

Bijlage 1 – Informatie Sociale Huurwoningen Emmen

1. Stand van zaken sociale huurwoningen in de gemeente Emmen

In de “Regionale Woondeal Zuidoost Drenthe” van 2022 is één van de afspraken met het Rijk en de Provincie Drenthe dat de gemeente Emmen circa 2.700 woningen gaat bouwen tot en met 2030 en ook de voortgang gaat monitoren. De ambitie van de gemeente Emmen is om tot 2030 4.000 woningen te realiseren. Deze aantallen zijn de basis van het woonprogramma in de woonvisie. Het streven is om een divers woningaanbod in de gehele gemeente te realiseren. In de Woondeal is het streven van het Rijk en de Provincie dat tenminste twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn. Daarnaast heeft de gemeente in de Woonvisie opgenomen dat er tot 2030 700 sociale huurwoningen bij moeten komen. Daarbij heeft de raad in de raadsvergadering van 11 november 2024 met de motie ‘Minimaal 30% sociale huur’ extra sturing gegeven aan het streven naar de minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad.

Het doel van deze brief is om inzicht te geven in de stand van zaken omtrent sociale huurwoningen aan de hand van data uit de woningbouwmonitor. Daarbij is het goed om te vermelden dat dit gaat om een momentopname in de monitor. De woningbouwmarkt en de woningbouwprojecten hebben namelijk een dynamisch karakter vanwege beïnvloeding van interne en externe factoren. Projecten zijn onderhevig aan wijzigingen gedurende hun traject totdat het onherroepelijk wordt vastgesteld in het Omgevingsplan (of via een BOPA). Dit betekent dat prijzen bijvoorbeeld kunnen wijzigen, als kosten hoger uitvallen. Aan deze data kunnen daarom verder geen rechten worden ontleend.

In tabel 1 zijn de tot nu toe gerealiseerde sociale huurwoningen en de te verwachten gerealiseerde huurwoningen in de gemeente Emmen weergegeven, opgesplitst in bruto en netto aantallen. Het verschil tussen bruto en netto zijn de onttrokken woningen. Vaak betreft dit herstructurering.

Jaartal	Aantal bruto woningen sociale huur	Aantal netto woningen sociale huur
2022 t/m 2024	131	121
2025 t/m 2030	1104	732
Totaal	1235	853

Tabel 1: Aantal gerealiseerde woningen in de categorie sociale huur op basis van informatie uit de woningbouwmonitor 2022 t/m 2030

Om deze data goed te kunnen duiden, is het ook belangrijk om het deel sociale huur in perspectief te plaatsen van de overige plannen in de monitor. Dit is in tabel 2 te zien. In deze tabel is weergegeven dat er 4349 (bruto) woningen op de planning staan van 2022 tot en met 2030. Hiervan is 28,4 procent sociale huur. Als er wordt gekeken naar de netto woningen, waarbij de onttrokken woningen niet mee tellen, komt de gemeente uit op 3968 woningen. Hierbij is 20,0 procent van de woningbouwprojecten bestempeld als sociale huur. Op basis van deze data kan dus gesteld worden dat de gemeente Emmen haar streven naar minimaal 30 procent sociale huur niet haalt.

Aantal bruto woningen	Bruto sociale huur in %	Aantal netto woningen	Aandeel netto sociale huur in %
4349	28,4	3968	20,0

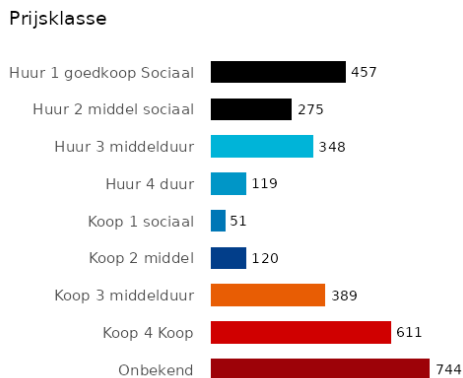
Tabel 2: Aantal te verwachten op te leveren woningen en het percentage sociale huur daarvan in de periode 2022 t/m 2030

2. Stand van zaken woningbouwopgave in prijssegmenten

Gezien de omvang van de woonopgave die de gemeente Emmen heeft, is het noodzakelijk om breder te kijken en het aandeel sociale huurwoningen in een groter geheel te zien. Het is belangrijk om woningen te realiseren in verschillende prijssegmenten, zowel huur- als koopwoningen. Dit zorgt ervoor dat er voldoende doorstroommogelijkheden zijn. Zonder voldoende doorstromingen gaat de

woningmarkt namelijk vastzitten. Sociale huurwoningen blijven namelijk langer bezet bij gebrek aan betaalbare koopwoningen.

In de periode 2025 tot en met 2030 verwachten we netto 3211 woningen te realiseren. Met hoe de plannen nu in de woningbouwmonitor staan, laat tabel 3 zien dat er woningen in verschillende prijssegmenten worden gebouwd. Er worden relatief veel koopwoningen gebouwd in het duurdere segment. Dit is te verklaren door de marktontwikkeling van de afgelopen jaren als het gaat om gestegen grondprijzen en gestegen bouwkosten. Van 744 woningen in projecten is dit gegeven tot nu toe nog onbekend en hier zal in de loop van de projecten nader invulling aan worden gegeven. De plannen voor sociale huur lijken nog op koers te liggen met de 700 woningen uit de Woonvisie, maar deze plannen liggen nog niet allemaal vast.



Tabel 3: Aantal woningen verdeeld in prijsklasse van 2025 tot en met 2030

4. Beleidsambities en recente ontwikkelingen

De woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen" (2022-2030) benadrukt het belang van een gevarieerde en duurzame woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van alle inwoners en heeft een woonprogramma gemaakt met speerpunten zoals betaalbaarheid en doorstroming. Zoals eerder genoemd bevat de woonvisie ook doelstellingen voor de sociale huurwoningvoorraad en streeft de visie naar realisatie van 700 sociale huurwoningen tot 2030.

Er zijn onderzoeken, waaronder van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS, 'Nieuwe woning leidt tot vrijkomen van 2 tot 3 woningen', oktober 2024) waaruit blijkt dat een koopwoning in een duurder segment voor de meeste verhuisc Bewegingen zorgt. Gezien deze ontwikkelingen, de aankomende Wet Versterking regie volkshuisvesting en het daarbij behorende volkshuisvestingsprogramma wordt er dit jaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen in de woonbehoefte en de doorstromingsmogelijkheden bij een bepaald type woning in de gemeente Emmen. Op basis van deze uitkomst passen we eventueel het beleid aan.

In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting wil het Rijk meer sturing krijgen op de bouw van (betaalbare) woningen. Hierin leggen ze wettelijk vast dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn, en 30% sociale huur. Dit vindt echter wel plaats in regionale afstemming en daarnaast zijn de eisen voor betaalbare koop anders dan wat in onze regio als betaalbare koopwoning wordt gezien.

De raad heeft daarnaast in de raadsvergadering van 11 november een motie aangenomen met betrekking tot woningsplitsing (motie flexibel wonen op het eigen erf in Emmen en woningsplitsing). Hierin is toegezegd dat we de mogelijkheden hiervoor onderzoeken en eventueel komen met beleidsregels hiervoor.