Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2025	103562-2024

Onderwerp:

Grondexploitatie Koppelwijk fase 2 Emmer-Compascuum

Portefeuillehouder: J. Bos

Team: Projectmanagement
J. de Groot, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling ‘Emmer-Compascuum Koppelwijk fase 2’ vast te stellen en het verwachte positieve resultaat ad €604.028,- te storten in de reserve grondexploitatie. 2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €1.960.293,- exclusief btw beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen gronduitgifte.

Bijlage(n)
1. Begrotingswijziging behorende bij de grondexploitatie ‘Koppelwijk fase 2’
2. Stedenbouwkundig ontwerp ‘Koppelwijk fase 2’

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit 11 november 2025 en de daarbij behorende stukken.
1. Grondexploitatie ‘Koppelwijk fase 2’ (ligt onder geheimhouding ter inzage)
2. Memo behorende bij de grondexploitatie ‘Koppelwijk fase 2’ (ligt onder geheimhouding ter inzage)

jaar	Zaaknummer
2025	103562-2024

1. Inleiding
De ‘Koppelwijk’ behelst een uitleggebied gelegen aan de noordkant van Emmer-Compascuum. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan fase 1; de kavels zijn verkocht, de laatste woningen worden gebouwd en het openbaar gebied is nagenoeg klaar. Daarom is een start gemaakt met de volgende fase: Koppelwijk fase 2. Dit behelst de ontwikkeling van de Fazant, Patrijs en Bertus Kerkhofstraat. Op basis van het reeds vastgestelde bestemmingsplan is een ontwerp gemaakt voor de bouw van in totaal 30 woningen. 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 bijlage 1 en 2 bij het collegevoorstel is geheimhouding opgelegd. Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de financiële positie van de gemeente schaden. Om dit te voorkomen wordt geadviseerd om geheimhouding op te leggen op bijlage 1 en 2. Geheimhouding kan slechts worden opgelegd indien wordt voldaan aan één of meerdere uitzonderingsgronden zoals 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 effect van dit besluit is dat de gemeenteraad een financieel kader voor de ontwikkeling van ‘Koppelwijk fase 2’ in Emmer-Compascuum vaststelt. Indien een positief besluit wordt genomen over de grondexploitatie is het vervolgens mogelijk om de locatie verder te ontwikkelen, waarbij er openbaar gebied wordt aangelegd ten behoeve van de bouw van 30 woningen.

3. Argumenten
1.1 Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is een grondexploitatie nodig.
Het betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente geeft grond uit, gelegen op de hoek Maatschappijweg – Bertus Kerhofstraat, bestemd voor de realisatie van grondgebonden woningen. De kavels worden uitgegeven in een staat die geschikt is voor bebouwing (milieuklasse wonen, vrij van obstakels en gelegen in een bouwrijp gemaakt plangebied). Kopers van de kavels zorgen voor de bouw van de woningen. Zodra de woningbouwwerkzaamheden grotendeels zijn voltooid maakt de gemeente de inrichting van het openbaar gebied definitief (woonrijp). 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.

1.2 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. Daarnaast vertegenwoordigt deze locatie een boekwaarde en zijn er voorbereidingskosten gemaakt voor de voorliggende planontwikkeling. 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.

1.3 Er wordt een bijdrage geleverd aan de bredere doelstelling uit de gemeentelijke woonvisie.
Door het vaststellen van de grondexploitatie kan deze gebiedsontwikkeling verder worden gebracht. Dit voorstel focust op het bouw- en woonrijp maken van de woningbouwlocatie ‘Koppelwijk fase 2’ zodat er woningbouw kan worden gerealiseerd. Het toevoegen van woningen op deze locatie levert een bijdrage aan de bredere doelstelling zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie, namelijk het uitbreiden van de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente met 4000 woningen vóór 2030.

1.4. Het resultaat op de grondexploitatie is voordelig
Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van €1.960.293 benodigd. Daar tegenover staan inkomsten die voortvloeien uit de uitgifte van grond van € 2.601.050. Rekening houdend met uitgavestijgingen resteert een positief resultaat op deze grondexploitatie van €604.028 excl. btw. Het verwachte positieve resultaat wordt gestort in de reserve grondexploitatie. Deze werkwijze is bij het vormen van de reserve grondexploitatie besloten.

2.1 Dit zijn de benodigde financiële middelen om tot uitvoering over te 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 gaan. Van deze middelen kunnen we de planologisch-juridische stappen zetten, alsmede de voorbereiding en directievoering van het civiele werk van de publieke voorzieningen.

2.2 Gemeente kan de kosten dekken uit de voorgenomen gronduitgifte
Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken dienen er gronden uitgegeven te worden. Door de uitgifte van gronden genereert de gemeente opbrengsten, die ingezet kunnen worden om de kosten te dekken.

4. Kanttekeningen
n.v.t.

5. Financiën
De grondexploitatie betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening en de opbrengst van gronduitgifte. Alle cijfers zijn inzichtelijk gemaakt in de grondexploitatie 'Koppelwijk fase 2' (bijlage 1). De woningbouwkavels worden conform de vastgestelde 'grondprijzenbrief' uitgegeven.
Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van €1.960.293 benodigd. Daar tegenover staan inkomsten die voortvloeien uit de uitgifte van grond van € 2.601.050. Rekening houdend met uitgavestijgingen resteert een positief resultaat op deze grondexploitatie van €604.028 excl. btw. Het verwachte positieve resultaat wordt gestort in de reserve grondexploitatie.
Een beknopt overzicht van de grondexploitatie, met tekstuele toelichting op de gehanteerde uitgangspunten, is te vinden in bijgevoegde memo (bijlage 2). Bijbehorende begrotingswijziging is eveneens toegevoegd (bijlage 3). In onderstaande tabel het verloop van de algemene reserve grondexploitatie.

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	11.917.111	13.056.474	14.105.553	14.972.794	
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		
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
Totaal	9.995.277	12.311.959	11.917.111	13.056.474	14.105.553	14.972.794	15.808.893	

Tabel 1: het verloop van de algemene reserve grondexploitatie (werkelijk en prognose)

6. Uitvoering
Na de vaststelling van dit voorstel worden er diverse processen opgestart. Allereerst wordt de aanbesteding voor het civiele werk (het bouwrijp maken van het plangebied) opgestart. Daarnaast wordt de verkoopprocedure voor de kavels in werking gezet. Het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 4) past

binnen de vigerende bestemming van het plangebied, waardoor er geen nieuwe planologische procedure benodigd is om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Een conceptbesluit 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	103562-2024

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 ‘Emmer-Compascuum Koppelwijk fase 2’ vast te stellen en het verwachte positieve resultaat ad €604.028,- te storten in de reserve grondexploitatie.
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €1.960.293,- exclusief btw beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen gronduitgifte.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2025.

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