

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 346421-2025

Onderwerp:

Grondexploitatie De Bosrand Emmermeer openen

Portefeuillehouder: A.J. Jacobs

Team: Projectmanagement

J Sinnema, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling 'Bosrand Emmermeer' vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad €716.783 te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €2.328.420 exclusief btw beschikbaar te stellen.

Bijlage(n)

1. Overzicht plangebied Bosrand Emmermeer

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 11 november 2025 en de daarbij behorende stukken.

1. Grondexploitatie Bosrand Emmermeer (geheim)
2. Memo behorende bij de grondexploitatie Bosrand Emmermeer (geheim)

jaar	Zaaknummer
------	------------

2025	346421-2025
------	-------------

1. Inleiding

Sinds 2021 is Domesta met de gemeente bezig om het braakliggend terrein tussen de Valtherzandweg en de Valtherlaan te ontwikkelen. Het doel is de realisatie van 86 sociale huurwoningen en appartementen, waaronder het Wendergebouw (vrouwenopvang) tegen het Valtherbos aan. De eerste 2 jaar zijn gebruikt voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het plan. Er is hiervoor veel werk verzet om het gedachtegoed van een woonwijk in Zeist, genaamd Kerckebosch(foto) als voorbeeld te gebruiken en te verwerken als beeldbepalende grondlegger. Daarom is voor dit plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waar alle gebouwen aan moeten voldoen. Het eindresultaat wordt een aantrekkelijke en duurzame nieuwe woningvoorraad aan de rand van het Valtherbos met respect voor de natuurlijke omgeving. 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 voorbereidingen en werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de grond worden uitgegeven en kunnen de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden vastgelegd. Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de vaststelling van de grondexploitatie.

Op de bijlagen 1 en 2 is geheimhouding opgelegd door het college. Het openbaar maken kan de economische en/of financiële positie van de gemeente schaden. Om dit te voorkomen is geheimhouding opgelegd ten aanzien van 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 van toepassing. Het belang van informatieverschaffing weegt in dit geval 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 aan de Valtherlaan vaststelt. Indien de gemeenteraad een positief besluit neemt over de grondexploitatie is het vervolgens mogelijk om de locatie te ontwikkelen, een herstructurering van het openbaar gebied inclusief een nieuw, gescheiden riool wordt aangelegd ten behoeve van de bouw van (maximaal) 86 sociale huurwoningen. Hierbij geeft de raad invulling aan het gemeentelijk woonbeleid.

3. Argumenten

1.1 Door sloop en nieuwbouw ontstaat er een netto toename van tweeëndertig sociale huurwoningen in de gemeente.

Door akkoord te gaan met dit voorstel stelt de gemeente de ontwikkelaar in staat om sociale huurwoningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling omvat nieuwbouw op de betreffende locatie, wat resulteert in het verhogen van de woonkwaliteit én een uitbreiding van het sociale huursegment. Concreet leidt dit tot de realisatie van maximaal zesentachtig nieuwe sociale huurwoningen. Een netto toename van tweeëndertig sociale huurwoningen in de gemeente ten opzichte van de situatie voor sloop.

1.2 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 maximaal zesentachtig sociale huurwoningen draagt direct bij aan de gemeentelijke ambitie om een gevarieerd woningaanbod aan te bieden en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor inwoners met een bescheidener inkomen te vergroten. Tevens sluit dit aan bij de doelstelling om de sociale huurwoningvoorraad kwalitatief te verbeteren en te verduurzamen.

1.3 Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is een grondexploitatie nodig.

De ontwikkeling van deze grond is een herstructureringsopgave waarbij de gemeente gronden verkoopt. De gemeente geeft grond uit om de ontwikkeling die Domesta wil realiseren mogelijk te maken. De grond is bestemd voor de realisatie van sociale woningbouw. De grond wordt in de huidige hoedanigheid uitgegeven en de ontwikkelaar zorgt voor de realisatie van de sociale huurwoningen. Daarnaast behelst de herstructureringsopgave een herinrichting van het openbaar gebied, direct gelegen rondom de ontwikkeling. Het openen, herzien en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

1.4 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.

1.5 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 investeringen in de openbare ruimte, zoals de aanleg van parkeerplaatsen en de opwaardering van het groen. De verkoop van de grond en de bijdrage voor de ontwikkelingen zijn niet toereikend om de kosten te dekken. Hierdoor ontstaat een tekort waarbij wordt voorgesteld om deze te dekken 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.

2.2 Investeren in de openbare ruimte rondom het plan is noodzakelijk.

Om een aantrekkelijke, functionele en toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen, waarbij de ontwikkelaar de helft van de kosten voor haar rekening neemt, is investeren in de openbare ruimte noodzakelijk.

Voor de realisatie van de sociale woningbouw is een kwalitatief hoogwaardige en goed ingerichte openbare ruimte van groot belang. De aanleg van extra parkeerplaatsen en de verbetering van het groen zijn essentieel om de leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid van de wijk te waarborgen. Omdat deze aanpassingen direct ten behoeve van het initiatief plaatsvinden, draagt de ontwikkelaar de helft van de kosten. Door als gemeente de overige kosten te dragen, wordt niet alleen de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk gemaakt, maar ook geïnvesteerd in een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners en omwonenden.

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.

2.1 De gemeente neemt in deze ontwikkeling project gerelateerde kosten op zich

Bij deze ontwikkeling neemt de gemeente een deel van de investeringen voor haar rekening die in

reguliere situaties doorgaans door de initiatiefnemer zelf worden gedragen. In dit geval is dat gerechtvaardigd, omdat het gaat om een ontwikkelaar die zich richt op de realisatie van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar onvoldoende grond rondom het project in eigendom om deze voorzieningen zelfstandig te realiseren. De noodzakelijke investeringen, zoals de aanleg van extra parkeervoorzieningen en de verbetering van het groen, betreffen bovendien het openbaar gebied en zijn daarmee niet uitsluitend in het belang van het project, maar dragen ook bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van de directe omgeving.

5. Financiën

De grondexploitatie betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening en de opbrengst van gronduitgifte en een vergoeding van de gemeentelijke plankosten (bijlage 2). De kosten bedragen in totaal €2.228.817, de rente toerekening bedraagt €5.953 en de uitgavenstijging bedraagt €93.650. Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van totaal €2.328.420 benodigd. Daar tegenover staan inkomsten die voortvloeien uit de uitgifte van grond, de vergoeding van onze plankosten en een bijdrage inrichting plangebied. Er resteert een negatief resultaat op deze grondexploitatie van €716.783 excl. btw. Alle cijfers zijn inzichtelijk gemaakt in de grondexploitatie Bosrand Emmermeer (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							Opmerking
	2023 werkelijk	2024 werkelijk	2025 verwachting	2026 verwachting	2027 verwachting	2028 verwachting	2029 verwachting	
saldo 1-1-	6.542.459	9.995.277	12.311.959	11.200.328	12.339.691	13.388.770	14.256.011	
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					
Totaal	9.995.277	12.311.959	11.200.328	12.339.691	13.388.770	14.256.011	15.092.110	

6. Uitvoering

Na de vaststelling van dit voorstel worden er diverse processen opgestart. Eerst wordt ervoor gezorgd dat de anterieure overeenkomst volledig wordt gemaakt en ondertekend. Daarna wordt het planologisch gedeelte afgerond. Daarbij kan ook het openbaargebied naar de DO fase gebracht worden. De aanbesteding voor het civiele werk (het bouwrijp maken van het plangebied) en het aanbesteden van de bouw van de wooneenheden door Domesta wordt doorlopen. Hierbij is ook de expertise van de gemeente gevraagd. Tot slot wordt na realisatie het gehele plangebied woonrijp gemaakt en opgeleverd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 11 november 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

N.A. Plantinga

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2025 346421-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

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

besluit:

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling 'Bosrand Emmermeer' vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad €716.783 te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €2.328.420 exclusief btw beschikbaar te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2025.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout