

Aan de raad van de gemeente Emmen
Raadhuisplein 1
7811 AP EMMEN

team
Beleid leefomgeving

ons kenmerk
160586-2024:690130

zaaknummer
160586-2024

bijlage

behandeld door
F. Wennink

datum
5 juni 2024

telefoon
14 0591

fax

e-mail
gemeente@emmen.nl

onderwerp

Beantwoording motie analyse knelpunten op de woningmarkt

Geachte leden van de raad,

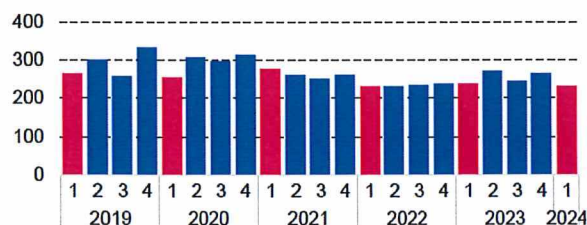
Naar aanleiding van de motie 'Knelpunten Woningmarkt', namens de fracties ChristenUnie, PvdA, Wakker Emmen, VVD, 50Plus, SP en CDA, die unaniem is aangenomen op 9 november 2023 in uw raad willen wij u informeren over de huidige situatie van en knelpunten op de woningmarkt, en de acties waaraan de gemeente werkt die bijdragen aan een oplossing voor deze knelpunten.

Huidige situatie Emmense woningmarkt

Stand van zaken op de koopmarkt

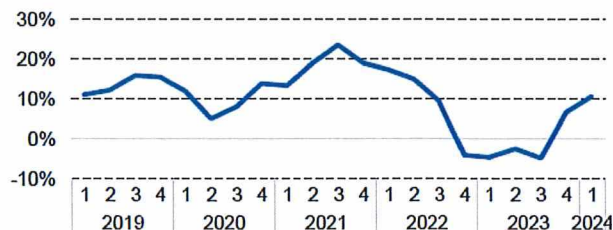
De koopmarkt in Emmen is al een aantal jaren vrij krap. Er is sprake van stijgende prijzen en een groot aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht. Zoals te zien in figuur 1, is het aantal woningen dat per kwartaal wordt verkocht redelijk stabiel in de afgelopen jaren. Het aanbod blijft dus ongeveer gelijk. De prijzen waarvoor de woningen werden verkocht schommelen. In 2022 is de verkoopprijs afgenomen, maar sinds halverwege 2023 en ook in het eerste kwartaal van dit jaar is weer een stijging te zien in de prijzen (zie figuur 2). Van de verkochte woningen wordt op dit moment 62% van de woningen boven de vraagprijs verkocht volgens de NVM-kwartaalcijfers.

Aantal transacties



Figuur 1: Aantal transacties per kwartaal (bron: NVM-kwartaalcijfers)

Prijzontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur 2: Ontwikkeling van de verkoopprijs per kwartaal t.o.v. een jaar ervoor (Bron: NVM-kwartaalcijfers)

Stand van zaken op de huurmarkt

In de gemeente Emmen lopen de wachttijden voor huurwoningen langzaam op. Vergeleken met de wachttijden in de rest van de Provincie en Nederland valt het in onze regio nog mee.

De woningcorporaties hebben in de Woondeal en Meerjarenafspraken 2023-2027 een aantal te bouwen woningen afgesproken. Een deel hiervan zal worden gerealiseerd en een deel hiervan is nog onzeker. Dit heeft te maken met de financiële positie en de grote verduurzamingsopgave van de woningcorporaties die ze prioriteit geven. U wordt aankomende maanden nader geïnformeerd over de huursituatie in de gemeente Emmen doormiddel van een nieuwsbrief vanuit de woningcorporaties in relatie tot de raadsavond van 6 maart. Daarnaast wordt er een vervolg bijeenkomst georganiseerd, waarin informatie over onder meer Thuiskompas gedeeld zal worden.

Woningbouwplannen

In de Woonvisie 'BuitegeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 streven we in de periode tot en met 2030 naar een toevoeging van 4.000 woningen. Op basis van de afgelopen jaren en huidige plannen voor de komende jaren gaan we deze ambitie halen. De afgelopen jaren hebben we al ca. 500 woningen toegevoegd aan de Emmense woningvoorraad. Op dit moment staan er nog ca. 3.500 op de planning tot en met 2030. Wij bereiden een notitie voor omtrent het versnellen van huisvesting van meerdere doelgroepen in de huur- en koopsector.

Gemeentelijke woningbouwlocaties

De afgelopen jaren hebben we ingezet op het ontwikkelen van gemeentelijke woningbouwlocaties. In 2021 is een eerste tranche woningbouwlocaties aangewezen. Dit waren in totaal 9 locaties in Emmen, Nieuw-Schoonebeek, Weiteveen, Nieuw-Amsterdam en Veenoord, Schoonebeek en Klazienaveen. Twee van deze locaties bleken niet op korte termijn haalbaar (Schoonebeek, Pienhoek en Klazienaveen, Broekweg). In maart 2024 heeft het College opnieuw 4 locaties aangewezen voor een tweede tranche woningbouwlocaties. Het gaat om locaties in Klazienaveen, Nieuw-Dordrecht, Emmer-Compascuum en Zwartemeer. Op deze locaties moeten in totaal 250 tot 350 nieuwe woningen gebouwd worden, afhankelijk van de nog uit te werken woningbouwprogrammering. Daarnaast zijn er nog 2 dorpen geselecteerd waar woningbouw wenselijk is en waar we op korte termijn gaan verkennen welke locaties hier het meest geschikt zijn. Op deze manier draagt de gemeente bij aan het behalen van de doelen uit de Woonvisie 'BuitegeWoon Thuis in Emmen'.

Knelpunten op de woningmarkt

Op de Emmense woningmarkt spelen op dit moment een aantal knelpunten. Deze worden hieronder benoemd en kort toegelicht per punt.

Stijgende prijzen

Op de koopmarkt stijgen de prijzen van woningen opnieuw. Hierdoor is een koopwoning voor sommige inwoners moeilijk bereikbaar. Zeker starters op de koopmarkt hebben het lastig. Hun financiële ruimte is niet altijd meer voldoende om een woning te kunnen kopen. Hierdoor moeten ze vaak meer eigen geld in brengen, waarvoor een lange tijd gespaard moet worden. In de tussentijd wonen ze vaak nog bij hun ouders of wonen ze in een huurwoning. Ook huurprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen. Waar bij in de sociale huursector de prijsstijgingen gereguleerd worden en de stijging maar minimaal is, is dat op de particuliere verhuurmarkt niet het geval. Doordat de vraag naar particuliere huur is toegenomen, omdat minder mensen op de koopmarkt terecht kunnen, zijn ook de huurprijzen flink gestegen. Dit zorgt ervoor dat de woonquote (het deel van het inkomen dat mensen kwijt zijn aan hun woonlasten) ook is toegenomen. Er is hierdoor wel meer aandacht gekomen voor de zogenoemde midden huur sector (huurprijzen tot ca. €1100). Ook bij het Rijk ziet men deze stijgingen als een zorgelijke ontwikkeling waardoor men werkt aan wetgeving om dit te kunnen beperken; de wet betaalbare huur (zie ook 'Wetgeving').

Stijgende bouwkosten

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren ook toegenomen. Dit heeft met name te maken met schaarste aan bouwmaterialen, maar ook loonkosten zijn gestegen. Ook worden er steeds meer eisen gesteld aan aannemers op het gebied van duurzaamheid en hergebruik van materialen. Hierdoor zijn investeringen nodig in andere voertuigen of materialen die ook kosten meebrengen. Door de stijging van bouwkosten, nemen ook de verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen toe. De projectontwikkelaar moet immers zijn kosten terugverdienen. Daarnaast komt het steeds vaker voor dat er sprake is van een onrendabele top: de kosten om de woningen te realiseren liggen hoger, dan de verwachte inkomsten van de verkoop. Hierdoor liggen projecten steeds vaker stil. In Emmen valt dit nog mee, maar bij enkele projecten is hier wel sprake van. Projectontwikkelaars proberen de stijgende prijzen soms te beperken door een product van mindere kwaliteit aan te bieden. Hier willen we als gemeente niet in mee gaan. Het is belangrijk dat datgene wat wordt toegevoegd op de markt, van goede kwaliteit is en aansluit bij de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Woningen worden immers voor lange tijd gerealiseerd.

Onvoldoende doorstroming

Door de stijgende prijzen op de woningmarkt stagneert ook de doorstroming. Voor mensen die misschien wel een volgende stap in hun wooncarrière willen maken, is deze volgende stap ook moeilijker of zelfs onbereikbaar geworden. Hierdoor blijven mensen langer wonen in hun huidige woning, waardoor doorstroming steeds minder wordt. Dit is te zien aan het afnemende aantal woningen dat te koop wordt aangeboden. Door de stijging van bouwkosten, worden er ook minder woningen toegevoegd, waardoor dit effect wordt versterkt.

Niet voor iedere doelgroep wordt voldoende gebouwd

Er zijn op dit moment veel woningbouwprojecten in Emmen. Echter wordt niet voor iedere doelgroep voldoende bijgebouwd. Dit geldt bijvoorbeeld voor senioren, starters maar ook andere doelgroepen zoals statushouder of doelgroepen met een specifieke zorgvraag. Bij projectontwikkelaars is aandacht voor deze doelgroepen nog onvoldoende, dus als gemeente zullen wij hierin een rol moeten pakken.

Subsidiefonds Versnelde Woningbouw

Om woningbouw in onze gemeente op gang te houden, wordt er gewerkt aan een gemeentelijk subsidiefonds voor versnelde woningbouw. De bedoeling is dat de subsidie vanaf 2025 aangevraagd kan worden. Hiervoor is 5 miljoen gereserveerd door het College in de Kadernota 2025. De subsidie kan worden aangevraagd voor woningbouwprojecten met een onrendabele top die bijdragen aan meer woningen voor doelgroepen zoals starters, senioren of bijzondere doelgroepen, waarmee passende kwalitatief goede en betaalbare woningen worden gebouwd en/of rotte kiezen in de gemeente worden opgeruimd. De regeling en de exacte voorwaarden worden op dit moment verder uitgewerkt. Dit wordt later dit jaar ter besluitvorming voorgelegd. De bedoeling is dat het een aanvullende subsidie is, naast bestaande subsidies zoals bijvoorbeeld regelingen van de Provincie of het Rijk.

Starterslening

Er wordt gewerkt aan het open stellen van een starterslening. De starterslening (beheert door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)) is een lening waarmee starters hun maximale hypotheek kunnen opplussen met een extra bedrag. Op deze manier kunnen ze een woning kopen voor een hoger bedrag dan hun maximale hypotheek en maken ze meer kans op de huidige woningmarkt. Vele gemeenten in Drenthe bieden de regeling al aan, waaronder Coevorden en Borger-Odoorn. De starterslening komt in het najaar van 2024 beschikbaar.

Woningbouwmonitor

Sinds ca. een halfjaar werkt de gemeente met een woningbouwmonitor. Dit is gestart naar aanleiding van de Woondeal met het Rijk en de Provincie. Met de woningbouwmonitor kunnen we beter monitoren welke woningbouwprojecten er zijn. Het biedt een overzicht van onder andere de verschillende woningtypen, prijssegmenten en doelgroepen waarvoor wordt gebouwd. Ook zien we op kaart waar alle projecten zich bevinden. Dit zorgt voor een beter overzicht van alle te verwachten woningen. Daarmee kunnen we beter bijsturen op het moment dat duidelijk is dat voor een bepaalde doelgroep of in een bepaald prijssegment te weinig wordt gebouwd of juist te veel. Ook kunnen we ingrijpen als blijkt dat

projecten vertraging oplopen. Dan wordt gekeken wat de oorzaak is en wat er gedaan kan worden om het project verder te brengen.

Verwachte wetgeving:

Het Rijk is daarnaast bezig met het organiseren van wetgeving om een aantal knelpunten op de woningmarkt daarmee te verhelpen. Dit zijn de Wet betaalbare huur en de Wet regie op de volkshuisvesting.

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingsstelsel (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten (€1.123,13 euro prijspeil juli 2023). Ook krijgen huurders met de wet betere huurbescherming. Hiermee worden huren voor middenhuurwoningen beter gereguleerd en neemt de kans af dat er te hoge huren worden gevraagd. Deze wet is op dit moment nog bij de Eerste Kamer in overweging. Het was de bedoeling dat de wet 1 juli 2024 in zou gaan, maar dat lijkt op dit moment onzeker. De Eerste Kamer heeft gemeld de tijd te nemen voor besluitvorming. Als de wet wordt aangenomen, krijgt de gemeente de taak om te handhaven op de wet. De voorbereidingen hiervoor zijn intern al gestart.

Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Deze wet is bedoelt om meer regie te krijgen op de woningbouwopgave om de doelstellingen zoals in de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn opgenomen te behalen. De wet is er op gericht om de woningbouwopgave te versnellen en het instrumentarium van gemeenten, provincies en het Rijk te versterken. De regie op de volkshuisvesting wordt gevonden in de uitwerking van de volgende pijlers:
(1) regie op aantallen woningen en locaties in samenhang met het versnellen van beroepsprocedures voor woningbouwprojecten,

(2) regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling van de woningen en

(3) verstevigen van de lokale prestatieafspraken. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Algemene wet bestuursrecht (Awb), Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015. Daarna zal er ook ingegaan worden op de (verschuivende) rol van de provincie. Dit wetsvoorstel ligt op dit moment bij de Tweede Kamer ter goedkeuring.

Wanneer de wet in zou moeten gaan is niet duidelijk. Het is gericht op 1 januari 2025, maar of dit lukt, is dus nog in afwachting van besluitvorming van de Tweede en Eerste kamer.

Intern wordt de voortgang van de wetgeving in de gaten gehouden en worden voorbereidingen getroffen voor de mogelijke inwerkingtreding. Naast deze wetgeving en de kansen die zich voordoen hebben we ook nog eigen ambities ten aanzien van de groei die we ook in de Kadernota willen bespreken. Als er meer duidelijk is over de inwerkingtreding, zal de raad nader worden geïnformeerd over de inhoud van de wet en de gevolgen voor de gemeente Emmen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, beschouwen wij de motie hiermee als afgehandeld.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris

M. Plantinga-Leenders

de burgemeester

H.F. van Oosterhout