Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2025	283516-2025

Onderwerp:

Woningbouwopgave grondverwerving, waaronder uitbreiding Delftlanden fase 2

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs, J. Bos

Team: Programmabureau Emmen Vernieuwt
E. Schottert, telefoonnummer 06-11596538

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De verwervingsstrategie gronden ten behoeve van de woningbouwopgave, waaronder uitbreiding Delftlanden fase 2, vast te stellen. 2. Een krediet van € 6 miljoen exclusief btw beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden voor de woningbouwopgave, met name uitbreiding Delftlanden fase 2. 3. De bijbehorende rentelasten van maximaal € 66.000 per jaar (op basis van 1,1%) tot de vaststelling van de grondexploitatie te dekken uit het budget strategische aankopen. 4. Bij de vaststelling van de grondexploitatie Delftlanden de verwervingskosten gronden, overige gemaakte voorbereidingskosten uitbreiding Delftlanden over te hevelen naar deze grondexploitatie. 5. Besluitpunten 2. en 3. via een begrotingswijziging te regelen.

Bijlage:
Bijlage 3: Begrotingswijziging woningbouwopgave versie 2

Ter inzage:
Bijlage 1: Verwervingsstrategie gronden t.b.v. woningbouwopgave (geheim)
Bijlage 2: Kaart perceeloverzicht voorkeursrechten uitbreiding Delftlanden (geheim)
Collegebesluit d.d. 23 september 2025 en de daarbij behorende stukken

jaar	Zaaknummer
2025	283516-2025

1. Inleiding

De gemeente Emmen staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave. In lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie en de Kadernota 2025, wil de gemeente voor 2030 ten minste 4.000 woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad en een verdere uitbreiding van 6.000 woningen in de periode van 2030 tot 2040. Om deze groei mogelijk te maken, is het noodzakelijk om tijdig te beschikken over grootschalige uitbreidingslocaties. Eén van deze locaties is uitbreiding aansluitend op de bestaande wijk Delftlanden, waarbij we ons nu in aanvang richten op de verwerving van de gronden op Delftlanden fase 2.

Recentelijk hebben grondeigenaren in dit gebied aangegeven hun agrarische gronden te willen verkopen. Tegelijkertijd is er ook interesse vanuit marktpartijen. Om regie te kunnen voeren op de ruimtelijke ontwikkeling en om grondspeculatie en versnippering te voorkomen, heeft het college op 10 december 2024 een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de betreffende gronden. Dit voorkeursrecht is op 27 februari 2025 door de raad bestendigd (zaaknr. 351884-2024). Visualisering van het gebied in bijlage 1 waarbij de kleuren de eigendomsverhouding weergeeft.

Met het oog op de gewenste woningbouwontwikkeling is het van belang dat de gemeente niet alleen een regierol behoudt, maar ook daadwerkelijk grondposities ten behoeve van de woningbouwopgave in de gemeente verwerft. Voor de grondverwerving is een strategie ontwikkeld. Deze strategie zal als leidraad dienen bij dit project maar ook bij toekomstige woningbouwprojecten.

De bijlagen 1 en 2 bevatten vertrouwelijke informatie, het college heeft hier geheimhouding opgelegd. Als deze informatie openbaar wordt, wordt er een belang geschonden als bedoeld in artikel 5.1 van de Wet open overheid. Om de onderhandelingspositie van de gemeente Emmen binnen het verwervingsproces niet te benadelen, is geheimhouding ex artikel 87 Gemeentewet opgelegd. Gelet op artikel 87 Gemeentewet, kan slechts geheimhouding worden opgelegd op grond van een belang genoemd in artikel 5.1 leden 1 en 2 van de Wet open overheid. In dit geval is de relatieve uitzonderingsgrond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid van toepassing.

Het belang van informatieverschaffing is afgewogen tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Het is evident dat de economische en financiële belangen van de gemeente door het overleggen van dit voorstel en de daarin genoemde bedragen, in ernstige mate worden geschaad. Voortijdige informatieverstrekking door de gemeente tijdens de fase van onderhandelingen over bijvoorbeeld het sluiten van contracten, kan veelal leiden tot verzwakking van de onderhandelingspositie van de gemeente.

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd de verwervingsstrategie vast te stellen en krediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van de gronden.

2. Beoogd effect

Om regie te kunnen voeren op de woningbouwopgave in de gemeente Emmen is het nodig een verwervingsstrategie vast te stellen. De uitbreiding Delftlanden is grootschalig heeft de nodige impact en bovendien betreft het, het eerste grootschalige woningbouwproject sinds lange tijd, dit vraagt om extra afstemming met college en raad. Met de voorgestelde verwervingsstrategie wordt ook ten aanzien van het verwervingsproces van Delftlanden fase 2 richting gegeven. Daarnaast wordt beoogd krediet voor de aankoop van gronden voor de woningbouwopgave te bewerkstelligen. De verwerving stelt de gemeente in staat om regie te houden, de woningbouwopgave doelgericht in te vullen, planvorming te versnellen en te zorgen voor een evenwichtige en betaalbare woningvoorraad die aansluit bij de lokale behoefte in de gemeente Emmen.

3. Argumenten

1.1 De rol van uw raad is kaderstellend
Het belang van het project uitbreiding Delftlanden is groot voor de woningbouwopgave in de gemeente Emmen. De omvang van deze ontwikkeling voor de gemeente Emmen is fors en de verwervingsstrategie moet ook een leidraad zijn voor andere toekomstige woningbouwprojecten in de gemeente. Het is van belang dat uw raad wordt gekend in de uitvoering van dit project en in kan stemmen met de verwervingsstrategie.

2.1 De raad heeft budgetrecht
Voor de aankoop van de gronden ten behoeve van de woningbouwopgave en de uitbreiding van de Delftlanden fase 2 is investeringsvolume benodigd, via de bijgevoegde begrotingswijzigingen kan uw raad het krediet beschikbaar stellen.

2.2 Dit is het benodigde bedrag voor verwerving tegen marktconforme agrarische prijs.
In totaal is er op 82 ha voorkeursrecht gevestigd. Bij verwerving tegen marktconforme agrarische prijs is ca € 5,8 miljoen nodig voor het aankopen van gronden en ontwikkeling van Delftlanden fase 2.
Het gevraagde krediet is iets hoger omdat:

- Het bedrag kan worden oplopen wanneer er voor strategische gronden, zoals beschreven in de verwervingsstrategie, meer per m2 moet worden betaald.
- Grondeigenaren geen nabetalingsclausule wensen, sneller tot afronding van het proces willen komen en tegen een lagere prijs dan gronden met woonbestemming de verkoop willen doen.
- Wanneer er samenhang in eigendom is tussen percelen van Delftlanden fase 2 en fase 3 en de grondeigenaren één overeenkomst willen sluiten
- Er percelen worden aangeboden die nodig zijn voor de woningbouwopgave waar geen voorkeursrecht op is gevestigd.

3.1 Het budget strategische aankopen is hiervoor bedoeld.
Bij de begroting 2022 is het budget strategische aankopen ingesteld voor dekking van rentelasten van strategische aankoop en verkoop van gronden en panden. De betreffende grondaankopen zijn strategisch van aard. Daarom wordt voorgesteld de rentelasten van maximaal € 66.000 (per jaar, op basis van 1,1%) tot moment vaststelling GREX te dekken uit het budget strategische aankopen. In de kaderbrief voor de begroting 2026 is verhoging van het budget ten behoeve van de woningbouwopgave al meegenomen.

3.2 De rentelasten worden tot het openen van een GREX gecompenseerd uit de pachtinkomsten.
Er wordt een krediet van € 6 miljoen gevraagd voor de aankoop van een deel van de toekomstige woningbouwlocaties waaronder uitbreiding Delftlanden fase 2. Zolang de grond in eigendom is van de gemeente en de bestemmingswijziging nog niet definitief is wordt de grond verpacht. De pachtopbrengsten compenseren (voor een deel) de rentelasten en de overige kosten zoals waterschapslasten.

4.1 Vaststellen omgevingsplan leidt tot het openen van een GREX
Na vaststelling omgevingsplan wordt het uitstaande krediet voor aankoop gronden, de voorbereidingskosten en baten (pacht) ondergebracht in een GREX. Het voorbereidingskrediet ad € 150.000 heeft het college in juni beschikbaar gesteld (fcl 73633). Uitgangspunt is een sluitende GREX.

5.1 Een begrotingswijziging is nodig om de begroting aan te passen.
Door een begrotingswijziging door te voeren wordt ervoor gezorgd dat de financiële administratie aansluit met de voorliggende besluitvorming.

4. Kanttekeningen

2.1 Het gevraagde krediet is niet voldoende.
Met de gevraagde € 6 miljoen euro kan niet alle grond worden verworven voor de uitbreiding Delftlanden, we richten ons daarbij op uitbreiding Delftlanden fase 2. Wellicht is verwerving van alle gronden ook niet nodig en kan worden volstaan met het in eigendom krijgen van strategische stukken en teveel versnippering worden voorkomen. Met de eigenaren van de gronden niet in eigendom kunnen

ontwikkelafspraken worden gemaakt.

2.2 De gehele woningbouwopgave voor de gemeente Emmen vraagt een groter budget
De woningbouwopgave voor de gemeente Emmen is groot. Om voldoende en passende woningen in de wijken en dorpen in de gemeente te bouwen zijn ook hier bouwlocaties nodig. Om regie te nemen in de woningbouwopgave in de wijken en dorpen, te komen tot een goede samenstelling van het woningbestand, is krediet benodigd. Hiervoor zal in een later stadium een voorstel worden gedaan aan uw raad.

2.3 Na het onherroepelijk worden van de bestemmingswijziging is een nabetalingsclausule van toepassing.
In de overeenkomsten wordt een zogenoemde nabetalingsclausule opgenomen. Dit houdt in dat bij het onherroepelijk worden van het op te stellen omgevingsplan er een nabetaling moet plaatsvinden.
We streven er naar om dit over 5 jaar geregeld te hebben. Uitgaande van de marktconforme prijzen voor gronden met woonbestemming zal de nabetaling voor uitbreiding Delftlanden fase 2 in totaal ca € 25 miljoen bedragen. Dit bedrag wordt voldaan uit de door de raad nog vast te stellen grondexploitatie (GREX) en wordt gedekt uit de grondverkopen. Het exploitatieplan geeft de financiële haalbaarheid weer van een project en is onderdeel van het omgevingsplan. Het uitgangspunt is een looptijd van de nabetalingsclausule van tien jaar na de datum van ondertekening van de overeenkomst of de datum van de transportakte en wordt vastgelegd in de overeenkomst.

2.4 Dit besluit heeft een nadelig effect op de financiële positie van de gemeente.
De verstrekking van het gevraagde krediet van € 6 miljoen leidt tot een verslechtering van kengetallen zoals de netto schuldquote en de solvabiliteitsratio, waardoor de financiële positie van de gemeente kwetsbaarder wordt en de beleidsruimte voor toekomstige investeringen afneemt. Hieronder zijn twee scenario's voor 2026 weergegeven, waarbij € 4 miljoen of € 6 miljoen wordt besteed, tot een volledige uitnutting van het krediet in 2029 van € 6 miljoen.

	signaalwaarde	begroting 2026	2026		2029
			Scenario		
uitnutting (x miljoen)			4	6	6
netto schuldquote	< 135%	95,5%	0,7%	1,1%	1,1%
solvabiliteit	> 20%	18,7%	-0,1%	-0,1%	-0,1%

2.5 De jurisprudentie met betrekking tot spuitzones heeft een nadelig effect op de grondexploitatie
Het gebied wat ontwikkeld gaat worden tot woonwijk heeft momenteel landbouwbestemming. Een aantal percelen grenst ook na de bestemmingswijziging aan landbouwgrond. Hier zal rekening moeten worden gehouden met een spuitzone, dit heeft een, overigens beperkt, nadelig effect. Voor de landbouwgronden langs de Sleenerstroom moeten nu ook al rekening houden met de richtlijnen voor oppervlaktewater, aan beide zijden is het voorschrift 50 meter. Dat blijft ongewijzigd voor landbouwgronden ten (noord)westen van de Sleenerstroom die niet gaan wijzigen. Hierdoor wordt aan de te ontwikkelen zijde van de Sleenerstroom al aan de 50 meter wordt voldaan. Verder kan er bij het inrichten van het gebied waarnodig rekening worden gehouden met spuitzones, voorwaarde is dat er geen langdurige verblijfsfuncties worden gecreëerd in de spuitzones. Mogelijkheden zijn dan o.a. infrastructuur, waterberging.

5. Financiën
Voor de verwerving van een deel van de gronden en de kosten voor bestemmingswijziging is een krediet nodig van € 6 miljoen. Bepaalde omstandigheden die nu nog niet zijn voorzien, kunnen leiden tot vertragingen. We zorgen voor monitoring op de gemaakte kosten. De kosten van de voorbereiding zoals interne uren en advieskosten worden gedekt uit het al eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 150.000,- (fcl 73633).

Er wordt een exploitatieplan opgesteld voor uitbreiding Delftlanden, deze wordt vastgesteld door de raad. Bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie (GREX) voor de uitbreiding van Delftlanden

fase 2 worden de verwervingskosten gronden, overige gemaakte voorbereidingskosten uitbreiding Delftlanden overgeheveld en ten laste gebracht van de betreffende grondexploitatie.

De tussentijdse rentelasten van maximaal € 66.000 per jaar op basis van 1,1% rente te dekken uit het budget strategische aankopen (FCL 61088). Voor de eerste jaren bedraagt de rente € 66.000 bij € 6 miljoen investering, waar bij het onwaarschijnlijk is dat dit bedrag op 1 januari 2026 al helemaal is uitbetaald. In de begroting 2026 is extra budget aangevraagd voor strategische aankopen woningbouwopgave (voor jaarschijf 2026 € 100.000 naar oplopend € 300.000 voor 2029 en verder). Na onttrekking van de dekking van de rentelasten resteert € 114.000 in het budget strategische aankopen voor jaarschijf 2026.

Baten
Na aankoop kunnen de gronden eventueel worden verpacht. Op basis van het huidige pachttarief bedragen de pachtopbrengsten € 800,- per ha. Deze opbrengsten zullen te zijner tijd ten gunste worden gebracht van het budget NIEGG en overige gronden, na vaststelling van de GREX komen pacht opbrengsten ten gunste van deze GREX.

6. Uitvoering
Na vaststelling door uw raad worden de onderhandelingen met de grondeigenaren verder vormgegeven. Een aantal grondeigenaren hebben zich reeds gemeld en zijn in afwachting van de besluitvorming die voorligt.

We zijn reeds gestart met de bestemmingswijziging om uitbreiding Delftlanden te kunnen ontwikkelen, dit zijn uitgebreide en complexe processen die de nodige tijd kosten. De planning is dat medio 2028 het concept omgevingsplan gereed zal zijn en ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan uw raad. Periodiek zal het college en uw raad worden geïnformeerd over de voortgang en de eigendomsverwerving.

Emmen, 23 september 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
N.A. Plantinga	H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2025	283516-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 september 2025,

besluit:

1. De verwervingsstrategie gronden ten behoeve van de woningbouwopgave, waaronder uitbreiding Delftlanden fase 2, vast te stellen.
2. Een krediet van € 6 miljoen exclusief btw beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden voor de woningbouwopgave, met name uitbreiding Delftlanden fase 2.
3. De bijbehorende rentelasten van maximaal € 66.000 per jaar (op basis van 1,1%) tot de vaststelling van de grondexploitatie te dekken uit het budget strategische aankopen.
4. Bij de vaststelling van de grondexploitatie Delftlanden de verwervingskosten gronden, overige gemaakte voorbereidingskosten uitbreiding Delftlanden over te hevelen naar deze grondexploitatie.
5. Besluitpunten 2. en 3. via een begrotingswijziging te regelen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 oktober 2025.

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