Aan het Presidium van de gemeenteraad van Emmen

Betreft: verzoek tot agendering raadsbrief Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Emmen 2026

Geacht presidium,

Namens de fractie van Hart voor Emmen verzoeken wij de raadsbrief inzake de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Emmen 2026, alsmede de daaropvolgende informatievoorziening over het anti-speculatiebeding, te agenderen voor inhoudelijke bespreking in de commissie.

Hart voor Emmen heeft eerder verzocht de bespreking hiervan tijdelijk uit te stellen. Wij wilden eerst de beantwoording afwachten van een toezegging over een concrete casus waarin verschillende gemeentelijke instrumenten naast elkaar worden toegepast. Inmiddels heeft het college deze toezegging afgehandeld en zijn ook onze aanvullende vragen beantwoord.

De ontvangen beantwoording verschaft op enkele punten duidelijkheid, maar roept tegelijkertijd vragen op die naar onze mening niet alleen technisch of juridisch van aard zijn. Zij raken rechtstreeks aan de informatiepositie van de raad, de consistentie van de bestuurlijke lijn en de politieke opvattingen binnen de raad over het anti-speculatiebeding.

***Informatievoorziening aan de raad***

In de raadsbrief van 2 september 2026 werd artikel 5.2 uit de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2004 behandeld onder de aanduiding anti-speculatiebeding. Het college heeft naar aanleiding van aanvullende vragen van Hart voor Emmen inmiddels aan onze fractie bevestigd dat deze aanduiding onjuist was.

Het college heeft daarbij verduidelijkt dat artikel 5.2 uit 2004 betrekking heeft op een bouwplicht en een daarmee samenhangende beperking van vervreemding. Volgens het college bevatten de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2004 géén anti-speculatiebeding. Het daadwerkelijke anti-speculatiebeding is pas met de Algemene verkoopvoorwaarden 2026 geïntroduceerd en staat daar als afzonderlijke bepaling in artikel 3.7. De Algemene verkoopvoorwaarden maken ook zelf uitdrukkelijk onderscheid tussen de bouwplicht in artikel 3.3 en het anti-speculatiebeding in artikel 3.7.

Voor zover bij Hart voor Emmen bekend, is deze correctie uitsluitend aan onze fractie verstrekt. De overige leden van de gemeenteraad beschikken daarmee nog steeds over een formele raadsbrief waarin een bepaling uit 2004 ten onrechte als anti-speculatiebeding wordt aangeduid.

Wij vinden dat bestuurlijk relevant. Niet iedere onjuiste formulering hoeft een politiek probleem te worden. Maar wanneer het college zelf vaststelt dat in een aan de gehele raad verstrekte raadsbrief twee inhoudelijk verschillende instrumenten met elkaar zijn verward, vinden wij dat ook de correctie daarvan de gehele raad behoort te bereiken.

Een gemeenteraad kan zijn kaderstellende en controlerende taak alleen goed vervullen wanneer informatie juist, tijdig en voor alle raadsleden op gelijke wijze beschikbaar is.

***De discussie over Veld 4***

De verduidelijking van het college maakt het naar onze mening noodzakelijk om ook terug te kijken naar de behandeling van de grondexploitatie Veld 4 te Zwartemeer op 18 december 2025.

Hart voor Emmen stelde tijdens die behandeling voor om bij de kaveluitgifte een anti-speculatiebeding op te nemen. Tijdens het debat spraken verschillende fracties zich kritisch of afwijzend uit over dit voorstel. Het college stelde tijdens datzelfde debat dat er bij Veld 4 “in de basis geen aanleiding” bestond voor een anti-speculatiebeding. De wethouder plaatste daarnaast bredere kanttekeningen bij het instrument en verwees naar ervaringen elders, waarbij volgens hem zelfs vijf jaar als lang werd ervaren. Zijn conclusie was dat het anti-speculatiebeding “overwegend geen daverend succes” was.

Na een schorsing heeft Hart voor Emmen het amendement ingetrokken. Er heeft daardoor geen stemming over het amendement zelf plaatsgevonden. Wij hebben daarbij expliciet aangegeven op een later moment op het onderwerp terug te zullen komen.

Dat moment is wat ons betreft nu aangebroken.

***Wat is er veranderd?***

Enkele maanden na het debat over Veld 4 heeft het college namelijk zelf een afzonderlijk anti-speculatiebeding opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden 2026. De regeling bevat een aflopende afdracht van het surplus bij verkoop.

Wij onderkennen dat dit niet betekent dat het beding automatisch op iedere gemeentelijke grondverkoop wordt toegepast. De bepalingen uit hoofdstuk 3 gelden uitsluitend wanneer zij in een concrete koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard. Van de algemene voorwaarden kan bovendien worden afgeweken.

Maar juist daarom vinden wij een politieke bespreking wenselijk.

Het gaat ons daarbij niet alleen om de vraag waarom het college het instrument enkele maanden na Veld 4 in zijn verkoopvoorwaarden heeft opgenomen. Ook de gemeenteraad zelf heeft zich tijdens de behandeling van Veld 4 politiek tot dit instrument verhouden.

Hart voor Emmen wil daarom graag weten hoe de verschillende fracties nu tegen het anti-speculatiebeding aankijken. En wanneer fracties inmiddels anders tegen het instrument aankijken: welke nieuwe feiten, omstandigheden of beleidsmatige overwegingen hebben tot die gewijzigde beoordeling geleid?

Deze commissiebehandeling biedt daarvoor naar onze mening het aangewezen moment.

***Rol van de raad***

Tot slot willen wij bespreken welke positie de gemeenteraad voor zichzelf ziet wanneer dergelijke instrumenten onderdeel zijn van de Algemene verkoopvoorwaarden, maar de daadwerkelijke toepassing per overeenkomst kan verschillen.

Voor Hart voor Emmen hoeft dat geen zwaar juridisch debat te worden. De bestuurlijke vraag is eenvoudiger: wanneer beschouwen wij iets als uitvoering door het college en wanneer vinden wij een keuze beleidsmatig genoeg om daar als gemeenteraad vooraf richting aan te geven?

Dat raakt ook aan rechtsgelijkheid en voorspelbaarheid voor inwoners. Wanneer een anti-speculatiebeding bij de ene ontwikkeling wel wordt toegepast en bij een andere niet, moet naar onze mening inzichtelijk zijn welke beleidsmatige afweging daaraan ten grondslag ligt.

Hart voor Emmen stelt voor de bespreking in de commissie op de volgende vier vragen te concentreren:

1. Hoe kijken de fracties aan tegen de informatiepositie van de raad wanneer een onjuiste kwalificatie in een formele raadsbrief inmiddels door het college richting één fractie is gecorrigeerd, maar deze correctie nog niet aan de gehele raad is verstrekt?

2. Hoe moeten de uitspraken en argumenten tijdens de behandeling van Veld 4 op 18 december 2025 worden bezien in het licht van het feit dat het college enkele maanden later zelf een anti-speculatiebeding voor woningen heeft opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden 2026? Wat is er in de tussenliggende periode bestuurlijk of beleidsmatig veranderd?

3. Hoe kijken de fracties op dit moment inhoudelijk aan tegen het anti-speculatiebeding als gemeentelijk instrument, en hoe verhoudt dat standpunt zich tot hun opstelling tijdens het debat over Veld 4? Indien hun beoordeling inmiddels is gewijzigd, welke feiten, omstandigheden of overwegingen hebben daarvoor gezorgd?

4. Welke rol wil de gemeenteraad hebben bij de keuze wanneer beleidsmatig relevante voorwaarden zoals het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht bij concrete ontwikkelingen wel of niet worden ingezet?

In december 2025 is de discussie over dit instrument niet afgerond. Het amendement is na de politieke beraadslaging ingetrokken en Hart voor Emmen heeft toen aangegeven het onderwerp op een later moment opnieuw aan de orde te stellen. De vaststelling van de Algemene verkoopvoorwaarden 2026 en de daaropvolgende beantwoording van het college geven daar nu concrete aanleiding toe.

Wij verzoeken het presidium daarom de raadsbrief en de daaropvolgende informatievoorziening te agenderen voor inhoudelijke bespreking in de commissie.

Met vriendelijke groet,

Robart S. de Jong