Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 15 april 2025
Registratienummer: R 2508739

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (INT-95067) vast te stellen.
2. De Reserve Stadsontwikkelingsfonds te beperken tot de ontwikkeling en uitvoering van de prioritaire gebieden zoals opgenomen in de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling en de nota reserves en voorzieningen bij de eerstvolgende mogelijkheid hierop aan te passen.
3. De benodigde incidentele middelen voor uitvoering van de Investeringsagenda te betrekken bij de resultaatbestemming in de jaarverantwoording 2024.
4. De benodigde structurele middelen voor uitvoering van de Investeringsagenda te betrekken bij de Perspectiefnota 2026-2029.

Gedaan in de openbare vergadering van 15 april 2024,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

R.T.A. Korteland

Raadsvergadering: 15 april 2025
Registratienummer: R 2508739

Datum: 25 maart 2025
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Strategische Investeringsagenda**
Portefeuillehouder	**A Maathuis**

Samenvatting raadsvoorstel

Almelo staat voor grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Door het bouwen van nieuwe woningen en herstructurering van bestaande wijken, moet de stad meer in balans komen. Als we keuzes maken over nieuwe woningen of herstructurering dan kiezen we ontwikkelingen die bijdragen aan zowel maatschappelijke als ruimtelijke opgaven. In de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 worden deze keuzes gemaakt. Er worden ontwikkelingen tegen elkaar afgewogen en prioriteiten gesteld, met hieraan gekoppeld de financiële resultaten, de benodigde investeringen en de bijkomende risico's. De raad wordt voorgesteld de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 vast te stellen en om de incidentele en structurele middelen voor uitvoering te betrekken bij de resultaatbestemming in de jaarverantwoording 2024 en de Perspectiefnota 2026-2029.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (INT-95067) vast te stellen.
2. De Reserve Stadsontwikkelingsfonds te beperken tot de ontwikkeling en uitvoering van de prioritaire gebieden zoals opgenomen in de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling en de nota reserves en voorzieningen bij de eerstvolgende mogelijkheid hierop aan te passen.
3. De benodigde incidentele middelen voor uitvoering van de Investeringsagenda te betrekken bij de resultaatbestemming in de jaarverantwoording 2024.
4. De benodigde structurele middelen voor uitvoering van de Investeringsagenda te betrekken bij de Perspectiefnota 2026-2029.

Inleiding

Almelo wil flinke stappen zetten in een ruimtelijke ontwikkeling die bijdraagt aan de sociaal-maatschappelijke uitdagingen waar Almelo voor staat. In de Omgevingsvisie is te zien welke gebieden voor welke doeleinden (woningbouw, bedrijfslocaties, waterberging, sport etc.) gebruikt kunnen gaan worden.
Om die ontwikkeling van de stad tot uitvoering te brengen is in 2021 de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo Ontwikkelt' (INT – 77677) opgesteld waarin de strategische doelen zijn vertaald in 7 samenhangende stadsopgaven (koers) voor de stadsontwikkeling.

In deze Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling worden de inhoudelijke keuzes van de Uitvoeringsagenda nader vertaald in concrete prioritaire opgaven en projecten, met daaraan gekoppeld de financiële resultaten, de benodigde investeringen en de bijkomende risico's.

Opname van prioritaire opgaven en projecten in de investeringsagenda is voorwaarde voor het kunnen aanvragen en toekennen van gemeentelijke middelen en het inzetten van instrumenten zoals bedoeld in de Investeringsagenda. Daarmee wordt bedoeld de inzet van financiële middelen uit de reserve Stadsontwikkelingsfonds, maar ook de inzet van grondbeleidsinstrumenten zoals het voorkeursrecht, het verwerven van gronden en panden en het openen van een gemeentelijke grondexploitatie. De Investeringsagenda biedt daarmee ook een afwegingskader voor het bepalen van de uitvoeringsstrategie van de diverse prioritaire gebieden.

De Investeringsagenda is ook financieel vertaald. Het betreft een schets van de huidige inzichten begin 2025 op het niveau van de portefeuille Stedelijke Ontwikkeling. Het is een globale schets. Veel projecten moeten nog scherper financieel worden vertaald, de inbreng van de gemeente nog worden bepaald, de subsidiekansen nog worden verkend of middelen uit de bestaande gemeentelijke begroting nog worden uitgezocht.

Op deze wijze geeft het college ook gevolg aan de motie 'Transparantie en efficiëntie in verwervingskredieten' van 7 november 2024. Daarin wordt gevraagd een Almelose strategische investeringsagenda, een beleidskader en revolverend krediet strategische verwervingen voor te bereiden. Het voorstel voor een krediet strategische verwervingen wordt de raad aangeboden in een afzonderlijk voorstel.

Op de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage 'specificatie financiën Investeringsagenda (INT-95123) is door het college geheimhouding gelegd. Deze bijlage bevat ramingen van bedragen van werkzaamheden die door de gemeente nog uitgezet moeten worden in de markt. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden. De bijlage ligt ter inzage bij de raadsgriffie.

Beoogd effect

Het vaststellen van de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025.

Argumenten voor

1.1 De Investeringsagenda biedt een afwegingskader voor de gemeentelijke regie op de stedelijke ontwikkeling
Voor Almelo ligt er een kans om door uitbreiding van de woningvoorraad, juist ook de kwalitatieve en economische groei van de stad verder vorm te geven. Door regie te voeren op de prioritaire opgave kan ook meer grip worden gehouden op de kwaliteit en sociaal-maatschappelijke doelstellingen van de aantrekkelijke stad.

1.2 De Investeringsagenda biedt een sturingsinstrument voor de raad
Door de spelregels en het afwegingskader wordt de raad in positie gebracht keuzes te maken over de prioritaire opgave en daarvoor gericht middelen ter beschikking te stellen. Per opgave wordt de raad gevraagd inhoudelijke kaders (Ontwikkelvisie) vast te stellen voor de ontwikkeling van die opgave.

1.3 De Investeringsagenda maakt de opgave stedelijke ontwikkeling concreter
In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling Almelo ontwikkelt (INT – 77677) zijn prioritaire gebieds- en wijkontwikkelingen benoemd die bijdragen aan de groei en kwaliteiten van de stad. Deze zijn nu vertaald in concrete prioritaire gebieden.

2.1 Beperking van het doel van de reserve Stadsontwikkelingsfonds brengt financiële focus aan op de uitvoering van de Investeringsagenda
De Investeringsagenda is een vertaling van de Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling waarin integraal inhoudelijke keuzes zijn gemaakt over de prioritaire stedelijke opgaven voor Almelo. Gezien de omvang van de daaraan gekoppelde financiële inspanningen is het noodzakelijk de middelen in de reserve alleen te gebruiken voor de prioritaire gebieden.

3.1/4.1 De Investeringsagenda biedt inzicht in de financiële opgave van de prioritaire stedelijke ontwikkeling
Deze inzichten kunnen worden betrokken de bij de resultaatbestemming in de jaarverantwoording 2024 en de Perspectiefnota 2026-2029.

4.1 Dit maakt het mogelijk om een integrale afweging te maken
De Perspectiefnota 2026-2029 is het instrument waarin de raad de inhoudelijke en financiële uitgangspunten voor de begroting 2026 en de periode daarna vaststelt. Door de benodigde structurele middelen voor de Investeringsagenda te betrekken bij de besluitvorming over de Perspectiefnota 2026-2029, kan de raad een integrale afweging maken.

Kanttekeningen

1.1 Nog niet alle stedelijke ontwikkelingen van de prioritaire opgaven zijn inhoudelijke en financieel in beeld gebracht.
Niet alle ontwikkelingen zijn nu uitgewerkt. In de beoordeling in hoeverre sprake is van inhoudelijk (kwalitatief) evenwichtige aanpak en de vraag over de verdeling van de schaarse middelen is een integraal beeld te schetsen.

1.2 De Investeringsagenda is gebaseerd op de Uitvoeringsagenda van 2021
Nadien heeft de tijd niet stil gestaan. In de projectenlijst is wel de recente besluitvorming door de raad over de Woondeal en de Economische Ruimtelijke Visie meegenomen, maar wordt nog niet geanticipeerd op de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het kader van de ROS-Twente. Mogelijke strijdigheden tussen de bestaande opgave (NU 2030) en de toekomstige verkenningen (STRAKS 2050) zijn niet verwerkt.
In het kader van het proces actualisatie Omgevingsvisie en de daaraan voorafgaande Contourennotitie wordt deze potentiële spanning verkend en zonodig verwerkt in een nieuwe Uitvoeringsagenda (2.0) en Investeringsagenda (2.0).

2.1 Beperking van het doel voor de inzet van de reserve Stadsontwikkelingsfonds verkleint de mogelijkheden voor inzet van middelen voor andere stadsontwikkelings-activiteiten
De reserve Stadsontwikkelingsfonds is naast de inzet voor programma/projecten uit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling ook bedoeld voor toekomstige projecten in het kader van Stadsontwikkeling. Dat is na dit besluit slechts mogelijk nadat deze toekomstige projecten zijn opgenomen in de Investeringsagenda.

3.1/4.1 Er zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar om alle prioritaire opgaven in ontwikkeling te brengen
De mate waarin en de snelheid waarmee de Investeringsagenda kan worden uitgevoerd is afhankelijk van het beschikbaar komen van aanvullende incidentele en structurele financiële middelen via besluitvorming over de Jaarverantwoording 2024 en de Perspectiefnota 2026-2029. Aan de hand daarvan wordt duidelijk in hoeverre nadere fasering of prioritering moet worden voorbereid.

Kosten, opbrengsten en dekking

De totale raming van de investeringen bedraagt bijna € 630 miljoen. De geraamde opbrengsten en nu bekende subsidies belopen iets meer dan € 510 miljoen. Dat betekent dat op basis van de nu bekende bedragen de volledige uitvoering van de Investeringsagenda vraagt om een inzet van gemeentelijke middelen van bij benadering € 120 miljoen. Een deel daarvan is al gedekt.

Het gemeentelijke deel van de kapitaalinvesteringen bedraagt € 63 miljoen. Daarvan is nu nog een bedrag investeringsvraag van € 36 miljoen ongedekt. Uitgaande van 5% kapitaallasten vragen deze nog ongedekte investeringen een extra structurele kapitaallast van uiteindelijk € 1,8 miljoen/jaar. Dit betreft grotendeels investeringen in de openbare ruimte die gefaseerd kunnen uitgevoerd, waardoor ook de opbouw van de gemeentelijke lasten gefaseerd kunnen worden.
Daarom zal bij de Perspectiefnota een voorstel betrokken worden voor een stapsgewijze toename van financiële ruimte voor kapitaallasten van de Investeringsagenda. Ter illustratie: bij een stapsgewijze toename van € 300.000 structureel per jaar ontstaat er een financieel kader waarmee er in een voortvarend tempo werk gemaakt kan worden van de realisatie van de Investeringsagenda.

De benodigde gemeentelijke bijdrage aan incidentele middelen voor uitvoering van de hele investeringsagenda bedraagt € 56 miljoen. Daarvan is € 10 miljoen reeds gedekt, voornamelijk planvoorbereidingskosten op basis van een beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet. Resteert derhalve een beroep van € 46 miljoen.
Per 1-1-2025 kent de Reserve een stand van bijna € 22 miljoen. Dit betekent dat voor de nu in kaart gebrachte investeringen een bedrag van € 24 miljoen nog geen dekking aanwezig is.

Indicatief is de ontwikkeling van de Reserve SO in beeld gebracht. Dit laat zien dat al in 2025 de bodem van de Reserve SO in zicht komt. Aanvullende voeding van de Reserve SO en afhankelijk daarvan prioritering in de projecten is noodzakelijk.

Voorgaand beeld is de reden voor het college geweest de raad al eerder voor te stellen de opbrengsten uit de verkoop van de aandelen van Twence in te zetten voor de stedelijke ontwikkeling. Daarover is besloten deze te betrekken bij de resultaten van de Jaarrekening 2024. Het college verzoekt de raad nu deze Investeringsagenda, met de name de stand van zaken en de ontwikkeling van de Reserve SO, te betrekken bij de bestemming van het financiële resultaat over 2024 in het kader van de Jaarverantwoording 2024.

Aan de Investeringsagenda zelf zijn geen directe extra kosten verbonden. Het opstellen en uitwerken daarvan past binnen de middelen die beschikbaar zijn voor de organisatie van de stedelijke ontwikkeling.

Vervolg

Indien uw raad instemt met de voorstellen inzake de Investeringsagenda wordt gestart met

- het uitwerken van de risicobeheersing;
- het invullen en uitwerken van de diverse ontwikkelingen.

Een krediet strategische verwervingen, zoals gevraagd in de motie 'Transparantie en efficiëntie in verwervingskredieten' van 7 november 2024 wordt separaat aangeboden ter besluitvorming. Naar verwachting wordt deze in het tweede kwartaal van 2025 aangeboden aan de raad.

De investeringsagenda wordt jaarlijks geactualiseerd en voorgelegd aan de raad.

Bijlagen

1. Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (INT-95067) met bijlage
2. Specificatie financiën investeringsagenda (INT - 95123) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (Ligt ter inzage bij de Raadsgriffie)**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland