Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2025	346970-2025

Onderwerp:

Grondexploitatie woningbouw Veld 4

Portefeuillehouder: A.J. Jacobs

Team: Projectmanagement
J. Sandker, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De grondexploitatie ‘woningbouw Veld 4’ vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad € 553.017 te dekken uit de reserve grondexploitatie; 2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van € 1.204.360 exclusief BTW beschikbaar te stellen;

Bijlage(n)
1. Overzicht plangebied ‘Woningbouw Veld 4’
2. Planuitwerking ‘Woningbouw Veld 4’

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 11 november 2025 en de hieronder bijbehorende stukken.
1. Grondexploitatie ‘Woningbouw Veld 4’ (ligt onder geheimhouding ter inzage)
2. Memo behorende bij de grondexploitatie ‘Woningbouw Veld 4’ (ligt onder geheimhouding ter inzage)
3. Begrotingswijziging Woningbouw Veld 4

jaar	Zaaknummer
2025	346970-2025

1. Inleiding:
In maart 2024 heeft het college 4 locatie aangewezen voor een tweede tranche woningbouwlocatie. De nu voorliggende locatie Veld 4 is één van deze locaties. Het plan bevat 19 woningen waarvan 12 dubbele woningen en 7 rijwoningen. Het plan is ontwikkeld in samenwerking met CPO Zwartemeer. Deze CPO-groep bestaat uit starters uit Zwartemeer, die opzoek zijn naar bouwmogelijkheden voor een eerste woning.
Om de ontwikkeling een stap verder te brengen is een financieel kader nodig. Daarom is voor deze locatie een grondexploitatie opgesteld. Op basis van dit kader kunnen de noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd en kan de grond uiteindelijk worden uitgegeven.

Op de bijlagen 1 en 2 bij het collegevoorstel is geheimhouding opgelegd. Openbaarmaking van deze bijlagen kan de economische en/of financiële positie van de gemeente schaden. Om dit te voorkomen heeft het college geheimhouding opgelegd op bijlage 1 en 2. Geheimhouding kan slechts worden opgelegd indien wordt voldaan aan één of meerdere uitzonderingsgronden als genoemd in artikel 5.1 van de Woo. In het onderhavige geval is de uitzonderingsgrond van artikel 5 lid 2 onder b toepassing. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Openbaarmaking van de grondexploitatie kan de positie van de gemeente in de verdere uitwerking van de plannen schaden en effect hebben op de haalbaarheid. Daarnaast moeten we onevenredige bevoordeling of benadeling van derden voorkomen.

2. Beoogd effect:
Het primaire effect van dit besluit is dat de raad een financieel kader voor de ontwikkeling van Veld 4 vaststelt. Indien de gemeenteraad positief over de grondexploitatie besluit, is het vervolgens mogelijk om de locatie te ontwikkelen na verlening van het omgevingsplan waarbij de realisatie van 19 starterswoningen plaatsvindt. Hierbij wordt er invulling gegeven aan de Woonvisie ‘BuitengeWoon Thuis in Emmen’. De omgevingsaanvraag voor deze ontwikkeling wordt op een later stadium voor bindend advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Argumenten:
1.1 Het voorstel sluit aan bij de woonvisie “BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030”.
Door met dit voorstel in te stemmen, geeft de raad invulling aan het gemeentelijk woonbeleid, waarin het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen centraal staat. De toevoeging van deze 19 woningen draagt direct bij aan de gemeentelijke ambitie om de starters aan een woning te helpen.

1.2 Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is een grondexploitatie nodig.
De ontwikkeling van deze grond is een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente heeft grond, gelegen op Veld 4, bestemd voor de realisatie van grondgebonden woningen, thans in gebruik als grasveld. De gemeente verzorgt het bouw- en woonrijp maken van de gronden. De kavels worden na het bouwrijp maken verkocht aan de leden van het CPO Zwartemeer. Dit is een vorm van actief grondbeleid en hiervoor is een grondexploitatie nodig. Het openen, herzien en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom wordt dit beslispunt voorgesteld aan de gemeenteraad.

1.3 Om de woningen mogelijk te maken moeten financiële kaders afgestemd worden met de raad.
Een grondexploitatie is een balans tussen begrote kosten en opbrengsten. In de grondexploitatie (Bijlage 1) worden deze tegen elkaar afgezet. Er zijn voorbereidingskosten gemaakt en er moeten nog werkzaamheden in het openbaar gebied plaatsvinden om de voorliggende planontwikkeling mogelijk te maken. Deze kosten zijn verwerkt in de grondexploitatie. Door de grondexploitatie te openen en vast te stellen zijn de kaders waarbinnen de gronden kunnen worden uitgegeven vooraf duidelijk.

1.4 De grondexploitatie kent een negatief resultaat, mede door de gemeentelijke investeringen in het openbaar gebied.
De grondexploitatie van dit project sluit met een negatief resultaat. Dit wordt deels veroorzaakt door de gemeentelijke investering in het openbaar gebied. Er dient een veenlaag in het cunet van de wegen te worden afgraven en het terrein dient 50 cm te worden opgehoogd om de juiste dekking op de riolering te creëren. De verkoop van de grond zijn niet toereikende om de kosten te dekken. Hierdoor ontstaat een tekort dat wordt gedekt door een onttrekking uit de reserve grondexploitatie.

2.1 Dit zijn de benodigde financiële middelen om tot uitvoering over te kunnen gaan.
In de grondexploitatie is opgenomen welke kosten en opbrengsten verwacht worden. De raad is bevoegd om de middelen uit de grondexploitatie beschikbaar te stellen aan het college om tot uitvoering over te kunnen gaan. Van het uitvoeringskrediet kunnen we de planologisch-juridische stappen zetten, alsook de voorbereiding en directievoering van het civiele werk van de publieke voorzieningen. Het uitvoeringskrediet betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening.

4. Kanttekeningen:

1.1 De onttrekking is van invloed op het beschikbare weerstandsvermogen.
De reserve grondexploitatie is bedoeld om deze tekorten op te vangen.
De reserve grondexploitatie tellen wij mee bij het beschikbare weerstandsvermogen om het totaal aan risico's dat de gemeente loopt op te vangen.
Door het tekort te dekken uit de reserve grondexploitatie daalt ons beschikbare weerstandsvermogen en daarmee ook onze weerstandscapaciteit. Overigens wordt de reserve grondexploitatie met dit voorstel ingezet voor het doel waar deze voor in het leven is geroepen.

1.2 Door de hoogte van de negatieve grondexploitatie is er subsidie mogelijk vanuit de provincie.
Door de hoge plankosten is er een negatieve grondexploitatie. Vanuit de provincie is er subsidie mogelijk om bij het hebben van een onrendabele top bij een woningbouwontwikkeling een financiële steun te ontvangen om deze onrendabele top te verzachten. Met de inzet van de 'Subsidie knelpuntenpot woningrealisatie Drenthe' is er een subsidie mogelijk van € 76.000. Hierdoor wordt de uiteindelijke negatief grondexploitatie verlaagd naar € 477.017.

5. Financiën:

De grondexploitatie betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening en de opbrengst van gronduitgifte (bijlage 2). De kosten bedragen in totaal € 1.158.358 en de uitgavenstijging bedraagt € 46.002. Voor uitvoering van dit voorstel is een krediet van totaal € 1.204.360 benodigd. Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van € 1.158.358 excl. BTW benodigd. Dit bedrag staat in de grondexploitatie opgenomen. Daar tegenover staan inkomsten die voortvloeien uit de verkopen van de kavels. Er resteert een negatief resultaat op deze grondexploitatie van € 553.017 excl. BTW. Alle cijfers zijn inzichtelijk gemaakt in de grondexploitatie 'woningbouw Veld 4' (bijlage 1). Voor het verwachte nadelige resultaat wordt een voorziening getroffen dat gedekt wordt uit de reserve grondexploitatie. Deze werkwijze bij het vormen van de reserve grondexploitatie besloten.

Verloop algemene reserve grondexploitatie

	jaar							
	2023 werkelijk	2024 werkelijk	2025 verwachting	2026 verwachting	2027 verwachting	2028 verwachting	2029 verwachting	Opmerking
saldo 1-1-	6.542.459	9.995.277	12.311.959	10.647.311	11.786.674	12.835.753	13.702.994	
toevoegingen								
resultaat jaarrek	3.452.818	2.386.127	1.958.300	1.148.407	1.017.312	858.001	1.045.615	
Koppelwijk fase 2 (Fazant-Patrijs)				193.706	236.748	216.476		In procedure
onttrekkingen								
resultaat jaarrek		-69.445	-200.545	-202.751	-204.981	-207.236	-209.515	
woonwagenlocatie de Ark			-1.924.517					
Haagjesweg			-228.086					In procedure
Bosrand Emmermeer			-716.783					In procedure
Veld 4, Zwartemeer			-553.017					
Totaal	9.995.277	12.311.959	10.647.311	11.786.674	12.835.753	13.702.994	14.539.093	

6. Uitvoering:

Na de vaststelling van dit voorstel wordt er verder gegaan met de benodigde planologische procedures. Parallel hieraan wordt er gewerkt om het bouwplan verder uit te werken. Hiervoor dient er een planologische procedure gevoerd te worden. Ook deze procedure wordt uiteindelijk aan de raad voorgelegd voor haar bindend adviesrecht als bedoeld in artikel 16.15a sub b Ow. Dit door het feit dat het gaat om het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (structuur)visie of vastgesteld beleidskader. Dit is niet het geval in deze.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 11 november 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

N. Plantinga H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2025	346970-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025,

besluit:

1. De grondexploitatie ‘woningbouw Veld 4’ vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad € 553.017 te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van € 1.204.360 exclusief BTW beschikbaar te stellen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2025.

de griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout