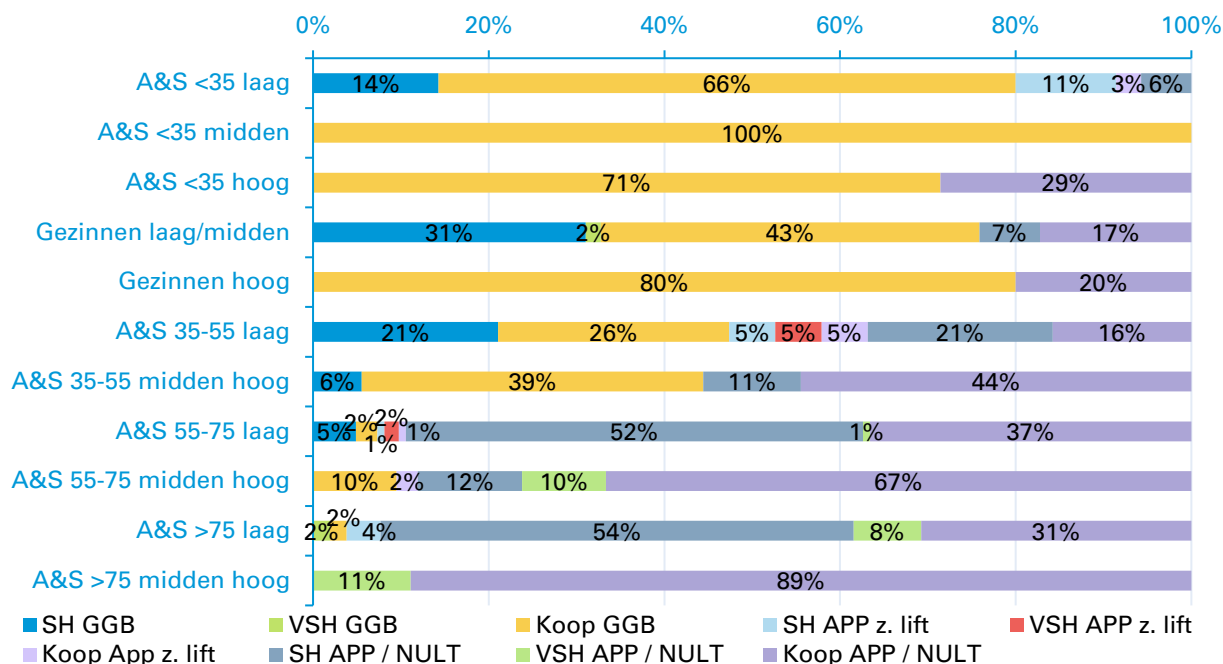
Leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen huishouden cruciaal in bepalen woningbehoefte

In de vragenlijst is ook aan respondenten uitgevraagd wat hun leeftijd is en wat de samenstelling en het inkomen is van het huishouden waartoe ze na hun verhuizing behoren. Dit is een cruciaal element in het doorrekenen van de woningbehoefte. We houden in het doorrekenen van de woningbehoefte namelijk rekening met de wensen van specifieke doelgroepen, zodat we rekening kunnen houden met demografische ontwikkelingen. Vergrijzing zal er bijvoorbeeld voor zorgen dat meer huishoudens in de toekomst een wens hebben om levensloopgeschikt te kunnen wonen. Ook zorgen we er zo voor dat wensen van doelgroepen die oververtegenwoordigd zijn onder de respondenten niet zwaarder meewegen in het doorrekenen van de woningbehoefte dan doelgroepen die ondervertegenwoordigd zijn. In totaal hebben 414 respondenten deze gegevens volledig ingevuld. Van hen kunnen we hun woonwens goed gebruiken om de woonbehoefte mee te berekenen.

Veel respondenten geven voorkeur aan nultredenwoning, ook bij jongere huishoudens al het geval

Per doelgroep hebben we de woonwens naar eigendom, prijs en woningtype in beeld gebracht. Deze is door 402 respondenten die willen verhuizen volledig ingevuld. We hebben dit teruggebracht tot negen woningtypen op hoofdlijnen waarnaar we ook de woningbehoefte hebben berekend. Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen een duidelijke voorkeur hebben voor eengezinswoningen met een nadruk op het koopsegment. Dat laatste is zeker het geval voor huishoudens met een midden- of hoog inkomen, maar ook onder huishoudens met een laag inkomen leeft deze wens. Verder valt op dat zowel alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar als 75-plussers een duidelijke voorkeur hebben voor een nultredenwoning. Bij huishoudens met een laag inkomen is dit vaker een sociale huurwoning en bij huishoudens met een midden of hoog inkomen vaker een koopwoning.

Figuur 57: Woonwens per doelgroep naar woningtype in woonwensenenquête Emmen

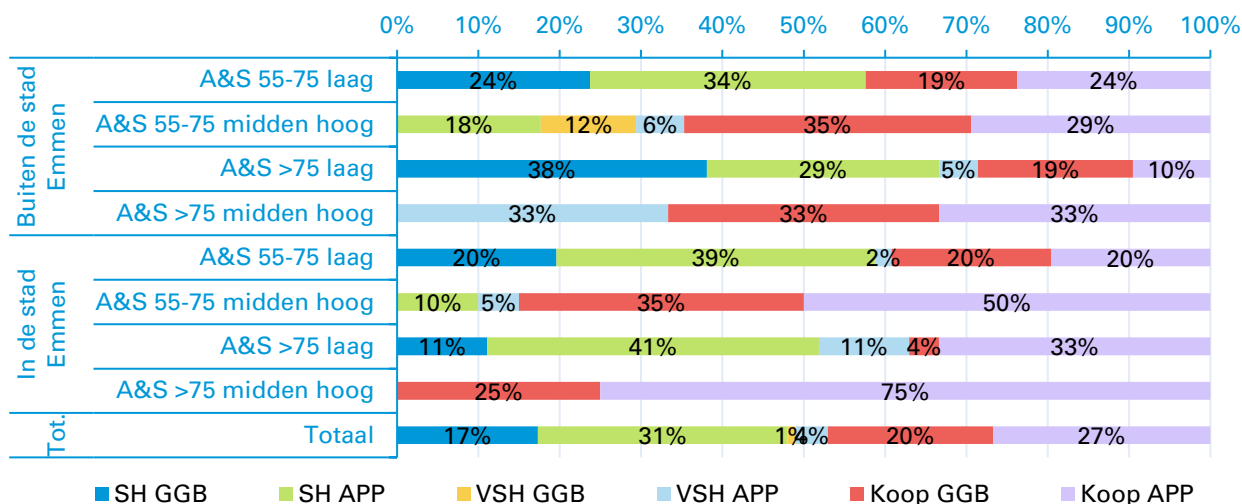


Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026). N = 402.

Vraag naar nultreden wonen vanuit ouderen is zeer divers, zowel grondgebonden als appartement

Met name 55-plussers geven relatief vaak aan nultreden te willen wonen. De manier waarop zij dit willen, verschilt echter sterk onderling. We hebben daarom onderscheid gemaakt in de oudere doelgroepen naar leeftijd, inkomen en de woonplaats waar zij wonen. Daarbij maken we onderscheid naar ouderen die in de stad Emmen wonen en ouderen die in een andere woonplaats in de gemeente wonen. Uit deze analyse blijkt dat in totaal 62% van de ouderen nultreden wil wonen in een appartement en 38% in een grondgebonden woning. Dat verschilt wel naar woonmilieu, inkomen en leeftijd. Jongere ouderen (55 tot 75 jaar) met een midden- of hoog inkomen wonend buiten de stad Emmen hebben het sterkst de voorkeur voor een grondgebonden nultredenwoning in het koopsegment.

Figuur 58: Nultreden woonwens ouderen naar woningtype en eigendom in woonwensenenquête Emmen

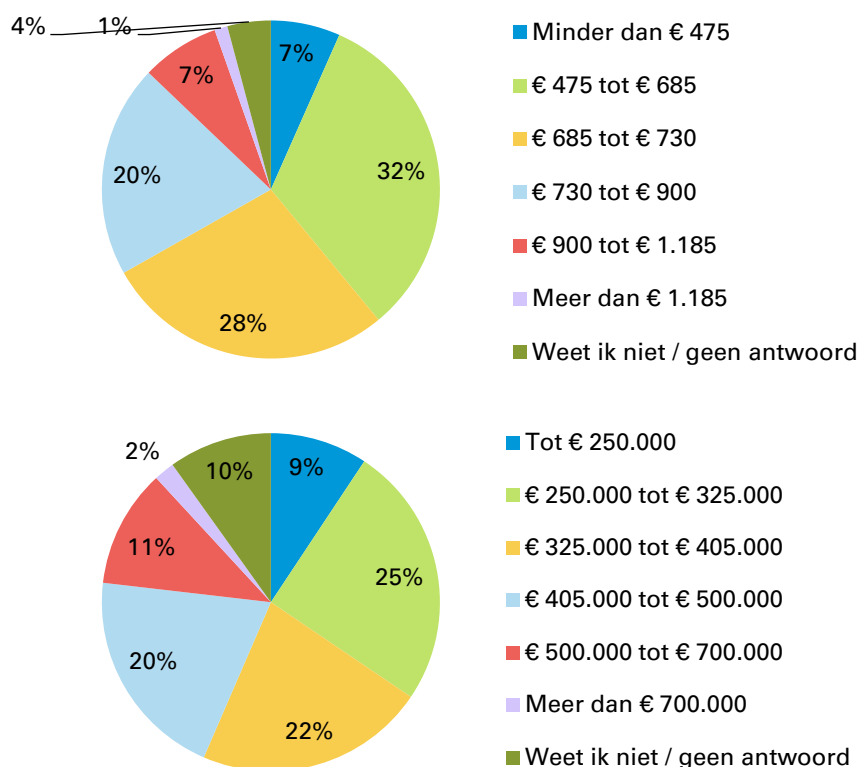


Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026). N = 202.

Voorkeur voor betaalbaar wonen, aansluitend op huidige woningvoorraad

Naast het woningtype is ook verdere uitvraag naar de gewenste huur- of koopprijs gedaan. Hieruit volgt dat zowel binnen het huur- als koopsegment wat betreft woonwensen de nadruk ligt op woningen in het betaalbare segment (sociale huur of betaalbare koop tot € 405.000, prijspeil 2025). Dit sluit ook aan op de huidige woningvoorraad van de huishoudens in de gemeente Emmen. Deze bepaalt mede wat huishoudens voor een nieuwe woning kunnen betalen. Wel weten we dat huishoudens uiteindelijk soms bereid zijn meer te betalen dan dat ze wensen te betalen, indien het door hen gewenste woningtype enkel duurder te verkrijgen is. Ook schakelen er mensen door van een koop- naar een huurwoning als een koopwoning niet betaalbaar blijkt te zijn.

Figuur 59: Woonwens naar huur- (boven) en koopprijs (onder) in woonwensenenquête Emmen



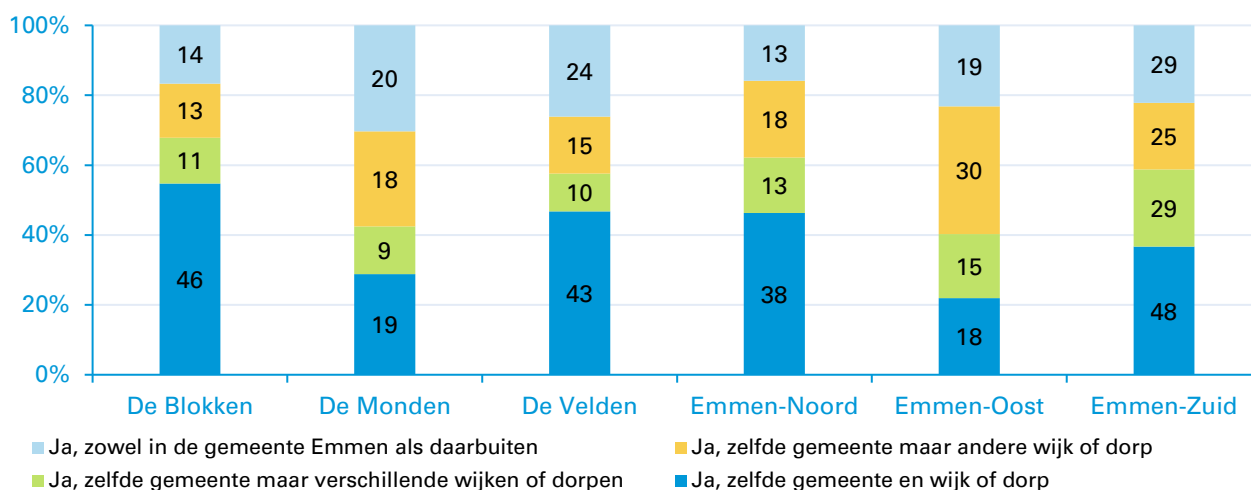
Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026). N = 535.

In De Monden en Emmen-Oost respondenten meest geneigd te verhuizen naar andere wijk of dorp

Aan de respondenten is ook uitgevraagd waar zij het liefste willen wonen na hun verhuizing. Hieronder hebben we dit nader gespecificeerd voor de respondenten die aangeven in ieder geval ook een woning in de gemeente Emmen te zoeken. Zij zijn ook meegenomen in ons verdere behoefteonderzoek. Op hoofdlijnen blijkt hieruit dat respondenten uit De Monden en Emmen-Oost het vaakst een woning in een ander(e) wijk of dorp in de gemeente Emmen zoeken dan waar zij nu wonen. Vaak betreft dit dan een woning in de stad Emmen. 57% van de respondenten uit de Monden geeft dat aan als ze elders in de gemeente Emmen zoeken en 72% van de respondenten uit Emmen-Oost. In De Blokken zien we juist dat de meesten niet naar een andere locatie willen verhuizen. Bijna 60% van de respondenten uit De Blokken wil in de eigen kern blijven wonen. Bij verhuizingen tussen kernen willen de meeste respondenten vanuit de woonclusters buiten Emmen verhuizen naar de stad Emmen (29 respondenten). Binnen Emmen zien we dat de meesten dan een voorkeur uitspreken om in de wijken Noordbarge (42 respondenten), Rietlanden (36 respondenten), Westenesch (36 respondenten), Zuidbarge (34 respondenten) en Emmen-Centrum (32 respondenten). Voor een verhuizing naar Angelslo (6

respondenten), Barger-Oostveld (6 respondenten) of Emmerschans (6 respondenten) spreken slechts een beperkt aantal respondenten hun voorkeur uit.

Figuur 60: Opgegeven voorkeurslocatie bij verhuizing in de gemeente Emmen in woonwensenenquête Emmen op basis van huidig wooncluster



Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025). Bewerking Stec Groep (2026). N = 537.

Woonwensen uit gemeentelijk onderzoek gecombineerd met landelijke WoON2024

We brengen de woningbehoefte hierna in beeld naar uiteenlopende prijssegmenten en woningtypen. De woonwensenenquête die in de gemeente Emmen is uitgevoerd, geeft op hoofdlijnen een goed beeld van de woonwensen. Deze zijn dan ook gebruikt voor de hierna berekende behoefte. Hoe verder uitgesplitst, hoe lastiger enkel deze cijfers zijn te gebruiken. Het aantal respondenten per geleverd antwoord wordt dan immers steeds beperkter. We hebben er daarom voor gekozen bij de uitsplitsing van de drie woningtypen naar prijssegmenten ook gebruik te maken van uitkomsten van de landelijke WoON2024-enquête. Deze is enkel aanvullend op de enquête in Emmen gebruikt.

6.3 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

We brengen allereerst de woningbehoefte op hoofdlijnen in beeld. Daarvoor maken we onderscheid naar negen woonproducten. Deze onderscheiden zich van elkaar op basis van hun woningtype en eigendom/prijs, namelijk naar sociale huur, vrijesectorhuur (middenhuur en dure huur) en koop en naar reguliere grondgebonden woningen (niet-nultreden), appartementen zonder lift en nultredenwoningen (zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen met lift). We tonen de behoefte tot en met 2040 met onderscheid naar woonwensen en verhuisgedrag en daarna tonen we het gemiddelde van beide voor deze periode. We maken telkens onderscheid in de behoefte op basis van de drie onderzochte scenario's. In het bijlagedocument met verdiepende analyses tonen we ook de behoefte tot en met 2035 en naar woonclusters op dezelfde wijze.

Op basis van woonwensen sterke vraag naar nultredenwoningen, nadruk op koopsegment

We analyseren allereerst de woningbehoefte tot en met 2035 en tot en met 2040 op basis van woonwensen. Deze zijn afgeleid uit de woonwensenenquête in de gemeente Emmen, aangevuld met informatie uit de landelijke enquête WoON2024. De woonwensen per Stec-doelgroep zijn op hoofdlijnen in te zien in bijlage C. Te zien is dat er een sterke vraag ontstaat naar nultredenwoningen, met nadruk op het koopsegment. We zien dat in alle drie de scenario's terug. Deze vraag ontstaat met name door de sterk groeiende groep 75-plussers; tot en met 2040 nemen zij circa 40 tot 44% toe, afhankelijk van het scenario. Uit de woonwensenenquête (zie figuur 63) blijkt dat als zij een verhuishwens hebben dit bijna uitsluitend richting een nultredenwoning is. Ook voor 55- tot 75-jarigen geldt dat. De verhuisgeneigdheid van ouderen ligt wel een stuk lager dan van andere doelgroepen, maar het

vrijkomend aanbod aan nultredenkoopwoningen is bijvoorbeeld ook veel kleiner dan aan reguliere koopeengezinswoningen. Hierdoor ontstaat een aanvullende woningbehoefte aan dat type.

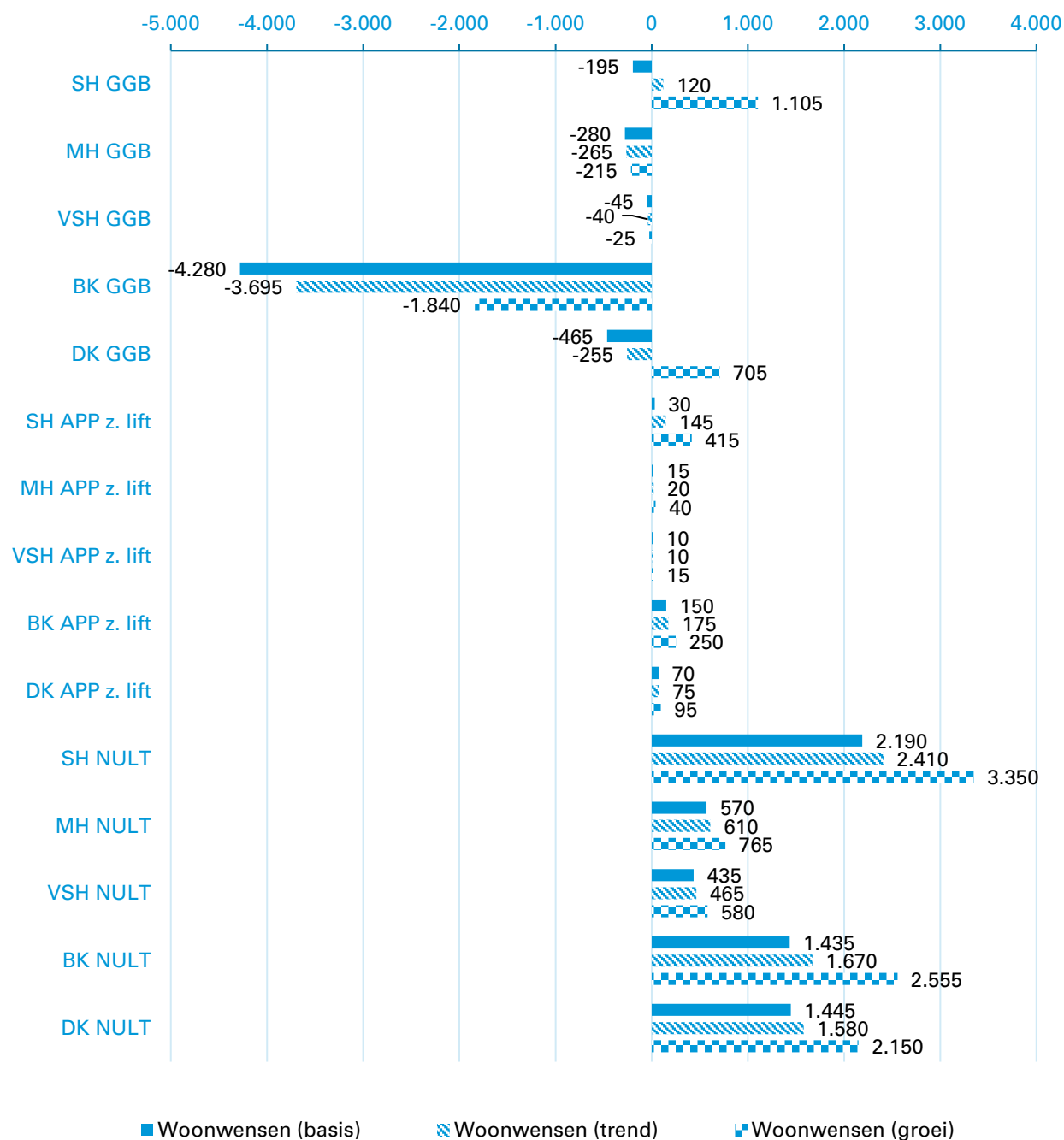
Verhuisgedrag toont sterkere vraag naar huurwoningen, wellicht vaak secundaire woonwens

We hebben naast een behoefte op basis van woonwensen (vraaggericht) ook een behoefte op basis van verhuisgedrag (aanbodgericht) in beeld gebracht. Ook het verhuisgedrag per Stec-doelgroep is op hoofdlijnen in te zien in bijlage C. Deze is gebaseerd op basis van de verhuisbewegingen van de doelgroepen in de gemeente Emmen in de afgelopen jaren. In vergelijking met de woonwensen van huishoudens valt met name de sterkere behoefte aan huurwoningen op. Dit betekent dat er meer huishoudens verhuizen naar een huurwoning dan dat zij dit als hun primaire woonwens opgeven. Dit kan te maken hebben met het feit dat de koopwoningvoorraad voor een groot deel van de huishoudens met een laag inkomen onbetaalbaar is geworden en dat zij er daarom (tijdelijk) voor kiezen naar een huurwoning te verhuizen. Met name de grotere vraag naar grondgebonden huurwoningen en sociale huurappartementen zonder lift valt op. Naar sociale huur- en koopwoningen in het nultredensegment zien we juist een grotere vraag vanuit de woonwens ontstaan.

Overschotten kunnen ontstaan in reguliere grondgebonden koopwoningen

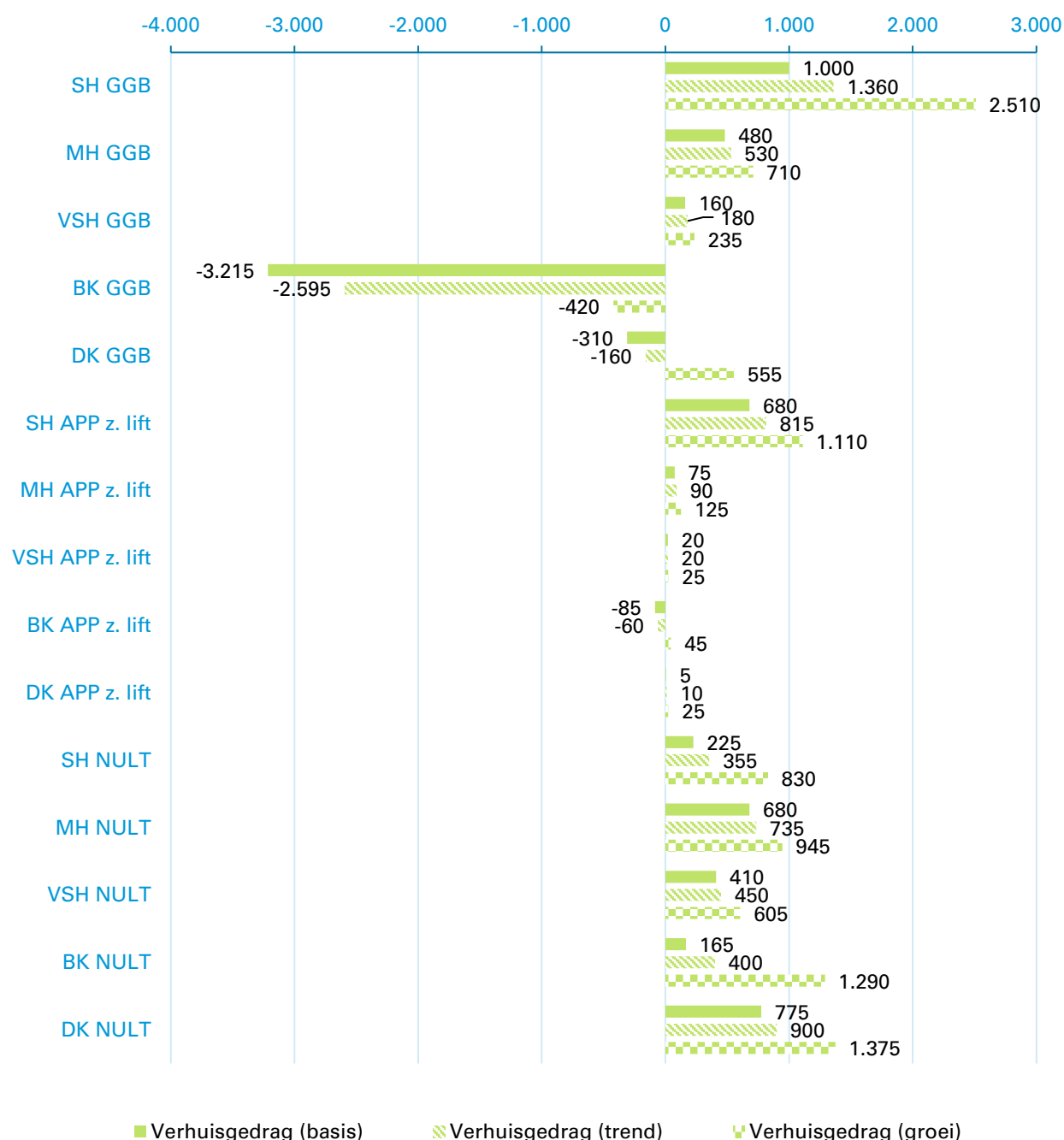
Tegelijkertijd kunnen door doorstroming naar nultredenwoningen elders in de voorraad overschotten ontstaan. Dat zien we zowel op basis van woonwensen als verhuisgedrag terug. Dit is zeker het geval wanneer er sprake is van een beperkte huishoudensgroei zoals in het basisscenario. De ouderen die verhuizen laten dan reguliere grondgebonden woningen achter die onvoldoende bewoond kunnen worden door andere huishoudentypen, omdat die doelgroepen in het basisscenario juist afnemen. De effecten hiervan zijn het grootst op de woningsegmenten die veel aanwezig zijn in de bestaande woningvoorraad en dus ook relatief vaak achtergelaten worden door ouderen. Dat zijn met name vaak grondgebonden koopwoningen in uiteenlopende prijssegmenten, maar relatief vaak betaalbaar (zie voor de huidige woonsituatie van doelgroepen ook bijlage C2). De effecten van de verschillende scenario's zijn juist op deze woningtypen groot. De mate van overschot is namelijk afhankelijk van het aantal jongeren en gezinnen dat extra instroomt richting deze woningen. Beide doelgroepen ontwikkelen duidelijk positiever als de huidige migratietrend wordt doorgetrokken en daarnaast nog extra groei wordt waargemaakt, bijvoorbeeld door de Nedersaksenlijn. Woonwensen en verhuisgedrag laten zien dat dit juist doelgroepen zijn die op zoek zijn naar dit vrijkomende woningtype. Het vrijspelen van deze woningen in de woningvoorraad door doorstroming van ouderen kan zo ook een aanzuigende werking hebben op jongeren en gezinnen die nu nog niet in de gemeente wonen. Dit biedt zo mogelijkheden om het groeiscenario waar te kunnen maken.

Figuur 61: Woningbehoefte tot en met 2040 op basis van woonwensen en scenariostudie in de gemeente Emmen



Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Woonwensenenquête gemeente Emmen, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. SH = sociale huur, MH = middenhuur, VSH = vrijesectorhuur, BK = betaalbare koop, DK = dure koop, GGB = grondgebonden, APP z. lift = appartementen zonder lift en NULT = nultreden

Figuur 62: Woningbehoefte tot en met 2040 op basis van verhuisgedrag en scenariostudie in de gemeente Emmen



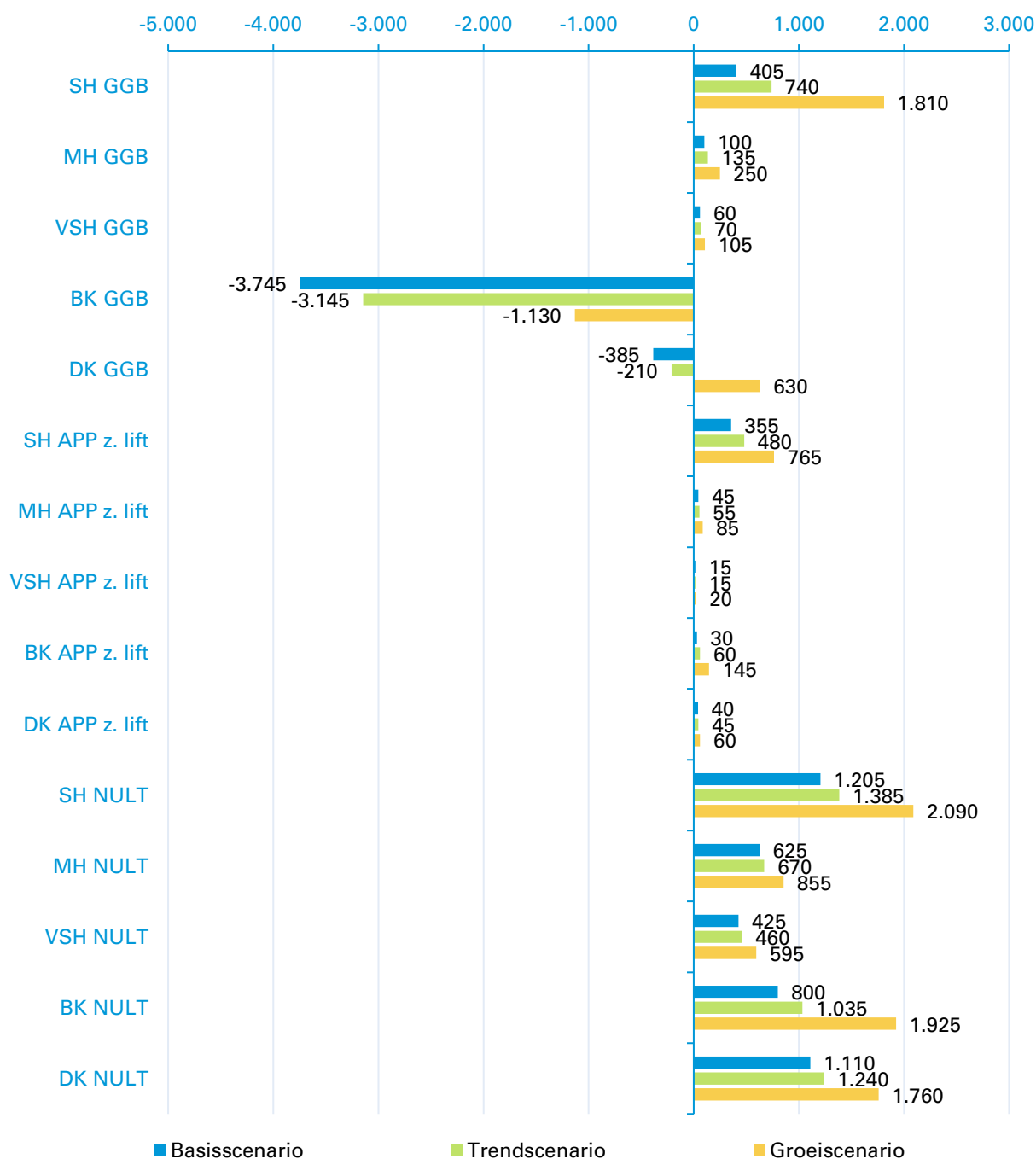
Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. SH = sociale huur, MH = middenhuur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = grondgebonden, APP z. lift = appartementen zonder lift en NULT = nultreden.

Vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen loopt sterk uiteen tussen de drie scenario's

We hebben vervolgens de gemiddelde woonbehoefte per woonproduct in beeld gebracht op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Deze behoefte houdt dus rekening met de wensen die huishoudens hebben en met de verhuisbewegingen die zij op basis van het aanbod ook daadwerkelijk hebben kunnen waarmaken. Wat met name uit dit gemiddelde voor het basis-, trend- en groeiscenario opvalt is dat de bandbreedte met name in het reguliere grondgebonden koopsegment sterk is. Dit komt omdat

de vraag naar dit woningtype sterk afhankelijk is van de mate van het aantal jongeren en gezinnen in de gemeente, en dus van de mate van migratie. Zo zijn er in het groeiscenario veel meer jongeren en gezinnen in de gemeente Emmen dan in het basisscenario. Voor ouderen geldt juist dat de bandbreedte relatief klein is. Dat zien we dan ook terug in de vraag naar nultredenwoningen. Aangezien ouderen met name in een dergelijke woning willen wonen, is deze bandbreedte ook veel kleiner.

Figuur 63: Woningbehoefte tot en met 2040 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in de gemeente Emmen



Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Woonwensenenquête gemeente Emmen, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. SH = sociale huur, MH = middenhuur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = grondgebonden, APP z. lift = appartementen zonder lift en NULT = nultreden.

6.4 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte voor de gemeente Emmen hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten die we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) hebben uitgelicht. We brengen deze in dit hoofdstuk voor de periode tot en met 2040 in beeld. De behoefte op gemeenteniveau tot en met 2035 en de behoefte per wooncluster zijn opgenomen in het separate bijlagedocument. De gehanteerde prijssegmenten zijn gekoppeld aan bijbehorende woonoppervlakten. Samen vormen deze de product-marktcombinatie. Hieronder geven we een indicatieve indeling naar oppervlakteklassen voor grondgebonden woningen en appartementen.

De genoemde woningtypen kunnen als nultredenwoning worden opgeleverd. In dat geval verwachten we dat een eengezinswoning, bij gelijkblijvende prijs, kan worden gerealiseerd met circa 10% minder woonoppervlakte dan volgens onderstaande bandbreedte. Voor meergezinswoningen gaan we er in de basis van uit dat deze standaard als nultredenwoning (met lift) worden uitgevoerd. Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de transactieprizen, kale huurprizen en oppervlakte van nieuwbouwwoningen (periode 2020-2025) in de gemeente Emmen. Deze hebben we geïndexeerd naar het huidige prijsniveau (januari 2026). Dit betreft daarmee een momentopname. Prijsschommelingen kunnen onderstaande indicatieve indeling veranderen.

Figuur 64: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's) in de gemeente Emmen

Type	Segment	Prijs	Indicatie woonoppervlakte in m ²
Grondgebonden	Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	Tot 100 m ²
		Aftoppings- tot SH-grens	85 tot 110 m ²
	Middenhuur	SH-grens tot middenhuurgrens	85 tot 120 m ²
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 120 m ²
	Koop	Tot € 325.000	Tot 100 m ²
		€ 325.000 tot € 405.000	90 tot 120 m ²
		€ 405.000 tot € 500.000	110 tot 140 m ²
		Meer dan € 500.000	Meer dan 140 m ²
Appartement	Sociale huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 50 m ²
		Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens	50 tot 70 m ²
		SH-grens tot middenhuurgrens	55 tot 80 m ²
	Middenhuur	Vanaf middenhuurgrens	60 tot 80 m ²
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 80 m ²
	Koop	Tot € 325.000	Tot 80 m ²
		€ 325.000 tot € 405.000	70 tot 110 m ²
		€ 405.000 tot € 500.000	100 tot 130 m ²
		Meer dan € 500.000	Meer dan 120 m ²

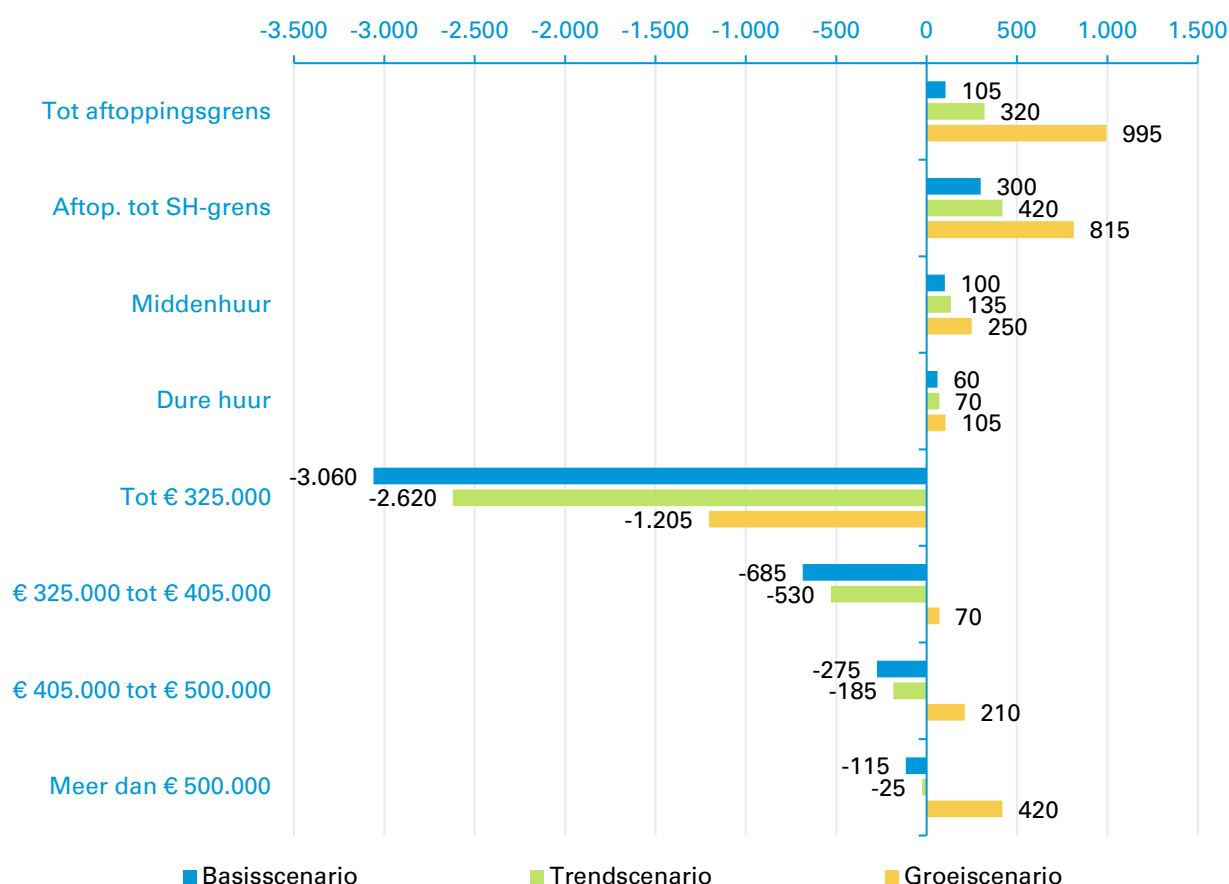
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2020-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Overschotten in grondgebonden koopsegment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en die vrijkomen door bijvoorbeeld ouderen die verhuizen. Hierdoor zien we dat op basis van de WOZ-waarden van woningen in 2025 het grootste overschot ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen tot een waarde van € 325.000. 50% van de koopwoningvoorraad in de gemeente Emmen had in 2025 een dergelijke waarde en ouderen laten ook relatief vaak een goedkope koopwoning achter.

Inmiddels weten we dat de woningen in 2025 circa 6,3% duurder zijn geworden in de gemeente Emmen dan in 2024. Dat heeft sterke gevolgen voor het prijssegment waarin het overschot zal ontstaan. Dat zijn namelijk de prijssegmenten waar ouderen nu wonen. Ook prijsschommelingen in de toekomst zullen effect hebben op dit theoretische overschot. In ieder geval geldt dat de mate van overschot in een prijssegment afhankelijk is van de aanwezigheid van dit segment in de bestaande voorraad en van de mate waarin deze bestaande voorraad door andere huishoudens wordt ingevuld. Dat laatste zien we met name sterk terug als we de scenario's met elkaar vergelijken. Daaruit valt op dat het behouden en aantrekken van jongeren en gezinnen een sterke invloed heeft op alle grondgebonden woningtypen. Zij kunnen immers de vrijkomende woningen bewonen.

Figuur 65: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen tot en met 2040 in de gemeente Emmen op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



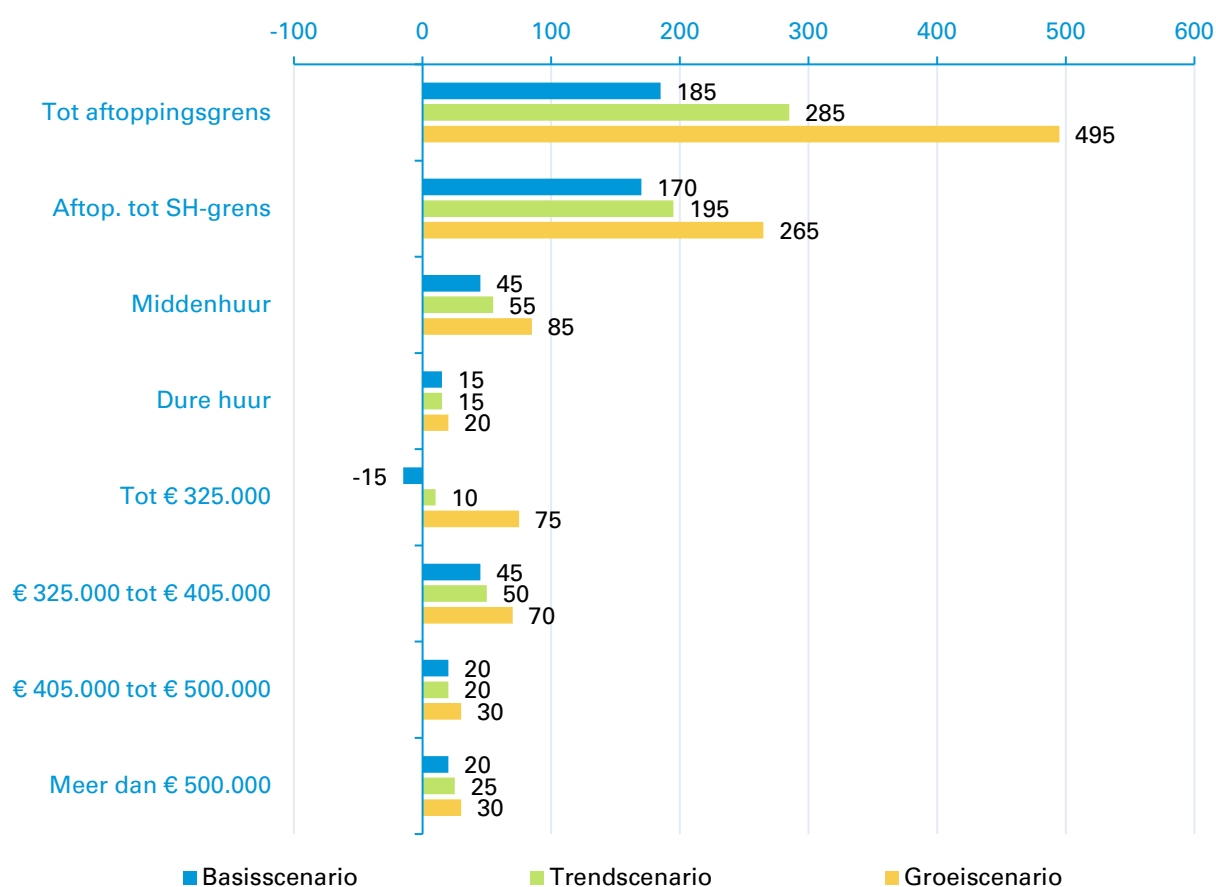
Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Woonwensenenquête gemeente Emmen, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Beperkte behoefte aan appartementen zonder lift, met name gewenst bij transformatie

We zien op basis van woonwensen en verhuisgedrag een beperkte aanvullende vraag naar appartementen zonder lift ontstaan. Dit betreft met name een vraag vanuit jongeren die geen voorkeur

hebben in of hun appartement wel of geen lift heeft. Zij hebben immers vaak geen mobiliteitsbeperkingen. Wel geldt voor dit woningtype dat deze niet flexibel is, aangezien deze zeer lastig voor ouderen geschikt te maken zijn. Omdat er echter wel in elk scenario een lichte behoefte ontstaat, kan dit woningtype wel een welkome aanvulling zijn op het woningbouwprogramma. We adviseren deze dan enkel te programmeren bij transformatielocaties waar het plaatsen van een lift niet mogelijk is. Die locaties kunnen invulling geven aan de woningnood die met name door starters ervaren wordt.

Figuur 66: Woningbehoefte appartementen zonder lift tot en met 2040 in de gemeente Emmen op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Woonwensenenquête gemeente Emmen, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

Ten slotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel in alle scenario's naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de gemeente Emmen. Deze vindt plaats onder diverse inkomensgroepen, met ook een uiteenlopend vermogen. In de woonwensenenquête zien we deze uiteenlopende vraag ook terug.

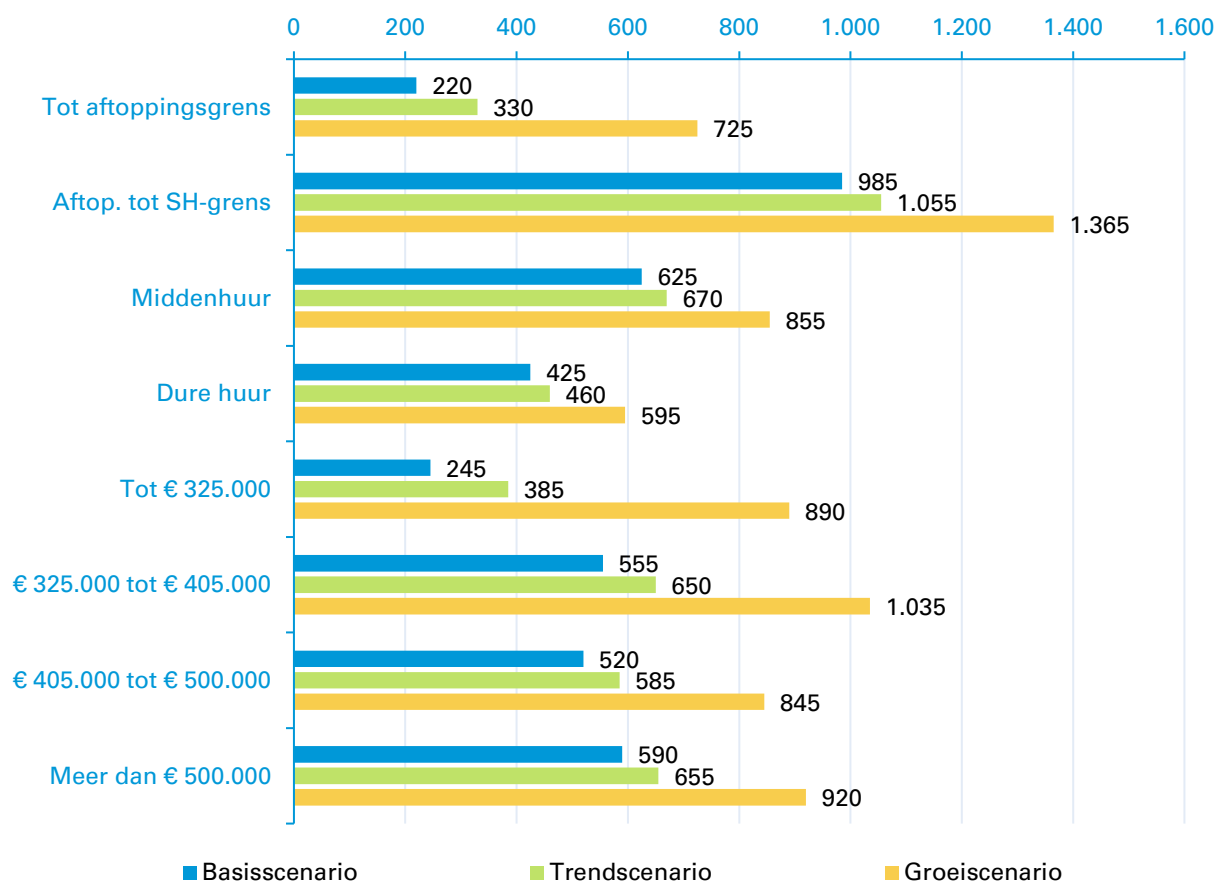
Naar doelgroepen en woningtypen zien we verschillen in of nultredenwoningen grondgebonden of als appartement met lift gewenst zijn. Zo zien we in het huursegment dat ouderen die stedelijk willen wonen voor circa 95% de voorkeur geven aan een appartement. Dat geldt voor zowel 55- tot 75-jarigen als 75-plussers. Bij ouderen die suburbaan of dorps willen wonen, zien we dat een groter deel dit grondgebonden wil. Dat geldt dan met name voor 55- tot 75-jarigen. Circa 25% van deze doelgroep wil graag een grondgebonden nultreden huurwoning. In het koopsegment is het aandeel dat

grondgebonden nultreden wil wonen wat groter, maar opnieuw zijn er verschillen naar stedelijkheid, leeftijd en prijs. Zo willen met name 75-plussers graag in een appartement wonen; van hen zowel die suburbaan als stedelijk willen wonen heeft circa 90% deze voorkeur in het betaalbare koopsegment en 85% in het dure koopsegment. 55- tot 75-jarigen willen vaker verhuizen naar een grondgebonden nultredenwoning; circa 30% van hen in het betaalbare koopsegment en 40% van hen in het dure koopsegment.

Hieruit valt op te maken dat een divers nieuwbouwaanbod aan nultredenwoningen, zowel in prijs als woningtype, gewenst is om een zo optimaal mogelijke doorstroming te kunnen bereiken. Ook een onderscheid in het nultredenaanbod tussen de stad Emmen en de omliggende woonclusters is dan logisch. In de stad Emmen passen appartementen beter bij de wensen van daar wonende ouderen dan in de omliggende kernen en buitengebied waar meer vraag is naar grondgebonden nultredenwoningen. Ook in die gebieden kunnen appartementen een welkome aanvulling zijn op de voorraad overigens.

Daarnaast is het relevant om de woonwensen van de huidige 55- tot 75-jarigen te volgen. Op dit moment geven zij dus relatief vaak een voorkeur aan voor een grondgebonden nultredenwoning, maar deze woonwens kan veranderen als zij ouder worden. Het is aannemelijk dat hun wensen dan meer gaan lijken op de huidige groep 75-plussers. Doordat de volgende jaren een grote verschuiving verwacht wordt van 55- tot 75-jarigen naar 75-plus kan dat de vraag naar het woningtype van nultredenwoningen ook veranderen.

Figuur 67: Woningbehoefte nultredenwoningen tot en met 2040 in de gemeente Emmen op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Woonwensenenquête gemeente Emmen, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

6.5 Ouderenhuisvesting

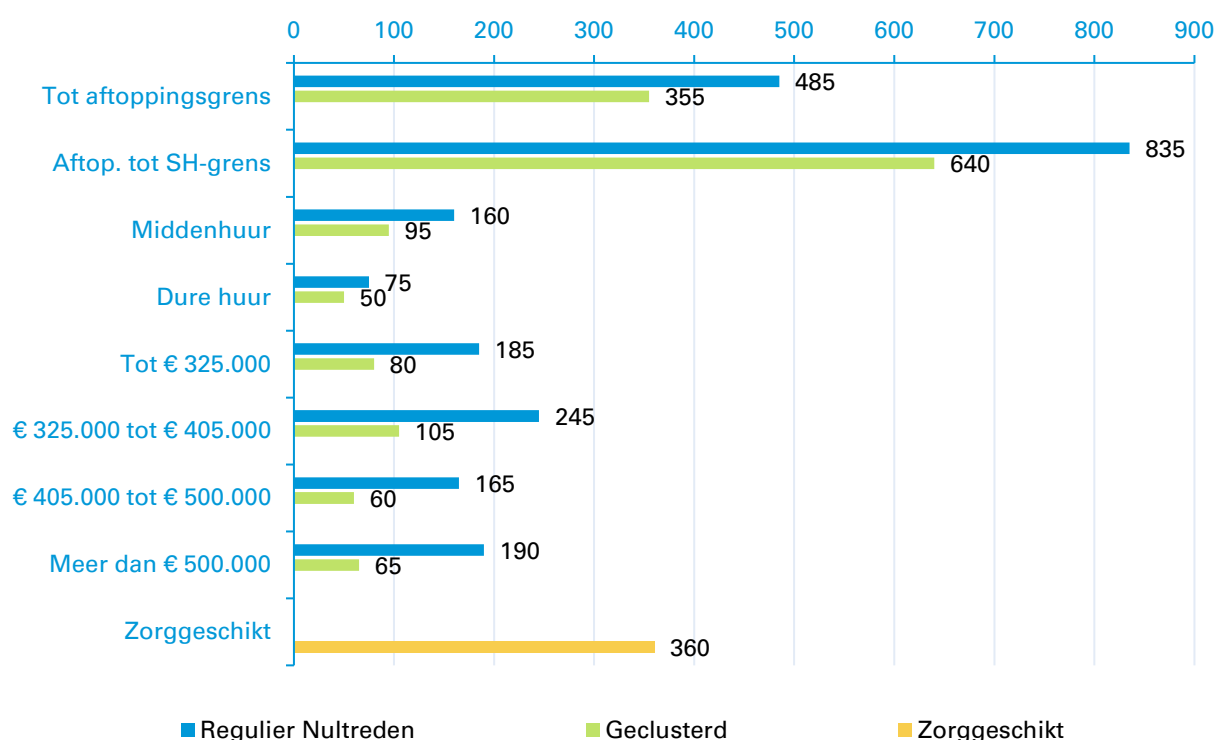
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers; zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning. Die voorkeur is er immers al als deze doelgroep graag in een appartement met lift wil wonen. We brengen de behoefte tot en met 2040 op gemeenteniveau in dit hoofdrapport in beeld. Opnieuw is de behoefte tot en met 2035 op gemeenteniveau en de behoefte naar woonclusters opgenomen in het separate bijlagedocument.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde aantallen wat betreft de woonbehoefte. De vraag naar ouderenwoningen is hiermee wel nauw verbonden aan de verwachte ontwikkeling van de zorgvraag. Immers is de ouderenhuisvesting erop gericht dat ouderen beter en langer zelfstandig kunnen wonen. Ook kan het ertoe leiden dat zorggebruik pas in een later stadium nodig is, doordat de woning beter is aangepast op mobiliteitsbeperkingen.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beide aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning onafhankelijk van geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het huursegment. De vraag naar nultredenwoningen zien we ook terug in het koopsegment.

Figuur 68: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plus huishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen tot en met 2040 in de gemeente Emmen



Bron: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Woonwensenenquête gemeente Emmen, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

6.6 Confrontatie met plancapaciteit

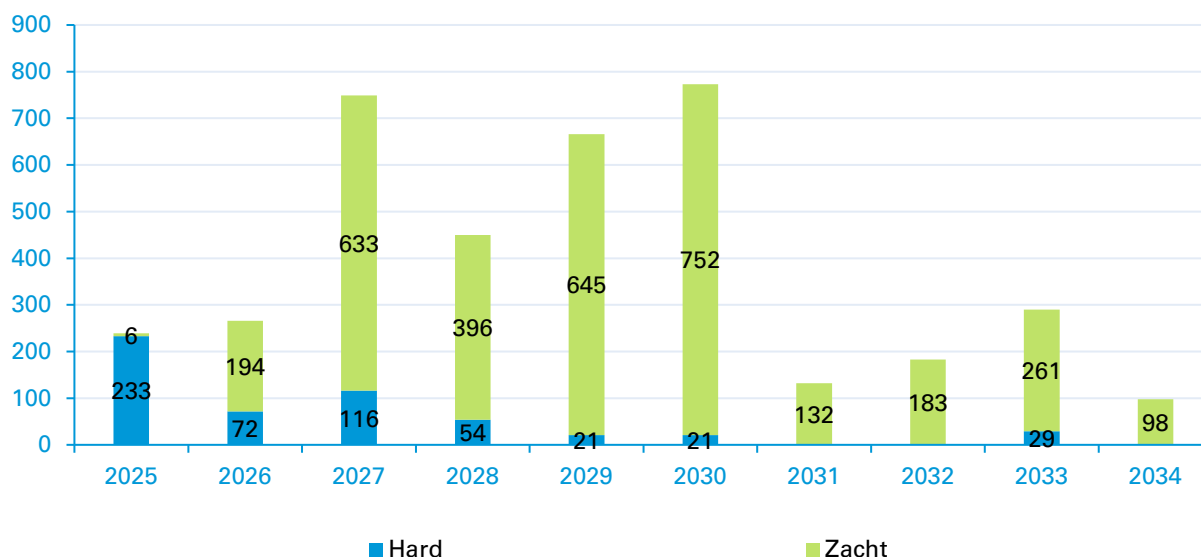
In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Emmen met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de gemeentelijke planlijst op het peilmoment november 2025. We doen dit zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in de gemeente Emmen zich verhouden tot waar behoefte aan is in elk scenario. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de gemeente al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Plannen voor netto toevoeging van 3.846 woningen, waarvan 546 woningen in harde plancapaciteit

Allereerst is kwantitatief relevant hoeveel woningen en op welke termijn deze woningen kunnen worden opgeleverd. We hebben hiervoor gebruik gemaakt van het verwachte opleverjaar en de opgegeven planstatus. Deze laatste hebben we ingedeeld in harde en zachte plancapaciteit⁹. We zien dat alle woningen in de planning opgeleverd worden voor eind 2034, waarvan 3.143 woningen voor het einde van 2030. De nadruk in de planlijst ligt daarmee nadrukkelijk op de eerstvolgende jaren. Dit betekent dat de planstatus extra relevant is. Hoe verder de planologische procedure immers is, des te realistischer de voorgestelde planning ook is. Hierin valt ook op dat in de eerstvolgende jaren een zeer groot deel van de woningen zich nog bevindt in zachte plannen. In totaal zijn 3.300 woningen onderdeel van zachte plannen (of is de planstatus onbekend) en 546 woningen van harde plannen. Dit kan een risico zijn voor het beoogde bouwtempo.

⁹ Vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen hebben we ingedeeld als harde plancapaciteit. Potentiële locaties, ontwerpen, plannen in planologische voorbereiding en plannen met een onbekende status hebben we ingedeeld als zachte plancapaciteit.

Figuur 69: Plancapaciteit naar opleverjaar en planstatus in de gemeente Emmen

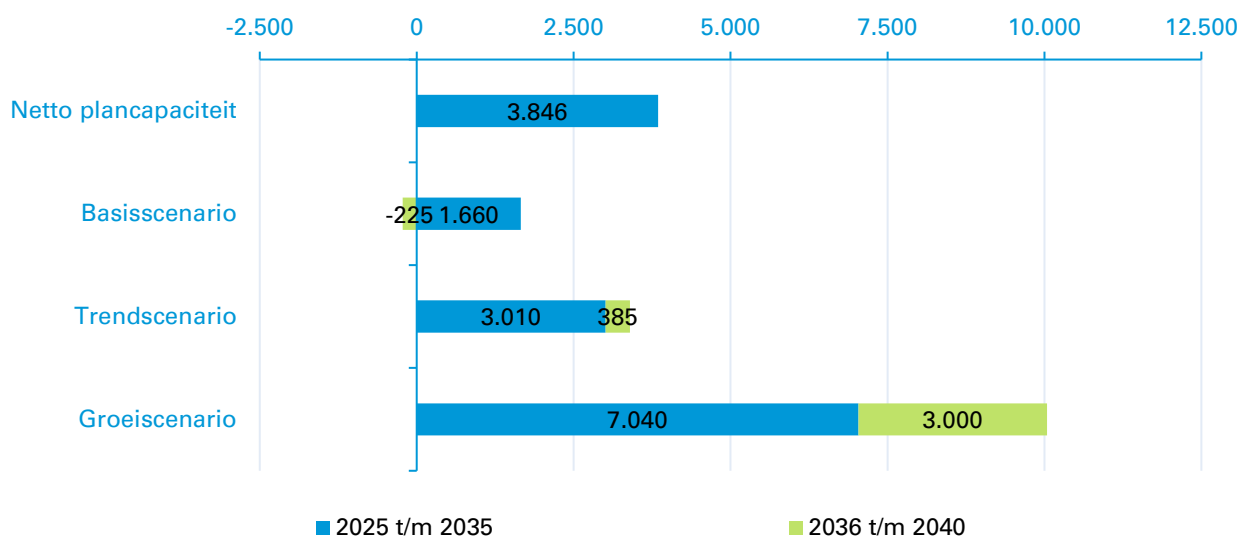


Bron: Planlijst gemeente Emmen (november 2025).

Gemeente Emmen bij waarmaken plannen op schema voor trendscenario, ruimte voor meer plannen

We zien dat er in de gemeente Emmen op dit moment plannen zijn voor het netto toevoegen van 3.846 woningen. Deze woningen zijn allen gepland tot en met 2035, met de nadruk op de periode tot en met 2030. De gemeente Emmen ligt hiermee op dit moment op schema voor het trendscenario. In dat scenario wordt immers een huishoudensgroei van 3.010 huishoudens tot en met 2035 en 3.395 huishoudens tot en met 2040 verwacht. Landelijk wordt voor het waarmaken van woonbehoeften vaak een planoverschot van 130% gehanteerd. Daarmee wordt het risico op planuitval en -vertraging ingecalculeerd. Wanneer de gemeente Emmen dat wil, is een plancapaciteit van 3.915 woningen tot en met 2035 benodigd. Daar voldoet de gemeente op dit moment ongeveer aan. De gemeente Emmen ziet echter mogelijkheden en redenen om verder door te groeien richting het groeiscenario. Wanneer de gemeente dit mogelijk wil maken, is een stevige opschaling van plannen nog wel benodigd, met name voor de periode vanaf 2031. Ook bij het verder in procedure brengen van bestaande plannen ligt een noodzaak. Een hoog bouwtempo sluit namelijk aan op de woningmarktdruk die nu ervaren wordt.

Figuur 70: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit gemeente Emmen met de netto woningbehoefte volgens drie scenario's, 2025 t/m 2040

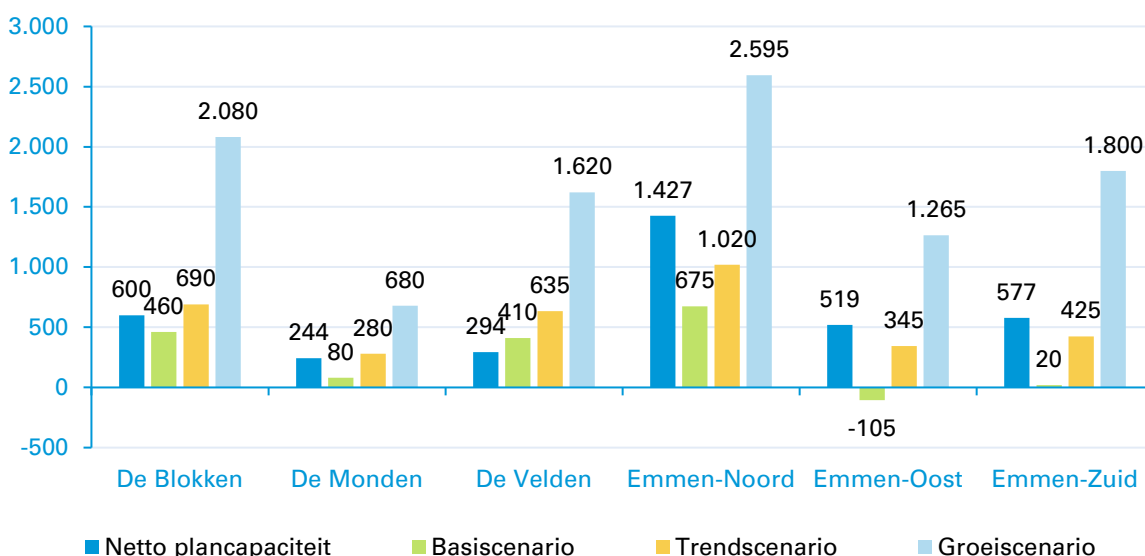


Bron: Planlijst gemeente Emmen (1 september 2025), bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Plan capaciteit in meeste woonclusters in lijn met trendscenario, relatief veel plannen in Emmen

Ook naar de woonclusters hebben we de kwantitatieve verhouding tussen de woningbouwplannen en de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de plannen relatief goed in lijn liggen met de behoefte naar woonclusters. Wel zien we dat in de drie woonclusters buiten de stad Emmen (De Blokken, De Monden en De Velden) de plannen nog achterlopen op de behoefte uit het trendscenario en in de drie woonclusters binnen de stad Emmen de plannen het trendscenario juist overstijgen. Om invulling te geven aan het groeiscenario is in elk wooncluster nog een forse opgave te realiseren tot en met 2040.

Figuur 71: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit gemeente Emmen met de netto woningbehoefte volgens drie scenario's per wooncluster, 2025 t/m 2040

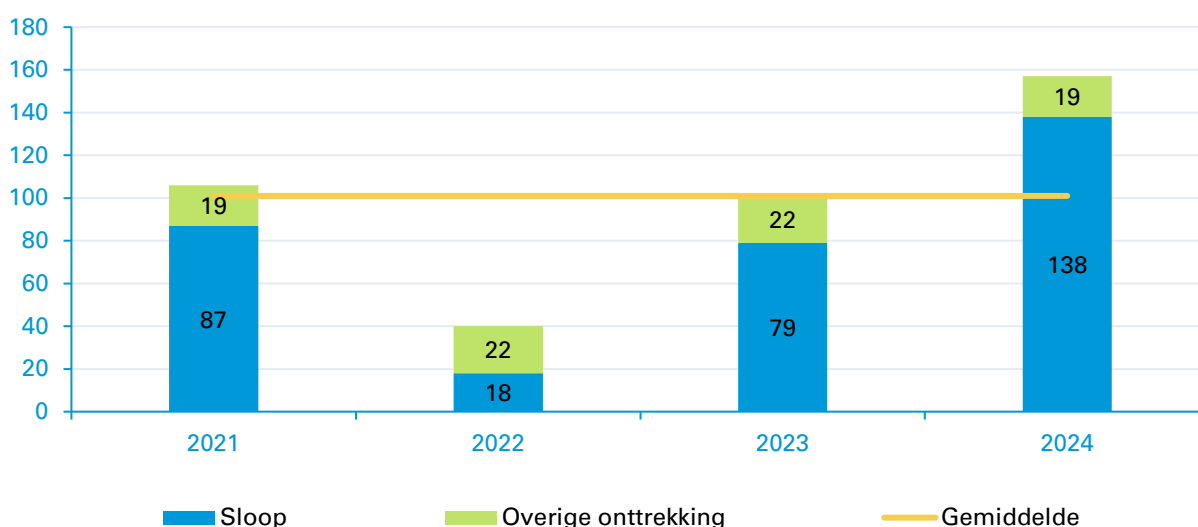


Bron: Planlijst gemeente Emmen (1 september 2025), bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Onttrekking aan woningvoorraad weinig geregistreerd, maar wel belangrijk voor waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn ook plannen voor de sloop van woningen opgenomen, namelijk 49 woningen. In werkelijkheid kan dit aantal vaak veel hoger uitvallen, zeker tot en met 2040. We kunnen hiervan een eerste inschatting maken op basis van de onttrokken woningen aan de voorraad in de periode 2021 tot en met 2024. In deze periode zijn in totaal 405 woningen aan de voorraad onttrokken, waarvan ongeveer 320 gesloopt. Dat zijn gemiddeld 100 onttrokken woningen per jaar. Dit is fors hoger dan dat nu in de planlijst is opgenomen. Realisaties in het verleden hoeven uiteraard niet vergelijkbaar in de toekomst plaats te vinden. Zo kan het zijn dat de meest kwetsbare voorraad van corporaties inmiddels is aangepakt. Wel is het gewenst om met corporaties hier verder over in gesprek te gaan. Meer inzicht in toekomstige sloop- en herstructureringsplannen helpt om ook de gewenste nieuwbouwplannen beter te bepalen.

Figuur 72: Gesloopte en overig onttrokken woningen gemeente Emmen, 2021 t/m 2024



Bron: CBS (2026, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Plancapaciteit bestaat voor 32% uit sociale huurwoningen en twee derde uit betaalbare woningen

Van 2.615 geplande woningen is op dit moment een prijs bepaald. Dit betekent dat de prijs van 1.231 woningen dus nog onbekend is (32% van planvoorraad). De woningen waarvan wel een prijs bepaald is hebben we ingedeeld naar de categorieën die in de landelijke woondealafspraken worden gehanteerd. We maken dus onderscheid naar sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen (tot € 405.000), dure huurwoningen en dure koopwoningen (vanaf € 405.000). Op basis van deze indeling zien we dat op dit moment 32% van de woningen met een prijsbepaling bestaat uit sociale huurwoningen en dat in totaal twee derde van de woningen zich in het betaalbare segment bevinden. Dit sluit goed aan op de woondealafspraken die zijn gemaakt en op de regels die via het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting waarschijnlijk vanaf 1 juli 2026 in werking treden. Daarin staat dat gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde moeten voldoen aan minimaal 30% sociale huurwoningen en 67% betaalbare koopwoningen in hun woningbouwplannen.

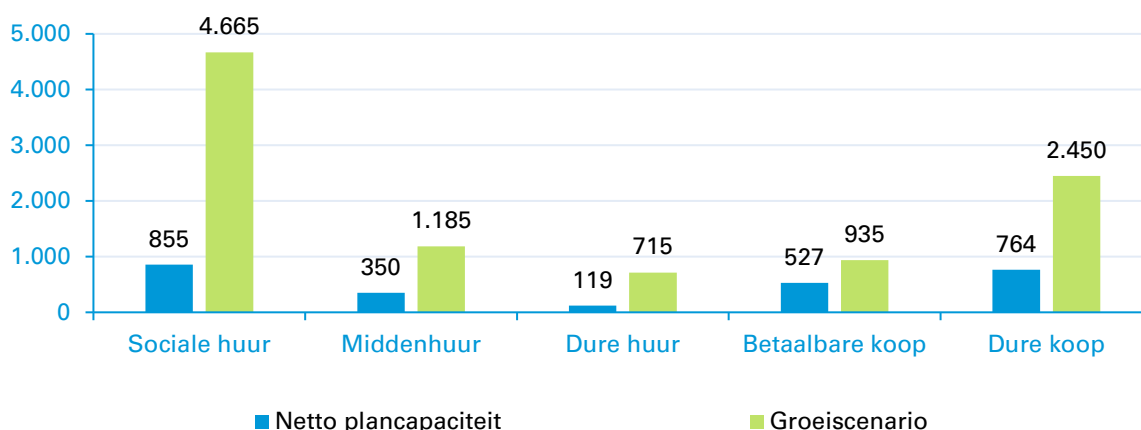
Confrontatie met groeiscenario toont stevige tekorten aan sociale huurwoningen en dure koopwoningen

We hebben de netto plancapaciteit geconfronteerd met de behoefte volgens het groeiscenario. Ook volgens dit scenario is er een vraag naar ongeveer twee derde betaalbare woningen. Daarbij ligt de nadruk in dit scenario wel op het sociale huursegment. Dit komt doordat de bestaande koopwoningen in de gemeente Emmen langzamerhand te duur zijn voor de relatief grote groep huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Emmen. Dat raakt vooral starters en huishoudens die willen doorstromen

uit een huurwoning. Het monitoren van de koopmogelijkheden van jonge huishoudens is voor de ontwikkeling van deze behoefte zeer relevant. Tegelijkertijd zien we dat ouderen met een laag inkomen die in een koopwoning wonen ook best vaak een verhuistap willen maken naar een sociale huurwoning. Dit om bijvoorbeeld hun vermogen dat gebruikt is om de hypotheek af te lossen vrij te spelen of omdat het zelf onderhouden en verduurzamen van een woning niet (meer) lukt.

Hiernaast is het opvallend dat in het groeiscenario ook een sterkere vraag naar dure koopwoningen kan ontstaan. Dit komt doordat in de huishoudensprognose van de gemeente Emmen voor dit scenario rekening wordt gehouden met het beter behouden en aantrekken van jongeren en gezinnen. Dit zijn huishoudentypen die (op termijn) ook een duurdere woning kunnen betalen. Aangezien deze woningen op dit moment nog relatief weinig in de woningvoorraad van Emmen aanwezig zijn, kan hier een aanvullende behoefte aan ontstaan en kan nieuwbouw hiervan er ook juist voor zorgen dat meer huishoudens met een midden- en hoog inkomen in de gemeente Emmen willen en kunnen wonen.

Figuur 73: Confrontatie kwalitatieve woonbehoefte met groeiscenario gemeente Emmen, 2025 t/m 2040

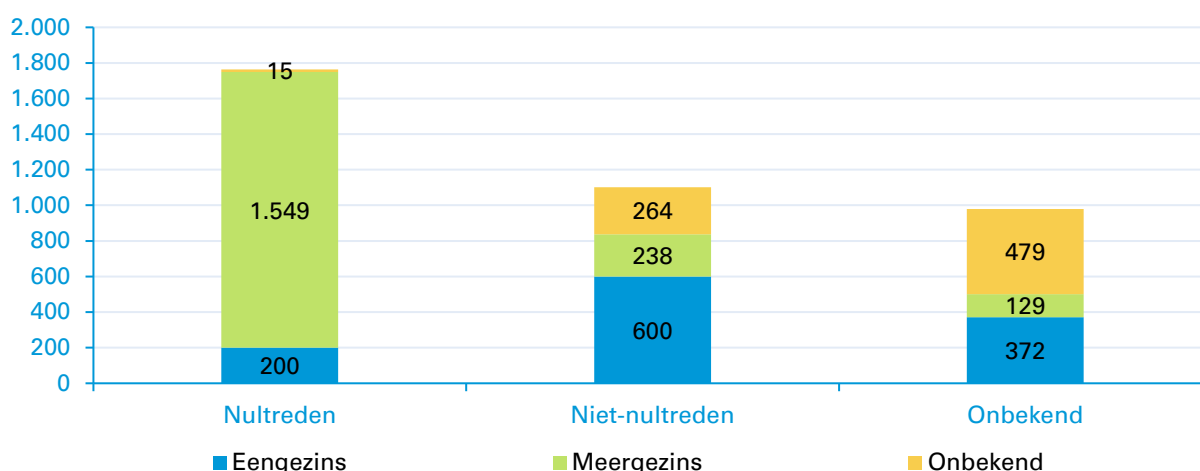


Bron: Planlijst gemeente Emmen (november 2025), bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Emmen (2025), Woonwensenenquête gemeente Emmen, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023), Primos2024 & berekeningen Stec Groep (2026). Het dure koopsegment is vanaf € 405.000 (prijspeil 2025). Afgerond op vijftallen.

Nultredenwoningen met name als appartement, ook groot deel nog onbekend

Naar woningtypen zien we dat de gemeente Emmen 1.172 eengezinswoningen en 1.916 meergezinswoningen in de planning heeft staan. Van 758 woningen is het woningtype nog onbekend. Deze woningen zijn ook ingedeeld naar hun levensloopbestendigheid. Hiervoor hebben we onderscheid gemaakt naar nultredenwoningen en woningen die niet nultreden zijn. Hieruit blijkt dat met name van de meergezinswoningen een groot deel als nultredenwoning wordt opgeleverd (87%). Dit zal betekenen dat in ieder geval een lift wordt geïnstalleerd in deze nieuwbouwcomplexen. Bij eengezinswoningen ligt dit aandeel duidelijk lager. In totaal is 25% van deze woningen gepland als nultredenwoning en 75% als niet-nultredenwoning, indien deze indeling gemaakt kon worden. Verder is het voor beide woningtypen onbekend wat de invulling naar regulier nultreden, geclusterd en zorggeschikt precies is. Ook zijn er sowieso 980 woningen in de huidige plannen waarvan het onbekend is of ze nultreden worden opgeleverd. Daarmee is er in ieder geval nog een opgave om dit beter in beeld te brengen. Ook kan het gewenst zijn om ook voor de eengezinswoningen na te gaan of een groter deel nultreden gerealiseerd kan worden. Zo kunnen ook meer ouderen die in een dorps of landelijk woonmilieu willen (blijven) wonen in nieuwbouw voorzien worden. Dit kan met name de doorstroming in de kernen buiten de stad Emmen verbeteren. Wanneer we dit confronteren met onze behoefteberekening zou het gewenst zijn het aandeel nultredenwoningen nog verder te verhogen. Dit kan door de plancapaciteit verder uit te breiden, maar ook door meer grondgebonden woningen die nu nog als niet-nultreden gepland staan of waarvan dit nog onbekend is, wel als zodanig te bouwen. Dan kan de plancapaciteit geschikt zijn voor alle doelgroepen die in de gemeente Emmen een woning zoeken.

Figuur 74: Geplande woningen naar woningtypen en levensloopbestendigheid in de gemeente Emmen

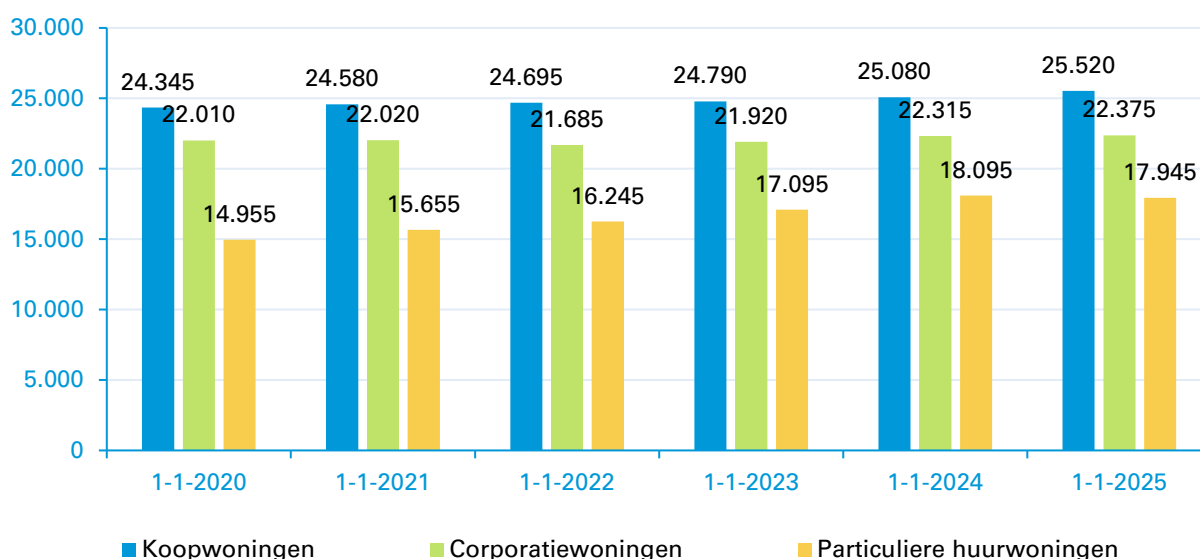


Bron: Planlijst gemeente Emmen (november 2025).

Afspraken Woondeal gericht op nieuwbouw, onttrekking aan voorraad echter ook relevant

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over het aandeel sociale huurwoningen en betaalbare woningen in nieuwbouw. Tegelijkertijd vinden er echter ook onttrekkingen aan de voorraad plaats; zoals hiervoor geschetst zijn er bijvoorbeeld in totaal 405 woningen aan de voorraad onttrokken in de periode 2021 tot en met 2024. Het is daarom ook van belang te monitoren in hoeverre onttrekkingen leiden tot een minder betaalbare woningvoorraad. We hebben hiervoor op basis van het verleden naar eigendom een inschatting gemaakt. Hieruit valt op dat in de gemeente Emmen de koopwoningvoorraad (+1.415 woningen en +5%) en de particuliere huurwoningvoorraad (+160 woningen en +4%) zijn toegenomen, terwijl de corporatiehuurwoningvoorraad juist is afgenomen. Op 1 januari 2025 waren er in totaal 165 corporatiehuurwoningen minder dan op 1 januari 2020. Deze uiteenlopende beweging door onttrekkingen zet de betaalbare woningvoorraad van Emmen verder onder druk. Wanneer dit plaatsvindt wordt de opgave in nieuwbouw verder vergroot. Dit geeft extra redenen om met corporaties geplande nieuwbouw én onttrekkingen scherp in beeld te brengen.

Figuur 75: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Emmen naar eigendom, 2020-2025



Bron: CBS (2020-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

7. Aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk richten we ons op de aandachtsgroepen in het volkshuisvestingsbeleid. Deze aandachtsgroepen zijn gedefinieerd in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze aandachtsgroepen kunnen vaak moeilijk zelfstandig een woonruimte vinden. Naast dat zij hulp nodig hebben bij het vinden van huisvesting, hebben zij ook vaak behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Aandachtsgroepen verdringen elkaar op dit moment op de woningmarkt, gezien het beperkte aanbod aan betaalbare woningen. Ook concurreren zij met reguliere woningzoekenden. Om ervoor te zorgen dat woonruimten voldoende beschikbaar komen voor deze aandachtsgroepen, dient een deel van de aandachtsgroepen met urgentie een woning toegewezen te krijgen. Om te weten of er voldoende passende woningen zijn, is het nodig dat in beeld gebracht wordt hoe deze aandachtsgroepen gedefinieerd kunnen worden, wat de omvang van deze doelgroep is en wat voor kwalitatieve woonbehoeften zij hebben. Hierna staan we hier per aandachtsgroep bij stil.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 7

- Aandachtsgroepen zijn ingedeeld naar hun woon(zorg)vraag en urgentie. De onderzoeksmethode om deze aandachtsgroepen in beeld te brengen is meegegeven (7.1).
- Urgentiecategorieën zijn met name relevant wanneer zij een woning zoeken. Dit is het geval bij uitstroom uit een instelling of bij het zoeken naar een woning vanwege een zorgvraag, zoals bij mantelzorggevers en -ontvangers. De omvang per urgentiecategorie verschilt sterk en de stromen hangen ook vaak met elkaar samen. Veel van hen zijn bij uitstroom op zoek naar een sociale huurwoning (7.2).
- De huisvesting van statushouders gebeurt via een taakstelling. In het verleden zijn door hoge taakstellingen achterstanden ontstaan. Per 1 januari 2026 bedraagt deze achterstand 51 personen. In totaal woonden er eind 2023 265 huishoudens met een statushouder als referentiepersoon¹⁰ in de gemeente Emmen (7.3).
- Oekraïense vluchtelingen zijn sinds 2022 ingestroomd in de gemeente Emmen voor tijdelijke huisvesting. Eind 2023 woonden er in totaal 555 huishoudens met een Oekraïner als referentiepersoon in de gemeente Emmen. Een deel van hen woont nog niet in reguliere huisvesting, maar wil wel graag in Nederland blijven. Dit vraagt om nieuwe oplossingen (7.4).
- Op dit moment zijn er 110 huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon. Dit zijn personen die vanwege arbeid uit het buitenland afkomstig zijn en maximaal 130% van het voltijds minimumloon verdienen. Een deel van de arbeidsmigranten schrijft zich niet in in het BRP. Zij zijn wel via de Registratie Niet-Ingezetenen bekend. De omvang van deze groep is lastig in te schatten door grenspendelaars in Emmen (7.5).
- Eind 2023 woonden er 520 studenten als zelfstandig huishouden in de gemeente Emmen. Zij wonen vaak in de stad Emmen in particuliere huurwoningen (7.6).

7.1 Overzicht aandachtsgroepen

Verdieping op aandachtsgroepen met specifieke en urgente woonwensen

In dit hoofdstuk lopen we alle aandachtsgroepen in volkshuisvestingsbeleid na. We staan stil bij de definitie die voor deze aandachtsgroepen opgenomen is in het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (Wvrv). Op basis daarvan geven we kwantitatieve inzichten die we op basis van bestaande documenten en met CBS Microdata geanalyseerd hebben en we benoemen kwalitatieve

¹⁰ Hoofd van het huishouden waaraan overige gegevens van het huishouden gekoppeld worden. Deze wordt gebruikt om informatie over woonkenmerken van het huishouden te kunnen koppelen.

woonwensen. We splitsen de aandachtsgroepen uit naar ouderen, aandachtsgroepen met primair een woonzorgvraag en aandachtsgroepen met primair een huisvestingsvraag. De aandachtsgroep 'ouderen' hebben we in voorgaande hoofdstukken al behandeld. Hier gaan we in dit hoofdstuk dus niet nader op in. Verder geldt voor een deel van deze aandachtsgroepen dat zij verplicht voorrang dienen te ontvangen op een sociale huurwoning, wanneer zij op zoek zijn naar reguliere woonruimte (urgentiecategorieën). In het overzicht hieronder benoemen we of de aandachtsgroep daarvoor in aanmerking komt. Indien een aandachtsgroep zich niet op de reguliere woningmarkt begeeft (bijvoorbeeld instellingsbewoners) nemen we hen in deze cijfers niet mee. Om die reden zijn sommige aandachtsgroepen enkel omschreven als zij uitstromen uit een instelling.

Tabel 14: Overzichtstabel aandachtsgroepen naar urgentie en omvang

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?
Ouderen	Onderscheid naar wel/geen zorggebruik, type zorggebruik en leeftijdsklassen	Nee
Woon-zorgvraag	Woningzoekende mantelzorgers	Ja
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja
	Uitstroom langdurige zorg	Ja
	Uitstroom Beschermd wonen	Ja
	Uitstroom jeugdzorg	Ja
	Uitstroom forensische zorg	Ja
	Sociaal-medisch urgenten	Ja
Huisvestingsvraag	(Dreigend) daklozen en gezinnen met minderjarige kinderen zonder vaste woon- of verblijfplaats	Ja
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja
	Stoppende sekswerkers	Ja
	Uitstroom opvang huiselijk geweld en mensenhandel	Ja
	Statushouders	Nee
	Oekraïense vluchtelingen	Nee
	Arbeidsmigranten	Nee
	Studenten	Nee
	Woonwagendbewoners	Nee

Bron: Stec Groep (2026).

7.2 Urgentiecategorieën

Een deel van de aandachtsgroepen dat een woning zoekt, dient verplicht als urgentiecategorie opgenomen te worden in de urgentieverordening die in elke gemeente moet gelden. Hierboven hebben we al weergegeven welke aandachtsgroepen daartoe behoren. Personen die tot een urgentiecategorie behoren, krijgen deze urgente status vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt. Vaak zijn zij woningzoekend, omdat ze uit willen stromen uit een instelling waar zij zorg en/of ondersteuning

ontvangen hebben, of bijvoorbeeld om juridische redenen moesten verblijven. Een uitzondering daarop vormen woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners. Zij zijn urgent woningzoekend om de nodige mantelzorg te kunnen blijven ontvangen/verlenen.

Definiëring urgent woningzoekende wordt vastgelegd in urgentieverordening

Om goed te kunnen toetsen of een woningzoekende aan de criteria van een van deze urgentiecategorieën voldoet, is een scherpe definitie per urgentiecategorie noodzakelijk. Dit wordt vastgelegd in de urgentieregeling die in Drenthe op provinciaal niveau wordt opgesteld en die gebaseerd is op de definities die in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting zijn opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld eisen aan waar de woningzoekende op het moment van zoeken woont. Zo dient er vaak sprake te zijn van uitstroom uit een instelling of opvanglocatie. Ook andere eisen kunnen gesteld worden. Uitstromers uit detentie gelden bijvoorbeeld enkel als urgent woningzoekende wanneer zij minimaal drie maanden in een instelling hebben verbleven en mantelzorgverleners moeten minimaal al drie voorafgaande maanden acht uur per week mantelzorg verleend hebben. De (minimale) definities zoals ze door het Rijk gesteld zijn, zijn opgenomen in bijlage D. Het is mogelijk om hier als gemeente of regio van af te wijken, maar dan kunnen alleen minder strenge eisen gesteld worden. Minimaal moet aan de definities van de Wet versterking regie volkshuisvesting voldaan worden.

Onvoldoende data bekend om gegronde inschatting te kunnen maken van omvang woningzoekende mantelzorgontvangers- en verleners, maar wel toename verwacht door vergrijzing en extramuralisering

Voor woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners zijn onvoldoende data beschikbaar. Dit komt doordat dit vaak ongeregistreerde zorg betreft. Via de landelijke gezondheidsenquête is wel uitgevraagd aan respondenten of zij mantelzorg verlenen. Daarmee valt echter geen uitsluitsel te geven over de (urgente) woningvraag van de mantelzorgontvanger en -verlener. Een groot deel van hen zal mogelijk niet hoeven te verhuizen. De totale groei is naar inschatting in ieder geval groot. Op basis van de gezondheidsenquête zien we dat in 2021 naar inschatting 3,6% van de 55- tot 65-jarigen, 5,2% van de 65- tot 75-jarigen en 18,0% van de 75-plussers mantelzorg ontvingen. Op basis van dit onderzoek weten we dat het aantal 75- tot 85-jarigen tot 2050 met 29% toeneemt en het aantal 85-plussers zelfs met 139%. Zij zullen naar waarschijnlijkheid een sterke extra druk leggen op de mantelzorg. Ook de extramuralisering van de ouderenzorg en van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis kunnen de druk op mantelzorg verder doen toenemen.

Slechts een zeer beperkt deel van hen zal ook urgentie aanvragen. Er zijn immers eisen aan de duur en intensiteit van de mantelzorg en er moet sprake zijn van een verhuizing naar een corporatiewoning binnen de straal van vijf kilometer van de mantelzorgverlener/-ontvanger. Ook het inkomen van de mantelzorgverlener/-ontvanger moet dan passend zijn voor een sociale huurwoning.

Uitstroom uit instellingen via CBS Microdata bekend, maar soms lastig direct te vertalen naar urgenties

Uitstroomcijfers uit instellingen worden landelijk door het CBS bijgehouden en zijn in te zien via CBS Microdata. Deze cijfers dienen echter goed toegelicht te worden met de bronnen en definities die het CBS hiervoor hanteert. Vandaar dat we de cijfers die volgen uit deze benaderingen enkel in de tekst benoemen en niet via een overzichtstabel.

Uitstromers met een Wlz-indicatie betreft met name personen die uitstromen uit de GGZ. Dat is ook waar de monitor huisvesting aandachtsgroepen in samenwerking met het CBS haar cijfers op baseert. Volgens de CBS-cijfers waren er in 2023 185 personen die uitstroonden uit een GGZ-instelling naar een reguliere woning in de gemeente Emmen. 110 van hen waren na deze verhuizing de referentiepersoon van een huishouden. Van hen weten we dus dat ze een zelfstandig huishouden hebben gevormd. De doelgroep is zeer verspreid over de gemeente gaan wonen. Enkel in de wijken Emmen-Centrum (15 personen), Angelslo (20 personen) en Bargeres (15 personen) zijn meer dan 10 referentiepersonen van

huishoudens gaan wonen. Naar woonclusters zijn de meeste referentiepersonen van huishoudens gaan wonen in de stad Emmen (75 personen). Dat is duidelijk meer dan in de overige kernen (35 personen).

Uitstromers uit Beschermd Wonen betreft personen die gedurende het jaar via de Wmo de maatwerkvoorziening Beschermd Wonen hebben ontvangen, waarvan deze voorziening ook gedurende het jaar is beëindigd en die ook in dit jaar een verhuizing hebben doorgemaakt naar een woning. Ook deze cijfers worden door het CBS bijgehouden. Dit kunnen zij alleen doen voor intramurale ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage door het Centraal Administratie Kantoor (CAK) geïnd is. In de Wmo-verordening van de gemeente Emmen geldt dat mensen met een verzamelinkomen tot 110% van het sociaal minimum geen eigen bijdrage hoeven te betalen. Dit was in 2025 voor eenpersoonshuishoudens ongeveer € 26.550 per jaar. Een deel van de uitstromende cliënten mist hierdoor in de cijfers. Voor de personen die wel een bijdrage betalen, weten we dat in totaal 40 personen zijn uitgestroomd naar een reguliere woning in de gemeente Emmen in 2023; 25 van hen zijn referentiepersoon na uitstroom. Enkel in het wooncluster Emmen-Noord zijn 10 of meer personen uitgestroomd uit de Wmo naar een reguliere woning (15 personen). Nergens zijn er 10 of meer referentiepersonen na uitstroom.

Uitstromers uit jeugdzorg betreft personen die gedurende het jaar jeugdzorg met verblijf ontvingen en in datzelfde jaar zijn verhuisd naar een reguliere woning in Emmen. Deze urgentiecategorie is over het algemeen relatief klein, doordat een groot deel van de jeugdigen eerst doorstroomt naar een Beschermd Wonen-voorziening voordat zij uitstromen naar een zelfstandige reguliere woning. Een ander deel stroomt wel uit, maar niet richting een eigen woning. In totaal zijn er in 2023 85 jeugdigen in Emmen uitgestroomd, maar minder dan 10 waren na uitstroom ook referentiepersoon van een huishouden. Dit betekent dat de aantallen urgentieaanvragen vanuit deze doelgroep waarschijnlijk relatief klein zijn.

(Dreigend) daklozen betreft personen die geen vaste verblijfplaats hebben en/of via Maatschappelijke Opvang een verblijfplaats zoeken. Op landelijk niveau wordt een Monitor dakloosheid bijgehouden om dakloosheid in de centrumregio's in beeld te krijgen. Ook in de centrumregio Emmen zijn cijfers in beeld gebracht. Zij hoeven niet allen in de gemeente Emmen te verblijven, want ook Borger-Odoorn en Coevorden behoren tot dezelfde centrumregio. We schatten in dat het merendeel wel in Emmen verblijft door haar stedelijke woonomgeving en aanwezigheid van opvanglocaties. In de Monitor dakloosheid is opgenomen dat in 2023 165 personen (met BSN-registratie) in de gemeente Emmen gebruik hebben gemaakt van noodopvang en tijdelijke opvang. Zij kunnen in principe aanspraak maken op een urgentie bij verhuizing naar een reguliere woning.

Uitstromers uit detentie betreft personen die zijn uitgestroomd uit een justitiële inrichting. In totaal betrof dit op basis van CBS Microdata in 2023 circa 95 personen in Emmen. Het verblijf in detentie dient echter ook langer dan drie maanden te hebben geduurd om in aanmerking te komen voor urgentie. Wanneer we dit criterium meewegen, zijn er in totaal nog 30 uitstromers die daaraan voldoen. Dan geldt dat een deel van hen geen referentiepersoon van een huishouden is nadat die zijn uitgestroomd. Zij gaan bijvoorbeeld inwonen bij een al bestaand huishouden. Voor 20 personen geldt wel dat zij referentiepersoon werden na uitstromen. Zij voldoen daarmee aan de criteria en zijn naar verwachting woningzoekend. Naar wijken of woonclusters is het aantal referentiepersonen lager dan 10.

Kleinere en goedkopere sociale huurwoningen meest geschikt voor doelgroep

De groep urgente woningzoekenden is divers, maar over het algemeen geldt dat zorgaanbieders zien dat relatief goedkopere en kleinere sociale huurwoningen zeer geschikt kunnen zijn voor veel huishoudens die binnen deze doelgroep vallen. Dit betreft dan woningen die worden aangeboden onder de aftoppingsgrens en met een woninggrootte van circa veertig tot zestig m². Deze woningen hoeven vaak niet ingericht te zijn op het gebruik van een rollator of rolstoel. Wel kan het voor een deel van deze doelgroep prettig zijn om geclusterd ambulant te kunnen wonen, mogelijk gekoppeld aan een laagdrempelig inloopsteunpunt waar zorg op afgesproken tijden aanwezig kan zijn.

Andere mogelijkheden zijn er in het gespikkeld uitstromen (tussen reguliere woningen) uit Beschermd wonen of andere vormen van zorgwoningen. In dat geval wonen regulier wonende huishoudens samen met ontvangers van Beschermd Thuis (vaak uitstromers uit Beschermd wonen). Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen, waar personen uit Beschermd wonen tijdelijk, of uiteindelijk permanent, wonen om de uitstroom naar reguliere bewoning te versoepelen. De reguliere bewoners hoeven hier geen begeleiding te bieden, want de zorgbehoevende bewoners hebben deze begeleiding al. Wel is het fijn als zij als goede buur acteren, die een praatje maken en hen helpen bij alledaagse activiteiten.

Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving.

Housing First zorgt voor andere verhuisc beweging van daklozen

Op dit moment vindt een groot deel van de daklozen een woning via maatschappelijke opvang. Nieuw landelijk beleid moet volgens het 'Housing First'-principe hier verandering in brengen. Dit beleid is erop gericht dat daklozen eerst huisvesting wordt aangeboden, waarna vervolgens wordt bepaald of dit geschikt is of dat de stap naar een zorg- of opvanglocatie gemaakt moet worden. Op deze manier wordt de opvanglocatie als tussenstap naar reguliere bewoning vermeden.

Figuur 76: Cliëntverloop Housing First



Bron: MKBA Brede aanpak dakloosheid (2022).

Housing First enkel mogelijk met geschikt woningaanbod

Om Housing First te laten slagen is geschikt woningaanbod noodzakelijk. Deze personen hebben primair behoefte aan huisvesting en vaak geen of slechts een lichte ondersteunings-/zorgvraag. De aanbieders van maatschappelijke opvang geven hiervoor nadrukkelijk aan dat wonen en zorg bij deze woningen het best gescheiden kan worden. De cliënten die uitstromen, of via Housing First een woning krijgen, hebben dan het huurcontract op eigen naam staan. Daarmee is dit voor hen ook niet bedoeld als tussenvoorziening. Zorgaanbieders geven aan dat kleine en daarmee goedkopere sociale huurwoningen het meest geschikt zijn. Denk hierbij aan woningen van circa veertig tot zestig m² en een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving. Ook onconventioneel wonen (ook wel Skaeve Huse genoemd) is voor een deel van deze doelgroep wenselijk en dan met name voor mensen die zich moeilijk kunnen aanpassen aan een reguliere woning en woonomgeving.

7.3 Statushouders

In het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' zijn statushouders niet opgenomen als urgentie categorie. Er geldt op dit moment wel een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Dit betekent dat de gemeente verplicht is voldoende woningen aan hen toe te wijzen.

Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

De huisvestingsopgave van statushouders wordt tot nu toe halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. Op basis daarvan wordt naar inwoneraantal een verdeling gemaakt over de gemeenten. Het COA helpt om vergunninghouders te verbinden aan de gemeente waar deze een goede inburgeringskans hebben. Hierna hebben gemeenten tien weken de tijd om woonruimte te vinden. Door woningschaarste kan dit echter langer duren. Daarbij bepalen gemeenten zelf welke woning ze aanbieden. Ze doen daarvoor meestal een beroep op corporaties.

Gemeente Emmen heeft op 1 januari 2026 achterstand op taakstelling van 51 personen

De gemeente Emmen had in 2025 een taakstelling voor 170 personen. Daarnaast had zij in het begin van het jaar nog een achterstand op de taakstelling van 59 personen. In 2025 zijn in totaal 178 statushouders gehuisvest door de gemeente Emmen. Dit zorgt ervoor dat de gemeente de achterstand op de realisatie voor een deel heeft ingelopen. Deze achterstand bedraagt per 1 januari 2026 nu 51 personen.

Eind 2023 265 huishoudens met statushouder als referentiepersoon

We kijken in dit onderzoek niet alleen naar de taakstelling van statushouders; ook hun verdere verblijf in de gemeente is relevant. Hiervoor gebruiken we gegevens van CBS Microdata op peilmoment 31 december 2023. Dit geeft ons inzicht in de verblijfsstatus van personen die in Emmen wonen. Daaruit blijkt dat er op het eind van 2023 in totaal 265 huishoudens waren waar een statushouder referentiepersoon van het huishouden was. Zij wonen bijna allemaal in een corporatiehuurwoning.

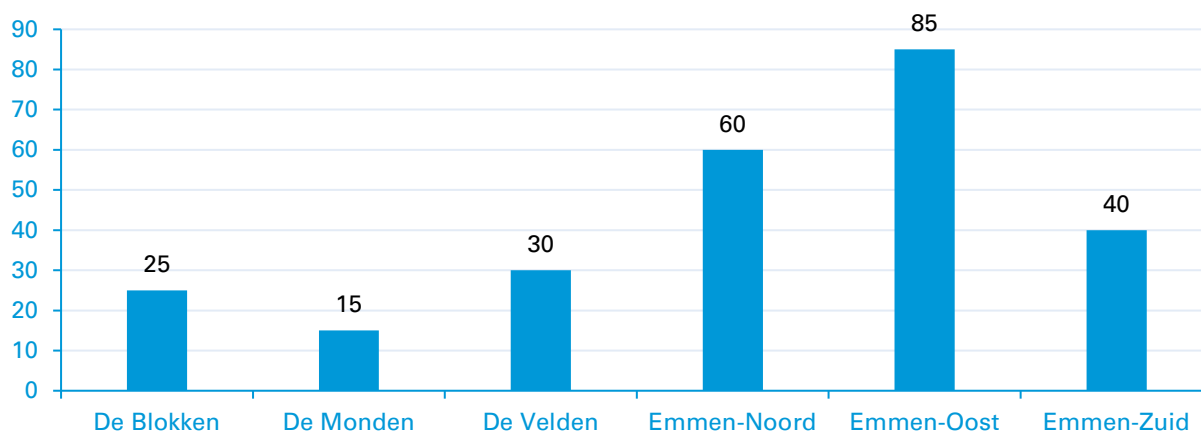
Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

We hebben de huishoudens met een statushouder als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudenstype. Daaruit blijkt dat dit zeer divers is. Zo zijn er in totaal 130 alleenstaanden en 80 stellen met kinderen. Dit zorgt ervoor dat de huisvestingsopgave ook sterk uiteenloopt. Een gezin is immers gebaat bij een ander woningtype dan een alleenstaande jongere.

Meeste statushouders wonen in Emmen, met nadruk op Emmen-Oost

De meeste statushouders wonen in de stad Emmen. In totaal zijn 170 van de 265 huishoudens hier woonachtig. Een relatief groot deel van hen woont in het wooncluster Emmen-Oost. Dit komt voor een groot deel omdat in deze wijk ook relatief veel corporatiewoningen staan. Naar wijken valt met name het aantal statushouders dat in Angelslo woont op. 50 huishoudens met een statushouder als referentiepersoon woont in deze wijk. Dat is meer dan in de gehele woonclusters De Blokken, De Monden, De Velden en Emmen-Zuid.

Figuur 77: Statushouders als referentiepersoon van een huishouden in de gemeente Emmen naar woonclusters, 31 december 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

7.4 Oekraïense vluchtelingen

Eind 2023 555 huishoudens met Oekraïner als referentiepersoon in Emmen

Via CBS Microdata zien we dat er eind 2023 in totaal 555 huishoudens met een Oekraïner als referentiepersoon en dus als tijdelijk beschermde geregistreerd in de gemeente Emmen woonden. Dit zijn met name veel alleenstaanden (410 huishoudens) en eenoudergezinnen (65 huishoudens). Dit komt doordat vaak vrouwen met en zonder kinderen in Nederland bescherming hebben aangevraagd.

Huidige woonsituatie Oekraïense vluchtelingen nog vaak niet regulier, opgaven richting toekomst

Oekraïense vluchtelingen wonen pas kort in Nederland vanwege de invasie van Rusland in hun thuisland. Het idee is dat zij na het eindigen van de oorlog terugkeren. Naar waarschijnlijkheid zal een deel er, indien mogelijk, echter voor kiezen in Nederland te blijven. In dat geval zal meer reguliere huisvesting voor deze doelgroep nodig zijn. We zien namelijk dat een groot deel van hen op dit moment nog woont in tijdelijke huisvesting. Naar woonclusters zien we dat op 31 december 2023 een groot deel van hen (470 huishoudens) in het wooncluster Emmen-Noord woonde. In de overige woonclusters was het aantal beperkt. Naar wijken zien we dat met name in Emmen-Centrum (115 huishoudens) en Emmen-Centrum-Oost Oekraïners zijn opgevangen.

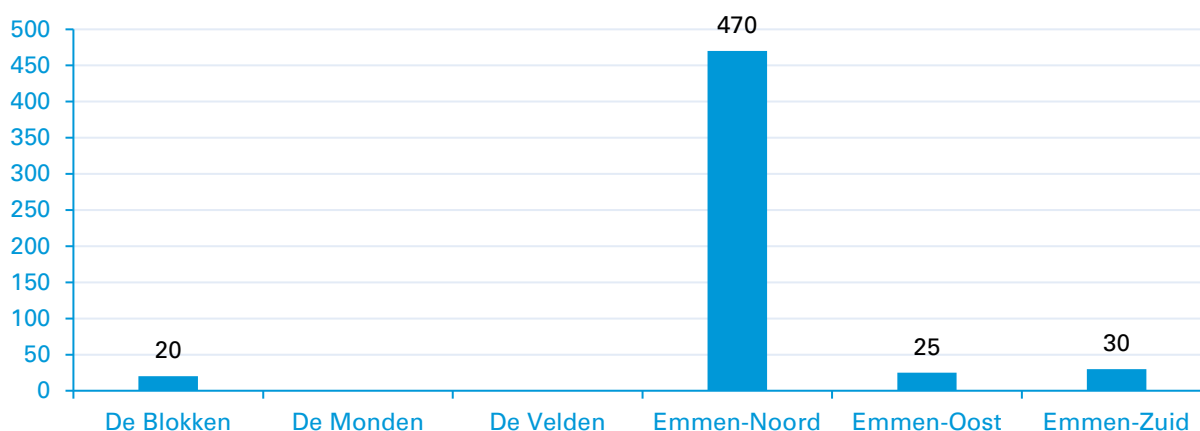
Tijdelijke bescherming per 4 maart 2027 omgezet in tijdelijke verblijfsvergunning

In juni 2025 is de tijdelijke bescherming van vluchtelingen uit Oekraïne verlengd tot 4 maart 2027. Tot dan werkt de rijksoverheid aan een terugkeerprogramma voor vluchtelingen die terug willen en maakt zij werk van een plan voor een langer verblijf van deze groep mensen. Vluchtelingen uit Oekraïne kunnen na 4 maart 2026 een tijdelijke verblijfsvergunning krijgen in de vorm van een transitiedocument. Het transitiedocument is 3 jaar geldig. Er gelden wel een aantal voorwaarden:

- De persoon heeft tijdelijke bescherming onder de RTB;
- De persoon doorloopt succesvol een openbare-ordetoets;
- De persoon trekt de lopende asielaanvraag in.

Bij het transitiedocument horen verschillende rechten, plichten en voorzieningen. Deze worden op termijn beschikbaar gesteld, zodat vluchtelingen uit Oekraïne zoveel mogelijk kunnen meedoen en bijdragen aan de Nederlandse samenleving. Zo kunnen zij met een transitiedocument werken zonder tewerkstellingsvergunning, een zorgverzekering afsluiten en studeren tegen een laag tarief. Ook wordt de opvang omgezet naar huisvesting waar dat kan, zodat ze zelf huur kunnen betalen.

Figuur 78: Oekraïense vluchtelingen als referentiepersoon van een huishouden in de gemeente Emmen naar woonclusters, 31 december 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

7.5 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten in de BRP gedefinieerd op basis van buitenlandse verhuizing en migratiereden

In dit onderzoek kijken we naar aandachtsgroepen. Dat zijn personen/huishoudens die ondersteuning nodig hebben bij hun huisvesting. Dit geldt ook voor een deel van de personen die naar Nederland komt om hier te werken. We onderscheiden daarbij twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers. Deze verschillen van elkaar op basis van het soort werk dat ze doen en hun inkomen. Arbeidsmigranten vullen vaak praktische functies in, terwijl kenniswerkers gespecialiseerd werk doen dat veel opleiding en expertise vereist. We nemen aan dat enkel arbeidsmigranten een aandachtsgroep zijn. Zij zullen namelijk minder goed zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, doordat ze hier minder financiële middelen voor hebben. Het CBS maakt hiervoor onderscheid naar het inkomen dat migranten verdienen. We maken voor de aandachtsgroep arbeidsmigranten onderscheid in huishoudens die minder en meer dan 130% van het minimumloon verdienen.

Ook heeft het CBS ervoor gekozen om de migratiereden mee te wegen in of iemand een arbeidsmigrant is. Dit betekent dat arbeid de eerste migratiereden moet zijn. Personen die dus om een andere reden naar Nederland zijn gekomen (gezin of studie), maar hier vervolgens ook gaan werken dan dus niet meetellen.

210 EU-migrantenhuishoudens en 95 niet-EU-migrantenhuishoudens in de gemeente Emmen vanwege arbeid

Op basis van cijfers van het CBS van 31 december 2023 zien we dat er op dat moment 210 huishoudens waren waarvan de referentiepersoon van het huishoudens vanwege arbeid uit een ander EU-land naar de gemeente Emmen was gekomen in het verleden. Ditzelfde gold voor 95 huishoudens uit een niet-EU-land.

Inkomen lager dan 130% van wettelijk minimumloon als graadmeter voor aandachtsgroep

Zeker niet alle migranten die vanwege arbeid naar Emmen komen, zijn een aandachtsgroep. Een groot deel redt zich immers goed zelf op de woningmarkt doordat ze een relatief hoog inkomen hebben. Dit geldt echter niet voor iedereen. We richten ons wat betreft de aandachtsgroep arbeidsmigranten met name op deze doelgroep. We hanteren voor dit onderscheid een indicator van het CBS, namelijk een scheiding bij een inkomen van 130% van het wettelijk minimumloon. In totaal zijn er 80 huishoudens uit de EU die een inkomen hebben lager dan deze grens en 30 huishoudens van buiten de EU.

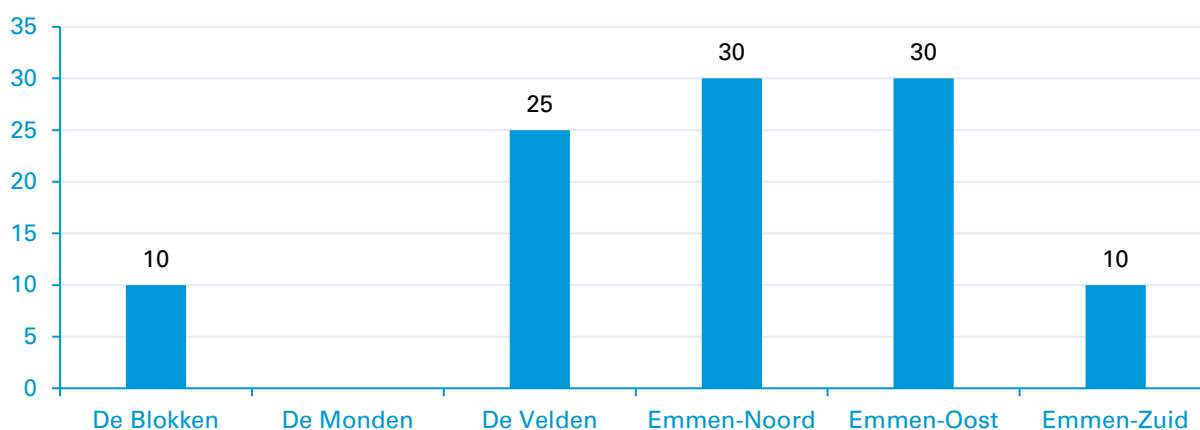
Arbeidsmigranten vaak alleenstaand en wonend in particuliere huurwoning

De 110 huishoudens die we als arbeidsmigrantenhuishoudens (EU en niet-EU) definiëren bestaan voor een groot deel uit alleenstaanden. In totaal zijn dat 65 huishoudens. Daarnaast valt op dat zij relatief vaak in particuliere huurwoningen wonen. 50 van de 110 huishoudens woont in een particuliere huurwoning. Daarnaast wonen er 25 in een koopwoning en 25 in een corporatiewoning. Van de overige huishoudens is de eigendomssituatie van hun woonadres onbekend.

Groot deel arbeidsmigranten woont in Emmen-Noord of Emmen-Oost

We hebben ook voor arbeidsmigranten in beeld gebracht in welk wooncluster zij op dit moment voornamelijk wonen. Dit om de druk op de woningmarkt van deze aandachtsgroep per wooncluster in beeld te krijgen. Hieruit valt op dat arbeidsmigranten met name in de woonclusters De Velden (25 huishoudens), Emmen-Noord (30 huishoudens) en Emmen-Oost (30 huishoudens) wonen. Naar wijken wonen de meeste arbeidsmigranten in de wijk Angelslo (25 huishoudens).

Figuur 79: Arbeidsmigranten* als referentiepersoon van een huishouden in de gemeente Emmen naar woonclusters, 31 december 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026). *Migratiereden is arbeid en maximumloon is 130% van het wettelijk minimumloon.

Groot aandeel werknemers ingeschreven in de RNI in Emmen, vertroebeld beeld door grensgebied

Arbeidsmigranten, met name uit de EU, schrijven zich relatief vaak niet in als ingezetenen in de BRP. Daarom kijken we in dit onderzoek ook naar arbeidsmigranten in de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI). De RNI wordt gebruikt door personen die in Nederland werken, maar geen (formeel) woonadres in Nederland hebben. Er is daarmee ook geen overlap met de BRP. Arbeidsmigranten vormen over het algemeen een groot deel van deze personen. Inschrijving is voor hen niet verplicht, maar met een inschrijving in de RNI wordt een Burgerservicenummer verkregen. Zij hebben die nodig om in Nederland te kunnen werken. Op basis van de RNI heeft het CBS een koppeling gemaakt met de Polisadministratie van het UWV waar alle Nederlandse werkgevers bij zijn aangesloten. Hierdoor weten we van hen bij welke werkgever ze werken. Dit is vervolgens te relateren aan een werkgemeente. Deze werkgemeente gebruiken we in ons onderzoek als uitgangspunt. In tegenstelling tot andere aandachtsgroepen is immers niet bekend waar ze wonen (en of dit überhaupt in Nederland is).

In totaal zijn er op 31 december 2023 670 personen in de RNI ingeschreven die in de gemeente Emmen werken. 530 van hen doen dit al langer dan vier maanden. Indien zij in Nederland zouden wonen, zouden zij zich officieel in Nederland ingeschreven moeten hebben. We weten dat een deel van de arbeidsmigranten dit niet doet. In de gemeente Emmen is het lastig in te schatten welk deel van de RNI-ingeschreven een in Emmen wonende arbeidsmigrant is. Het is immers ook goed mogelijk dat veel grenswerkers onderdeel zijn van deze registratie, gezien de ligging van Emmen aan de grens met

Duitsland. Personen die in Duitsland wonen, maar in de gemeente Emmen werken, zijn namelijk ook onderdeel van deze cijfers.

7.6 Studenten

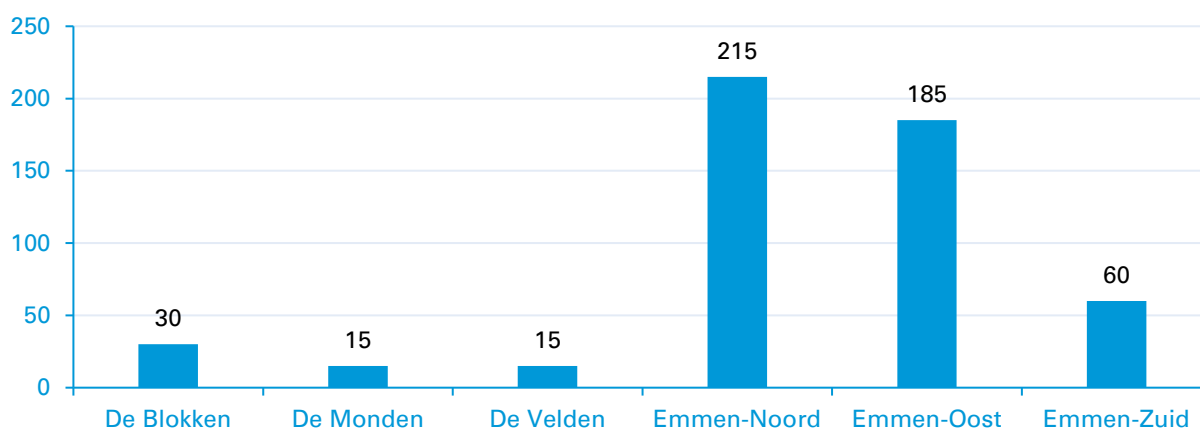
520 huishoudens in Emmen met student als referentiepersoon

De gemeente Emmen huisvest als gemeente met onderwijsinstellingen relatief veel huishoudens met een student als referentiepersoon van dat huishouden. In totaal is dat bij 520 huishoudens het geval op 31 december 2023. Zij studeren voornamelijk aan het MBO (165 huishoudens) en HBO (325 huishoudens). Deze instellingen zijn immers aanwezig in de gemeente. Naar eigendomssituatie zien we dat het merendeel van de zelfstandig wonende studenten woont in een particuliere huurwoning (300 huishoudens).

Studenten wonen relatief veel in Emmen-Noord en Emmen-Oost

De studenten in de gemeente Emmen bezetten met name een relatief groot deel van de woonruimten in Emmen-Noord en Emmen-Oost. Sowieso woont 88% van de zelfstandig wonende studenten in de stad Emmen. Daar zijn immers ook de onderwijsinstellingen gevestigd. Naar wijken zien we dat een groot deel in Emmen-Centrum (110 huishoudens) en Angelslo (120 huishoudens) woont.

Figuur 80: Studenten als referentiepersoon van een huishouden in de gemeente Emmen naar woonclusters, 31 december 2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 31 december 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

8. Gebiedsgids

In dit hoofdstuk maken we een gebiedsgerichte vertaling waarbij we sociale, ruimtelijke en woningkenmerken combineren. We behandelen hier de vier thema's uit onze Gebiedsgids: (1) zorg en welzijn, (2) leefbaarheid, (3) staat van de woning en (4) beter benutten en belichten per thema wat ons waar opvalt. We focussen binnen de thema's op welke wijken het minst goed scoren en waar mogelijk een integrale aanpak het meest nodig en effectief is. We sluiten dit hoofdstuk af met de beantwoording van de vraag welke nieuwbouw en beter benutten maatregelen op welke plekken wenselijk zijn. Hierbij gebruiken we ook de geanalyseerde woningbehoefte. De interactieve kaarten waar de scores en achtergrondlagen zijn gevisualiseerd vindt u [hier](#). Verdere uitleg van de Gebiedsgids inclusief methode en uitleg van de indicatoren vindt u in bijlage F.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 8

- Centrum van Emmen en centrale plekken van middelgrote en kleine kernen scoren goed op zorg en welzijn.
- In wijken Angelslo en Bargeres is het (toekomstig) zorggebruik relatief hoog, maar huishoudens wonen lang niet altijd dichtbij voorzieningen.
- In het centrum van Emmen is de optoppotentie relatief groot. Er zijn daardoor kansen om meer nultredenwoningen toe te voegen nabij voorzieningen. In de kleine kernen is de potentie van woningsplitsing groter.
- In de gemeente Emmen zijn er een aantal gebieden waar de leefbaarheid relatief laag scoort, zoals Angelslo, Emmermeer, Emmen Centrum en Emmerhout.
- Huishoudens in landelijke kernen als Roswinkel, Zwartemeer, Barger-Compascuum en Nieuw-Weedinge hebben vaak een energieopgave, maar ook relatief weinig investeringsmogelijkheden voor verduurzaming.
- De aantrekkelijkheid van woningen is in de landelijke kernen hoog, maar minder in naoorlogse wijken zoals Emmermeer en Emmerhout.

8.1 Zorg en welzijn: vooral in en rondom het centrum is ouderenhuisvesting kansrijk

Het eerste thema binnen de Gebiedsgids is zorg en welzijn. Hier scoren we de subindicatoren bereikbaarheid van voorzieningen, bereikbaarheid van openbaar vervoer en zelfredzaamheid. Hieronder lichten we de meest opvallende en relevante scores toe.

Centrum van Emmen en centrale plekken van middelgrote en kleine kernen scoren goed op zorg en welzijn

Het centrum van Emmen en de centrale plekken van de middelgrote en kleine kernen in de gemeente scoren bovengemiddeld op het thema zorg en welzijn. Dit komt met name door de goede bereikbaarheid van voorzieningen op deze plekken. In het centrum van Emmen gaat het om een brede verscheidenheid van zowel zorgvoorzieningen als dagelijkse voorzieningen. In de kernen Klazienveen, Nieuw-Amsterdam, Erica, Emmer-Compascuum en Schoonebeek zijn de zogenoemde 3 A's aanwezig (apotheek, huisarts en supermarkt). Ondanks dat in de kleinere kernen bepaalde voorzieningen ontbreken, is er wel bijna altijd een ontmoetingsplek aanwezig. In de groene, bovengemiddeld scorende, gebieden, is wonen voor mensen met een mobiliteitsbeperking of (toekomstige) zorgvraag interessant op basis van de nabijheid van voorzieningen en/of het openbaar vervoer.



In wijken Angelslo en Bargeres is het (toekomstig) zorggebruik relatief hoog, maar huishoudens wonen lang niet altijd dichtbij voorzieningen

In de wijk Angelslo is het zorggebruik relatief hoog (circa 30%). In Bargeres is dit wat lager met circa 20%, maar hier verwachten we een toekomstige vergrijzingsgolf, aangezien nu 30% een alleenstaande of stel is tussen de 55 en 75 jaar. Het toekomstig zorggebruik in deze buurten zal door de aanwezigheid van deze 55-plusdoelgroep alleen nog maar verder toenemen. Tegelijkertijd zijn niet alle voorzieningen op loopafstand beschikbaar. Zo ontbreekt het voor een groot deel van deze wijken aan (zorg)voorzieningen op loopafstand. Om 'langer thuis' wonen in deze wijken mogelijk te maken, is het noodzakelijk om de bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen te verbeteren én te zorgen voor voldoende passende nultredenwoningen in de directe woonomgeving. Ouderen kunnen zo blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, iets waar veel ouderen de voorkeur aan geven.

Deel van de woningvoorraad aanpasbaar te maken, vooral interessant nabij voorzieningen

De gemeente Emmen bestaat voor een groot deel uit grondgebonden eengezinswoningen die niet nultreden zijn (zie ook paragraaf 3.1). Tevens zien we een forse behoefte aan nultredenwoningen en constateren dat er voldoende eengezinswoningen zijn om aan de toekomstige vraag te voorzien. Het aanpassen van eengezinswoningen, zodat ze geschikt zijn om langer thuis te blijven wonen, kan in een deel van de nultredenopgave voorzien. Uit de Gebiedsgids blijkt dat de gebieden die hoog scoren op de mate van aanpasbaarheid, ook een relatief hoge splitspotentie hebben. Om de voorraad beter te benutten, is het mogelijk interessant om eerst in te zetten op splitsen, waarna de woning aanpasbaar gemaakt kan worden. Doe dit vooral in de bovengemiddeld scorende gebieden op het thema zorg en welzijn.

In het centrum van Emmen is de optoppotentie kansrijk om meer nultredenwoningen toe te voegen nabij voorzieningen

Uit de Gebiedsgids blijkt dat er in het centrum van Emmen een relatief hoge beter benutten potentie aanwezig is. Vooral het optoppen van panden is hier relatief kansrijk. Door het benutten van de daken van bijvoorbeeld galerijflats en het toevoegen van nultredenwoningen met lift en ruimte appartementen voor ouderen en middeninkomens wordt doorstroming gestimuleerd, wordt de diversiteit in woningtypen vergroot en geeft het een kwaliteitsimpuls. Denk daarbij aan 3-kamerappartementen van circa 60 – 90 m²). Immers, het centrum scoort relatief ondergemiddeld op leefbaarheid, en in het bijzonder op sociaaleconomische vitaliteit.

8.2 Leefbaarheid: alleen woningbouw in wijken Emmermeer, Angelslo en het centrum niet voldoende, hier ook een maatschappelijke opgave aanwezig

Het tweede thema binnen de Gebiedsgids is leefbaarheid. Hier scoren we de subindicatoren sociaaleconomische vitaliteit, klimaatadaptatie, veiligheid, fysieke leefomgeving en gezondheid. Hieronder lichten we de meest opvallende en relevante scores toe.

In Emmen bestaan duidelijke verschillen in leefbaarheid tussen wijken



In de gemeente Emmen zijn er een aantal gebieden waar de leefbaarheid relatief laag scoort, zoals Angelslo, Emmermeer, Emmen Centrum en Emmerhout. Hier scoort onder andere de sociaaleconomische vitaliteit laag, wat inhoudt dat in deze wijken de werkloosheid relatief hoog is, de arbeidsparticipatie relatief laag en er relatief veel huishoudens rond het sociaal minimum wonen.

Ook is er in de bovengenoemde wijken sprake van relatief veel overlast en onveiligheid. In Angelslo is deze de afgelopen jaren wel wat verbeterd, vooral aan de zuidkant van de wijk. In Emmermeer, Emmen Centrum en Emmerhout is de onveiligheid en overlast de afgelopen jaren toegenomen. Voor het Centrum geldt dat dit bij uitstek de plekken zijn waar voorzieningen zijn geclusterd (dit zie je ook deels

in de wijken terug). Om deze plekken te laten functioneren als levendige en veilige ontmoetingsplekken is het belangrijk om deze twee indicatoren samen op te pakken, aangezien de kwaliteit van de een de ander beïnvloedt. Door bijvoorbeeld actieve plinten te programmeren en de aangrenzende openbare ruimte uitnodigend te ontwerpen, kan het gevoel van overlast en onveiligheid afnemen.

Meest kwetsbare wijken scoren ook laag op klimaatadaptatie

In vergelijking met het Nederlandse gemiddelde scoort de gemeente Emmen relatief bovengemiddeld op klimaatadaptatie. De groene, landelijke omgeving zorgt dat bijvoorbeeld de hittestress over het algemeen laag is. Als we de wijken binnen Emmen met elkaar vergelijken, zien we dat onder andere het Centrum, Emmermeer en Bangers relatief laag scoren. Deze hebben te maken met stedelijke hitte en de gevolgen daarvan. Het Centrum van Emmen biedt beperkte bescherming tegen hittestress en wateroverlast. Tegelijkertijd is er weinig schaduw en zijn er relatief weinig klimaatvriendelijk ingerichte tuinen. Dit maakt deze buurt kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. In Emmermeer en Bangers komt het meer doordat het groen vaak bestaat uit smalle grasstroken die nauwelijks water vasthouden, tuinen versteend zijn, en het aantal bomen beperkt is. Hierdoor ontbreekt effectieve verkoeling.



Kwetsbare groepen, zoals ouderen, lopen extra risico bij extreme hitte. Deze groepen hebben vaak meer moeite om hun lichaamstemperatuur te reguleren, waardoor ze gevoeliger zijn voor de gevolgen van extreme hitte, zoals uitdroging of oververhitting.

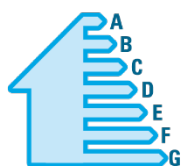
Gericht toevoegen van nieuwe, toekomstbestendige woningen met een variatie aan woningtypen en prijsklassen kan zorgen dat wijken met een relatief lage leefbaarheidsscore aantrekkelijker worden

In met name de wijken uit de jaren '60 en '80, zoals Angelslo, kan woningbouw zorgen dat de wijk aantrekkelijker wordt. Door geclusterd nultredenwoningen toe te voegen kan doorstroming binnen de wijk op gang komen en wordt de bestaande voorraad effectiever benut. Daarnaast hebben wijken die laag scoren op leefbaarheid al veel corporatiebezit, meer variatie ontstaat door hier ook woningen te bouwen voor midden- en hoge inkomens, zoals middenhuur, dure huur of koop. Gecombineerd met rigoureuze vergroening werkt woningbouw als hefboom en ontstaat een aantrekkelijker leefomgeving. Meer inwoners zorgen bovendien voor meer ogen op straat. Dat vergroot het draagvlak voor voorzieningen en versterkt de sociale controle. Zo nemen gevoelens van overlast en onveiligheid af.

8.3 Staat van de woning: verduurzaming i.c.m. beter benutten vooral in kleinere kernen en aan randen van Emmen nuttig

Het derde thema binnen de Gebiedsgids is staat van de woning. Hier scoren we de subindicatoren energieprestatie, aanpasbaarheid, aantrekkelijkheid en investeringsmogelijkheden in verduurzaming. Hieronder lichten we de meest opvallende en relevante scores toe.

Huishoudens in landelijke kernen als Roswinkel, Zwartemeer, Barger-Compascuum en Nieuw-Weerdinge hebben energieopgave, maar ook relatief weinig investeringsmogelijkheden voor verduurzaming



Eerder in dit onderzoek constateerden we dat de verduurzamingsopgave voornamelijk ligt in de particuliere sector, zowel voor koopwoningen als particuliere huurwoningen. Met name in De Monden is het aandeel woningen met een laag energielabel relatief hoog. In de Gebiedsgids kijken we naast energielabel ook naar het energieverbruik (gecorrigeerd met duurzame opwekking). Dit is vooral hoog in de landelijke kernen. Dit zullen ook relatief grote woningen zijn.

Sommige van deze woningen worden bewoond door (oudere) eigenaren die mogelijk minder geneigd zijn of minder in staat zijn om te investeren in verduurzaming (zogenoemde energiearmoede). Zo zien we vooral in de kernen Roswinkel, Zwartemeer, Barger-Compascuum en Nieuw-Weerdinge dat er

relatief veel huishoudens wonen in een woning met een lage energetische kwaliteit en met relatief weinig investeringsmogelijkheden.

Er zijn in deze context koppelkansen tussen het toevoegen van woningen en de verduurzamingsopgave. Door het faciliteren van woningsplitsing kan een deel van de grote, energetisch slechte woningen worden omgezet naar meerdere kleinere woningen, waarbij verduurzaming logisch meeloopt met de noodzakelijke verbouwing. Daarnaast kan gerichte nieuwbouw voor ouderen bijdragen aan doorstroming, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor nieuwe bewoners die vaker bereid en in staat zijn om te investeren in energetische verbetering. Zeker in kernen als Roswinkel, Zwartemeer, Barger-Compascuum en Nieuw-Weerdinge kan deze combinatie van splitsing en doorstroming helpen om de energetische kwaliteit van de particuliere woningvoorraad versneld te verbeteren.

Aantrekkelijkheid woningen in landelijke kernen hoog, maar minder goed in naoorlogse wijken als Emmermeer en Emmerhout

De kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente Emmen ligt met name laag in de oudere wijken met naoorlogse bebouwing. In wijken als Emmermeer en Emmerhout verkeert de staat van de woningen in relatief mindere conditie dan andere wijken in de gemeente. Buurten met een hoger aandeel nieuwbouwwoningen scoren beter in de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarentegen bevinden zich in het buitengebied vaker woningen met een hogere WOZ-waarde, waardoor ze op de subindicator 'aantrekkelijke woningvoorraad' relatief hoog scoren.

De woon- en leefbaarheidsvisie Emmerhout bevat al concrete acties voor de woningvoorraad. De toekomstige woonbehoefte richt zich grotendeels op nultredenwoningen en deels op koopwoningen. Woningen toevoegen voor zowel jongeren als ouderen is dan ook kansrijk: jongeren zetten zo een eerste stap op de woningmarkt, ouderen stromen door naar meer passende woonvormen. In een naoorlogse wijk als Emmerhout biedt 'aanplakken' goede kansen. Dat houdt in dat op de uiteinden van rijwoningen extra woningen worden toegevoegd of dat de huidige hoekwoningen worden vervangen. Vaak is daar het toevoegen van een drielaags appartementencomplex geschikt. Op die manier kunnen dus drie nultredenwoningen in de bestaande stedelijke omgeving worden toegevoegd. Dit maakt het makkelijker om in de eigen wijk oud te worden. Bovendien benut deze aanpak de huidige ruime opzet van naoorlogse wijken beter en ondersteunt hij levensloopbestendig wonen.

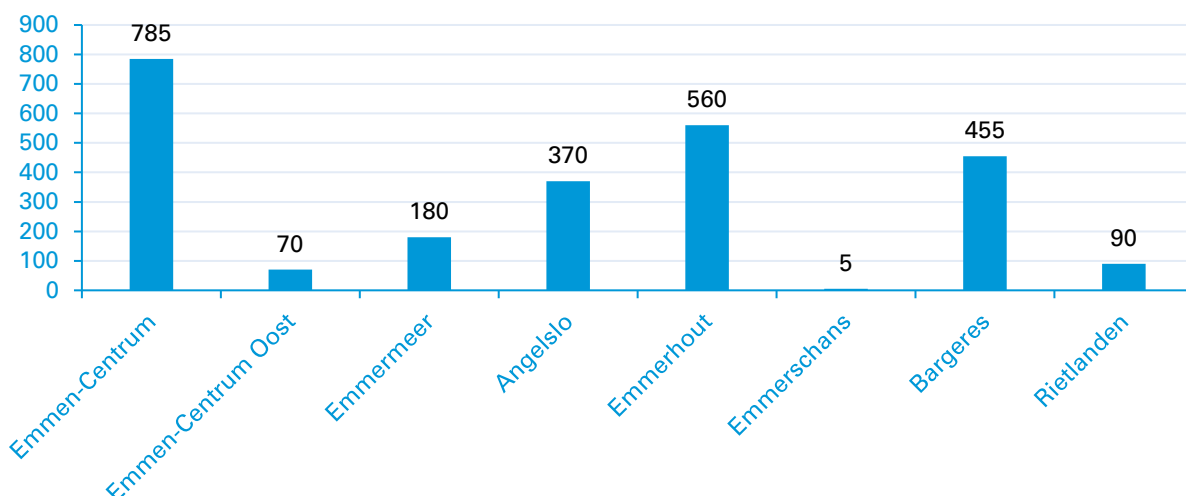
8.4 Beter benutten: optoppen in het centrum en het splitsen van woningen in de kleine kernen vult deel van de woningbouwopgave

Op basis van de Gebiedsgids is er een potentieel van circa 2.500 op te toppen woningen bovenop appartementen in de gemeente Emmen. Minimale vereisten hierbij zijn dat het bestaande pand voor minimaal 75% een plat dak heeft, uit drie of meer woonlagen bestaat en na 1965 is gebouwd (zie voor de exacte methode bijlage F6).

Vooraf optopkansen in en het rond het winkelcentrum

De meeste potentie ligt op panden in en rond het Centrum (winkelhart en aanloopstraten). Ook in de wijken Emmerhout, Barger-Compascuum en Angelslo is een optoppotentie aanwezig. Omdat deze wijken al 30% of meer sociale huur kennen, is het wenselijk om hier juist in te zetten op het toevoegen van middenhuur en vrijesectorhuur. De nabijheid van voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en zorg maakt met name het centrum bovendien geschikt voor ouderen. Zij hebben baat bij een toegankelijke en goed ontsloten woonomgeving.

Figuur 81: Optoppotentie uitgesplitst naar wijk in gemeente Emmen



Bron: BAG (2025), ABF (2024), CBS Microdata (2025), Stec Groep (2026).

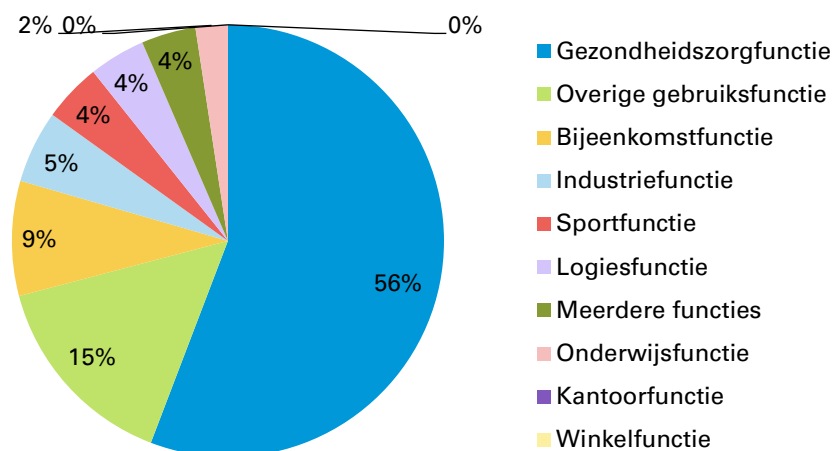
Optoppen vooral een opgave voor woningcorporaties, in circa 40% is koppeling met verduurzaming mogelijk

Bijna alle op te toppen woningen liggen op complexen van woningcorporaties. Het gaat hierbij om complexen met minimaal 80% corporatiebezit. Optoppen kan in de gemeente Emmen in relatief veel gevallen (circa 40%) gecombineerd worden met verduurzaming van het pand. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat de woningen van verhuurders, waaronder woningcorporaties, eind 2028 minimaal een D-label moeten hebben. Onder kansen voor verduurzaming verstaan we daarom panden met momenteel een E-, F- of G-label. Deze combinatieopgave kan interessant zijn doordat met de opbrengsten van de extra woningen de verduurzaming kan worden gefinancierd. Bovendien worden bewoners op deze manier maar één keer gestoord.

Potentie van circa 3.300 extra woningen met optoppen op panden zonder woonfunctie

We zien aanvullend een optoppotentieel van 3.315 woningen bovenop panden zonder woonfunctie. Lang niet op elk pand en in elke omgeving is dit wenselijk, en soms zijn daken ook al in gebruik voor bijvoorbeeld de opwekking van duurzame energie. Ongeveer de helft is te realiseren op panden met een gezondheidsfunctie in de gemeente Emmen. Dit zal dan met name kansrijk zijn bij wijk- en buurtcentra waar diverse gezondheidsfuncties aanwezig zijn. Zo zorg je ervoor dat nultredenwoningen dichtbij zorgvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 82: Optoppotentie niet-wonenfuncties per functie in gemeente Emmen



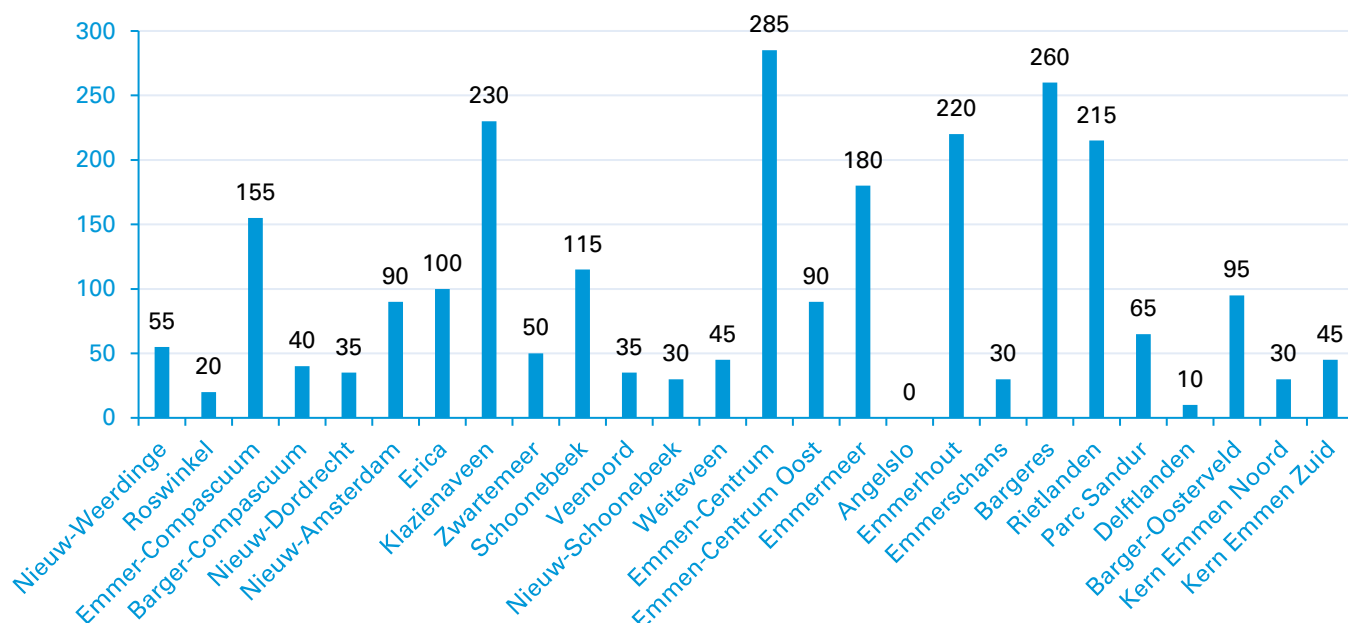
Bron: BAG (2025), ABF (2024), CBS Microdata (2025), Stec Groep (2026).

Splitspotentie verspreid aanwezig over de gemeente

Op basis van de Gebiedsgids is er een potentieel van circa 2.500 extra woningen in de bestaande voorraad door splitsing van bestaande woningen. Hierbij beschikt de woning over voldoende woonoppervlak om in tweeën te splitsen (zie bijlageF6 voor de exacte vereisten). We hebben ook aanvullende criteria toegepast. Zo komt alleen een woning in aanmerking als deze minimaal vijftien jaar oud is. Nieuwere woningen zijn nog niet geschikt om te transformeren naar kleinere woonvormen. Daarnaast moet de buurt voldoende scoren op de Leefbaarometer. Alleen dan is splitsing wenselijk. Woningssplitsen is met name interessant voor ouderen. De opgave is daarom enkel gericht op deze doelgroep (55-plus). Voor de doelgroep 55-65 jaar verwachten we een bereidheid om te splitsen van circa 5%, terwijl we voor de doelgroep 65-plus een bereidheid verwachten van circa 10%.

We constateren een splitspotentie van circa 2.500 extra woningen in de gemeente Emmen. De potentie is verspreid over de hele gemeente, maar we zien vooral kansen in buurten met een hoge leefbaarheidsscore en een lage adressendichtheid. Daar leidt het toevoegen van woningen minder snel tot overlast of druk op de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan de kernen Rietlanden en Schoonebeek.

Figuur 83: Splitspotentie uitgesplitst naar wijk in gemeente Emmen



Bron: BAG (2025), ABF (2024), CBS Microdata (2025), Stec Groep (2026).

Splitsen vooral mogelijk bij hoekwoningen, zowel koop- als corporatiewoningen

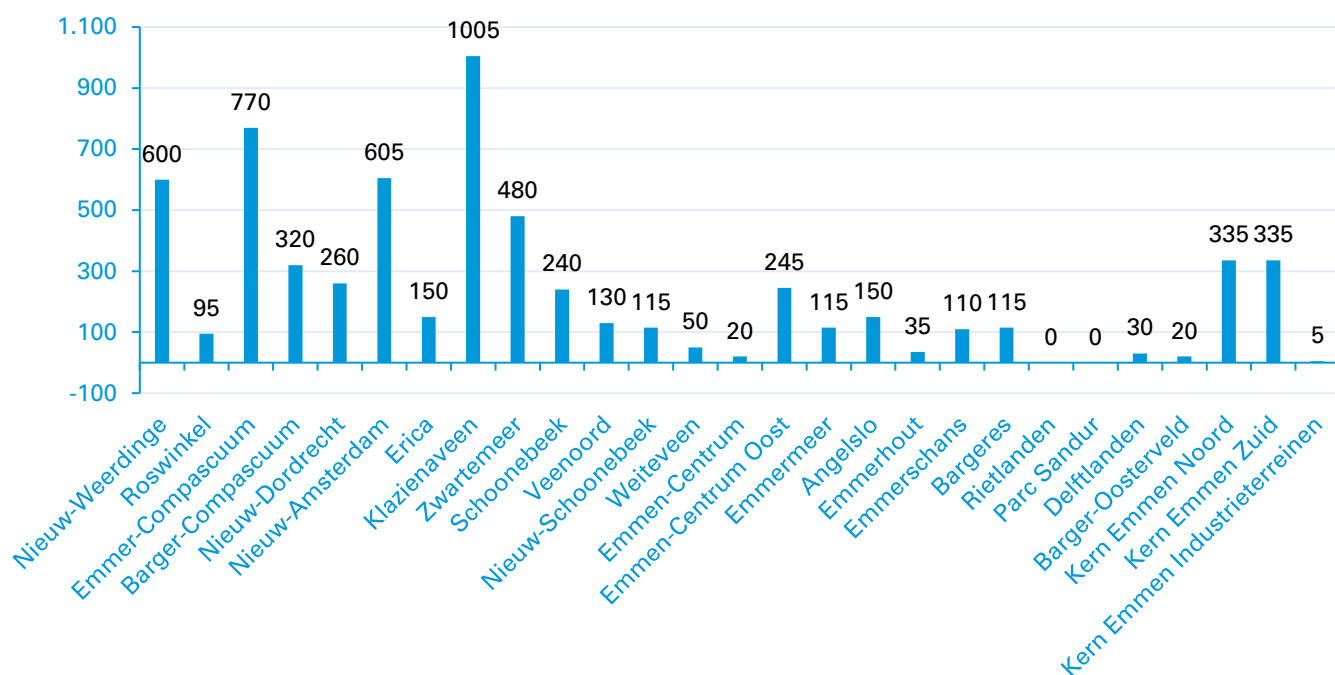
De grootste splitspotentie is aanwezig bij hoekwoningen (36%). Verder is het in variërende grondgebonden woningtypen mogelijk om extra woningen te realiseren door middel van splitsen. Zo is de potentie verder voor 21% aanwezig in vrijstaande woningen, voor 11% in tussenwoningen en 12% in twee-onder-een-kap woningen.

Een groot deel van de woningvoorraad in Emmen bestaat uit koopwoningen. Vooral de relatief ruime, grondgebonden woningen bieden veel mogelijkheden om te splitsen. Daardoor valt het grootste deel van de splitspotentie in het koopsegment: zo'n 53%. Daarnaast zijn er circa 39% corporatiewoningen met potentie om te splitsen. Hier liggen vooral kansen in het grondgebonden segment, waar ruime eengezinswoningen kunnen worden omgezet naar compacte, betaalbare huurwoningen voor bijvoorbeeld starters of ouderen.

Relatief veel potentie aanwezig voor het toevoegen van woningen op kavels

Op basis van de Gebiedsgids kunnen er circa 6.300 extra woningen worden gerealiseerd op bestaande woonkavels, denk daarbij met name aan bijvoorbeeld mantelzorgwoningen op eigen erf of andere kleine woningen voor familieleden. Uitgangspunten hierbij zijn dat de kavel een woonfunctie heeft, een minimale omvang van 500 m² heeft en niet binnen een Natura2000 gebied of bedrijventerrein ligt. De meeste potentie is aanwezig in de kern Klazienaveen. Houd er rekening mee dat de daadwerkelijke realisatie bij deze ingreep ook sterk afhankelijk is van de wens van de eigenaren van deze kavels. Waarschijnlijk zal slechts een zeer beperkt deel van de eigenaren hiertoe bereid zijn, namelijk alleen wanneer zij dus bijvoorbeeld een familielid op hun eigen erf willen laten wonen.

Figuur 84: Extra woningen op kavels uitgesplitst naar wijk in gemeente Emmen



Bron: BAG (2025), ABF (2024), CBS Microdata (2025), Stec Groep (2026).

Overgrote deel van de potentiële woningen betreft kavels met vrijstaande woningen

De grootste potentie voor extra woningen op kavels is aanwezig op kavels met vrijstaande woningen (86%). Dit zijn veelal relatief grote kavels die ruimte bieden voor extra bebouwing. De overige potentie is met name te vinden bij twee-onder-een-kapwoningen (13%) en beperkt bij hoekwoningen (1%). Deze woningen zullen ook in de praktijk de meeste potentie bieden. Er is vooral bij vrijstaande woningen of twee-onder-een-kappers veelal ruimte om langs de woning te komen, zodat deze bereikbaar is vanaf de openbare weg.

Merendeel van de potentie landt in landelijk woonmilieu, maar daardoor beperkte toegankelijkheid tot bijv. supermarkt en apotheek.

De grootste potentie voor wonen op kavels ligt in gebieden met een landelijk woonmilieu. Hier bevindt zich 42% van de totale potentie. Daarna volgt het dorpse woonmilieu met 35%. Belangrijke notie bij de gebieden met de meeste potentie is dat hier het voorzieningenniveau doorgaans beperkt(er) is. Dit kan van invloed zijn op de mate van wenselijkheid om (fors) nieuwe (mantelzorg)woningen toe te voegen. Extra woningen op kavels zijn immers vooral geschikt voor mantelzorg. Waarbij het voor een deel van deze doelgroep belangrijk is dat er onder andere een supermarkt en apotheek in de buurt is. Uit de analyse komt naar voren dat van de kavels die beter benut kunnen worden slechts 8% nabij een supermarkt ligt en 1% nabij een apotheek (binnen een straal van 500 meter).

8.5 Wijken in Emmen hebben ieder een eigen karakter met bijbehorende prioritering in de woningbouwopgave

Elke wijk en kern in de gemeente Emmen heeft haar eigen karakter en daarmee ook uitdagingen. Het behouden en versterken van dit karakter vraagt om maatwerk. De centrale opgave voor alle stadsdelen is het vergroten van de toekomstbestendigheid voor de ouder wordende bevolking en het behouden of creëren van leefbare plekken. Dit betekent investeren in woningkwaliteit, energietransitie, sociale cohesie, veiligheid en de openbare ruimte. De vergrijzing vraagt om levensloopbestendige woningen en zorggeschikte woonvormen. Het bouwen van dit type woningen zorgt voor passende huisvesting voor ouderen én jongeren en zorgt voor doorstroming in de wijken en in de eigen kern. We hebben op basis van gebiedstypen en de scores uit de Gebiedsgids de wijken ingedeeld naar vijf typen. We benoemen bij iedere clustering van wijken welke belangrijkste thema's we uit de Gebiedsgids destilleren.

Diverse koppelkansen mogelijk in aanpak van bestaande wijken en kernen

Leefbaarheid in een wijk hangt samen met veel factoren, zoals gezondheid, woonsituatie, onderwijs, welzijn en veiligheid. Deze factoren verschillen per wijk sterk, maar beïnvloeden elkaar tegelijkertijd voortdurend. Dit laat de Gebiedsgids ook zien: wijken scoren verschillend op de diverse indicatoren, maar vragen opgeteld en in samenhang wel volop aandacht.

Juist in deze samenhang liggen kansen om opgaven te koppelen. Zo kan een verduurzamingsaanpak niet alleen bijdragen aan een verbeterde woningvoorraad, maar dient het ook om sociaaleconomische achterstanden aan te pakken, bijvoorbeeld door het omlaag brengen van de woonquote en, daarmee samenhangend, energiearmoede. Een andere koppelkans die we constateren in de wijken in en rondom het centrum, is het verminderen van overlast en onveiligheid en het creëren van ontmoetingsplekken nabij voorzieningen. De plekken die een relatieve hoge overlast en onveiligheid hebben zijn immers bij uitstek de plekken waar voorzieningen zijn geclusterd.

Tabel 15: Thema's die aandacht verdienen uitgesplitst naar clustering van wijken met ongeveer dezelfde type opgaven

Wijken	Gebiedstype	Belangrijkste thema's die aandacht verdienen
Emmen-Centrum	Centrumgebied	• Overlast en onveiligheid • Klimaatadaptatie • Woningkwaliteit
Emmermeer, Angelslo, Emmerhout, Barger, Emmerschans, Emmen-Centrum Oost, Barger, Rietlanden	Wijken rond het centrum, voor een groot deel met naoorlogse bebouwing	• Sociaaleconomische vitaliteit • Overlast en onveiligheid • Energiearmoede
Delftlanden, Parc Sandur, Emmen Noord, Emmen Zuid, Barger-Oosterveld	Relatief stedelijke wijken met veel grondgebonden woningen in diverse bouwperiodes	• Bereikbaarheid van voorzieningen • Aanpasbaarheid • Energieprestatie
Klazienvveen, Nieuw-Amsterdam, Emmer-Compascuum, Veenoord, Erica, Schoonbeek	Middelgrote kernen	• Bereikbaarheid van voorzieningen • Gezondheid • Energiearmoede

Roswinkel, Weiteveen, Nieuw-Schoonebeek, Zwartemeer, Barger-Compascuum, Nieuw-Weerdinge, Nieuw-Dordrecht

Kleine kernen

- Bereikbaarheid van voorzieningen
- Bereikbaarheid van ov
- Energieprestatie

Bron: Stec Groep (2026).

Verdichten als kans om wijken en kernen vooruit te helpen

Verdichten biedt kansen voor wijken en kernen, maar staat nooit op zichzelf en vraagt daarom altijd om een bredere wijkaanpak waarin zowel sociaal-maatschappelijke als ruimtelijke maatregelen worden meegenomen. Zo kan verdichten bijdragen aan meer gemengde wijken, bijvoorbeeld door koopwoningen toe te voegen in wijken met veel corporatiebezit, of juist sociale huur in wijken met veel koop. Ook vergroot verdichting het draagvlak voor voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels en buurthuizen. De herinrichting die veelal gepaard gaat met verdichting kan bovendien ruimte creëren voor ontmoeting, wat bijdraagt aan een inclusieve en gezonde leefomgeving. Tegelijkertijd zijn er risico's: verdichting kan leiden tot verlies van groen, gentrificatie of verdringing. Ook kan het zorgen voor een te grote ruimtelijke en sociale druk op voorzieningen of buurten. Juist daarom is het essentieel om verdichting altijd te koppelen aan bredere wijkmaatregelen. Hieronder noemen we voor de clusterings van wijken kansrijke product-marktcombinaties (PMC's) en mogelijke woningbouwvormen.

Tabel 16: Kansrijke PMC's en woningbouwvormen uitgesplitst naar clustering van wijken met ongeveer dezelfde type opgaven

Wijken	Gebiedstype	Kansrijke PMC's	Mogelijke ingrepen in de bestaande woonomgeving
Emmen-Centrum	Centrumgebied	• Grondgebonden stadswoningen en verticale villa's (110 – 140 m²) • 3-kamer appartement met lift • Geclusterde woonvormen (50 – 80 m²)	• Optoppen • Inbreiden
Emmermeer, Angelslo, Emmerhout, Barger, Emmerschans, Emmen-Centrum Oost, Barger, Rietlanden	Wijken rond het centrum, voor een groot deel met naoorlogse bebouwing	• Grondgebonden stadswoningen en verticale villa's (110 – 140 m²) • 3- 4 kamer appartementen met lift • Geclusterde woonvormen (50 – 80 m²)	• Aanplakken (hoekwoningaanpak) • Optoppen (op/nabij buurtcentra)
Delftlanden, Parc Sandur, Emmen Noord, Emmen Zuid, Barger-Oosterveld	Relatief stedelijke wijken met veel grondgebonden	• 2-kamer appartement met lift	• Wonen op kavel • Inbreiden

	woningen in diverse bouwperiodes	• 3- 4 kamer appartementen met lift	
Klazienveen, Nieuw-Amsterdam, Emmer-Compascuum, Veenoord, Erica, Schoonbeek	Middelgrote kernen	• Rug-aan-rugwoningen met voortuin • Grondgebonden nultredenwoningen met tuin, in hofje • 3-kamer appartement met lift	• Splitsen • Wonen op kavel
Roswinkel, Weiteveen, Nieuw-Schoonebeek, Zwartemeer, Barger-Compascuum, Nieuw-Weerdinge, Nieuw-Dordrecht	Kleine kernen	• Grondgebonden nultredenwoningen met tuin, in hofje • 3-kamer appartement met lift	• Splitsen • Wonen op kavel

Bron: Stec Groep (2026).

Bijlage A: Aanvullende analyses per wooncluster

Extra analyses op woonclusterniveau zijn opgenomen in een apart document.

Bijlage B: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Emmen centraal. De overige onderwerpen die we in de andere hoofdstukken bespreken hebben daar invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur B1 aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van Emmense huishoudens in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in de gemeente Emmen wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu (zie bijlage C voor de precieze indeling) van de huishoudens in de gemeente Emmen. Voor deze Stec-Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van Primos-prognose en scenariostudie

De huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Emmen vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2040. Hiervoor maken we in de gemeente Emmen in de basis gebruik van de Primos-huishoudensprognose en hebben we deze vervolgens doorvertaald naar drie scenario's. Deze prognose maakt op basis van langjarige migratietrends en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2024) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Emmen, welke doelgroepen instromen naar Emmen en welke doelgroepen uitstromen uit Emmen. Doelgroepen die verhuizen in de gemeente of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij

daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens uit een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

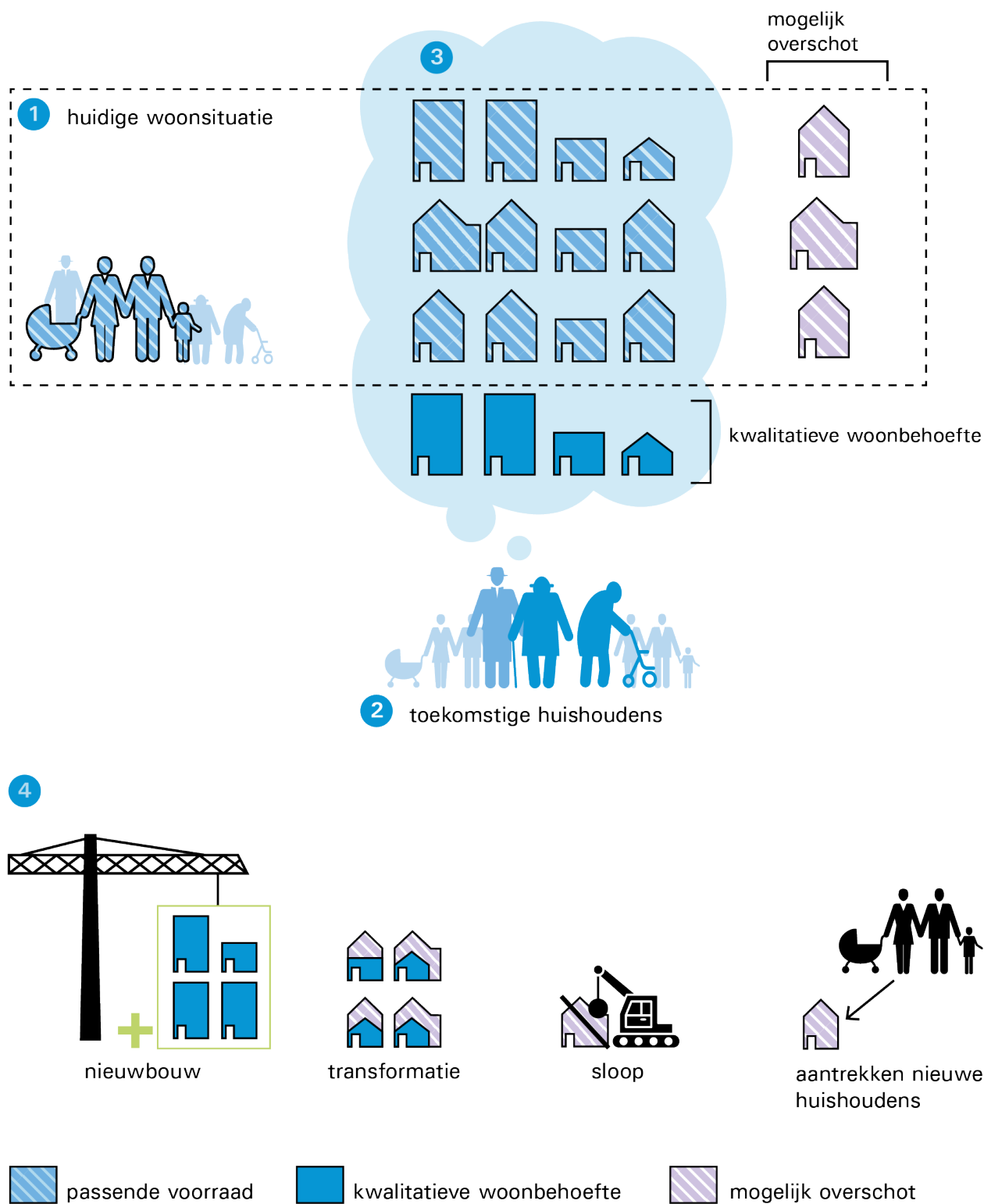
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden tot en met 2035 en 2040. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de provincie, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in onze scenario's. Dat vereist dus ook een investering in de aantrekkingskracht van de regio voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur B1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage C: Overzicht Stec-doelgroepen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2024. In onderstaande tabel is het aandeel van elke doelgroep in de provincie Drenthe en de gemeente Emmen opgenomen.

Tabel C1: Overzicht Stec-Doelgroepen in de gemeente Emmen

	Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen ¹¹	Aandeel Drenthe	Aandeel Emmen
Sted-1	JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	3,3%	4,1%
Sted-2	JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	0,7%	0,7%
Sted-3	Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	0,9%	0,7%
Sted-4	Stadse drukte		Gezinnen	Laag en midden	6,2%	7,0%
Sted-5	Stadselite		Gezinnen	Hoog	5,8%	4,3%
Sted-6	KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	3,0%	3,7%
Sted-7	Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,9%	1,7%
Sted-8	Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	6,3%	7,6%
Sted-9	Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	4,5%	4,0%
Sted-10	Samen senior		Alleenstaanden en stellen >75 jaar	Laag	5,1%	6,2%
Sted-11	Subliem stedelijk		Alleenstaanden en stellen >75 jaar	Midden en hoog	1,3%	1,4%

¹¹ Indeling naar inkomensgrenzen (2025) op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 49.699 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Midden inkomen: € 49.699 / € 54.847 tot € 69.750. Hoog inkomen: meer dan € 69.750.

Sub-1	Vroeg Volwassen	Suburbaan / Dorps	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,9%	1,4%
Sub-2	Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	0,8%	1,3%
Sub-3	Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	3,5%	6,0%
Sub-4	Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)		Gezinnen	Hoog	5,1%	7,3%
Sub-5	Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,2%	2,0%
Sub-6	Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,2%	1,9%
Sub-7	Randgenoten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	3,5%	6,1%
Sub-8	Ruimtegenieters		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	3,9%	5,8%
Sub-9	Zilveren rand		Alleenstaanden en stellen >75 jaar	Laag	2,9%	4,7%
Sub-10	Subliem suburbaan		Alleenstaanden en stellen >75 jaar	Midden en hoog	1,0%	0,9%
Land-1	JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	1,2%	0,9%
Land-2	Blijvers en terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,1%	0,8%
Land-3	Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	Laag	4,9%	3,7%
Land-4	Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	7,4%	4,2%
Land-5	Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,7%	1,1%
Land-6	Stadsontwijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,9%	1,0%
Land-7	Landelijke eenvoud		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Laag	5,6%	3,6%

Land-8	Landelijke luxe	Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	6,9%	3,2%
Land-9	Bescheiden in buitengebied	Alleenstaanden en stellen >75 jaar	Laag	4,6%	2,4%
Land-10	Landelijk in de luwte	Alleenstaanden en stellen >75 jaar	Midden en hoog	1,7%	0,3%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel C2: Huidige woonsituatie op hoofdlijnen per Stec-Doelgroep*

Stec-Doelgroep	SH GGB	MH/VSH GGB	KOOP GGB	SH APP / NULT	MH/VSH APP / NULT	KOOP APP / NULT
Sted-1	15%	1%	16%	62%	2%	4%
Sted-2	13%	4%	46%	26%	5%	6%
Sted-3	9%	7%	63%	12%	4%	4%
Sted-4	43%	1%	43%	10%	0%	2%
Sted-5	6%	2%	88%	1%	0%	3%
Sted-6	27%	0%	23%	43%	1%	6%
Sted-7	9%	3%	68%	9%	2%	11%
Sted-8	24%	0%	30%	33%	1%	11%
Sted-9	5%	1%	66%	5%	3%	20%
Sted-10	12%	0%	22%	42%	2%	21%
Sted-11	2%	1%	43%	5%	5%	43%
Sub-1	21%	1%	34%	41%	0%	1%
Sub-2	6%	4%	81%	6%	1%	2%
Sub-3	28%	2%	65%	3%	0%	2%
Sub-4	2%	2%	94%	0%	0%	2%
Sub-5	35%	1%	39%	23%	0%	2%
Sub-6	7%	3%	83%	3%	1%	4%
Sub-7	24%	1%	53%	15%	0%	6%
Sub-8	4%	2%	86%	2%	0%	6%
Sub-9	17%	2%	40%	32%	2%	8%
Sub-10	3%	4%	75%	2%	3%	13%
Land-1	32%	1%	41%	23%	0%	2%
Land-2	8%	2%	84%	2%	1%	2%
Land-3	30%	2%	65%	1%	0%	2%
Land-4	3%	1%	94%	0%	0%	2%
Land-5	40%	1%	45%	11%	0%	3%
Land-6	9%	2%	84%	1%	1%	3%
Land-7	28%	1%	59%	8%	0%	3%
Land-8	6%	1%	88%	1%	0%	4%
Land-9	29%	1%	48%	16%	1%	5%
Land-10	2%	1%	89%	1%	0%	6%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023), uitvraag woningcorporaties (2025). Bewerking Stec Groep (2026). *Zie indeling naar Stec-Doelgroepen in tabel C1.

Tabel C3: Woonwensen op hoofdlijnen per Stec-Doelgroep*, gecorrigeerd voor mogelijkheden**

Stec-Doelgroep	SH GGB	MH/VSH GGB	KOOP GGB	SH APP / NULT	MH/VSH APP / NULT	KOOP APP / NULT
Sted-1	14%	0%	24%	59%	0%	3%
Sted-2	0%	9%	50%	9%	9%	14%
Sted-3	0%	0%	82%	0%	0%	18%
Sted-4	31%	2%	28%	10%	0%	17%
Sted-5	0%	0%	80%	0%	0%	20%
Sted-6	21%	0%	9%	39%	8%	13%
Sted-7	6%	0%	39%	11%	0%	44%
Sted-8	5%	0%	2%	54%	2%	36%
Sted-9	0%	0%	10%	12%	10%	69%
Sted-10	0%	2%	2%	58%	8%	31%
Sted-11	0%	0%	0%	0%	11%	89%
Sub-1	31%	0%	29%	37%	0%	3%
Sub-2	0%	0%	82%	0%	0%	18%
Sub-3	36%	2%	43%	8%	0%	11%
Sub-4	0%	0%	80%	0%	0%	20%
Sub-5	27%	0%	26%	34%	7%	6%
Sub-6	6%	0%	39%	11%	0%	44%
Sub-7	6%	0%	2%	66%	3%	22%
Sub-8	0%	0%	10%	12%	10%	69%
Sub-9	0%	2%	2%	58%	8%	31%
Sub-10	0%	0%	0%	0%	11%	89%
Land-1	33%	0%	25%	39%	0%	3%
Land-2	0%	0%	82%	0%	0%	18%
Land-3	31%	2%	43%	7%	0%	17%
Land-4	0%	0%	80%	0%	0%	20%
Land-5	24%	0%	26%	30%	6%	14%
Land-6	6%	0%	39%	11%	0%	44%
Land-7	6%	0%	2%	68%	3%	20%
Land-8	0%	0%	10%	12%	10%	69%
Land-9	0%	2%	2%	64%	9%	23%
Land-10	0%	0%	0%	0%	11%	89%

Bron: Woonwensenenquête gemeente Emmen (2025), WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026). *Zie indeling naar Stec-Doelgroepen in tabel C1. **Correctie toegepast voor koopmogelijkheden voor starters met een laag of middeninkomen en voor huishoudens met een hoog inkomen die naar een sociale huurwoning willen verhuizen.

Tabel C4: Verhuisgedrag op hoofdlijnen per Stec-Doelgroep*

Stec-Doelgroep	SH GGB	MH/VSH GGB	KOOP GGB	SH APP / NULT	MH/VSH APP /NULT	KOOP APP / NULT
Sted-1	15%	2%	12%	63%	4%	4%
Sted-2	7%	8%	41%	34%	6%	5%
Sted-3	8%	10%	51%	12%	10%	10%
Sted-4	46%	5%	25%	19%	1%	4%
Sted-5	8%	9%	69%	1%	3%	11%
Sted-6	23%	1%	14%	53%	4%	4%
Sted-7	11%	10%	46%	15%	5%	13%
Sted-8	11%	1%	11%	59%	3%	15%
Sted-9	2%	5%	36%	12%	8%	37%
Sted-10	3%	0%	4%	66%	8%	19%
Sted-11	0%	1%	17%	16%	13%	53%
Sub-1	23%	2%	29%	38%	2%	5%
Sub-2	6%	3%	71%	5%	4%	11%
Sub-3	34%	5%	41%	9%	3%	9%
Sub-4	4%	5%	71%	1%	1%	18%
Sub-5	30%	2%	25%	36%	1%	6%
Sub-6	7%	9%	59%	5%	3%	18%
Sub-7	18%	3%	24%	33%	4%	18%
Sub-8	3%	6%	53%	4%	7%	27%
Sub-9	9%	1%	8%	69%	5%	9%
Sub-10	7%	3%	47%	5%	18%	21%
Land-1	29%	2%	35%	23%	1%	9%
Land-2	9%	5%	64%	2%	2%	18%
Land-3	36%	4%	38%	9%	1%	12%
Land-4	2%	4%	72%	0%	1%	20%
Land-5	35%	3%	29%	20%	1%	11%
Land-6	7%	4%	54%	6%	5%	25%
Land-7	25%	4%	33%	23%	2%	13%
Land-8	8%	4%	61%	3%	1%	23%
Land-9	16%	2%	17%	51%	4%	10%
Land-10	8%	0%	38%	15%	0%	38%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026). *Zie indeling naar Stec-Doelgroepen in tabel C1.

Bijlage D: Definitielijst aandachtsgroepen

Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'

Een passende woning voor iedereen in een gezonde en prettige woon en leefomgeving – dat is het doel van het Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Dit zijn twee van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Speciale aandacht is er voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit met een evenwichtige verdeling over gemeenten met adequate zorg, ondersteuning en begeleiding.

Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Het Rijk stuurt met de Wvrv op de wettelijke verankering van bepaalde aandachtsgroepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Specifiek verplicht de wet bij inwerkingtreding gemeenten een urgentieregeling op te stellen. In de urgentieregeling moeten de verplichte urgentiecategorieën terugkomen die in de Wvrv zijn benoemd. Zie voor het overzicht de tabel hieronder.

Tabel 17: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Aandachtsgroep	Subgroep	Verplichte urgentie in urgentieverordening?
1. Ouderen	Personen 65+	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
2. Mantelzorg	Mantelzorgers	Ja, nadere afbakening volgt nog
	Mantelzorgontvangers**	
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken	Ja, nadere afbakening volgt nog
4. Uitstromers maatschappelijk opvang	Daklozen	Ja
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)	
	Slachtoffers mensenhandel	
5. Uitstromers Beschermd wonen		Ja
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg		Ja
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen	Ja, voor uitstromers tussen de 18 en 23 jaar
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg*	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden detentie Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden jeugddetentie.	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar

	Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	
9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
10. Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
11. Studenten	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
12. Woonwagengewoners		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
13. Statushouders		Nee

Bron: Stec Groep, 2023. * Langdurig en intensief: acht uur per week meer dan drie maanden lang. ** Personen van 55 jaar en ouder die mantelzorg ontvangen.

Uitstromers Beschermd wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor Beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten.¹²

Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

Uitstromers vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel

Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Uitstromers detentie of forensische zorg

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3 eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. Voorzien wordt dat het bij uitstroom uit detentie om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten.

¹² Definitie Beschermd wonen (Wmo2015, artikel 1.1.1): wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg

Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend als bedoeld in artikel 1.1. van de Jeugdwet en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten.

Stoppende sekswerkers

Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg (DUUP-regeling).

Woningzoekende mantelzorgers en -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen. Urgentie wordt enkel verleend als de reisafstand tussen mantelzorggever en -ontvanger langer is dan 5 kilometer voor verhuizing en minder dan 5 kilometer na verhuizing. Ook moet ten tijde van de urgentieverlening de zorg langdurig (afgelopen drie jaar en nog minimaal één jaar) en intensief (8 uur per week) zijn.

Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

(Dreigend) dakloze mensen

Woningzoekenden aan wie opvang is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wmo 2015. Het voorgestelde artikel heeft betrekking op personen die als rechthebbende wegens dakloosheid in de Maatschappelijke opvang verblijven of hier op grond van de Wmo 2015 een beschikking voor hebben, maar de fase van opvang kunnen overslaan.

Ouderen

Personen van 55 jaar en ouder.

Arbeidsmigranten

Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

Studenten

Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

Woonwagengewoners

Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen (als bedoeld in artikel 235 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Statushouders

Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en krijgen tijdelijk bescherming (tot en met 4 maart 2027) in Nederland door de Richtlijn tijdelijke bescherming van de Europese Unie. Hieronder vallen

Vluchtelingen met de Oekraïense nationaliteit die: 1) na 26 november 2021 uit Oekraïne zijn gereisd; 2) voor 27 november 2021 in Nederland waren voor bijvoorbeeld studie, werk of om asiel te vragen, en dat kunnen aantonen. Alsook vluchtelingen uit Oekraïne met een andere nationaliteit die: 1) op 23 februari 2022 een permanente Oekraïense verblijfsvergunning hadden (en alleen als ze Oekraïne hebben verlaten op of na 27 november 2021, en niet zijn teruggekeerd naar hun land van herkomst na 23 februari 2022); 2) op 23 februari 2022 nationale of internationale bescherming hadden in Oekraïne, bijvoorbeeld als erkend vluchteling.

Ook vallen hieronder hun partners, minderjarige kinderen en familieleden die met hen samen woonden in Oekraïne. (bron: Rijksoverheid, 2023).

Bijlage E: Begrippenlijst

Aanpasbare woning

TNO heeft onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad in Nederland. In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentieel aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Klik [hier](#) voor een uitgebreide toelichting op de methodiek en uitgangspunten van het onderzoek.

Betaalbare koopwoning

Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 405.000 (prijspeil januari 2025).

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert (wonen en zorg is gescheiden).

Geclusterde woning

Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uur aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf en hebben geen bovengelegen woningen.

Intramuraal

Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis (wonen en zorg is één). Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld en zijn dus voor iedereen anders.

Middenhuur woning

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 900,08 en maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil januari 2025).

Nultreden woning

Nultreden woningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebondenwoningen of appartementen in de buurt van voorzieningen. In nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkelt. Hiermee is

de woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren. Slechts 40% van de bestaande nultreden voorraad wordt bewoond door ouderen.

Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 900,07 (prijsspeil januari 2024).

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.

Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).

Bijlage F: Toelichting Stec Gebiedsgids

F1: Algemene toelichting

De Stec gebiedsgids bestaat uit een integrale gebiedsanalyse, waarin thema's uit het sociale, ruimtelijke en woningdomein samenkomen. De kracht van de aanpak ligt in het combineren van verschillende databronnen en het analyseren van deze gegevens op een laag schaalniveau. Door indicatoren thematisch te bundelen ontstaat een samenhangend beeld van hoe gebieden functioneren en waar opgaven en kansen elkaar versterken. De analyses zijn modulair opgebouwd. Dit betekent dat thema's afzonderlijk kunnen worden bekeken, maar ook in onderlinge samenhang. Hierdoor worden stapelingen van opgaven inzichtelijk, bijvoorbeeld tussen woningkwaliteit, leefbaarheid en zorgbehoefte.

F2: Thema's en indicatoren

De resultaten zijn opgebouwd uit vier hoofdthema's:

- **Zorg en welzijn**
Dit thema richt zich op de mate waarin de woonomgeving aansluit bij de behoeften van bewoners met een (lichte) zorg- of ondersteuningsvraag. Indicatoren hebben onder meer betrekking op de nabijheid van voorzieningen, ov-bereikbaarheid en zelf- en samenredzaamheid.
- **Leefbaarheid**
Leefbaarheid beschrijft de kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving. Indicatoren richten zich onder andere op sociaaleconomische vitaliteit, veiligheid, klimaatadaptatie, gezondheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.
- **Staat van de woning**
Dit thema brengt de fysieke en functionele kwaliteit van de woningvoorraad in beeld. Indicatoren gaan onder meer over energieprestatie, aanpasbaarheid, woningwaarde (en ontwikkeling) en investeringsmogelijkheden.
- **Beter benutten**
Binnen dit thema wordt gekeken naar de potentie om de bestaande woningvoorraad efficiënter te gebruiken, bijvoorbeeld via optoppen, woningsplitsing of het toevoegen van extra woningen op kavels.

Een gedetailleerd overzicht van alle gebruikte (sub)indicatoren per thema is opgenomen in de bijlage.

F3: Scoringsmethodiek

Voor alle indicatoren zijn ruwe waarden omgerekend naar z-scores. Een z-score geeft aan in hoeverre een waarde afwijkt van het gemiddelde, uitgedrukt in standaarddeviaties. Positieve scores duiden op een relatief gunstige positie ten opzichte van het gemiddelde, negatieve scores op een relatief ongunstige positie. Dit geeft voor elk gebied inzicht in hoe het ervoor staat ten opzichte van de rest van de gemeente, en de gemeente ten opzichte van de rest van Nederland.

De themascores zijn opgebouwd uit een samenvoeging van de onderliggende indicatoren. Waar nodig zijn indicatoren genormaliseerd of omgekeerd geïnterpreteerd, zodat hogere scores consequent een positievere beoordeling weerspiegelen.

F4: Interpretatie van de resultaten

De scores bieden geen absolute oordelen, maar maken verschillen en patronen zichtbaar. Ze zijn bedoeld als startpunt voor beleidsmatige afwegingen en gebiedsgerichte verdieping, bijvoorbeeld via wijk- en kerngerichte aanpakken. Bij de interpretatie is het belangrijk om zowel de landelijke als gemeentelijke vergelijking te betrekken, en om cijfers altijd in hun ruimtelijke en maatschappelijke context te plaatsen.

F5: Lijst met indicatoren Stec Gebiedsgids

Thema	Indicator	Subindicator	Uitleg
Zorg en welzijn	Afstand tot voorzieningen	Apotheek	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een apotheek. Bron: Locatus (2025).
		Huisarts	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een huisarts. Bron: ZorgkaartNederland.nl (2025).
		Fysiotherapeut	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een fysiotherapeut. Bron: ZorgkaartNederland.nl (2025).
		Buurtcentrum	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een buurtcentrum. Bron: Gemeente Emmen (2026).
		Supermarkt	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een supermarkt (exclusief minisupermarkten). Bron: Locatus (2025).
		Drogist	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een drogist. Bron: Locatus (2025).
		Kapper	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een kapper. Bron: Locatus (2025).
		Culturele voorzieningen (bibliotheek en theater)	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een bibliotheek of theater (apart gescoord). Bron: Locatus (2025).
		Horeca (cafés, restaurants, koffietenten)	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een cafés of restaurant en lunchroom of koffietent (apart gescoord). Bron: Locatus (2025).

	Parken	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een park. Bron: OSM (2025).
Ov – bereikbaarheid	Bushalte	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een bushalte. Bron: GTFS (2025).
	Treinstation	Het aantal adressen binnen 250m en 500m loopafstand van een treinstation. Bron: Nationaal Georegister (2025).
Zelf- en samenredzaamheid	Mate van eenzaamheid	Het percentage personen van 18 jaar en ouder dat zich sterk eenzaam voelt. Bron: RIVM (2024).
	Mantelzorgers	Het percentage mantelzorgers. Bron: RIVM (2024).
Leefbaarheid	Sociaaleconomische vitaliteit	Netto arbeidsparticipatie Het aandeel van de werkzame beroepsbevolking in de bevolking. Bron: CBS Microdata (2024).
		Werkloosheid Het aandeel van de beroepsbevolking dat geen betaald werk heeft, maar wel recent naar werk heeft gezocht. Bron: CBS Microdata (2024).
		Inkomen Het gemiddeld huishoudensinkomen. Bron: CBS Microdata (2024).
		Aandeel huishoudens tot 120% sociaal minimum Het aandeel huishoudens met een inkomen lager dan 120% van het wettelijk bestaand minimum (AOW). Bron: CBS Microdata (2024).
Klimaatadaptatie	Stedelijk hitte-eilandeffect	Het gemiddelde temperatuurverschil in graden Celcius tussen stad en platteland. Bron: Klimaateffectatlas (2020).
	Groen	Het percentage groenbedekking (zoals bermen, grasvelden, bomen en parken). Bron: Klimaateffectatlas (2025).
Veiligheid en overlast	Mate van (on)veiligheid	Gemeten veiligheid en overlast per buurt. Bron: Leefbarometer (2024).
	Ontwikkeling van (on)veiligheid	De ontwikkeling van gemeten veiligheid over de afgelopen 5 jaar. Bron: Leefbarometer (2024).
Fysieke leefomgeving	Kleine particuliere huurwoningen	Het percentage adressen met een oppervlak van <50m in bezit van particuliere verhuurders. Bron: CBS Microdata (2024).

		Leegstand	Het percentage leegstaande woningen (met energiecorrectie). Bron: CBS Microdata (2024).
	Gezondheid	Overgewicht	Het percentage inwoners van 18 jaar en ouder met overgewicht of ernstig overgewicht. Bron: RIVM (2024).
		Ervaren gezondheid	Het percentage inwoners van 18 jaar en ouder met een goed ervaren gezondheid. Bron: RIVM (2024).
		Bewegingsvriendelijke omgeving	De beweegvriendelijkheid van de omgeving, gemeten op basis van aanwezigheid van recreatief groen en blauw, sport- en speelparken, sportaccommodaties en nabijheid van voorzieningen. Bron: RIVM (2024).
Staat van de woning	Energieprestatie	Energielabel	Geregistreerd energielabel per adres, inclusief geschat energielabel op basis van energieverbruik en woningkenmerken waar onbekend. Bron: BAG (2025).
		Netto elektriciteitsverbruik	Gemeten elektriciteitsverbruik per adres (gecorrigeerd met eigen opwekking). Bron: CBS Microdata (2024).
		Gasverbruik	Gemeten gasverbruik per adres. Bron: CBS Microdata (2024).
	Aanpasbaarheid	Mate van aanpasbaarheid	Mate van aanpasbaarheid naar nultreden, aanpasbaar of niet-aanpasbaar per adres. Bron: TNO (2025).
	Aantrekkelijkheid	Monumentale status	Aandeel adressen met status van rijksmonument. Bron: CBS Microdata (2024).
		WOZ-waarde	Gemiddelde WOZ-waarde per adres. Bron: CBS Microdata (2024).
		WOZ-waarde ontwikkeling	Gemiddelde WOZ-waarde ontwikkeling in de afgelopen vijf jaar. Bron: CBS Microdata (2024).
	Investeringsmogelijkheden	Energiearmoede	Percentage huishoudens met een lage energetische kwaliteit woning en met een laag inkomen en/of weinig investeringsmogelijkheden (LEKWI). Bron: CBS Microdata (2024).
	Optoppen	Optoppen wonen	Potentie voor optoppen op woningen.

Beter benutten		Bron: Eigen analyse Stec (2025).
	Optoppen niet-wonen	Potentie voor optoppen op andere functies. Bron: Eigen analyse Stec (2025).
	Woningsplitsing	Potentie voor woningsplitsing. Bron: Eigen analyse Stec (2025).
	Extra woning op kavel	Potentie voor extra woningen op kavels. Bron: Eigen analyse Stec (2025).

F6: Methodologie Beter benutten ingrepen

Optoppen

Minimale vereisten

Voor de panden met optoppotentie gelden de volgende minimale vereisten:

- Het pand is een appartementsgebouw en bestaat al uit drie of meer woonlagen. Dit gebouwtype leent zich beter voor optoppen dan andere typen, zoals beneden-boven-woningen, dankzij de aanwezige gemeenschappelijke trap of lift.
- Het pand heeft voor minimaal 75% een plat dak. Dit type pand is immers makkelijker op te toppen.
- Het pand ligt in een stedelijk woonmilieu (ABF-indeling op CBS-buurniveau). Landelijke en dorpse woonmilieu sluiten we uit omdat we in deze woonmilieus maximaal drie woonlagen wenselijk achten en we in deze scan alleen panden met drie of meer woonlagen meenemen.
- Het pand heeft een bouwjaar van 1965 of later. De publicatie van de eerste Modelbouwverordening in 1965 scherpt de bouwtechnische eisen voor gebouwen aan. Gebouwen van na 1965 voldoen doorgaans aan minimale eisen die noodzakelijk zijn voor optoppotentie, zoals draagkracht en stabiliteit. Ook sommige panden van vóór 1965 bieden mogelijkheden, maar vereisen aanvullend constructief onderzoek om de geschiktheid te bepalen.
- Panden op bedrijventerreinen (volgens IBIS) zijn uitgesloten van de analyse.

Op basis hiervan is het aantal geschikte panden in beeld gebracht. Dit vertalen we vervolgens naar een potentie voor het toevoegen van woningen. We onderscheiden panden met een woonfunctie en panden zonder woonfunctie.

Optoppen van appartementen op basis van huidig aantal adressen per verdieping en bouwperiode

Het huidig aantal verdiepingen en het huidig aantal woonadressen in het pand vormen het uitgangspunt voor de optoppotentie. Hieruit berekenen we het aantal adressen per verdieping. Hierna hanteren we dat elk pand/appartement opgetopt kan worden met evenveel adressen per verdieping. Bij panden uit de periode 1965 tot 1992 is ervoor gekozen deze maximaal met twee verdieping te verhogen en panden na 1992 met maximaal één bouwlaag. Ook bepaald het woonmilieu hoeveel extra lagen wenselijk zijn. In het centrum en centrum-plus woonmilieu hanteren we geen pragmatisch maximum. In de woonmilieus grootstedelijk compact en grootstedelijk grondgebonden gaan we uit van een maximum van zes bouwlagen (inclusief huidig aantal bouwlagen), in de overige stedelijke woonmilieus hanteren we een maximum van vier bouwlagen.

Optoppen van panden zonder woonfunctie op basis van het platte dakoppervlakte

Ook panden zonder woonfunctie kunnen geschikt zijn om op te toppen met woningen. We hebben de potentie hiervan in kaart gebracht. De manier waarop omhelst wel meer maatwerk, omdat het aantal adressen per verdieping ontbreekt. In dit onderzoek is ervoor gekozen het aantal toe te voegen woningen te beredeneren vanuit het platte dakoppervlakte. Hierbij geldt dat 100 m² plat dak gelijk staat

aan één woning (inclusief muren en gemeenschappelijke ruimte). Op basis hiervan hebben we het maximale aantal adressen per verdieping bepaald. Voor dit type pand is gekozen voor een verhoging met slechts één bouwlaag, zowel voor panden uit 1965-1992 als voor panden vanaf 1992. Dit leidt tot een realistischere potentie.

Splitsen

Minimale vereisten

Voor de panden met optoppotentie gelden de volgende minimale vereisten:

- De woning dient te beschikken over voldoende woonoppervlakte om nog in tweeën gesplitst te worden. Hiervoor geldt een minimum van 60 m² in het centrumgebied, 80 m² in het stedelijk gebied en 110 m² voor de meer landelijke gebieden.
- De woning dient in een buurt te staan die een voldoende scoret volgens de Leefbaarometer. In buurten die een onvoldoende scoren is in veel gevallen het splitsen van woningen niet gewenst. De toename in woningdichtheid kan leiden tot druk op bestaande voorzieningen en kan sociale spanningen veroorzaken, waardoor de leefbaarheid mogelijk verder verslechtert. In de praktijk kunnen zich natuurlijk voorbeelden voordoen waarin dit juist wel wenselijk is.
- De woning dient minimaal vijftien jaar oud te zijn. Voor nieuwere woningen achten we het niet wenselijk om deze al in kleinere woonvormen om te zetten.

De potentie voor woningsplitsen is op basis van deze minimale vereisten zeer groot. Om die reden is ook dit aantal omgezet naar een realistische opgave.

Realistische potentie rekening houdend met aandeel ouderen

Woningsplitsen is met name interessant voor ouderen. De opgave is daarom enkel gericht op deze doelgroep (55-plus). Voor de doelgroep 55-65 jaar verwachten we een bereidheid om te splitsen van circa 5%, terwijl we voor de doelgroep 65-plus een bereidheid verwachten van circa 10%.

Wonen op kavels

De huidige voorraad kan ook beter benut worden door het realiseren van woningen op bestaande woonkavels. We berekenen de potentie van het aantal woningen dat op kavels toegevoegd kan worden. Hiervoor gebruiken we gegevens uit de BAG (2025) en Kadaster (2025). Allereerst kijken we naar kavels waar een pand met woonfunctie volgens de BAG staat. Vervolgens hanteren we een minimale omvang van 500 vierkante meter van de kavel. Het realiseren van woningen in bijgebouwen maakt geen onderdeel uit van de verkenning. Ook liggen de kavels niet op een bedrijventerrein of een Natura2000 gebied.

Colofon

Datum: 7 mei 2026

Projectnummer: 25.143

Opdrachtgever: Gemeente Emmen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman, Stijn Mars en Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl