

MPG 2026

Meerjarenperspectief Grondexploitaties Gemeente Emmen

Mei 2026



Inhoudsopgave

Deel 1	Inleiding en Samenvatting	4
	Programmering en samenvatting financiële resultaten.....	7
Deel 2	Projectrapportages.....	14
1	Uitgangspunten MPG 2026	85
1.1.1	Classificering.....	86
1.1.2	Rekentechnische uitgangspunten	89
1.1.3	Grondprijzen, plankosten en productiekosten.....	90
2	Geprognosticeerd resultaat, winsten en risico's.....	93
2.1	Financieel resultaat bouwgrond in exploitatie (BIE).....	93
2.1.1	Geprognosticeerde resultaten en contante waarde.....	93
2.1.2	Analyse cw-resultaat MPG 2026-2025	94
2.2	Verwacht jaarresultaat 2026-2030	96
2.3	Risico's	97
2.3.1	Generieke risico's grondexploitaties	97
2.3.2	Risico's en weerstandsvermogen.....	98
2.3.3	Risico projecten met looptijd > tien jaar.....	99
2.4	Algemene Reserve Grondexploitaties.....	100
3.	Post QuickScan Vennootschapsbelasting	102
3.1	Achtergrond	102
3.2	Beoordeling winstoogmerk grondcomplexen gemeente Emmen.....	102
Bijlage A	Overzicht raamkrediet	105
Bijlage B	Begrippenlijst	107

Inleiding en Samenvatting

Deel 1



Inleiding

Voor u ligt de Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026. Deze MPG geeft zowel algemene en financiële informatie over lopende projecten als informatie over de te verwachten ontwikkelingen voor de toekomst.

Doelstelling MPG

Het doel van de MPG is het informeren van de gemeenteraad over de actuele inhoudelijke en financiële voortgang van alle gemeentelijke grondexploitaties. Een grondexploitatie is de financiële vertaling van de ontwikkelingen van een (ruimtelijk) project. Voor elk project wordt jaarlijks per 1 januari teruggekeken op het afgelopen jaar en wordt vooruitgekeken naar verwachte ontwikkelingen in de komende jaren. De gemeenteraad wordt geïnformeerd op hoofdlijnen zodat verantwoorde en strategische keuzes kunnen worden gemaakt voor de komende jaren. Voor een uitgebreide toelichting op de resultaten over 2025 wordt verwezen naar de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2025.

Grondbeleid

In 2026 heeft de gemeente Emmen een geactualiseerde Kadernota Grondbeleid vastgesteld voor de periode 2026-2030. Deze kadernota vormt het beleidskader voor het inzetten van grondinstrumenten bij ruimtelijke ontwikkeling en sluit aan op de ambities uit de nog vast te stellen Omgevingsvisie 2040, met volkshuisvesting als belangrijkste speerpunt. Gemeente Emmen kiest hierin voor actief situationeel grondbeleid, waarmee de gemeente het instrumentarium van actief grondbeleid bewust, selectief en tijdelijk inzet op die locaties en in die situaties waarin de ruimtelijke, maatschappelijke en markttechnische context daartoe aanleiding geeft. Actief grondbeleid is daarbij geen doel op zich, maar een contextafhankelijk gevolg van de marktomstandigheden en opgaven van dit moment. Voor het project de ZUIDbreiding (Delftlanden) heeft de gemeente in 2025 voorkeursrecht gevestigd op de gronden die binnen de toekomstige ontwikkeling liggen. Hiermee heeft de gemeente recht van eerste koop van de percelen en kan het door eventueel grondeigenaar te worden haar regierol op deze ontwikkeling versterken.

De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de jaarstukken 2022 besloten tot het instellen van een algemene reserve grondexploitaties. Deze reserve heeft twee functies:

- Nivelleren (resultaten grondexploitaties worden gemuteerd in deze reserve en hebben daarom geen invloed op het concern-jaarrekeningresultaat);
- Financiering grondexploitaties (gebiedsontwikkeling) met een financieel negatief resultaat.

Marktontwikkelingen

De gemeente Emmen beschikt over substantiële fysieke ruimte voor bedrijvigheid, waarvan de ontwikkeling van bovenregionaal belang is. Met name projecten zoals de Nedersaksenlijn en de ZUIDbreiding spelen hierin een belangrijke rol voor de economische positionering en bereikbaarheid van de regio.

Tegelijkertijd staat de ontwikkeling onder druk door externe factoren zoals stikstofregulering, netcongestie, geopolitieke ontwikkelingen en het Didam-arrest. Deze factoren beïnvloeden de uitvoerbaarheid en fasering van projecten, maar de exacte impact op de grondmarkt is op dit moment moeilijk te kwantificeren.

Leeswijzer

Het document is opgebouwd uit drie onderdelen:

1. De programmering en samenvatting van de belangrijkste financiële resultaten.
2. De projectrapportage waarin per project een toelichting wordt gegeven.
3. De uitgebreide toelichting, waarin de financiële resultaten uiteen worden gezet.

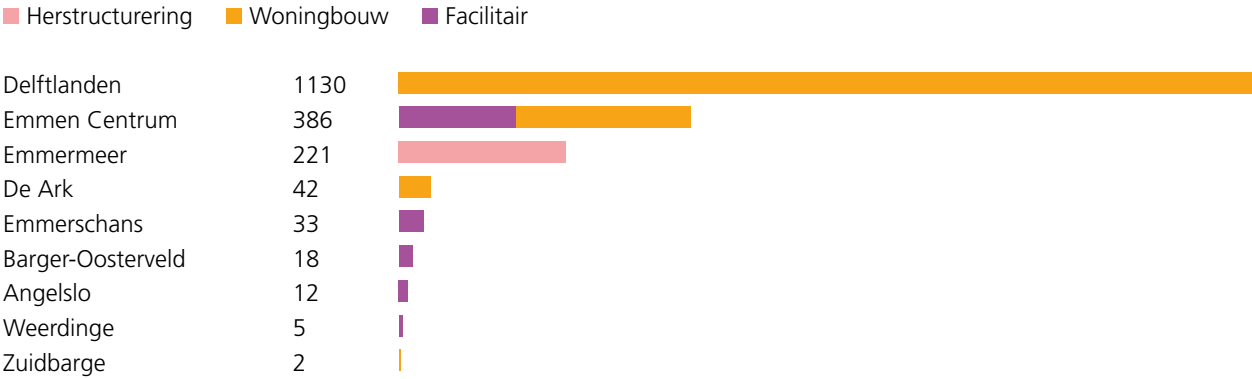


Totale programmering van lopende vastgestelde woningbouwprojecten Gemeente Emmen

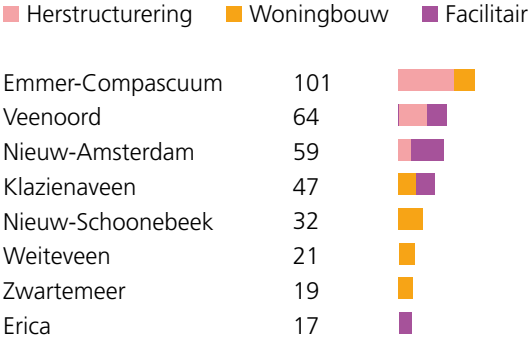
Gerealiseerde en nog te realiseren



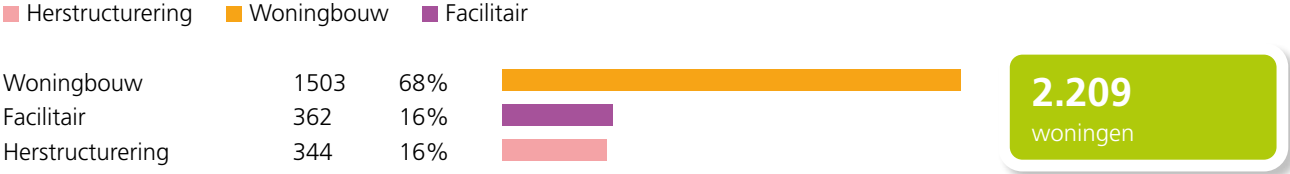
Emmen - per wijk



Overige woonplaatsen



Verdeling per categorie - totaal programma



Programmering en samenvatting financiële resultaten

Programmering

Omgevingsvisie

De sinds 2024 geldende Omgevingswet verplicht iedere gemeente om één integrale omgevingsvisie op te stellen. Een omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument waarin een gemeente vastlegt hoe zij de fysieke leefomgeving op lange termijn wil ontwikkelen en beschermen. Deze is opgebouwd uit de visies vanuit Fysiek (Woonvisie), Economie (Kadernota Economie) en Sociaal en wordt gebundeld tot een samenhangende visie. De omgevingsvisie is richtinggevend en zelfbindend voor toekomstig beleid van de gemeente.

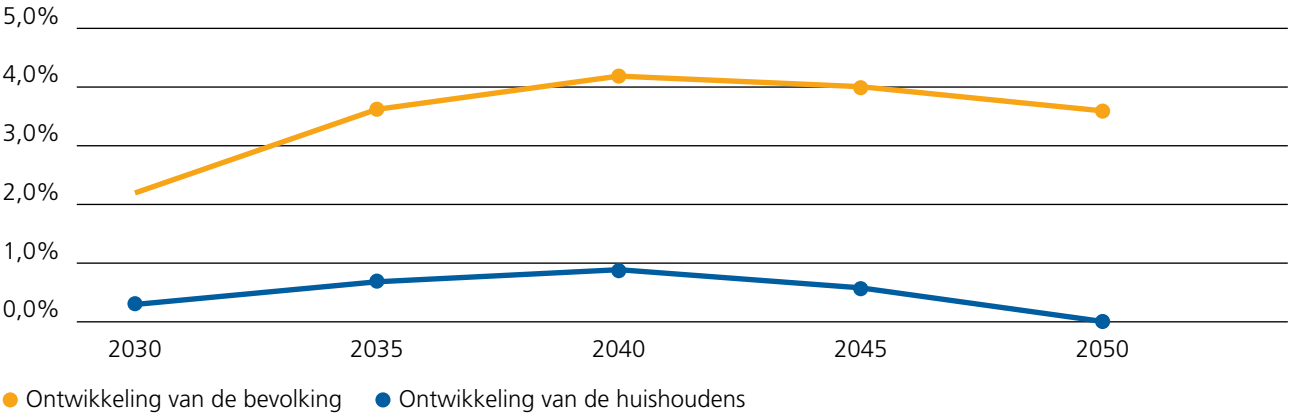
Gemeente Emmen heeft het ontwerp Omgevingsvisie ‘Sterke Stad, Vitale dorpen en Veelzijdig Buitengebied’ in 2025 ter inzage gepresenteerd en verwacht deze eind 2026 vast te stellen. In de omgevingsvisie heeft Emmen drie hoofddambities opgenomen:

- Sterke stad en vitale dorpen: groei naar 120.000 inwoners met 10.000 extra woningen, behoud en versterking van voorzieningen en in elke wijk en dorp minimaal één ontmoetingsplek;
- Duurzame en veerkrachtige economie: ruimte voor circulaire maakindustrie, groene chemie en de ontwikkeling van Greenwise Campus, gecombineerd met een levendig centrum en goede bereikbaarheid per weg, fiets en spoor;
- Landschap en groen als basis: een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting, versterking van natuur en biodiversiteit en meer zichtbaarheid van de cultuurhistorie en erfgoed.

Woningbouw

Volgens de Primos-prognose 2025 zal gemeente Emmen voor de periode tot 2050 groeien in zowel het aantal inwoners als huishoudens met een piek voor beide in 2040, zie grafiek 1. Vooral de verwachte huishoudensgroei zal extra druk leggen op de woningmarkt en wordt veroorzaakt door een krimp in de gemiddelde huishoudensgrootte als gevolg van veranderende huishoudenssamenstelling en verdere vergrijzing. In 2025 telde de gemeente Emmen 109.670 inwoners en 50.690 huishoudens.

Grafiek 1': Ontwikkeling van de bevolking en huishoudens t.o.v. 2025 - Emmen

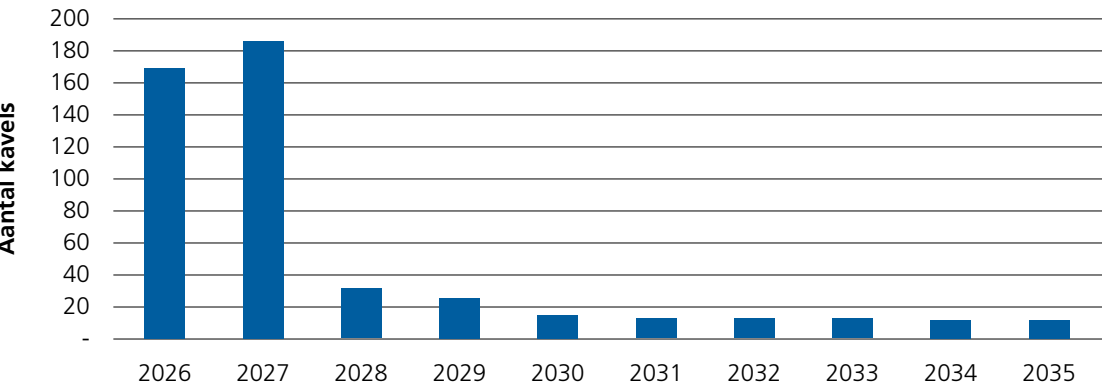


I ABF Primos prognose 2025

De ambitie van de gemeente Emmen in haar omgevingsvisie reikt met een beoogd inwonersaantal van 120.000 verder dan de geprognosticeerde demografische ontwikkelingen. Om dit doel te bereiken verhoogd de gemeente haar streven om 4.000 woningen te bouwen² naar 10.000 nieuw te bouwen woningen. De nieuwe woningen zijn bedoeld om zowel nieuwe inwoners aan te trekken met beschikbare woonruimte als het verlagen van de woningdruk voor de huidige inwoners. Volgend uit de Woonvisie 2022-2030 is de missie van de gemeente om met nieuwbouw het woningaanbod te diversifiëren en tegelijkertijd bestaande woningen te verduurzamen, bijvoorbeeld door samen te werken met woningcorporaties door middel van prestatieafspraken. De opdracht uit de woonvisie hierin is om zowel koop- als huurwoningen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit zou de doorstroom op de woningmarkt moeten bevorderen en de mismatch tussen vraag en aanbod oplossen. 2.700 van de nieuw te bouwen zullen worden gerealiseerd als onderdeel van de Regionale woondeal Zuidoost Drenthe, waarvan 2/3 betaalbare woningen moeten worden.³ Om deze groei in de woningvoorraad te realiseren heeft de gemeente in totaal 13 versnelde woningbouwlocaties aangewezen met aanvullend 2 dorpen (Barger-Compascuum en Schoonebeek) waar nog geen locatie aangewezen is maar wel gewenst. Van deze versnelde woningbouwlocaties zijn 6 grondexploitaties al door de raad vastgesteld, waarvan afgelopen jaar Veld 4 Zwartemeer en Fazant-Patrijs Emmer-Compascuum. De overige locaties zijn momenteel nog in voorbereiding.

Per 1 januari 2026 heeft gemeente Emmen bouwgrond voor 507 woningen in exploitatie, waarvan 227 particuliere kavels en 280 kavels in projectmatige uitgifte. Het gros van de uit te geven kavels binnen vastgestelde projecten staat geprogrammeerd voor de eerstvolgende jaren, zie grafiek 2. De particuliere kavels zijn met name voor de woningbouwtypes (twee-onderéén-kap en vrijstaand) en de projectmatige uitgifte is voor grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast staat voor de herstructurering van sociale huurwoningen in de planning om op de plek van 110 gesloopte woningen 152 duurzamere woningen terug te bouwen, per saldo komen er daarmee 42 woningen bij.

Grafiek 2: Prognose verkoop woningbouwprogramma 2026-2035



2 Woonvisie 2022-2030 “BuitengeWoon Thuis in Emmen”
3 Regionale woondeal Zuidoost Drenthe

Bedrijventerrein

De kadernota Economie, Duurzaam en veerkrachtig met impact (Samen maken we Emmpect),⁴ heeft als doel om een aantrekkelijk en dynamisch ondernemersklimaat te creëren met toekomstbestendige bedrijventerreinen en werklocaties. Deze toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn beoogd voldoende ruimte te hebben voor startups en scale-ups. Tevens wordt hierin rekening gehouden met ecologie, klimaat, werkomgeving en duurzame inzetbaarheid van werkenden.

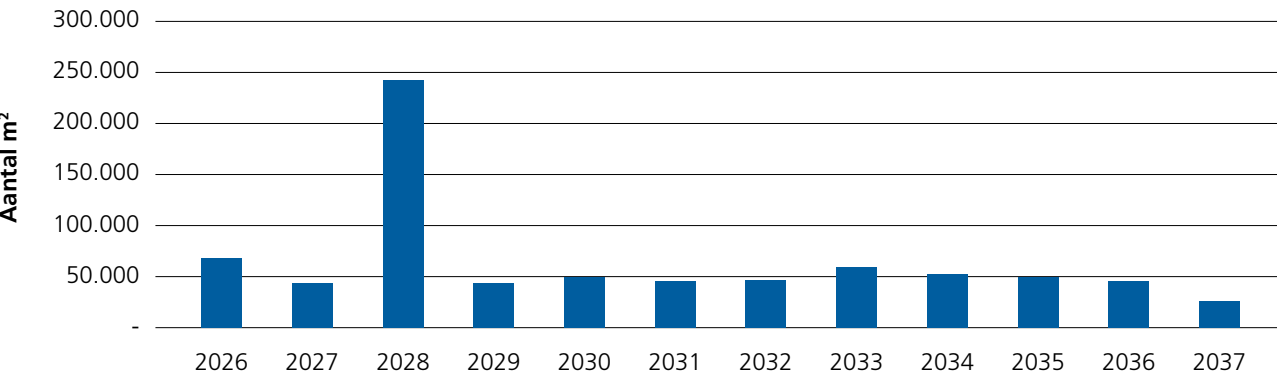
- De actielijnen uit de kadernota Economie omvatten:
- *Gebiedstransformaties*: Revitalisering, inbreiding en uitbreiding van verouderde of onderbenutte gebieden. We willen nieuwe bedrijven aantrekken en bestaande bedrijven de kans geven om zich verder te ontwikkelen.
 - *Ontwikkeling van nieuwe gebieden*: Gebieden ontwikkelen die passen bij en aanvullend zijn op het bestaande economische ecosysteem.
 - *Visie en strategie*: Ontwikkelen van een duidelijke visie en strategie voor gebiedstransformaties als onderdeel van het bedrijventerreinenbeleid, rekening houdend met de behoeften van bedrijven en medewerkers. Dit biedt ruimte voor ondernemerschap in balans met ruimtelijke inpassing, milieu, klimaat, innovatieve bedrijfsontwikkelingen en logische clustervorming waar medewerkers graag werken en verblijven

Economisch gezien ligt de focus van de gemeente Emmen primair op de krachtsectoren circulaire plastics en de maakindustrie. Tegelijkertijd bieden we waar nodig ondersteuning aan de overige economische sectoren zoals leisure/ toerisme, retail/horeca, zorg, onderwijs, logistiek en cultuur.

De gemeente Emmen heeft per 1 januari 2026 circa 78 hectare bedrijventerrein opgenomen in de grondexploitaties. De uitgifteprognose voor deze terreinen is gebaseerd op de behoefteberaming bedrijventerreinen 2020-2030 van Bureau Louter.⁵

Voor de jaren 2026 en 2027 is de prognose concreet onderbouwd met daadwerkelijke (betaalde) opties en aantoonbare schriftelijke belangstelling. Voor de daaropvolgende jaren is de uitgifte gebaseerd op de langjarige behoefteprognose. De uitgifteprognose van de lopende bedrijventerreinprojecten loopt tot en met 2037, zie grafiek 3. In 2028 wordt een verkoop van ca. 22 ha verwacht op De Tweeling.

Grafiek 3: Prognose verkoop bedrijventerrein in m² 2026-2037



Overige gronden

Naast gronden in exploitatie heeft de gemeente ook 326 hectare aan gronden waarvoor de planvorming nog niet bekend is. Deze voorraad bestaat uit strategische en compensatiegronden, met een grootte van respectievelijk 97 en 229 ha.

4 Kadernota Economie; Duurzaam en Veerkrachtig met impact “Samen maken we Emmpect”
5 Behoefteberaming bedrijventerreinen Emmen 2020-2030, Bureau Louter, 2020

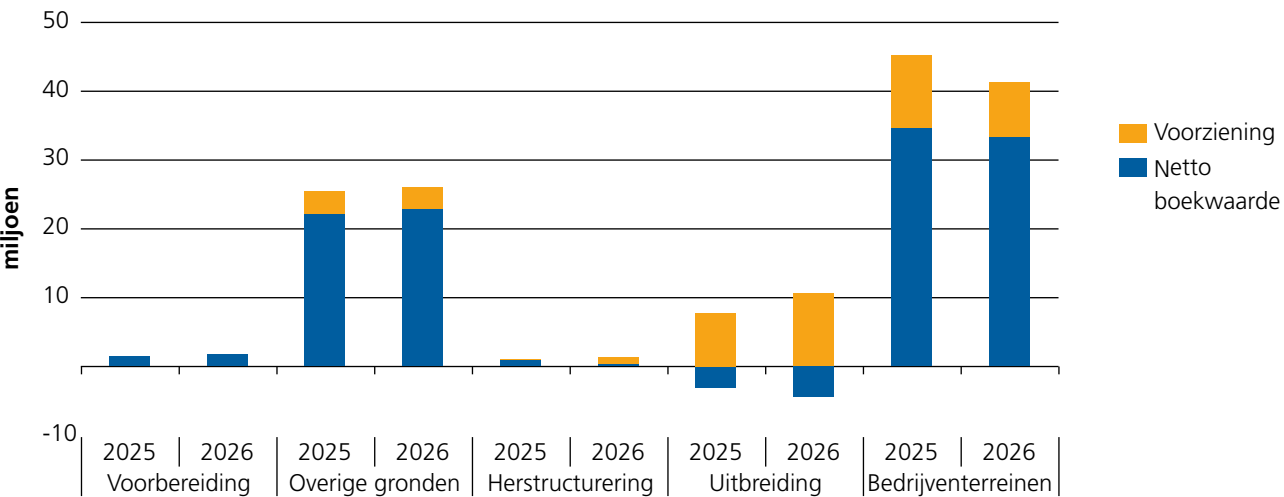
Resultaat boekjaar 2025

Het resultaat bestaat uit het boekwaardeverloop, de genomen winsten en bijgestelde verliezen waarvoor een voorziening wordt getroffen.

Verloop van de boekwaarde 2025

Per 1 januari 2026 bedraagt de boekwaarde van alle grondprojecten € 77,3 miljoen. Naast de boekwaarde zijn voor € 22,6 miljoen aan voorzieningen getroffen. De netto boekwaarde bedraagt € 54,7 miljoen. Dit is geïnvesteerd vermogen dat terug moet worden verdiend met toekomstige opbrengsten.

Grafiek 4: Boekwaarden 2026 ten opzichte van 2025.



Jaarresultaat boekjaar 2025

Het totale jaarresultaat over het boekjaar 2025 is € 0,6 miljoen negatief, er was een nadelig resultaat begroot van € 1,7 miljoen. Dit gerealiseerde jaarresultaat wordt onttrokken aan de algemene reserve grondexploitaties. In onderstaande tabel staat de opbouw van dit resultaat weergegeven.

Tabel 1: Resultaatbepaling grondprojecten 2025 per categorie.
Bedragen x € 1.000

Resultaatsnemeningen	Winst/verlies 2025	Afgesloten complexen	Mutatie voorzieningen	Resultaat 2025
Herstructurering	0	78	-1.083	-1.005
Woningbouw	245	563	-2.911	-2.103
Bedrijventerreinen	-160	0	2.474	2.587
Subtotaal grondexploitaties	85	641	-1.248	-522
Strategische en overige gronden	-64	0	64	0
Facilitaire projecten	-62	-1	0	-62
Subtotaal overig en facilitair	-126	-1	64	-62
Totaal	-41	640	-1.184	-584

Winst/verlies en afgesloten grondexploitatiecomplexen

Met ingang van 2017 en aanpassing in 2019 geldt op basis van de BBV de percentage of completion methode (POC-methode) voor (voortijdige) winstneming. In de POC-methode worden de winsten genomen naar rato van gerealiseerde opbrengsten en kosten. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie op betrouwbare wijze zijn ingeschat en de winsten van het project naar de gemeente terugvloeien. De winst wordt bepaald op de eindwaarde van de lopende grondexploitaties. Bij de herzieningen van de grondexploitaties 2025 is de totale winst € 0,6 miljoen, dat is € 1,1 miljoen positiever dan begroot.

Toepassing van de POC-methode leidt ertoe dat verwachte toekomstige winsten (saldo van de nominale waarden van de ramingen) al als gerealiseerd genomen worden terwijl de begroting van de grondexploitaties bestaat uit prognoses. Deze POC-methode is daardoor onvoorzichtiger en risicovoller dan gewenst. Het hanteren van de POC-methode van winstneming is echter verplicht. Door het instellen van een reserve grondexploitaties waarbij de jaarresultaten verrekend worden met deze reserve wordt dit risico beperkt.

Mutatie voorzieningen

Een grondcomplex kan een verliesgevend resultaat geven. Ook kan een aanvankelijk winstgevende prognose van een grondexploitatiebegroting omslaan naar een verliesgevende begroting. Dit kan bijvoorbeeld als gevolg van conjuncturele omstandigheden, noodgedwongen planwijzigingen en dergelijke. Voorzieningen worden getroffen voor verliesgevende complexen. Dit zijn geoordeelde middelen die de gemeente concreet heeft gereserveerd om voorzienbare tekorten op plannen af te dekken. Deze voorzieningen zijn geoordeeld en daarom niet vrij besteedbaar.

- Volgens de BBV-voorschriften moet een gemeente in ieder geval voorzieningen binnen de grondcomplexen vormen als de volgende zaken zich voordoen:
- Voor een project of complex waar geen sluitende grondexploitatie mogelijk is, moet een voorziening worden getroffen ter grootte van het berekende exploitatietekort;
 - Als de boekwaarde van percelen binnen de strategische gronden de marktwaarde overtreffen moet voor het verschil een voorziening worden getroffen.

Het totaal aan voorzieningen is per 1 januari 2026 toegenomen met € 1,2 miljoen naar € 22,6 miljoen.

Verwacht resultaat, winstnemingen en risico’s

Raamkredieten

(Uitgebreide toelichting paragraaf 2.1.1)

Bij het vaststellen van een grondexploitatie stelt de raad een raamkrediet beschikbaar voor het project. Elk jaar per 1 januari worden de grondexploitaties herzien en worden de raamkredieten aangepast. Bij het vaststellen van de jaarrekening worden de kredieten opnieuw vastgesteld. Dit raamkrediet bestaat uit alle kosten die gemaakt zijn en nog moeten worden gemaakt om het project te realiseren.

In 2025 zijn de volgende grondexploitaties afgesloten;

- Herstructurering
- 7133 Emmermeer- ontwikkeling Centric locatie

- Woningbouw
- 7118 Emmer-Compascuum – Koppelwijk/Maatschappijweg
 - 7178 Zwartemeer – Zwartemeer – Zuid-West
 - 7265 Nieuw-Weerdinge – Mandebroek III

Het totale benodigde raamkrediet van de vastgestelde grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2026 € 241,0 miljoen. Het raamkrediet bedroeg per 1 januari 2025 € 239,4 miljoen. Deze verhoging komt met name door het vaststellen van een aantal nieuwe grondexploitaties.

Het contante waarde resultaat

(Uitgebreide toelichting paragraaf 2.1.2)

Het verwachte contante waarde-saldo (cw-saldo) per 1 januari 2026 bedraagt € 11,9 miljoen nadelig, zie tabel 3. Voor de verliesgevende grondexploitaties is een voorziening getroffen. De verslechtering van het cw-saldo wordt voornamelijk veroorzaakt door het vaststellen van nieuwe negatieve projecten.

Tabel 3: Verloop contante waarde saldo van grondexploitaties in 2026

Bedragen x € 1.000

Verloop geprognosticeerde contante waarde saldo			
	1-1-2025	1-1-2026	verschil
	geïndexeerd 2%		
Stads- en dorpsvernieuwing (herstructurering)	426	-512	-938
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)	-6.687	-8.148	-1.461
Industrie- en bedrijventerreinen	-5.602	-3.280	2.323
Totaal	-11.863	-11.940	-77

Verwacht jaarresultaat 2026-2030

(Uitgebreide toelichting paragraaf 2.2)

Middels de POC-methode wordt jaarlijks een deel van de winst van positieve grondcomplexen genomen. Daarop wordt de jaarlijkse indexering van de voorzieningen in mindering gebracht. Het verwachte jaarresultaat is de komende jaren positief. In verband met het instellen van de reserve grondexploitaties zullen de jaarresultaten gemuteerd worden in deze reserve.

Risico’s

(Uitgebreide toelichting paragraaf 2.3)

Voor de risico’s binnen de grondexploitaties wordt geen afzonderlijke reserve aangehouden. De afdekking vindt plaats via het algemene weerstandsvermogen van de gemeente.

Anno 2026 heeft Gemeente Emmen drie grondexploitaties met een looptijd langer dan tien jaar, deze zijn geautoriseerd door de raad en er zijn risicobeperkende maatregelen opgenomen. Het betreft de projecten Bedrijvenpark A37, Pollux IV en Businesspark Meerdijk. De totale risicoberekening voor bovenstaande grondexploitaties bedraagt afgerond € 1,1 miljoen.

Post QuickScan Vennootschapsbelasting (Vpb)

(Uitgebreide toelichting hoofdstuk 3)

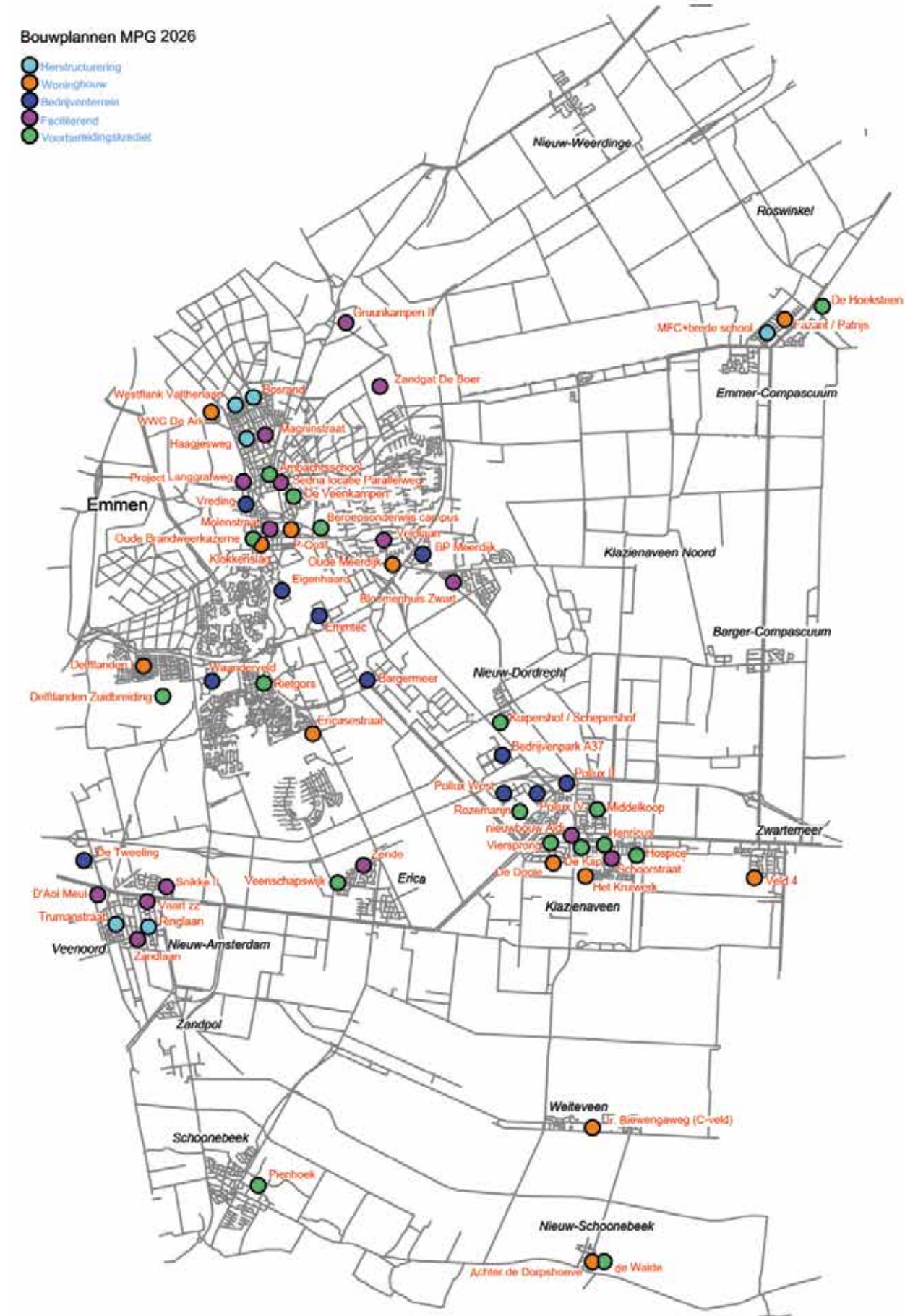
De gemeente Emmen maakt gebruik van de Post QuickScan voor het toetsen van de vennootschapsbelasting (vpb). Uit de Post QuickScan van het jaar 2025 vloeit voort dat de gemeente Emmen op het totaal van de grondcomplexen geen winst of structureel overschot behaalt. Ook voor de toekomst is het aannemelijk dat het resultaat niet positief wordt, zie tabel 3.2.1.

Tabel 3.2.1 Post QuickScan

Bedragen x € 1.000

VPB Jaarrekening 2025			
2025 werkelijk	2026 verwachting	2027 verwachting	totaal
27 positief	-983 negatief	-1.527 negatief	-1.397 negatief

Deel 2



Inhoudsopgave

Herstructurering

7017	Emmermeer – Haagjesweg	18
7119	Emmer-Compascuum - Ontwikkeling MFC + brede school	19
7136	Emmermeer - Woningbouw bij Bosrand	20
7137	Emmermeer - Ontwikkeling Westflank Valtherlaan	21
7240	Nieuw-Amsterdam - plan aan de Ringlaan (vm. De Schalm)	22
7254	Veenoord - plan aan de Trumanstraat	23

Woningbouw

7018	Uitbreiding Woonwagenkamp De Ark	24
7031	Emmen - Herontwikkeling P-Oost	26
7045	Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	27
7050	Emmen Delftlanden Fase I	28
7065	Emmen Centrum - Klokkenslag	29
7109	Zuidbarge - Ontwikkeling Ericasestraat	30
7159	Emmer-Compascuum - Koppelveen-Fazant/Patrijs	31
7179	Zwartemeer - Veld 4	32
7222	Klazienaveen - locatie De Doole	33
7223	Klazienaveen - Locatie Het Kruiwerk	34
7511	Nieuw-Schoonebeek - Achter de Dorpshoeve	35
7521	Weiteveen - Ir. Biewengaweg (C-veld)	36

Bedrijven

7061	Emmen - Vreding e.o.	38
7071	Emmen - Industrierrein ten noorden van de Rondweg (Emmtec)	39
7073	Emmen - Industrierrein Bargermeer	40
7077	Emmen - Businesspark Eigenhaard	41
7196	Bedrijvenpark A37	42
7197	Klazienaveen - Pollux West	43
7198	Klazienaveen - Pollux IV	44
7202	Klazienaveen - Pollux II	45
7420	Nieuw-Amsterdam - De Tweeling	46
7440	Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld	47
7450	Emmen - Businesspark Meerdijk	48

Faciliteit

7023	Emmen Centrum - Ten noorden van de Molenstraat	51
7026	Emmen - transformatie Sedna locatie Parallelweg	52
7129	Barger-Oosterveld - locatie vm. Bloemenhuis Zwart	53
7138	Emmermeer - Magninstraat e.o.	54
7226	Klazienaveen - nieuwbouw Aldi	55
7253	Weerdinge - Gruunkampen II	56
7256	Erica - plan aan de Zende	57
7259	Nieuw-Amsterdam - plan aan Vaart ZZ 58 (vm. Blokker)	58
7260	Nieuw-Amsterdam - Snikke fase II	59
7800	Nieuw-Amsterdam - plan aan de Zandlaan	60
7806	Angelslo - Transformatie Veldlaan 40	61
7807	Veenoord - Woningbouw De aol Meul	62
7812	Emmen - Project Langgrafweg	63
7815	Emmerschans - Zandgat de Boer	64

Voorbereidingskrediet

7019	Emmen - Delftlanden Zuidbreiding	66
7022	Emmen - Beroepsonderwijs-campus	67
7025	Emmen - Locatie ambachtsschool e.o.	68
7028	Emmen - Rietlanden - plan aan de Rietgors	70
7029	Emmen - Centrum Oost - De Veenkampen	71
7125	Emmen Centrum - Oude brandweerkazerne West	72
7158	Emmer-Compascuum - De Hoeksteen	73
7199	Klazienaveen - Rozemarijn (vm. AZC-terrein)	74
7200	Nieuw-Dordrecht - Kuipershof/Schepershof	75
7227	Klazienaveen - Derksweg	76
7228	Klazienaveen - Pastoor Middelkoop	77
7229	Klazienaveen - De Kap	78
7230	Klazienaveen - St. Henricus	79
7255	Erica - Veenschapswijk Erica	80
7513	Nieuw-Schoonebeek - De Waide	81
7542	Schoonebeek - HOED/Pienhoek	82

Emmermeer - Haagjesweg

7017

Herstructurering

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	66 woningen	Sociale huur	66
Fase	Realisatie		
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

De gebiedsontwikkeling aan de Haagjesweg heeft als doel het bestaande woongebied in Emmermeer te herstructureren en te vernieuwen, door verouderde woningen te vervangen door duurzame, kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen en door de omliggende openbare ruimte toekomstbestendig in te richten. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke ambitie uit de woonvisie BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022–2030 om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen, een kwalitatief sterke sociale huurvoorraad en een leefomgeving die aansluit bij de behoeften van huidige en toekomstige bewoners.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 79.000	Bouwrijp maken	2025
Nog te realiseren kosten	€ 508.000	Start verkoop	2026
Nog te realiseren opbrengsten	€ 336.000	Oplevering	2028
Resultaat (contante waarde)	€ 241.000 verlies		

Emmer-Compascuum - Ontwikkeling MFC + brede school (kindcentrum)

7119

Herstructurering

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	71 (zorg)appartementen (+ MFC & school)	Zorgwoningen	33
Fase	Voorbereiding (appartementen)	Sociale huur	38
Startjaar exploitatie	2012		
Verwacht eindjaar	2026		

Doel van het project

De herstructurering in het centrumgebied van Emmer-Compascuum behelst de sloop van ruim 35 woningen en de voormalige Braakhekke school om ruimte te maken voor de bouw van een multifunctioneel centrum (MFC) met 33 zorgwoningen, 38 sociale huurappartementen en een brede school (kindcentrum). Woningcorporatie Lefier heeft het MFC en de zorgappartementen gebouwd en is eigenaar van het complex. Zorggroep Tangenborgh levert zorg aan de bewoners van de appartementen in het complex en aan de inwoners van het centrumgebied. Verder zijn in het multifunctioneel centrum, een bibliotheek, gemeentewinkel, welzijnsstichting Sedna, kinderopvang, voorschool en een dorpscentrum gevestigd. Ook is er onder andere een groot multifunctioneel plein gerealiseerd. De tweede fase bestaat uit de bouw van een brede school en de aanleg van het openbaar gebied rondom de school. Daarnaast is Lefier met de gemeente in voorbereiding om op de plek van de reeds gesloopte Braakhekke school 38 sociale huurwoningen te realiseren.

De laatste werkzaamheden die vanuit de grondexploitatie moeten worden gedaan is de verkoop van de grond aan Lefier. Op het moment dat het plan voor herontwikkeling duidelijk is wordt de grond overgedragen en de grondexploitatie afgesloten.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 418.000	Bouwrijp maken	Afgerond
Nog te realiseren kosten	€ 10.000	Start verkoop	N.v.t.
Nog te realiseren opbrengsten	€ 602.000	Oplevering	N.n.b.
Resultaat (contante waarde)	€ 170.000 winst		

Emmermeer - Bosrand Valtherlaan

7136

Herstructurering

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	86 woningen	Sociale huur	86
Fase	ontwerpfase		
Startjaar exploitatie	2021		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

Een aantrekkelijke en duurzame nieuwe woningvoorraad aan de rand van het Valtherbos met respect voor de natuurlijke omgeving.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 349.000	Bouwrijp maken	2027
Nog te realiseren kosten	€ 2.121.000	Start verkoop	n.v.t
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.552.551	Oplevering	2028
Resultaat (contante waarde)	€ 857.000 verlies		

Emmermeer - Ontwikkeling Westflank Valtherlaan (Cosis)

7137

Herstructurering

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	69 woon-zorgwoningen	Sociale huur/koop	69
Fase	Voorbereiding		
Startjaar exploitatie	2026		
Verwacht eindjaar	2029		

Doel van het project

De ontwikkeling aan de Valtherlaan van Cosis voorziet in de maatschappelijke vraag voor het samenvoegen van 3 locatie van Cosis. De locatie wordt een woon-zorgcomplex voor mensen met een verstandige beperking met 24-uurszorg.

Risicoanalyse

Er dient nog onderzoek plaats te vinden betreft beschermde Flora & Fauna. Dit is geen showstopper, maar kan vertraging en dus extra financiële gevolgen voor Cosis opleveren.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 113.000	Bouwrijp maken	2026
Nog te realiseren kosten	€ 225.000	Start verkoop	2026
Nog te realiseren opbrengsten	€ 390.000	Oplevering	2028
Resultaat (contante waarde)	€ 52.000 winst		

Nieuw-Amsterdam - Ringlaan (voormalig locatie De Schalm)

7240

Herstructurering

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	16 appartementen	Midden huur/koop	Minimaal 2/3 betaalbare koop.
Fase	Uitvoering		Naar verwachting wordt de resterende 1/3 ook koop
Startjaar exploitatie	N.n.b.		
Verwacht eindjaar	N.n.b. (inschatting: 2028)		

Doel van het project

Realisatie van 16 koopappartementen op het door Wonen a la Carte middels aanbesteding verworven perceel en de aanleg van de direct aangrenzende openbare ruimte door de gemeente.
Bouwboard is geplaatst. Verkoop van de appartementen door de ontwikkelaar is nog niet opgestart. Aanleg van de openbare ruimte gebeurt nadat de appartementen door de ontwikkelaar zijn gerealiseerd.

Risicoanalyse Risico

Prijsstijgingen t.b.v. bouw- en woonrijp maken

Beheersmaatregel

Zo nodig aanvullende dekking aanvragen



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 320.000	Bouwrijp maken	N.n.b.
Nog te realiseren kosten	€ 288.000	Start verkoop	N.n.b.
Nog te realiseren opbrengsten	€ 835.000	Oplevering	N.n.b.
Resultaat (contante waarde)	€ 226.000 winst		

Veenoord - Trumanstraat

7254

Herstructurering

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	36 woningen	Sociale huur/koop	12 huur
Fase	Voorbereiding	Midden huur/koop	-
Startjaar exploitatie	N.n.b.	Vrije sector huur/koop	24 koopkavels
Verwacht eindjaar	N.n.b. (op basis van huidige voortgang een ruwe schatting: 2031)		

Doel van het project

Reguliere kaveluitgifte voor 8 vrijstaande woningen en 16 twee- onder één kap woningen + realisatie van 12 sociale huurwoningen (rijwoningen: 4 rijen van 3).

Risicoanalyse Risico

Prijsstijgingen t.b.v. bouw- en woonrijp maken
Veranderingen in vraag-en aanbod

Beheersmaatregel

Zonodig aanvullende dekking aanvragen
Eventuele gefaseerde uitgifte



Projectkenmerken	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 226.000
Nog te realiseren kosten	€ 1.544.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.906.000
Resultaat (contante waarde)	€ 138.000 winst

7018

Algemene projectinformatie

Programma	42 standplaatsen
Fase	Vorbereidingsfase
Startjaar exploitatie	2026
Verwacht eindjaar	2028

Programmering

Sociale huur/koop	16
Vrije sector huur/koop	26

Doel van het project

De uitbreiding van het aantal standplaatsen op woonwagenlocatie De Ark draagt bij aan het verminderen van het tekort aan woonwagenstandplaatsen en het verkorten van de wachtlijst voor standplaatszoekenden. Het project is in overeenstemming met de Woonvisie 2022–2030, het gemeentelijk woonwagenbeleid en het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met deze ontwikkeling wordt beoogd:

- De realisatie van 42 extra standplaatsen, bestaande uit 12 huurstandplaatsen, inclusief de bouw van woonwagenvariant, 4 doorstroomwoningen en 26 koopkavels;
- Het bouw- en woonrijp maken van het gehele plan;
- Een zorgvuldig participatieproces met aandacht voor draagvlak bij omwonenden en betrokkenheid van de woonwagengemeenschap.

Voortgang

Er is een projectteam geformeerd en de voorbereidingsfase is gestart. In Q2 en Q3 krijgt de toewijzingsprocedure en kaveluitgifte gestalte. Tegelijkertijd wordt er gestart met de uitwerking van het definitief ontwerp van het plangebied en van de woonwagenvariant. De doelstelling is dat er eind 2026 gestart kan worden met het bouwrijp maken, medio 2027 wordt gestart met de bouw van de woonwagenvarianten.

Risicoanalyse

Risico

- Langere doorlooptijd van het project
- Budgetoverschrijding a.g.v. kostenstijging
- Aanvullende eisen en wensen van stakeholders

Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 38.000
Nog te realiseren kosten	€ 3.732.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.708.000
Resultaat (contante waarde)	€ 1.979.000

Planning

Bouwrijp maken	2026
Start verkoop	2026
Oplevering	2028



Emmen Centrum - Woningbouw P-Oost

7031

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	32 woningen	Vrije sector koop	32
Fase	Voorbereiding		
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2029		

Doel van het project

Het project P Oost heeft als doel het huidige parkeer- en bedrijfsgebied te transformeren tot een hoogwaardig, groen en toekomstbestendig woon- en verblijfsgebied, dat aansluit bij de ambities uit de gemeentelijke woonvisie BuitengeWoon Thuis in Emmen (2022–2030) en de nadere uitwerking van de gebiedsvisie P Oost. De ontwikkeling richt zich op het toevoegen van kwalitatieve woningen, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van een klimaatbestendige, groene leefomgeving die past binnen de bredere stedelijke structuur van Emmen.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 243.000	Bouwrijp maken	2025
Nog te realiseren kosten	€ 833.000	Start verkoop	2025
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.663.000	Oplevering	2029
Resultaat (contante waarde)	€ 582.000 winst		

Emmen - Oude Meerdijk

7045

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	41 woningen	Vrije sector koop	41
Fase	Afronding		
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2026		

Doel van het project

De ontwikkeling aan de Oude Meerdijk heeft als doel om de wijk Angelslo af te ronden met een groene brink. De variatie en de ligging van het plan geeft de wijk een hoogwaardige uitstraling en draagt bij aan de ambities van de gemeentelijke woonvisie door het woningaanbod te vergroten en diversifiëren. Na het aanleggen van speelvoorzieningen in de wijk zal het project worden afgerond.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 480.000	Oplevering	Afgerond
Nog te realiseren kosten	€ 278.000		
Nog te realiseren opbrengsten	€ 0		
Resultaat (contante waarde)	€ 748.000		

Emmen - Delftlanden fase I

7050

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	1.130 woningen	Sociale huur/koop	45
Fase	Realisatie	Midden huur/koop	400
Startjaar exploitatie	2005	Vrije sector huur/koop	685
Verwacht eindjaar	2035		

Doel van het project

Delftlanden zou oorspronkelijk in 3 fases worden gerealiseerd. Door veranderende marktomstandigheden is dit niet goed van de grond gekomen. Eind 2011 heeft de raad besloten fase 2 en 3 niet in ontwikkeling te brengen. Ook de eerste fase verliep moeizaam. Mede in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is een heroverweging gemaakt. In de structuurvisie Delftlanden 2.0 is een stedenbouwkundige afronding voorgesteld met een forse deprogrammering tot 804 woningen. Vanwege de recente krapte op de woningmarkt is Delftlanden fase 1 als een van de versnellingslocaties opgenomen voor het toevoegen van kavels. In oktober 2024 heeft de raad het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden 3.0 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het toevoegen van bouwmogelijkheden in Delftlanden fase 1 mogelijk met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Hiermee geven we mede uitvoering aan de Woonvisie 2022-2030. Hierin staat onder andere dat we in Delftlanden fase 1 nog ongeveer 200 woningen willen toevoegen. Het streven is meer variatie in woningen aan te brengen, waaronder nieuwe woonvormen. Daarbij kijken we wat passend is op de verschillende locaties.

Risicoanalyse
Risico

Een deel van het projectgebied moet nog bouw- en woonrijp worden gemaakt. De kosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd vanwege de sterk gestegen prijzen van bouwmaterialen en schaarste op de arbeidsmarkt.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 3.393.000	Bouwrijp maken	In uitvoering
Nog te realiseren kosten	€ 17.859.000	Start verkoop DL3.0	2026
Nog te realiseren opbrengsten	€ 15.589.000	Oplevering	2032
Resultaat (contante waarde)	€ 5.218.000 verlies		

Emmen centrum - Klokkenslag

7065

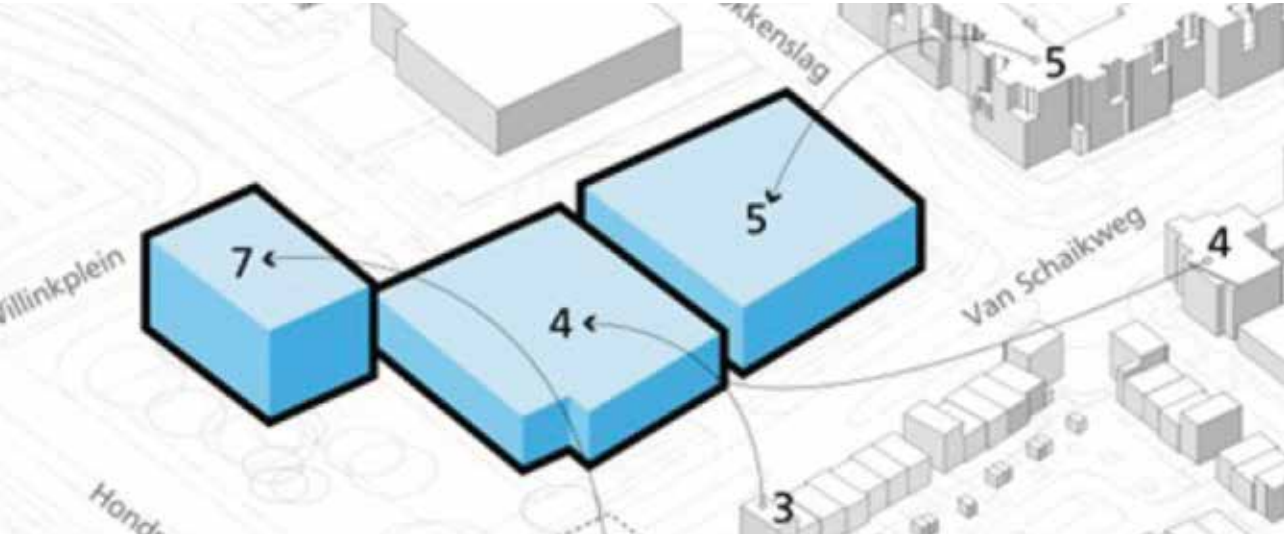
Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	130 woningen	Sociale huur/koop	50
Fase	selectiefase	Vrije sector huur/koop	80
Startjaar exploitatie	1996		
Verwacht eindjaar	2030		

Doel van het project

De bouw van 130 woningen, waarvan 50 sociale huurwoningen en 80 woningen in het vrije segment met een hoogwaardige uitstraling, passend bij de zichtlocatie Klokkenslag. De projectrapportage bevat gegevens over de bij de raad voorliggende herziening van het project, het collegebesluit was positief. De financiële gegevens behoren nog tot de situatie op 1 januari, voor de herziening van het project.

Risicoanalyse Risico	Beheersmaatregel
Prijsstijgingen leiden tot afbreuk selectiefase	bij de nota van inlichten beoordelen of er sprake zal zijn van een succesvolle selectie- en gunningsfase
Stijging van bouwkosten leidt tot een afname van kwaliteit	dit kan beheerst worden door de mogelijkheid voor te behouden om geen partij te selecteren indien de kwaliteit van het bouwplan niet op het gewenste niveau is.
Bezwaren die leiden tot vertraging	het risico op bezwaren is aanwezig in elk bouwplan. Een goede informatie-voorziening kan bijdragen aan draagvlak maar dit risico niet volledig wegnemen.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 2.204.000	Bouwrijp maken	2025
Nog te realiseren kosten	€ 926.000	Start verkoop	2026
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.108.000	Woonrijp	2028
Resultaat (contante waarde)	€ 1.975.000 verlies		

Zuidbarge - Ericasestraat

7109

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	2 woningen	Vrije sector huur/koop	2
Fase	Realisatie		
Startjaar exploitatie	2019		
Verwacht eindjaar	2026		

Doel van het project

De realisatie van twee kavels voor luxe woningbouw en daarmee uitvoering te geven aan de Structuurvisie Emmen 2020 Veelzijdigheid Troef. Hier wordt onder andere gesproken over meer differentiatie van woonmilieus.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 122.000 negatief	Bouwrijp maken	In uitvoering
Nog te realiseren kosten	€ 42.000	Verkoop	Afgerond
Nog te realiseren opbrengsten	€ 0	Oplevering	2026
Resultaat (contante waarde)	€ 82.000 winst		

Emmer-Compascuum - Fazant-Patrijs

7159

Woningbouw

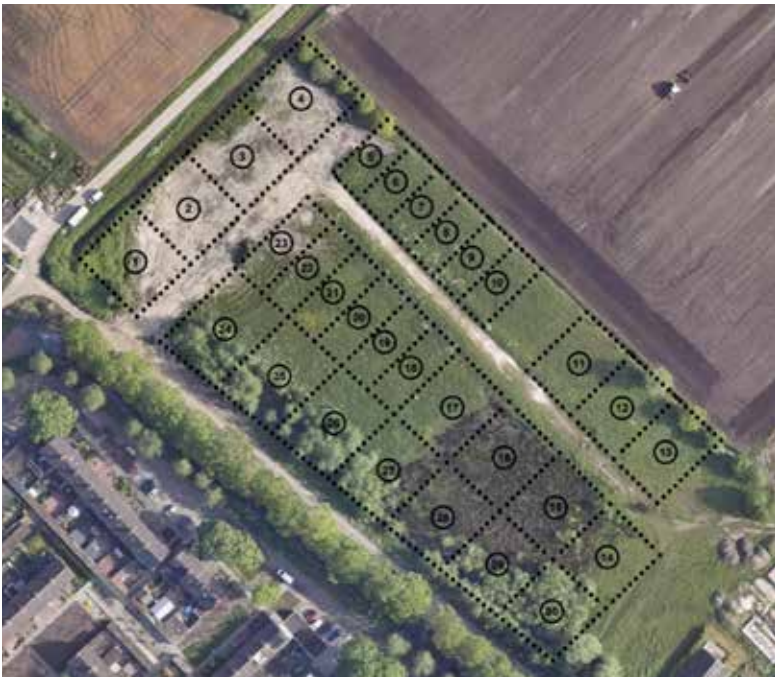
Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	30 woningen	Midden koop	12
Fase	Bouwrijp maken	Vrije sector koop	18
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

De ontwikkeling van woonwijk Fazant-Patrijs voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project draagt bij aan betaalbare woningbouw en doorstroming binnen de kern.

In geval van verkoopfase:
De verkoopdocumenten worden klaargemaakt (o.a. verkoopbrochure). Prognose start verkoop: mei/ juni 2026.

Risicoanalyse	Beheersmaatregel
Risico	
Tegenvallende verkoop	Kavels uit volgende deelfase deels projectmatig laten ontwikkelen.
Kosteninflatie	Risicomarge in GREX.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 177.000	Bouwrijp maken	2026
Nog te realiseren kosten	€ 1.808.000	Start verkoop	2026
Nog te realiseren opbrengsten	€ 2.796.000	Woonrijp	2030
Resultaat (contante waarde)	€ 819.000 winst		

Zwartemeer - Veld 4

7179

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	19 woningen	Midden huur/koop	19
Fase	Verlening / Bouwrijp maken		
Startjaar exploitatie	2026		
Verwacht eindjaar	2029		

Doel van het project

De ontwikkeling van Veld 4 in Zwartemeer voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project draagt bij aan betaalbare woningbouw voor starters van Zwartemeer.

Risicoanalyse

Hogere kosten voor de bouwontwikkeling waardoor de starters.
Een hogere grondexploitatie kosten door stijgende prijzen en vertraging in tijd door bezwaren vanuit de buurt.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 196.000	Bouwrijp maken	2026
Nog te realiseren kosten	€ 1.017.000	Start verkoop	2026
Nog te realiseren opbrengsten	€ 693.000	Woonrijp	2029
Resultaat (contante waarde)	€ 499.000 verlies		

Klazienaveen - De Doole

7222

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	8 woningen	Midden huur/koop	8
Fase	Realisatie		
Startjaar exploitatie	2020		
Verwacht eindjaar	2027		

Doel van het project

De realisatie van een nieuw woonmilieu in Klazienaveen met acht kavels passend bij de bestaande structuur van de wijk. Hiermee geven we mede uitvoering aan de Woonvisie 2022–2030. In deze visie staat dat er voor de dorpen en buitenwijken vooral mogelijkheden zijn voor twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen.

Risicoanalyse

Het projectgebied moet nog woonrijp worden gemaakt. De kosten vallen hoger uit dan geraamd vanwege de sterk gestegen prijzen van bouwmaterialen en schaarste op de arbeidsmarkt.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 44.000 negatief	Bouwrijp maken	afgerond
Nog te realiseren kosten	€ 232.000	Start verkoop	afgerond
Nog te realiseren opbrengsten	€ 90.000	Oplevering	2027
Resultaat (contante waarde)	€ 94.000 verlies		

Klazienaveen - Het Kruiwerk

7223

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	16 bouwkavels	Vrije sector huur/koop	16
Fase	Bouwrijp maken		
Startjaar exploitatie	2026		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

De ontwikkeling en realisatie van nieuwe bouwkavels sluit aan bij de lokale woningbouwopgave zoals vastgesteld in de Woonvisie 2022–2030. Met dit project wordt een concrete bijdrage geleverd aan het vergroten van het woningaanbod in Klazienaveen, waarmee wordt ingespeeld op de actuele en toekomstige behoefte aan passende huisvesting binnen de gemeente.

Risicoanalyse

Risico	Beheersmaatregel
Kostenstijging voor het bouwrijp maken.	Blijven informeren.
Planningstijd nutsvoorziening onduidelijk.	Blijven afstemmen.



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 231.000	Bouwrijp maken	2026
Nog te realiseren kosten	€ 1.010.000	Start verkoop	2027
Nog te realiseren opbrengsten	€ 2.363.000	Woonrijp	2028/2029
Resultaat (contante waarde)	€ 1.108.000 winst		

Nieuw-Schoonebeek - Achter de Dorpshoeve

7511

Woningbouw

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	32 woningen	Midden koop	12
Fase	Nazorg / beheer	Vrije sector koop	20
Startjaar exploitatie	2005		
Verwacht eindjaar	2026		

Doel van het project

De ontwikkeling van 35 (uiteindelijk 32) woningen ‘achter de Dorpshoeve’ voorziet in de lokale woningbouwopgave en draagt bij aan doorstroming binnen de kern Nieuw-Schoonebeek.

In geval van verkoopfase:
De laatste kavel is onder optie en wordt naar verwachting op korte termijn verkocht.

Risicoanalyse

Risico	Beheersmaatregel
Geen; plangebied is al woonrijp gemaakt.	N.v.t.
De laatste kavel is onder optie.	



Projectkenmerken		Planning	
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 238.000	Bouwrijp maken	Afgerond
Nog te realiseren kosten	€ 33.000	Start verkoop	Afgerond
Nog te realiseren opbrengsten	€ 124.000	Woonrijp	Afgerond
Resultaat (contante waarde)	€ 147.000 verlies		

Algemene projectinformatie

Programma	21 woningen
Fase	Vorbereiding
Startjaar exploitatie	2023
Verwacht eindjaar	2030

Programmering

Midden huur/koop	21
------------------	----

Doel van het project

De realisatie van een nieuw woonmilieu met 21 woningen voor starters en senioren passend binnen de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van het dorp. Hiermee geven we mede uitvoering aan de Woonvisie 2022-2030. Hierin staat onder andere dat we ernaar streven dat inwoners van Weiteveen hun leven lang in het eigen dorp kunnen blijven wonen. We stimuleren daarom ontwikkelingen met meer diversiteit in de woningvoorraad om zo de doorstroming te bevorderen.

Risicoanalyse
Risiko

Conform de laatste regels rondom stikstof ligt het project boven de gestelde norm. Dit geldt voor de projectmatig te bouwen rijwoningen. De provincie kan formeel geen bouwvergunningen meer verlenen binnen haar beleid. Het is de vraag of en wanneer dit beleid aangepast kan worden en/of de landelijke regels veranderen. We onderzoeken wat de mogelijkheden en de gevolgen zijn van het aanpassen van het woningprogramma (vrijstaande woningen en tweekappers in plaats van rijwoningen). Mocht dit wel tot realisatie kunnen leiden, dan hebben we in ieder geval wel te maken met een aanzienlijke stijging van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken ten opzichte van de eerdere raming, onder andere vanwege het volledig elektrisch uitvoeren van het werk en de sterk gestegen bouwkosten.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 101.000
Nog te realiseren kosten	€ 829.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 851.000
Resultaat (contante waarde)	€ 80.000 verlies

Planning

Bouwrijp maken	2027
Start verkoop	2027
Oplevering	2030



7061

Bedrijventerrein

Algemene projectinformatie

Doel van het project

Locatie Vreding is een grondexploitatie voor een kantorenbouw en ligt naast het gemeentehuis. De gemeente heeft in eerdere instantie een contract met de Rijksgebouwendienst afgesloten die daar een nieuw kantoor voor de Belastingdienst zou realiseren. In 2015 heeft de Rijksgebouwendienst echter afgezien van nieuwbouw. De Belastingdienst is inmiddels naar het oude gebouw van de Topografische Dienst aan het Bendienplein verhuisd. Het contract met de Rijksgebouwendienst is uiteindelijk afgekocht. Er resteert nu nog steeds de mogelijkheid om circa 8.000 m² bvo kantoorruimte te realiseren op deze locatie. In 2015 heeft de gemeente de locatie aangemerkt als tijdelijk parkeerterrein zolang de ontwikkelingen aan het Willinkplein duren. De locatie Vreding is geen prioritaire locatie om te ontwikkelen, maar nu het Willinkplein gereed is, kan zou ook deze locatie weer ontwikkeld kunnen worden.

Risicoanalyse

De locatie Vreding kent door alle initiatieven die er geweest zijn een behoorlijke boekwaarde. Als de locatie niet ontwikkeld kan worden met kantoren is de opbrengstpotentie waarschijnlijk lager dan in de huidige grondexploitatie. Daar ligt dus nog wel een financieel risico omdat de locatie op dit moment een voorziening heeft gebaseerd op het realiseren van kantoren.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 1.525.000
Nog te realiseren kosten	€ 222.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.376.000
Resultaat (contante waarde)	€ 405.000 verlies

7071

Bedrijventerrein

Doel van het project

Het bedrijventerrein Getec is voornamelijk bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de sfeer van chemie, food en (zware) maakindustrie. Bedrijventerrein Getec ligt direct aan de Rondweg, op enkele minuten van de A37 en de N34. Bedrijven die zich op Getec-Zuid vestigen, kunnen aangesloten worden op de utiliteit voorzieningen van het Getec & Business Park. Dit zijn bijvoorbeeld elektriciteit, aardgas, perslucht, stoom en de waterzuiveringsinstallatie. Dit is geen verplichting. Het bedrijventerrein is bestemmingsplan technisch gekwalificeerd voor bedrijven in de milieucategorie 3 t/m 6.

Risicoanalyse

Aansluitmogelijkheden voor riolering, stroom en water is alleen via Emmtec;
Wellicht is een deel niet te verkopen omdat dit nodig is voor de bereikbaarheid van het achterliggende terrein.

Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 4.618.000
Nog te realiseren kosten	€ 1.713.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 7.818.000
Resultaat (contante waarde)	€ 1.139.000 winst

Emmen - Industrieterrein Bargermeer

7073

Bedrijventerrein

Doel van het project

Bargermeer is het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Noord-Nederland. Het biedt ruimte aan nagenoeg alle vormen van bedrijvigheid en vormt het hart van de industriële bedrijvigheid in Emmen. Bargermeer bestaat uit Bargermeer-Noord en Bargermeer-Zuid en omvat in totaal bijna 900 hectare. Er zijn geen gemeentelijke percelen meer beschikbaar op Bargermeer-Noord maar nog wel enkele kavels in particulier eigendom. Bedrijventerrein Bargermeer-Zuid ligt op enkele minuten van A37.

Het bedrijventerrein is deels bestemd voor bedrijven die actief zijn in de food-, maak-, proces- en/of chemische industrie (bestemmingsplan milieucategorie 4 t/m 6). Het is daarnaast deels bestemd voor activiteiten in de sfeer van zakelijke dienstverlening, transport, logistiek, distributie, VAL en ook lichte industrie (bestemmingsplan milieucategorie 1 t/m3).

Er is nog 1 kavel beschikbaar, naast het oude TRH. Daar lopen nu wat geschillen i.v.m. rommel, overtredingen, opruimen van de kavel, bodemonderzoek.

Risicoanalyse

Er is op dit industriegebied een hogere grenswaarde voor het geluid vastgesteld, waardoor het lastig is om nieuwe ontwikkelingen te realiseren.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 1.014.000 negatief
Nog te realiseren kosten	€ 663.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 225.000
Resultaat (contante waarde)	€ 603.000 winst

Emmen - Businesspark Eigenhaard

7077

Bedrijventerrein

Doel van het project

Businesspark Eigenhaard ligt aan de rand van Emmen-Centrum en is ongeveer 45 hectare groot. Het is prima bereikbaar via de Rondweg en de Hondsrugweg. Het staat uit twee delen. Het noordelijk deel is bestemd voor kantoorhoudend zakelijke dienstverlening en Leisure. Dit deel van Eigenhaard kent een grote verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten zoals accountancy, belastingadviseurs, notariaten, advocaten, bouwkundig adviesbureaus, ICT-bedrijven, maar ook fitnessbedrijven.

Het zuidelijk deel ("Nijbrachtcenter") is bestemd voor grootschalige perifere detailhandel en merkgebonden autodealers. Bedrijven die zich willen vestigen, moeten vallen binnen bestemmingsplan milieucategorie 2.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 221.000
Nog te realiseren kosten	€ 232.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 899.000
Resultaat (contante waarde)	€ 439.000 winst

Klazienaveen - Bedrijvenpark A37

7196

Bedrijventerrein

Doel van het project

Bedrijvenpark A37 ligt ten zuiden van Emmen, direct aan en ten noorden van de A37, de snelste en kortste route naar de Randstad, Noord-Duitsland, Scandinavië en de Baltische Staten. Door de logistieke ligging is dit bedrijventerrein uitstekend geschikt voor bedrijfsactiviteiten in de sfeer van logistiek, opslag en distributie, groothandel, Valeu Added Logistics en E-logistiek. Voor het internationale beroepsgoederenvervoer is bij de toegang tot het bedrijvenpark een zogenaamd “truck-facility center” gerealiseerd. Dit punt is voorzien van bewaakte en onbewaakte parkeerplaatsen, brandstofpunten, horecafaciliteiten en sanitaire voorzieningen voor chauffeurs. Er is ook een multifunctionele onderhoudswerkplaats voor vrachtwagononderhoud, -reparatie en services.

Het bedrijvenpark is ruim en groen opgezet. Een brede boulevard met waterpartijen geven het park extra allure. Kenmerkend aan dit bedrijvenpark is de hoogwaardige en duurzame infrastructuur met een moderne digitale ontsluiting. Bedrijvenpark A37 heeft beschikbare kavels in de milieucategorie 3 t/m 4.

Risicoanalyse Risico

Beheersmaatregel

Archeologie	Archeologisch onderzoek gaat uitgevoerd worden
Netcongestie	

Er is achterstallig onderhoud aan de infrastructuur, waardoor extra kosten kunnen ontstaan. Ook wordt er onderzoek gedaan naar de waterberging van het bedrijventerrein. Hieruit zouden aanpassingen noodzakelijk kunnen zijn.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 8.435.000
Nog te realiseren kosten	€ 3.321.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 11.061.000
Resultaat (contante waarde)	€ 1.222.000 verlies

Klazienaveen - Pollux West

7197

Bedrijventerrein

Doel van het project

Pollux West is circa 31 hectare groot en gelegen ten westen van Pollux I en II. Het is grotendeels bestemd voor kleinschalige bedrijvigheid. Voor enkele percelen is een bedrijfswoning toegestaan. Een specifieke locatie is bestemd voor perifere detailhandel in volumineuze goederen. In beginsel geldt deze aanvullende bestemming voor detailhandelsbedrijven uit Klazienaveen en omstreken of bedrijven die gericht zijn op Klazienaveen. Voor dit type bedrijven geldt een minimum verkoopoppervlakte van 1000m². Niet alle categorieën detailhandel worden op deze locatie toegelaten.

Er is nog een beperkt aantal woon-werk kavels beschikbaar met een oppervlakte van circa 1.500 m². Bedrijfspercelen in oppervlakten, variërend van 1.400 m² tot 2.250 m², zijn ook nog beperkt beschikbaar.

Risicoanalyse

Dit gebied heeft een hogere archeologische waarde waardoor aanvullend onderzoek nodig is. Dit kan het terrein minder gunstig voor een initiatiefnemer maken.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 280.000 negatief
Nog te realiseren kosten	€ 578.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 610.000
Resultaat (contante waarde)	€ 323.000 winst

Klazienaveen - Pollux IV

7198

Bedrijventerrein

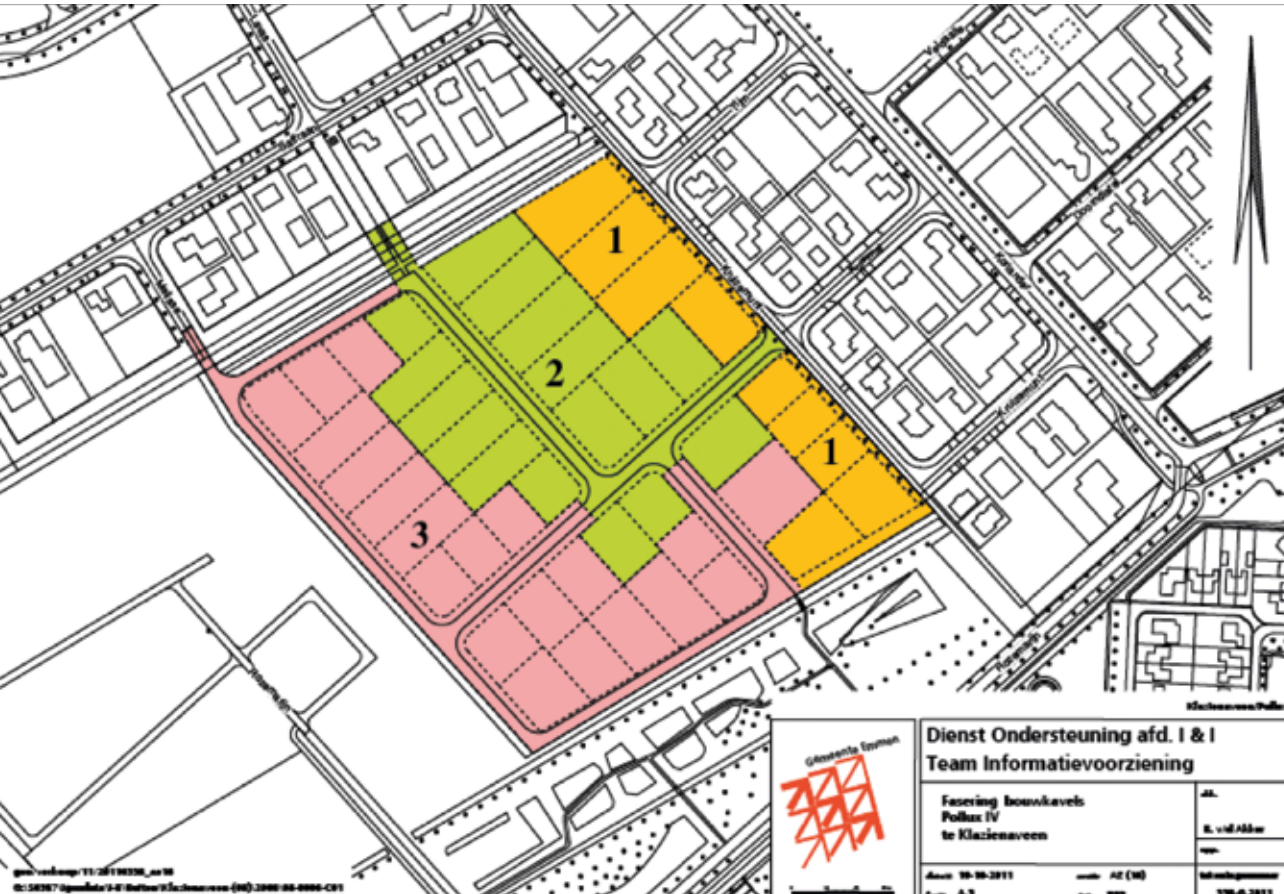
Doel van het project

Dit betreft een uitbreidingsgedeelte van het bedrijventerrein Pollux IV. Deze is bestemd om te worden ontwikkeld tot woonwerk kavels. Op dit moment zijn er 8 kavels als zodanig bestemd. Het terrein is ligt momenteel braak.

Momenteel is een onderzoek gaande of dit bedrijventerrein woonwerk kavels of wonen bestemming moet krijgen. De plannen zijn nog niet concreet.

Risicoanalyse

Dit gebied heeft een hogere archeologische waarde waardoor aanvullend onderzoek nodig is. Dit kan het terrein minder gunstig voor een initiatiefnemer maken.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 1.786.000
Nog te realiseren kosten	€ 534.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.036.000
Resultaat (contante waarde)	€ 1.235.000 verlies

Klazienaveen - Pollux II

7202

Bedrijventerrein

Doel van het project

Pollux II is circa 6 hectare groot en is bestemd voor grootschalige bedrijven, al dan niet met grootschalige detailhandel. De locaties voor grootschalige detailhandel zijn inmiddels uitgegeven. Er is nog een terrein van circa 2 hectare groot beschikbaar, direct naast de oprit van de A37 richting Duitsland. Het heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden en is interessant voor bedrijven die de voorkeur geven aan zichtlocaties. De bestemming is aangevuld met de mogelijkheid tot vestiging van een hotel/restaurant accommodatie, waarvan het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 7.200 m².



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 51.000
Nog te realiseren kosten	€ 159.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 1.416.000
Resultaat (contante waarde)	€ 1.200.000 winst

Nieuw-Amsterdam - De Tweeling

7420

Bedrijventerrein

Beschrijving

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan en exploitatieplan maken het mogelijk adequaat te kunnen inspelen op nieuwe marktomstandigheden en vragen vanuit de markt. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk, omdat er nog een juridische procedure bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State loopt. Waarschijnlijk vindt de zitting plaats in 2026.

Voortgang

Bij het te ontwikkelen westelijke deel van De Tweeling gaat het om een oppervlakte van 28,6 ha aan uitgeefbare grond/kavels. De verkoopovereenkomst voor 1 kavel (ca 21,9 ha) is in 2025 getekend. Op drie kavels van het te ontwikkelen westelijke deel van het bedrijventerrein De Tweeling liggen opties. Het gaat bij deze 3 kavels om een oppervlakte van 5,2 ha. Voor 2 kavels zullen de verkoopovereenkomsten waarschijnlijk in 2026 worden ondertekend. De overige grond/kavel met een oppervlakte van 1,5 ha is nog beschikbaar.

Risico's

Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk.
Kavelverkoop is nog niet definitief.
Wet- en regelgeving rondom stikstof.



Projectkenmerken

Exploitatieperiode	tot 1 januari 2035
Boekwaarde per 1-1-2026	€ 12.630.000 nadelig
Nog te realiseren kosten	€ 6.678.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 19.259.000
Resultaat (contante waarde)	verlies/voorziening getroffen € 454.000

Emmen - Waanderveld

7440

Bedrijventerrein

Doel van het project

Bedrijvenpark Waanderveld ligt tussen drie woonwijken ten zuidwesten van de kern Emmen aan de Nieuw Amsterdamsestraat, op twee minuten van de A37 en de N34. Het trein- en busstation 'Emmen-Zuid' bevindt zich op slechts een paar minuten loopafstand. Het Waanderveld is voor bedrijven in de lichte maakindustrie, de hightech sector en voor activiteiten in de sfeer van zakelijke kantoorhoudende activiteiten. Aanzet tot dit profiel was de vestiging van Ericsson Radio Systems (later Sony Ericsson).

Wonen-Werken Waanderveld II is bij uitstek geschikt voor de combinatie wonen en werken vanwege de ligging aansluitend op een bestaand bedrijventerrein (Waanderveld fase 1). Het ligt ook gunstig bij de (voorzieningen van de) woonwijken Bargeres en de Rietlanden en de nieuwste woonwijk Delftlanden. Kleinschalige, niet milieu-gezoneerde bedrijventerreinen lenen zich bij uitstek voor deze combinatie. De bedrijfswoning is ondergeschikt qua maatvoering, maar sluit architectonisch aan op het bedrijfsgebouwe. Milieucategorie valt tot en met milieucategorie 3.

Woon-werk kavels Waanderweg: Momenteel zijn er drie kavels die nog beschikbaar zijn.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 3.000 negatief
Nog te realiseren kosten	€ 291.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 956.000
Resultaat (contante waarde)	€ 658.000 winst

Emmen - Businesspark Meerdijk

7450

Bedrijventerrein

Doel van het project

Het plangebied voor dit bedrijventerrein ligt aan de Rondweg van Emmen, in aansluiting op het stadion van FC Emmen. Het businesspark in ongeveer 18 ha groot.

Het Business Park Meerdijk biedt primair ruimte aan zakelijke dienstverlening, aan sport gelieerde economische activiteiten en aan activiteiten die zich met sport, recreatie en gezondheid willen afficheren.

Door de beschikbare voorzieningen in en om het plangebied leent het businesspark zich daarnaast voor vormen van leisure en recreatie, inclusief grootschalige activiteiten zoals de fietsvierdaagse.

Risicoanalyse

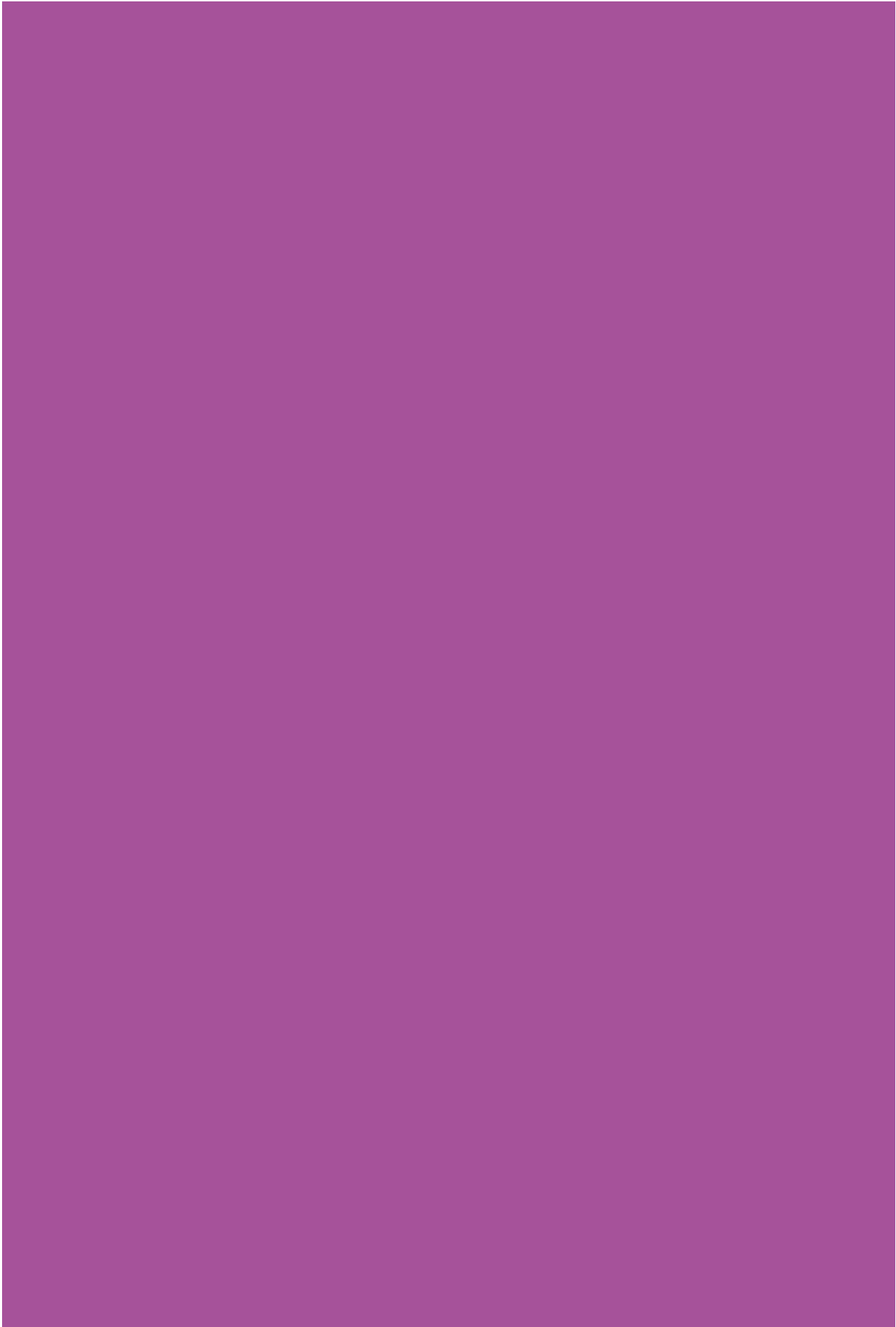
Doordat op het gehele terrein een verhoogde waarde archeologie ligt is er kans op vondsten. Hierdoor kan een kavel voor een initiatiefnemer minder aantrekkelijk worden. Het schijnt dat er in het verleden al archeologisch onderzoek geweest is, dat wordt nu eerst in kaart gebracht.



Projectkenmerken

Boekwaarde per 1-1-2026	€ 13.210.000
Nog te realiseren kosten	€ 1.157.000
Nog te realiseren opbrengsten	€ 10.316.000
Resultaat (contante waarde)	€ 4.326.000 verlies





Algemene projectinformatie

Programma	95 woningen
Fase	in aanbouw
Startjaar exploitatie	2024
Verwacht eindjaar	2029

Programmering

Midden huur/koop	36
Vrije sector huur/koop	59

Doel van het project

De ontwikkeling voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project is opgebouwd uit 56 koopappartementen (40 betaalbare), 36 huurappartementen en 3 grondgebonden woningen (koop).

Risicoanalyse

De bouwwerkzaamheden zijn reeds gestart. Er worden geen grote risico's meer verwacht.



Emmen centrum-Oost - Sedna-locatie

7026

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	12 woningen	Vrije sector huur/koop	12
Fase	Bouwfase		
Startjaar exploitatie	2023		
Verwacht eindjaar	2027		

Doel van het project

De ontwikkeling van 12 woningen op de transformatielocatie van het voormalige Sedna-pand. De bouw is gestart en vordert.

Risicoanalyse Risico

Aanvullende kosten door verplaatsing van een transformatorhuisje

Beheersmaatregel

In samenwerking met ontwikkelaar en Enexis wordt gewerkt aan een plan voor inpassing van het transformatorhuisje in het plan.



Barger-Oosterveld - Bloemenhuis Zwart/Bargerhof

7129

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	18 woningen	Vrije sector koop	18
Fase	realisatie		
Startjaar exploitatie	2021		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

De ontwikkeling van 18 woningen op de locatie van voormalig bloemenhuis Zwart (Bloemenhof) voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project draagt bij aan doorstroming binnen de kern Barger-Oosterveld en zorgt tevens voor een logische invulling van dit gebied.

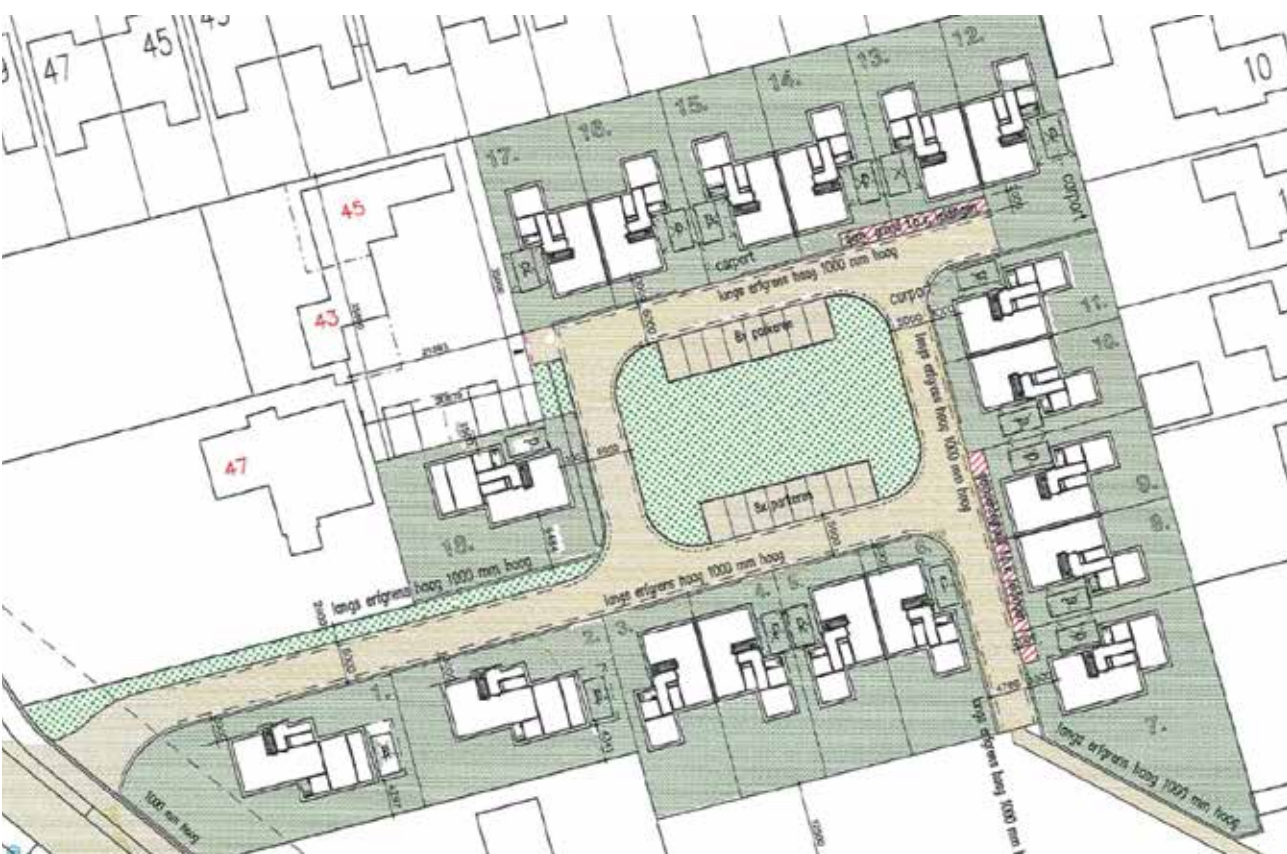
In geval van verkoopfase:
De woningen worden gefaseerd gebouwd en verkocht; de eerste woningen zijn intussen te koop aangeboden (één vrijstaand en twee twee-onder-een-kap).

Risicoanalyse Risico

Prijsstijging bouw- en woonrijp maken

Beheersmaatregel

Bepaling in anterieure overeenkomst om kosten te verrekenen.



Emmermeer - Magninstraat e.o.

7138

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	49 woningen	Sociale huur	49
Fase	ontwerpfase		
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

Sloop van bestaande woningvoorraad en nieuwbouw van duurzame nieuwe levensloopbestendige woningvoorraad in het hart van Emmermeer met als doel toename van positief leefklimaat.



Klazienaveen - Aldi Klazienaveen

7226

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering
Programma	23 appartementen	Vrije sector koop: 23
Fase	Bouw	
	Afronding garanties	
Startjaar exploitatie	2023	
Verwacht eindjaar	2027	

Doel van het project

Het plangebied bestaat uit verschillende kadastrale percelen, met verschillende eigenaren. Een initiatiefnemer heeft overeenstemming bereikt met al deze eigenaren en heeft de grond inmiddels aangekocht.

De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld voor de nieuwbouw van een ALDI met daarboven 23 appartementen. Ten opzichte van de Dordsedijk zal parkeren achter de ALDI plaats vinden. In het verlengde van de Dordsedijk zal parkeren ten behoeve van de 23 appartementen gerealiseerd worden.

Risicoanalyse

Bezwaar en beroep zijn afgehandeld, enige risico op werkzaamheden bij de gemeente is als er een verzoek tot planschade binnen komt. Dit staat in de anterieure overeenkomst als zijnde toerekenbaar naar de initiatiefnemer.



Weerdinge - Gruunkampen II

7253

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	5 woningen	Vrije sector huur/koop	5
Fase	Gerealiseerd		
Startjaar exploitatie	2021		
Verwacht eindjaar	2026		

Doel van het project

De ontwikkeling van Gruunkampen II betreft het toevoegen van 5 vrijstaande woningen aan de Gruunkampen in Weerdinge. Het plan voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030.



Erica - Zende

7256

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	17 woningen	Midden huur/koop	12
Fase	Initiatief	Vrije sector huur/koop	5
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2035		

Doel van het project

De ontwikkeling van 17 woningen voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project draagt bij aan levensloopbestendige woningbouw en doorstroming binnen de kern.

Risicoanalyse
Risico

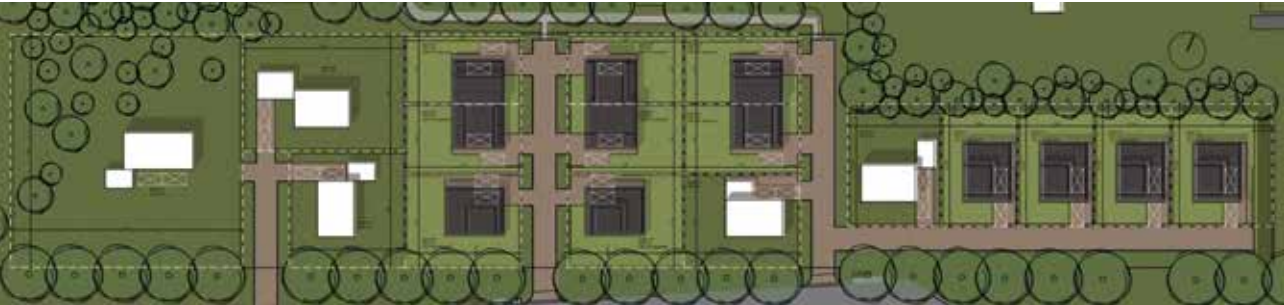
Milieutechnisch (spuitzones, stikstof)

Verdwijnen bomen

Beheersmaatregel

Nader te onderzoeken als er overeenstemming is over de inrichting van het woongebied

Zoeken naar boscompensatie



Nieuw-Amsterdam - plan aan Vaart ZZ 58 (vm. Blokker)

7259

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	21 woningen	Midden huur/koop	13
Fase	Bouwrijp maken	Vrije sector huur/koop	8
Startjaar exploitatie	2024		
Verwacht eindjaar	2029		

Doel van het project

Ontwikkeling en transformatie van de Blokker locatie in Nieuw Amsterdam naar 3 winkelruimtes in de plint en 21 appartementen.

Risicoanalyse
Risico

Vertraging door Nuts-aansluitingen vormen een risico voor de voortgang.
Hier is echter weinig beheersing op te voeren. Het betreft een facilitair project.



Nieuw-Amsterdam - Snikke fase 2

7260

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	8 woningen	Vrije sector koop	8
Fase	voorbereiding		
Startjaar exploitatie	2024		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

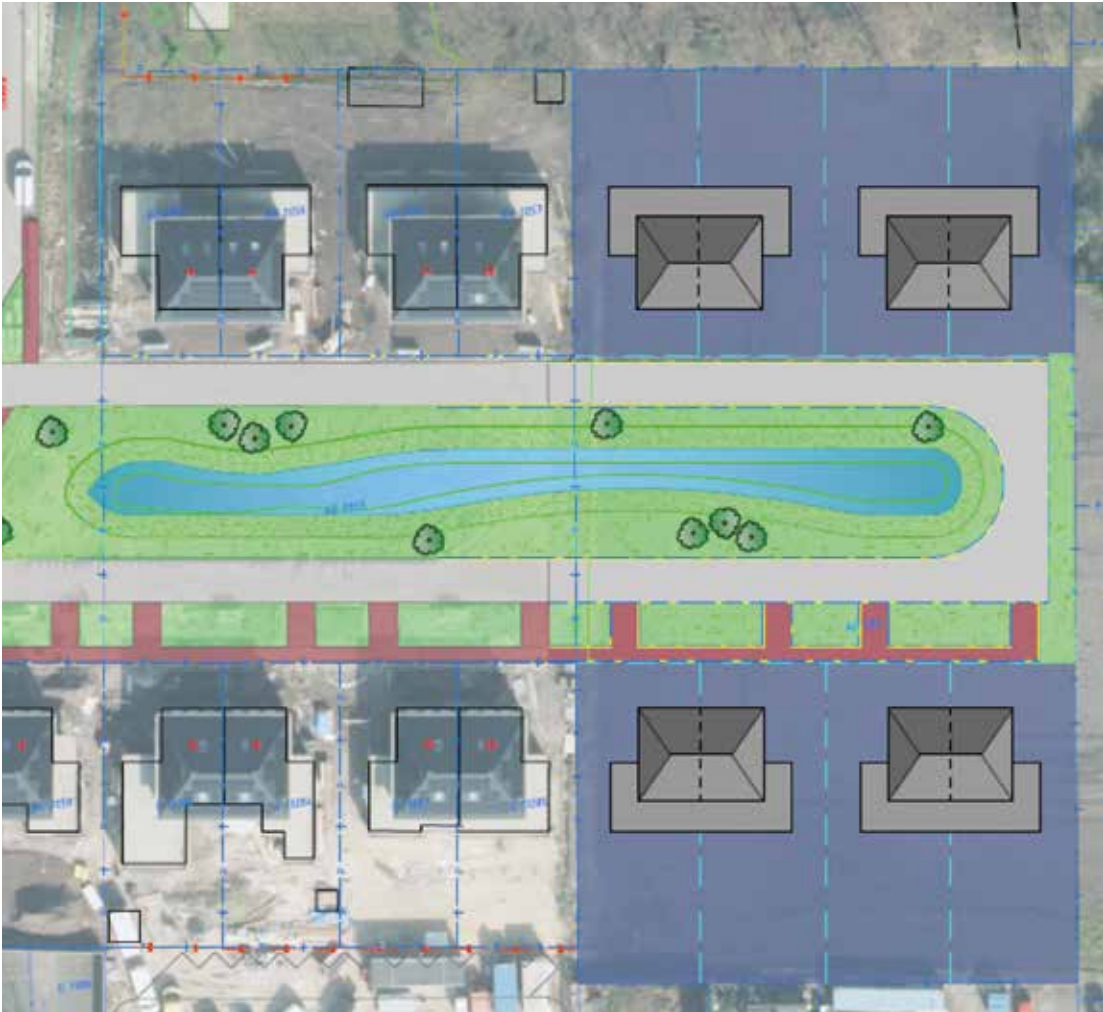
De ontwikkeling van 8 woningen aan de Snikke in Nieuw-Amsterdam draagt bij aan betaalbare woningbouw en doorstroming binnen de kern. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een logische afronding en invulling van dit gebied.

Risicoanalyse
Risico

Nog geen bindende afspraken met initiatiefnemer

Beheersmaatregel

Anterieure overeenkomst afsluiten



Nieuw Amsterdam - Zandlaan

7800

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	14 woningen	Midden huur/koop	14
Fase	Vorbereidingsfase		
Startjaar exploitatie	2026/2027		
Verwacht eindjaar	2029		

Doel van het project

De ontwikkeling en realisatie van nieuwe bouwkavels sluit goed aan bij de lokale woningbouwopgave zoals vastgelegd in de Woonvisie 2022–2030. Met dit project wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het uitbreiden van het woningaanbod in Nieuw Amsterdam, waarmee wordt ingespeeld op zowel de huidige als de toekomstige behoefte aan passende huisvesting binnen de gemeente.

Risicoanalyse Risico

Er kan bezwaar of beroep tegen de BOPA ingesteld worden.

Beheersmaatregel

Informatieavond organiseren. Dit wordt gedaan door Adore Vastgoed.



Emmen - Angelslo - Veldlaan 40 – voormalige Aldi-locatie

7806

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	12 woningen	Midden huur/koop	12
Fase	Bouwrijp maken		
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

Transformatie van de voormalige Aldi-locatie aan de Veldlaan in Angelslo. De sloop is gestart en de vergunning onherroepelijk.



7807

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	28 woningen	Verkoop	24
Fase	ontwerpfase	Verhuur	4
Startjaar exploitatie	2024		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

Een kleinschalig plan met maximaal 35 grondgebonden woningen. De woningen zijn een mix van grondgebonden woningen voor een gevarieerd aanbod van verkoop en verhuur.

Risicoanalyse
Risico Risico

Risico op zienswijzen vanuit de buurt

Beheersmaatregel

Goede participatie, rekening houden met de wensen om het plan heen



7812

Facilitair

Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	76 woningen	Sociale huur	-
Fase	initiatiefase		
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2028/2029		

Doel van het project

Nieuwbouw van 3 gebouwen in de vorm van losse kiezels, die aansluiten bij de huidige bebouwing. Er worden ongeveer 76 appartementen in een mix van verschillende oppervlaktes aan de woningvoorraad toegevoegd. Parkeren zal half verzonken worden gerealiseerd om het zicht op de Schimmer Es te behouden.



Algemene projectinformatie		Programmering	
Programma	33 vrijstaande woningen	Vrije sector koop	33
Fase	Vorbereiding		
Startjaar exploitatie	2025		
Verwacht eindjaar	2030		

Doel van het project

Het betreft een plangebied van ongeveer 550.000 m², waarop 33 woningen in het luxe segment worden ontworpen. Deze vinden plaats in 3 categorieën:

1. Langs de Emmerhoutstraat waar tussen bestaande woningen in de lintbebouwing wordt gebouwd;
2. Langs het zandgat in het talud aan de achterzijde van de woning genoemd onder 1. In deze categorie staan de woningen in het talud en loopt het landschap door over het dak van de woningen;
3. Op de oever van de het zandgat grenzend aan de bestaande bebouwing in Emmerschans, in de vorm van boswonen. De woningen worden gerealiseerd en daar waar geen bomen rondom de woningen staan worden deze aangeplant met uitzondering van de voorzijde.

Met de ontwikkeling van dit plan wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan woningen in een zeer luxe segment in een bijzondere omgeving. Daarnaast maakt dit plan het mogelijk dat het zandgat veilig afgewerkt wordt, waardoor het gebied toegevoegd kan worden aan de Emmerdennen en als extensief recreatief gebied gebruikt kan worden. Daarnaast wordt het aanwezige kunstwerk Broken Circle Spiral Hill, welke in procedure is voor een landelijke monument, toegankelijk gemaakt.

Risicoanalyse
Risico Risico

Er zijn diverse risico's welke ervoor kunnen zorgen dat dit project geen doorgang kan vinden. Door initiatiefnemer worden de diverse onderzoeken in gang gezet en zoeken we gezamenlijk naar oplossing op aspecten waar dat nodig is.



Emmen - Delftlanden ZUIDbreiding

7019

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	1000-2500 woningen	Sociale huur/koop	30%
Fase	Initiatief	Midden huur/koop	40%
Startjaar exploitatie	2025	Vrije sector huur/koop	30%
Verwacht eindjaar	2040		

Doel van het project

De ontwikkeling van een gebied van 100 ha ten zuiden van de huidige wijk Delftlanden draagt bij aan de (boven)lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project draagt bij aan de groei van het inwonertal van de gemeente Emmen en voorziet in het toevoegen van toekomstbestendige en duurzame woningen in de goedkopere tot de duurdere prijs/huurklasse.

Risicoanalyse Risico Risico

	Beheersmaatregel
Milieutechnisch (o.a. spuitzones, stikstof)	Nader te onderzoeken per onderwerp
Voorkeursrecht gemeente gevestigd maar nog geen eigendom verworven	Overeenstemming bereiken met grondeigenaren over verwerven gronden
Onvoldoende budget	Verwerven gronden kost geld, meer dan momenteel beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad in het budget strategische aankopen; aanvragen meer budget indien duidelijk is wat uit de onderhandelingen is gekomen



Planning

Bouwrijp maken	2032
Start verkoop	2033
Woonrijp	2033

Greenwise Campus Emmen - Beroepsonderwijscampus

7022

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie	
Programma	Beroepsonderwijscampus
Fase	Vorbereiding
Startjaar exploitatie	2027
Verwacht eindjaar	2032

Doel van het project

Door het verplaatsen van zwembad Aquarena en het vrijkomen van het voormalige campingterrein is ten zuiden van het Scheper Ziekenhuis een ontwikkellocatie van circa 15 hectare ontstaan. Deze locatie maakt deel uit van de Greenwise Campus Emmen, waar onderwijs, innovatie en samenwerking tussen verschillende partijen centraal staan. Het Ontwikkelperspectief 2025 vormt hiervoor de ruimtelijke en inhoudelijke koers. Drenthe College en NHL Stenden willen hun samenwerking intensiveren en gezamenlijk een beroepsonderwijscampus realiseren. De Rijksuniversiteit Groningen kijkt ook nadrukkelijk of het wetenschappelijk onderwijs in deze campus kan integreren. De zuidzijde van de Zorgcampus (circa 6,2 hectare) is hiervoor een logische en kansrijke plek binnen de Greenwise Campus.

Het doel is de realisatie van een gezamenlijke beroepsonderwijscampus voor mbo en hbo binnen de Greenwise Campus. Hiermee wordt goed onderwijs behouden en versterkt, ontstaat een ruimtelijke omgeving die samenwerking en innovatie stimuleert, en wordt de verbinding tussen onderwijsinstellingen, bedrijven en andere partners actief bevorderd. De gezamenlijke nieuwbouw op het voormalige Aquarenaterrein levert daarmee een directe bijdrage aan de strategische ambities van de gemeente.



7025

Beschrijving

Het pand van de voormalige Ambachtsschool aan de Weerdingerstraat/Stationsstraat is na de verhuizing van het Esdal Vakcollege vrijgekomen en gemeentelijk eigendom. Door meerdere marktpartijen is de afgelopen jaren reeds interesse getoond in herontwikkeling van het pand. Onder meer om de transformatie een goede basis te geven met de juiste kaders en randvoorwaarden, is eind 2021 de gebiedsvisie ‘Locatie Ambachtsschool e.o.’ vastgesteld.

De locatie is, vanwege de belangstelling alsmede als gevolg van het Didam-arrest, via openbare verkoop op de markt gebracht, om zodoende een vergelijkbaar speelveld te creëren voor geïnteresseerde marktpartijen. Daarnaast dient deze werkwijze om het beste plan met de hoogste kwaliteit tegen de beste prijs uit de markt te kunnen halen.

In de gebiedsvisie is reeds opgenomen dat het karakteristieke pand van de Ambachtsschool behouden moet blijven en dat de historische context en architectuur van het gebouw versterkt moeten worden bij de transformatie naar een combinatie van wonen met diverse andere functies die in samenhang levendigheid en reuring moeten brengen. Ten aanzien van de gebouwen aan de Weerdingerstraat geldt dat deze gesloopt kunnen worden en kunnen worden vervangen door woonbebouwing. Beide plandelen worden als onlosmakelijk geheel op de markt gebracht in dezelfde uitvraag. De vastgestelde gebiedsvisie dient als kader voor de te hanteren voorwaarden en is op onderdelen verder geconcretiseerd in een selectieleidraad, en vervolgens in een inschrijfleidraad. De getrapte procedure heeft geleid tot de selectie van Brands Bouwontwikkeling, waarmee een samenwerkingsovereenkomst is gesloten voor de herontwikkeling. Het pand wordt tot uiterlijk eind 2025 tijdelijk ingezet als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. In 2025 is – omdat de behoefte aan opvang voortduurt – besloten om de opvang nogmaals met een jaar te verlengen tot eind 2026.

Voortgang

Momenteel is de planvorming gaande, in de vorm van de noodzakelijke onderzoeken om te komen tot wijziging van de bestemming door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanprocedure (BOPA). Tezamen met de BOPA wordt ook een grondexploitatie voorbereid en aan de raad voorgelegd. Herontwikkeling is op zijn vroegst aan de orde vanaf 2027. Daartoe worden momenteel stappen ondernomen om de opvang van Oekraïense ontheemden te verplaatsen naar het pand Nieuw Amsterdamsestraat 40.

Risico’s

Er moet een planologische procedure worden doorlopen, hetgeen kan leiden tot bezwaren vanuit de omgeving. Als gevolg van het uitgebreide omgevingsproces is dit risico zoveel mogelijk geminimaliseerd.

De stijging van rente en bouwkosten is een risico voor de herontwikkeling

Vorbereidingskrediet



Emmen - Plan aan De Rietgors (Rietlanden)

7028

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	27 woningen	Vrij sector koop	27
Fase	Voorbereiding		
Verwacht eindjaar	2027		

Doel van het project

De ontwikkeling van de appartementen aan De Rietgors heeft als doel het afronden van de nieuwbouwwijk Gorzenveld. Met de hoogwaardige ontwikkeling van 3 appartementsgebouwen van elk bestaande uit 9 appartementen wordt aangesloten op de ambities uit de gemeentelijke woonvisie Buitengewoon Thuis. De planologische procedure is al afgerond. Het project draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt en/of het aantrekken van nieuwe bewoners binnen de gemeentegrenzen. Het project is onderdeel van de besluitvorming 1e tranche woningbouw d.d. 2021. Het doel van het project is om meer woningen toe te voegen aan het bestaande bestand. En meer concreet is het doel om de drie percelen via een aanbestedingsprocedure aan te bieden op de markt voor de ontwikkeling van de appartementen in het hogere segment.

Risicoanalyse Risico Risico

Geen inschrijvingen tijdens aanbestedingsprocedure

Beheersmaatregel

Zorgvuldige voorbereiding vooraf en in geval van geen inschrijvingen vindt er marktconsultatie plaats.



Emmen Centrum Oost - De Veenkampen

7029

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	10 woningen	Vrije sector huur/koop	10
Fase	BOPA		
Startjaar exploitatie	2027		
Verwacht eindjaar	2030		

Doel van het project

Op een toplocatie in Emmen centrum ruimte geven aan woningbouw in het hogere segment, waarbij aan de zuidkant ruimte is voor zes twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning, en aan de noordkant drie “droomkavels” met grote architectonische vrijheid mogen worden ingericht.

Risicoanalyse Risico Risico

Mondige omgeving wil liever geen woningbouw op het veld

Beheersmaatregel

Participatie is afgerond, er is zo veel als mogelijk rekening gehouden met wensen omgeving (aanpassen typologie op bestaande woningen; toevoegen parkeerplaats). Omgeving wordt op de hoogte gehouden van de status van de plannen



Planning

Bouwrijp maken	2027
Start verkoop	2027
Woonrijp	2030

Emmen Centrum - Brandweer-West

7125

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	28 woningen	Vrije sector koop	28
Fase	Realisatie		
Verwacht eindjaar	2028		
Raadsvergadering	18 december 2025		

Doel van het project

De herontwikkeling van de voormalige brandweerlocatie West in Emmen heeft als doel het realiseren van een hoogwaardige woonontwikkeling met 28 appartementen in het hogere segment, die aansluit bij de ambities uit de gemeentelijke woonvisie Buitengewoon Thuis, door te voorzien in aantrekkelijk en toekomstbestendig wonen in het centrum, met oog voor de ruimtelijke kwaliteit, het behoud van groen en een goede inrichting van parkeren en openbare ruimte.



Planning

Bouwrijp maken	2025
Start verkoop	2025
Woonrijp	2028

Emmer-Compascuum - De Hoeksteen

7158

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	4 woningen	Vrije sector koop	4
Fase	Voorbereiding		
Verwacht eindjaar	2026		
Raadsvergadering	2028		

Doel van het project

De ontwikkeling op de voormalige basisschool locatie De Hoeksteen voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project draagt bij aan betaalbare woningbouw en doorstroming.

Risicoanalyse Risico

De grondexploitatie is niet dekkend voor dit project. Er is kans op bezwaar vanuit de omgeving. De directe omgeving is op de hoogte dat er na sloop van de school, woningen worden mogelijk gemaakt.



Planning

Bouwrijp maken	2025
Start verkoop	2025
Woonrijp	2028

Klazienaveen - Rozemarijn (voormalig AZC-terrein)

7199

Vorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	Circa 250 woningen	Sociale huur/koop	N.n.b.
Fase	Definitiefase	Midden huur/koop	N.n.b.
Startjaar exploitatie	N.n.b.	Vrije sector huur/koop	N.n.b.
Verwacht eindjaar	N.n.b.		

Doel van het project

Woningbouwontwikkeling van circa 250 woningen, bestaande uit verschillende woning typologieën en een mix van huur en koop, met aansluiting op het actuele woonbeleid.

Risicoanalyse Risico

Risico	Beheersmaatregel
Prijsstijgingen t.b.v. bouw- en woonrijp maken	Zo nodig aanvullende dekking/ voorbereidingskrediet aanvragen
‘Woon-werk’ kavels aan noordoost zijde van het plangebied hebben impact hebben op het aantal te ontwikkelen woningen en daarmee de algehele opzet/indeling van de wijk. Mede gelet op milieucontouren en verkeersbewegingen.	Verkennen of woon-werk kavels elders kunnen landen
CPO ontwikkelingen aan zuidwest zijde van het plangebied kan zowel een kans als een risico vormen voor de opzet van de nieuw beoogde woonwijk	Op basis van ruimtelijke analyse kansen en risico's in kaart brengen en op basis daarvan ook het CPO attenderen.
Nog niet bekend zijnde risico's	Gaande weg het proces risico's blijven inventariseren



Planning

Bouwrijp maken	N.n.b.
Start verkoop	N.n.b.
Woonrijp	N.n.b.

Nieuw-Dordrecht - Locatie Kuipershof/Schepershof

7200

Vorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	Circa 25 woningen	Sociale huur/koop	N.n.b.
Fase	Ontwerpfase	Midden huur/koop	N.n.b.
Startjaar exploitatie	N.n.b.	Vrije sector huur/koop	N.n.b.
Verwacht eindjaar	N.n.b.		

Doel van het project

Met de ontwikkeling van circa 25 woningen van verschillende typologieën wordt de woningbouw aan de Kuipershof en Schepershof uitgebreid. Met de uitbreiding van de wijk wordt de doorstroom binnen het dorp bevorderd en het woningaanbod gediversifieerd, hiermee sluit de ontwikkeling aan op de ambities uit de gemeentelijke woonvisie Buitengewoon Thuis. Het betreft een woningbouwproject uit de besluitvorming 2e tranche woningbouw d.d. februari 2024.

Risicoanalyse Risico

Risico	Beheersmaatregel
Uitkomsten onderzoeken (bodem, archeologie, flora en fauna, Geluid)	Anticiperen op resultaten d.m.v. ruimtelijke inpassing en zo nodig krediet aanvragen voor vervolgacties
Bezwaar en beroep omwonenden	Zorgvuldig participeren: Eerste planvoorbereiding met EOP en 16/3/2025; eerste contact moment met omwonenden



Klazienaveen - Voormalige schoollocatie Derksweg

7227

Vorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	+/- 32 woningen	Sociale huur	+/- 32
Fase	Vorbereiding		
Startjaar exploitatie	2026		
Verwacht eindjaar	2028		

Doel van het project

Het realiseren van sociale huurappartementen op een locatie van een voormalige school door woningbouwvereniging Lefier. Het plan bevindt zich nog in de beginfase. Gezien de politieke discussies die op dit moment gevoerd wordt is er nog niet veel zeker qua besluitvorming.

Risicoanalyse

Risico

Risico	Beheersmaatregel
Besluitvorming laat op zich wachten	Meer tijd nodig.
Ander plan politiek gewenst	Plannen aanpassen.
Omwonenden willen geen huurappartementen.	In overleg plannen op onderdelen bijstellen/aanpassen



Planning

Bouwrijp maken	Gereed
Start verkoop	2028
Woonrijp	2028

Klazienaveen - Meridiaan 154

7228

Vorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie	
Programma	Kinderopvang
Fase	In voorbereiding
Startjaar exploitatie	2027
Verwacht eindjaar	2032

Doel van het project

Aan de Meridiaan 154 is de bedoeling dat er tijdelijk een kinderopvang in wordt gerealiseerd voor minimaal 5 jaar. Dit omdat ze uit de huidige locatie moeten i.v.m. sloop. Na deze periode van kinderopvang wordt het perceel waarschijnlijk ingezet t.b.v. woningbouw.

Risicoanalyse

Er zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld marktconsultatie of financiële haalbaarheid. De uitkomsten van de verschillende onderzoeken kunnen voor risico's zorgen. Verder is er een procedure om de bestemming te wijzigen nodig. Hiertegen kan bezwaar worden ingediend.



Klazienaveen - Schoollocatie De Kap 14

7229

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	Woningen	Sociale huur/koop	N.n.b.
Fase	In voorbereiding	Midden huur/koop	N.n.b.
Startjaar exploitatie	2027	Vrije sector huur/koop	N.n.b.

Doel van het project

De school is inmiddels verhuisd naar de nieuwbouw aan de Horizon 76. Ook de aangrenzende kerk De Omloop (provinciaal monument) wil met (deels) wijzigen naar appartementen. De locaties worden in samenhang beoordeeld en ontwikkeld. Denkbare functies bij hergebruik danwel nieuwbouw zijn: wonen, een woonhofje of een maatschappelijke functie.

Risicoanalyse

Er zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld marktconsultatie of financiële haalbaarheid. De uitkomsten van de verschillende onderzoeken kunnen voor risico's zorgen. Verder is er een procedure om de bestemming te wijzigen nodig. Hiertegen kan bezwaar worden ingediend.



Klazienaveen - School locatie St. Henricus

7230

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	Woningbouw	Sociale huur/koop	N.n.b.
Fase	In voorbereiding	Midden huur/koop	N.n.b.
Startjaar exploitatie	2027	Vrije sector huur/koop	N.n.b.
Verwacht eindjaar	2032		

Doel van het project

Op deze locatie zit nu nog de basisschool Sint Henricus. Deze basisschool gaat verhuizen naar Voeghoutenstraat 23 te Klazienaveen, waar ze een nieuwe school gaan bouwen. Na de nieuwbouw komt het perceel en het gebouw Jonkheer M.W.C. de Jongestraat 26 te Klazienaveen terug in eigendom van de gemeente. Naar verwachting is dit in 2027-2028. Het pand is cultuurhistorisch waardevol en moet worden behouden. Gezien de stedenbouwkundige setting, de ruimte op het perceel en de ligging ten opzichte van het centrum is transformatie van het bestaande pand naar een woonhofje (doelgroep senioren) gewenst. Een maatschappelijke functie in het pand (eventueel in combinatie met wonen) is ook denkbaar.

Risicoanalyse

School verhuist toch niet, waardoor de locatie niet kan worden ontwikkeld. Vertraging bij de nieuwbouw waardoor deze locatie later vrijkomt. Er zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld marktconsultatie of financiële haalbaarheid. De uitkomsten van de verschillende onderzoeken kunnen voor risico's zorgen. Verder is er een procedure om de bestemming te wijzigen nodig. Hiertegen kan bezwaar worden ingediend.



Erica - Veenschapswijk

7255

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	22 woningen	Sociale huur/koop	N.n.b.
Fase	Voorbereiden	Midden huur/koop	N.n.b.
Startjaar exploitatie	2026	Vrije sector huur/koop	N.n.b.
Verwacht eindjaar	2030		

Doel van het project

De ontwikkeling van de woonwijk Veenschapswijk op Erica geeft vorm aan de ambitie van de gemeente om de inwoners de ruimte te geven om in hun dorp te blijven wonen, of ze nou starter of senioren zijn. Het plan voegt met circa 22 woningen, bestaande uit vrijstaande, twee-onder-één-kap, rijwoningen en levensloopbestendige woningen meer diversiteit aan het woningaanbod toe zodat diverse doelgroepen kunnen (blijven) wonen op Erica. De ligging aan de rand van Erica, in de nabijheid van park/bos biedt kansen voor een woonwijk die zowel deel uitmaakt van het dorp, alsook connectie houdt met de omliggende groene omgeving.

Risicoanalyse
Risico

Perceel heeft geen ideale vorm voor optimale inrichting: dure grondprijs

Beheersmaatregel

Woningtypologie aanpassen indien nodig (bijv. rij naar levensloopbestendig of rij naar appartement)



Planning

Bouwrijp maken	2027/2028
Start verkoop	2027
Woonrijp	2029

Nieuw-Schoonebeek - De Waide fase 2

7513

Voorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie		Verwachte programmering	
Programma	20 woningen	Midden koop	8
Fase	Voorbereiding	Vrije sector koop	12
Startjaar exploitatie	2021		
Verwacht eindjaar	2030		

Doel van het project

De ontwikkeling van woonwijk ‘De Waide fase 2’ voorziet in de lokale woningbouwopgave conform de Woonvisie 2022–2030. Het project draagt bij aan betaalbare woningbouw en doorstroming binnen de kern.

Risicoanalyse
Risico

Stikstof
Sputvrije zone

Vertraging (bezwaar) planologische procedure
Prijsstijging civiele werkzaamheden

Beheersmaatregel

Programmering aanpassen, emissie-arm bouwen
Afspraken maken met perceeleigenaren en vastleggen (zowel publiek- als privaatrechtelijk)
Informereren, participeren bewoners
Risicomarge in GREX



Planning

Bouwrijp maken	2027
Start verkoop	2027
Woonrijp	2030

Schoonebeek - HOED (Huisartsen Onder Een Dak)

7542

Vorbereidingskrediet

Algemene projectinformatie

Programma	Huisvesting voor diverse zorgpartijen
Fase	Vorbereiding
Startjaar exploitatie	2026
Verwacht eindjaar	2030

Programmering

Huisvesting zorg

Doel van het project

In Schoonebeek zijn er op dit moment 2 huisartsen om een groot gebied tussen Coevorden en Nieuw-Schoonebeek bedienen. De huisarts aan de Europaweg heeft contact gezocht met de gemeente omdat nieuwbouw gewenst is. Zelf heeft ze al samenwerking gezocht met de fysio en een apotheek. Daarnaast worden andere zorgpartijen niet uitgesloten. Ten behoeve van deze gevraagde nieuwbouw is door de wethouders akkoord gegeven om de locatie aan de Pienhoek in te zetten.

Risicoanalyse

Er zijn diverse risico's welke ervoor kunnen zorgen dat dit project geen doorgang kan vinden. Door initiatiefnemer worden de diverse onderzoeken in gang gezet en zoeken we gezamenlijk naar oplossingen op aspecten waar dat nodig is.



Planning

Start bouw	2028
Oplevering	2029





Uitgebreide toelichting

Deel 3

1 Uitgangspunten MPG 2026

Het is wettelijk voorgeschreven dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken opstellen. Voor gemeenten en provincies is dit geregeld in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Binnen het BBV is de Commissie BBV ingesteld, met als taak het bevorderen van een eenduidige toepassing en uitvoering van de verslaggevingsregels.

De grondcomplexen worden jaarlijks per 1 januari geactualiseerd op basis van de meest recente inzichten. Gemeenten zijn daarbij verantwoordelijk voor het hanteren van realistische uitgangspunten ten behoeve van een betrouwbare waardering van de grondposities. Voor deze waardering zijn met name de classificatie van de gronden, de gehanteerde rekenparameters en de programmering van belang.

De resultaten van de grondexploitaties worden verrekend met de algemene reserve grondexploitaties, door middel van stortingen dan wel onttrekkingen.



1.1.1 Classificering

Vorbereidingskosten			
Faciliterend grondbeleid		Gemeentelijke grondbezit	
7099	Klazienaveen Noord - Herontw Scholtenszathe	7030	Emmen - locatie Zorgcampus
7129	Barger-Oosterveld - locatie Zwart	7025	Emmen - locatie Ambachtsschool
7026	Emmen - transformate Sedna loc. Parallelweg	7028	Emmen Rietlanden-plan aan de Rietgors
7134	Barger-Oosterveld - project Café Halfweg	7029	Emmen-Centrum De Veenkampen
7226	Klazienaveen - project nieuwbouw Aldi	7513	Nieuw-Schoonebeek-De Waide
7221	Klazienaveen - plan Meridiaan-Neptunusbaan	7542	Schoonebeek- De Pienhoek (vm Mavo)
7252	Veenoord - Hoogspanningsstation Tennet Boerdijk	7125	Emmen Centrum - Oude brandweerkazerne West
7253	Weerdinge - Gruunkampen II	7288	Klazienaveen - Rundedal
7256	Erica - plan aan de Zende	7227	Klazienaveen - Derksweg 22 - de Viersprong
7258	Klazienaveen - 3 woningen aan de Schoorstraat	7228	Klazienaveen - Meridiaan 154 - Pastoor Middelkoop
7259	Nieuw Amsterdam - Vaart ZZ 58 vm Blokker pand	7229	Klazienaveen - de Kap 14 - school de Kap
7420	Tweeling particuliere eigenaren/ontwikkelaars	7230	Klazienaveen - Jhr. De Jongestraat 26 - St. Henricus
7023	Emmen - ten noorden van de Molenstraat	7255	Erica - Veenschapswijk
7260	Nieuw Amsterdam - Snikke fase 2	7022	Emmen - beroepsonderwijscampus
7800	Nieuw-Amsterdam - plan aan de Zandlaan	7158	Emmer-Compascuum - project De Hoeksteen
7806	Angelslo transformatie Veldlaan	7159	Emmer-Compascuum - Koppelveen Fazant/Patrijs fase 2
7807	Veenoord - woningbouw 'd Aol Meul	7179	Zwartemeer - Veld 4 De Panden/Stichtingsstraat
7812	Emmen - bouwplan locatie Hemmen	7199	Klazienaveen - vml AZC terrein a.d. Rozemarijn
7815	Emmerschans - Zandgat de Boer	7200	Nw- Dordrecht - locatie Kuipershof/Schepershof
7138	Emmermeer - locatie Magninstraat	7211	Klazienaveen - Hospice
		7019	Emmen - ZUIDbreiding

Overige gronden			
Faciliterend grondbeleid		Gemeentelijke grondbezit	
7271	Strategische grondvoorraad	7288	Klazienaveen - Rundedal
7272	Diversen - Compensatiegronden		

Bouwgrond in exploitatie			
Stads-en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)			
Lokaal akkoord		Overig	
7017	Emmermeer - Haagjesweg	7119	Emmer-Compascuum - Ontwikkeling MFC + brede school
7136	Emmermeer - Woningbouw bosrand	7133	Emmen - Centric locatie
		7137	Emmermeer - Ontwikkeling Westflank Valtherlaan
		7240	Nieuw-Amsterdam - plan a.d. Ringlaan
		7254	Veenoord-plan a.d. Trumanstraat

Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)		Industrie- en bedrijventerreinen	
7018	Emmen - woonwagenlocatie De Ark	7061	Emmen - Centrum - Vreding e.o.
7031	Emmen - herontwikkeling P-Oost	7071	Emmen - Industrierrein ten noorden van de Rondweg - Emmtec
7045	Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	7073	Emmen - Industrierrein Bargermeer
7050	Emmen - Delftlanden I	7077	Emmen - Bedrijvenpark Eigenhaardweg
7065	Emmen - Centrum - Klokkenslag	7196	Klazienaveen - Bedrijvenpark A 37
7109	Zuidbarge - Ontwikkeling Ericasestraat	7197	Klazienaveen - Pollux West Bedrijvenpark
7118	Emmer-Compascuum - Koppelijkw/Maatschappijweg	7198	Klazienaveen - Pollux 4
7159	Emmer-Compascuum - Fazant	7202	Klazienaveen - Bedrijventerrein Pollux II
7178	Zwartemeer - Zuid-West	7420	Nieuw-Amsterdam - De Tweeling
7179	Zwartmeer - Veld 4	7440	Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld
7222	Klazienaveen - locatie De Doole	7450	Emmen - Businesspark Meerdijk
7223	Klazienaveen - locatie Kruierwerk		
7265	Nieuw - Weerdinge - Mandebroek III		
7400	Diversen - Gronden uit opgeheven complexen		
7511	Nieuw-Schoonebeek - Achter de Dorpshoeve		
7521	Weiteveen - Ir. Biewengaweg (C-veld)		

Lopende Initiatieven 60669			
2343	Bargeres - centrum appartementen	2951	Angelslo- Herontwikkeling locatie Drenthe College
2379	Noordbarge - Terra college	2959	Emmermeer - herstructurering Nicolaiflats
2385	Emmerschans - Zandgat de Boer	2993	Emmerhout - voormalige schoollocatie De Kubus
2483	Ontwikkelingen WC Angelslo	2964	Klazienveen plan aan de Dordsedijk
2496	Angelslo - ontwikkeling Veldlaan (oude Aldi locatie)	2965	Erica - plan Capelle
2913	Emmen, Angelslo-plan vm garage Hoge	2981	Emmer-Compascuum - De Vaartmeester (Oosterdiep WZ 1)
2914	Emmerhout vm schoollocatie Laan van het Kinholt	2967	Klazienaveen - oude Aldi locatie aan de Langestraat
3048	Nieuw-Amsterdam - Woningbouw Oale Meul	2969	Emmen - plannen melkfabriek aan de Ermerweg
3049	Emmen Centrum - Dordsestraat locatie De Historie	7180	Zwartemeer - werk/woonkavels Eemslanweg 102
7138	Emmermeer - locatie Magninstraat	7021	Emmen - van Schaikweg 55, vm. Fletcher hotel
7181	Zwartemeer - Sportlandgoed	7022	Emmen - bouwplan locatie Hemmen
7803	Nieuw-Schoonebeek - Bouwplan vm Pieper locatie	7267	Erica - Ericasestraat 109 (manege)
7804	Emmer-Compascuum - ontwikkeling vm Braakhekke	7811	Barger-Oosterveld - Vlinderbuurt fase II
7805	Nieuw-Weerdinge - plan vm Gero terrein	7813	Emmen - plan Oude Zuidbargerstraat 12 (vm Haka)
7810	Emmer-Erfscheidenveen - nieuwbouw OBS De Dreef	7814	Klazienaveen - project Rigel-Roestweg

- Project geopend 2025
- Project afgesloten 2025

Vorbereidingskosten en grondbeleid

Volgens de verslaggevingsregels van het BBV dient faciliterend grondbeleid administratief te worden gescheiden van actief grondbeleid.

Actief grondbeleid.

Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf de volledige grondexploitatie uit: van verwerving tot en met uitgifte van bouwkvavels. De gronden zijn in eigendom van de gemeente.

Faciliterend grondbeleid.

Bij faciliterend grondbeleid zijn de gronden in eigendom van derden (zoals ontwikkelaars of particulieren) en vindt de ontwikkeling plaats door deze partijen. De gemeente treedt hierbij primair op als publiekrechtelijke partij en faciliteert planontwikkeling, bijvoorbeeld via een wijziging van het omgevingsplan.

In dat kader maakt de gemeente kosten, zoals voor onderzoek, planvorming en de aanleg van openbare voorzieningen. Op grond van de Omgevingswet dienen deze kosten naar evenredigheid te worden verhaald op de initiatiefnemers die hiervan profijt hebben. Artikel 13.11 Ow verplicht de gemeente om kosten voor aangewezen bouwactiviteiten te verhalen. Dit betreft zowel:

- ambtelijke en procedurele kosten; als
- kosten voor fysieke maatregelen in de openbare ruimte.

Toepassing op complex De Tweeling

Conform de BBV-regels is voor complex De Tweeling een splitsing aangebracht:

- een deel valt onder faciliterend grondbeleid (ontwikkeling door een private partij);
- een deel valt onder actief grondbeleid (ontwikkeling door de gemeente).

Vorbereidingskosten

Het maken van voorbereidingskosten voor onderzoek en planontwikkeling is toegestaan. Deze kosten mogen maximaal vijf jaar geactiveerd blijven. Binnen deze termijn moeten de kosten:

- zijn verhaald; of
- leiden tot een door de raad vastgestelde grondexploitatie.

Indien dit niet het geval is, dienen de kosten te worden afgeboekt ten laste van het jaarrekeningresultaat. Voor het maken van voorbereidingskosten is een expliciet besluit van de raad vereist, of – indien gedelegeerd – van het college.

Overige gronden

De categorie overige gronden omvat:

- compensatiegronden: ingezet als ruilmiddel binnen gebiedsontwikkelingen;
- strategische gronden: aangekocht met het oog op toekomstige ontwikkelingen;
- complex Het Rundedal: sinds 2016 geclassificeerd als materiële vaste activa (MVA).

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Bouwgrond in exploitatie betreft gronden in eigendom van de gemeente waarvoor de raad een grondexploitatie (GREX) heeft vastgesteld. Alleen aan deze gronden mogen kosten worden toegerekend.

1.1.2 Rekentechnische uitgangspunten

De gehanteerde parameters kennen, met name op de langere termijn, een aanzienlijke mate van onzekerheid en zijn moeilijk voorspelbaar. Tegelijkertijd hebben zij een substantieel financieel effect op de grondexploitaties.

De uitgangspunten en programmering voor de herzieningen 2025 zijn door het college vastgesteld in februari 2026 en worden hieronder nader toegelicht.

Rente

Rekenrente

Voor de rekenrente gaat Gemeente Emmen uit van 1,1 %

De Commissie BBV heeft in 2023 de Notitie Rente 2023 vastgesteld. In deze notitie wordt uitgegaan van rentetoerekening op basis van de rente-omslag. Met ingang van het begrotingsjaar 2025 zijn de bepalingen en richtlijnen uit deze notitie van kracht. Voor het jaar 2026 is het gehanteerde percentage ongewijzigd t.o.v. 2025.

Disconteringsvoet

Voor de disconteringsvoet gaat Gemeente Emmen uit van 2,0%

In het wijzigingsbesluit BBV is de disconteringsvoet vastgesteld op 2,0%, gebaseerd op het toekomstperspectief van de Europese Centrale Bank (ECB). Indien dit perspectief wijzigt, kan dit aanleiding zijn voor de Commissie BBV om de disconteringsvoet te herzien. De disconteringsvoet wordt gebruikt bij de berekening van de contante waarde van de geprognoseerde baten en lasten van de grondexploitatie. Deze contante waarde vormt de basis voor het bepalen van de benodigde verliesvoorziening bij verliesgevende grondexploitaties.

Kosten- en opbrengstenstijging

Voor de bepaling van de parameters voor de kosten- en opbrengstenontwikkeling is gebruikgemaakt van de Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor R.O⁶. Deze publicatie fungeert als referentiekader bij het inschatten van kosten- en opbrengstenparameters binnen grondexploitaties en is gebaseerd op de meest recente jaarcijfers en prognoses van relevante instanties.

Voor de prognose van de grondwaarde wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën woningmarktgebieden. De categorie topwoningmarktgebieden omvat de grote steden in de Randstad, de direct aangrenzende kernen en een aantal wijken in centrumsteden met een centrale ligging. Het grootste deel van Nederland valt binnen de categorie middenwoningmarktgebieden. De basiswoningmarktgebieden bevinden zich voornamelijk aan de randen van Nederland; de gemeente Emmen valt binnen deze categorie.

Kostenstijging

Voor de kostenstijging gaat Gemeente Emmen uit van 4,0%

Voor de grondexploitatie zijn de belangrijkste kostenposten plankosten & Voorbereiding, Toezicht op Uitvoering (VTU) en Grond-, Weg- en Waterbouwkosten (GWW). De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- Blijvend hoge prijzen en een tekort aan personeel drukken hun stempel op de GWW-sector, wel is de prijsontwikkeling gestabiliseerd.
- Er is een dalende trend te zien in het aantal inschrijvingen voor grond-, weg- en waterbouwprojecten, dit resulteert in een lagere concurrentiedruk.
- De plankosten nemen toe door stijgende lonen bij gemeenten als gevolg van de krappe arbeidsmarkt en cao-onderhandelingen.

6 Metafoor R.O, december 2025. ‘Outlook grondexploitaties 2026: “De storm bedaart, maar blijft waaien”’.

Opbrengstenstijging.
Voor de opbrengstenstijging van woningbouw en bedrijventerreinen gaat Gemeente Emmen uit van 0,0%
De grondexploitaties van de gemeente Emmen hebben voornamelijk betrekking op woningbouw en bedrijventerreinen. De bijbehorende grondprijzen zijn vastgelegd in de Nota Grondprijzen en worden jaarlijks per 1 januari geactualiseerd.

De Nota Grondprijzen wordt opgesteld door interne taxateurs en bevat een herijkte waardering per kavel en per complex. Ter borging van de marktconformiteit worden de gehanteerde grondprijzen extern getoetst.

Op basis van de analyse van de economische omstandigheden zijn de grondprijzen voor 2026 vastgesteld voor woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Hieruit volgt dat aanpassing van de prijsniveaus uit 2025 noodzakelijk is om marktconform te blijven. De Nota Grondprijzen 2026 is in februari 2026 door het college vastgesteld. Daarbij is uitgegaan van een verhoging van de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen. Deze prijzen zijn verwerkt in de herzieningen van de grondexploitaties per 1 januari 2026.

Voor de jaren na 2026 wordt geen opbrengstenstijging gehanteerd (0,0%). Toekomstige prijsstijgingen worden derhalve niet vooraf in de grondexploitaties verdisconteerd. Dit voorzichtige uitgangspunt beperkt het risico op financiële tegenvallers in een volatiele grondmarkt.

Indien sprake is van contractuele maatwerkafspraken met derden over afwijkende parameters, worden deze project-specifiek verwerkt in de betreffende grondexploitatie.

1.1.3 Grondprijzen, plankosten en productiekosten

Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen zijn vastgelegd in de Nota Grondprijzen en worden jaarlijks per 1 januari geactualiseerd. Deze prijzen vormen het uitgangspunt voor de herzieningen van de grondexploitaties.

Plankosten

Plankosten betreffen de kosten voor voorbereiding, ontwikkeling en begeleiding van ruimtelijke projecten, waaronder ambtelijke inzet en planvorming. Deze kosten worden rechtstreeks toegerekend aan de grondexploitaties. De omvang van de plankosten binnen de grondcomplexen is ten opzichte van voorgaand jaar nagenoeg ongewijzigd.

Productiekosten

Productiekosten hebben betrekking op het bouw- en woonrijp maken van gronden. Bij de toerekening van deze kosten wordt aangesloten bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit. Dit betreft uitsluitend kosten die direct samenhangen met de gebiedsontwikkeling. De ramingen worden opgesteld op basis van civieltechnische uitgangspunten.





2 Geprognosticeerd resultaat, winsten en risico's

2.1 Financieel resultaat bouwgrond in exploitatie (BIE)

Per project wordt een grondexploitatie opgesteld, waarin de kosten en opbrengsten over de looptijd worden geraamd. De grondexploitatie fungeert daarmee als financiële begroting van het project.

De grondexploitatie geeft inzicht in:

- de gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarde per 1 januari); en
- de nog te realiseren kosten en te verwachten opbrengsten.

Het verschil tussen deze posten leidt tot het geprognosticeerde resultaat van het project. Dit resultaat kan zowel positief als negatief zijn en is afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen en gehanteerde uitgangspunten.

2.1.1 Geprognosticeerde resultaten en contante waarde

Het financiële resultaat van een project wordt bepaald op basis van de grondexploitatie en uitgedrukt als het resultaat op eindwaarde. Dit betreft het geprognosticeerde resultaat bij afsluiting van het project, waarin alle toekomstige kosten en opbrengsten zijn opgenomen.

Omdat projecten verschillende looptijden kennen en sprake is van inflatie en rente (discontering), zijn resultaten op eindwaarde onderling niet direct vergelijkbaar. Om deze vergelijkbaarheid te waarborgen, worden de geraamde kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie teruggerekend naar contante waarde per 1 januari van het verslagjaar (CW-resultaat).

De contante waarde betreft niet het daadwerkelijk te realiseren eindresultaat, maar een naar het huidige prijspeil herrekenende waarde van dit resultaat, gecorrigeerd voor looptijd en rente. Hiermee wordt het resultaat uitgedrukt in huidige euro's en ontstaat een uniforme basis voor vergelijking en sturing.

In tabel 2.1.2 zijn de geprognosticeerde resultaten op contante waarde van de projecten opgenomen.

De som van deze contante waarden vormt het totale geprognosticeerde resultaat (CW-saldo) van de grondexploitaties. Dit saldo geeft op portefeuilleniveau inzicht in de mate waarin de nog te realiseren opbrengsten de resterende kosten en de huidige boekwaarden dekken.

Het cw-saldo per 1 januari 2026 bedraagt € 11,4 miljoen negatief. Om het vastgesteld cw-resultaat te kunnen realiseren moet enerzijds nog geïnvesteerd worden en anderzijds opbrengsten gegenereerd. Per 1 januari 2026 is aan nog te maken investeringen € 49,4 miljoen, aan financieringslasten € 4,3 miljoen geraamd en aan opbrengsten € 87,6 miljoen.

Raamkrediet

Een raamkrediet betreft het totaal aan benodigde financiële middelen binnen de grondexploitaties en bestaat uit de geraamde investeringskosten, de verwachte kostenstijging en de toe te rekenen rentekosten over de looptijd van de projecten.

Als gevolg van de herijking van de grondexploitaties is bijstelling van het raamkrediet noodzakelijk. Met het vaststellen van de jaarrekening worden de benodigde raamkredieten voor de grondexploitaties opnieuw vastgesteld.

In bijlage A wordt het geactualiseerde raamkrediet weergegeven ten opzichte van het voorgaande jaar (2025). De dekking van het krediet vindt plaats binnen de grondexploitaties en bestaat uit bijdragen, opbrengsten en getroffen voorzieningen.



2.1.2 Analyse cw-resultaat MPG 2026-2025

In onderstaand tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen het cw-resultaat MPG 2026 en het cw-resultaat MPG 2025 (geïndexeerd 2,0%).

Tabel 2.1.2: Verschil exploitatieresultaat BIE-gronden
Bedragen x € 1.000

Vastgestelde grondexploitatiecomplexen		geprognosticeerd resultaat			Gunstiger / ongunstiger
		CW 2025 + index	CW per 1-1-2026	Verschil	
Stads-en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)					
Lokaal akkoord					
7017	Emmermeer - Haagjesweg		241	241	ongunstiger
7136	Emmermeer - Woningbouw bosrand		857	857	ongunstiger
Overig					
7119	Emmer-Compascuum - Ontwikkeling MFC + brede school	- 63	- 170	- 107	gunstiger
7133	Emmermeer - Ontwikkeling Centric Locatie	15		- 15	gunstiger
7137	Emmermeer - Ontwikkeling Westflank Valtherlaan	- 55	- 52	3	ongunstiger
7240	Nieuw-Amsterdam - Ringlaan	- 241	- 226	15	ongunstiger
7254	Veenoord - plan aan de Trumanstraat	- 83	- 138	- 56	gunstiger
	Totaal stads-en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)	- 426	512	938	
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)					
7018	Emmen - woonwagenlocatie De Ark		1.979	1.979	ongunstiger
7031	Emmen - Woningbouw P-Oost	- 634	- 582	52	ongunstiger
7045	Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	644	748	105	ongunstiger
7050	Emmen - Delftlanden	5.254	5.218	- 36	gunstiger
7065	Emmen - Centrum - Klokkenslag	1.778	1.975	197	ongunstiger
7109	Zuidbarge - Ontwikkeling Ericasestraat	- 264	- 82	182	ongunstiger
7118	Emmer-Compascuum - Koppelwijk/Maatsch.weg	- 105		105	ongunstiger
7159	Emmer-Compascuum - Fazant		- 819	- 819	gunstiger
7178	Zwartemeer - Zwartemeer Zuid-West	- 86		86	ongunstiger
7179	Zwartemeer - Veld 4		499	499	ongunstiger
7222	Klazienaveen - De Doole	36	94	58	ongunstiger
7223	Klazienaveen - Locatie Het Kruiwerk	- 843	- 1.108	- 265	gunstiger
7265	Nieuw-Weerdinge - Mandebroek III	4		- 4	gunstiger
7400	Diversen - Gronden uit opgeheven complexen	- 360	- 516	- 156	gunstiger
7511	Nieuw-Schoonebeek - Achter de Dorpshoeve	156	147	- 9	gunstiger
7521	Weiteveen C-veld	113	80	- 33	gunstiger
	Totaal stads-en dorpsvernieuwing woningbouw)	5.693	7.632	1.939	

Vastgestelde grondexploitatiecomplexen		geprognosticeerd resultaat			Gunstiger / ongunstiger
		CW 2025 + index	CW per 1-1-2026	Verschil	
Industrie- en bedrijventerreinen					
7061	Emmen - Centrum - Vreding e.o.	384	405	21	ongunstiger
7071	Emmen - Industrieterrein ten noorden van de Rondweg - Emmtec	- 1.344	- 1.139	205	ongunstiger
7073	Emmen - Industrieterrein Bargermeer	- 880	- 603	276	ongunstiger
7077	Emmen - Bedrijvenpark Eigenhaardweg	- 423	- 439	- 16	gunstiger
7196	Emmen - Bedrijvenpark A37	1.228	1.222	- 6	gunstiger
7197	Klazienaveen - Pollux West Bedrijvenpark	- 438	- 323	115	ongunstiger
7198	Klazienaveen - Pollux IV	1.230	1.235	6	ongunstiger
7202	Klazienaveen - Bedrijventerrein Pollux II	- 1.284	- 1.200	84	ongunstiger
7420	Nieuw-Amsterdam - De Tweeling	3.157	454	- 2.703	gunstiger
7440	Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld	- 626	- 658	- 32	gunstiger
7450	Emmen - Businesspark Meerdijk	4.598	4.326	- 272	gunstiger
	Totaal industrie- en bedrijventerreinen	5.602	3.280	- 2.323	
	Totaal	10.870	11.424	554	ongunstiger

- Project geopend 2025
- Project afgesloten 2025

Afwijkingen groter dan € 250.000

Grondexploitaties die op netto contant waarde een afwijking hebben die groter is dan € 250.000 (ongeacht negatief of positief) worden hieronder verklaard. Uitzondering zijn de afgesloten en geopende grondexploitaties in het afgelopen jaar.

7223 Klazienaveen – Het Kruiwerk.
De grondprijzen zijn geactualiseerd waardoor de verwachte opbrengsten zijn gestegen.

7073 Emmen – Industrieterrein Bargermeer.
Er zijn minder opbrengsten, omdat er geen geluidsruimte meer is om deze kavels uit te geven.

7420 Nieuw-Amsterdam – De Tweeling.
Er is een overeenkomst gesloten voor de verkoop van een grote kavel. Hierdoor worden de opbrengsten eerder gerealiseerd.

7450 Emmen – Businesspark Meerdijk.
De grondprijzen zijn geactualiseerd waardoor de verwachte opbrengsten zijn gestegen.

2.2 Verwacht jaarresultaat 2026-2030

Op basis van de huidige uitgangspunten en economische verwachtingen zijn de geprognosticeerde tussentijdse winstnemingen voor de periode 2026–2030 berekend, zie tabel 2.2.1. Deze prognose is gebaseerd op de op dit moment vastgestelde grondexploitaties zoals opgenomen in deze MPG en kent daarmee een inherent onzeker karakter.

Tabel 2.2.1: Verwacht jaarresultaat n.a.v. herzieningen grondexploitaties 1-1-2026

	2026	2027	2028	2029	2030	2026-2030
Tussentijds						
Tussentijdse winst (POC-methode)	- 1.022	- 1.877	- 1.124	- 1.951	- 461	- 6.435
Voorzieningen						
Indexering voorzieningen o.b.v. rente	214	217	219	221	224	1.095
Totaal jaarresultaat	- 808	- 1.661	- 905	- 1.730	- 237	- 5.340

De tussentijdse winstnemingen worden bepaald volgens de percentage-of-completion-methode (POC). Deze methode schrijft voor dat winsten worden genomen naar rato van de voortgang van het project, op basis van de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Voor toepassing van deze methode geldt dat:

- het resultaat van de grondexploitatie betrouwbaar kan worden ingeschat;
- de gerealiseerde opbrengsten voldoende zeker zijn; en
- de voortgang van het project adequaat kan worden bepaald.

Toepassing van de POC-methode betekent dat een deel van de verwachte toekomstige winst reeds gedurende de looptijd van het project wordt verantwoord. Aangezien grondexploitaties zijn gebaseerd op prognoses, brengt dit een zekere mate van onzekerheid met zich mee. Het hanteren van de POC-methode is echter voorgeschreven.

Op de tussentijdse winstnemingen wordt de jaarlijkse indexering van de voorzieningen in mindering gebracht.

Het jaarresultaat van de grondexploitaties wordt bij een positief resultaat toegevoegd aan en bij een negatief resultaat onttrokken aan de algemene reserve grondexploitaties. Deze reserve vervult zowel een bufferfunctie (weerstandsvermogen) als een financieringsfunctie.

2.3 Risico's

Bij het exploiteren van (bouw)grond zijn niet alleen grote financiële belangen gemoeid, maar zijn ook risico's aanwezig. Een risico betreft een onzekere gebeurtenis met specifieke oorzaken, een kans van optreden en mogelijke gevolgen voor de doelstellingen van een project. Naarmate de doorlooptijd langer is, neemt de kans op onvoorziene gebeurtenissen toe.

Gezien de lange looptijden, relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde opbrengsten en nog te realiseren kosten, is sprake van een reëel bedrijfsrisico. Risico's zijn daarmee inherent aan grondexploitaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projectspecifieke en generieke risico's.

2.3.1 Generieke risico's grondexploitaties

Binnen de grondexploitaties is een beperkt aantal generieke risico's te onderscheiden. Een belangrijk deel van deze risico's vertaalt zich in vertraging van projecten, wat leidt tot hogere kosten, latere opbrengsten en een negatief effect op het resultaat.

De generieke risico's zijn als volgt te onderscheiden:

1. Vertraging in planontwikkeling en realisatie
Projectvertraging kan optreden als gevolg van externe factoren zoals milieuwetgeving (stikstof en PFAS), netcongestie en juridische ontwikkelingen (Didam-arrest). Deze factoren kunnen leiden tot uitstel van besluitvorming, vergunningverlening en uitvoering.
2. Vertraging en extra kosten door archeologie
Archeologische vondsten kunnen leiden tot aanvullende onderzoeksverplichtingen en aanpassingen in de uitvoering. Dit resulteert in vertraging en mogelijk hogere kosten, met effect op zowel planning als resultaat.
3. Toepassing van de POC-methode
Door toepassing van de verplichte percentage-of-completion-methode (POC) worden verwachte winsten gedurende de looptijd van projecten genomen. Hierdoor hebben negatieve ontwikkelingen een direct effect op het jaarresultaat.
4. Economische recessie
Verslechterde economische omstandigheden kunnen leiden tot lagere vraag naar bouwgrond, druk op grondprijzen en vertraging in de afzet. Dit heeft direct invloed op de opbrengsten en daarmee op het resultaat van de grondexploitaties.

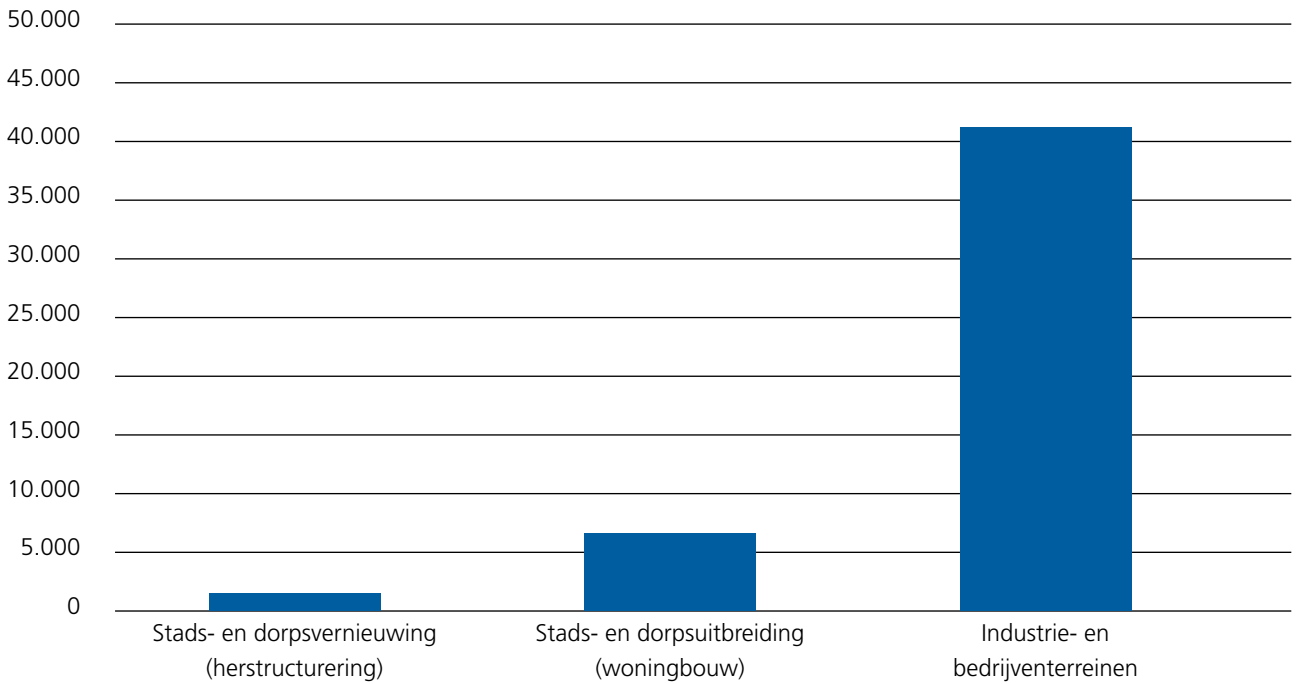
2.3.2 Risico's en weerstandsvermogen

Voor de risico's binnen de grondexploitaties wordt geen afzonderlijke reserve aangehouden. De afdekking vindt plaats via het algemene weerstandsvermogen van de gemeente.

In de paragraaf 'Weerstandsvermogen en risicobeheersing' van de Jaarrekening 2025 wordt het totale risicoprofiel van de gemeente nader toegelicht. Binnen dit profiel is één overkoepelend risico opgenomen dat betrekking heeft op de grondexploitaties.

Verdeling risicovolle grondexploitaties

De gemeente Emmen kent de volgende boekwaarde van bouwgrond in exploitatie:



Het zwaartepunt van de boekwaarde ligt vooral in de categorie Industrie- en bedrijventerrein. Deze omvat € 41,2 miljoen van de totale € 49,3 miljoen. In deze categorie hebben vier complexen tezamen al een boekwaarde van € 38,9 miljoen. Dit zijn: '7071 Emmen - Industrierrein ten noorden van de Rondweg – Emmtec', '7196 Emmen - Bedrijvenpark A37', '7420 Nieuw-Amsterdam - De Tweeling' en '7450 Emmen - Businesspark Meerdijk'. Tegenover de boekwaarden van deze vier complexen staan ook voorzieningen van tezamen € 6,0 miljoen.

De uitgifte van bedrijventerreinen kennen in vergelijking met uitgifte van woningbouwlocaties veelal een langere doorlooptijd. Hierdoor is de kans dat zich onvoorziene gebeurtenissen zullen voordoen groter. Dit kan gevolgen hebben voor zowel de uitgifte als de kostenontwikkeling.

2.3.3 Risico projecten met looptijd > tien jaar

In het wijzigingsbesluit BBV is opgenomen dat de looptijd van een grondexploitatie maximaal tien jaar (voortschrijdend) mag zijn. De tien jaar is een richttermijn. Hiervan kan gemotiveerd van worden afgeweken mits dit geautoriseerd is door de raad en er risico-beperkende maatregelen worden getroffen.

Anno 2026 heeft Gemeente Emmen drie grondexploitaties met een looptijd langer dan tien jaar, zie tabel 2.3.1. In deze grondexploitaties is vanaf 2036 uitgifte van 74.015 m² bedrijventerrein gefaseerd tot en met 2037.

Motivatie

De motivatie van de afwijking is dat de gemeente Emmen in de grondexploitaties uit gaat van reële programmering en prijzen. De programmering in de grondexploitaties zijn getoetst op basis van de behoefteonderzoeken van bedrijventerrein en woningbouw. .

Om het risico van de opbrengsten op de langere termijn te beperken wordt de volgende risicobeheersmaatregel toegepast:

- Het kwantificeren van het risico voor de geprognosticeerde opbrengsten na tien jaar.
 - De kwantificering van het risico wordt berekend op basis van een inflatiepercentage gelijk aan de disconteringsvoet.
 - Hoe later in de tijd de opbrengst wordt geprognosticeerd hoe hoger het gekwantificeerde risico voor de opbrengst.
 - De totale risicoberekening voor bovenstaande grondexploitaties bedraagt afgerond € 1,1 miljoen.

Tabel 2.3.1: Risico projecten met een looptijd langer dan 10 jaar
Bedragen x € 1.000

Risicoberekening Bedrijventerrein		m²	Risico
7196	Klazienaveen - Bedrijvenpark A37	43.625	530
7198	Pollux IV	7.775	105
7450	Emmen - Businesspark Meerdijk	22.615	457
Totaal risico		74.015	1.092

2.4 Algemene Reserve Grondexploitaties

De Algemene reserve grondexploitaties dient als buffer voor resultaten van grondexploitaties en wordt waar nodig gebruikt om de voorzieningen voor negatieve plannen aan te vullen. Bij een positief resultaat vindt een dotatie aan de Algemene reserve grondexploitaties plaats, bij een negatief resultaat een onttrekking. Op grond van regels met betrekking tot de minimale en maximale stand van de Algemene reserve grondexploitaties kan er aanvulling dan wel afoming van de reserve plaatsvinden. Eventuele toevoegingen aan de voorzieningen komen ook ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties.

Ontwikkeling algemene reserve grondexploitaties

Als grondexploitaties worden herzien, worden ook de winstverwachtingen bijgesteld. Strategie, programma’s en uitgiftetempo worden zo beter afgestemd op de economische omstandigheden. We houden rekening met ontwikkelingen als de stikstofproblematiek, netcongestie en het Didam-arrest, maar ook met de huidige geopolitieke spanningen. Het Didam-arrest geeft nieuwe, verregaande richtlijnen met betrekking tot mededinging bij verkoop, verhuur en uitgifte van gemeentelijk vastgoed. Ook de grondprijzen worden bijgesteld naar nieuwe realistische schatting. De gerealiseerde winsten uit de grondexploitaties zijn de belangrijkste bron voor de Algemene reserve grondexploitaties. Daarnaast vinden onttrekkingen plaats voor het verliesgevende grondexploitaties en facilitaire projecten waarbij meer kosten gemaakt worden dan de exploitatiebijdrage. De stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 1 januari 2026 is als gevolg van de herzieningen uitgekomen op € 11,7 miljoen.

Omvang reserve

De minimale omvang van de reserve is groot genoeg om de risico’s van de grondexploitaties af te dekken. Indien de reserve lager is dan de minimale omvang, dan legt het grondbedrijf een beslag op een deel van de algemene reserve van de algemene dienst als aanvullende weerstandscapaciteit voor het grondbedrijf.

De benodigde reserve grondexploitaties kent een onder- en bovengrens. De bovengrens wordt bepaald door op de ondergrens een opslag van 10% van de “netto” boekwaarde toe te voegen.

Ondergrens:
Als ondergrens wordt de risicoberekening van grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar toegepast. De risicoberekening wordt volgens, in overeenstemming met de BBV-voorschriften toegepast op grondexploitaties met een looptijd van langer dan 10 jaar. De berekening gaat over de periode welke uitstijgt boven de 10 jaar. Een inschatting van de mate waarin zich risico’s zich zullen voordoen over 10 jaar is niet te maken. Jaarlijks worden de risico’s geactualiseerd bij het opstellen van de jaarrekening.

Bovengrens
De bovengrens wordt jaarlijks berekend. Hierbij wordt de uitkomst van de risicoberekening grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar gebruikt. Daarbij wordt een opslag van 10% van de netto boekwaarde toegepast. Hierbij wordt onder netto boekwaarde verstaan: boekwaarde gronden in exploitatie minus de voorzieningen. Deze 10% heeft betrekking op alle grondexploitaties

Tabel 2.4.1: Verwacht jaarresultaat n.a.v. herzieningen grondexploitaties 1-1-2026

	31-12-2026	31-12-2027	31-12-208	31-12-2029	31-12-2030
Ondergrens	1.931.952	1.749.063	1.562.517	1.372.239	1.178.156
10 % boekwaarde	3.509.962	2.991.662	2.850.839	2.828.886	2.710.413
Bovengrens reserve	5.441.914	4.740.725	4.413.356	4.201.125	3.888.569

Stand algemene reserve grondexploitaties

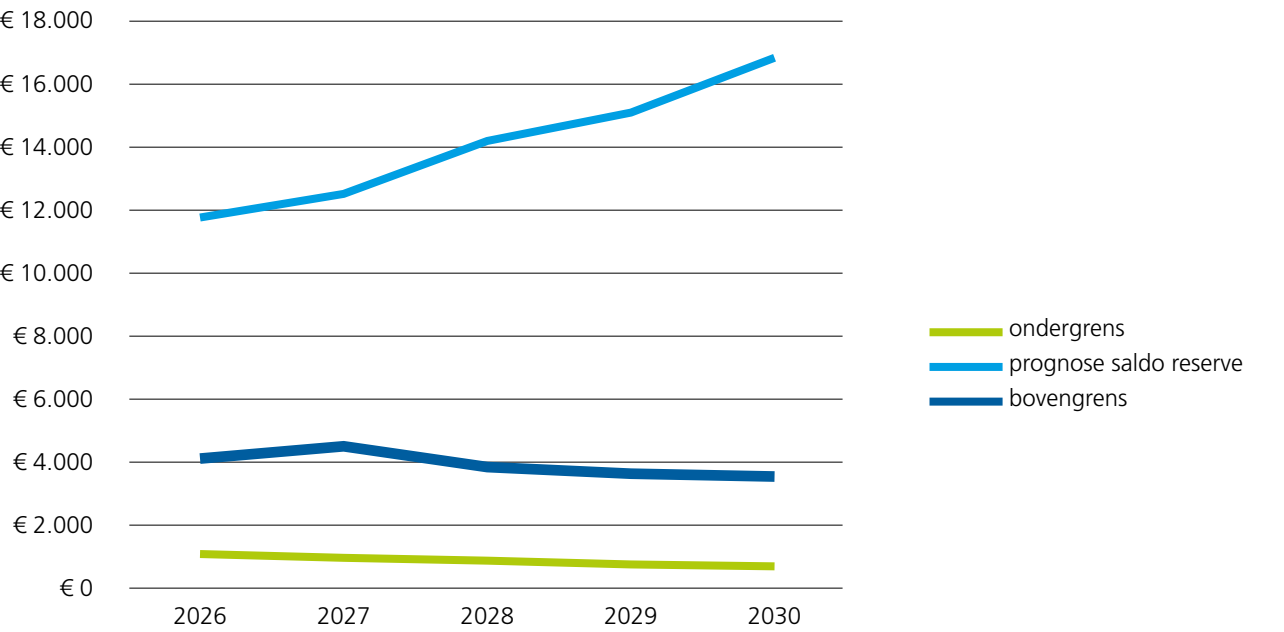
Op basis van bovengenoemde grensberekeningen en de in de MPG 2026 opgenomen verwachte jaarresultaten kent de reserve onderstaand verloop.

Tabel 2.4.2: Algemene reserve grondexploitaties

	2026 verwachting	2027 verwachting	2028 verwachting	2029 verwachting	2030 verwachting
saldo 1-1	11.727.999	12.535.538	14.196.199	15.101.158	16.830.850
storting resultaat jaarrek	1.021.806	1.877.285	1.123.967	1.951.108	461.060
onttrekkingen	-214.268	-216.625	-219.008	-221.417	-223.852
Totaal	12.535.538	14.196.199	15.101.158	16.830.850	17.068.057

De stand van de algemene reserve grondexploitaties per 1 januari 2026 is € 11,7 miljoen. Dit is € 7,7 miljoen boven de gestelde bovengrens van de Algemene reserve grondexploitaties.

Grafiek 2.4.1: Meerjarenprognose algemene reserve grondexploitaties



3. Post QuickScan Vennootschapsbelasting

3.1 Achtergrond

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsondernemingen ingevoerd. Hierdoor gaan overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de markt vennootschapsbelasting betalen. Doel van de invoering is het creëren van een gelijk speelveld tussen overheids- en private ondernemingen.

Het openen en afsluiten van grondexploitaties kan grote invloed hebben op de kwalificatie voor de vennootschapsbelasting. Zo kan het openen of afsluiten van een grondexploitatie er toe leiden dat een winststreven (op basis van de QuickScan) ontstaat. Als zich dit voordoet dan zal er een vennootschapsbelastingtarief van 25% op gerealiseerde winsten gelden.

Daarom is het van belang om voorafgaand aan het nemen van een definitieve beslissing tot het openen of afsluiten van een grondexploitatie de gevolgen, kansen en risico's met betrekking tot de vennootschapsbelasting te inventariseren.

3.2 Beoordeling winstoogmerk grondcomplexen gemeente Emmen

De gemeente Emmen maakt gebruik van de Post QuickScan omdat het niet is toegestaan om betaalde rente toe te voegen aan de winsttoets. De commerciële cijfers op basis van de BBV zijn het uitgangspunt voor de Post QuickScan. Bij deze methode worden de jaarlijkse kasstromen inzichtelijk gemaakt inclusief fiscaal toerekenbare rente en waarbij volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Geen correcties voor grondbedrijf vreemde activiteiten.
- Bijdragen vanuit gemeentelijke reserves en voorzieningen zijn gecorrigeerd.
- Alle toekomstige prijsstijgingen en indexeringen zijn gecorrigeerd.
- Ontvangen subsidies zijn niet gecorrigeerd en behoren tot de opbrengsten.
- De rente is gecorrigeerd voor de jaren tot en met 2015

Voor de MPG 2026 zijn de gerealiseerde cijfers van 2025 en de verwachtingen van alle vastgestelde grondcomplexen per 1 januari 2026 verwerkt.

Resultaat:
De Post QuickScan voor de gemeente Emmen op basis van de MPG 2026 geeft het werkelijke jaarresultaat 2025 als positief, voor 2026 en 2027 is het verwachte resultaat negatief, zie tabel 3.2.1. Het totale resultaat van alle grondcomplexen is negatief. Ook voor de toekomst is het aannemelijk dat het resultaat niet positief gaat worden. Hierdoor hoeft de gemeente Emmen momenteel geen vennootschapsbelasting te betalen.

Tabel 3.2.1 Post QuickScan
Bedragen x € 1.000

VPB Jaarrekening 2025			
2025 werkelijk	2026 verwachting	2027 verwachting	totaal
27 positief	-983 negatief	-1.527 negatief	-1.397 negatief





Bijlage A Overzicht raamkrediet

Bedragen x € 1.000

Vastgestelde grondexploitatiecomplexen		Benodigd krediet grex		
		Herziening 1-1-25	Herziening 1-1-26	Verschil
Stads-en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)				
Lokaal akkoord				
7017	Emmermeer - Haagjesweg		586	-586
7136	Emmermeer - Woningbouw bosrand		2.480	-2.480
Overig				
7119	Emmer-Compascuum - Herinrichting Centrum	4.306	4.212	94
7133	Weedingerstraat (Centric-locatie)	1.509		1.509
7137	Valtherlaan Westflank (Cosis)	338	340	-2
7240	Nieuw-Amsterdam - Ringlaan	594	609	-16
7254	Veenoord - Trumanstraat	1.675	1.767	-92
Totaal stads- en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)		8.421	9.995	-1.574
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)				
7018	Emmen - woonwagenlocatie De Ark		3.808	-3.808
7031	Emmen - herontwikkeling P-Oost		1.244	-1.244
7045	Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	4.966	5.086	-120
7050	Emmen - Delftlanden I	76.536	77.061	-526
7065	Emmen - Centrum - Klokkenslag	4.951	5.159	-209
7109	Zuidbarge - Ontwikkeling Ericasestraat	228	226	3
7118	Emmer-Compascuum - Koppelwijk/Maatsch.weg	4.253		4.253
7159	Emmer-Compascuum - Fazant		1.977	-1.977
7178	Zwartemeer - Zuid-West	3.095		3.095
7179	Zwartemeer - Veld 4		1.222	-1.222
7222	Klazienaveen De Doole	518	561	-44
7223	Klazienaveen Kruiwerk	1.223	1.254	-31
7265	Nieuw - Weerdinge - Mandebroek III	2.361		2.361
7511	Nw.-Schoonebeek - Achter de Dorpshoeve	2.404	2.399	6
7521	Weiteveen C-veld	1.005	1.046	-42
Totaal Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)		87.367	106.506	-19.139
Industrie- en bedrijventerreinen				
7061	Emmen - Centrum - Vreding e.o.	2.666	2.705	-39
7071	Emmen - Ind.terr. ten N. v/d Rondweg - Emmtec	11.100	11.156	-56
7073	Emmen - Industrierrein Bargermeer	11.134	11.106	29
7077	Emmen - Bedrijvenpark Eigenhaardweg	7.852	7.871	-20
7196	Klazienaveen - Bedrijvenpark A 37	31.435	31.407	28
7197	Klazienaveen - Pollux West Bedrijvenpark	6.650	6.682	-32
7198	Klazienaveen - Pollux IV	3.730	3.706	23
7202	Klazienaveen - Bedr.terr. Pollux II	595	670	-75
7420	Nieuw-Amsterdam - De Tweeling	23.419	23.528	-108
7440	Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld	5.565	5.581	-17
7450	Emmen - Businesspark Meerdijk	25.301	25.513	-212
Totaal Industrie- en bedrijventerreinen		129.446	129.926	-479
Totaal		239.407	240.965	-1.557

Grondexploitatie afgesloten in 2025

Nieuwe grondexploitatie





Bijlage B Begrippenlijst

Actief grondbeleid

De gemeente exploiteert voor eigen rekening en risico gronden.

Boekwaarde

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer, die op de peildatum (in dit geval 1-1-2026) al ten behoeve van een project gerealiseerd zijn. Hierin is ook de rente opgenomen, die tot de peildatum is bijgeschreven. Bij een negatieve boekwaarde overstijgen de opbrengsten de kosten. Bij een positieve boekwaarde zijn meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Een grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting die door de raad is vastgesteld.

Contante Waarde (CW)

Om inzicht te krijgen wat de ‘prestatie’ van projecten ten opzichte van elkaar is, zullen berekende saldi moeten worden vergeleken. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door de bedragen ‘contant’ te maken kunnen projecten onderling vergeleken worden. De eindwaarde wordt teruggerekend naar heden). Resultaat is een bedrag op contante waarde. Een bedrag op het prijspeil van heden dat, onder invloed van rente, zal groeien naar een bedrag op eindwaarde. De effecten van kosten- en opbrengstenstijging zijn hierin verrekend. Saldi van projecten op contante waarde zijn daarmee vergelijkbaar.

Eindwaardeberekening

De berekening van het exploitatieresultaat op het tijdstip dat de exploitatie wordt afgesloten. In deze berekening zijn alle kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kosten- en opbrengstenstijgingen, ook de rente berekend.

Faciliterend grondbeleid

De gemeente maakt het particulieren mogelijk grond te exploiteren

Grondexploitatie

Zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde gronden en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Er is derhalve sprake van actief grondbeleid.

Jaarrekening

De verantwoording van de uitgaven en inkomsten van het afgelopen jaar.

Kostenstijgingen

De stijging van de kosten in de loop der jaren om werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De in de grondexploitatie opgenomen kostenstijgingen zijn gebaseerd op een procentueel gemiddelde van voorgaande jaren.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

De huidige stand van zaken en het toekomstperspectief van de op dat moment opgenomen grondexploitaties.

Opbrengstenstijging

Bij verkoop van kavels kunnen de opbrengsten in de loop der jaren stijgen. Hiervoor kan dan een percentage worden aangehouden. Dit wordt veroorzaakt omdat de opbrengsten in de grondexploitaties de potentiële opbrengst weergeven op het prijspeil van het lopende jaar.



Planning & Control Cyclus

De planning & control cyclus is de jaarlijkse cyclus van de gemeente Emmen waarin de jaarrekening, de Maraps en Beraps zijn opgenomen evenals de begroting.

Rentelasten/renteopbrengsten

Als er kosten worden gemaakt of opbrengsten worden gerealiseerd dan wordt hierover rente betaald of in rekening gebracht. Immers geld dient te worden geleend voor men hierover kan beschikken. De kosten zijn opgenomen in de grondexploitaties.

Startwaarde of nominale waarde

De startwaarde, of nominale waarde, is een berekening van een bedrag op het prijspeil van heden. Het geeft weer wat bijvoorbeeld een brug kost, als deze nu zou worden gemaakt. Hierbij is dus geen rekening gehouden met toekomstige kosten- (of opbrengsten) stijging of toekomstige rentewinsten/verliezen.

Voorziening

Een voorziening wordt gevormd als het risico op verlies aanwezig is, maar het nog onzeker is hoe groot het verlies is. Na het opstellen van de nieuwe exploitatie wordt duidelijk of de gevormde voorziening al dan niet nodig is. Gedurende het project kan de planvorming nog worden bijgesteld waardoor de mate van verlies niet zeker is.



