

Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 10 oktober 2020 vanaf 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter	:	de heer J.B.W. Wittendorp
Commissiegriffier	:	de heer F.W. te Winkel
Collegeleden	:	de heer J. Otter, de heer R. van der Weide, de heer P.M. Schrik
De commissieleden	:	mevrouw A.W. Scheper (VVD), de heer M. Meijer (VVD), mevrouw B. van der Woude (GroenLinks), de heer F. Arling (GroenLinks), de heer J.H. Koops (D66), mevrouw M. Stulp (D66), de heer W.L.H. Moinat (SP), de heer R.R. Pruisscher (ChristenUnie), de heer M.J. Supheert (ChristenUnie), mevrouw T. Hummel (PvdA), mevrouw U.H. Kiliński (PvdA), de heer J.H. Nobbe (CDA), de heer D.H. van Dijken (CDA), de heer D.M. Poelman (Wakker Emmen), de heer G.H.H. Linnemann (Wakker Emmen), mevrouw M. Kuhl (PVV), de heer K. Bosma (PVV), de heer H.M. Kasteleijn (50PLUS), de heer M.P. Hornis (50PLUS)
Verslaglegging	:	de heer D.P. Drolenga (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening en vaststelling agenda

Voorzitter Wittendorp opent de vergadering om 19.30 uur en heet de aanwezigen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Actuele mededelingen college/presidium: n.v.t.

3. Presentatie: n.v.t.

4. Spreekrecht niet-geagendeerde onderwerpen

De heer Visscher (namens omwonenden Havixhorst, Angelslo) meldt dat begin 2019 de verkoop was van gemeentelijk snippergroen dat deels al tientallen jaren in gebruik was bij en onderhouden werd door omwonenden. Na overleg gaf de gemeente als enige keus: kopen van het gebodene of terugbrengen van het bewonersgebruik naar de oorspronkelijke tuinbegrenzings, waarbij de gemeente het restant opnieuw zou beplanten en onderhouden. Een deel kopen kon niet. Na aankoop en de nodige tuinaanleg bleken er bewoners het deel van de aangekochte gemeentegrond nog steeds te gebruiken. Na meerdere moeizame contacten was de gemeente medio december 2019 het er eindelijk mee eens dat ook die bewoners zich aan de afspraak moesten houden. De gemeente heeft hen hier nogmaals aan herinnerd. De heer Visscher ziet vier jaar later dat nog steeds bewoners die niet-aangekochte gemeentegrond gebruiken. Kennelijk is in de tussentijd niets gebeurd. Graag een reactie van de gemeente hoe deze situatie is op te lossen.

VVD vraagt of er bij genoemde bewoners sprake is geweest van wisseling in woningeigenaren.

Volgens **de heer Visscher** niet. De mensen die bij de overleggen waren en nog geen grond aankochten, wonen er nog steeds. De nieuwe bewoners hebben alle aangeboden grond wel aangekocht. Wel zijn mensen met financiële problemen bij de aankoop goed geholpen om een oplossing te vinden, maar dit ongelijke speelveld zoals beschreven voelt niet goed.

D66 vraagt wat er na aankoop van grond door verschillende bewoners is gebeurd.

De heer Visscher antwoordt dat sommigen geen grond aankochten maar die gemeentegrond nog wel gebruiken, wat tegen de afspraak is.

50PLUS informeert om hoeveel bewoners het in totaal gaat. Er is irritatie over dat sommigen wel grond aankochten en anderen niet. Had dat een financiële reden?

De heer Visscher zegt dat het om zeker vijf bewoners gaat. Mensen claimen er toestemming voor te hebben, maar hebben niets zwart op wit staan. Op zich maakt het de overige bewoners niet uit wat de gemeente doet, maar die bewoners houden zich niet aan de duidelijke afspraken. Waarom sommigen niet hoefden te betalen, is niet bekend. De heer Visscher is alleen bekend dat de gemeente in een van de laatste mails schrijft dat zij ermee bezig is. Vier jaar lang blijft alles bij het oude.

De heer Moinat vraagt naar wie het verwijt gaat: de bewoners of de gemeente? Beïnvloedt dat ook de verstandhouding in de wijk?

De heer Visscher antwoordt dat hij de situatie de gemeente verwijt. Hij gunt elke omwonende alles maar de gemeente houdt zich niet aan de afspraken. Het voelt niet goed als de ene bewoner de grond niet koopt maar wel in gebruik heeft. De onderlinge verstandhouding is prima, maar wellicht verandert dat na dit betoog.

5. Rondvraag

Wakker Emmen heeft twee vragen. 1) De beide plaatsnaamborden van Nieuw-Weerdinge en andere dorpen en ook de nodige verkeersborden elders zijn verdwenen. Dit zorgt voor extra kosten voor de gemeente en gevaarlijke situaties. Worden de borden vervangen op korte termijn? Wat doen B&W nog meer om deze diefstal tegen te gaan? 2) Onlangs kwam inwonersbrieven binnen over het wijkcentrum in Emmerhout. Na de sloop geven inwoners aan zo'n centrum te missen waar voor diverse groepen activiteiten kunnen plaatsvinden. Is het college hiervan op de hoogte?

Wethouder Van der Weide herkent het beeld van verdwijnende verkeers- en plaatsnaamborden. Dit is een doorn in het oog. Op een of andere manier is het populair roofgoed. Zo snel mogelijk wordt opdracht gegeven voor nieuwe borden. Levertijden zijn het grootste probleem, maar meestal pakt de buitendienst dit adequaat op. Niet-vervangen is geen optie vanwege de verkeersveiligheid. Concreet is alleen iets te doen bij op heterdaad betrappen. Toezicht en handhaving wordt geïntensiveerd, maar het probleem is weerbarstig. B&W kennen de brieven en mediaberichten uit Emmerhout over de sloop van het wijkcentrum. Nader overleg met die wijk is wenselijk; dit zegt de wethouder toe. Een combi met andere voorzieningen zoals in de Rietlanden zou ideaal zijn, maar dan moet die kans zich wel voordoen. Zo'n planontwikkeling gaat dan wel de nodige tijd vergen.

PvdA benoemt de besproken klimaatadaptatie bij de recente bijeenkomst over duurzaamheid: groen is beter dan tegels/stenen op het woonerf. Dit zou volgens de ambtenaar geen onderdeel zijn van het duurzaamheidsplan. Hoe willen B&W inwoners hierover informeren?

Wethouder Van der Weide verwijst naar het vastgestelde uitvoeringsprogramma voor klimaatadaptatie en de financiering vastgesteld bij de Kadernota. De meeste adaptatiemeters qua hemelwaterafvoer en hittebestendigheid zijn in de openbare ruimte te maken. Op dit moment is nog geen beleid ontwikkeld voor privéterreinen, maar er wordt gekeken hoe beide zaken samen kunnen oplossen. Dit traject kan gepaard gaan met gerichte communicatie naar omwonenden over dit thema.

50PLUS vraagt naar de status rond rookmelders bij woningbouwverenigingen en het plaatsen bij bewoners die de rookmelders, sinds 1 juli jl. verplicht, niet zelf installeren.

Wethouder Otter zegt dat deze vraag al eerder in de commissie was gesteld en verwijst naar de schriftelijke beantwoording door het college van 28 juli jl.

VVD vraagt hoe B&W aankijken tegen de situatie van inspreker aan de Havixhorst.

Wethouder Van der Weide heeft zojuist zijn e-mailadres uitgewisseld met het verzoek aan inspreker om diens verhaal door te sturen. Als er afspraken zijn, moet er ook een gelijk speelveld zijn. De gemeente probeert de verkoop van snippergroenpercelen zo breed mogelijk in de buurt in te zetten om onlogisch verkaveling met kartelranden te voorkomen. Blijkbaar is dat aan de Havixhorst niet goed gegaan. De wethouder gaat in het dossier duiken en zoekt naar een oplossing.

D66 informeert of de gemeente een overzicht van kantoorpanden heeft die vanwege de verplichting per 1 januari nog niet aan energielabel C voldoen of helemaal geen label hebben. Hoe handhaaft de gemeente hierop? Hoe zit het met panden met dubbele bestemming, bijvoorbeeld een ondernemer die zijn label wil upgraden, maar een particulier in hetzelfde pand daar niet in wil investeren? Is de gemeente bereid de zakelijke eigenaren een herinnering te sturen rond deze verplichting?

Wethouder Otter weet dat er nog het nodige moet gebeuren rond het energielabel van kantoorpanden. Die situatie is niet altijd bevredigend qua voortgang of registratie (40% in gebreke). Sinds de wet medio 2021 is aangenomen, lijkt er landelijk niet veel gebeurd te zijn, ook niet in de uitvoering bij de RvO. De heer Otter stelt voor met een inventarisatie te komen. Die volgt in december, vanwege de begrotingsvergadering in november. Sinds zomer 2021 stammen alle internetberichten uit die periode. Sinds de invoering van de wet lijkt er nauwelijks iets te gebeuren bij de overheden.

6. Bespreken C-stukken: n.v.t.

7. Bespreken B-stukken

7A. Vaststellen Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030

Inspreker

Mevrouw Besseling (EOP Emmen-centrum) heeft met interesse de Woonvisie gelezen en kan zich zeker in doelen vinden zoals woonruimte voor studenten en ouderen, ontwikkelen van groen, speelruimte voor kinderen en renovatie en sloop van oudere panden. De EOP volgt in het bijzonder de snelbouwlocatie De Veenkampen/Catamaran: omwonenden gaan een zienswijze indienen. Zij zijn kritisch over dat plan, maar zijn zeker niet tegen bouwen sec. Zij kijken uit naar het inhoudelijke gesprek hierover.

GroenLinks denkt dat er nog geen gesprekken zijn geweest, aangezien de EOP zichzelf uitnodigt. De gemeente heeft **mevrouw Besseling** al wel betrokken bij de algemene woonprogramma's. Zij heeft ook een beeld van het plan De Veenkampen/Catamaran via een eerste overleg met de projectleider, maar er is nog geen instemming van omwonenden. Die wilden zich eerst verder erin verdiepen en hadden een tweede gesprek met de projectleider. Op 2 november wordt één plan (was drie plannen) gepresenteerd met elf woningen.

CDA vraagt waar de twijfel precies zit bij de EOP.

Mevrouw Besseling betoogt dat de Woonvisie algemeen is geformuleerd per deelgebied in aantallen woningen en focus. De bewoners willen nu alvast aangeven erbij betrokken te willen worden op het moment dat een plan concreet wordt.

50PLUS vindt het wel logisch dat er iets terugkomt op een locatie waar de Veenkampen-school stond. Blijft de prachtige kastanjeboom op dat terrein behouden in het plan? Die gaat de fractie aan het hart, naast een ander bomenrijtje met eiken.

Mevrouw Besseling weet dat de kastanje blijft staan op de schetsen die zij tot nu toe heeft gezien. Er komen elf woningen, maar hun precieze plekken ten opzichte van de kastanjeboom zijn nog niet bekend. Dit wordt bekend bij de presentatie begin november. De kastanje wordt zeker een van de aspecten in de zienswijze.

Eerste termijn

Voorzitter Wittendorp meldt vooraf dat de brief van EOP Barger-Compascuum aan de stukken is toegevoegd. Het staat de fracties vrij deze reactie bij hun bijdragen te betrekken.

Wakker Emmen complimenteert het college voor de Woonvisie: duidelijk en leesbaar om de woondoelen vast te stellen tot 2030. De woningmarkt is sterk aan veranderingen onderhevig door de stijgende rentes, hoge inflatie en gebrek aan personeel en bouwmaterialen. Niettemin is het goed doelen te stellen met deze visie, die per kwadrant en segment inzichtelijk maakt hoeveel waar wordt gebouwd. De focus ligt bij divers woningaanbod, herstructurering van bestaande woningen en aandacht voor starters- en seniorenwoningen. Al langer geldt de omslag van krimp naar groei, maar de

vraag is voor hoelang? De woonbehoeften geven richting aan verbeteringen en aanvullingen op de voorraad. De visie is de basis voor afspraken met initiatiefnemers en woningcorporaties. Zijn zij bereid te investeren in de verduurzaming van huur- en gezinswoningen en flats? Is de doelstelling van 4.000 nieuwe woningen haalbaar qua bouwkosten en materialen? Hoe wil het college betaalbare starterswoningen realiseren bij de huidige markt(prijzen)? De woningnood is ook te doorbreken door passende seniorenwoningen te realiseren: niet alleen appartementen, maar ook gelijkvloerse knarrenhoven met een kleine tuin voor mensen die ook een grote tuin hebben. Is hier ruimte voor en is die nog betaalbaar voor de doorstromers? Door deze vrijkomende woningen komt er weer ruimte op de markt. Moet hier de zelfbewoningsplicht worden ingevoerd en vindt hier onderzoek naar? B&W hebben steeds bevestigd dat in ieder dorp of wijk gebouwd moet worden, een wens van Wakker Emmen en dus ook EOP Barger-Compascuum. De Woonvisie biedt daartoe volop ruimte. Welk perspectief biedt deze voor Barger-Compascuum? Daar moeten mogelijkheden voor nieuw- en verbouw komen. Hoe worden inwoners betrokken bij de ontwerpen en uitvoering? Dat moet uitvoerig gebeuren met alle EOP's, wat zeker in Klazienaveen geen eenvoudige opgave lijkt. Hoe stuurt het Rijk op de gemeentelijke woonopgave? Heeft dit te maken met extra opvang van asielzoekers/statushouders? Hoe realistisch is 500 nieuwe woningen per jaar over acht jaar en wat betekent dit voor de stikstofuitstoot? Links- of rechtsom moet de gemeente daar toch rekening mee houden. Welke 'innovatieve oplossingen' bedoelt de visie? Is fasering niet beter? Er is namelijk een kentering gaande met dalende prijzen en meer aanbod. Hoe verstandig is het dat de ambitie groter is dan de woningmarktanalyse?

PvdA ziet de ambities uit het Coalitieakkoord en de Strategienota nadrukkelijk terugkomen in de Woonvisie. Is de looptijd 2030 reëel gezien de dynamische ontwikkelingen de laatste jaren? Is de gemeente flexibel genoeg? Nog niet lang geleden is het bouwprogramma naar beneden bijgesteld. Hoe worden de 4.000 woningen verdeeld over dorpen en wijken en zijn die aantallen in beton gegoten, ook als wensen en behoeften veranderen? Er is een marktanalyse geweest, maar de woon- en leefbaarheidsstudies zijn beperkt als input. In hoeverre zijn de EOP's bij de visie betrokken gezien de reactie van EOP Barger-Compascuum en de eigen uitnodiging van EOP Centrum? Kan de commissie alsnog de ontbrekende brieven van de adviesraden ontvangen? Hoe komen woningen bij de juiste doelgroep terecht? Kan dat überhaupt? Voor enkele wijken wil het college de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht invoeren, maar waarom niet voor de hele gemeente? Sociale koop-, starters- en premie A-woningen: de PvdA hoopt niet dat B&W wachten op het Rijk, maar creatief proberen de koopwoningen aan de man te krijgen. Het college neemt de norm 30% sociale huur niet over, omdat al genoeg goedkope woningen zouden zijn in Emmen: graag uitleg. De aandacht voor seniorenwoningen is terecht gezien de vergrijzing en langer thuiswonen. Wel zijn er zorgen voor de toekomst rond de doelgroep dementerenden, die verdrievoudigt. Er komen geen verpleegplekken bij. Hopelijk komt er voldoende aandacht voor dementerenden in de Woon-Zorgvisie. Ook de mantelzorgwoningen zijn onderbelicht, die ontbreken zelfs in de visie. Waarom ligt de focus in de hele visie steeds bij vier dorpen en wijken? Wat zijn dan nog de mogelijkheden voor bewoners van tochtige huizen in de buitendorpen? De PvdA staat voor gelijke kansen voor iedereen, ook bij de herstructurering van de woningvoorraad. De fractie vraagt opnieuw aandacht voor de woonquote (verhouding woonlasten-inkomen), die niet terugkomt in de visie, op de begrip- en lijst na. Met de stijgende energieprijzen wordt dat deel van woonlasten alleen maar groter voor huurders én eigenaren met een laag inkomen. Zij zijn financieel niet in staat tot verduurzamen van de eigen woning, wat de fractie zorgen baart. Zij is benieuwd naar de prestatieafspraken met de corporaties met als belangrijke taak betaalbaarheid voor hun huurders, qua zowel huren als energielasten. Bij de inclusieve samenleving wordt gesproken van maatschappelijke opvang, maar aandacht voor de zachte landing voor statushouders ontbreekt. De leefbaarheid in de soms sleetse dorpen en wijken is zichtbaar. Zo hebben inwoners van Schoonebeek het idee dat zij er niet meer toe doen met de verzakte straten, het haveloze openbaar gebied en de slechte hemelwaterafvoer daar. Welke inzet gaan B&W hierop plegen?

CDA ziet een prima omschreven missie en visie met ruimte voor meer ontmoetingsplekken, herstructurering van oude buurten, gevarieerd aanbod, starters-, 5% meer sociale huur-, levensloopbestendige woningen en 4.000 nieuwe woningen. Hoe reëel is het laatste? Wat als dit aantal niet wordt gehaald? De gemeente heeft *'nu helder voor ogen waar de behoefte ligt'*. Waarom niet in de toekomst? Het is essentieel te sturen met strategische keuzes en bijvoorbeeld een nieuwe marktanalyse in 2025. Het CDA is terughoudend met goedkeuring bij de uitvoeringsagenda en de financiële gevolgen die losstaan van de visie. Bij de Begroting worden de uitvoeringsgelden beschikbaar gesteld conform de logische volgorde visie-beleid-uitvoering. De bedragen in het raadsvoorstel komen niet overeen met die in de uitvoeringsagenda. Zo worden de twee ton voor het fonds voor versnelde woningbouw en de ton voor 1 fte voor vaststelling van de opkoopbescherming niet genoemd in het raadsvoorstel. Dat trekt 380.000 euro uit voor extra 3 fte, maar volgens de uitvoeringsagenda zijn daar geen extra middelen voor nodig. De Begroting meldt voor 2023 65.000 euro voor de Woonvisie, dit raadsvoorstel 645.000 euro. Ophoging van Fonds Fysieke Leefomgeving voor kleinschalige ingrepen met twee ton hoort niet thuis bij de visie, maar bij programma 7 'Aanleg, beheer en onderhoud openbare ruimte'. Het CDA wil een integrale afweging bij de extra 3 fte ambtenaren voor de beoordeling van de vele initiatieven en bouw aanvragen. Moeten zij niet worden bekostigd uit de leges? Waarom worden de 3 fte niet ingezet op het SAM-beleid? Volgens de Rekenkamer neemt de schulden- en armoedeproblematiek de komende jaren toe en is er te weinig ambtelijke capaciteit. De fractie is nieuwsgierig naar de B&W-reactie op de brief van EOP Barger-Compascuum.

VVD heeft vaak aangedrongen op de Woonvisie omdat de behoefte aan nieuwe woningen groot is in de gemeente. Eindelijk is het stuk er. Het ziet er prima uit: voor elk wat wils en ambitieus. Goed dat in verband met de nieuwe werkelijkheid van oplopende energielasten, rente en bouwkosten in 2024 een update van de visie volgt, zoals de VVD vroeg. Voor betaalbare starterswoningen is een pachtconstructie een goede optie, waarbij de gemeente grond beschikbaar kan stellen aan coöperatieve jongeren. Op initiatief van de VVD-Statenvructie is een impulsteam opgezet om gemeenten te ondersteunen met expertise en menskracht voor de begeleiding van projecten. Maakt Emmen hier gebruik van? Veel projecten moeten sneller door de (welstands)procedures om de woningbouw te versnellen. Kan een stadsbouwmeester hierin een rol spelen? De fractie houdt de voorkeur voor transformaties en inbreiding bij bestaande bebouwing, al schuurt dit soms met omwonenden. 200 extra woningen in Bargeres lijken wel heel krap. Goed dat het woonwagenbeleid benoemd wordt, maar de wachtlijsten daar zijn wel erg lang en de belofte voor extra wagens dateert al van 2-3 jaar geleden. Daar moet op kortere termijn meer tempo in komen. Transformatie in het buitengebied van boerderij(schur)en tot woningen biedt veel kansen: goed dat hiernaar gekeken wordt. Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht worden nu vaak toegepast in meerdere gemeenten. De VVD is benieuwd naar en terughoudend over het effect hiervan. Deze beperkingen zorgen voor minder initiatieven van beleggers, met averechts effect tot gevolg zoals minder mogelijkheden voor huurders. Het college wil dit invoeren in bepaalde gebieden en evalueren na vier jaar. Hoe gaat dit in de praktijk werken? De VVD is benieuwd wat B&W vinden van de brief van EOP Barger-Compascuum. Waar precies had het college de tiny houses in gedachten? Wie financiert dit en mogen die ook in een diepe tuin bij bewoners? Het MAVO-terrein in Schoonebeek wordt al jaren genoemd. Indertijd was het project niet toegestaan, nu staat het ineens in de visie. Welke doelgroep betreft het bij de 'paradijsvogels'?

SP leest in de inleiding over grote ambities en uitdagingen, bijna een understatement gezien de enorme druk, mismatch, torenhoge prijzen en toenemende zorgen over de financiën van inwoners op de woningmarkt. De diverse grote opgaven vragen niet alleen acties van de gemeente, maar ook van al haar samenwerkingspartners. De EOP's mogen daar ook wel bij genoemd worden. Grote ambitie is nodig, maar wel met de beide benen op de grond zonder frivole uitstapjes: dus doeltreffend, vraaggericht en realistisch. De SP vindt dit in grote lijnen terug in de visie als prima basis. De

raad moet de uitvoeringsagenda toetsen op realisme, menselijkheid en haalbaarheid. De fractie kan de brief uit Barger-Compascuum volledig onderschrijven. Zijn hun zorgen weg te nemen als het college aangeeft dat voor goede dorpsinitiatieven altijd een luisterend oor is en hun ideeën worden meegenomen? Graag een inhoudelijke reactie.

PVV leest 4.000 nieuw te bouwen woningen. Gezien de explosieve kostenstijging in de bouw, personeelsgebrek en strakkere regelgeving is het de vraag of dit aantal haalbaar is. In sommige buitendorpen zijn geen bouw kavels beschikbaar, zoals in Barger-Compascuum. Een gemiste kans, deze EOP heeft hun behoefte meermalen aangegeven. De 5% uitbreiding in sociale huur betreft 700 woningen. Is het wel interessant voor corporaties om huizen te bouwen bij de stijgende bouwkosten? Is het niet het gevaar dat zij die doorberekenen in de huurprijs? Voor starters wordt het steeds moeilijker een woning te kopen. Waarom niet het voorbeeld van Tilburg volgen met een voordelige starterhypotheek die meer kansen biedt en doorstroming bevordert? B&W zijn in gesprek over extra opvang voor statushouders, eventueel te combineren met studentenhuusvesting. Zijn er al locaties in beeld? Krijgen statushouders voorrang bij woonruimte? De visie erkent de culturele identiteit van de woonwagengedwoners en wil het aantal standplaatsen uitbreiden. Dit laatste is gezien de wachtlijst een absolute must. Welke concrete uitbreidingsplannen zijn er? Hoeveel plaatsen moeten erbij komen en waar? De Woonvisie hanteert een erg lange termijn; verstandiger is de visie jaarlijks te evalueren om waar nodig snel bij te kunnen sturen.

ChristenUnie ontvangt dit document met gemengde gevoelens. Het speelt in op actuele ontwikkelingen zoals de woningnood, maar bevat ook veel open einden en een lange looptijd in een onzekere toekomst. Is de toestroom van westerlingen naar Emmen groter door thuiswerken? In de pluriforme samenleving met verschillende behoeftes is het goed dat verschillende bewoners elkaar ontmoeten. Dit maakt beleid wenselijk dat hierop aanstuurt met een mix van bovenmodaal en sociale huur, wat de leefbaarheid in dorpen en wijk sterk vergroot. ‘Divers woningaanbod’ moet dus breder worden getrokken. De fractie is blij met de ambitie van 5% meer sociale huurwoningen, tegelijk wordt de landelijke 30% ambitie losgelaten. Hoe verhoudt zich dit tot elkaar? Het argument van veel goedkope koopwoningen is niet overtuigend; ook lijkt de oplossing via de behoefte van senioren tot inruil van hun koopwoning voor een huurappartement, veel te beperkt. Met alle crises kunnen meer doelgroepen aankloppen voor sociale huur, ook de opkomst van allerlei daarvoor geschikte doelgroepen past daarin. Maar de visie noemt dit ‘volkshuisvesting’, meer niet. Zij spreekt over de ambitieuze en waardevolle herstructurering van jaarlijks 400 woningen, een flinke uitdaging die belangrijke keuzes vergt. Aan welke eisen moeten die woningen voldoen? Welke afspraken worden er gemaakt met corporaties? Hoeveel geld is beschikbaar en hoe wordt dat besteed? Welke prioriteiten worden gelegd? De visie verdient meer uitwerking, ook in commissie en raad. Circulair en levensloopbesteding bouwen is een absolute must, maar is ook hier te summier beschreven. Graag hierover een gerichte notitie met meer uitwerking naar normen, aanpak en stimulerende maatregelen. De fractie merkt dat het bij enkele thema’s prudent zou zijn om de raad vroegtijdig mee te nemen in het beleidsproces: aanpak woon- en leefbaarheidsvisies, agenda circulair bouwen, het inspirerende kookboek voor wonen in Emmen-centrum en andere uitvoeringskwesties. Al is de visie een startschot, omdat er nog veel uitgewerkt moet worden, zij is geen vrijbrief om snel aan de slag te gaan. Ook de raad wil grip houden op dit dossier. Welke rol was bij de totstandkoming van de Woonvisie weggelegd voor de EOP’s? Welke rol is voorzien voor hen in het vervolgproces, gezien de brief van EOP Barger-Compascuum en de insprekker van EOP Centrum?

D66 is ook blij met de nieuwe visie, die zicht geeft op de doelen, keuzes en de positieve ambities voor de diversiteit van de bevolking. Toch zijn sommige ambities vooral een vertaling van landelijke wetten en normen, op gemeentelijk niveau is veel meer te realiseren zoals sociale huur. De bouw daarvan is voor de wooncorporaties niet altijd aantrekkelijk. Gaat de gemeente zelf woningen opkopen, verduurzamen en verhuren, eventueel samen met corporaties? Kunnen woningbezitters mee-

profiteren met verduurzamen op grote schaal door corporaties? Kan de gemeente hierin sturen of meedenken? Emmen gaat nadere afspraken maken met Aa en Hunze, Borger-Odoorn en Coevorden op het gebied van werkgelegenheid en infrastructuur. Waarom niet ook met Midden-Drenthe, Hoo-geveen, Hardenberg of Stadskanaal met het oog op de Nedersaksenlijn? De visie geldt feitelijk maar voor vijf jaar (herziening en bijstelling). Een langetermijnvisie is altijd goed, maar is 2030 niet heel ver weg? Waar staat de gemeente in 2027? Hoeveel woningen zijn er dan gebouwd? Zijn dat de goede stappen? Kan de Rekenkamercommissie dit evalueren? Als een corporatie andere plannen maakt die financieel haalbaarder zijn, hoe kan de gemeente dan ingrijpen? Goed dat in de Woonvisie ook de nieuwe, iets uitgebreidere BOCE-Woon-Zorgvisie staat genoemd, die ook ingaat op de inrichting van de omgeving. Het liefst worden de mooie woon-zorgambities ook in de Woonvisie opgenomen. Hoe wordt met de omgeving rekening gehouden bij woningbouw voor specifieke doelgroepen, zoals levensloopbestendige woningen? De invoering van de opkoopbescherming via een huisvestingsverordening is essentieel, in Emmen vanaf 1 januari a.s. Is dat een ander document dan deze Woonvisie? Zo ja, is dat gezien de krappe agenda's nog mogelijk voor 1 januari? De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor sociale koopwoningen. Hoe ziet dat onderzoek eruit en wanneer start het? Tot slot: de Woonvisie bevat her en der spelfouten. Het meest in het oog springt het op z'n Gronings gespelde 'noaberschap', dat op z'n Drents eigenlijk 'naoberschap' moet zijn.

GroenLinks ziet de langverwachte visie voorliggen in een sterk en snel veranderende samenleving. Van krimp naar 4.000 woningen in acht jaar zegt veel over de maakbaarheid van de gemeente. Hoe flexibel is de visie? Is het niet reëler om eerder dan 2030 een evaluatiemoment in te bouwen? 2025 is te laat. Is er ruimte voor de groeiende zorgen over de koopkracht van inwoners? Er is input van veel partijen gevraagd. Mede daarom is GroenLinks zeer verrast door de brief van EOP Barger-Compascuum: in hoeverre zijn inwoners daadwerkelijk betrokken bij de visie? Of zijn zij slechts geïnformeerd? De daadwerkelijke woon- en leefwensen uit de dorpen en wijken komen niet goed tot uiting: hier moet de gemeente meer naar luisteren. De fractie ziet graag nog meer visies en concretisering in de uitvoeringsagenda. Wat kan de gemeente, die met de partners aan onder andere een leefbare woonomgeving werkt, meer doen om de regie te nemen? Dit als broodnodige verbetering voor voorzieningen als winkels, scholen, sociale centra en openbaar vervoer. Hoe worden de vernieuwende woonconcepten vormgegeven? De gemeente denkt soms nog te conservatief bij locaties. Waarom zijn tiny houses in de Delftlanden geen goed idee? Denk liever out of the box naar wat wél kan. Versterking van de groene woonomgeving is mooi op papier, maar dan moet het maaibeeld wel dienovereenkomstig zijn. Daar ontbreekt het nog wel aan. Er wordt al veel gevraagd van wijken met een grote zorgvraag. Een inclusieve en diverse samenleving moet bijvoorbeeld ook opgeld doen in de Delftlanden, Zuidbargo en Noordbargo. Waarom laat de gemeente de landelijke 30%-norm los bij de sociale huursector? Welke nulmeting ligt onder de 5% uitbreiding in de visie? Mogen ook woningen gesloopt worden? Vanwege de verkoop door wooncorporaties neemt het aantal sociale huurwoningen eerder af dan toe.

PvdA vraagt om verduidelijking bij diversiteit en inclusiviteit in sommige wijken.

GroenLinks licht toe dat de Woonvisie bij die thema's alleen kijkt naar 'arbeiderswijken' als Barges, Angelslo, Emmerhout en Emmermeer met veel sociale woningbouw. Op zich goed, maar ook de Delftlanden, Zuid- en Noordbargo zijn gebaat bij sociale woningbouw. Dit zorgt voor diversiteit in woningtype en doelgroep, naast de bovenmodale woningen die daar nu voor een groot deel staan.

50PLUS is erg blij met de ambitieuze Woonvisie met duidelijke lijnen en veel ruimte voor nieuwe ideeën en woonvormen, die naast extra menskracht ook extra geld uittrekt voor kleine aanpassingen in de woonomgeving. Naast jongeren en studenten moet er in het creatieve kookboek voor Emmen-centrum ook aandacht komen voor senioren. Dat geldt ook voor de eenpersoonshuishoudens die maar één keer worden benoemd. Er komen steeds meer alleenstaanden bij door overlijden, scheidingen en jonge starters. Hoe kan het bouwen van meer levensloopbestendige woningen bijdragen aan de doorstroming van 75-plussers? Het effect is pas na 20 jaar merkbaar. Sociale huur is er on-

voldoende voor ouderen. Er is al een bijeenkomst toegezegd van de woningcorporaties. Klopt het dat een corporatie een speciale grondprijs krijgt van de gemeente zodat de huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens komt te liggen? Vinden B&W ook dat de gemeente leidend moet zijn bij de taakstelling voor de corporaties? De rijkstaakstelling inzake woningen voor statushouders zorgt voor spanningen ten opzichte van de autochtone bevolking. Corporaties moeten meer doen waar ze voor zijn opgericht: sociale woningbouw. Ze krijgen de grond tenslotte goedkoper.

Reactie college

Wethouder Otter denkt dat het nog een hele toer wordt om alle 75 vragen te beantwoorden. Veel daarvan zijn instrumenteel van aard. Niettemin is over het algemeen veel instemming te beluisteren bij de raadscommissie. De Woonvisie creëert na de vorige versie 'Snoeien doet bloeien' beleidsmatige ruimte voor de ambitie om meer te bouwen, plus een geactualiseerd toetsingskader voor plannen, in aantallen en variatie. Dit kader wordt niet te dwingend opgelegd om de markt uit te dagen en tegelijk ontwikkelaars niet af te schrikken en dient tevens als basis om het gesprek met de wooncorporaties aan te gaan. De woningaantallen zijn niet hard maar globaal en indicatief verdeeld naar rato van bezit en woonkernen, met de nodige ruimte in alle dorpen en wijken.

CDA ziet de afgelopen tijd vrij veel bouwplannen waar de gemeente standaard 'ja' op zegt. Als het toetsingskader meer op typologie stuurt, zegt de gemeente dan straks vaker 'nee'?

Wethouder Otter antwoordt dat het kader de basis is voor de discussie met een ontwikkelaar. Die kijkt zelf ook waar behoefte aan is en wat kan op een locatie kan. Een appartementencomplex zal binnenstedelijk passen en niet in het buitengebied. De Woonvisie is geen ruimtelijk kader, dat is een latere procedure. De gemeente is voor 90% van de kavels afhankelijk van de gelukkig ontzettend vele initiatiefnemers die zich in alle dorpen en wijken melden. Er staat ook al een ruimtelijk kader van 50.000 woningen in de gemeente dat niet elk nieuw plan zomaar inpasbaar maakt: op de ene locatie gaat dat makkelijker dan elders. Daarnaast, de gemeente zorgt voor een divers aanbod, veel inwoners maken dan hun eigen keuze.

CDA begrijpt ook wel dat ontwikkelaars weten waar ze kunnen bouwen en inwoners waar ze willen wonen. Waar zijn dan die drie extra fte's voor nodig? Immers, nagenoeg alle initiatieven komen 'gelukkig als vanzelf', zoals de wethouder verklaart.

Wethouder Otter zegt dat de gemeente inderdaad niet alle plannen (4.000 à 5.000 in de pijplijn) zelf ontwikkelt, daarom blijft het beperkt tot drie fte's. Maar die moeten wel ruimtelijk en qua bestemming worden beoordeeld naar locatie en typologie. Daarnaast spelen grotere herstructureringen zoals in Angelslo en Bargeres. Al met al zijn die drie extra ambtenaren zeker nodig. Februari 2018 moest er zelfs een pionierskorting komen om ontwikkelingen aan de Oude Meerdijk los te trekken. Nu is daar nog maar één kavel vrij en zijn 45 onder optie. Het is inmiddels erg lastig met de huidige onzekerheid in de markt, de hoge energieprijzen en stijgende hypotheekrente alle ontwikkelingen goed in te schatten. De eerste signalen komen dat projecten worden teruggetrokken, lastig uitvoerbaar zijn of dat de aannemerij het zwaar heeft. Zo kunnen LAT-relaties meer gaan samenwonen of blijven kinderen langer thuiswonen, waardoor de vraag daalt. Droogt de markt op, dan gaan de vele kleinere plannen wellicht niet door. Dit vraagt dus de hele periode tot 2030 continue monitoring. De visie is niet breed voorgelegd aan de EOP's met hun lokale bril, omdat dit gemeentebestuur is. EOP's en omwonende belanghebbenden komen bij de concrete planuitvoering wel uitvoerig aan bod.

PvdA weet dat ooit is gestart met woon- en leefbaarheidsstudies. Duidt de wethouder daarop?

Wethouder Otter doelde voor het betrekken van EOP's en omwonenden op de concrete uitwerking van alle nieuwbouwplannen en de versnelde kaveluitgifte. De ooit groots opgezette woon- en leefbaarheidsstudies vergden zo veel menskracht en de ontwikkelingen gaan zo snel dat is besloten de komende jaren wat meer naar ruimtelijke aspecten te kijken in een dorp of wijk.

SP hoort dat de Woonvisie niet breed is gedeeld met de EOP's. Echter, alle lokale brillen bij elkaar leveren toch een mooi totaalbeeld op. Is dat geen overweging geweest? B&W willen dus liever een beperkt overkoepelend beeld dan de concrete specifieke wensen van de EOP's?

Wethouder Otter antwoordt dat de visie voor 1.500 woningen is opgebouwd uit de vierjaarlijkse woningmarktanalyse. Hierop is een plus van 2.500 gekomen vanwege de enorme druk op de woningmarkt om bepaalde doelgroepen te huisvesten en de vele ontwikkelingen rond extra bedrijvigheid. Dit totaal komt overeen met de projecten in de pijplijn (4.000 à 5.000). Afgaand op de EOP-wensen was dit aantal het veelvoudige geweest. Begrijpelijk, want elke EOP wil zo veel mogelijk nieuwe woningen in de eigen directe omgeving. Dat is niet altijd reëel qua feitelijke behoefte. Zij hebben geen goed gemeentebreed zicht daarop. B&W zijn voldoende in gesprek met de EOP's, nergens is het de intentie om de rem op ontwikkelingen te zetten. Overal moet er ruimte voor zijn, ook in Barger-Compascuum is die er. De komende tijd worden negen geschikte kavels versneld ontwikkeld als laaghangend fruit, daarna volgt een tweede tranche. Dit om te voorkomen dat de gemeente aan tientallen locaties tegelijk werkt, wat de doorloop vertraagt. De 4.000 nieuwe woningen in de visie zijn ook het bod dat het Rijk via de provincie aan de gemeente vraagt. Als de gemeente zich voldoende inspant, denken B&W dat dit aantal haalbaar is. Het afgelopen decennium is onverminderd gewerkt aan de upgradering van de kleine én grote woonwagenvelden. Op De Ark vindt op drie locaties een uitbreiding met 40 standplaatsen plaats, waarvan de eerste vijf op heel korte termijn bestemmingsplangereed zijn. Op de ingrijpende zelfbewoningsplicht komt het college zeker nog apart terug naar de raad.

Voorzitter Wittendorp weet dat de Woonvisie een belangrijk thema is. Toch verzoekt hij de wethouder gezien de verstreken tijd en de vele vragen meer tempo te maken en in enkele minuten de belangrijkste van de resterende vragen te behandelen.

PvdA betreurt dat de beantwoording afgekapt wordt bij dit belangrijke thema. Hoe kan de commissie zonder voldoende reactietijd voor de wethouders aan de informatie komen om de Woonvisie goed te behandelen en erover te besluiten in de komende raadsvergadering?

De taak van **voorzitter Wittendorp** is conform het reglement dat de raad heeft vastgesteld, de orde te bewaken. Gezien de lange reactietijd is meer stroomlijning nodig. Wellicht zijn de meer technische vragen te bundelen voor een schriftelijke reactie. Bovendien is de kans groot dat de Woonvisie als besprekingsstuk wordt geagendeerd voor de raad van 27 oktober.

PvdA vraagt waarom volgens de visie maar enkele wijken in aanmerking komen voor de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.

Volgens **wethouder Otter** is de zelfbewoningsplicht eerst tot vier wijken beperkt: daar zijn de meeste problemen met de leefomgeving te voorzien. Zaken als openbaar gebied, veiligheid en parkeerterrein zijn daar allemaal onlosmakelijk aan gerelateerd. Het gaat denkkelijk niet meer lukken om de Huisvestingsordening nog voor te leggen aan de raad.

D66 steunt van harte het ordevoorstel van de PvdA om de visie hier uitgebreid te behandelen. Inhoud is altijd belangrijker dan behandelingsduur. In de visietekst staat dat de Huisvestingsverordening nog dit jaar naar de raad zou komen.

Wethouder Otter antwoordt dat de Woonvisie hier nog op aangepast wordt. De vele kleine plannen liggen ver van Bargerveen af. Dit geeft relatief veel stikstofruimte en dus geen belemmering. Statushouders hebben geen directe voorrang, wel wordt de huisvestingsplicht doorgezet naar de wooncorporaties, die alleen in indirecte zin de opdracht heeft hen te plaatsen. Daarnaast denkt de gemeente aan alternatieven zoals flexwoningen om de druk daar weg te nemen. Het raadsvoorstel meldt dat enkele zaken worden betrokken bij de Begroting met inderdaad andere bedragen: twee ton woonomgeving uit Fonds Fysieke Leefomgeving en de fte-capaciteit voor onder andere wonen, die later nog nader wordt uitgewerkt. Vandaar dat raadsvoorstel en Begroting niet een-op-een overeenkomen. Binnen het college waren ook niet alle fte-wensen te honoreren.

CDA kan zich prima vinden in de Woonvisie zelf en de overige besluitpunten. Maar waarom staan de bijbehorende financiën inclusief opbouw daar niet in?

Wethouder Otter legt uit dat de twee ton in de Begroting al via het Fonds Leefomgeving wordt gedekt. Daar zitten al voldoende middelen in. Bovendien ontstaat de totaalvraag in het college naar extra medewerkers de Begroting en is het gezien het personeelstekort onduidelijk hoe het vacatureaanbod precies uitpakt. Daarom willen B&W te veel schotten voorkomen. De ambitie herstructure-

ring wordt vooral in samenwerking met de corporaties uitgevoerd. Het college is niet voor zelf woningen ontwikkelen of bouwen. Wel is een vervolgstap te zetten door kavels inclusief woningen aan te bieden in samenwerking met aannemers om meer betaalbare woningen te realiseren.

VVD informeert of een pachtconstructie daarvoor een geschikte optie is, zoals bij starterswoningen. **Wethouder Otter** denkt dat dat kan, maar elders in het land gelden heel andere kavelprijzen die soms het viervoudige of nog meer zijn. Het grondbestanddeel in Emmen is substantieel kleiner, ook bij starterswoningen. Het maakt een woning niet veel goedkoper en kan nadelig uitwerken voor de financiering. Een tweekapper op 500 m2 grond in de gemeente Emmen is in deze tijd geen starterswoning meer. De woningcorporaties hebben inderdaad een speciale grondprijs: 18.500 euro, overeenkomend met de grondwaarde voor een starterswoning.

Tweede termijn

Wakker Emmen haalt in Klazienaveen-Noord 20 ruime ‘droomkavels’ en vijf van normale grootte aan, waarmee in de vraag zou worden voorzien. Die 20 zijn niet voor de gemiddelde inwoner. De visie is een prima basis voor de toekomst. Graag blijft de fractie op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen, waarbij de gemeente vroegtijdig moet inspelen op veranderingen.

PvdA hoorde in de beantwoording niets terug over de 30%-norm voor sociale huur. Volgens B&W zijn er al voldoende goedkope woningen beschikbaar. Graag een nadere toelichting. De Woonvisie kiest steeds voor dezelfde dorpen en wijken als focusgebied. Hoe is dit op te vatten in relatie tot de rest van de gemeente? Gezien de energiecrisis en hoge inflatie blijft de PvdA bij de woningcorporaties en woningeigenaren met een laag inkomen de aandacht vestigen op de belangrijke woonquote.

CDA is blij met de visie en de extra ambitie daarin boven op de 1.500 uit de marktanalyse. Goed dat het college de markt blijft monitoren. De fractie blijft moeite houden met de financiële onderbouwing. De Begroting reserveert begrijpelijkerwijs 65.000 euro voor deze visie. Het CDA stelt voor, dit bedrag tegelijk met de visie vast te stellen en de overige bedragen bij de Begroting. Zijn de drie extra fte's direct gelieerd aan de Woonvisie of in het algemeen voor het personeelstekort?

VVD is blij te horen dat er tussentijdse evaluaties komen, veel aan de markt wordt overgelaten om de behoeften in te vullen en wordt ingespeeld op de specifieke vraag in dorpen en wijken. Het lijkt beter voor tiny houses aparte kavels te reserveren dan ze in te passen in bestaande bebouwing. Maar waar bevinden zich dergelijke kavels? Komen de ‘paradijsvogels’ in de tiny houses te wonen?

PVV beluistert dat de gemeente al tien jaar lang werkt aan de uitbreiding van woonwagens. Is bekend dat sommige kampbewoners al twintig jaar op de wachtlijst staan? De PVV vindt dit niet acceptabel en een uitbreiding met 40 standplaatsen is gewoon te weinig.

ChristenUnie vraagt hoe de 5% extra sociale woningbouw zich verhoudt tot de 30%-rijksnorm. Voorts ontbreekt het begrip ‘volkshuisvesting’ bij meerdere doelgroepen die meer gaan aankloppen bij de corporaties in verband met de vele, tegelijk spelende crises op het moment. Initiatieven zijn te verdelen naar aantal en locaties. Zijn B&W bereid om actief te sturen op aanwijzing van bepaalde gebieden voor vermenging van sociale huur en initiatiefnemers? De opgave voor herstructurering blijft staan: graag een additionele notitie hierover. Graag ook nog een antwoord op de vraag over circulair en levensloopbestendig bouwen.

D66 vindt het lastig meerdere antwoorden uit het betoog van de wethouder te filteren. Waarom wordt wel samengewerkt met Aa en Hunze en de BOCE-gemeenten, maar niet met de gemeenten die Emmen nodig heeft voor de aanleg van de Nedersaksenlijn? Hoe ziet het college de monitoring over vijf jaar voor zich? Graag meer duiding dan dat ‘ook een belangrijk punt is’.

GroenLinks sluit zich aan bij de vragen over de sociale huursector en de afwijkende gemeentenorm ten opzichte van de 30%-norm van het Rijk.

50PLUS ziet dat deze visie acht jaar bestrijkt in plaats van de vorige, die over tien jaar ging. De fractie wil gezien de snelle ontwikkelingen de evaluatie over uiterlijk drie jaar laten plaatsvinden. De bijlage bij de visie meldt vier redenen voor verhuizing. Hoe groot is het aandeel van elke reden?

Reactie college

Wethouder Otter zet uiteen dat het droomkavelplan in Klazienaveen-Noord al heel oud is. Dat is al behoorlijk afgeschaald in de loop van de tijd. Komt daar meer kavelbehoefte, dan is dat mee te nemen met een volgende tranche. De 30%-rijksnorm is niet als harde eis overgenomen, omdat de Emmense markt heel anders is dan elders in het land. Een paar jaar geleden was bij de lage rentestand een starterswoning van een ton betrekkelijk eenvoudig te kopen voor mensen met een kale huur van 600-700 euro. Inmiddels zijn de marktomstandigheden ingrijpend gewijzigd.

ChristenUnie wijst op de meerdere crises die gaande zijn: inflatie, toenemende schuldenproblematiek en meer bijstandsgerechtigden die nooit voor een hypotheek in aanmerking komen.

Wethouder Otter betoogt dat Emmen een vrij groot bestand sociale huur heeft. Een groot deel ging naar goedkope koopwoningen. Het is heel lastig de effecten van de diverse crises in te schatten, die niet alleen de bijstandsnorm raken maar ook middeninkomens. De Woonvisie voorziet er niet in, omdat dit tot enorme veranderingen kan leiden als de crisissituatie nog groter of structureel wordt.

D66 denkt dat de gemeente zo geen toetsingskader heeft om voor te leggen aan ontwikkelaars, terwijl dat wel het doel van de Woonvisie is. Hoe kan zij toch voor genoeg sociale huur zorgen?

Wethouder Otter antwoordt dat dat de taak is voor de woningcorporaties, vast te leggen in de 5% toename als prestatieafspraken. Dat is geen gelopen race, de ambitie van de corporaties wijkt iets af van die van de gemeente. Een woning aankopen voor minstens twee ton en met verlies verhuren is niet aantrekkelijk voor ontwikkelaars. Die moeten dus met name de koopmarkt en middenhuur bedienen, de corporaties moeten zich toeleveren op de sociale huur.

PvdA vraagt zich nog steeds af waarom het college afziet van de 30%-rijksnorm. Immers, in dezelfde uitleg betreft de wethouder de toenemende financiële problematiek en 30% meer sociale huur geeft juist die doelgroep meer mogelijkheden voor een betaalbare woning.

Wethouder Otter zegt dat het de taak is van de woningcorporaties om voor sociale huur te zorgen. De 5% uitbreiding kost al de nodige overtuigen om hun aandeel daarin te nemen. 30% zou zes keer meer sociale woningbouw vergen. Als private partijen wordt opgelegd om in het restant te investeren, doen ze dat niet omdat zo'n ontwikkeling op dit moment verliesgevend is. Voorts beschikt Emmen al relatief over veel goedkope huur/koop. Dit wijkt sterk af van de Randstad.

VVD wijst op de ontwikkeling dat corporaties de woningen terugkoopt van mensen die ze in het verleden van een corporatie aankochten, maar nu de verduurzaming niet kunnen betalen. Wellicht is zo alsnog aan die 30%-norm te voldoen?

Wethouder Otter denkt dat dit speelde toen de prijzen heel laag waren. Inmiddels is de marktsituatie drastisch anders. De twee ton voor fysieke leefomgeving is eerder toegelicht. In de uitvoeringsagenda staat de capaciteitsinzet opgegeven. Formeel neemt de raad bij de Begroting daar het besluit over. Bovendien zit de 65.000 euro nu al in de Begroting.

CDA werpt als idee op om alleen de 65.000 euro bij deze visie te betrekken en het restant door te schuiven naar de Begroting. Het is zuiverder en duidelijker die besluiten separaat te houden.

Wethouder Otter vindt dit lood om oud ijzer, maar is bereid besluitpunt 3 hierop te amenderen. Rond tiny houses speelt een mooi initiatief: die ontwikkelaar heeft een klein veldje op het oog. Op die manier willen B&W meer tiny houses inpassen. De gemeente maakt dit mogelijk, onder anderen op dit moment voor een bewonersgroep. Het college wil dit niet in de visie vooraf vastleggen, dat is meer een zaak voor de latere procedures van RO en bestemming. Al ruim tien jaar is de gemeente bezig met de renovatie van en uitbreiding met tientallen woonwagenvoningen op kleine kampen als aan de Valtherzandweg en 40 op drie locaties op De Ark. Terugblikkend meent het college zo vol-

doende te hebben ontwikkeld op dit gebied. Circulair en levensloopbestendig bouwen meer uitwerken kan, maar de vraag of dit bij deze visie past. Overleg met corporaties en ontwikkelaars over gemengde invulling op locaties van sociale huur met andere initiatieven vindt al plaats. De gemeente stuurt daar niet actief bij, een ontwikkelaar weet zelf ook al heel goed waar behoefte aan is. Dat gebeurt meer bij wijkherstructurering door heel gericht vooraf aan te geven wat zij waar een bepaalde ontwikkeling wil. Elke vier jaar wordt een woningmarktanalyse uitgevoerd, de laatste dateert van 2021. De Woonvisie is daar niet alleen afhankelijk van, de gemeente gaat ook veel af op wensen en initiatieven van de vele marktpartijen. Zij probeert daar zo veel mogelijk op te anticiperen. De wethouder trekt de meerwaarde van aparte notities over herstructurering en circulair c.q. levensloopbestendig bouwen in twijfel. Herstructureringsprojecten worden met de corporaties opgepakt over hun aandeel, daarnaast wordt al vanuit het Volkshuisvestingsfonds gewerkt aan gerichte projecten in Angelslo en Bargeres. Het is niet wenselijk als gemeente om aannemers circulaire en levensloopbestendige bouwmethoden voor te schrijven: daartoe dient het Bouwbesluit. Het leidt ook niet tot tempo maken. B&W zijn wel bereid schriftelijk terug te komen op de normen, de wijze van aanpak en de wijze van stimuleren. Over meer samenwerken met andere Nedersaksenlijn-gemeenten: de aanvraag voor en uitbetaling aan middelen voor volkshuisvesting wordt inderdaad met Aa en Hunze, Borger-Odoorn en Coevorden opgepakt. Bij de Regio Deal wordt weer samengewerkt met Hooftgevee en Hardenberg. In de woningmarktanalyse in 2021 staan de vier redenen voor verhuizing uitgebreid toegelicht met tabellen. Toen zat 50PLUS nog niet in de raad: het college doet die analyse die fractie alsnog toekomen.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als B-stuk naar de raad gaat, onder de volgende toezeggingen (alle vóór de komende raadsvergadering): 1) aanpassing besluitpunt 3 raadsbesluit; 2) schriftelijke reactie op de vraag over herstructurering en circulair/levensloopbestendig bouwen; 3) schriftelijke reactie op de overige technische vragen; 4) aanpassing tekst Woonvisie dat de Huisvestingsverordening (opkoopbescherming) niet meer dit jaar wordt voorgelegd aan de raad.

8. Bespreken A-stukken: n.v.t.

9. Onderwerpen ter bespreking:

9A. Motie Bouwstop Pottendijk (FvD) inclusief reactie college

Eerste termijn

PVV ziet dat Windpark Pottendijk inmiddels bijna voltooid is, wat de motie iets achterhaald maakt. Jammer dat het mooie veenkoloniale karakter met open vergezichten nu verdwenen is. Daar Emmer-Compascuum en Nieuw-Weerdinge ingesloten zijn tussen de windparken De Monden, Pottendijk en Fehndorf, komen die inwoners er bekaaid af. Alles moet wennen, maar de PVV heeft daar haar twijfels over gezien de 150 meter hoge, zeer gezichtsbepalende molens.

Wakker Emmen had zich uitgebreid voorbereid op dit interessante onderwerp, maar houdt zijn betoog kort gezien de afwezigheid van de indienende fractie Forum voor Democratie. Had die zich meer verdiept in de materie en de B&W-reactie, was deze motie niet nodig geweest. Volgens het college blijven RIVM en GGD onderzoek doen naar volksgezondheidsaspecten; dit kan gevolgen hebben voor toekomstige ontwikkelingen. Maar dus niet bij de al genomen besluiten rond Pottendijk, als die onderzoeken wel degelijk negatieve effecten uitwijzen?

CDA bevreemdt het in het bijzonder dat de fractie Forum voor Democratie niet aanwezig is.

Reactie college

Wethouder Van der Weide spreekt zijn irritatie uit over de afwezigheid van Forum voor Democratie, dat de afgelopen maanden een groot aantal schriftelijke vragen heeft gesteld. Dat hoort bij de controlerende rol van de raad, maar daar hoort ook bij dat het vele ambtelijke werk serieus wordt

genomen. In plaats daarvan neemt de FvD-fractie niet eens de moeite hier aan te schuiven. Het thema gezondheid bij windenergie is vaker aan de orde geweest. Daar is wetenschappelijk geen bewijs voor. Er zijn wel zorgen, er lopen meerdere onderzoeken en er wordt met inwoners gesproken, ook in buurgemeenten met windprojecten. Pas als daar concrete resultaten uit rollen, moet worden bekeken naar de impact, de hardheid van de onderbouwing en de betekenis voor de toekomst. Het is lastig hier nu een inspraak over te doen. Het heeft en houdt wel de aandacht van het college.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de motie in voldoende mate is besproken en naar de komende raadsvergadering gaat. Daarin kan de FvD-fractie aangeven of zij de motie handhaaft.

9B. Brief college beantwoording vragen ex. art. 38 RvO over bodemdaling (op verzoek VVD)

Eerste termijn

VVD verwijst naar de informatieve raadsbijeenkomst met de resultaten van het Fugro-onderzoek naar de aanleiding van de bodemdaling in Nieuw-Amsterdam. Fugro sluit niet uit dat lokale ont-trekking van grondwater de bodem kan beïnvloeden. Welke vergunningen zijn hiervoor afgegeven? Is hier toezicht en handhaving op, ook op het maximum van 120.000 kuub per vergunning per jaar? Kunnen B&W de bewoners informeren over de volledige voortgang? Het college verwijst de vragen door naar het waterschap, dat tot afronding van het onderzoek geen mededelingen doet. Dat antwoord is merkwaardig, te summier en onbevredigend, vandaar deze agendering. Wat vindt de commissie van de beantwoording van B&W? Wil zij ook een infosessie van het waterschap en meer informatie volgens de gestelde vragen, de onderzoeksresultaten en de datum bekendmaking daarvan? Onder de getroffen inwoners leven veel vragen, zorgen en onzekerheid. In tijden van participatie moet de overheid juist transparant zijn, onder verwijzing naar het Fugro-rapport dat stelt dat de oorzaak mogelijk extern is.

D66 beaamt dat de antwoorden van B&W concreter hadden kunnen zijn en is zeer benieuwd naar het onderzoek door het waterschap. Belangrijker dan de gemeenteraad zelf vindt D66 dat vooral de inwoners goed geïnformeerd worden. De fractie steunt van harte een initiatief door het waterschap of de raad voor een informatiebijeenkomst over het onderzoek.

SP heeft bodemdaling in de vorige raadsperiode meermalen aan de orde gesteld middels een motie, schriftelijke vragen en vele gesprekken ter plekke. Dit moet hoog op de agenda blijven staan en de raad moet pal blijven staan voor de betrokken inwoners. Bij het waterschap ligt de expertise en het is van begin af aan betrokken. Niet goed te begrijpen is de afwachtende houding van het college. Immers, ook de gemeente is vanaf het begin betrokken. Waarom nemen B&W genoegen met het lege antwoord van het waterschap en doen zij zelf geen nadere verkenning? Dat het waterschap iedereen op dezelfde wijze wil informeren, begrijpt de SP totaal niet. Weliswaar is dit een initiatief van de VVD, maar de gemeenteraad is de gekozen vertegenwoordiging van de inwoners van de gemeente Emmen. Uit de beantwoording is af te leiden dat er al informatie beschikbaar is.

ChristenUnie snapt de vragen van de VVD. Dat het college de vragen doorzet naar het waterschap is ook te begrijpen: dat gaat hierover. Altijd goed te weten welke onderzoeken spelen en welke resultaten deze opleveren. Het klopt dat de raad de volksvertegenwoordiging is, maar het waterschap heeft niet de plicht de raad meer te informeren dan andere partijen. Een informatiebijeenkomst heeft alleen zin als alle onderzoeksresultaten bekend zijn.

PvdA vindt bodemdaling ook een zeer belangrijk thema. Het lijkt echter verstandiger eerst de conclusies van het onderzoek af te wachten.

CDA is zeker niet tevreden met de beantwoording van het college. Natuurlijk loopt het onderzoek nog en is nog geen informatie beschikbaar. Wanneer is het onderzoek af? Bij de inlopen in juni

werd verteld dat in december nadere info zou komen; er is nog niets bekend. Een informatieve sessie door het waterschap lijkt zeker zinvol omdat de inwoners terecht om openheid vragen.

Wakker Emmen meent ook dat de vragen zeer summier beantwoord zijn. Erg vreemd dat het waterschap als overheidsorgaan het te vroeg vindt om cijfers te delen. Er is vast al informatie beschikbaar om te delen met de raad. Wat vindt het college hiervan? De fractie is benieuwd welke onderzoeken precies lopen. Zijn daar termijn aan verbonden? Dan is ook bekend wanneer de antwoorden zijn te verwachten. Een informatiesessie met het waterschap lijkt zinvol, maar dan wel als er informatie is te melden met inzichten over lopende zaken in de ondergrond. Gezien de houding van het waterschap vraagt Wakker Emmen zich sterk af of zo'n sessie nu veel oplevert.

PVV vindt de antwoorden van B&W inderdaad soms erg summier. Heeft de VVD contact gezocht met waterschap Vechtstromen? Daar zit een VVD-collega in het algemeen bestuur.

VVD heeft contact gezocht, maar dat waterschap wil verder geen mededelingen doen, ook niet via de media.

Een van beide commissieleden van **50PLUS** in deze raad is ook commissielid in het waterschap. Hij weet meer over het onderzoek, maar kan er helaas geen mededelingen over doen.

Reactie college

Wethouder Van der Weide hoorde terecht betogen dat dit dossier hoog op de agenda moet (blijven) staan. De gemeente is hier al lang mee bezig. In juni is de nieuwe raad bijgepraat. Belangrijk element is het Fugro-rapport uit 2021 onder verantwoordelijkheid van drie overheden, dat een diffuus beeld en geen eenduidige oorzaken opleverde. Alle openstaande vragen krijgen een opvolging in de vorm van een nadere verkenning naar de trillingen, de verkeerscomponent, financiële regelingen, het lobbytraject en het grondwater.

VVD leest in het Fugro-rapport dat trillingen hoogstwaarschijnlijk niet de primaire oorzaak zijn. Wel is er een tijdelijk verbod voor zwaar verkeer.

Wethouder Van der Weide heeft het handelingsperspectief laten ontwikkelen om diverse zaken nader uit te zoeken, met elk van de drie overheden onder haar eigen verantwoordelijkheid. Een groot vraagteken uit het Fugro-rapport was de onttrekking van grondwater. Als raadslid is het logisch die vraag aan het college te stellen en begrijpelijk dat de beantwoording onbevredigend is, maar waterschap Vechtstromen is bevoegd in dezen. Een tussenstand is zeker aan te bevelen, daar dit dossier gevoelig ligt en de omgeving het nauw volgt. Het waterschap wil toch eerst het onderzoek afwachten. B&W hebben daarmee te dealen. Binnenkort in de stuurgroep staat dit wederom op de agenda, want ook het college wil weten wanneer het onderzoek klaar is en de resultaten zijn te communiceren naar alle stakeholders.

CDA denkt dat de raadscommissie recht heeft op een concreet tijdspad.

Wethouder Van der Weide is het daarmee eens, maar kan die duidelijkheid nu nog niet geven. Het college heeft daar net als de omgeving behoefte aan en is bereid druk te zetten op het proces via de stuurgroep. Anderzijds moet het onderzoek wel zorgvuldig afgerond kunnen worden.

VVD dankt de wethouder voor de beantwoording en blijft de vinger aan de pols houden.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit onderwerp in voldoende mate is besproken.

10. Vaststellen verslag vorige vergadering

10A. Vaststellen notulen raadscommissie Wonen & Ruimte van 12 september 2022

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de notulen van 12 september 2022 ongewijzigd worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

11. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium

Er zijn geen agenderingsverzoeken.

12. Overige ingekomen stukken: n.v.t.

13. Sluiting

Voorzitter Wittendorp sluit de vergadering om 22.11 uur onder dankzegging.