

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



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

team
Beleid leefomgeving

ons kenmerk
356153-2024:542180

zaaknummer
356153-2024

bijlage

behandeld door
S.A. Hulter

datum
11 december 2024

telefoon
14 0591

fax

e-mail
gemeente@emmen.nl

onderwerp

Informerende raadsbrief stand van zaken kwaliteit en verduurzaming woningen en ontwikkelingen omtrent woningbouwmonitor

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over twee onderwerpen met betrekking tot de woningbouw in de gemeente Emmen. Middels deze brief beantwoorden we de aanvullende vraag over kwaliteit van woningen in relatie tot verduurzaming die gesteld is bij de behandeling van de raadsbrief 'Beantwoording motie analyse knelpunten op de woningmarkt' in de commissie van 9 september 2024. Daarnaast informeren wij u graag over de stand van zaken met betrekking tot de woningbouwmonitor naar aanleiding van vragen tijdens de begrotingsvergadering van 7 november 2024.

Kwaliteit en verduurzaming bestaande woningvoorraad

Met de motie 'Knelpunten woningmarkt' van de fracties ChristenUnie, PvdA, Wakker Emmen, VVD, 50Plus, SP en CDA van 9 november 2023 werd er gevraagd naar inzichten in de knelpunten rondom woningkwaliteit in relatie tot duurzaamheid.

Knelpunten bij woningkwaliteit in de gemeente Emmen zijn verschillend van aard. Allereerst, de bestaande woningvoorraad in de gemeente bestaat uit relatief veel woningen met het bouwjaar tot en met 1990. Van de 50.332 woningen zijn er 10,3% gebouwd vóór 1945 en 61,8% tussen 1945 en 1990. Slechts 5,4% van de bestaande woningvoorraad is na 2010 gebouwd. Bouwvoorschriften- en normen zijn in de loop der jaren veranderd. Oudere woningen voldoen mogelijk niet aan de huidige normen voor energie-efficiëntie. Bijvoorbeeld, woningen gebouwd vóór de invoering van strenge isolatienormen kunnen slechter geïsoleerd zijn. Door renovaties en onderhoud kan de kwaliteit van een woning aanzienlijk verbeterd zijn dan oorspronkelijk het bouwjaar van de woning doet vermoeden. De gemeente Emmen heeft de ambitie uitgesproken om 4.000 woningen van kwaliteit toe te voegen aan de gemeente van tot en met 2030 (conform de woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen"). De kwaliteit van de woningen wordt gewaarborgd door Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), een vervanging van het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) dit jaar van kracht gegaan, waarbij een onafhankelijke kwaliteitsborger toetst of het bouwwerk voldoet aan de technische bouwregels. Hierdoor is de kwaliteit van woningen voor de toekomstige woningvoorraad geborgd.

Ten tweede, de onzekerheden rondom verduurzamingsmaatregelen hebben invloed op de keuzes die woningeigenaren maken. Externe factoren zijn knelpunten hierin. Voorbeelden zijn onzekerheden rond de salderingsregeling, het terugdraaien van het besluit rond hybride warmtepompen, de eis om natuurinclusief te isoleren en de beschikbaarheid van personeel en materialen voor de uitvoering van de werkzaamheden. De gemeente Emmen heeft verschillende initiatieven lopen om de kwaliteit en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te verhogen, zoals het faciliteren van energiecoaches, het uitvoeren van wijkacties met fixteams en het uitrollen van een wijkaanpak voor de warmtetransitie via het spoor van Uitvoeringsplannen. Energiecoaches faciliteren en ondersteunen inwoners in informatievoorziening en fixteams helpen bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Daarnaast kunnen inwoners terecht bij het Drents energieloket. De woningcorporaties zijn ook aan het investeren in de gemeente Emmen op het gebied van verduurzaming van hun woningen. Dit helpt niet alleen om de energiekosten voor huurders te verlagen, maar ook om de kwaliteit van de woningen te verhogen.

De maatregelen die worden genomen door woningeigenaren, woningcorporaties en overheden is deels terug te zien in de veranderde energielabels van de woningen. Dit komt doordat sinds 2008 een energielabel verplicht is bij oplevering, verkoop en verhuur van een woning. Hierdoor verkrijgen we steeds meer informatie over de energielabels van woningen, maar dit betekent ook dat van elke woning nog niet het energielabel bekend is. Van de woningen waarvan het bekend is (ca. 29.300 woningen in 2023), heeft 28,1% van de woningen energielabel A t/m A++++, 19% energielabel B, 27,8% energielabel C en 25,3% energielabel D of lager. Ten opzichte van voorgaande jaren is er een continue stijging te zien.

Ontwikkelingen woningbouwmonitor

In de “Regionale Woondeal Zuidoost Drenthe” heeft de gemeente Emmen met het Rijk en de provincie Drenthe afgesproken om circa 2.700 woningen te gaan bouwen tot en met 2030.

Om dit in goede banen te leiden, faciliteert de provincie Drenthe een woningbouwmonitor aan de Drentse gemeenten. Deze woningbouwmonitor wordt tot op heden in de interne organisatie gebruikt.

Publieke versie woningbouwmonitor

Gemeente Emmen gaat in 2025 aan de slag met de ingebruikname en ontwikkeling van een publieke digitale woningbouwkaart. Dit werkt door op de interne woningbouwmonitor. Met de publieke woningbouwkaart zal in globale lijnen te zien zijn hoe het staat met de woningbouwprojecten in de gemeente. Op deze manier kunnen belangstellenden de ontwikkelingen van de woningbouwopgave op een laagdrempelige manier volgen. Deze publieke versie zal via internet bereikbaar en zichtbaar zijn voor iedereen. We blijven de woningbouwmonitor verder ontwikkelen en het proces stroomlijnen om zo het gebruik en functies van de woningbouwmonitor te optimaliseren. Hiermee kan de gemeente Emmen beter sturen op de woningbouwopgave in de toekomst. Wij informeren u als de publieke woningbouwmonitor voor de gemeente Emmen gelanceerd wordt.

Voortgang woningbouwopgave

We zijn als gemeente Emmen goed op weg om de afspraak vanuit de Woondeal van circa 2.700 woningen te halen. Vanaf 2022 tot en met het heden zijn er 720 woningen gebouwd (zie tabel 1). In de komende jaren staan er nog bruto 3.404 woningen op de planning om gebouwd te worden. Door sloop-nieuwbouw en/of de verduurzamingsopgave staat de teller op netto 3.036 woningen. De projecten van één woning staan niet genoteerd in de woningbouwmonitor. Hierdoor is een kleine afwijking met het Centraal Bureau van Statistiek mogelijk. Dit gaat dan om een klein getal ter voordeel van de gemeente Emmen.

Jaartal	Aantal gebouwde woningen
2022	265
2023	319
2024	136
Totaal	720

Tabel 1: Gebouwde woningen in de gemeente Emmen

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester



H.F. van Oosterhout