

Amendement: Borging positie raad bij grondverwerving Delftlanden fase 2

De gemeenteraad van de gemeente Emmen in vergadering bijeen op 30 oktober 2025 bij de behandeling van agendapunt B2 Woningbouwopgave grondverwerving, waaronder uitbreiding Delftlanden fase 2

Besluit:

Aan het voorgestelde besluit het volgende beslispoint toe te voegen:

6. Bij het sluiten van de koopovereenkomst voor gronden in het kader van de woningbouwopgave van Delftlanden fase 2 de mogelijkheid te behouden om de koopovereenkomst te kunnen ontbinden bij het afwijzen van de GREX

Toelichting:

Met dit amendement wordt geborgd dat de gemeenteraad de mogelijkheid behoudt om, indien de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie negatief blijkt of de financiële risico's voor de gemeente te groot zijn, niet gebonden te zijn aan reeds gesloten koopovereenkomsten bij vaststelling van het omgevingsplan.

In het raadsvoorstel wordt nabetaling aan de grondeigenaren gekoppeld aan de vaststelling van het omgevingsplan. De toekomstige GREX dient gelijktijdig met het omgevingsplan te worden vastgesteld. In de situatie dat de gemeenteraad wel het omgevingsplan wil vaststellen en de mogelijkheid aan private partijen wil bieden voor ontwikkeling, dan dient er op basis van het raadsvoorstel een nabetaling van circa 25 miljoen plaats te vinden.

Het raadsvoorstel gaat uit van nabetaling op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is. De mogelijkheid om een omgevingsplan vast te stellen zonder een actieve rol voor de gemeente wordt hiermee zeer beperkt. Op basis van het raadsvoorstel zou dat betekenen dat er wel een nabetaling moet plaatsvinden en er is geen exit strategie meer mogelijk. Het enige middel dat de gemeenteraad heeft om niet aan de financiële verplichtingen te voldoen, is het omgevingsplan afwijzen. Dit zou een onwenselijke situatie opleveren, omdat de gemeenteraad dan een ruimtelijk besluit moet afwijzen omwille van financiële risico's. Gevolg is dat woningbouw niet wordt gerealiseerd of forse vertraging oploopt. Ontbinding van de koopovereenkomst zou dan wenselijk zijn, omdat de gemeente geen actieve rol in de ontwikkeling wil spelen. Het huidige raadsvoorstel biedt deze optie niet. Het is daarom wenselijk om niet alleen het voorbehoud vaststelling omgevingsplan op te nemen in de koopovereenkomst, maar dit te verbreden. Hierdoor ontstaat de optie om wel woningbouw mogelijk te maken door als gemeente niet actief deel te nemen in de ontwikkeling en dit aan de markt over te laten.

Er bestaat een nauwe koppeling tussen de ruimtelijke besluitvorming (het omgevingsplan) en de financiële uitwerking (via GREX). Deze koppeling zorgt ervoor dat bij de vaststelling van het omgevingsplan financiële verplichtingen ontstaan, omdat grondverwerving en aankoop worden ondergebracht in de toekomstige GREX.

Het is op dit moment nog onduidelijk of het haalbaar is om een sluitende GREX te realiseren en wat de financiële risico's zijn voor de gemeente door voor maximaal 6 miljoen aan gronden aan te kopen met een mogelijk nabetaling van circa 25 miljoen. Het raadsvoorstel gaat uit van een zogenoemde nabetalingsclausule. Dit houdt volgens het raadsvoorstel in dat bij het onherroepelijk worden van het op te stellen omgevingsplan er een nabetaling moet plaatsvinden voor uitbreiding Delftlanden fase 2 in totaal ca € 25 miljoen.

Door een opschortende voorwaarde op te nemen in de koopovereenkomsten – dat deze pas definitief worden na de onherroepelijke vaststelling van zowel het omgevingsplan als de GREX – behoudt de raad de regie over zowel de ruimtelijke als de financiële besluitvorming. Dit voorkomt dat de gemeente financieel risico loopt voordat alle feiten en financiële kaders duidelijk zijn.

Indien de gemeenteraad in de toekomst besluit geen GREX vast te stellen, vervalt de koopovereenkomst en is het voor te stellen dat de grondeigenaar een optievergoeding als compensatie ontvangt. Op die manier kan de raad wel besluiten tot vaststelling van het omgevingsplan, maar de feitelijke uitvoering en het mogelijk te grote financiële risico bijvoorbeeld bij de markt laten. Hierdoor wordt het mogelijk een 'plan B' open te houden voor de toekomst.

Het project uitbreiding Delftlanden is van een zodanig grote omvang en financiële impact dat dit afwijkt van andere besluiten die de raad doorgaans neemt over grondexploitaties en verwervingen. In dit stadium van de ontwikkeling is er weinig zicht op de risico's, maar wordt er wel een grote stap gezet met het aangaan van toekomstige verplichtingen. Juist vanwege deze schaal en de bijbehorende risico's is het wenselijk en noodzakelijk om een extra zekerheidsmechanisme in te bouwen en dat koopovereenkomsten ontbindende voorwaarden kennen.

Kortom, met dit amendement wordt de positie van de raad versterkt en blijft de uiteindelijke besluitvorming over zowel de ruimtelijke als de financiële haalbaarheid nadrukkelijk bij de raad liggen. De verdere uitwerking en uitvoering van dit voorbehoud, waaronder de precieze juridische formulering, hoogte van de mogelijke optievergoeding en contractuele verwerking, wordt aan het college gelaten.

Namens de fractie van

Wakker Emmen
R. van der Weide

VVD
M. Meijer

50PLUS
H.M. Kasteleijn

