Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2025	296340-2025

Onderwerp:

Grondexploitatie Haagjesweg openen

Portefeuillehouder: J. Bos

Team: Projectmanagement
J.A. Visser, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling 'Haagjesweg' vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad €228.086,- te dekken uit de reserve grondexploitatie; 2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €581.902,- exclusief btw beschikbaar te stellen.

Bijlage(n)
Overzicht plangebied Haagjesweg

Stuk(ken) ter inzage
1. Grondexploitatie 'Haagjesweg' (geheim)
2. Memo behorende bij de grondexploitatie 'Haagjesweg' (geheim)
En het collegebesluit d.d. 28 oktober 2025 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2025	296340-2025

1. Inleiding
In september 2021 is de gemeente door stichting Lefier benaderd om te praten over de Nicolaïflats in Emmermeer. Lefier is eigenaar van deze flats en constateerde dat de betreffende flats niet meer voldeden aan de door hen gehanteerde kwaliteitseisen. Lefier heeft daarom twee van de vijf Nicolaï flats met aangrenzende rijwoningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Het betreft de sloop van acht rijwoningen en twee flatgebouwen met beide vierentwintig appartementen. De sloopt betrof in totaal zesenvijftig woningen. De nieuwbouwplannen voorzien in de realisatie van in totaal zesenzestig sociale huurwoningen, evenredig verdeeld over twee flats. Een netto toename van tien sociale huurwoningen. Om de ontwikkeling een stap verder te brengen zijn financiële kaders en afspraken met de ontwikkelaar stichting Lefier 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 op te leggen 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 Haagjesweg vaststelt. Indien de gemeenteraad positief over de grondexploitatie besluit, is het vervolgens mogelijk om de locatie te ontwikkelen, waarbij er een herstructurering van het openbaar gebied en de realisatie van zesenzestig sociale huurwoningen plaatsvinden. Hierbij geeft de raad invulling aan het gemeentelijk woonbeleid.

3. Argumenten
1.1 Door sloop en nieuwbouw ontstaat er een netto toename van tien 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 sloop en 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 zesenzestig nieuwe sociale huurwoningen. Een netto toename van tien 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 netto tien 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 dat direct gelegen is aan de randen van de voormalige bebouwing aan de Haagjesweg en dat bestemd is 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 aan 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.
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 €555.889,-, en de uitgavenstijging bedraagt €26.013,-. Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van totaal €581.902,- 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 €228.086,- excl. btw. Alle cijfers zijn inzichtelijk gemaakt in de grondexploitatie 'Haagjesweg' (bijlage 1). Voor het verwachte nadelige resultaat wordt een voorziening getroffen dat gedekt wordt uit de reserve grondexploitatie. Deze werkwijze bij het vormen van de reserve grondexploitatie besloten.

Verloop algemene reserve grondexploitatie

	jaar						
	2023 werkelijk	**2024** werkelijk	**2025** verwachting	**2026** verwachting	**2027** verwachting	**2028** verwachting	**2029** verwachting
saldo 1-1-	6.542.459	9.995.277	12.311.959	11.917.111	12.862.768	13.675.099	14.325.864
toevoegingen							
resultaat jaarrek	3.452.818	2.386.127	1.958.300	1.148.407	1.017.312	858.001	1.045.615
onttrekkingen							
resultaat jaarrek		-69.445	-200.545	-202.751	-204.981	-207.236	-209.515
woonwagenlocatie de Ark			-1.924.517				
Haagjesweg			-228.086				
Totaal	9.995.277	12.311.959	11.917.111	12.862.768	13.675.099	14.325.864	15.161.963

6. Uitvoering

Na de vaststelling van dit voorstel worden de benodigde planologische procedures afgerond. Parallel hieraan werkt de ontwikkelaar de bouwplannen verder uit en kan, zodra de benodigde vergunningen zijn verleend, worden gestart met de bouwwerkzaamheden. De inrichting van de openbare ruimte door de gemeente vindt pas plaats nadat de bouw van de flats is afgerond, om schade door zwaar bouwverkeer aan de nieuwe voorzieningen te voorkomen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 28 oktober 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

N.A. Plantinga H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2025	296340-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2025,

besluit:

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling 'Haagjesweg' vast te stellen en het verwachte nadelige resultaat ad €228.086,- te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €581.902,- exclusief btw beschikbaar te stellen;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2025.

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