

Beknopt verslag commissie Wonen & Ruimte van de gemeenteraad Emmen op maandag 11 januari 2021 vanaf 19.30 uur

Aanwezig:

Voorzitter	:	de heer W.L.H. Moinat
Commissiegriffier	:	de heer F.W. te Winkel
Collegeleden	:	de heer R. van der Weide, de heer J. Otter, de heer R. Kleine
De commissieleden	:	de heer M. Geertjes (50PLUS), de heer M. Meijer (VVD), de heer H. Leutscher (LEF!), mevrouw N.D.T. de Graaf (D66), de heer D.M. Poelman (Wakker Emmen), de heer L.H. Herbers (Wakker Emmen), de heer H. Linnemann (Wakker Emmen), mevrouw U.H. Kiliñci (PvdA), mevrouw M.E. Harms (PvdA), de heer H. Smit (PvdA), de heer A.H. Oldenbeuving (CDA), de heer J.B. Schulte (CDA), de heer H. Huttinga (ChristenUnie), de heer M. Kuiper (SP), mevrouw S.D. Kort (PVV), mevrouw B. van der Woude (GroenLinks)
Verslaglegging	:	de heer D.P. Drolenga (Notuleerservice Mooi Werk)

1. Opening en vaststelling agenda

Voorzitter Moinat opent de digitale vergadering om 19.30 uur en heet de aanwezigen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

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

3. Presentatie: Digitale Erfgoedkaart Emmen

Mevrouw Muffels (projectbegeleidster gemeente Emmen) houdt de presentatie. Het bijbehorende videofilmje is te zien op de gemeentesite (www.gemeente.emmen.nl/erfgoedkaart).

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

5. Rondvraag

LEF! memoreert de vragen die de fractie maanden geleden heeft gesteld over de compensatieregeling voor Pottendijk. Hoe gaat het college dat proces na de overname vormgeven, met name de collectieve compensatie? Er is onrust in de omgeving, die vreest dat de compensatie besteed wordt aan allerlei voorzieningen buiten dit gebied.

Wethouder Van der Weide stelt dat aan de uitgangspunten niet zoveel verandert, ondanks de overname door een andere exploitant. De Gedragscode wordt verder uitgewerkt. Onderdeel van de compensatie zijn de gemaakte afspraken over bijdragen van gemeente, provincie en de ontwikkelaar aan het windfonds. Er wordt gewerkt aan een reglement. Het Platform pakt dit verder op, met inachtneming van de coronabeperkingen. Hierbij wordt gepoogd eventuele onrust weg te nemen. Enkele individuele bewoners binnen 1.100 meter rond het windpark hebben het reglement al wel geaccepteerd, anderen niet. Zij hebben verzocht om een second opinion naar de marktconformiteit van het aanbod. Er is een afkoopregeling voor 20% van de som. Zodra daar ideeën over zijn, worden deze met de omwonenden besproken.

CDA weet dat meerdere inwoners in Klazienaveen zich zorgen maken over vervallen busstopplaatsen (o.a. Kruiwerk) na wijziging van de dienstregeling vanwege minder passagiers door corona. Hoe heeft het college hierop geacteerd richting het OV-bureau, zeker gezien de grote hoeveelheid scholieren die genoemde halte gebruikt en de onlangs op gemeentekosten gerenoveerde bushaltes? Is genoemde busroute na corona te herstellen? Gaan B&W hun invloed daarbij uitoefenen, net als twee andere bushaltes?

Wethouder Van der Weide zet uiteen dat het besluit van het OV-bureau voor de nieuwe dienstregeling alles te maken heeft met de financiële problemen door de huidige magere busbezetting (50% vraaguitval door corona). Met name in Angelslo en Klazienaveen was voorheen sprake van overcapaciteit. Het gevoel van de inwoners is te begrijpen, maar de financiële motieven van het OV-bureau ook. Het college noemt het besluit zuur, zeker na de recente upgrading van de bushaltes. Na normalisering van de coronasituatie gaan B&W met het OV-bureau overleggen over het zoveel mogelijk herstellen van de gewijzigde dienstregeling. Bonus is wel dat de bus 's weekends meer rijdt op Klazienaveen en ook op Zwartemeer, Emmer-Compasuum en Nieuw-Dordrecht.

PvdA leest in de brief d.d. 9 december jl. van Wijkbelangen Emmerhout dat men aangeeft niet officieel geïnformeerd zijn over het stopzetten van project Emmerhout Energieneutraal. Hoe is dit communicatieproces verlopen?

Wethouder Van der Weide legt uit dat de publicatie van het collegebesluit (17 december) genoemde brief heeft gekruist. De communicatie naar Wijkbelangen is via de projectmanager verlopen. Het on hold zetten van het project is een logisch gevolg op de begrotingsbehandeling waarbij de prioriteiten uit de Energienota eerst meer worden gericht op de industrie en minder op de gebouwde omgeving. Wel blijft er ruimte voor procesgeld om binnen het project enkele zaken uit te voeren, maar dan in aangepaste vorm.

GroenLinks heeft twee vragen. 1) De fractie las in de media over de financieringsproblemen rond de stadsboerderij (Akka's Ganzenparadijs) in het Rensenpark. Het zou jammer zijn als dit unieke initiatief verdwijnt, waar de inwoners ook heel blij mee zijn. Wat kan het college doen dit project voor het Rensenpark te behouden? 2) In de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties staat een korte passage over statushouders. Wordt deze taakstelling in Emmen nog wel gehaald, gezien de zorgelijke landelijke berichten?

Wethouder Kleine heeft een mail over de financiële problemen rond Akka's Ganzenparadijs ontvangen. Ambtelijk wordt contact opgenomen met de exploitanten.

Volgens **wethouder Otter** zijn er voldoende woningen voor statushouders beschikbaar: negen staan klaar, zeventien zijn in de pijplijn. Emmen is een van de twee G40-gemeenten zonder huisvestingsproblemen bij statushouders. Wel staan bedoelde woningen leeg door de lockdown, daar de statushouders eerst geen inkopen voor de inrichting kunnen doen. Het college blijft daarbij zoeken naar creatieve oplossingen binnen de geldende coronaregels.

VVD heeft net als het CDA vragen gesteld over de status van de ontwikkeling aan de Noordbargerstraat in Emmen. Dit gelet op geluiden in de wandelgangen dat er beweging in zou zitten.

Wethouder Van der Weide antwoordt dat de status onveranderd is. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt klaar om ter inzage te leggen. Het is aan de initiatiefnemer om akkoord te gaan met ter inzagelegging.

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

7. **Bespreken B-stukken**

7A. Beslissing op bezwaar De Tweeling

Inleiding

Wethouder Van der Weide noemt het verzoek om meer c.q. uitgebreidere vorm van detailhandel toe te staan, wat B&W nog steeds geen goed idee lijkt. De uitspraak van de bezwaarcommissie betekent goed nieuws voor de gemeente.

Eerste termijn

Wakker Emmen stelt na de vele besprekingen in de raadscommissie voor, het advies van de bezwarencommissie over te nemen om het bezwaar ongegrond te verklaren.

GroenLinks is blij met het voor de gemeente positieve advies in dit bezwaartraject. Door de niet-tijdige beslissing, een typisch geval van een te traag werkende overheid, is er recht op een tegemoetkoming van 1.442 euro. Relatief geen groot bedrag voor de gemeentebegroting, maar toch teleurstellend. Kan dit nog in meer gevallen ook gebeuren?

CDA neemt het advies tot ongegrondverklaring, op alle fronten terecht, van het bezwaar over. De fractie verwacht dat dit gelet op de bezwaarmaker ongetwijfeld tot een beroepszaak zal leiden.

Reactie college

Wethouder Van der Weide is blij met het advies van de bezwarencommissie, omdat de aanvraag strijdig is met nagenoeg alle beleidsuitgangspunten rond detailhandel. De trage reactie door de gemeente had te maken met de complexiteit, waarbij externe expertise moest worden ingehuurd, in combinatie met de werkdruk. Voortaan wordt hier intern beter op gestuurd, maar dergelijke gevallen compleet uitsluiten is onmogelijk.

Tweede termijn

GroenLinks is blij met de reactie van de wethouder, evenals met het advies op bezwaar.

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

7B. Bouw sporthal Emmer-Compascuum

Inleiding

Wethouder Van der Weide spreekt bij deze combinatie sporthal-woningen-winkels van een bijzondere aanbesteding op een prominente plek. Vier partijen hebben ingeschreven: geen van hen kon voldoen aan het afgegeven plafondbedrag. B&W hebben besloten dit los te laten om tot biedingen te komen en zijn blij met het 'winnende' plan. Het werk wordt gegund onder voorbehoud van instemming van de raad ten aanzien van het voorgelegde (extra) uitvoeringskrediet. Dit is het gevolg van de bijzondere (energieneutrale) bouwcombinatie met gestegen kosten en het feit dat het plan gedurende de rit is uitontwikkeld.

Eerste termijn

SP wenst uitleg door B&W over de bewering dat het te bouwen complex de helft goedkoper had gekund bij een andere bidder.

D66 vindt dat het schetsontwerp er goed uitziet, een verbetering voor de geplande locatie. Bij de financieringsopzet neemt het enthousiasme van de fractie wel iets af. De sporthal wordt in 30 jaar afgeschreven en daarna gerenoveerd. Is een looptijd van 50 jaar normaal voor de afgesloten lening? Tevens worden de jaarlijks te dekken kapitaallasten betrokken uit het Fonds Dorpen & Wijken als bestemmingsreserve. Wordt die hierdoor leeggetrokken? Zo ja, wat gebeurt er dan met het fonds? De verwachte huuropbrengsten zijn marginaal: 0,3% van de bouwkosten. Is er genoeg bezettingsgraad te verwachten en hoe verhoudt dit zich tot andere sporthallen? Waar zit het prijsverschil (2,9 miljoen versus 5,5 miljoen) tussen de partijen in de aanbesteding? Welke criteria worden niet gehaald na loslaten van het aanbestedingsplafond en is het duurste aanbod ook echt het beste? D66

gunt Emmer-Compascuum van harte een nieuwe sporthal, maar vraagt zich af of het voor deze kosten moet worden gerealiseerd.

PVV sluit zich aan bij de vragen van de SP en D66. Het plan gaat uit van sloop van de bestaande sporthal De Runde. Nu al zijn op meerdere plekken kostenoverschrijdingen te zien. Zijn de sloopkosten al meegenomen in het financieringsplaatje?

50PLUS sluit zich aan bij de reeds gestelde vragen. Hoeveel bedragen de saneringskosten en waar zijn die te vinden in de financieringsopzet? Is het nodig zo'n luxe sporthal te realiseren, terwijl het ook goedkoper kan?

VVD vindt het een mooi plan, maar het gaat wel om heel veel geld voor een langere periode. Gezien het tekort op de grondexploitatie, hoe zit de constructie met de aannemer en het bouwgedeelte aan de voorkant in elkaar? Wat is daarbij het financiële verschil ertussen?

PvdA ziet dat na de motie uit 2016 om scenario's voor deze nieuwe sporthal uit te werken en het besluit om de hal te gaan bouwen, er een en ander is gebeurd. De gemeente heeft de grond aangekocht en het bouwplan is een goede verbetering voor Emmer-Compascuum. Waarom is de raad niet eerder geïnformeerd over de overstijging van het krediet, die al een voldongen feit lijkt? Is de gunning überhaupt te verlenen zonder instemming van de raad met het extra krediet? Bij de behandeling van de Kadernota leek het voordeel van de sloop van De Runde te zijn meegenomen. Nu wordt deze opnieuw opgevoerd. Hoe verhoudt dit zich tot het dekkingsvoorstel? Het Fonds Dorpen & Wijken is bestemd voor centrumontwikkeling. Gaat deze sporthal c.a. niet voorbij aan het fondsdoel? Hoe ziet de realisatie van de woningen eruit? Hoe worden de kosten verdeeld naar de sporthal en de overige onderdelen?

Wakker Emmen spreekt van een mooi plan met een bijzonder mooie aanvulling voor Emmer-Compascuum. Na de motie medio 2016 inzake scenario's voor de nieuwe sporthal, is met de EOP en lokale ondernemers overlegd over de invulling. Dit leidde tot aanpassing in het bestemmingsplan, vastgesteld in oktober 2020. De aanbesteding is aan Jansman Bouw gegund. Het initiële plafondbedrag was 2,4 miljoen. Volgens alle aanbieders was dit ontoereikend, zodat het plafond is losgelaten. Was het niet beter om de raad tussentijds hierover te informeren en het plafond opnieuw vast te stellen, zonder open eind? Volgens zijn bezwaar kon een van de aanbieders het complex leveren voor ruim 2,9 miljoen en zou de aanbesteding niet goed doorlopen zijn. Graag een toelichting hierop van B&W en ook op de reactie van bezwaarmaker op de afwijzing en het grote verschil tussen de goedkoopste en duurste aanbieding. Het eerste plafond ad 2,4 miljoen vergde een kapitaallast van 136.000 euro per jaar. Nu, bij verdubbeling van de kosten, hoeft er maar 36% aan kapitaallasten bij. Is deze raming niet te rooskleurig? De fractie betreurt het dat er geen lokale aanbieder is gevonden, enkele onderaannemers daargelaten. Ondanks dat het budget niet toereikend blijkt te zijn, wil Wakker Emmen dat de raad haar beloftes inzake de nieuwe sporthal nakomt richting de inwoners van Emmer-Compascuum. Het extra krediet lijkt binnen de Begroting te kunnen worden opgevangen, mede dankzij een extra greep uit het Fonds Dorpen & Wijken.

LEF! sluit zich aan bij de meeste gestelde cruciale vragen.

ChristenUnie is erg content met het prachtige schetsontwerp, een verfraaiing van het dorpscentrum van Emmer-Compascuum. De fractie heeft wel enkele prangende vragen. De financieringsopzet wijkt op punten behoorlijk af van de Nota Activabeleid, qua bouwkundig deel, de looptijd maar ook een fors gedeelte van de installatie. Bij annuïteitenfinanciering schrijft genoemde nota een deugdelijke onderbouwing voor bij afwijkingen, maar die kan de fractie niet vinden. Voorts roept de mail van een van de vier inschrijvers de vraag op hoe de (bezwaar)procedure verlopen is. Een rechtsgang

is aan dat bedrijf zelf, de rechtsbescherming is daar voldoende voor. Wel wil de ChristenUnie weten waarom er zoveel extra gemeenschapsgeld wordt besteed aan dit project?

GroenLinks heeft dezelfde vragen als die reeds gesteld zijn. Aanvullend gunt de fractie het dorp in kwestie een mooie sporthal op deze A-locatie. Maar de overstijging van ruim 2 miljoen is wel frappant. De fractie is heel benieuwd naar de reactie van B&W en vooral waarom deze forse begrotingswijziging, meteen in de eerste maand van 2021, niet van tevoren was voorzien.

CDA ziet dat de gemeente voor dit project forse bedragen neerlegt: 5,7 miljoen voor de sporthal en 3 ton bijdrage aan de grondexploitatie. Emmer-Compasuum mag handen én voeten dichtknijpen als deze (inhoudelijk fantastische) aanvulling op het dorp doorgaat. De verwachte huurinkomsten ad 16.500 euro per jaar is wel een heel klein deel van de totale lasten en zelfs dat bedrag lijkt wellicht te optimistisch. Het CDA gunt een dergelijke toevoeging aan Emmer-Compasuum – sowieso aan ieder dorp en iedere wijk – maar deze forse investering doet wel af aan ontwikkelingen elders. Wat dat betreft zijn er de nodige twijfels en kritische noten te kraken bij deze forse budgetoverschrijding: 230.000 euro kapitaallasten per jaar in plaats van de 136.000 euro die hier ooit voor is gefourneerd – los van het al dan niet-correct omgaan met het vigerende activabeleid. In de perspresentatie is een voorbehoud gemaakt voor instemming van de raad. Het CDA voelt zich niettemin wat voor het blok gezet, zeker als in juni 2020 al bekend was dat het plafondbedrag en het door de raad beschikbaar gestelde budget niet werd gehaald. Waarom is de gewijzigde financieringsopzet (vlak) na het zomerreces niet met de raad gedeeld om haar mee te nemen in het proces?

Reactie college

Wethouder Van der Weide beluistert dat deze ontwikkeling qua inhoud en meerwaarde voor Emmer-Compasuum niet ter discussie staat. Wel zijn er kritische vragen over met name de financiering. Indertijd zou er op deze prominente planlocatie een supermarkt komen, maar helaas heeft het terrein de laatste tien jaar braak gelegen. Vandaar de keuze om deze grond aan te kopen om de regie terug te krijgen op de centrumontwikkeling van het dorp. B&W stuurden daarbij op kwaliteit en duurzaamheid. De motie uit 2016 is vertaald in een globaal geraamd krediet bij de Begroting zonder uitontwikkeling. De aannames daarin waren gebaseerd op gemiddelde kengetallen voor sporthallen inclusief functies en gebruikers. Door de jaren heen is gekozen de hal op deze (minder ‘vrije’) centrumlocatie te bouwen, met andere ontwikkelisen qua aanzicht en inpassing. Ten behoeve van de kwaliteitsslag aan de voorkant is een bijzondere gecombineerde aanbesteding uitgeschreven voor de sporthal annex woningen en winkels. Uit de marktconsultatie bleek interesse. Er kwamen vragen over het beschikbare krediet, maar niet over de uitvoerbaarheid. Hierop is de aanbesteding in juni 2020 gestart. Gaandeweg kwamen er signalen dat de inschrijvers niet konden voldoen aan het prijsplafond. B&W besloten dit los te laten om toch concrete biedingen te krijgen ter beoordeling op inhoud, kwaliteit, duurzaamheid én financiën. Een nieuw plafond had gekund, maar betekende wel een stap terug in de procedure. Dan nog was de vraag geweest of dat bedrag bij de gevraagde creativiteit had gepast. Voor tussentijds informeren van de raad is niet gekozen. Dit hangt samen met enkele juridische aspecten qua openbaarheid en vertrouwelijkheid. Achteraf was het beter geweest de raad, al dan niet vertrouwelijk, te informeren. De wethouder trekt zich dat ook aan, alleen was op dat moment nog niet helder welk extra krediet benodigd was. De gemeente gaat de grond aan de ontwikkelaar verkopen, met de verplichting de woon- en winkelfuncties aan de voorkant te realiseren. Daarbij is gestuurd op gelijktijdigheid in de parallelle bouwdelen. Het grote prijsverschil tussen de aanbieders heeft alles te maken met wezenlijke verschillen in kwaliteit en duurzaamheid. B&W hebben gereageerd op de brief van bezwaarmaker. De check vooraf bij de externe projectbegeleider leverde op dat de hele procedure volgens hem goed was gevolgd. Het college wacht eventuele juridische stappen van bezwaarmaker af. De sloopkosten van De Runde en De Klabbe waren al gedekt; hiervoor is geen extra krediet nodig. Pas na onderhavig raadsbesluit over het verhoogde uitvoeringskrediet is definitief te gunnen. Na uitname uit het Fonds Dorpen & Wijken blijft circa 5 ton

over. Mocht dat leegraken, dan zal in de reguliere p&c-cyclus het aanvullen van het fonds moeten worden afgewogen. Deze ontwikkeling voldoet aan de spelregels van het fonds, gelet op de daarin aangewezen centrumlocatie en de combinatie met woningen, winkels en openbaar gebied. De kapitaallasten zijn ten opzichte van het investeringsvolume niet te rooskleurig geraamd. De rekensom van het CDA gaat niet helemaal op, omdat het om verschillende afschrijvingstermijnen gaat. Hierbij is volgens de projectmanager tevens het activabeleid gerespecteerd; er is zelfs onderscheid gemaakt tussen het installatie- en bouwkundig deel. De reëel verwachte huurinkomsten (zaalhuur en verpachting kantine) steken inderdaad nogal af bij kostprijs, maar deze investering heeft ook een maatschappelijk doel.

Tweede termijn

CDA stelt dat na aftrek van de kantinepacht de huur van de sportclubs zelfs nog lager uitvalt dan 16.500 euro. Dat is sec te respecteren. Maar dit feitelijke financieringsvoorstel is wel 'houtje-touwtje' – hoe begrijpelijk ook – en bij de gemeentelijke lasten van 230.000 euro per jaar is de bijdrage van de verenigingen absoluut niet in lijn met die in andere dorpen. Het CDA gunt deze ontwikkeling niettemin wel aan de inwoners van Emmer-Compascuum. De fractie blijft gezien de greep van 9 ton uit het Fonds Dorpen & Wijken grote moeite houden met de verhouding batenlasten, zeker daar andere ontwikkelingen nu op achterstand komen te staan. Zijn er in dit eindstadium van de aanbesteding nog alternatieven te bedenken voor vermindering van de kapitaallasten? De fractie voelt zich hiermee voor het blok gezet. Een 'nee' doet geen recht aan Emmer-Compas, een 'ja' geen recht aan andere dorpen.

ChristenUnie wijst erop dat volgens de Nota Activabeleid sporthallen in 25-40 jaar worden afgeschreven. I.c. wordt voor 50 jaar gekozen. Bij de technische installaties is de afschrijvingsduur van 25 jaar een optie voor in uitzonderlijke gevallen, maar regulier 7-15 jaar. Dit zijn twee behoorlijke afwijkingen. Moet de financiering uit het Fonds Dorpen & Wijken nog geactiveerd worden op de balans? Hoe zit het met de toegankelijkheid van het pand, met name bij de doucheruimten?

LEF! ziet als kernvraag of deze kredietaanvraag zo de bedoeling was. Wat de fractie betreft niet. Zij mist in de uitleg van het college de observatie of de financiële situatie van de gemeente a) een dergelijke verhouding rechtvaardigt tussen de bouwkosten en de bijdragen door de gebruikers; b) de balans tussen de centrumontwikkeling Emmer-Compascuum versus andere dorpen toestaat. De wethouder wijst daarbij te gemakkelijk naar externe adviseurs die de gemeente hebben bijgestaan. Het lijkt erop dat B&W in de planvorming hiernaartoe zijn gegroeid en ook dat het bouwdoel de financiële middelen heiligt, waarbij de raad na afronding alleen nog even haar zegen moet geven. De wethouder is niet alert genoeg geweest c.q. heeft te weinig politieke sensitiviteit getoond om de raad eerder te informeren over de voortgang

Deze prachtige plannen zijn voor **Wakker Emmen** een dilemma, gezien het hoge krediet, dat nergens anders aan is uit te geven. Het verschil met de huur- en pachttopbrengsten is erg groot. Is de keuze voor een andere aanbieder in dit stadium nog mogelijk? Zijn de ontwerpen van de andere aanbestedingen inzichtelijk voor de raad? Dit kan haar besluit wellicht vergemakkelijken. Is nog overleg mogelijk met Jansman Bouw over besparingen? Liever zag de fractie dat de raad eerder was geïnformeerd over de voortgang.

PvdA mist het antwoord op de vraag over de sloop van OBS De Runde, die denklijk was meege-nomen in het oorspronkelijke krediet in 2016. Wordt deze nu ook weer opgevoerd? Graag nog meer duidelijk over de realisatie van woningen ten opzichte en de kostenverdeling over de respectievelij-ke plandelen.

VVD deelt de zorgen van andere fracties. Het hele proces, dat leidt tot het voorleggen van een complex dilemma, verdient niet de schoonheidsprijs. De woningen betekenen een verlies op de grondexploitatie. Het hele complex is duurder geworden door de complexiteit. Daarmee heeft de gemeente voor zichzelf de opgave juist bemoeilijkt met de woningen, waarbij de ontwikkelaar later wegloopt met de verkoop van diezelfde woningen met winst. Dit bezorgt de VVD gemengde gevoelens.

PVV vraagt zich af wat er gebeurt bij tegenvallers gedurende de bouw: zijn die nogmaals voor rekening van de gemeente of de aannemer? De PVV hecht aan het belang van de kwaliteit, zeker op deze locatie. Houdt 'duurzaamheid' energieneutraal in? Zo niet, hoe verhouden zich de kosten van de duurzaamheidsmaatregelen tot de opbrengsten? Is daar aanvullend op te bezuinigen?

De zorgen van **D66** komen overeen met die van eerdere sprekers. De fractie heeft meer vragen dan een goed gevoel. In welke mate is de prijs nog van invloed geweest op deze aanbesteding? Wat gebeurt er als dit project te duur uitvalt? Betekent dit een nieuwe aanbesteding of is een tussenoplossing mogelijk? Klopt de opgave van 5 ton als restant in het Fonds Dorpen & Wijken wel? Volgens de Begroting resteert nog maar 165.000 euro. Vanwege de scheve verhouding kapitaallasten-huurinkomsten graag een referentiekader met andere sporthallen.

Reactie college

Wethouder Van der Weide merkt naar aanleiding van de getrokken vergelijking tussen huur en kwaliteit op dat conform de tarieventabel wel een verschil wordt gemaakt in oppervlakte, maar niet in kwaliteit. De nieuwe gymzaal in Emmermeer en andere hallen uit de jaren zeventig en tachtig geven een heel andere kwaliteitsbeleving dan dit plan. Deze vergelijking is lastig te maken.

CDA stelde geen huurdifferentiatie voor, maar maakte de vergelijking alleen maar om aan te geven dat op deze manier de gemeente wel erg genereus is richting Emmer-Compascuum. Niemand misgunt dit de inwoners daar. Maar met deze werkwijze worden andere dorpen en wijken wel zaken onthouden. In dat licht weegt de fractie de meerwaarde c.q. betalingsbereidheid voor de lokale sporters af tegen de investering door de gemeente die ertegenover staat.

Wethouder Van der Weide snapt de opmerking over 'genereus'. Anderzijds maakt de gemeente geen onderscheid tussen accommodatiekwaliteit en de huurprijs. Dit een belangrijke leidraad voor alle centrumontwikkelingen geweest in de laatste tien jaar. In Emmer-Compascuum doet zich de bijzondere situatie voor dat deze sporthal op een prominente centrumlocatie komt. Dit is het argument voor B&W geweest om i.c. meer te investeren in kwaliteit dan normaliter een sporthal sec op een minder prominente locatie. Het klopt dat het fondsgeld Dorpen & Wijken maar één keer is uit te geven, dus het is niet te besteden aan andere ontwikkelingen. Aan de andere kant is in het bij het fonds horen actieplan (2014-2015) juist deze locatie specifiek benoemd als bijdrage. Dit rechtvaardigt de hoogte van de fondsbijdrage voor onderhavige onttrekking. De financiële situatie van de gemeente is zorgelijk. Maar de keerzijde is dat de ontwikkeling van deze A-locatie maar één keer goed is te doen en voor de komende 30-40 jaar het dorpsbeeld bepaalt. Dat vergt enige aandacht in het plan en de beschikbare middelen: B&W wilden voorkomen om nu alvast een claim te leggen op de volgende Kadernota en Begroting. Waren deze locatie en dit combiplan eerder bekend geweest, dan waren die lasten wellicht al in de oorspronkelijke kredietaanvraag meegenomen. De procedure verdient niet de schoonheidsprijs, maar uiteindelijk is er een ambitieus en kwalitatief goed plan. De technische vragen over het restant in het Fonds Dorpen & Wijken en de gehanteerde afschrijvings-termijnen in relatie tot het activabeleid worden met een motivatie nog schriftelijk beantwoord. De toegankelijkheid scoorde positief bij de beoordelingscommissie; dit is inderdaad een belangrijk uitgangspunt bij deze gemeentelijke sporthal. Het plan moet sowieso aan het Bouwbesluit voldoen.

ChristenUnie viel op dat mensen met beperking bij het nieuwe Aquarena actief waren betrokken bij zowel de ontwikkeling als de uitwerking. Gebeurt dat hier ook?

Wethouder Van der Weide gaat ervan uit dat dat nog niet is gebeurd. Het schetsontwerp wordt nu gefinetuned, de wethouder neemt deze waardevolle suggestie mee naar het projectteam om te kijken

of dit een plek krijgt in de vervolgpcedure. Destijds is de grond aangekocht voor een marktconforme prijs, uitgaande van de ontwikkelwaarde van een supermarkt. Diezelfde waarde voor een ontwikkeling van hoofdzakelijk een sporthal, met daarbij woningen en winkels. is de reden voor het verlies op de grondexploitatie. Dit wordt afgedekt met provinciesubsidie en het Fonds Dorpen & Wijken. De mogelijke winst op de woningen is voor de ontwikkelaar, maar hij staat ook voor het risico gezien de door de gemeente opgelegde realisatieverplichting. De vrijval van de kapitaallast voor de gymzaal van De Ronde wordt niet twee keer ingezet. De beoordelingscommissie heeft haar werk gedaan en daar kwam dit combiplan uit naar voren. Een keuze voor alsnog een andere bieding is niet meer mogelijk – tenzij er een geheel nieuwe aanbesteding wordt opgestart. B&W kunnen de andere drie biedingen niet delen met de raad in verband met de vertrouwelijkheid.

CDA herhaalt de vraag van Wakker Emmen over mogelijke besparingen op het plan.

Alle eerdere vragen van de **PVV** zijn niet beantwoord. Zij vindt het heel bijzonder dat het plan wel meer mag kosten vanwege deze prominente plek. De fractie vindt het verlies op de grondexploitatie wel heel zuur, als ernaast al een nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd. Heeft de gemeente aan die ontwikkeling dezelfde (welstands)eisen gesteld als die voor de sporthal?

D66 heeft geen antwoord gekregen op de vraag over de referentie met andere sporthallen qua verhouding tussen kapitaallasten en huuropbrengsten.

Wethouder Van der Weide betoogt dat het overleg met Jansman Bouw tot enkele kleinere bezuinigingen leidde. (Te) grote besparingen betekenen ook wezenlijke wijzigingen in het ontwerp, met het grote risico dat de hele aanbesteding opnieuw moet, omdat dan de spelregels achteraf worden veranderd. Een energieneutraal gebouw betekent dat het zelfvoorzienend wordt qua energie. Jansman kwam als enige met een energieneutraal ontwerp; dit vergt hogere investeringen maar zorgt wel voor verlichting van de exploitatielast ter dekking. De vraag van de **PVV** over de supermarkt is hypothetisch, want op deze planlocatie heeft zich nooit een dergelijke concrete ontwikkeling voorgedaan. De markt heeft de plannen voor een tweede supermarkt naast de Aldi niet opgepakt. Maar ook dan had de gemeente voor deze locatie ruimtelijke eisen gesteld. Dat de Aldi op een steenworp afstand is gerealiseerd, heeft er alles mee te maken dat die supermarkt al op die plek zat en het feit dat het voormalige Loza-pand een ‘rotte kies’ in het dorpscentrum was.

Voorzitter Moinat stelt vast dat dit raadsvoorstel als B-stuk naar de raad gaat.

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

9. Onderwerpen ter bespreking: n.v.t.

10. Vaststellen verslag vorige vergadering

10A. Vaststellen notulen raadscommissie Wonen & Ruimte van 30 november 2020

D66 had zijn rondvraag (punt 3) als volgt bedoeld: hoe zit het met de toegankelijkheid van station Emmen-Zuid voor de mindervaliden? Hier heeft **D66** zorgen om; de fractie verzoekt het antwoord alsnog te geven, daar dit nog niet is ontvangen.

Voorzitter Moinat stelt vast dat de notulen van 30 november 2020 met deze wijziging worden goedgekeurd, onder dankzegging aan de notulist.

11. Ingekomen stukken vanuit het college/presidium

PVV overweegt stuk 11H te agenderen voor de volgende commissie. De motivering volgt tijdig.

Voorzitter Moinat wijst erop dat die motivering dan uiterlijk woensdag 13 januari om 12.00 uur bij de griffie binnen moet zijn.

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

13. Sluiting

Voorzitter Moinat sluit de vergadering om 21.35 uur onder dankzegging.