Beknopt verslag commissies Wonen & Ruimte en Bestuur, Middelen & Economie van de gemeenteraad Emmen op maandag 7 april 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 H.F. van Oosterhout, de heer G.P. Rink
De commissieleden	:	de heer M. Meijer (VVD), de heer P.M. de Jonge (VVD), de heer R.R. Pruisscher (ChristenUnie), de heer M.J. Supheert (ChristenUnie), mevrouw B. van der Woude (GroenLinks), de heer H.M. Kasteleijn (50PLUS), de heer M.P. Hornis (50PLUS), de heer J.H. Nobbe (CDA), de heer D.H. van Dijken (CDA), de heer H. Smit (PvdA), mevrouw U.H. Kilinçci (PvdA), de heer A. de Vries (PvdA), de heer M. de Jonge (D66), de heer W.L.H. Moinat (SP), mevrouw C.P.M. Ester-Schokker (SP), de heer K. Bosma (PVV), de heer R.S. de Jong (Hart voor Emmen), de heer R. van der Weide (Wakker Emmen), de heer H.A. Bos (Wakker Emmen), de heer D. Dekker (Wakker Emmen), de heer L.H. Herbers (Wakker Emmen), de heer G.J. Bijlsma (Wakker 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. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Actuele mededelingen college/presidium

Burgemeester Van Oosterhout deelt mee dat in het kader van 80 Jaar Bevrijding 8 april wordt stilgestaan bij de bevrijding van Emmen, met aansluitend de Liberty Tour die via Noordbarge, de Grote Kerk, het Rensenpark naar Museum Ergens in Nederland rijdt. Daaromheen zijn er diverse plechtigheden, toespraken en andere activiteiten. De komende weken vinden in dit verband nog vele andere evenementen plaats, aangekondigd per mail en in de Emmer Courant. Over de paasvuren (o.a. Erica) wordt gemeentebreed 8 april een knoop doorgehakt. Er wordt in de week van 14 april enige regen verwacht, maar de weersverwachting ziet er niet gunstig uit voor het houden van paasvuren.

Wethouder Jakobs meldt dat na het raadsbesluit over de verbouwing van De Drommedaar de opdracht aan de aannemer is verstrekt. De bouw wordt voorbereid, die start op zeer korte termijn. De openbare selectie voor een exploitant wordt opgestart. Het Ontluikfestival in Rensenpark wordt voor de derde keer georganiseerd op 10 mei en is vrij toegankelijk. De Werkgroep Rensenpark in Beweging organiseert elke schoolvakantie activiteiten voor jong en oud in het park. Het programma voor de meivakantie wordt binnenkort bekendgemaakt op Rensenpark.nl.

3. Spreekrecht niet-geagendeerde onderwerpen

De heer Staphorst (inwoner Veenoord) voelt zich behoorlijk in de steek gelaten door de gemeente en TenneT. Het hele proces rond het hoogspanningsstation in Veenoord komt over als toneelstuk, waarbij de gemeente alleen naar de grote spelers luistert en niet naar inwoners. Voor de landschappelijke inpassing waren de oude kaarten niet bijgevoegd; vanwege de aanblik op een bouwput moeten deze werken het liefst zo snel mogelijk starten. Doordat het station 70-80 meter boven het maaiveld komt, wordt het aanzicht een stuk slechter. Inspraak door omwonenden is er feitelijk niet. Steeds waren er open eindjes, maar met aanmerkingen wordt niets gedaan. Het is de

vraag of er echt toezicht komt op de uitvoering en wijzigingen in het omgevingsplan. De heer Staphorst heeft eigen (vrij nat) land daar in de buurt en is bang dat het niet goedkomt met de waterhuishouding. Door de hoge mast gaat vrij veel natuur verloren, maar groencompensatie er niet. Een dassenburcht wordt verplaatst naar een te laag stuk grond en een te drukke straat: raar maar waar. De mestinjectie is onderzocht, maar daar is niet veel meer van over. De locatiekeuze was heel lang ten zuiden van de A37. Dat die nu de noordkant komt, kunnen de gemeente en TenneT niet uitleggen. De geluidsoverlast baart zorgen: zeker bij minder mooi weer zijn trillingen te verwachten. De groenwal lijkt niet in de stikstofberekening te zitten. In de jaren negentig is de sterk vervuilde grond ter plekke gesaneerd, maar dit komt nergens terug in de stukken. Hoe schoon is het daar? Inspreker, die vlak bij de locatie woont, verwacht langer verkeershinder dan de geschatte tien jaar voor de bouw. Komt er in de toekomst nog een uitbreiding van het station, gezien eventuele komende plannen voor zonneparken en windmolens en überhaupt de stijgende energievraag? De heer Staphorst snapt de noodzaak van het station, maar dan moet de gemeente wel eerlijk en transparant zijn. De omwonenden hadden al met al netter behandeld en serieuzer genomen moeten worden.
ChristenUnie vraagt een voorbeeld van het achterblijven van terugkoppeling door de gemeente.
De heer Staphorst noemt de landschappelijke inpassing, de verkeersafwikkeling en de waterhuishouding als voorbeelden van niet goed uitgewerkte deelplannen.
GroenLinks vraagt naar de wensen van inspreker en wat hij nu graag ziet gebeuren.
De heer Staphorst had het station het liefst aan de zuidkant van de A37 gehad bij het industrieterrein, maar daar is het nu te laat voor.
Hart voor Emmen had dezelfde vraag als de ChristenUnie en dankt de inspreker.
ChristenUnie vraagt het college om een reactie op inspreker.
Wethouder Jakobs hoort heel veel vragen en nodigt daarom graag de heer Staphorst uit voor een gesprek over de problemen waar hij tegenaan loopt.

Mevrouw De Vries (inwoonster Westenesch) maakt zich als moeder grote zorgen over de veiligheid van haar kind vanwege de drukke doorgaande route van de Westenescherstraat – zonder stoep en met gevaarlijke, onoverzichtelijke bochten – die intensief wordt bereden door verschillende weggebruikers: van voetgangers tot zwaar landbouwverkeer. De infrastructuur voldoet geenszins aan de basisvoorwaarden voor veiligheid, met (levens)gevaar voor de meest kwetsbare weggebruikers: kinderen. Daar de kinderraad in Westenesch ontbreekt, spreekt mevrouw De Vries in, want de stem van de dorpskinderen moet gehoord worden. Er wordt dagelijks structureel te hard gereden en kinderen en andere voetgangers worden gedwongen op de rijbaan te lopen. Fietsers moeten door de slechte wegstaat (vol gaten en hobbels) vaak uitwijken naar het midden van de weg, met extra gevaar op aanrijdingen en valpartijen. Recent werd hier een kind geraakt door een caravan. Dat liep gelukkig goed af, maar deze wake-upcall mag geen herhaling krijgen. Elke ouder moet kunnen vertrouwen op een veilige loop- en rijroute voor hun kinderen. Het is frustrerend te zien dat de gemeente de situatie niet voortvarend aanpakt, zeker daar lantaarnpalen regelmatig uitvallen – vaak voor langere tijd, met risico's van dien. Mevrouw De Vries roept de raad dringend op tot de volgende maatregelen: de aanleg van een veilige stoep of wandelpad los van de rijbaan (of alternatieven als belijning of wegdekkleur), verbetering van het wegdek en versteviging van de wegrand en het plaatsen van duidelijke verkeersborden bij en markering van gevaarlijke bochten. De gemeente moet niet wachten op een ernstig ongeluk, zij moet de Westenescherstraat nu veiliger maken.
Hart voor Emmen kent de situatie goed, die ook voor volwassenen onprettig is. Hij verzoekt de wethouder aan te geven of de Westenescherstraat op het wegenprogramma staat bij het college.
Wethouder Jakobs antwoordt dat op het moment dat de veiligheid in het geding is, dit moet worden aangepakt. De kwaliteit van alle wegen in de gemeente staat op de agenda voor een schouw. De zorgen van inspreekster worden intern meegenomen, de wethouder komt hierop terug.
D66 vraagt op welk deel van de Westenescherstraat mevrouw De Vries doelt met haar betoog.

Mevrouw De Vries doelde op de hele straat: op elk stuk is de veiligheid in het geding.
PvdA informeert of inspreekster deze problemen opgenomen heeft met de EOP van Westenesch.
Mevrouw De Vries bevestigt dit. Bij het dorpenonderzoek hebben de inwoners van Westenesch duidelijk hun zorgen uitgesproken, net als op 31 maart in de EOP-jaarvergadering.
ChristenUnie weet dat enkele maatregelen die inspreekster noemt, het beschermde dorpsgezicht kunnen aantasten. Is daarover nagedacht?
Mevrouw De Vries wijst op de complexiteit van dit tracé omdat er veel verschillende soorten verkeer langsrijden, ook zware landbouwvoertuigen. Daar moet zeker naar gekeken worden, maar alleen al simpele belijning kan ter plekke heel veel schelen qua rijsnelheid.
VVD vindt de oplossing van een wandelpad, zeker het eerste stuk vanuit Emmen, een goede. De toezegging van de wethouder over deze gevaarlijke situatie mag daarom wel wat concreter.
Wakker Emmen vraagt of de EOP ook achter de door inspreekster genoemde maatregelen staat en of die al zijn besproken met de gemeente.
Mevrouw De Vries moet dat antwoord schuldig blijven. Wel is dit al heel lang onderwerp van gesprek waarin de EOP verschillende oplossingen heeft aangedragen bij de gemeente. Dat begon met snelheidsmetingen.

4. Rondvraag

GroenLinks heeft twee vragen. 1) De afsluitingen Nijbracht-Dordsestraat geven hinder en verwarring, daar er ook wordt verwezen naar andere omleidingen. Hoe worden die gecommuniceerd naar omwonenden en bezoekers? Voorts zijn enkele bushaltes (lijn 44, o.a. Abel Tasmanstraat) buiten gebruik, waardoor de dichtstbijzijnde halte wel heel ver verwijderd is: in de Rietlanden. Zijn er andere oplossingen mogelijk? 2) De grote 'blokkendoos' (distributiecentrum) in Oranjedorp zou voor veel werkgelegenheid zorgen, maar het blijft daar nog steeds heel stil. Voorlopig is dat fijn voor omwonenden, maar wanneer is er iets van de beloofde ontwikkelingen en banen te verwachten?
Wethouder J. Bos zijn genoemde signalen over de omleidingen niet bekend, maar die moet men doorgeven zodat de projectleiding eventueel actie kan ondernemen. Waar het de Rondweg betreft, moet men dat bij de provincie melden. Er worden maatregelen getroffen voor (niet-bewegwijzerd) sluipverkeer en ongewenst rijgedrag en omleidingen gaan zo veel mogelijk over gelijkwaardige wegen. Wegwerkzaamheden en/of afsluitingen leiden altijd tot overlast. Bezoekers kunnen het beste de omleidingsborden volgen en een actuele routeplanner gebruiken. De website Melvin vermeldt ook alle leidingen. Hulpdiensten, Qbuzz en EOP-secretariaten worden per e-mail geïnformeerd. De communicatie van de aannemer over de werkplanning geschiedt rechtstreeks naar betrokken omwonenden en bedrijven via huis-aan-huisbrieven en de Bouwapp. Bij de provincie is een gezamenlijke website waarop de omleidingen staan inclusief situatiekaarten, gevolgen voor de OV-dienstre-geling en aanmeldingen voor de nieuwsbrief. Niet de gemeente maar Qbuzz verstrekt info over tijdelijke bushaltes. Die zijn i.c. op de Nijbracht en in Zuidbarge. De provincie heeft vooraf apart overlegd met de ECMO Groep over het OV, want veel medewerkers zijn busreiziger. De werkzaamheden aan de Rondweg zijn rond eind juni klaar; tot zo lang duurt de omleiding.
Wethouder Rink zet uiteen dat een vastgoedmakelaar het distributiecentrum in Oranjedorp in de huur heeft gezet. Hier is interesse voor bij diverse partijen, binnenkort komt er meer duidelijkheid.

PvdA memoreert dat een jurist bij het item in tv-programma 'Kassa' mogelijkheden zag om de 20ste erfpachtpenning in Emmer-Compascuum eraf te krijgen. Al in januari 2024 vroeg de fractie om juridische ondersteuning van Dorpsbelangen. Is die toezegging nog steeds actueel?
Wethouder Jakobs antwoordt dat de uitzending inderdaad interessante juridische mogelijkheden biedt voor afschaffing van de 20ste penning. Er is al contact opgenomen met genoemde jurist. Het college zal de input meenemen bij toekomstige acties op dit dossier, uiteraard in overleg met Dorpsbelangen en andere betrokkenen.

ChristenUnie bereiken berichten van onveilige situaties en overlast rondom het voormalige Informatiepunt in de Delftlanden in de vorm van illegale autoraces, afvaldumpingen en drugsdeals. Hoe willen B&W hierop gaan handhaven zodat omwonenden zich weer veilig voelen in hun buurt?
Burgemeester Van Oosterhout kent de overlast van een melding. Op 3-4 april zijn boa's op verschillende tijdstippen gaan kijken. Toen is daar niets geconstateerd, maar de locatie staat inmiddels op de hotspotlijst voor regelmatige controle. De burgemeester neemt dit ook mee in het wekelijkse werkoverleg met de politiechef.

50PLUS noemt de ludieke FNV-actie van buschauffeurs vanwege de onveiligheid voor reizigers én werknemers in het stationsgebied van Emmen. 1) Kent het college deze zorgen? Zo ja, welke maatregelen zijn er genomen? 2) Zijn B&W bereid tot tijdelijke veiligheidsmaatregelen zoals het plaatsen van een hek, tot aan een permanente oplossing? 3) Wat is de tijdlijn van die permanente oplossingsmaatregelen?
GroenLinks informeert in aanvulling hierop of de wethouder al vóór de actie contact heeft gehad met de buschauffeurs en hij andere maatregelen gaat treffen om verdere ongevallen te voorkomen.
Wethouder J. Bos memoreert dat begin 2024 al overlegd is met de werknemers, FNV en het Qbuzz-management. Toen zijn afspraken gemaakt over verantwoordelijkheden. De gemeente gaat over de fysieke infrastructuur: er is vorige zomer ter plekke nieuw asfalt aangelegd, zodat men er weer veilig kan lopen. Het 'omgekeerd laden' zorgde ervoor dat bussen tegen de rijrichting in stonden. Extern onderzoek hiernaar leidde tot een geschil tussen Qbuzz als werkgever en werknemers; hier staat de gemeente buiten. Wel ziet het college geen aanleiding om zelf acties te ondernemen voor tijdelijke aanpassingen. Of dat in de toekomst alsnog gebeurt, hangt af van ontwikkelingen als de Nedersaksenlijn (NSL).
50PLUS vindt deze beantwoording vrij vaag. Per wanneer is het stationsplein echt aan te passen?
Wethouder J. Bos zegt dat als de NSL doorgaat, het hele plein over de kop gaat. Dat kan de gemeente direct aan de slag met de uitwerking. Dat heeft nu nog geen zin, daar nog niet met de planvorming is gestart. Komt het niet van de NSL, dan zal het college met een plan B komen voor het stationsplein.

D66 las in de media dat het initiatief van een beachhouse aan de Grote Rietplas niet doorgaat met als voornaamste reden gebrek aan communicatie vanuit de gemeente. Dat i.c. het Didam-arrest speelt is bekend, maar er zijn wel verwachtingen gewekt. Hoe is het overleg in september 2024 verlopen waardoor de initiatiefnemer ervan uitging dat er geen concurrentie was? Waarom heeft de wethouder het gesprek in februari afgezegd in plaats van mondelinge uitleg? Hoe is de communicatie voor het overige verlopen en wat gebeurt er de komende tijd met dit initiatief?
Wethouder Jakobs vond het aangehaalde artikel wat eenzijdig en kan nu meer uitleg geven. Eerdere uitvragen leverden geen concrete ontwikkelingen op, maar sinds het eerste contact in december 2022 zijn diverse gesprekken gevoerd met initiatiefnemer, de heer Klaver. Op diens initiatief is in voorjaar 2024 een intentieovereenkomst opgesteld, met als voorwaarde dat voor 1 oktober 2024 een volledig plan ingediend moest worden inclusief schetsen, financieel haalbaarheidsonderzoek en plan van aanpak. De gemeente heeft de overeenkomst getekend, maar ontving geen door initiatiefnemer getekend exemplaar terug. In het ambtelijk overleg met hem daags voor de deadline (30 september jl.) is alleen een uitgewerkt schetsontwerp gepresenteerd. Extra complicerend was de melding van de heer Klaver dat Kooistra Bouw zich terugtrok als overnamekandidaat voor Koenen Bouw, vandaar het verzoek om uitstel van genoemde deadline. Daarom moest er een nieuwe intentieovereenkomst komen. B&W hielden dit besluit aan daar zich een andere serieuze kandidaat meldde. Conform het Didam-arrest, waar de gemeente aan is gebonden, is opgedragen die interesse te onderzoeken, waarover de heer Klaver is geïnformeerd. Het gesprek van 13 februari jl. is afgezegd vanwege die andere kandidaat. Er zijn meerdere contactmomenten geweest met de heer Klaver per telefoon en e-mail. Op 18 februari is een openbare aankondiging geplaatst op de gemeentepagina om de grond van de betreffende locatie in

de markt te zetten. Kandidaten konden een maand lang hun interesse laten blijken – dit geldt uiteraard niet voor de heer Klaver. Dit leverde vijf serieuze gegadigden op die allen zijn uitgenodigd. Gezien deze interesse hebben B&W er het volste vertrouwen in dat de locatie tot ontwikkeling komt. Het streven is voor het zomerreces de gunning bekend te maken.

Wakker Emmen vernam dat het bezwaar tegen de vergunning voor de biovergister in het tuinbouwgebied gegrond is verklaard. De stikstofuitstoot was onvoldoende onderbouwd. Klopt dit en is er afstemming met de provincie? Wat is het gevolg van deze uitspraak en valt dit überhaupt te repareren? Waarom is er geen verklaring van geen bedenking (vvgb) afgegeven? Loopt de gemeente kans op een schadeclaim? Volgens Wakker Emmen kan deze ontwikkeling beter stoppen, wat de fractie betreurt.
Wethouder Jakobs zegt dat volgens de rechter de onderbouwing van de stikstofuitstoot niet onvoldoende onderbouwd, maar onvoldoende gebórgd is. De keuze is: een nieuwe vergunningprocedure of een beroepszaak. In beide gevallen is het reparabel via de opname van een borging. De provincie is na overleg met de gemeente in beroep gegaan. De vvgb is niet afgegeven: die ging alleen over de overschrijding van de opgenomen vierkante meters. Inhoudelijk is niets veranderd, alleen redactioneel inzake milieunormen in de bijlage. Er is geen enkele aanleiding voor mogelijke claims; dat is alleen het geval als de gemeente geen gevolg zou geven aan de uitspraak. Alleen aanvrager kan de ontwikkeling stoppen, niet de gemeente. Er was en is inderdaad geen juridische speelruimte.

5. Bespreken C-stukken

5A. Discussienota sociale huurwoningen in Emmen
(op verzoek van de fracties van 50PLUS, D66, GroenLinks en de SP)

Eerste termijn
50PLUS dankt B&W voor de uitgebreide aanvullende informatie. De kernvraag is: is de realisatie van 700 sociale huurwoningen tot 2030 (Woonvisie) voldoende, ook als de gewenste 30%-norm niet wordt gehaald? Zo nee, hoe kan de raad het college helpen de ambitie bij te stellen? Is de subsidie ad 7.000 euro per sociale woning voldoende voor de corporaties? Voorts is te denken aan woningsplitsing in een boven- en benedenverdieping, maar dan is een goede onderlinge verstandhouding tussen bewoners wel wenselijk. 50PLUS is voor het toestaan van tiny houses voor tien jaar, de periode waarna de Emmense bevolking weer afneemt. Als meer mensen samenwonen, levert dat financiële voordelen op. Dit stimuleren is aan het ministerie. De sociale huurwoningen blijven langer bezet door gebrek aan betaalbare koopwoningen, onder andere doordat 7 procent van de huishoudens ‘scheef’ woont. Is er niet meer financiële druk op hen uit te oefenen voor de doorstroming?
PvdA hoort allerlei aanvullende (detail)vragen van 50PLUS, maar die staan niet in de discussienota. Hier heeft de fractie zich dus niet op kunnen voorbereiden.
50PLUS begrijpt de verwarring, maar wil de opties voor sociale huurwoningen ruimer schetsen voor nadere bespreking. Daar gaat een C-discussie immers om: elkaar inspireren tot oplossingen. VVD Groningen wil het aantal bewoners van sociale huur die daarnaast woningen verhuren, terugbrengen, zodat meer woningen vrijkomen: een heel goed idee. Soms verhogen corporaties de huurprijs voor nieuwe bewoners zomaar met 150 euro: onbegrijpelijk en eigenlijk toelaatbaar. Heeft de raad voldoende middelen om dit soort acties tegen te gaan?
Voorzitter Witterdorp hoort nu tal van additionele detailvragen. Hij kan zich voorstellen dat de andere fracties daar nu geen antwoord op hebben. Vandaar het verzoek aan 50PLUS om in te gaan op alleen de vragen in de discussienota.
50PLUS had een andere interpretatie van de C-discussie en laat het hierbij.
CDA weet dat de sociale huur nu bruto op 28% zit, netto 20%. Per wanneer kan dit naar 30% gaan?
50PLUS hoopt idealiter op 2040, maar dat lijkt niet haalbaar en misschien wel nooit.

D66 heeft bij elk grootschalig woningbouwproject gevraagd naar sociale huur- c.q. betaalbare koopwoningen, maar vaak worden veel ruime koopwoningen gepland. Dit blijkt ook uit de cijfers: zonder actie zakt het percentage sociale huur verder weg. Vandaar de motie bij de Begroting 2025 om 30% sociale huur als norm te stellen. Ook in de prestatieafspraken met de wooncorporaties zit weinig beweging. D66 ziet een toekomst waarin elke Emmenaar een huis kan krijgen en hiervoor is diversiteit in wijken en dorpen nodig.
CDA ziet in de Woonvisie ook dat de corporaties druk doende zijn met renovatie (1.500 woningen), sloop-nieuwbouw (800 woningen) en verduurzaming. Betekent dat de 30%-norm dus ten koste van (een van) die grote projecten gaat?
D66 erkent deze grote uitdaging, maar komt later nog met maatregelen die wel kunnen. Naast de behoefte aan eengezinswoningen is ook de doorstroming een groot knelpunt, onder anderen bij senioren die naar een appartement willen verhuizen. Dat ontwikkelaars geld willen verdienen, is begrijpelijk. Maar om het aanbod betaalbaar te houden is strakke gemeenteregie nodig, waarbij samengewerkt wordt met de markt (betaalbare woningen) en corporaties (sociale huur).
PvdA ervaart dat niet alle senioren mogelijkheden zien of willen verhuizen. Zou de seniorenmakelaar, conform de aangenomen motie, daar behulpzaam bij kunnen zijn?
D66 spreekt ook senioren die wel kleinere woonruimte zoeken – bijvoorbeeld omdat ze de tuin niet meer kunnen onderhouden – maar geen betaalbare plek kunnen vinden. De seniorenmakelaar kan daarbij inderdaad goed adviseren. Bij het aanbesteden van grote bouwprojecten kan de gemeente ook een deel goedkope of sociale woningen opleggen, zodat dit is combineren met rendement op het restant van luxere woningen. B&W moeten opnieuw om tafel met de corporaties om meer sociale huur te bouwen, daarbij vragen naar de behoeften en kijken naar eenvoudigere regelgeving. Alle opties moeten dan openliggen, waarna het college met concrete voorstellen naar de raad komt, ook als die in de huidige kaders passen. Een werksessie met college, raad en corporaties is ook een mogelijkheid.
Wakker Emmen vraagt hoe realistisch dat is. De corporaties hebben op dit moment daar geen extra middelen voor. Hoe moeten zij die extra sociale huurwoningen dan bouwen?
D66 hoort wel ideeën bij corporaties, maar zij lopen tegen beleidskaders aan zoals flexwonen en conceptbouw. Als er gebrek is aan middelen, kunnen ze dat aangeven, zodat de gemeente hen daarbinnen kan helpen. Dan wordt het probleem ook duidelijk. Met andere woorden: kijk wat wél kan.
PvdA leest bij de prestatieafspraken met de corporaties een toezegging van het college inzake een onderzoek naar versnelde toevoeging van extra sociale huur, waarbij flexwonen en woningsplitsing worden genoemd. Loopt D66 daar nu niet op vooruit?
D66 wil hoe dan ook de alternatieven bekijken; het onderzoek helpt daarbij. Als initiatieven niet direct in omgevingsplannen passen, moet de gemeente ze creatiever faciliteren. Zo kregen inwoners van Veenoord nul op het rekest bij hun plannen. Alles overziend pleit de fractie voor de omslag van een ‘ja, maar’- naar een ‘ja, en’-cultuur met meer positiviteit om projecten van de grond te krijgen.

GroenLinks memoreert al vaker het belang van sociale huur te hebben benadrukt. Die woningen worden wel gebouwd, maar worden ook onttrokken zodat het nettopercentage (20) sterk achterblijft bij de 30%-norm. Er zijn heel veel verbogen woningzoekenden die niet in de statistieken voorkomen zoals statushouders, thuiswonende jongeren en ouderen.
PvdA weet van veel jongeren dat ze ingeschreven staan bij Thuiskompas en wellicht deze avond meekijken met de livestream van deze vergadering.
GroenLinks is daar blij mee, want dat zou de woningzoekenden nog beter in beeld brengen. Voor de toekomst is sociale huur wel belangrijk, want in plaats van groepen tegen elkaar uit te spelers zit het probleem in het gebrek aan sociale huur, ook bij eenpersoonshuishoudens en ouderen die kleinere woonruimte zoeken. Bij projecten als de Hondsrugtoren is een mooie combinatie te zien van duurdere koopappartementen én sociale huur. GroenLinks roept de overige fracties om mee te denken en verder te kijken dan alleen het hoge segment.

PvdA haalt de wensen van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens aan tijdens de informatiebijeenkomst van Thuiskompas in 2024, die soms ook een gezinswoning willen met tuin. De fractie wil waken voor het generaliseren dat alleenstaanden alleen kleine appartementen zoeken.
GroenLinks snapt dat, maar er zijn ook gezinnen die in een ruim appartement willen wonen. De woningzoekenden zijn nooit te veralgemeniseren, maar jongeren willen over het algemeen liever iets betaalbaars dan helemaal niks.
Wakker Emmen hoort alleen sociale huur noemen, terwijl de doelgroepen middenhuur en goedkope koop ook van belang zijn. Eén probleem oplossen kan elders tot knelpunten leiden. Hoe staat GroenLinks daartegenover?
GroenLinks heeft zeker oog voor goedkope(re) koopwoningen en gaat graag de discussie daarover aan. In deze discussie staat sociale huur centraal.

SP spreekt van een onderwerp dat voor iedereen in Emmen e.o. belangrijk is. De voorraad sociale huur raakt aan de gemeentelijke kernwaarde: fatsoenlijk wonen voor iedereen. Bij hardnekkige armoede groeit de woningnood en is bestaanszekerheid nijpend. Een gemeente als Emmen kan zich dus niet veroorloven achter te blijven op sociale woningbouw. Slechts 28% bruto is sociale huur en in 2020-2023 was dat slechts 11% van de nieuwbouw. De gemeente moet dus veel actiever optreden, vooral voor mensen die het nu nodig hebben. Niet alleen midden- en hoge inkomens en doorstromers, maar juist zij die op de wachtlijst staan voor sociale huur. Dit vergt investeren, aanjagen en regievoeren door de gemeente, want de corporaties kunnen het niet alleen. Wellicht betekent dit ook financiële en ambtelijke ondersteuning. Woningsplitsing kan een slimme maatregel zijn mits zorgvuldig uitgevoerd, dus met oog voor wenselijkheid en passend bij de leefbaarheid in de buurt: dus geen verkamering of overlast. Er moeten snel meer eenkamerwoningen en gedeelde woonruimtes komen, daar er steeds meer kleine huishoudens zijn: studenten, jonge starters, gescheiden echtparen en ouderen. Dit moet geen vrijblijvend beleid zijn: wonen moet een recht blijven, geen luxe. Los van percentages, marktwerking en investeringsruimte groeit de groep mensen die het niet zelf kan redden. Het recht op wonen moet dus weer serieus genomen worden.

Wakker Emmen leidt in dat het college aan de slag is gegaan met de motie ‘30% sociale huur’. De realiteit is dat de woningbouw tegen vertragingen aanloopt, met name veroorzaakt door de indienende partijen die van Den Haag tot in Brussel hebben gepleit tot strengere stikstof- en CO2-regels. Deze zetten een rem op de bouwambities.
D66 vraagt of het inderdaad alleen stikstof is dat de nieuwbouw nu vooral tegenhoudt.
Wakker Emmen noemt ook PFAS als oorzaak. Maar door stikstof is de nieuwbouw landelijk op slot gegaan, waardoor de prijzen veel hoger zijn geworden. Hoe rijmen de indieners dit met de oproep tot snel 30% sociale huur realiseren? Met 28%, een procent hoger dan het landelijk gemiddelde, ligt Emmen goed op koers. Pas bij 26% kan de gemeente de corporaties aanspreken. Wel moet de raad de voortgang kritisch blijven volgen. Wakker Emmen wil een goede balans tussen sociale huur, middenhuur en koopwoningen voor starters en het hoge segment. Iedereen moet uitzicht hebben op een betaalbare woning. In de eenzijdige discussienota ontbreken middenhuur en betaalbare koop, waar juist nu veel vraag naar is in de markt. Deze problematiek wordt goed gevisualiseerd in tabel 3 (bijlage). De realisatie moet de gemeente overlaten aan de markt, met een leidende rol voor woningcorporaties bij sociale huur. Die kampen ook met een verduurzamingsoperatie die ten koste gaat van de middelen voor sociale nieuwbouw. Moet de laatste vóór het verduurzamen gaan?
D66 memoreert dat de gemeente al heel lang de woningbouw aan de markt overlaat, waaronder duurdere woningen waar goed geld aan is te verdienen. Hoe succesvol is dat geweest? De gemeente moet dus meer de regie voeren en tegelijk sturen op het bouwen van kleinere woningen.
Wakker Emmen nuanceert dat de sociale huur (corporaties) niet onder ‘de markt’ valt. Hierover zijn prestatieafspraken gemaakt. Bij corporaties is het geen onwil, zij hebben gewoon te weinig middelen. Ontwikkelaars moeten de overige gaten opvullen. Zonder verdienmodel haken zij af en

leidt dit tot vertraging in en zelfs annulering van de bouw. Woningsplitsing kan bijdragen als oplossing; de provincie heeft subsidies voor transformatie en splitsingen. Een sociale huurwoning moet minimaal uit twee kamers bestaan met voldoende leefruimte: dus geen studentenhuis. Er moet een balans zijn in het aanbod van sociale huur, maar structurele verankering in beleid is niet nodig. Het is nu niet bekend of 30% voldoende is in de toekomst: dit kan meer of minder zijn. De woningmarkt is namelijk enorm dynamisch: hoe kunnen indieners een flexibele en realistische langetermijnvisie ontwikkelen die hier rekening mee houdt? Is 30% houdbaar voor de toekomst? De gemeente moet via een realistische aanpak – met oog voor feitelijke behoeften, haalbaar- en betaalbaarheid – anticiperen op vraag en aanbod, zonder rigide vast te houden aan een percentage.
D66 hoort veel 'ja-maars' bij Wakker Emmen, dat vooral heel veel problemen noemt. Wat moet er dan gebeuren om meer goedkopere woningen te krijgen?
Wakker Emmen wil ook graag die 30%, maar met veel belemmerende zaken is dat heel moeilijk, zoals stikstof en ontbrekende middelen bij de corporaties. Dat is een landelijk probleem.
D66 houdt voor dat 30% niet alleen meer bouwen inhoudt, maar ook door bij projecten te schuiven van stadsvilla's naar sociale huur.
Wakker Emmen begrijpt dat, maar een kavel is maar één keer uit te geven. Een ontwikkeling moet wel betaalbaar en haalbaar zijn voor de bouwer. Alleen maar inzetten op sociale huur gaat het probleem niet oplossen. Middenhuur en goedkope koop zijn ook nodig. De corporaties hebben op dit moment te weinig geld om in de behoefte van de sociale huurmarkt te voorzien.
50PLUS informeert of Wakker Emmen een voorstel zou steunen om meer middelen ter beschikking te stellen aan corporaties om meer sociale huur te bouwen.
Wakker Emmen vindt die vraag ongemakkelijk en die hoort eigenlijk bij het college thuis. Bovendien is het niet de gemeente maar het Rijk dat corporaties financiert.
PVV heeft twijfels bij de bewering van Wakker Emmen dat de corporaties niet over genoeg middelen zouden beschikken. Jaar na jaar komen daar huurpenningen binnen, terwijl er totaal niets aan de woningen wordt gedaan.

PvdA ziet wonen als grondrecht: iedereen zou een betaalbare woning moeten kopen of huren. Op vele fronten is de woningmarkt vastgelopen, met hoge huur- en koopprijzen tot gevolg. Jonge starters en mensen met smalle beurs zijn de dupe van de gestokte doorstroom, al zijn er genoeg sociale huurders die willen doorstromen naar een koopwoning maar die stap niet kunnen zetten. In de geactualiseerde prestatieafspraken met de corporaties lijkt de toevoeging sociale huur teleurstellend, maar zij staan voor forse uitdagingen als renovatie en verduurzaming. De huidige situatie noopt wel tot meer sociale huur. B&W willen samen met de corporaties onderzoeken hoe dit is te versnellen, o.a. via flexwonen en woningsplitsing. De PvdA heeft enkele, meestal ruim gesteunde moties ingediend voor alternatieve woonvormen, seniorenmakelaars, flexibel wonen op eigen erf en woningsplitsen en onlangs nog voor 30% betaalbare c.q. sociale huur in de Delftlanden. Het plan voor alternatieven als kleine units voor starters of jongeren is indertijd niet verder uitgewerkt. Wellicht is deze motie af te stoffen voor flexwoningen, waarmee op afzienbare termijn sociale huur is bij te voegen in Emmen. Voordeel is dat ze vaak modulair te bouwen zijn, met grote flexibiliteit in de indeling, ook in een later stadium.
ChristenUnie weet dat flexwoningen zijn onderzocht, maar die lossen het probleem niet structureel op en moeten op termijn weer afgebroken worden. Dat is toch contraproductief?
PvdA weerspreekt dit. Ze worden al gebouwd in Assen en Coevorden en zijn te gebruiken als overbrugging, want de reguliere nieuwbouw duurt jaren. De fractie had rond deze tijd een terugkoppeling op de uitvoering van de motie 'Woningsplitsing' verwacht, maar wellicht gebeurt dat in het komende onderzoek. Het spreekt voor zich dat de fractie hier heil in zien. De gemeente kan hierbij actief faciliteren en communiceren.

CDA vindt veel discussievragen op het snijvlak van kaderstellen en uitvoeren liggen. Doel is 30% sociale huur, maar dit is nog niet gehaald. Hier moet meer aan gedaan worden, maar het moet wel

realistisch zijn. Het is namelijk niet zo dat de wooncorporaties niets doen, zoals de PVV beweert: zij zijn tot 2030 wel degelijk druk met 1.500 renovatiewoningen, 600-800 stuks sloop-nieuwbouw en ook verduurzaming om energiearmoede te bestrijden. Voorts is er schaarste aan menskracht en middelen, een tandje erbij is niet altijd realistisch.
PVV heeft niet bedoeld dat de corporaties niets doen, maar twijfelt eraan of zij echt zo weinig middelen hebben als wordt beweerd.
CDA heeft dat dan verkeerd begrepen. Het plan-Delftlanden is een mooi voorbeeld van de gemeente die de regie meer naar zich toe trekt ten gunste van meer diversiteit in plaats van allemaal vrijstaande woningen. Woningsplitsing kan een oplossing zijn, maar die gaat in de praktijk vaak naar de koopsector. Dus dit is minder een oplossing voor sociale huur. Stimuleren van eenkamerwoningen en gedeelde woonruimtes: het CDA wil naar behoefte bouwen en ook voor de toekomst om leegstand te voorkomen. Daarom is men zeer benieuwd naar het woningmarktonderzoek. De raad moet inderdaad een langetermijnvisie hebben op het woondossier, maar moet zich niet te veel vastleggen op percentages daar de toekomst ongewis is.

VVD vindt dat de vraag of de gemeente meer moet inzetten op sociale huur, te vroeg. Er zitten heel veel projecten in de pijplijn en het is niet makkelijk projecten te realiseren; de Wet betaalbare huur werkt bijvoorbeeld averechts. Zonder een goede mix in woningtypes zijn überhaupt geen projecten mogelijk. Woningsplitsing is prima, maar er moet wel worden gewaakt voor onderhuur en overlast. Ook ‘optoppen’ kan een middel zijn, dat creatief omgaat met de schaarse ruimte. In plaats van corporaties stimuleren tot meer eenkamerwoningen of gedeelde woonruimtes, wil de VVD vooral inzetten op bouwen naar behoefte en wachtlijsten verkorten. Daarnaast hebben corporaties nog veel meer taken zoals verduurzaming en huisvesting voor verwarde personen en statushouders. De VVD wil dat het woonbeleid niet zozeer een langetermijnvisie voor sociale huur is, maar flexibel inspeelt op behoeften. Demografisch verandert er heel veel, dus dichttimmeren met regels en percentages zet alleen maar de rem op de markt.
D66 informeert of de markt goed heeft gefunctioneerd de afgelopen jaren.
VVD erkent dat dingen fout zijn gegaan. Toch heeft een groot aandeel van de bevolking een koophuis en dat met een gigantisch aanbod en almaar stijgende prijzen, leidend tot tekorten. Te stringente regels rond het aandeel sociale huur kunnen ertoe leiden dat ontwikkelaars afhaken.
D66 vraagt wat de VVD denkt bij de combi van sociale huur naast goed rendabele koopwoningen.
VVD weet dat ontwikkelaars in deze complexe markt heel kritisch tegen hun investeringen aankijken. De marges zijn lang niet zo hoog als men denkt. Het D66-plan is alleen mogelijk met heel veel publiek geld erbij en dat zou heel goed afgewogen moeten worden.

PVV maakt zich zorgen over de sociale woningmarkt in Emmen. De ambitie 30% klinkt mooi, maar de aannemers zijn schaars, de materiaalprijzen rijzen de pan uit en de huurprijzen worden voor velen onhaalbaar. Sociale huurders krijgen regelmatig te maken met onterechte huurverhogingen gebaseerd op discutabele energielabels of bij wisseling van bewoners. Er moet meer sociale huur komen, maar met voorrang voor de bewoners uit de gemeente Emmen. In 2022 ging 5% van de vrijkomende woningen naar statushouders. Corporaties moeten voor de regio bouwen, niet om aan landelijke quota te voldoen.
D66 vraagt of de statushouders dan geen recht hebben op een woning. Hoe wil de PVV hen dan uit het AZC krijgen?
PVV erkent het recht voor statushouders, maar niet meer dan de Emmenaren op een wachtlijst.
PvdA wijst bij de huurverhogingen op het landelijke stemgedrag van de PVV. Toen hadden zij landelijk de kans om de huren betaalbaar te houden.
PVV wil zich niet in de landelijke politiek mengen. De fractie zit voor Emmen in de raad.
PvdA stelt dat de Emmenaren die hoge huren wel moeten betalen. Dat is in tegenstelling met het betoog zojuist van PVV Emmen. Wellicht moet men de landelijke partijleider hierop aanspreken.

PVV wil de discussie niet verbreden naar landelijk beleid. Dan zou zij hetzelfde kunnen doen bij de landelijke PvdA, die mede voor de strenge stikstofnormen heeft gepleit. Woningsplitsing kan een deeloplossing zijn, maar dan alleen voor starters, jongeren en ouderen uit Emmen. Dus geen verkamering, tijdelijke arbeidsmigranten of voorrang voor statushouders. Eenkamerwoningen of gedeeld wonen kunnen bijdragen aan doorstroming, maar dan alleen lokale toewijzing en niet aan instromers uit andere regio's zoals ex-gevangenen of mensen uit opvanginstellingen. Op lange termijn werkt het huidige beleid van passend toewijzen met name nadelig uit voor ouderen, die vaak noodgedwongen in te grote woningen blijven wonen. Dit omdat de huurtoeslag niet wordt meegerekend als deelinkomen. Dit vergroot de druk op passende huisvesting. De PVV wil de huurtoeslag daarom wel meetallen bij het inkomen. Het is teleurstellend dat de gemeente geen drukmiddel heeft richting corporaties, die jarenlang goed verdienden aan de huursector, maar nu ineens de hand op de knip houden. Naast extra investeringen in woningisolatie houden ze genoeg geld over. Dit remt de realisatie van sociale huur af. Wanneer beseffen zij dat ze niet alleen een financiële, maar ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen voor mensen met een AOW of minimuminkomen? Wonen is immers een recht, geen verdienmodel.
Wakker Emmen vraagt naar een onderbouwing van deze stellige uitspraken.
PVV gaat af op gezond verstand. Er zijn heel veel slecht onderhouden huizen in Emmen waar jaren niks aan gebeurd is en de corporaties krijgen daar toch de nodige huurpenningen voor binnen. Dat zij op zwart zaad zouden zitten, vindt de PVV niet geloofwaardig. Zo ja, dan gaat er iets heel erg mis bij de corporaties.
D66 verzoekt de PVV eens de jaarrapporten van de Emmense corporaties te bestuderen, want zij zitten niet heel ruim in hun middelen.
Wakker Emmen hoort slechts een onderbuikgevoel bij de PVV zonder enige onderbouwing. Corporaties hebben ook te maken met renovatie, verduurzaming e.d. waar ze aan moeten voldoen. Hoe komt de PVV tot de vaststelling dat corporaties voldoende geld zouden hebben?
PVV heeft geen inzage in jaarrapporten, maar heeft het gevoel dat er geld genoeg moet zijn. Het gaat erom dat de gemeente hen op hun morele verplichting moeten wijzen na jarenlang profiteren. Dat ze ineens niet meer bouwen nu de prijzen stijgen, verbaast de fractie.
PvdA heeft goed nieuws voor de PVV: wonen is een grondrecht en dat vindt de PvdA ook. Dat geldt voor iedereen in Nederland, ongeacht de afkomst.
PVV beaamt dat, maar sommige groepen moeten geen voorrang krijgen. De gemeente moet de regie pakken. Voer de druk op bij de corporaties en zorg dat er gebouwd wordt voor de eigen inwoners van Emmen. Voor hen immers draagt de gemeente de verantwoordelijkheid.

ChristenUnie is nog steeds groot voorstander van de motie '30% sociale huur'. Betreurenswaardig is dat dit percentage bij lange na niet wordt gehaald. Graag een toelichting van de wethouder of er nog verbetering mogelijk is. De fractie is huiverig voor bijbouwen van sociale huur door de gemeente, want dit schept mogelijk precedentwerking en juridische belemmeringen. De ChristenUnie denkt meer aan een specifieke subsidie voor corporaties om de 30% te halen. Wordt met woningsplitsing kangoeroe- of zorgwoningen bedoeld, het ombouwen van scholen tot appartementen of juist nieuwbouw? De fractie ziet hierbij niet veel beren op de weg, maar wil wel goed kijken waar dit wel/niet is toe te staan qua leefbaarheid (parkeren, leefkwaliteit in woningen zelf). Er moet een gemengd woningaanbod in alle wijken en dorpen komen, dus ook sociale huur. Vanwege de woningnood moet er ook weer niet te veel van één type (o.a. flexwonen) bijgebouwd worden, met leegstand tot gevolg. Een langetermijnvisie is altijd goed: die is er ook met de Woonvisie. Maar er moet meer komen: een concreet actieplan of agenda hoe de 30% sociale huur wordt gehaald. In Vlaanderen is een leegstandsheffing ingesteld voor privaat eigendom, zoals kantoor-, agrarische of horecapanden. Dit kan voor Emmen positief uitpakken; is dit hier wellicht ook een optie?

Hart voor Emmen memoreert het duidelijk signaal van de raad bij motie in november 2024: minimaal 30% sociale huur. Het lijkt nu, een half jaar later, meer een wedstrijdje te worden wie het meest sociaal klinkt. De werkelijkheid is weerbarstig: corporaties staan onder druk door verduurzaming, gestegen bouwkosten en veranderde regels. Dit heeft gevolgen voor hun middelen. Vaak wordt in dit verband de voorrang voor statushouders genoemd, maar Emmen loopt juist achter met zijn taakstelling. Los hiervan is de doorstroming in de breedte gestokt door het systeem: de gemeente kan dit simpelweg niet aan. Mensen die al jaren wachten, mogen niet nog verdere achterop raken omdat de gemeente zich voordoet dat ze alles kan oplossen. Zij moet verder kijken, maar de kavels zijn schaars en onrendabel: weilandjes, kleine agrarische percelen, versnipperde kavels en locaties met juridische of planologische hobbels. Dus gebeurt er niets. Particuliere ontwikkeling, kleinschalig en lokaal verankerd, kunnen her en der gericht uitkomst bieden voor gezinnen, jongeren en ouderen, zoals het project in Veenoord met minimaal 30% sociale huur. Doorstroming werkt twee kanten op: verhuizen van een goedkope naar dure koopwoning zorgt onder in de keten voor ruimte. Mensen willen meedenken en –bouwen, maar lopen vast in regels en stroperigheid. Hart voor Emmen heeft zijn eigen ideeën ambtelijk besproken en komt hier bij de Kadernota op terug. Hoe kijkt de wethouder aan tegen initiatieven zoals in Veenoord? Is het college bereid dit soort initiatiefnemers te ondersteunen via de Provinciale Versnellingstafel? Een ander voorbeeld is net zo urgent: woonwagenkamp De Ark waar meer dan 250 mensen op een wachtlijst staan voor koop en huur, die graag willen doorstromen. Rond dat dossier is al een tijd stil. Is er zicht op een regeling of schuift het college dit opnieuw voor zich uit? Er moet meer sociale huur komen, maar binnen wat lokaal haalbaar is. Woningsplitsing is een optie, maar dan kleinschalig en gericht. Eenkamerwoningen en gedeeld wonen: alleen bij aantoonbare vraag. Hart voor Emmen is hier niet zo voor, men gelooft meer in woonvormen die rust en stabiliteit bieden. Structurele verankering van sociale huur ziet de fractie alleen voor zich in de vorm van lokaal beleid, niet als opgelegd dogma. Beter gemeentelijk realisme dan ideologische haast. Dit is geen abstract ideaal, maar wat inwoners vragen.

Voorzitter Wittendorp hoort nieuwe vragen voor het college, die niet de discussienota of collegebrief raken. Daar is deze C-discussie eigenlijk niet bedoeld. Het college krijgt nu de gelegenheid voor een korte reflectie op wat zojuist gewisseld is in de raadscommissie over flexwoningen, woningmarktonderzoek en het actuele percentage sociale huur.

Reactie college
Wethouder Jakobs beluistert dat er breed gebouwd moet worden volgens de raadscommissie: het college staat daar ook zo in. Het tekort op sociale huur is er ook op middenhuur en betaalbare koop. Om deze segmenten een impuls te geven, zijn er diverse opties, zoals het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw en de starterslening vanaf 2025, die al veelvuldig is aangevraagd. Op 1 juli a.s. gaat het Nationaal Fonds Betaalbare Woningbouw open. Het woningmarktonderzoek volgt dit najaar, dat de feitelijke behoefte in kaart brengt. Dan is te zien of er een tekort is aan sociale huur en hoe de noodzakelijke flexibiliteit in de markt is te behouden. Flexwonen draagt bij aan verkorte procedures doordat men dan niet hoeft te voldoen aan het Bouwbesluit. De gemeente zet in op lobby bij de woningcorporaties voor sociale huur. Eerder deze dag sprak de wethouder de VNG om in te zetten op landelijke en provinciale subsidieregelingen waarmee de prijzen zijn te drukken.
Wakker Emmen informeert of voor de starterslening weer een nieuw potje komt.
Voorzitter Wittendorp staat beantwoording hiervan niet toe, daar dit buiten de orde valt.

Tweede termijn
D66 dankt voor de input vanuit de commissie. Van enkele partijen komen positieve ideeën voor verandering, die wegblijven bij ‘ja, maar’ en ‘het kan niet’. Is stikstof überhaupt een probleem? Zo ja, waar zit dan nog wel ruimte voor woningbouw? Dat kan betekenen dat kiezen voor woningbouw ten koste gaat van een andere ontwikkeling. Want wonen is een grondrecht. D66 is heel benieuwd

naar het woningmarktonderzoek. Verduurzaming geldt niet per se alleen voor nieuwbouw, want als de energieprijzen omhoog schieten, is op den duur geen enkele woning meer te betalen.

GroenLinks vindt het fijn te horen dat meerdere fracties de urgentie zien van sociale woningbouw. Bijzonder dat er ook vraag is naar middenhuur en goedkope koop, want steeds meer mensen blijven vastzitten in de middenhuur, met hogere woonlasten tot gevolg. Is de portemonnee van de verhuurders dan belangrijker dan mensen die niet rond kunnen komen? Wonen is voor iedereen, zeker minder draagkrachtigen, een grondrecht. Stikstofuitstoot is ook op andere manieren te reduceren en hoeft dus geen belemmering te zijn voor de woningbouw.
Wakker Emmen houdt voor dat de gemeente en bouwbedrijven wel degelijk tegen stikstofregels aanlopen. Die zijn niet langer meer te omzeilen, want extern salderen is niet meer mogelijk. Welke oplossing heeft GroenLinks dan? Die fractie moet echt dieper in de materie duiken.
GroenLinks erkent dit probleem, maar de stikstofuitstoot kan elders gereduceerd worden: een lagere maximumsnelheid op snelwegen, minder vliegbewegingen of vermindering van de veestapel. Dan blijft er nog steeds ruimte over voor sociale woningbouw. De fractie ziet uit naar het woningmarktonderzoek en is blij met de aandacht voor sociale woningbouw die er is in de commissie.

PvdA hoort tot tevredenheid van B&W dat de gesprekken met de corporaties in volle gang zijn en het marktonderzoek loopt. Heel verstandig om vraag en aanbod te analyseren zodat de gemeente haar langetermijnvisies hierop kunnen aanpassen. Sociale huur hoort daar uiteraard ook in thuis.

CDA is blij met de toezegging over het woningmarktonderzoek komend najaar, want de fractie wil graag dat er naar behoefte en voor de toekomst wordt gebouwd. Jammer dat er toch allerlei onterechte aannames worden gedaan over wooncorporaties. Hopelijk kan er eens een informatieavond komen met de corporaties om hun verhaal aan de raad te laten horen.

VVD vindt dat de raad zich meer moet verdiepen in de behoeften van en obstakels voor projectontwikkelaars en bouwmaatschappijen om meer woningen te bouwen. De fractie hoopt dat deze discussie eerst voldoende is geweest. Die komt heel vaak terug en is ook belangrijk, maar het zou mooi zijn als na het woningmarktonderzoek deze discussie afgesloten kan worden.

Het voorgevoel van de **PVV** was juist: Domesta beschikt over een eigen vermogen van 861 miljoen euro, waarvan circa de helft in huizen. Met 440 miljoen euro liquide middelen moet het college dus bij hen met de vuist op tafel slaan om woningen te gaan bouwen.
D66 vraagt dan eerst de door het CDA geopperde informatiebijeenkomst af te wachten, zodat de corporaties een goede uitleg kunnen geven over de opbouw van hun financiën. Het ligt namelijk een stuk complexer dan de PVV nu voordoet.
PVV is daar ook mee bekend. Maar dan nog is het restant van 440 miljoen ontzettend veel geld. Daar zijn best wel wat woningen van te bouwen.
PvdA houdt voor dat corporaties aan zeer strenge regels zijn gebonden. Zij kunnen die 440 miljoen niet zomaar als liquide middelen uitgeven.
PVV vraagt de PvdA nog even na te denken over het eigen vermogen van Domesta ad 861 miljoen.

50PLUS is zeer tevreden over de positieve inbreng en uitzoekwerk van commissie en college.
Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit onderwerp in voldoende mate is besproken.

6. Bespreken B-stukken
6A. Knelpuntenpot MM Bereikbaar
Eerste termijn

Wakker Emmen memoreert dat bij het Bereikbaarheidsakkoord in 2019 is afgesproken om 15 miljoen te storten in een knelpuntenpot. Dit wordt nu ingevuld met de doorfietsroute langs de weg Emmen-Klazienaveen, upgrading van de fietsstructuur langs de Rondweg en een optionele tunnel ter hoogte van de Bargerweg. Opvallend is dat de laatste een sluitpost lijkt. Waarom is dat? Inhoudelijk kan de fractie zich vinden in de drie projecten. Zijn er nog wensen vanuit de omgeving die nog geen plek hebben gekregen? Want de gemeente praat nog met enkele focusgroepen, zodat er nog geen integraal beeld is. Er blijft nog 6,8 miljoen over in de pot: is dit voldoende buffer met alle komende uitwerkingen en aanbestedingen? In hoeverre is een landbouwontsluiting aan de Schansstraat noodzakelijk? Wat zijn ongeveer de kosten daarvan?

PvdA kan zich prima vinden in het voorstel. Graag een toelichting over de samenloop van MM Bereikbaar met andere lopende trajecten.

CDA is tijdens de recente informatiesessie prima geïnformeerd door provincie en gemeente, waar veel vragen goed zijn beantwoord. De aanleg van de fietstunnel bij de Bargerweg wordt blijkbaar niet voor landbouwverkeer gebruikt. Het budget daarvoor is prima werkbaar voor de fractie. Over de besteding van het restantbedrag is toegezegd dat de raad daar tijdig over wordt geïnformeerd.

VVD draagt als ‘vroem-vroempartij’ ook de fiets een warm hart toe. Goed dat het bar slechte fietspad langs de Rondweg wordt aangepakt. Aan een fietstunnel bij de Bargerweg zal ongetwijfeld behoefte zijn, maar die wordt vrij vaag omschreven. Graag iets meer duiding van de status van dit deelproject en de 1 miljoen die daarvoor gereserveerd is.

SP vindt dit voorstel met 10 van de 15 miljoen uit gemeentemiddelen technisch, verkeerskundig én politiek relevant, daar hiermee fors in de bereikbaarheid en leefbaarheid wordt geïnvesteerd. Goed dat nu wordt besloten over drie projecten: het fietspad langs de Rondweg, de doorfietsroute F862 en de tunnel bij de Bargerweg. Dit zijn concrete wensen uit het omgevingsproces met input van ondernemers, bewoners en belanghebbenden, een mooi voorbeeld van hoe de gemeente samen met haar inwoners plannen maakt. Het gaat om forse bedragen die grotendeels nog niet (kunnen) zijn uitgewerkt. De indicatieve bedragen houden een risico in qua stijgende bouwkosten en een planning die tot zeker 2029 loopt. Hoe houdt de gemeente grip op deze kosten en hoe voorkomt zij dat andere projecten in de knel komen bij kostenoverschrijdingen? Er is bovendien de wens van een mogelijke landbouwontsluiting bij de Schansstraat: ook daar moet ruimte voor blijven in de knelpuntenpot. De doorfietsroute Emmen-Klazienaveen is een langgekoesterde wens, maar de SP pleit ook voor blijvend investeren in veilige, toegankelijke en logische routes voor dagelijks gebruikers zoals scholieren, werkenden en ouderen. De fractie is in de basis positief over dit voorstel, dat eindelijk een deel van de middelen uit deze pot concreet invult.

PVV vindt de 10 miljoen gemeentebijdrage veel geld en vraagt zich af of de drie projecten inderdaad echt nodig zijn. Alles afwegend is het toch een goede investering in de bereikbaarheid van de regio en in het proces is geluisterd naar signalen uit de omgeving. Ongetwijfeld zullen de kosten, planning en/of uitvoering tot tegenvallers leiden, daarom is voldoende ruimte in de knelpuntenpot een goede zaak.

ChristenUnie ziet in het project Bargerweg een logische combinatie van een fietsroute, verlichting en een veiligere kruising, volgend op een omgevingsproces. De doorfietsroute Emmen-Klazienaveen lijkt dat niet te zijn: dit is meer een extra investering om de kosten te dekken. De fietstunnel was weliswaar onderdeel van een omgevingsproces, maar is een soort reservering vanuit de knelpuntenpot. De ChristenUnie vindt de drie projecten inhoudelijk en ook de financieringswijze goed, maar houdt de gemeente zich hiermee wel aan de spelregels? De drie projecten passen binnen

het krediet, maar zijn nog niet geïndexeerd en ze zijn voor 2029 nog niet afgerond. Daar is de knelpuntenpot niet voor bedoeld. Wordt deze straks weer anders gelabeld?

D66 is blij met de invulling: met name de doorfietsroute is een prima toevoeging voor het fietsnetwerk. Graag ziet de fractie een raadsdiscussie over de fietstunnel bij de Bargerweg tegemoet, om die beter vast te leggen. Op de informatieavond werden al veel vragen over de besteding en de planning beantwoord. D66 zegt dank voor het goede participatieproces.

GroenLinks is bij dit behoorlijk grote bedrag uit de knelpuntenpot enthousiast over de aandacht voor fietsroutes naar Klazienaveen en een fietstunnel, die bijdragen aan een duurzamer en gezonder mobiliteitssysteem. Bij de informatiebijeenkomst zijn de projecten goed toegelicht. Wel vraagt de fractie bij de werken attentie voor natuurcompensatie en herplanting plus aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen zoals biodiversiteitbevorderende groenstroken. Bij de uitvoering van eerdere projecten werd namelijk vrij gauw tot bomenkap overgegaan. GroenLinks kijkt uit naar de verdere uitvoering van de drie projecten.

Hart voor Emmen zag veel vragen al beantwoord tijdens de informatieavond en heeft geen aanvullende vragen.

50PLUS juicht het grote belang van het verbeteren van de fietspaden en de doorfietsroutes toe. Bij de laatste moeten de knelpunten bij de doorfietsroute nu al onderzocht worden om extra kosten van onverwachte claims in later stadium te voorkomen. De tunnelaanleg is een goede zaak, maar dan wel met adequate verlichting met het oog op de veiligheid. De weg Emmen-Klazienaveen kan in de toekomst mogelijk vierbaans worden: wordt hier rekening mee gehouden?

Reactie college
Wethouder J. Bos noemt de fietstunnel Bargerweg als wens vanuit de omgeving; voor landbouwverkeer zou die veel te weinig gebruikt worden. Ook voor fietsers is dat maar de vraag bij de lage fietsintensiteit. Dit vraagpunt geldt ook voor de aansluiting Bargerweg-N862. Vandaar dat eerst het geld gereserveerd wordt, maar niet besteed in afwachting van de ontwikkelingen – ook met het oog op andere projectvoorstellen. Elk deelproject wordt samen met de eigen focusgroep uitgewerkt, zodat er goed zicht is op de wensen in de omgeving. De openbare verslagen zijn digitaal te raadplegen. De knelpuntenpot is niet voor indexeringen of prijsontwikkelingen, maar expliciet voor wensen en aandachtspunten vanuit de omgeving. Elk deelproject heeft een vast percentage onvoorzien; het geraamde budget blijft daarbinnen.
Wakker Emmen hoort dat de gemeente nog met focusgroepen praat, terwijl er nu al wel drie projecten uitgepakt worden. In plaats van een integrale afweging komt dit over als ‘wie het eerst komt, het eerst maalt’. Daarom moet er financiële ruimte blijven voor het vervolg, bijvoorbeeld als uit andere trajecten nog goede ideeën komen en deze buiten de boot vallen.
Wethouder J. Bos begrijpt dat; hier hebben B&W ook oog voor. Voor de fietstunnel is een reservering gemaakt en project Bargermeer past prima in de omgevingswensen inzake veiligheid. Tot nu toe lijkt er geen greep uit de knelpuntenpot nodig te zijn voor de drie projecten. Bij de doorfietsroute N862 was cofinanciering nodig, maar dit is tevens een langgekoesterde wens uit de omgeving.
VVD vraagt zich af waarom het miljoen voor de tunnel niet later wordt gereserveerd.
Volgens **wethouder J. Bos** had dat in principe gekund. B&W wilden dit bedrag vanuit transparantie nu inzichtelijk maken. Het definitieve besluit hierover is uiteindelijk aan de raad. Bij Emmerhout komt nog een ongelijkvloerse kruising. Dan wordt er ook een kostenraming voor de landbouwontsluiting aan de Schansstraat opgesteld. Dan is ook te bezien hoe dit zich verhoudt tot de totale uitwerking. Bij elk deelproject wordt in de uitwerking goed rekening gehouden met tunnelverlichting c.q. groenvoorzieningen. Op de informatieavond is een overzicht verstrekt over de

samenloop van MM Bereikbaar met andere projecten. De volgordelikje planning wordt nog uitgewerkt.
PvdA vraagt wanneer de raad hierover geïnformeerd kan worden.
Wethouder J. Bos antwoordt dat dit tijd nodig heeft: dit moet eerst met onder andere de provincie en aannemers afgestemd worden. Een precieze tijdlijn is nu nog niet te geven.

Tweede termijn
Wakker Emmen vindt dat de tunnel Bargerweg meer duiding krijgt in de uitleg van de wethouder. De besluittekst maakt geen onderscheid in de drie projecten, dus graag een aanscherping dat dit niet meer dan een reservering is. Naast deze greep uit de knelpuntenpot komt er de komende tijd best wel wat op de gemeente af. De fractie roept het college op om de komende suggesties uit de focusgroepen te inventariseren, naast de middelen te leggen en terug te koppelen naar de raad. Ook Wakker Emmen is benieuwd naar de impact van de uiteindelijke aanbestedingen op het totale kostenplaatje. Het totaal van de knelpuntenpot bestaat uit 5 miljoen (provincie) en 10 miljoen (gemeente). Is onderhavig voorstel voldoende of moet de provincie i.c. ook nog een besluit nemen?

CDA is benieuwd waarom de fietstunnel Bargerweg eerst een reservering moet blijven. Klopt het dat de Schansstraat zeker niet op de Rondweg wordt aangesloten?

ChristenUnie wil graag een nuancering van de besluittekst, daar de tunnelaanleg in grote mate afhangt van toekomstige gebiedsprocessen. Uitgaande van de uitleg over de doorfietsroute F862 lijkt de 5,5 miljoen ook uit andere potjes te kunnen komen. Een langgekoesterde wens alleen is onvoldoende argument als knelpunt voor de knelpuntenpot.

Reactie college
Wethouder J. Bos vindt de bedoeling in de besluittekst op zich helder omschreven, maar zegt toe naar de gevraagde aanscherping te kijken vóór de aanstaande raadsvergadering. Niet te rigide omgaan met de omvang van de knelpuntenpot is een goed idee, maar het streven is eerst naar oplossingen binnen die pot te kijken. Mocht er iets dermate significants uit komen, dan zal het college dat zeker eerst met de raad bespreken. Bij de provincie is GS i.c. gemandateerd voor het besluit en dat is al genomen. Elk voorstel was inderdaad anders te financieren geweest. Maar dit is het moment om de bedragen te reserveren en, in aanvulling op de overige werken aan de weg Emmen-Klaziena-veen, dit als één totaalproject op te pakken. Uit het gebiedsproces met de focusgroepen is de doorfietsroute meegenomen. De andere (eerlijke) overweging is dat er 100% cofinanciering nodig is.

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

7. Bespreken A-stukken
7A. Wijziging Gemeenschappelijke Regeling EMCO-groep
Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit raadsvoorstel als A-stuk naar de raad gaat.

7B. Governance brandweeropleidingen Noord
VVD leest dat het voorstel geen financiële gevolgen heeft. Maar in een van de besluitpunten staat dat de Veiligheidsregio's onderling afspraken gaan vastleggen, die elkaar tot op zekere hoogte kunnen verplichten tot een financiële bijdrage aan de activiteiten. Die activiteiten zijn niet duidelijk. Betekent dit een hogere gemeentebijdrage of niet?

ChristenUnie steunt het voorstel. Wel is de VRD-aanbiedingsbrief van 20 september, heeft het bestuur dit op 11 december besloten en dateert dit voorstel pas van 11 maart. Dat komt vreemd

over. Heeft de VRD al een besluit genomen? Waarom heeft dit voorstel zo lang op de plank gelegen?

Wakker Emmen kan zich prima vinden in het voorstel en sluit zich aan bij de vraag van de VVD. De beweegredenen worden duidelijk uitgelegd: meer formele zeggenschap en sturing vanuit de Veiligheidsregio's. Tot slot wenst Wakker Emmen zijn voormalige fractievoorzitter veel succes in haar nieuwe baan per 1 juni a.s. als directeur van Brandweeropleidingen Noord.

Reactie college
Wethouder J. Bos geeft aan dat het college, bij afwezigheid van de portefeuillehouder, schriftelijk terugkomt op de gestelde vragen.

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

7C. Deelnemen aan de Gemeenschappelijke Regeling RHC Drents Archief t.b.v. het e-depot
Wakker Emmen heeft op zich geen bezwaar tegen het niet-indienen van een zienswijze. Waarom doen niet alle Drentse gemeenten mee met deze GR? Hoeveel dienstverlening neemt Emmen nu af van het RHC en hoeveel kost die? Staan de GR-partners garant voor de financiën? Wat als vanaf 2028 de GR-deelname een veelvoud zal zijn van de huidige kosten? Hoeveel extra bestuurlijke en ambtelijke uren brengen het DB en AB met zich mee?

Reactie college
Wethouder J. Bos antwoordt dat dit stuk in juni 2024 in de raadsvergadering is geweest. Toen waren er geen zienswijzen. De Archiefwet verplicht tot het aanstellen van een archivaris: dit is voor Emmen de beste optie. Het college denkt dat de andere GR-gemeenten iets anders gaan regelen of alsnog aansluiten. Het Rijk fourneert structureel 66% van het budget; de 5.000 euro wordt in mindering gebracht op de dienstverleningsovereenkomst. Voor de bestuursvergaderingen, hoogstens twee per jaar. lijken weinig uren nodig te zijn; veel van deze GR-thema's maken al onderdeel uit van de bestaande beleidsuitvoering van Emmen. De kosten zullen dus meevallen.

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 10 maart 2025
Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de notulen van 10 maart 2025 ongewijzigd worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

10. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium
VVD informeert hoe de verbeterpunten en suggesties uit het onafhankelijk winkeltijdenonderzoek (stuk 10G) worden meegenomen. Wanneer wordt de raad hierover actief geïnformeerd en komt er nog een plan van aanpak naar aanleiding van de verbeterpunten?
Wethouder Rink kondigt de bijeenkomst aan op 6 mei a.s. in de Grote Kerk met de samenwerkende partijen, om toe te werken naar een bruisende binnenstad waar ondernemers, inwoners en bezoekers elkaar ontmoeten. Vandaar het formeren van een werkgroep die met ideeën en aanbevelingen over de levendige binnenstad en een advies over koopzondagen komt naar aanleiding van het Ipsos-onderzoek. Dat advies wordt tezijnertijd aan de raad voorgelegd. Indien nodig komt er nog een raadsinformatiebijeenkomst.

Er zijn geen agenderingsverzoeken.

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

12. Sluiting

Voorzitter Wittendorp sluit de vergadering om 22.19 uur onder dankzegging.