Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 2 december 2024 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 commissieleden	:	de heer M.P. Hornis (50PLUS), de heer M. Meijer (VVD), de heer P.M. de Jonge (VVD), de heer M.J. Supheert (ChristenUnie), de heer R.R. Pruisscher (ChristenUnie), mevrouw U.H. Kilinçci (PvdA), de heer A. de Vries (PvdA), de heer D.H. van Dijken (CDA), de heer J.H. Nobbe (CDA), de heer M. de Jonge (D66), de heer D. Dekker (Wakker Emmen), de heer G.J. Bijlsma (Wakker Emmen), de heer L.H. Herbers (Wakker Emmen), de heer T. Post (PVV), de heer W.L.H. Moinat (SP), mevrouw C.P.M. Ester-Schokker (SP), mevrouw B. van der Woude (GroenLinks)
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. In verband met de (enige) inspreker wordt punt 9A na punt 5 (rondvraag) behandeld. De agenda wordt met deze volgordewijziging vastgesteld.

2. Actuele mededelingen college/presidium: n.v.t.

3. Presentatie: n.v.t.

4. Spreekrecht niet-geagendeerde onderwerpen: n.v.t.

5. Rondvraag

ChristenUnie informeert of het plaatsen van transformatorhuisjes al speelt in de gemeente. Hebben netbeheerders hier inderdaad geen vergunning voor nodig? Indien wel, hoe vindt de afstemming met de buurt plaats zodat de stations niet op onwenselijke locaties komen te staan?
Wethouder Jakobs antwoordt dat Enexis de komende jaren circa 600 transformatorstations plaatst in de gemeente. Deze nutsvoorzieningen zijn gezien hun afmetingen vergunningvrij. De gemeente heeft hier qua locatie invloed op omdat ze in de openbare ruimte worden geplaatst. Hiertoe is een projectleider aangesteld die een multidisciplinair begeleidingsteam aanstuurt en de communicatie met Enexis én omwonenden organiseert.

VVD memoreert het budget dat de raad heeft uitgetrokken voor de verbouwing van De Drommedaar, maar ziet tot op heden weinig activiteit daar. Is er al een huurder gevonden en wat is de status van de bouwplannen?
Wethouder Jakobs geeft aan dat de aanbestedingsdocumentatie om tot een exploitant te komen, gereed is. De start hiervan hangt samen met de verbouwing, die wordt aanbesteed onder voorbehoud van voldoende budget. Daar het gemeentelijk krediet niet toereikend is vanwege de hoge prijs, beraden B&W zich op de vervolgstappen. Zij gaan de raad op korte termijn hierbij betrekken.
VVD vraagt of het niet handiger is eerst een huurder te zoeken en dan de bouwplannen te maken.
Wethouder Jakobs bevestigt dat dit inderdaad een van de discussiepunten is.

GroenLinks ontvangt de laatste tijd veel signalen over de gladheid op het fietspad langs Wildlands op het Raadhuisplein. Zeker bij neerslag en in bochten doen zich hier valpartijen voor. Wordt er gekeken naar mogelijke oplossingen? Zo ja, kan het college dat terugkoppelen naar de raad?
Wethouder Jakobs is niet op de hoogte van meldingen op deze plek. In het winterseizoen is in het strooibeleid wel extra aandacht voor de fietsroutes rond het Raadhuisplein. B&W komen hier nog op terug bij de raad.

D66 heeft twee vragen. 1) Zit de op handen zijnde grote mestvergister in de gemeente Coevorden niet in de weg met de Emmense plannen voor GZI Next? Lopen er contacten met Coevorden? 2) Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, periode 2012-2020) dateert nog uit 2013. Sinds de evaluatie in 2017 ligt de beleidsontwikkeling stil. Wordt al een nieuwe versie gewerkt?
Wethouder Jakobs heeft binnenkort een gesprek over de mestvergister met zijn collega in Coevorden en komt hierop terug bij de raad.
Wethouder J. Bos is bezig met een SUMP (*sustainability urban mobility plan*) waarin het gemeentelijk mobiliteitsbeleid wordt verwoord, als opvolger van het GVVP. Dit komt in of vlak na de zomer van 2025 beschikbaar voor de raad.

9. Onderwerpen ter bespreking:

9A. Beantwoording schriftelijke vragen (art 7.1 RvO) over parkeren met gehandicaptenparkeerkaart *(op verzoek van de 50PLUS-fractie)*

Eerste termijn inspreker
De heer Schoots (inwoner Emmen-centrum) spreekt in namens alle gehandicapten in en rond Emmen, die, na jarenlang gedogen door de gemeente, heel vaak een parkeerbon ad 80 euro krijgen van het kwaaie deel van boa's, die dat kennelijk leuk vinden. De invalidenparkeerplekken zijn vaak bezet, vooral op het Marktplein en de twee bij de Albert Heijn. Na twee artikelen in de media ontving de heer Schoots heel veel steunbetuigingen. Alleen al in zijn buurt wonen zes zwaar gehandicapten. Willen zij inkopen doen of koffiedrinken in het centrum, dan worden zij gedwongen reguliere parkeerplaatsen te gebruiken. De maximale parkeerduur van 1 uur is niet haalbaar voor mensen met een rollator of scootmobiel: dit zou 3 uur moeten zijn. Net als andere gehandicapten is de heer Schoots hier heel boos over en hij heeft bezwaar aangetekend tegen zijn bekeuring. De heer Schoots zal zijn volledige inspraakreactie naar de griffie sturen, zodat de commissie die kan lezen.
PvdA vraagt naar de kern van het bezwaar: de parkeerduur of het totaalaantal parkeerplekken?
Volgens **de heer Schoots** zijn er sowieso te weinig gehandicaptenparkeerplekken en hij pleit voorts voor een parkeerduur voor deze doelgroep van maximaal 3 uur, zeker in Emmen-centrum. Een dag voor deze vergadering had hij nog een gehandicapte vrouw aan de telefoon die ten einde raad was over het parkeren. De heer Schoots twijfelt sterk of dat parkeren met dit beleid mogelijk is voor de doelgroep. Zo is een rolstoel op een reguliere parkeerplek de auto niet in of uit te krijgen.
CDA weet dat het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen bij de Albert Heijn aan de krappe kant is. Maar in de parkeergarage onder het Raadhuisplein is er toch ook plek?
De heer Schoots is daarmee bekend en ook dat die sec voldoende zijn. Het probleem daar is: de regelmatig defecte lift, de te grote loopafstand naar het winkelcentrum en de regelmatig volledig bezette gehandicaptenparkeerplaatsen.
SP vraagt namens welke organisatie de heer Schoots inspreekt.
De heer Schoots spreekt in namens een heleboel gehandicapten die hem hebben benaderd naar aanleiding van zijn artikelen in het Dagblad van het Noorden en de app Next Door. Hij heeft een lijst gemaakt van de mensen die hem benaderd hebben met allerlei verhalen.
D66 vraagt of de invalidenplekken vol staan met auto's van gehandicapten of illegaal parkerenden.
De heer Schoots antwoordt dat het in de meeste gevallen mensen met een gehandicaptenkaart zijn. Er staan echter ook auto's, ook Duitse, zonder of met vervalste kaart. De heer Schoots heeft ooit een foutparkeerder hierop aangesproken, maar die nam een eventuele bekeuring gewoon voor lief.

Eerste termijn raadscommissie
50PLUS heeft dit punt geagendeerd na de vele reacties op een krantenartikel. Gehandicapten ervaren door de ontoereikende CROW-norm nog steeds een tekort aan geschikte parkeerplekken en gebrekkige toegankelijkheid van parkeergarages door kapotte liften. In tegenstelling tot andere grote steden moeten zij in Emmen betalen voor reguliere plekken, wat tot hoge boetes leidt. Verzoek is om samen te werken aan een oplossing voor een inclusieve gemeente. Dit parkeerbeleid draagt bij aan het gevoel van onbehagen en buitensluiting bij gehandicapten.

Wakker Emmen vindt de huidige CROW-norm voor gehandicaptenparkeerplaatsen prima, tenzij het aantal onevenredig afwijkt van andere gemeenten. Men vindt het legitiem dat iedereen voor een reguliere plek betaalt, ook gehandicapten. Mogelijk is als alternatief de parkeerduur op te rekken. Landelijk geldt maximaal 3 uur met gehandicapten- en blauwe parkeerkaart, wat een oplossing kan zijn. Wel vraagt Wakker Emmen zich af of dit voor alle parkeerplekken moet gelden. 50PLUS gaat ervan uit dat de toegankelijkheid voor gehandicapten naar Emmen-centrum een probleem is. Maar daar zijn er geen bijzondere obstakels, verhogingen of trappen. Wel is het goed dit soort zorgen aan te kaarten. De gemeente heeft de zorgplicht voor deugdelijke liften in parkeergarages, zodat gehandicapten en mensen met kinderwagens hierop kunnen vertrouwen. Hier heeft de raad het college eerder op aangesproken; de fractie vertrouwt erop dat B&W dit structureel gaan oplossen.
VVD hoort Wakker Emmen eerst zeggen dat de parkeerduur van 1 uur op reguliere plekken mogelijk is te verlengen, maar later ook dat 3 uur te lang is. Wat is nu de mening van Wakker Emmen?
Wakker Emmen denkt dat die 3 uur een oplossing kan zijn. Maar bij de Albert Heijn hebben gehandicapten iets langer nodig dan de 1 uur die daar geldt. Dat zou ook 2 uur kunnen zijn.

PvdA wil allereerst dat Emmen-centrum goed bereikbaar moet zijn voor iedereen. Daarvoor zijn ook speciale gehandicaptenplekken ingericht. Helaas houden mensen zonder of met dubieuze parkeervergunning die plekken bezet: de handhaving daarop mag wel wat intensiever. De minimale CROW-norm lijkt te voldoen. Wel sprak de wethouder in de begrotingsraad over een verkenning naar de locaties en mogelijke clustering van gehandicaptenparkeerplekken. Hoe denken B&W precies hierover? Het beleid om ook gehandicapten te laten betalen voor reguliere plekken, kan in stand blijven: een gehandicaptenkaart is geen vrijstelling. De 3 uur parkeerduur is prima en conform landelijk beleid. De 1 uur voor reguliere parkeerplekken is voor de doorstroom bedoeld, wat voor meer vrije plekken zorgt. Wel staat de PvdA open voor alternatieven. ‘De beste oplossing om de bereikbaarheid van Emmen-centrum voor gehandicapten te verbeteren’, is een heel brede vraag van 50PLUS. Daar heeft de PvdA zo geen antwoord op.

Van het **CDA** mag de handhaving op oneigenlijk gebruik intensiever. Het doel moet een goed bereikbaar centrum met voldoende parkeergelegenheid zijn. De meeste inwoners lijken geen parkeerproblemen te ervaren, maar gehandicapten regelmatig wel bij het winkelcentrum (Albert Heijn). Daar moeten meer gehandicaptenplekken komen. De CROW-norm (2%) is geen doel op zich. Doel moet zijn dat er voor iedereen, ook gehandicapten, voldoende parkeerplek is. Iedereen moet op korte afstand van de parkeerplek kunnen betalen, maar voor gehandicapten is de loopafstand vaak onacceptabel. Gangbaar beleid bij een te lange loopafstand is dat parkeren voor die doelgroep gratis zou moeten zijn. Een parkeerduur van minder dan 1 uur is te kort voor gehandicapten, meer dan 3 uur zou de doorstroom belemmeren. Dat maakt het gemiddelde van 3 uur acceptabel.

VVD ziet bij de HEMA, Albert Heijn en de BikBar de betaalautomaten vlak naast de parkeerplekken staan. Bovendien is digitaal betalen ook mogelijk. Of reguliere plekken voor gehandicapten gratis moet zijn? Volgens de VVD in principe niet: de gemeente moet aan haar parkeerbeleid vasthouden en bij gedogen weet niemand waar men aan toe is. Variëren in parkeerduur lijkt daarbij lastig uitvoerbaar. Vanwege Wildlands heeft Emmen relatief veel parkeerplekken op basis van de CROW-norm. Dit vereist onderzoek naar het aantal uitgegeven (ook Duitse) parkeervergunningen

en eventueel extra plekken als ergens de parkeerdruk te hoog is. De bereikbaarheid van Emmen-centrum voor alle doelgroepen lijkt voldoende. Wel is meer handhaving een goed idee op de bezetting van gehandicaptenplekken zonder of met illegale parkeerkaart.
CDA vraagt of de VVD met 'illegale kaart' de buitenlandse gehandicaptenkaarten bedoelt. Voor zover de fractie weet, zijn deze kaarten in de hele EU geldig.
VVD had het over al het oneigenlijk gebruik van gehandicaptenparkeerplekken.

SP vindt de 1-uursregeling op reguliere parkeerplaatsen wat te kort en pleit voor onderzoek naar verlenging tot 3 uur. Heeft 50PLUS ook bij het OSOG, de organisatie voor lichamelijk en visueel gehandicapten, om advies gevraagd? Zo nee, wil het college die uitvraag daar dan uitzetten?
50PLUS heeft daar contact mee. Dit resulteerde nog niet in specifieke wensen of oplossingen.

PVV wil dat de gehandicaptenparkeerplekken het liefst zo dicht mogelijk bij de betaalautomaten zijn. Een parkeerduur van 1 uur is te kort voor gehandicapten: hier moet naar gekeken worden. Het beste is experts te laten kijken naar wat de beste oplossing is voor de toegankelijkheid in Emmen.

ChristenUnie heeft al meermalen haar speerpunt inclusie en toegankelijkheid ingebracht en ziet uit naar het door B&W toegezegde onderzoek naar de hoeveelheid en clustering van gehandicaptenparkeerplaatsen. Defecte liften zijn zeer kwalijk: zo zijn voorzieningen niet bereikbaar voor gehandicapten. Anderzijds geeft dat die doelgroep geen recht op gratis gebruik van reguliere plekken. In het algemeen ziet de fractie liever veel minder parkeerplekken en veel minder autogebruik. Meer inzetten op OV, waarmee Emmen-centrum prima bereikbaar zijn, zou al heel veel parkeerplekken schelen. Maar dat is toekomstmuziek.

D66 onderschrijft volledig het pleidooi van de ChristenUnie voor minder blik op straat. Door voldoende gehandicaptenplekken te creëren, hoeft men minder uitzonderingen te maken die praktisch minder goed uitvoerbaar zijn. Als tip geeft D66 mee dat op een aantal plekken de parkeerpalen vrij hoog zijn en daarmee moeilijk bereikbaar voor gehandicapten.

GroenLinks pleit voor meer handhaving op misbruik van gehandicaptenparkeerplaatsen. Dit aantal mag voor de fractie wel verhoogd worden. Zeker bij Albert Heijn is te weinig plek, ook voor niet-gehandicapten – wat het pleidooi voor meer OV-gebruik ondersteunt. Over de bereikbaarheid van Emmen-centrum: het aantal parkeerplaatsen kan naar beneden als het OV beter geregeld wordt, zodat meer mensen de bus zouden gebruiken. Qbuzz heeft bovendien goede invalidenplekken in de bus, zij het beperkt. Ook hierin is dus verbetering mogelijk.

Reactie college
Wethouder J. Bos benoemt als uitgangspunt bij het parkeerbeleid dat een gehandicapte beperkt mobiel is, maar volwaardig en gelijkwaardig wordt behandeld. Wel zijn er speciale gehandicaptenparkeerplekken die groter zijn vormgegeven om goed in en uit te kunnen stappen. Bij oneigenlijk gebruik geldt een flinke boete: dat is een kwestie van handhaving. Het stoort de wethouder dat de inspreker van 'kwaaie boa's' spreekt die het leuk zouden vinden om boetes uit te doelen. Integendeel, het is hun werk en de gemeente heeft hen aangesteld om op toe te zien op foutparkeren. In het beleid is gratis parkeren voor gehandicapten op reguliere plekken niet aan de orde: de afspraak is ook hierop te handhaven. Op grond van de CROW-norm lijken 72 gehandicaptenparkeerplaatsen sec voldoende. Wel is clustering van plekken met minder intensief naar die met intensiever gebruik het onderzoeken waard.
Wakker Emmen vraagt of juist mensen die incidenteel de minder bezette plekken gebruiken, dat na clustering ook niet meer kunnen. Zo ontneem je iedereen die mogelijkheid.
Wethouder J. Bos wil goed naar dit soort gevolgen laten kijken in het onderzoek. De kritiek op de niet-werkende liften in de parkeergarage is terecht. Dat heeft met trage levertijden van onderdelen

te maken, maar dat is zeker voor verbetering vatbaar. De bereikbaarheid van Emmen-centrum is verder te verbeteren met de ervaringen uit de schouwen die het OSOG uitvoert. Sowieso stelt het college voor het onderzoek in samenspraak met het OSOG en andere ervaringsdeskundigen te doen. Stel dat er meer gehandicaptenparkeerplekken komen dan de CROW-norm, dan vraagt het **CDA** zich af of het college al dan niet aan die norm wil vasthouden.
Niet de CROW-norm is het uitgangspunt voor **wethouder J. Bos**, wel de behoefte. Daarnaast moet ook de behoefte aan reguliere parkeerplekken worden meegewogen. Mocht er al met al behoefte zijn aan meer parkeerplekken, dan zullen B&W dit in overweging nemen.
Wakker Emmen refereert naar eerdere vragen over de defecte liften, wat al veel langer speelt. Vindt het college ook niet dat hier nu echt snel en structureel een oplossing voor moet komen?
Wethouder J. Bos herhaalt dat defecte liften geen goede zaak is. Versnelling van de levering van onderdelen vereist wellicht een ingrijpende aanpak en heeft dus meer tijd nodig dan enkele weken. Maar dit moet inderdaad zo snel mogelijk geregeld worden in het belang van de gehandicapten.
D66 weet dat de 12 gehandicaptenplekken bij de parkeergarage 'op slot' staan als de lift defect is. Is het een overweging om een deel hiervan naar bovengronds te verplaatsen?
Wethouder J. Bos vindt dat het overwegen waard. Dit maakt deel uit van het onderzoek.

50PLUS weet ter afsluiting dat genoemde forse boete voor oneigenlijk gebruik van invalidenparkeerplekken rond de 400 euro bedraagt. De fractie wil graag deelnemen aan de denktank bij het onderzoek. Zo hanteren Leiden en andere gemeenten een algehele ontheffing van betaling, door invaliden zich te laten registreren bij de gemeente.
Voorzitter Wittendorp stelt vast dat dit onderwerp in voldoende mate is besproken.

6. Bespreken C-stukken: n.v.t.

7. Bespreken B-stukken

7A. Vaststellen Verordening starterslening gemeente Emmen 2025

Eerste termijn

GroenLinks ziet dat mensen die een woning willen kopen, met de starterslening aanvullend kunnen lenen boven op hun hypotheekverstrekker. Er zijn al veel gemeenten die hiermee werken. De drie ton als gekozen grens is beperkt gezien het grote aantal overbiedingen; het betreft vaak woningen die het nodige onderhoud vergen. Verder is de 30.000 euro starterslening lager dan veel vergelijkbare gemeenten. Uitvoerder SVn rekent meer rente dan gemiddeld, wat kopers voor behoorlijke uitgaven stelt met de nodige nadelen van dien. Worden aanvragers op deze risico's gewezen?

SP ziet de starterslening als deeloplossing voor de onbetaalbare woningen, een van de grootste problemen van deze tijd voor mensen met een laag of middeninkomen. Jarenlang stond de woningmarkt in het teken van winstmaximalisatie en speculatie, waardoor starters, jongeren en modale inkomens steeds verder op achterstand zijn geraakt. De starterslening geeft hun wat lucht. Dit is niet alleen rechtvaardig, maar ook noodzakelijk om jongeren aan de gemeente te binden en voor meer doorstroom te zorgen op de woningmarkt, waardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen. Zo zijn woningen er weer voor de mensen in plaats van voor winst. Extra waardevol is de koppeling met verduurzaming, die energiekosten bespaart en aan de gemeentelijke klimaatdoelen bijdraagt. Zo komt de energietransitie binnen bereik voor iedereen, niet voor de elite. Met 750.000 euro budget is niet iedereen te helpen, het is een deeloplossing. Daarnaast moet de gemeente inzetten op de bouw van meer sociale en betaalbare woningen. Zo wordt wonen weer een recht en geen luxe.
VVD kan het vrijkomen van sociale huurwoningen niet rijmen met starters die een woning kopen.
SP bedoelde dat niet in alle gevallen, dit geldt alleen voor bestaande sociale huurders.

PVV ziet de starterslening als waardevol instrument op deze krappe woningmarkt. Hopelijk gaan veel starters hier gebruik van maken. Goed dat er een maximum is gesteld aan de koopsom om de

regeling aan de juiste doelgroep te koppelen. Het college moet de raad wel regelmatig op de hoogte houden, bijvoorbeeld als het budget ontoereikend blijkt of aanvragen vertraging oplopen.

Wakker Emmen vindt de starterslening een mooie hulp voor starters om een woning te kopen. Na 250 gemeenten is dit ook nu in Emmen mogelijk. Even overwoog de fractie de maximale koopsom te verhogen, maar na enig beraad is die toch akkoord. Dit is een van de oplossingen voor de wooncrisis. Een externe instantie gaat de aanvragen toetsen. Mocht blijken dat het budget snel op is, dan ziet de fractie een aanvullend raadsvoorstel graag tegemoet.

D66 is blij met de introductie van de starterslening, want ook in Emmen zijn de woningprijzen sterk gestegen en deze regeling is al nuttig gebleken in veel andere gemeenten. Wel mist de fractie een onderbouwing van enkele keuzes. Waarom is gekozen voor de limiet van drie ton? Om hoeveel procent van de woningen gaat het daarbij? Hoeveel starters gaan dit gebruiken? Welke invloed heeft het budget van 750.000 euro op de Begroting? Want die stond daar niet in. In het voorstel staat ook dat het eenvoudig met vier ton is te verhogen. Is het mogelijk dit besluit nu al voor meerdere jaren te nemen, bijvoorbeeld door limieten te stellen als percentages van de NHG-limiet? Graag een toelichting op de onduidelijke en taalkundig incorrecte formulering in artikel 2.2 over 106% lenen voor energiebesparende maatregelen conform de meest actuele NHG-voorwaarden en –normen. Hoe is de relatie met de starterslening? Met de antwoorden hierop is de regeling beter te onderbouwen.

CDA vindt de starterslening een goed voorstel in het belang van de doelgroep. Is er een leeftijdsgrens voor inwoners buiten de aangegeven criteria? Wat zijn de financiële consequenties voor Emmen van het rentepercentage en terugbetalingen? Dit verschilt per gemeente. In hoeverre verwachten B&W de aanvullende vier ton budget te gebruiken? Overwegen zij dit nog te verlagen? Voor het CDA staat het niet in verhouding tot het huidige budget van 750.000 euro.

PvdA denkt dat de starterslening het voor starters makkelijker maakt een huis te kopen op deze krappe woningmarkt. Alle ondersteuning is van harte welkom. Hoe gaat het met de terugbetaling van de starterslening boven op de reguliere hypotheek?

ChristenUnie spreekt van een mooi plan, daar het voor (jonge) starters al jarenlang lastig is een betaalbare koopwoning te vinden. Klopt het dat men 30.000 euro extra kan lenen en dit geen effect heeft op de hoogte van de hypotheek? Dat is wel het geval bij een lening bij een studie of het Warmtefonds. Is het revolverend principe realistisch gezien de looptijd van de lening of is het eenmalig? Oftewel: worden terugbetalingen opnieuw aangewend voor nieuwe startersleningen? Waaruit wordt het budget van 750.000 euro gedekt? Hypotheken voor woningen zonder fundering zijn vaak lastig te verkrijgen. Is het college bereid te onderzoeken hoe reizigers (woonwagenbewoners) aan een starters- of andersoortige aanvullende lening zijn te helpen?

VVD is ook positief over de starterslening. Die kan starters helpen een huis te kopen, ongeacht de regels waar ze mee worden geconfronteerd. Wat als het budget snel opraakt? Heeft het college bij andere gemeenten navraag gedaan over de omvang van de doelgroep? Gezien de vragen over de 300.000 en 30.000 euro lijkt het de VVD goed eens te discussiëren over een kader voor normbedragen van starterswoningen. De meningen daarover lopen uiteen. Als iemand in de gemeente nu in Emmen woont, maar elders werkt, komt hij niet voor de lening in aanmerking. Waarom is voor deze restrictie gekozen?

50PLUS is content met deze regeling, die hopelijk in de behoefte voorziet. Hopelijk wordt het budget zelfs overtekend. De fractie sluit zich aan bij de vragen over het rentepercentage en de aflossingstermijn.

Reactie college
Wethouder Jakobs weet uit onderzoek dat de gemiddelde WOZ-waarde 253.000 euro is in Emmen, een ton lager dan in Zwolle. Daarom is voor drie ton als grens gekozen. In de stad Emmen zijn 66 woningen te koop onder dat bedrag, in de hele gemeente 104. Daarom is het verzoek van GroenLinks vreemd om de limiet op te trekken naar de NHG-grens. Coevorden, met een 30% hogere WOZ-waarde, heeft succesvol de starterslening geïntroduceerd met de grens van 70% van de NHG-limiet. Voor najaar 2025 staat een evaluatie gepland van de aanvragen.
D66 rekent voor dat 70% van de NHG-limiet (477.000 euro in 2025), 333.000 euro is.
Wethouder Jakobs stelt dat de NHG-grens per 1 januari 2025 450.000 euro is. Het percentage van 70 daarvan is dus in lijn met de Emmense grens van drie ton. De starterslening gaat uit van de bancaire toetsrente voor 10 jaar: 3,5%. Een starterslening geeft 15 jaar lang die rentelasten. Daarnaast is de lening de eerste drie jaar renteloos, daarna zijn rente en aflossing verschuldigd. Komt een aanvrager niet uit, dan wordt er maatwerk geleverd door SVn. Een leeftijdsgrens is er niet. Wel moet een aanvrager echt een starter zijn. Hij mag niet eerder een woning hebben gekocht en daarna in een huurwoning hebben gewoond. Op de technische vraag over de 106% bij verduurzaming komt de wethouder schriftelijk terug. Biedt een studie- of andere lening onvoldoende ruimte bij de bank voor een hypotheek, dan kan men in aanmerking komen voor de starterslening. Het college staat open voor een vergelijkbare regeling voor woonwagenbewoners. SVn doet daar op dit moment onderzoek naar. Komt zo'n regeling er, dan gaat Emmen daarin mee.
ChristenUnie verzoekt nu al hierop voor te sorteren om deze groep te helpen, die heel vaak tegen een muur aanloopt bij de bank.
Volgens **D66** sluit de verordening niet-permanente woningen uit, dus dit vergt een aanpassing.
Wethouder Jakobs is hiermee bekend en kijkt naar reparatiemogelijkheden in de toekomst. Hierop komt hij nog terug. De regeling voorziet hier nu niet in, dus de tekst hoeft niet aangepast te worden.
Wethouder J. Bos vult aan dat het budget op de bankrekening van SVn wordt gestort. Van daaruit worden de startersleningen verstrekt en later weer teruggestort. Het budget is dus een balanspost en geen begrotingspost (exploitatie).
D66 informeert of dit bedrag een risico kan inhouden voor het weerstandsvermogen.
Wethouder J. Bos denkt dat het bij een klein effect op het weerstandsvermogen blijft; dat zit ook dan ruim binnen de normcapaciteit. Pas bij bedragen van 20 miljoen zou dat spelen.

Tweede termijn
CDA lijkt het verstandig om de financiële gevolgen van rentevoet en looptijd in het voorstel op te nemen.

D66 blijft zich afvragen waarom de optie op het aanvullende budget eerst achter de hand wordt gehouden. Immers, het heeft geen invloed op de Begroting volgens de wethouder.

Reactie college
Wethouder Jakobs wil de vier ton extra budget eerst achter de hand houden. Maar het is ook geen probleem: op het moment dat de 750.000 euro is opgesoupeerd, wordt de vier ton bijgestort. De financiële gegevens als rentevoet, looptijd e.d. vormden de basis voor de onderbouwing van het voorstel. Het college is daarom bereid die toe te voegen.

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

8. Bespreken A-stukken: n.v.t.

10. Vaststellen verslag vorige vergadering
10A. Vaststellen notulen raadscommissie Wonen & Ruimte van 7 oktober 2024

Voorzitter Wittendorp stelt vast dat de notulen van 7 oktober 2024 ongewijzigd worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

11. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium

Er zijn geen agenderingsverzoeken.
50PLUS heeft meerdere vragen stellen over de ingekomen stukken.
Voorzitter Wittendorp wijst erop dat die vragen minimaal 24 uur voor aanvang moeten worden ingediend en dat is hier niet het geval geweest.

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

13. Sluiting

Voorzitter Wittendorp sluit de vergadering om 20.56 uur onder dankzegging.