

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Voor de uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds Kerkelanden deelgebieden 1 en 2 een projectbudget in te stellen van **€ 3.797.030,-**.
2. Voornoemd projectbudget als volgt te dekken:

- Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	€ 1.383.921
- Reserve Stadsontwikkeling	€ 593.109
- Te verwachten verkoopopbrengsten (handelsvoorraad)	€ 1.820.000
3. Voor de uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds Kerkelanden deelgebied 3 een krediet in te stellen van **€ 5.928.000,-** voor aankoop van grond en panden.
4. Voorgenoemd krediet als volgt te dekken:

- Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	€ 3.414.037
- Activering gronden	€ 1.040.000

Bijbehorende structurele jaarlijkse rentelasten van € 10.400 te dekken uit de huurinkomsten.

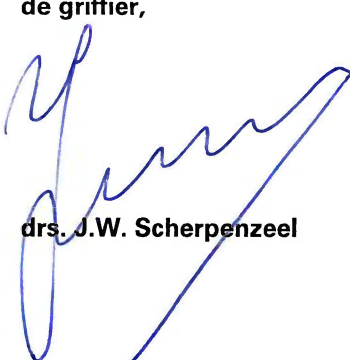
- Activering panden	€ 1.473.963
---------------------	-------------

Bijbehorende structurele jaarlijkse rentelasten van € 14.740 te dekken uit de huurinkomsten.
Bijbehorende structurele jaarlijkse afschrijvingslasten van 73.698 te dekken uit de reserve afschrijvingslasten kerkelanden deelgebied 3.
Daartoe € 1.473.963 te storten in deze nieuwe reserve t.l.v. de reserve Stadsontwikkeling.
5. Voor de planvoorbereiding Kerkelanden deelgebied 3 een projectbudget van **€ 450.000,-** beschikbaar te stellen.
6. Voorgenoemd projectbudget als volgt te dekken

- Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	€ 315.000
- Reserve Stadsontwikkeling	€ 135.000
7. Het restant van het exploitatiesaldo van deelgebied 3 (de verwachte huurinkomsten minus beheer- en verhuurkosten) van jaarlijks € 115.000, te storten in de reserve Stadsontwikkeling.

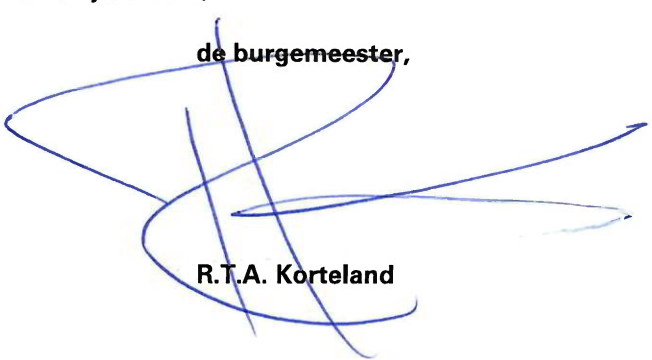
Gedaan in de openbare vergadering van 24 juni 2025,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



R.T.A. Korteland

Naam: B. Greven
Datum:
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

**Krediet Kerkelanden Volkshuisvestingsfonds
J. Hinnen**

Samenvatting raadsvoorstel

Op 30 januari 2024 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Almelo Centraal vastgesteld, met als onderdeel hiervan het ontwikkelgebied Kerkelanden. Momenteel worden de ambities uit de ontwikkelvisie in opdracht van de gemeenteraad uitgewerkt in een wijkvernieuwingsplan. Eind 2024 kwam de laatste tranche van het Volkshuisvestingsfonds van de Rijksoverheid nadrukkelijk in beeld om deze voor Almelo belangrijke binnenstedelijke vernieuwing mogelijk te maken. Op basis van deze regeling zijn een drietal deelgebieden in Kerkelanden versneld uitgewerkt en is hiervoor een aanvraag ingediend bij het Rijk met een tekort van € 7.3 miljoen. Op 6 december 2024 heeft de gemeente de beschikking ontvangen van het Rijk, waarbij een subsidie van afgerond € 5.1 miljoen is toegekend om drie deelgebieden binnen Kerkelanden te vernieuwen. Voorwaarde van de subsidie is dat de gemeente garant staat voor de overige 30% van het tekort. De gemeenteraad wordt daarom nu gevraagd om afgerond € 2.2 miljoen beschikbaar te stellen, ter dekking van een budget van ca. € 10.2 miljoen. Met het budget kunnen we de leefbaarheid van de wijk fors verbeteren en extra woningen en voorzieningen toevoegen in de spoorzone Almelo Centraal.

Voorgesteld raadsbesluit

Besluit:

1. Voor de uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds Kerkelanden deelgebieden 1 en 2 een projectbudget in te stellen van **€ 3.797.030**.
2. Voor genoemd projectbudget als volgt te dekken:

- Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	€ 1.383.921
- Reserve Stadsontwikkeling	€ 593.109
- Te verwachten verkoopopbrengsten (handelsvoorraad)	€ 1.820.000
3. Voor de uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds Kerkelanden deelgebied 3 een krediet in te stellen van **€ 5.928.000** voor aankoop van grond en panden
4. Voorgenoemd krediet als volgt te dekken:

- Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	€ 3.414.037
- Activering gronden	€ 1.040.000

Bijbehorende structurele jaarlijkse rentelasten van € 10.400 te dekken uit de huurinkomsten.

- Activering panden	€ 1.473.963
---------------------	-------------

Bijbehorende structurele jaarlijkse rentelasten van € 14.740 te dekken uit de huurinkomsten.
Bijbehorende structurele jaarlijkse afschrijvingslasten van 73.698 te dekken uit de reserve afschrijvingslasten kerkelanden deelgebied 3.
Daartoe € 1.473.963 te storten in deze nieuwe reserve t.l.v. de reserve Stadsontwikkeling.
5. Voor de planvoorbereiding Kerkelanden deelgebied 3 een projectbudget van **€ 450.000,-** beschikbaar te stellen.
6. Voorgenoemd projectbudget als volgt te dekken

- Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	€ 315.000
- Reserve Stadsontwikkeling	€ 135.000

7. Het restant van het exploitatiesaldo van deelgebied 3 (de verwachte huurinkomsten minus beheer- en verhuurkosten) van jaarlijks € 115.000, te storten in de reserve Stadsontwikkeling.

Inleiding

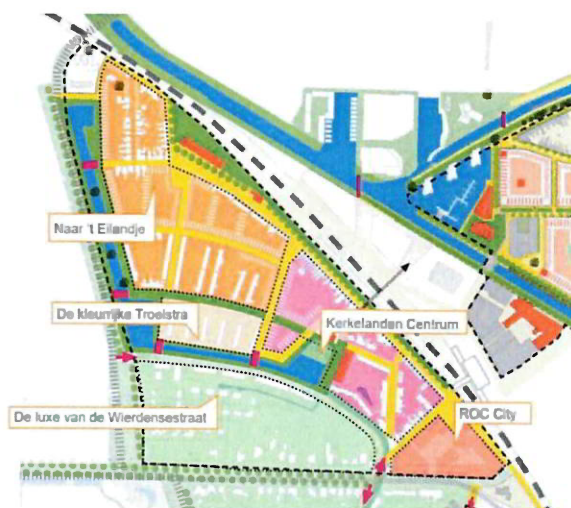
Kerkelanden is een wijk waar de leefbaarheid al langere tijd onder druk staat, maar waar ook kansen liggen voor stedelijke vernieuwing en verbetering van de huidige woningen en voorzieningen. Momenteel wordt daarvoor in opdracht van de gemeenteraad, en als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Almelo Centraal (INT – 89749), een wijkvernieuwingsplan opgesteld. Ook heeft uw raad op 11 maart 2025 besloten om in delen van de wijk gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen om speculatie tegen te gaan en de vernieuwing in de toekomst mogelijk te maken (RAAD - 8599). Tijdens het maken van het wijkvernieuwingsplan kwam eind 2024 de laatste tranche van het Volkshuisvestingsfonds van de Rijksoverheid nadrukkelijk in beeld. Deze regeling richt zich specifiek op wijken zoals Kerkelanden en is gericht op stedelijke vernieuwing en verbetering van de leefbaarheid.

Om in aanmerking te kunnen komen voor deze regeling zijn een drietal meest kansrijke deelgebieden in Kerkelanden versneld uitgewerkt en is hiervoor een aanvraag ingediend bij het Rijk met een tekort van afgerond € 7.3 miljoen en een gevraagde Rijksbijdrage van afgerond € 5.1 miljoen. Hieronder treft u een uitwerking aan van de deelgebieden met elk een eigen aanpak en strategie. Nu de subsidie is verkregen vragen wij u middels dit voorstel de noodzakelijke (financiële) besluiten te nemen om de cofinanciering voor de verkregen middelen te verstrekken. Hiermee wordt de basis gelegd om het wijkvernieuwingsplan af te maken, en de komende jaren uit te voeren.

Over Kerkelanden

Kerkelanden lijkt op het eerste gezicht een typische naoorlogse wijk met huurwoningen, veel openbaar groen en de nodige leefbaarheidsproblemen.

In de Ontwikkelvisie Almelo Centraal is de wijk onderverdeeld in vijf buurtjes, waarvan het gebied rondom het ROC het eerste buurtje vormt. Dit buurtje is recent deels vernieuwd met de uitbreiding van het ROC met extra leslokalen met daarboven ook 14 nieuwe koopappartementen. De nieuwbouw aan de Thorbeckelaan (het project genaamd 'Thorbeckehof' met 84 woningen is nu in de verkoop) staat aan de basis van het tweede buurtje dat aansluit op de groene luxe van de Wierdensestraat. Het derde buurtje bestaat uit de kleurrijke woningen rond de Troelstralaan die nog niet zo lang geleden gerenoveerd en verduurzaamd zijn door Beter Wonen.



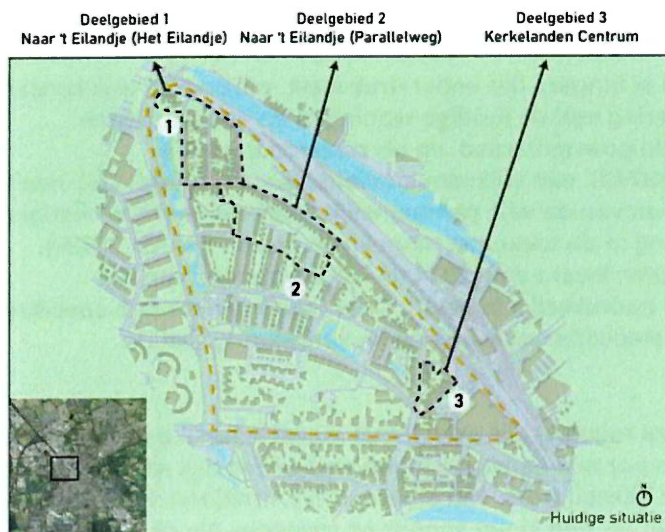
Er zijn ook buurtjes die de komende jaren extra aandacht nodig hebben. Zoals Kerkelanden Centrum, het gebied tussen het vroegere hart bij de Goeman Borgesiusstraat (buurtwinkels, Leger des Heils) en de Dijkstraat. Daar liggen kansen om vernieuwing van het station te combineren met stedelijke verdichting, het toevoegen van wonen en niet-wonen en verbeteren van de leefbaarheid. De eerste aanzet hiertoe geeft Beter Wonen nu met de bouw van 18 nieuwe middenhuur woningen, op de locatie waar eerder verouderde woningen stonden.

Het andere buurtje dat aandacht behoeft is het westelijke deel van de Parallelweg en de omgeving van de Eilandstraat dat we Naar 't Eilandje noemen. De leefbaarheid staat daar onder druk en dat vraagt om een combinatie van sociale en ruimtelijke ingrepen met, voor en door bewoners.

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds

De aanvraag voor de laatste tranche van het Volkshuisvestingsfonds heeft zich gericht op drie deelgebieden die onderdeel uitmaken van de hierboven beschreven buurtjes 'Kerkelanden Centrum' en 'Naar 't Eilandje'. De deelgebieden waren geselecteerd omdat deze het meest kansrijk werden

geacht voor een succesvolle subsidieaanvraag. Zie onderstaand een kaartje van de deelgebieden). Hieronder een beknopte samenvatting van de strategie en activiteiten per deelgebied.



Deelgebied 1: Eilandhoek

De Eilandhoek is een deel van de wijk, waar al langer overlast wordt ervaren door bewoners en omwonenden. Met de verkregen rijksmiddelen en de gevraagde gemeentelijke cofinanciering wordt de basis gelegd om ca. 10 particuliere panden op te kopen die het meeste overlast veroorzaken in de omgeving. Deze woningen worden nu veelal particulier verhuurd aan arbeidsmigranten of zorginstellingen. Met de verkregen middelen kunnen deze panden getransformeerd worden naar een reguliere woning, door ze door te verkopen met zelfbewoningsplicht aan starters of gezinnen. Op basis van een analyse die in het kader van het wijkvernieuwingsplan in 2025 wordt uitgevoerd wordt in kaart gebracht welke locaties het meeste maatschappelijke rendement opleveren voor de omgeving. Het aankopen van de panden zal gaan op basis van minnelijke overeenstemming met de eigenaar.

Deelgebied 2: Naar 't Eilandje

In deelgebied 2 worden met de verkregen rijksmiddelen en de gevraagde gemeentelijke cofinanciering 22 particuliere woningen aangekocht en door geleverd aan woningstichting Beter Wonen. Op deze wijze wordt zo een aaneengesloten bezit van ca. 90 woningen gecreëerd, waardoor toekomstige herontwikkeling mogelijk wordt. Momenteel wordt in het kader van het wijkvernieuwingsplan samen met Beter Wonen onderzocht hoe dit deel van de wijk er in de toekomst stedenbouwkundig opgezet kan worden. Uit onderzoek blijkt dat het aantal woningen verdubbeld kan worden naar ca. 180 woningen. Naast de 90 (voormalige) sociale huurwoningen, kunnen dan ca. 90 woningen in de middenhuur of betaalbare koop worden toegevoegd in het deelgebied. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft uw raad op 11 maart 2025 besloten om gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op dit deelgebied.

Deelgebied 3: Driehoek Appelstraat / Dijkstraat

In deelgebied 3 kunnen met de verkregen rijksmiddelen en de gevraagde gemeentelijke cofinanciering ca. 26 panden, veelal in slechte technische staat (voornamelijk woningen) door de gemeente aangekocht worden. Hierdoor kan het gebied op termijn getransformeerd worden naar een hoogwaardige stedelijke functie passend bij het Intercity station en ROC. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft uw raad eveneens op 11 maart 2025 besloten om gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op dit gebied.

Geheimhouding opgelegd op de onderbouwing van de financiën en de businesscase Kerkelanden

Op de onderbouwing van de financiën (D/25/753616) en de businesscase Kerkelanden (D/25/753614) is door het college geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is het taxatierapport, onder

deze geheimhouding, verstrekt aan de gemeenteraad. Gelet op het feit dat deze bijlagen bedragen bevatten ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, is er door het college geheimhouding opgelegd. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden. Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hier sprake van.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. In dit geval duurt de verplichting tot geheimhouding voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft, omdat de informatie waarop geheimhouding is gelegd aan de raad is verstrekt (artikel 89, lid 4, Gemeentewet).

Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

Beoogd effect

Op 6 december 2024 heeft de gemeente de beschikking ontvangen van het Rijk, waarbij een subsidie van afgerond € 5.1 miljoen is toegekend om de plannen te realiseren. Voorwaarde van de subsidie is dat de gemeente garant staat voor de overige 30% van het tekort, waarvoor de gemeenteraad nu gevraagd wordt om afgerond € 2.2 miljoen beschikbaar te stellen voor de plannen.

Het beschikbaar stellen van het budget is het beoogde doel van het voorliggende raadsvoorstel. Maar het uiteindelijke doel is het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in Kerkelanden door middel van sociale inzet in de wijk en het in balans brengen van de woningvoorraad door het opknappen van woningen gecombineerd met nieuwbouw.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel geeft uitvoering aan de vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal

Met het vaststellen van de ontwikkelvisie Almelo Centraal wordt voor Kerkelanden ingezet om gebiedsgericht te werk te gaan en om sociale en economische middelen maximaal in te zetten. Zo is er in Kerkelanden een nauwe samenwerking tussen de sociale aanpak en de stedelijke ontwikkeling, waarbij ook de huidige bewoners van de wijk prominent betrokken worden. Almelo is niet alleen een stad die wil groeien en nieuwe inwoners wil aantrekken, maar ook verbeterde omstandigheden wil creëren voor onze huidige inwoners.

1.2 Aantrekkelijke stad in balans

De voorliggende aanpak geeft uitvoering aan de ambitie om de stad Almelo beter in balans te krijgen, conform 'samenwerken aan veerkrachtige wijken'. Kerkelanden staat op dit moment op de 1^e plaats qua urgentie in de BuurtBarometer Almelo, waarmee de noodzaak om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren duidelijk naar voren komt. In de planvorming wordt uitgegaan dat het absolute aantal sociale huurwoningen gelijk blijft in de wijk, maar dat de extra woningen die worden toegevoegd vallen in de middenhuur en koopsector. Hierdoor transformeert de wijk naar een gemengde wijk met een divers woningaanbod. De totale mix en de betere kwaliteit van de nieuwe sociale woningen draagt positief bij aan de leefbaarheid in de wijk.

Ook op het gebied van stedelijke ontwikkeling blijven we investeren in een aantrekkelijke stad in balans. In de door de raad vastgestelde Strategische Investeringsagenda (INT-95067) staan plannen voor de bouw van nieuwe wijken en herstructurering van bestaande gebieden. Deze keuzes worden gemaakt op basis van hun bijdrage aan zowel maatschappelijke als ruimtelijke vraagstukken. De ambities voor de herstructurering van Kerkelanden passen hierbinnen.

1.3 Subsidie Volkshuisvestingsfonds

In verschillende gebieden in Nederland staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk. Daarom heeft het kabinet het Volkshuisvestingsfonds in het leven geroepen. Gemeenten kunnen met geld uit dit fonds investeren in herstructurering van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden met als doel om de leefbaarheid en de veiligheid aldaar te verbeteren.

In 2024 is aangekondigd dat de 4^e tranche de laatste ronde zal zijn van het financiële instrument van het Rijk, waardoor vanuit de gemeente het project Kerkelanden als meest kansrijk beoordeeld is om in aanmerking te komen voor deze rijkssubsidie. Het gebied voldoet aan de gestelde problematiek qua leefbaarheid en veiligheid, is onderdeel van de woondeals met het Rijk en aangewezen als prioritair gebied door de gemeente. Door de samenwerking met woningcorporatie Beter Wonen en de maatschappelijke partners in de wijk voldoet de aanvraag ook aan de gestelde eisen van de regeling.

Onderdeel van de subsidie is wel dat de gemeente 30% van het tekort voor haar rekening moet nemen, naast de rijksbijdrage van 70%. Met het beschikbaar stellen van deze gemeentelijke financiering voldoen we dan ook aan deze voorwaarde, zodat de beschikbare subsidie ingezet kan worden.

1.4/2.1 Samenwerking Beter Wonen

De woningcorporatie Beter Wonen is een belangrijke partner in de stad, en specifiek in de wijk Kerkelanden waar de corporatie ca. 60% van de woningen in eigendom heeft. Beter Wonen heeft samengewerkt met de gemeente bij de subsidieaanvraag en is bereid om de benodigde woningen in deelgebied 2 aan te kopen als onderdeel van de (sociale) herstructurering in de wijk.

1.5/2.2 Gemeentelijk voorkeursrecht

Op 11 maart 2025 heeft de gemeenteraad als voorbereiding op dit voorstel alvast het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de deelgebieden 2 en 3, waardoor de herstructurering van beide gebieden in gang gezet kan worden. Hierdoor wordt speculatie en prijsopdrijving in het gebied voorkomen. Momenteel worden er eerste gesprekken gevoerd met geïnteresseerden voor de verkoop van hun woning aan de gemeente.

1.6/2.3 Zekerheid voor inwoners / eigenaren

Het krediet is nodig voor de aankoop van de betreffende woningen in deelgebied 1, 2 en 3. Wanneer een particuliere eigenaar de woning aanbiedt onder het gemeentelijke voorkeursrecht, dan moet de gemeente binnen wettelijke termijnen reageren. Wanneer het budget beschikbaar is binnen de kaders, kan de gemeente sneller handelen en zekerheid bieden richting particuliere eigenaren.

Kantttekeningen

1.1 Niet de gehele wijk kan direct aangepakt worden

Met de subsidie in de hand hebben we prioriteiten gesteld. De ontwikkelstrategie is dat deze prioritaire delen van de wijk als eerste aangepakt gaan worden, binnen de kaders van de gemeente (waaronder de investeringsagenda). Overige delen van de wijk komen pas later aan de orde, wanneer de eerste delen succesvol zijn afgerond en/of er financiële middelen beschikbaar komen om deze andere delen aan te pakken. We sluiten niet uit dat (aanvullende) vernieuwingsactiviteiten in aanmerking komen voor aanvullende rijks- en/of provinciale bijdragen.

1.2/2.1 Er is geen zekerheid over de aankoop van alle woningen

Beter Wonen en de gemeente willen graag de woningen in deelgebied 2 en 3 verwerven de komende jaren, maar er is geen zekerheid dat alle woningen worden aangeboden. Het voorkeursrecht zorgt er in deze fase echter wel voor dat diverse woningen vast worden aangeboden en voorkomt dat speculanten of projectontwikkelaars posities kunnen innemen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het uitvoeren van de plannen voor de drie deelgebieden kende het project een totaal subsidiabel tekort van € 7.304.227,-. Dit bedrag is destijds met de kennis van september 2024 aangevraagd bij het Rijk. Ter afdekking van het dit tekort is een rijksbijdrage van € 5.112.959,- ontvangen. De gemeentelijke cofinanciering van het project bedraagt 30% van het totale subsidiabele bedrag en bedraagt in totaal minimaal € 2.191.268,-. De nu gevraagde bijdrage van 2,2 miljoen van de gemeente voldoet hieraan. Hieronder is het overzicht opgenomen van de opbouw van de Volkshuisvestingsfonds subsidie en de daarbij behorende gemeentelijke cofinanciering van 30%. Hiermee voldoen we aan de voorwaarden van de subsidieaanvraag.

Deelgebied 1

Het deelgebied 1 betreft het aankopen en strippen (terugbrengen naar ééngezinswoningen) van 10 woningen. De woningen worden na direct na het strippen en opknappen ter verkoop aangeboden. Om deze reden worden de woningen opgenomen onder de handelsvoorraad. Daarnaast is budget nodig voor projectmanagement, communicatie & participatie. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is een totaal projectbudget benodigd van € 2.830.000,- waarvan € 2.430.000,- voor aankoop en strippen van de woningen en € 400.000,- voor planvoorbereiding.

Deelgebied 2

Het project behelst het inponen van de woningen om het gebied geschikt te maken voor herstructurering. De werkelijke herontwikkeling van het gebied valt door het woningcorporatie bezit buiten de regeling van het Volkshuisvestingsfonds, waardoor die ook buiten dit project wordt gehouden. Voor deze volgende realisatiefase zullen partijen samen nadere subsidiemogelijkheden gaan verkennen. Het inponen van de 22 woningen zal door woningcorporatie Beter Wonen worden gefinancierd.

De bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor het inponen van de woningen zal geheel doorgezet worden naar Beter Wonen. Daarnaast is budget nodig voor projectmanagement, communicatie & participatie. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is een totaal projectbudget benodigd van € 967.030,- waarvan € 767.030,- voor de bijdrage aan de woningcorporatie en € 200.000,- voor planvoorbereiding.

Het voorstel is om het projectbudget van € 3.797.030,- voor deelgebieden 1 & 2 als volgt te dekken:

- specifieke uitkering Volkshuisvesting € 1.383.921,-
- reserve Stadsontwikkeling € 593.109,-
- te verwachten verkoopopbrengsten/ vastgoedwaarde (handelsvoorraad) € 1.820.000,-

Deelgebied 3

Dit deelgebied betreft een gemeentelijke herontwikkeling waarvoor 26 woningen worden aangekocht en 3 gemeentelijke panden worden ingebracht. Het gehele gebied zal op den duur worden herontwikkeld voor woningbouw, waarvoor de bebouwing dan zal worden gesloopt en het perceel bouwrijp wordt gemaakt. De definitieve herontwikkeling zal nog nader onderzocht worden en valt buiten deze kredietaanvraag.

Voor deze kredietaanvraag gaan we nu uit van het aankopen van de 26 woningen en een budget om alle woningen volledig af te schrijven tot de restwaarde van de grond. Hiervoor vragen we nu een verwervingskrediet en een voorbereidingskrediet. Hiermee worden de toekomstige risico's van de ontwikkeling geminimaliseerd, wanneer de gronden later worden ingebracht in een grondexploitatie. Daarnaast is budget nodig voor projectmanagement, communicatie & participatie.

De ontwikkeling van deelgebied 3 vraagt om een krediet van € 6.378.000,-.
Dit krediet is als volgt opgebouwd:

Te activeren gronden	€ 1.040.000,-
Pandwaarde	<u>€ 4.888.000,-</u>
Totaal	€ 5.928.000,-

Bijdrage derden Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	<u>€ 3.414.037,-</u>
Resteert te activeren pandwaarde (afschrijving in 20 jaar)	€ 1.473.963,-

De bijbehorende jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten van € 98.838,- voor € 73.698 (afschrijving) te dekken uit een nieuw in te stellen reserve afschrijvingslasten (totaal € 1.473.763,-) te dekken uit de reserve stadsontwikkeling en de jaarlijks structureel aflopende rentelast van € 25.140 (1^e jaar) te dekken uit de verwachte huurinkomsten.

Planvoorbereiding	<u>€ 450.000,-</u>
Totaal	€ 6.378.000,-

Het voorstel is om het krediet van € 6.378.000,- als volgt te dekken:

- Specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds	€ 3.729.037,-
- Grondwaarde	€ 1.040.000,-
- reserve Stadsontwikkeling	€ 1.608.963,-

Na aankoop worden de woningen tijdelijk (via bijvoorbeeld de woningcorporatie) verhuurd. De verwachte huuropbrengst per woning bedraagt maandelijks maximaal € 600, (totaal jaarlijks € 187.200) de beheer- en verhuurkosten bedragen maandelijks € 150 (totaal jaarlijks € 46.800). Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt gemuteerd op de reserve Stadsontwikkeling.

Totaal

In totaal wordt er nu, voor de ontwikkeling van deelgebied 1&2 en voor het verwervings- en voorbereidingskrediet voor deelgebied 3, een budget van € 10.175.030,- aangevraagd.

Dit krediet wordt gedekt door

- onderliggende grond- en vastgoedwaarde waarde à € 2.860.000
- ontvangen VHF subsidie à € 5.112.959
- een te treffen voorziening ten laste van de reserve Stadsontwikkeling à € 2.202.072

Uitvoering

Met het beschikbare budget kunnen we de woningen die aangeboden worden aankopen, de planvorming verder uitwerken en verdere subsidiemogelijkheden verkennen voor de realisatiefase. Hiermee kunnen we de leefbaarheid in de wijk verbeteren en op den duur extra woningen realiseren in Almelo Centraal.

Bijlagen

- D/25/753616 onderbouwing financiën kerkelanden (NIET OPENBAAR)
- D/25/753614 Businesscase kerkelanden (NIET OPENBAAR)

Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 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