

Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 1 decmeber 2025 vanaf 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter	:	de heer J.B.W. Wittendorp
Commissiegriffier	:	mevrouw D. Idema-Herder
Collegeleden	:	de heer J. Bos, de heer A.J. Jakobs, de heer P.M. Schrik, de heer H.F. van Oosterhout
De commissieleden	:	de heer W.L.H. Moinat (SP), de heer M. Kuiper (SP), de heer M. de Jonge (D66), mevrouw B. van der Woude (GroenLinks), de heer H.C. Nooij (50PLUS), mevrouw M. Kuipers-Hekhuis (Wakker Emmen), de heer G.J. Bijlsma (Wakker Emmen), de heer H. Smit (PvdA), mevrouw U.H. Kiliñci (PvdA), de heer R. Zuiderveld (PvdA), de heer C.M.S. van den Berg (CDA), de heer D.H. van Dijken (CDA), de heer M.J. Supheert (ChristenUnie), de heer R.R. Pruischer (ChristenUnie), de heer M. Meijer (VVD), mevrouw A.W. Scheper (VVD), de heer R.S. de Jong (Hart voor Emmen)
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.

Hart voor Emmen wil graag de punten 6C en 6D van de agenda halen, omdat, ondanks tijdig indienen van schriftelijke vragen en meermalen aandringen bij de griffie op, de beantwoording door het college uitbleef.

VVD kent de achtergrond hiervan niet, maar weet ook niet de gevolgen die uitstel heeft.

De vragen van **Hart voor Emmen** raken het gelijkheidsbeginsel (6C) en antispeculatiebeding (6D).

Voorzitter Wittendorp weet dat het om een overzichtelijke hoeveelheid vragen gaat.

ChristenUnie wil graag beide punten behandelen; **Hart voor Emmen** kan de vragen alsnog stellen.

Wakker Emmen sluit zich daarbij aan.

PvdA stelt ook voor om beide punten deze avond te bespreken.

Voorzitter Wittendorp constateert een grote meerderheid om de punten deze avond te behandelen.

Hart voor Emmen kan de schriftelijke vragen ter vergadering stellen en de punten 6C en 6D als B-stukken agenderen voor de raadsvergadering. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

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

3. Rondvraag

Wakker Emmen heeft twee vragen. 1) Op de informatieavond over Gebiedsfonds Pottendijk bleek dat er zoveel aanvragen waren dat er inwoners buiten de boot vallen en die komen evenmin in aanmerking voor het nieuwe budget van 2027. Het is wrang dat zij pas vanaf 2027 opnieuw in de rij moeten aansluiten. Is het mogelijk geld naar voren te halen om alle aanvragers van deze ronde alsnog subsidies te laten ontvangen? 2) Woningbouwplan Pienhoek in Schoonebeek is niet tot ontwikkeling gekomen. Dorpsbelangen wil twee basisscholen naar de Pienhoek verplaatsen en de vrijkomende locatie voor woningbouw bestemmen. Hoe verhoudt zich dit tot het IHP Onderwijs en is dit idee kansrijk? Dorpsbelangen ziet ook mogelijkheden voor woningbouw aan de zuidzijde van het dorp, door enkele sportfuncties te verplaatsen. Zou zoiets (ook) kans van slagen hebben?

Wethouder Schrik bevestigt het grote succes van het gebiedsfonds, conform de bedoeling van de (inmiddels overtekende) regeling om veel woningen te verduurzamen. Om de afvallers alsnog te bedienen, zijn B&W voornemens om voor 2026 drie ton voor te financieren, om alsnog een extra

grote verduurzamingslag in de woningen te maken. Het bestuur van het Gebiedsfonds moet zich hier nog over buigen.

Wakker Emmen vindt dit goed te horen. Zijn met de drie ton alle overschrijvingen gedekt?

Wethouder Schrik heeft daar geen overzicht van, maar de drie ton betekent wel een grote inhaalslag. Het resterende bedrag komt in januari 2027 vrij.

Wethouder Jakobs bevestigt het niet-doorgaan van het plan Pienhoek, Schoonebeek voor versnelde woningbouw door geluidswetgeving en de nabije brandweerkazerne. IHP Onderwijs voorziet niet in nieuwbouw van een openbare basisschool in Schoonebeek, die bovendien een geluidsgevoelig object is. Verder is eventuele verplaatsing van de brandweerkazerne aan de Pienhoek nu niet in beeld. De gemeentelijke beoordeling van het verzoek van Dorpsbelangen tot woningbouw aan de zuidzijde van Schoonebeek is nog niet afgerond. De komende periode wordt dit nader bestudeerd, waarbij Dorpsbelangen en andere betrokken partijen worden meegenomen.

PvdA las in het Dagblad over een procedurefout door de gemeente, waardoor er voorlopig niet gebouwd kan worden aan de Dordsebrug in Klazienaveen. Erg spijtig, dit betekent alleen maar verlies voor gemeente, ontwikkelaar en de buurt die nog langer tegen de betreffende 'rotte kies' moet aankijken. Hoe willen B&W dit proces verder oppakken? Wat gaan zij doen om dit niet nog eens te laten gebeuren? Deze vragen zijn mede namens Wakker Emmen.

CDA begrijpt dat volgens de rechter verzuimd is, de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te laten geven. Graag vanwege de hoge woningnood op korte termijn een feitenrelaas met tijdlijn inclusief vooroverleg, in- en externe advisering, vergunningverlening en bezwaarprocedure.

Wethouder J. Bos zet uiteen dat deze vergunningaanvraag onder de oude Omgevingswet valt, waarbij B&W oordeelden dat een vvgb door de raad i.c. niet nodig was; de rechter oordeelde anders. Onder het nieuwe recht is een vvgb niet meer nodig, wel kan de raad in voorkomende gevallen om bindend advies worden gevraagd. De (aangepaste) lijst met uitzonderingen conform de nieuwe wet is veel duidelijker. Bindend advies is vanwege de politieke gevoeligheid nodig bij de bouw vanaf tien woningen binnen de bebouwde kom; voorheen ontbraken deze aantallen. De initiatiefnemer moet met eisers overleggen of tot een bouwplan is te komen waar zij mee kunnen leven (i.c. met name de bouwhoogte). Dit betekent een nieuwe aanvraag die de gemeente regulier kan afhandelen zonder terinzagelegging. Stelt de initiatiefnemer geen nieuw bouwplan op, dan wordt de huidige aanvraag opnieuw beoordeeld onder de nieuwe Omgevingswet en wordt de raad alsnog om een vvgb gevraagd. Daarna worden eventuele zienswijzen van belanghebbenden beantwoord en wordt het definitieve plan ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Hiertegen is beroep en hoger beroep mogelijk. Het gevraagde feitenrelaas met tijdlijn wordt uiterlijk 15 december naar de raad gestuurd.

50PLUS informeert naar de status van de aanleg van een opstapplaats van de bus naar Ter Apel op station Emmen-Zuid. Dit kan de druk op het stationsgebied in Emmen-centrum verlichten en de leefbaarheid voor de omwonenden verbeteren. Willen B&W dit onderzoeken?

Voorzitter Wittendorp antwoordt dat de burgemeester heeft verzocht, deze beantwoording in de commissie BM&E van 4 december te mogen doen. 50PLUS kan zich hierin vinden.

VVD hoorde van de aankoop van het historische vastgoed van de Nabershof door de gemeente. Hoe zien B&W de ontwikkeling voor zich? Heeft het theehuis een horecaverunning voor een restaurant? Is er nagedacht over museale invulling in relatie tot het Veenpark, Collectie Brands e.d.? Draait de gemeente ook op voor het achterstallige onderhoud?

Wethouder J. Bos licht toe dat de onderliggende bestemming de horecaverunning en museale invulling mogelijk maakt. De museale invulling denkt het college, zeker vanwege de authentieke inrichting van de boerderij (tevens Rijksmonument), goed onder te kunnen brengen in een afgesplitst stuk van het horecagedeelte, te runnen door Drents Landschap als bezoekerscentrum. Daarbij is het Volk van Grada in te schakelen bij het immaterieel erfgoed. De gemeente draait niet

op voor het achterstallige onderhoud. Na de aankoop worden beide percelen openbaar te koop aangeboden: het ene deel aan Drents Landschap en het andere deel aan een geschikte (horeca)ondernemer, die de unieke waarde van de Nabershof als erfgoed verder kan versterken. Tot die tijd draagt de gemeente wel de kosten van OZB, verzekeringen, reparaties e.d.: deze worden opgeplust bij c.q. zijn te dekken via de verkoopprijs. B&W denken met de verkoop, de exploitatie en middelen (subsidies) van derden om ook de extra uitgaven voor achterstallig onderhoud te kunnen dekken.

4. Spreekrecht niet-geagendeerde onderwerpen

De heer Huls (inwoner Bomenbuurt, Nieuw-Amsterdam/Veenoord) vindt het lastig om zijn betoog politiek correct c.q. fatsoenlijk te houden. De wethouder weet alles over de communicatie met Woonservice, de heer Huls wil het verhaal van de Bomenbuurt vertellen. Dat wijkt sterk af van het datagedreven beeld van de verhuurder. Een weduwe is in 1959 in de wijk komen wonen, zag twee generaties opgroeien en hoopte er ook tot aan haar dood te wonen. Die toekomst wordt sinds kort ineens onder haar voeten weggeschoffeld, net als een verliefd stel met kinderwens dat de tuin net voor veel geld had opgeknapt. De opknopbeurt in de Bomenbuurt klonk eerst erg mooi, maar in de persoonlijke woonwensgesprekken is discussie met Woonservice alleen mogelijk als hun dat past. Over nieuwe twee-onder-een-kapwoningen met tuin en eigen oprit valt niet te praten: dat is te duur. Punt. Maar alle tuinen leegruimen en nieuwe kavels met infra- en nutsvoorzieningen zijn toch ook niet gratis? In Tweede Exloërmond, Beilen en Westerbork bouwt Woonservice wél tweekappers en aan het Gratamaplein in Veenoord levensloopbestendige woningen op eigen kavel: blijkbaar is dat ineens iets anders. In de gesprekken wordt stevig op de mensen ingeprikt: geen inspraak, maar leegvegen en opruimen, vindt het stedenbouwkundig bureau. Kleinere huizen en tuinen betekenen meer inkomsten per m², maar dan voor de verhuurder, niet voor de bewoners. Zij hebben een fijne woonomgeving, ruimte en sociale cohesie nodig en willen gehoord worden. Een medewerker van de verhuurder zei in een bewonersbijeenkomst dat de plannen al vaststaan. De wijk heeft zich sinds 1959 bewezen als mooie woonplek waar alles kan en die in het hart van de bewoners zit. Dit gevoel van een eigen thuis en een eigen geluid dringt niet door tot de verhuurder. Nu is het moment voor de gemeente om echt werk te maken van participatie. Vandaar de oproep: help de Bomenbuurt! [Hierop volgt een applaus door een deel van de publieke tribune.]

Voorzitter Wittendorp wijst het publiek erop dat applaudisseren niet toegestaan is.

Wakker Emmen vraagt of inspreker zelf al een woonwensgesprek heeft gehad. Op welke wijze wordt er 'ingeprikt' op bewoners, zoals inspreker aangeeft?

De heer Huls heeft zelf nog geen gesprek gehad. Wel heeft hij meerdere gesprekken bijgewoond als toehoorder. Op iemand met een bepaald inkomen wordt met een verkooppraatje ingeprikt om een duurzamere woning met minder energiekosten te kopen inclusief planschets. Maar dat is niet de wens van die bewoner: die wil gewoon terug naar zijn eigen plek, een tweekapper met tuin en oprit.

PvdA hoort duidelijk de wanklank doorklinken achter een mooi pr-verhaal. Wat verwacht inspreker van de gemeente dat zij kan doen?

De heer Huls hoorde in de eerste bijeenkomsten, toen de plannen nog niet bekend waren, over de contacten tussen Woonservice en gemeente – pas na veel doorvragen. Eerst gaf de gebiedscoördinator aan dat de plannen nog niet in beton waren gegoten; later stonden zij volgens Woonservice vast.

PvdA wil dezelfde vraag over het verloop van de communicatie ook aan de wethouder stellen.

ChristenUnie vraagt wat de heer Huls hoopt als uitkomst van het door de gemeente toegezegde overleg. De verhuurder noemt verbetering van de woonkwaliteit als belangrijkste argument. Ziet inspreker zelf ook de noodzaak van een andere nieuwe woning?

De heer Huls hoopt dat de gemeente de bewoners de mond gunt, iets waar de gemeente altijd zo trots over communiceert in de media. Samen moet worden bekeken wat de bewoners nu echt nodig hebben en wat hun wensen echt zijn. Laat Woonservice en de gemeente daarna met een plan komen: dan start het proces veel anders en krijg je een breder draagvlak dan er nu is. Uit een eerste

rondvraag blijkt dat 60 procent van de 55 huishoudens het niet eens is met de gang van zaken. Het huis van inspreker zelf is aan het verzakken: na vijf jaar en drie laminaatvloeren krijgt hij geen geld meer van de inboedelverzekering. Maar in de Beukenstraat is geen enkel huis dat opgeknapt hoeft te worden. Bewoners zijn verknocht aan de Bomenbuurt; de heer Huls heeft wat extra stookkosten en een verzakte vloer wel over voor zijn vrijheid en zijn eigen plek.

GroenLinks vraagt of hoopvolle voorbeelden als in Beilen zijn aangedragen bij de verhuurder.

De heer Huls noemt Gratamaplein, Veenoord met nieuwe levensloopbestendige woningen als voorbeeld. Die lijken sterk op tweekappers, maar Woonservice ziet dit anders. Ze vielen onder oude aannemerscontracten en waren dus goedkoper. Volgens de verhuurder is nieuwbouw van tweekappers op dit moment te duur. In de plannen zou achter het huis van inspreker een enorm grasveld komen; volgens hem is het leegruimen van alle tuinen veel duurder dan een nieuwe tweekapper.

Wethouder Jakobs heeft indertijd contact gezocht met Woonservice over dat hij niet dezelfde onwenselijke commotie wilde als bij de bouwplannen in Schoonoord. Woonservice gaf toen aan met een participatieplan in de Bomenbuurt de wensen op te halen via een bijeenkomst. Het proces is sindsdien niet verlopen zoals gewenst: dat had beter moeten en gekund. De wethouder heeft hierop de bewoners gesproken op een informatiebijeenkomst en nog dezelfde week in het gemeentehuis. Daarna volgde de breed gesteunde, recente motie van Wakker Emmen om te kijken of er nog aanpassingen of alternatieven mogelijk zijn. De wethouder heeft de bewoners geadviseerd daartoe de woonwensgesprekken wel aan te gaan om hun wensen kenbaar te maken. Het college gaat in december over de uitkomsten daarvan opnieuw in gesprek met Woonservice of er nog maatwerk of maatregelen mogelijk zijn, of dat het plan echt in beton gegoten is.

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

6. Bespreken B-stukken

6A. Grondexploitatie en overeenkomsten Haagjesweg, Emmen

Eerste termijn

Wakker Emmen ziet twee van de vijf Nicolaïflats en enkele rijwoningen worden gesloopt voor nieuwbouw: per saldo tien nieuwe sociale huurwoningen, een positieve ontwikkeling voor Emmermeer. Hoe zit het met de plannen voor de andere drie flats? De negatieve grondexploitatie komt met name door de investeringen in het openbaar gebied en de aanleg van parkeerplaatsen. De fractie wenst daarbij een hoogwaardige inrichting. Lefier draagt hierin voor de helft bij. Is dit gebruikelijk? Het merendeel van andere grondexploitaties op de agenda is negatief. Wat is de reden en hoe sturen B&W erop dit tekort zo laag mogelijk te houden? Het overzicht reserve grondexploitaties is bij het ene agendapunt actueler dan het andere: liever had Wakker Emmen het overall actueel.

50PLUS is er blij mee dat in totaal voor 56 flats en rijtjeswoningen er 66 terugkomen en dat de ontwikkelaar voor de helft bijdraagt in de kosten van de openbare ruimte, wat van sociale betrokkenheid getuigt.

GroenLinks juicht de bouw van 66 duurzame sociale huurwoningen (na sloop van 56) toe. Bijzonder dat de fractie al meerdere jaren hamert op sociale huur en er aan het eind van de raadsperiode ineens vier plannen worden geagendeerd met veel sociale woningen. Toch vindt de fractie dit mooi.

D66 is blij dat er netto meer sociale huur bijkomt in deze wijkvernieuwing in Emmermeer. Het licht negatieve exploitatiesaldo ziet de fractie als toelaatbare investering in de openbare ruimte. De verbeelding die op de schermen in de raadszaal wordt vertoond, had niet misstaan in het raadsvoorstel; dit ter beoordeling van het kostenplaatje.

SP ziet dat dit project moet leiden tot 66 sociale huurwoningen, tien meer na de sloop. Goed dat op deze plek wordt herbouwd, waarmee Emmermeer leefbaarder wordt. Maar tien huizen vervullen lang niet de wens van honderden inwoners in de gemeente die al jarenlang op zoek zijn naar een betaalbare woning. De SP verwacht van het college dat zij dit als opmaat zien naar meer sociale huur. De grondexploitatie sluit met 228.000 euro tekort, te dekken uit gemeenschapsgeld. Dit is begrijpelijk, zeker bij sociale woningbouw. Maar is dit wel de beste methode? In veel gevallen draagt de ontwikkelaar de kosten van de openbare ruimte. Waarom moet de gemeente meer risico lopen? Dat de openbare ruimte later wordt opgeleverd dan de woningbouw, is begrijpelijk, maar de nieuwe bewoners moeten niet jarenlang naast een bouwput wonen. De fractie wil daarom een duidelijke planning met minimale overlast. Woningbouw is een van de grootste opgaven van Emmen, maar die moet wel eerlijk, betaalbaar en uitlegbaar zijn.

Hart voor Emmen ziet een plan met sloop van verouderde flats voor 66 degelijke, betaalbare nieuwe sociale huurwoningen. Zo voldoet de gemeente aan haar opdracht om mensen met kleine beurs niet buiten de boot te laten vallen. Hun woonkwaliteit gaat erop vooruit, net als die van de openbare ruimte met meer groen en betere parkeervoorzieningen. Dit draagt bij aan leefbaarheid en sociale veiligheid. De reserve grondexploitaties is bedoeld om het tekort van ruim twee ton te dekken, maar daarmee slinkt wel het weerstandsvermogen. De gemeente neemt de helft van de inrichting openbare ruimte voor haar rekening, waar normaliter de ontwikkelaar dat doet. Om precedentwerking te voorkomen, vergt dat een zorgvuldige motivering. Dit is geen prestigeproject in het centrum, maar een nuchtere wijkinvestering in een plek waar mensen al generaties lang wonen: dit weegt zwaar voor Hart voor Emmen. Men is bereid het plan te steunen, mits B&W duidelijkheid geven over de toewijzing, marktconformiteit en eventuele precedentwerking en dit expliciet vastleggen in de verdere uitwerking. Dit zorgt voor vertrouwen dat de gemeente zuinig omgaat met gemeenschapsgeld, woningzoekenden niet achter aan de rij staan en de gemeente bouwt aan leefbare en veilige wijken.

VVD kan zich goed vinden in de vele plannen deze avond met sociale woningbouw: hierover kan door andere partijen niet over geklaagd worden. De projectkosten voor de gemeente verschillen sterk per project: doelstelling is 10.000 woningen tot 2040 en dus 3.000 sociale woningen. Dit plan kost de gemeente ruim twee ton, een ander voorstel vijf ton en dat vraagt om kaders of richtlijnen voor de gemeentelijke bijdrage aan woningbouwprojecten.

ChristenUnie vraagt welke norm de VVD voor zich ziet: een bepaald percentage of vast bedrag? Het laatste zou bij een bepaalde projectomvang slecht kunnen uitpakken bijvoorbeeld.

VVD rekent voor dat 3.000 sociale woningen de gemeente 30 à 50 miljoen kunnen gaan kosten. Het is niet aan de VVD om een vast bedrag te bepalen. Wel moet hier een modus voor komen en een visie op sociale woningbouw, zeker daar de gemeentelijke bijdrage bij andere projecten vanavond nog hoger is en er tot 2040 nog duizenden woningen bij moeten komen.

ChristenUnie is het volmondig eens met de VVD dat er een visie op sociale woningbouw moet komen. Dit gebied in Emmermeer kan een impuls gebruiken: deze Nicolaïflats waren meer 'doorwaai'- dan doorzonwoningen. Na twee jaar braakliggend terrein is te hopen dat de drie resterende flats sneller worden aangepakt. Wellicht zijn die bewoners alvast naar de nieuwe woningen te verplaatsen?

De bijdrage van het **CDA** gaat tegelijkertijd in op de agendapunten 6A, 6C, 6D en 6E. Elk van deze vier voorstellen dragen bij aan het doel van meer nieuwe woningen in de gemeente: 4.000 tot 2030. Helemaal mooi dat dit in Zwartemeer (Veld 4) gebeurt met een collectief particulier opdrachtgeverschap. Daar de reserve grondexploitaties de tekorten kan dragen, is deze dekking akkoord. Wordt de hoogte van deze negatieve resultaten meegewogen om de ontwikkeling te

cofinancieren? Of vindt het college elke bijdrage zonder meer goed? Bij de Haagjesweg komt dit neer op 3.000 euro, bij de Bosrand op 8.000 euro en bij Veld 4 op 29.000 euro per woning. De reserve grondexploitaties is niet oneindig. De gemeente moet blijven bouwen voor de sociale sector, de gezinnen in Emmer-Compas en de starters in Zwartemeer.

PvdA blijft herhalen dat er meer nieuwe woningen moeten komen: een topprioriteit landelijk maar ook in Emmen. Op deze agenda staan meerdere voorstellen voor sociale huur. Zeker bij de Haagjesweg moet het besef zijn dat bouwen niet zonder gemeentelijke financiering kan, die via upgrading van de openbare ruimte het wonen aantrekkelijker maakt. De parkeerplekken en groenvoorzieningen i.c. zorgen hiervoor. De ontwikkelaar draagt de helft van deze kosten. Naast de tien extra sociale huurwoningen zijn de nieuwe woningen duurzamer met betere woonkwaliteit: in deze mix kan de PvdA zich goed vinden.

Reactie college

Wethouder Jakobs beluistert overwegend positieve reacties over deze ontwikkeling van 66 woningen, met netto tien extra. Hierna zit voor de resterende drie Nicolaïflats een sloop-nieuwbouwplan in de pijplijn. De gemeente overlegt met de corporaties over een verdeelsleutel voor de kosten van de openbare ruimte om voor meer snelheid in de bouw te zorgen. Daarbij wordt gestuurd op de kosten (ontwerp, materialen e.d.) maar de nog steeds stijgende bouw- en woonrijpkosten geven druk op de grondexploitaties. Het klopt dat het overzicht van de reserve grondexploitaties niet gelijk is voor de drie voorstellen deze avond; dit was chronologisch aangepast. Bij de Bosrand Emmermeer is de actuele reservestand te zien. Over de negatieve saldo's: projecten zijn onderling niet te vergelijken, zodat per project naar de investeringen in de openbare ruimte en parkeerplaatsen wordt gekeken. Emmermeer is een van de oudere stadswijken die extra investeringen vergt; de combi van CROW-parkeernorm en het groen voor prettig woon- en leefklimaat zorgt voor het tekort. Over de rekensom van het CDA: in totaal worden 201 woningen gebouwd waarvan 75,6% sociaal en 24,4% koop in Emmer-Compas, waardoor de grondexploitatie in het laatste plan positief is en de overige negatief. Ook overall is er een tekort. Het college deelt de zorgen over deze ontwikkeling in toekomstige plannen. Volgens GroenLinks zijn er sinds 2022 nauwelijks sociale woningen bijgekomen. Feitelijk klopt dat, maar in de tussentijd is zorgvuldig gewerkt aan de voorbereiding, die nu tot deze voorstellen heeft geleid. Deze sluiten aan bij de 40:40:30-verhouding in de Woonvisie. De komende periode volgen nog meer grondexploitaties met koop en sociale huur.

Wakker Emmen vraagt of de investeringen in het oudere Emmermeer in de openbare ruimte naar verhouding hoger uitvallen.

Wethouder Jakobs antwoordt dat deze in dit inbreidingsplan significant groter zijn om aan de leefbaarheid, woonkwaliteit en de CROW-parkeernorm te voldoen.

SP memoreert dat de sloop van de drie overige flats lastig was in verband met het architectonisch erfgoed. Is dat nog steeds zo?

Voor **wethouder Jakobs** speelt dat niet meer. De onderhavige twee flats konden immers gesloopt worden. Los van het mooie en vooruitstrevende ontwerp zijn de vijf flats door onder andere betonrot in dusdanig slechte staat dat de leefbaarheid op het spel staat. Daarom is sloop de enige optie.

ChristenUnie informeert of er ook investeringen in de wegenstructuur nodig zijn. Blijft het terrein na sloop van de andere drie Nicolaïflats een stuk minder lang braakliggen?

Wethouder Jakobs zegt dat de hele openbare ruimte in de omgeving wordt aangepakt en verwijst hiervoor naar de verbeeldingen. Het is niet de bedoeling het terrein na sloop van het drietal flats lang braak te laten liggen, onder het motto 'nu door en doen!'

SP noemt als compromis bij deze fase dat iets bewaard zou blijven als architectonisch erfgoed. Zet het college daar dus een grote streep doorheen met de sloop?

Wethouder Jakobs ontkent dit. Er lopen gesprekken met Lefier over hoe de ‘Nicolaïstijl’ is in te passen. Maar de kwaliteit en veiligheid van de nieuwbouw staan voorop, dus de wethouder is sceptisch over (deels) overnemen van dezelfde architectonische vormgeving. Er is subsidie aangevraagd voor de grondexploitatie in Zwartemeer uit de knelpuntenpot. Bij toekenning betekent dit 4.000 euro per gerealiseerde woning.

ChristenUnie informeert of die knelpuntenpot van de gemeente zelf is (‘broekzak-vestzak’).

Wethouder Jakobs ontkent dit. De aanvraag wordt ingediend bij de provincie.

Wakker Emmen leest bij agendapunt 6D dat die subsidie daar al is toegekend. Waarom staat hier niets over bij de andere drie voorstellen?

Volgens **wethouder Jakobs** wordt de subsidie bij 6D (totaal 76.000 euro) genoemd. Uit de reserve wordt nu 550.000 euro in mindering gebracht op het exploitatiesaldo; na subsidieverlening zal dit saldo dus 76.000 euro minder negatief zijn.

Hart voor Emmen vraagt wanneer de raad wordt geïnformeerd over de subsidietoekenning.

Wethouder Jakobs zal de tijdlijn navragen en de raad binnen twee weken informeren. De provinciale toekenning zal hoe dan ook na de raadsbehandeling plaatsvinden.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

6B. Herziening Mandaatbesluit MER-beoordeling gemeente Emmen 2024

Eerste termijn

PvdA vindt de herziening logisch en zinvol. Hiermee ontstaat een heldere MER-procedure. Er moet een nieuwe werkwijze komen voor ontwikkelingen waar de gemeente initiatiefnemer is, met strikte scheiding tussen uitvoering, beoordeling en besluitvorming. Hoe gaan B&W dit maatwerk invullen?

CDA is duidelijk dat met dit mandaatbesluit het college beoordeelt of er een MER-rapport moet komen, de raad ook in de toekomst over de aanvaardbaarheid van plan of ontwikkeling gaat en zij ook bevoegd is tot besluiten over de MER-procedure. De fractie hoopt dat B&W over start, voortgang en afronding gaan. Het is een spanningsveld tussen enerzijds niet te veel bemoeienis door de raad met de uitvoering en anderzijds het meegeven van kaders om alternatieven voor relevante milieuaspecten te onderzoeken. Hoe wordt de raad betrokken en in hoeverre behoudt zij invloed?

ChristenUnie kan het op zich volgen dat bepaalde onderdelen van procedures bij het college komen te liggen, zodat de voorbereiding efficiënter wordt, met tijdwinst tot gevolg. Maar dit argument wordt vaker door B&W aangehaald en is niet zo valide. Wat kan de raad nog van een plan of ontwikkeling vinden als zij alleen nog maar over de vaststelling gaat? De toelichting dat maatwerk alles wel oplost, klinkt niet erg overtuigend en baart de ChristenUnie wat zorgen – zeker in relatie tot de het beoogde in de Omgevingswet en de jurisprudentie.

Hart voor Emmen bespeurt verwarring over wie in de Omgevingswet aan zet is bij de MER. De raad blijft bevoegd gezag bij wezenlijke keuzes over de leefomgeving. Door technische stappen onder te brengen bij het college, kan de uitvoering ordelijk, tijdig en zorgvuldig plaatsvinden. Dit voorkomt vertraging en herstelt de eenvoud die de nieuwe Omgevingswet heeft weggenomen. Als besluiten in mandaat worden genomen, worden deze voor de volwaardige kaderstellende en controlerende rol van de raad in een overzicht verstrekt? Bij gemeenteprojecten geldt strikte scheiding tussen uitvoering, beoordeling en besluitvorming. Hoe wordt hier in de praktijk invulling aan gegeven om de zorgvuldigheid en onafhankelijkheid in de procedure volledig te borgen? Dit mandaatbesluit kan daar alleen aan bijdragen met een goede informatievoorziening en zorgvuldige rolverdeling.

SP ziet een besluit om B&W ruimer mandaat te geven binnen MER-procedures inclusief voorbereidende handelingen, dit vanwege de nog complexere bevoegdheidsverdeling van de nieuwe

Omgevingswet. De fractie wil zeker bij ontwikkelingen met grote milieu-impact extra alertheid op zorgvuldigheid, transparantie en democratische controle. De raad blijft bevoegd over kaderstellende besluiten, maar veel formele stappen zijn aan het college. Dit houdt het risico in dat de raad pas bij vaststelling aan bod komt. Zij moet dus voortijdig worden geïnformeerd over de start, keuzes over reikwijdte en detailniveau, relevante keuzes van de Commissie m.e.r. en eventuele knelpunten in de procedure. Terecht en essentieel daarom dat de Omgevingswet een duidelijke scheiding tussen uitvoering, beoordeling en besluitvorming vereist. Begrijpelijk dat dit B&W-mandaat leidt tot snellere procedures en minder vertraging voor initiatiefnemers. De SP is ook niet tegen verschuiving van mandaat, maar snelheid mag nooit ten koste gaan van zorgvuldigheid, milieubelangen of inspraak van inwoners. Hoe worden de onafhankelijkheid en de niet te grote druk op de MER-kwaliteit in de procedure geborgd? Hoe blijft de raad in positie om tijdig politieke afwegingen te maken?

D66 kan zich goed vinden in het verschuiven van bepaalde mandaten in de MER-procedure van raad naar college ten behoeve van een tijdig procedureverloop. Wel sluit de fractie zich aan bij een groot deel van de al gestelde vragen.

GroenLinks ziet de noodzaak van de herziening van het mandaatbesluit gezien de Omgevingswet en deelt de zorgen en kanttekeningen van andere fracties over de rol van de raad en de informatievoorziening. Hopelijk kan het college die zorgen wegnemen.

50PLUS ziet een mandaatherziening die ervoor zorgt dat trajecten vlotter verlopen en minder controle op de MER-inhoud nodig is. Als B&W voortgang, reikwijdte en inhoud bepalen, moet de raad achteraf het vertrouwen hebben dat de procedure goed is doorlopen. Mandatering kan als weggeven van zeggenschap worden ervaren; dit vergt actief informeren van de raad om haar informatie- en budgetrecht niet uit te hollen. Wel moet de gemeente alert zijn op reacties bij inwoners als besluiten buiten de openbaarheid worden voorbereid.

Wakker Emmen informeert of de herziening van de mandatering aan B&W (MER-beoordelingsbesluit) vóór deze herziening heeft geleid tot procedurefouten of andere problemen. Als de gemeente zelf initiatiefnemer is, vindt maatwerk plaats. Maar waarom ook daarvoor niet procedures en werkprocessen vaststellen?

Reactie college

Wethouder J. Bos licht toe dat deze herziening het eerdere mandaat bij MER-beoordelingsbesluiten breder en dieper maakt. De MER wordt, in tegenstelling tot voorheen, nu tegelijk met het ontwerp-omgevingsplan (dus niet de definitieve versie) aan de raad voorgelegd, om te beoordelen of dat voldoende is of dat er naar alternatieven moet worden gekeken.

CDA stelt dat in het laatste geval de hele MER opnieuw opgesteld moet worden.

Volgens **wethouder J. Bos** hoeft dat niet: er worden één of meer alternatieven toegevoegd. Aan de bevoegdheden van college en raad verandert dit niets, alleen de voorbereiding wordt efficiënter. Er moeten nog algemene, interne procedures en werkprocessen worden opgesteld voor gemeentelijke plannen. Vandaar het voorstel om eerst met maatwerk te werken ten behoeve van de voortgang.

Hart voor Emmen vraagt wanneer de raad de procedures en werkprocessen tegemoet kan zien.

Wethouder J. Bos kan nog geen tijdlijn geven. Dit moet zo snel mogelijk gebeuren, maar dit vergt wel gedegen juridisch onderzoekwerk. De ervaringen met het maatwerk kunnen daarbij helpen. Het college zelf heeft geen problemen gehad bij de eerste herziening van zijn mandatering; er waren ook geen majeure MER-procedures waar de raad bevoegd gezag was. Hoe dan ook, met dit nieuwe mandaat is een eventueel probleem met terugwerkende kracht te repareren.

ChristenUnie hoort de wethouder stellen dat dit laatste niets verandert aan de bevoegdheden van college en raad. Onderhavig mandaatbesluit behelst dat onderdelen in de voorbereiding bij B&W komen te liggen en de raad daar pas bij vaststelling in kennis van wordt gesteld.

Wethouder J. Bos bevestigt dat B&W beoordelen of een MER nodig is, maar over de breedte en inhoud gaat de raad.

Tweede termijn

PvdA begrijpt dat, tot er procedures en werkprocessen zijn voor gemeentelijke initiatieven, het een kwestie van *'learning by doing'* is. Dit komt wat tricky over; de fractie worstelt hiermee.

CDA krijgt graag nog een bevestiging dat als de raad een MER ontvangt, zij alternatieven kan aandragen en dit ook gehonoreerd wordt. De fractie is wat bezorgd over de scheiding tussen uitvoering, beoordeling en besluitvorming bij gemeentelijke plannen. Krijgt de raad nog inzage in de uitgewerkte interne procedures en werkprocessen?

ChristenUnie kan ermee leven dat eerst maatwerk wordt toegepast bij gemeentelijke plannen, maar ziet wel uit naar de vastgestelde interne procedures en werkprocessen.

Reactie college

Wethouder J. Bos betoogt dat niet *'learning by doing'* of *trial by error* de bedoeling is, maar het zo snel mogelijk komen tot interne procedures en werkprocessen. Ondertussen kan er een verzoek met MER-plicht komen en dan is er geen andere keus dan maatwerk leveren. Dit is tevens in te zetten als praktijkervaring bij de interne procedures en werkprocessen, waarover de raad wordt geïnformeerd. Die moeten juridisch houdbaar zijn en die onderbouwing kost even tijd – hoelang is nog niet duidelijk. Nogmaals: bij een ontwerp-omgevingsplan komt tegelijk de MER naar de raad. Vindt zij dat aanpassing van het plan of de MER nodig is, dan gaan B&W daarmee aan de slag.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

6C. Grondexploitatie De Bosrand Emmermeer openen

Eerste termijn

Hart voor Emmen wil heel graag dat er woningen komen voor mensen die een woning zoeken en i.c. sociale huisvesting. Dit plan raakt hieraan, maar zorgvuldige omgang met gemeenschapsgeld is een tweede verantwoordelijkheid. Helaas heeft de fractie nog steeds geen antwoord op haar technische vragen over kostenverdeling, risico's, grondprijzen, gelijkheidsbeginsel en het tekort van ruim zeven ton dat de gemeente moet dragen. Deze aspecten zijn geen kleine zaken, want het gaat om een project met grote maatschappelijke waarde (sociale huisvesting) en een prachtige ligging aan een bosrand, maar ook grote financiële risico's. De raad mag dan niet in het duister tasten over een precedent dat mogelijk niet terug te draaien is. De fractie is voor dit project en hoopt dat het slaagt, maar wel op een manier die waardig, verantwoord en transparant is en zorgvuldig naar mensen over het geld en het recht. Door de ontbrekende informatie is dit voorstel niet besluitrijp. Is het te veel gevraagd de raad eerst volledig te voorzien van antwoorden bij dit majeure besluit?

ChristenUnie spreekt van een fraaie locatie tegen het bos aan, maar die wel twee jaar braak heeft gelegen. Volgens het voorstel is voor realisatie van sociale woningbouw een kwalitatief hoogwaardige en goed ingerichte openbare ruimte wezenlijk: dit is de fractie uit het hart gegrepen.

PvdA ziet een belangrijke stap in de realisatie van betaalbare woningen in de gemeente. Dit plan draagt bij aan het verminderen van de hoge druk op het sociale segment (netto 32 woningen). Goed dat daarnaast geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte, omdat een wijk naast een stapel stenen ook voldoende groen, parkeermogelijkheid en leefbaarheid moet omvatten. Het is passend dat de

kostenverdeling hiervan tussen gemeente en ontwikkelaar 50:50 is, omdat deze ontwikkeling ten goede komt aan (de bewoners van) Emmermeer. Deze woningen zijn hard nodig in een buurt die mooier en leefbaarder wordt in een gemeente die haar verantwoordelijkheid neemt voor betaalbaar wonen.

Wakker Emmen ziet een positieve ontwikkeling die dit gebied en de wijk absoluut leefbaarder maakt. Kan subsidie uit de knelpuntenpot het tekort op de grondexploitatie nog wat dempen? Er zit wel een schets in de bijlagen maar geen verbeelding. Wanneer komt het beeldkwaliteitsplan beschikbaar voor de raad?

50PLUS wordt blij van 86 sociale woningen en ruimte voor vrouwenopvang en de bijdrage (samen met plan-Haagjesweg) aan de leefbaarheid in Emmermeer. Worden hier ook seniorenappartementen gerealiseerd om de doorstroming op de woningmarkt te versnellen? Het negatieve grondexploitatiesaldo is jammer, maar dit verdient zich bij dit soort projecten vaak terug in leefbaarheid, veiligheid en doorstroming.

GroenLinks ziet een belangrijke ontwikkeling met netto 32 sociale woningen plus de vrouwenopvang Wender. De gemeentelijke investeringen in de leefomgeving zijn dus terecht. Hopelijk volgen naast deze twee sociale woningbouwplannen in Emmermeer ook soortgelijke projecten in de Delftlanden 2.0 en dorpen als Zwartemeer, Nieuw-Weerdinge en Klazienaveen, waar ze ook nodig zijn.

SP vindt de bouw van 86 sociale woningen (netto 32) hard nodig bij de lange wachtlijsten. Het plan vraagt een forse gemeente-investering van ruim zeven ton, waardoor de reserve grondexploitaties en daarmee het weerstandsvermogen daalt. Dit vraagt een zorgvuldige financiële onderbouwing. De gemeente en ontwikkelaar delen de kosten van parkeerplaatsen, groenstructuren e.a. Is dit evenwichtig? Zijn de meerkosten omlaag te brengen zonder inbreuk te doen op de kwaliteit? De fraaie inpassing met veel bomen en paden mag niet leiden tot onbetaalbare woningen. De fractie vraagt aandacht voor een goede inpassing van de vrouwenopvang en dito communicatie met de wijk.

Reactie college

Wethouder Jakobs spreekt van een kwalitatief rijke woonomgeving, waar het terrein al enige tijd braak ligt. Sloop-nieuwbouw zorgt per saldo voor 32 extra sociale huurwoningen plus investeringen in de openbare ruimte. Dat de gemeente voor de helft de kosten draagt, maakt niet alleen deze ontwikkeling mogelijk, het zorgt ook voor een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonomgeving. De knelpuntenpot is ook toegankelijk voor deze locatie; op de uitkomst van de lopende subsidieaanvraag komt het college nog terug. Vanwege de inbreiding met sloop zijn extra parkeerplaatsen nodig en dit aantal voldoet aan de CROW-norm. Als het beeldkwaliteitsplan gereed is, wordt het naar de raad gezonden. Spijtig dat de schriftelijke technische vragen van Hart voor Emmen nog niet zijn beantwoord. Het college ziet erop toe dat dit vóór aanstaande raadsvergadering alsnog gebeurt. De gemeente investeert hier ruim zeven ton in de openbare ruimte en doet dat ook bij de drie andere woningbouwplannen in deze vergadering. Voor de in totaal 201 woningen betekent dit een tekort van 4.845 euro per woning, deels veroorzaakt door de verhouding 75% sociale huur en 25% koop. Precedentwerking speelt niet echt bij de corporatie i.c., dat speelt meer bij een commerciële ontwikkelaar. Deze corporatie heeft moeite met het dragen van de fors gestegen bouwkosten, vandaar de gemeentebijdrage.

Tweede termijn

Hart voor Emmen is heel blij de antwoorden op de schriftelijke vragen alsnog te ontvangen, hopelijk nog ruim voor de raadsvergadering. Vandaar het verzoek om dit stuk als B-stuk door te zetten.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als B-stuk naar de raad gaat.

6D. Grondexploitatie woningbouw Veld 4 te Zwartemeer

Eerste termijn

SP ziet een plan voor 19 starterswoningen met CPO Zwartemeer, bestaande uit jongeren die graag in het dorp blijven wonen. Deze uitbreidingsmogelijkheid is positief vanwege de fraaie locatie en versterking van de leefbaarheid. Het forse tekort van vijf ton wordt wederom gedekt uit de reserve grondexploitaties wat, ondanks de provinciale subsidie van 76.000 euro, het weerstandsvermogen aantast en wel met name als gevolg van de noodzakelijke grondverbeteringen. Is dit echt de meest doelmatige aanpak? De wijkopzet ziet er groen en verzorgd uit, maar vergt wel een flinke investering. Zijn er opties om het tekort te beperken? Hoe is te zorgen dat de prijs van deze woningen betaalbaar blijft?

ChristenUnie informeert hoe de SP denkt het grondexploitatietekort zo veel mogelijk te dempen en tegelijkertijd de woningprijzen zo laag mogelijk te houden. Dus wil de SP een sluitende grondexploitatie of woningen voor alle doelgroepen?

SP bevestigt de spanning tussen beide factoren. Zij kan deze vraag nu nog niet beantwoorden.

D66 hoopt dat er meer duidelijke regels komen voor CPO's, zodat vanuit de bewoners meer initiatieven mogelijk worden. Het negatieve exploitatiesaldo is het geld meer dan waard voor de leefomgeving rond deze woningen. En voor starters- en sociale woningen is de grondexploitatie nu eenmaal niet kostendekkend te krijgen. Daar moet de gemeente juist in investeren om de woningprijzen betaalbaar te houden. Daarnaast wordt het negatieve saldo enigszins gecompenseerd door het plan-Koppelwijk (punt 6D) dat dankzij de koopwoningen met een positief exploitatiesaldo gepaard gaat.

50PLUS vindt de 19 starterswoningen een mooie aanvulling en is ook voorstander van CPO's. I.c. is er geen bestuur waar te nemen, terwijl dit wel verplicht is volgens het beleidsplan. Is een investering van vijf ton maatschappelijk verantwoord voor 19 woningen? Voor de plannen 6A, 6C en 6D wordt bijna 1,5 miljoen onttrokken uit grondexploitaties, wat het weerstandsvermogen aantast. Met de uitbreiding op De Ark erbij wordt dit 3,4 miljoen. In de Kaderbrief is als vrije ruimte 2,2 miljoen opgenomen: die wordt dus overschreden. De prognoses voorspellen een stijgende reservepositie voor grondexploitaties, maar met deze onttrekkingen lijkt het eerder een dalende trend.

Wakker Emmen is positief over de komst van deze 19 starterswoningen. Zijn de dubbele woningen wel geschikt voor starters?

PvdA ziet met dit voorstel een college dat vol voor dit plan gaat, maar het houdt ook risico's in. Er moet flink bijgebouwd worden vanwege de groeiambitie naar 120.000 inwoners en de instandhouding van de leefbaarheid in alle dorpen en wijken. Een CPO in Assen kon onlangs de projectbegroting niet rondkrijgen. Kan dat hier ook gebeuren volgens het college?

VVD is positief over dit plan. Zijn de bouwkosten of verkoopprijzen van de starterswoningen al bekend?

Hart voor Emmen staat sympathiek tegenover het doel van 19 starterswoningen voor inwoners uit Zwartemeer. Maar een grondexploitatie van bijna een half miljoen negatief vraagt om een kritische

benadering van de inzet van publieke middelen. De dekking uit de reserve kan, maar de publieke investering, met verhoging van de kavelwaarde tot gevolg, mag niet direct weglekken door snelle doorverkoop binnen enkele jaren zonder terugvloeiing naar de gemeenschap. Opmerkelijk dus dat B&W hier niet voor het antispeculatie-, meerwaarde- of kettingbeding kiezen. Dit is geen bureaucratische ballast maar instrumentele, rechtvaardigheid. Op welke gronden is dit besloten? Zijn B&W bereid dit alsnog op te nemen met een looptijd van minstens tien jaar, zodat een evenredig deel van de meerwaarde rechtens terugvloeit naar de reserve grondexploitaties? De gemeente heeft immers een aanzienlijk exploitatietekort op te vangen. Zo niet, dan wil de fractie een concrete juridische en beleidsmatige onderbouwing van het collegestandpunt i.c.

Reactie college

Wethouder Jakobs hoort overwegend positieve geluiden, maar ook opmerkingen over het negatieve grondexploitatie resultaat. De technische vragen van Hart voor Emmen worden zo snel mogelijk schriftelijk beantwoord inclusief onderbouwing. Het gaat om 19 starterswoningen waarvan twaalf dubbele en 7 rijwoningen. Een starterslening gaat tot drie ton: alle woningen zitten daaronder. Een twee-onder-een-kapwoning op de hoek kost 294.000 euro, een hoekwoning drie-onder-een-kap 281.000 euro, een hoekwoning vier-onder-een-kap 275.000 euro en een tussenwoning 256.000 euro. Dit alles voor de betaalbaarheid van deze koopwoningen.

VVD vraagt of in dit geval één bouwbedrijf het plan gaat uitvoeren.

Wethouder Jakobs antwoordt dat kenmerk van een CPO – dat in Zwartemeer overigens wel degelijk een bestuur heeft – is dat men met één plan naar één aannemer gaat voor een offerte. De knelpuntenpot wordt in deze grondexploitatie benoemd. Daarnaast kan de aannemer beroep doen op het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw. Het college vindt dit al met al een waardevolle toevoeging voor de inwoners van Zwartemeer, ondanks de hogere kosten vanwege de veenontginning. Het ligt niet in de verwachting dat CPO Zwartemeer dit plan niet rond kan krijgen. De leden zijn erg enthousiast, het duurde wel vrij lang tot dit plan er lag. Na instemming door de raad denken B&W snel met de uitvoering te kunnen starten.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als B-stuk naar de raad gaat.

6E. Vaststellen grondexploitatie ‘Koppelwijk fase 2’ Emmer-Compascuum

Eerste termijn

Wakker Emmen ziet in dit plan een mooie uitbreiding van de woningvoorraad en deze keer met een positief grondexploitatie saldo. Enig kritiekpunt is dat de procedure sneller had gekund.

50PLUS sluit zich aan bij de woorden van Wakker Emmen. Betreft het hier allemaal woningen in de vrije sector?

SP ziet een uitbreiding van 30 woningen aan de noordkant van Emmer-Compas. Het betreft een compacte, overzichtelijke woonbuurt met groene erfafscheidingen en goede ontsluiting, die aansluit bij de behoefte. De eerste planfase Koppelwijk was al goed ontvangen; dit plan draagt mede bij aan de ambitie van 4.000 nieuwe woningen tot 2030. Is het positieve exploitatie saldo ad zes ton realistisch, zeker gezien de hoge bouwkosten? Graag meer inzicht in de gehanteerde grondprijzen, de risico's rondom stijgende aanlegkosten en de gevoeligheid bij tegenvallend tempo of markt vraag. Hoe gaat het college om met eventuele risico's in de aanbestedingsfase? De SP wil liever niet halverwege het plan nog moeten bijsturen. Let op voldoende variatie in de woningen, zorg dat de wijk toegankelijk is voor alle bewoners en blijf met hen in gesprek over verkeersdruk en leefbaarheid.

VVD is positief over dit plan en het positieve grondexploitatieresultaat. Dit onderstreept nog maar eens dat er een goede balans op de lokale woningmarkt moet zijn tussen sociale huur en vrijesectorbouw. Het voldoet ook aan de behoeften in het dorp.

PvdA is positief over deze ontwikkeling als waardevolle toevoeging aan Emmer-Compas, waar de woningbehoefte evident is. Het is een goede stap in de Woonvisie-ambities en versterkt de leefbaarheid. Goed dat het plan, als waardevolle toevoeging aan het dorp Emmer-Compascuum, financieel haalbaar is.

Reactie college

Wethouder Jakobs bevestigt dat het positieve resultaat van de grondexploitatie het gevolg is van de balans tussen (meer) koop en sociale huur. De grondexploitatie is gedegen doorgerekend: alle 30 kavels worden verkocht en er is sterke behoefte in het dorp aan de tweekappers en vrijstaande woningen in het plan. B&W verwachten dan ook niet terug te hoeven komen naar de raad voor extra krediet. Voor de toekomst gaat het college ook kijken naar de toevoeging van sociale huur in het dorp om voor evenwicht te zorgen in het aanbod.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

7. Bespreken A-stukken:

7A. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen’

SP spreekt van een technisch maar belangrijk plan van de verplaatsing van acht karakteristieke woningen naar het juiste bijgebouw. Dit is cultuurhistorisch verantwoord en komt tegemoet aan de eisen van appellant i.c. Dit kan leiden tot intrekking van diens beroep, met mogelijk versnelling van de procedure. De zorgvuldige en noodzakelijke reparatie van het bestemmingsplan herstelt een eerdere fout en zo ontstaat er weer duidelijkheid voor de eigenaar en omwonenden.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

7B. Toetreding gemeente De Wolden tot Area Reiniging

Wakker Emmen ziet geen problemen om De Wolden toe te laten tot Area. Ook positief dat Emmen in de nieuwe setting het meerderheidsbelang houdt. Goed idee om het incidentele voordeel van 328.000 euro in een nieuwe bestemmingsreserve te storten, daar niet ondenkbaar is dat Borger-Odoorn er nog bijkomt – met nieuwe herverdeling van aandelen van dien – en daar hiermee de stijgende kosten van afvalverwerking zijn te dempen voor de inwoners. Worden de efficiencyvoordelen van toetreding door De Wolden ook toegevoegd aan de bestemmingsreserve? In hoeverre bepaalt de deelneming van Emmen de keuze in afvalinzameling en –scheiding? Of is eerst instemming nodig van de andere deelnemers?

SP ziet toetreding van De Wolden als logische stap voor de regio, die Area sterker maakt. De opbrengst van de Emmense aandelenverkoop gaat in de reserve om de afvalstoffenheffing voor inwoners stabiel te houden: een verstandige zet. Zijn de aandelendeals zonder financieel risico? Blijft de raad goed op de hoogte van mogelijk toekomstige kosten of investeringen bij Area? Werkt de nieuwe stemverhouding echt tot snellere en eerlijkere besluiten?

Hart voor Emmen spreekt van een praktisch ingegeven voorstel om van Area een BV-construct te maken. De NV-structuur is niet meer actueel en de stemverhoudingen moeten rechtdoen aan inzet, risico en aandeel. De toetreding van De Wolden is een verdere stap in gedeelde verantwoordelijkheid: samen weten de Area-gemeenten wat er nodig is om deze regio schoon en leefbaar te houden. Financieel is het voorstel prudent en goed dat de incidentele bate wordt ingezet om het afvaltarief te stabiliseren voor de inwoners.

VVD is in beginsel positief over de toetreding van De Wolden tot Area, inclusief omzetting van NV naar BV. Als Borger-Odoorn hier in 2027 bijkomt, maakt de fractie zich zorgen over de schaalvergroting in gebied, personeel en taken. Emmen moet als grootste aandeelhouder de vinger dus goed aan de pols blijven houden. Door schaalvergroting kan efficiency ontstaan, met lagere afval- en milieukosten tot gevolg. In alle Area-gemeenten zou eigenlijk dezelfde diffarmethode moeten gelden, evenals de samenwerking bij het stortbordes. De VVD is geen voorstander van aparte bestemmingsreserves, maar van storting in de algemene reserve. Wat is het voordeel van bestemmingsreserves?

ChristenUnie heeft geen wensen of bedenkingen tegen toetreding van De Wolden tot Area. De fractie was eerder al kritisch over storting in een nieuwe bestemmingsreserve, die de controle door de raad ondoorzichtiger maakt. Bovendien gaat het om een incident voordeel, bedoeld om de hogere afvalheffing wat te dempen. Gaat de tariefverhoging van 2026 dan niet door? De gemeente heeft nog steeds 0,5 miljoen tekort uit de afvalstoffenheffing. Dus deze incidentele bate maakt niet veel uit. Vanwaar de keuze voor het instellen van een nieuwe bestemmingsreserve?

CDA was indertijd geen voorstander van aansluiting bij afvalinzamelaars in Overijssel of Friesland, maar wel voor de toetreding van De Wolden. Bij deze uitbouw van onderop heeft en houdt Emmen sturing. De fractie heeft geen wensen of bedenkingen bij dit voorstel, maar wenst Area met De Wolden een nog betere dienstverlening en meer kostenefficiency toe.

Reactie college

Wethouder J. Bos gaat ervan uit dat de efficiencyvoordelen structureel zijn: die gaan jaarlijks in de betreffende voorziening (en dus niet in een bestemmingsreserve), te gebruiken om het tarief te dempen. Borger-Odoorn heeft al besloten om toe te treden (mogelijk per 2027) en dit kan voor schommelingen in de tarieven zorgen.

D66 vraagt zich af hoe zich dit verhoudt tot de noodzaak van een extra potje.

Wethouder J. Bos weet dat nog niet. Te denken valt aan schommelingen door aan- en verkoop van tarieven,erschikking in dienstverlening e.d. Vandaar dat de eenmalige 328.000 euro even apart wordt gehouden. Verwachting is op termijn overigens wel dat deze schaalvergroting tot meer kostenefficiency gaat leiden. Met deze deal loopt de gemeente geen risico. Over eventuele majeure investeringen wordt de raad geïnformeerd. Tot op heden was de stemverhouding gelijk; met de BV-constructie krijgt Emmen als grote gemeente meer zeggenschap. Elke gemeente is als opdrachtgever aan Area vrij de eigen inzamelmethode te kiezen; wel leidt meer gelijktrekken tot meer efficiencyvoordelen. De aandeelhouders gaan over de contracten van Area met de verwerkers, daar kunnen gemeenten niet zelfstandig over besluiten.

ChristenUnie begrijpt nog steeds niet het nut van een bestemmingsreserve. Als deze wordt ingezet om meerkosten van afstemmen van processen met De Wolden en/of de afvaltarieven te dempen, dan is het bedrag relatief zo klein dat het college dat zonder toestemming van de raad kan.

Wethouder J. Bos betoogt dat de Area-tarieven niet kostendekkend zijn. Hier legt de gemeente geld bij en daarnaast wordt de voorziening met dividendstortingen gebruikt. Het restsaldo is dan af te romen naar de algemene reserve, maar B&W willen deze middelen voorlopig liever bewaren bij de post Area. Dit vanwege de te verwachten tariefaanpassing na toetreding van De Wolden. Is die niet nodig, dan zijn de efficiencyvoordelen via de (voor Emmen gunstigere) aandelenverhouding in te zetten. Ondanks de relatief kleine bedragen kiezen B&W voor deze praktische insteek.

ChristenUnie verwacht dat de toetreding van Borger-Odoorn in 2027 plaatsvindt, maar dan moet dit bedrag het jaar daarop wel opgebruikt zijn. Dus najaar 2027 moet dus herbeoordeeld worden of deze bestemmingsreserve nog wel nodig is.

Wethouder J. Bos vindt dit een goed voorstel. Dit is over twee jaar eventueel actief te agenderen.

VVD wijst op het gevaar van afvaldumping bij de diffarmethode (betalen per kilo) in Borger-Odoorn. Zeker onder hetzelfde bedrijf Area lijkt het verstandig dat de wethouder er bij De Wolden op aandringt om ook voor diftar als eenduidige methode te kiezen. Dat is ook gunstiger voor de te maken efficiëncyslag.

Wethouder J. Bos dankt de VVD voor dit advies.

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

8. Onderwerpen ter bespreking: n.v.t.

9. Vaststellen verslag vorige vergadering

9A. Vaststellen notulen raadscommissie Wonen & Ruimte van 13 oktober 2025

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de notulen van 13 oktober 2025 ongewijzigd worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

10. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium

PvdA vindt de beantwoording van de motie ‘Seniorenmakelaar’ (10C) onvoldoende. Graag meer informatie over het verrichte onderzoek en meer argumenten waarom deze motie niet uitvoerbaar is.

Wethouder Jakobs antwoordt dat het onderzoek naar het aanstellen van een seniorenmakelaar is gebaseerd op gesprekken met woningcorporaties en welzijnsorganisaties. Dit leidde tot een intern verhuisprocesdocument, waarvan het resultaat in raadsbrief 10C staat. Overige argumenten zijn de inzet op versterking van doorstroming in de verhuisketen, maar dan niet alleen voor senioren maar ook andere doelgroepen, zodat de woningmarkt flexibeler en efficiënter opereert. Een aantal knelpunten blijkt de doorstroming te belemmeren, maar valt niet direct binnen de taken van een seniorenmakelaar. Vandaar de gezamenlijke inzet op genoemde knelpunten: bewustwording, digitale en financiële vaardigheden, emotionele drempels, praktische ondersteuning en verbreding van het woningaanbod. Indien nog nodig kan een seniorenmakelaar later worden aangesteld. De doorstroming en huisvesting van senioren krijgen een plek in het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

Hart voor Emmen wil graag stuk 10G agenderen voor de commissie, de motivering volgt.

Voorzitter Wittendorp wijst erop dat die motivering uiterlijk maandag 15 december om 12.00 uur bij de griffie binnen moet zijn.

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

12. Sluiting

Voorzitter Wittendorp sluit de vergadering om 22.10 uur onder dankzegging.