

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - 1.1 Het voorstel om een investeringskrediet van 30 miljoen euro voor verwervingen van ontwikkelvastgoed ten behoeve van de prioritaire gebiedsontwikkelingen in de programmabegroting ter beschikking te stellen;
 - 1.2 Het doel en het mandaat van het krediet;
 - 1.3 De spelregels voor de exploitatie van ontwikkelvastgoed (gronden en panden).
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van 30 miljoen euro.
3. Bij inzet van het investeringskrediet, de kapitaallasten te dekken uit de reeds beschikbaar gestelde structurele stelpost storting reserve stadsontwikkelingsfonds en de bestemmingsreserve stadsontwikkelingsfonds.
4. Het resultaat van de tijdelijke exploitatie van ontwikkelvastgoed jaarlijks te storten in of te onttrekken aan de reserve stadsontwikkelingsfonds.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 30 juni 2025
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Beleidskader Ontwikkelvastgoed en
verwervingskrediet prioritaire
gebiedsontwikkelingen
J. Hinnen**

Portefeuillehouder

Samenvatting raadsvoorstel

Almelo staat voor grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Door het bouwen van nieuwe woningen en herstructurering van bestaande wijken, moet Almelo een aantrekkelijke stad in balans worden. 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 is vastgelegd aan welke prioritaire gebiedsontwikkelingen we de komende jaren gaan werken. Hiervoor is het (soms) noodzakelijk om gronden en panden te verwerven. Om snelheid in het proces te behouden is het "Beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen" opgesteld. De raad wordt voorgesteld om het beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen vast te stellen en een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - 1.1 Het voorstel om een investeringskrediet van 30 miljoen euro voor verwervingen van ontwikkelvastgoed ten behoeve van de prioritaire gebiedsontwikkelingen in de programmabegroting ter beschikking te stellen;
 - 1.2 Het doel en het mandaat van het krediet;
 - 1.3 De spelregels voor de exploitatie van ontwikkelvastgoed (gronden en panden).
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van 30 miljoen euro.
3. Bij inzet van het investeringskrediet, de kapitaallasten te dekken uit de reeds beschikbaar gestelde structurele stelpost storting reserve stadsontwikkelingsfonds en de bestemmingsreserve stadsontwikkelingsfonds.
4. Het resultaat van de tijdelijke exploitatie van ontwikkelvastgoed jaarlijks te storten in of te onttrekken aan de reserve stadsontwikkelingsfonds.

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 de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (INT-95067) worden deze inhoudelijke keuzes nader vertaald in concrete prioritaire gebiedsontwikkelingen, met daaraan gekoppeld de financiële resultaten, de benodigde investeringen en de bijkomende risico's.

Het betreft de gebieden Binnenstad, Spoorzone, XL Businesspark 2, Herstructurering en Uitbreiding woningbouw. Het zijn ook deze gebieden waar de gemeente actieve regie wil voeren op de uitvoering, zonodig met actief grondbeleid.

Het aankopen van gronden en panden voor een ontwikkeling is een belangrijk instrument voor het voeren van een actieve regie. In het grondbeleid hanteren we een onderscheid tussen strategische, anticiperende en uitvoerende verwervingen, afhankelijk van de mate waarin de gebiedsontwikkeling, waarvoor de gronden en/of panden worden verworven, concreet is.

Het in dit voorstel beschreven ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet heeft betrekking op strategische en anticiperende verwervingen omdat beiden nog niet gedekt zijn binnen een grondexploitatie en het kredietrecht voor beiden bij de raad ligt.

Verwerven van gronden (en panden) is een dynamisch proces, waarin een gemeente soms snel moet handelen. Om die reden is het gewenst dat, binnen spelregels, de raad het college een zekere ruimte geeft om operationeel te kunnen handelen. Daarom is conform de motie "Transparantie en efficiëntie in ontwikkelvastgoed en verwervingskredieten" een beleidskader ontwikkelvastgoed verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen opgesteld. De motie is hiermee afgehandeld.

De raad wordt voorgesteld een krediet van € 30 miljoen voor de strategische en anticiperende verwervingen ten behoeve van de prioritaire gebiedsontwikkelingen zoals opgenomen in de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 ter beschikking te stellen. Dit krediet moet de kosten dekken van de verkenning om tot verwerving over te gaan en de grond/vastgoedaankopen zelf. Het college krijgt hiermee ruimte om met snelheid tot grondaankoop over te gaan als de situatie daarom vraagt.

In de bijlage van het Beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen (D/25/770007) is het doel en het mandaat en de bijbehorende spelregels beschreven. De raad wordt gevraagd dit beleidskader vast te stellen.

Dit beleidskader wordt in 2025 opgenomen in de nieuwe Nota Grondbeleid, waaraan het college nu werkt. In deze nota wordt het onderdeel grondbeleid uit de Nota grond- en vastgoedbeleid 2020 geactualiseerd.

Beoogd effect

Het beschikbaar stellen van een verwervingskrediet van € 30 miljoen voor strategische en anticiperende aankopen ten behoeve van de in de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 opgenomen prioritaire gebiedsontwikkelingen.

Argumenten voor

1.1 Een actief grondbeleid versterkt de gemeentelijke mogelijkheden actief en gebiedsgericht te sturen in de ontwikkeling van de prioritaire gebieden.

Het voeren van regie op de stedelijke ontwikkeling kan op meerdere wijzen gebeuren. De gemeente heeft immers de publiekrechtelijke instrumenten om te sturen. Maar zodra de gemeente ook de eigenaar is van de grond krijgt de mogelijke regievoering een extra dimensie. Het is de eigenaar die bepaalt of een gewenste ontwikkeling daadwerkelijk van start gaat. Met actief grondbeleid wordt vooral bedoeld op het door de gemeente zelf risicodragend tot ontwikkeling brengen van gronden. Om dat te kunnen doen zal de gemeente bovenal zelf de gronden in handen moeten hebben. Met het vestigen van voorkeursrecht voor de gronden die nog niet in het bezit zijn, maar gemeentelijk bezit wel belangrijk is voor de ontwikkeling, stelt de gemeente veilig dat zij in de positie komt de gronden te verwerven. Het feitelijk proces tot aankoop van de gronden start zodra de grondeigenaar zijn gronden wil verkopen.

1.2 Het verwervingskrediet maakt het mogelijk om met snelheid tot grondaankoop over te gaan als de situatie daarom vraagt.

Het besluit om gronden te verwerven ligt bij het college, maar de daarvoor benodigde middelen dienen eerst door de gemeenteraad ter beschikking te worden gesteld. Verwerven van gronden (en panden) is een dynamisch proces, waarin een gemeente soms snel moet handelen. Om die reden is

het gewenst dat, binnen spelregels, de raad het college een zekere ruimte geeft om operationeel te kunnen handelen. Een dergelijk mandaat maakt het mogelijk om slagvaardig en met snelheid tot grondaankoop over te gaan.

1.3 Het verwervingskrediet dient een helder doel en is voorzien van een duidelijk mandaat voor het college.

Zoals vastgelegd in het beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen is het verwervingskrediet uitsluitend in te zetten voor de prioritaire gebiedsontwikkelingen zoals beschreven in de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling en is de omvang begrensd op € 30 miljoen en mits de gezamenlijke risico's naar verwachting passen binnen het maximale gemeentelijk weerstandvermogen, ratio 1,2.

1.4 Het verwervingskrediet kent heldere financiële spelregels.

In het beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen zijn de financiële spelregels opgenomen die worden gehanteerd indien het college gebruik maakt van zijn mandaat. Het aangekochte vastgoed wordt in een afzonderlijke portefeuille ontwikkelvastgoed opgenomen en daarmee losgekoppeld van het overige maatschappelijke vastgoed waarin de gemeentelijke kernvoorraad is opgenomen. De exploitatie van de portefeuille ontwikkelvastgoed wordt gekoppeld aan de reserve Stadsontwikkelingsfonds door een jaarlijkse toevoeging aan of onttrekking uit die reserve.

1.5 Het college legt jaarlijks verantwoording af via de Nota kapitaalgoederen en het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.

Jaarlijks wordt via de Nota Kapitaalgoederen inzicht gegeven in de actuele situatie van het gemeentelijke bezit en wordt via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties de raad inzicht gegeven in de ontwikkelingen van de lopende grondexploitaties.

Kantttekeningen

1.1 Actieve grondpolitiek voor de projecten op de investeringsagenda brengt meer risico's met zich mee.

Investerings in grond en openbare ruimte moeten worden terugverdiend met grondverkoop. Dat brengt meer risico's met zich mee dan af te wachten en alleen initiatieven van derden faciliteren. Met de Investeringsagenda en het daartoe beperkte verwervingskrediet tracht het college de balans te vinden tussen actief sturen en regie nemen op de ontwikkeling van de stad en op een verantwoorde wijze financiële risico's nemen.

3.1 De resultaten van de exploitatie van het ontwikkelvastgoed worden in de administratie losgekoppeld van het overige gemeentelijke vastgoed en verbonden aan de reserve stadsontwikkelingsfonds.

Het is niet altijd mogelijk ontwikkelvastgoed rendabel te exploiteren in afwachting van het moment waarop de daadwerkelijke ontwikkeling (vaak grondexploitatie) start. Met name aankopen tegen een hogere waarde dan de geldende marktwaarde, die lager ligt dan de toekomstige waarde bij de ontwikkeling, kunnen leiden tot eenmalige afwaarderingen. Dat kan leiden tot een negatief jaarresultaat van de gehele portefeuille ontwikkelvastgoed en daarmee tot een beslag op de middelen in de reserve. Op deze wijze heeft de exploitatie van het ontwikkelvastgoed geen direct effect op de exploitatie van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed (kernbezit).

Het mandaat en de spelregels van het verwervingskrediet zijn er op gericht de tijdelijke exploitatie van het ontwikkelvastgoed beheersbaar te houden. Zo geldt voor strategische aankopen van agrarische grond dat het krediet uitsluitend kan worden ingezet tot een maximum van 120% van de geldende agrarische waarde. Het college informeert via de reguliere planning en controlcyclus de ontwikkelingen binnen het krediet.

Kosten, opbrengsten en dekking

De omvang van het verwervingskrediet bedraagt € 30 miljoen. De kapitaallasten (tijdelijke exploitatie, rente) als gevolg van de verwervingen zijn pas bekend bij de daadwerkelijke inzet van het

verwervingskrediet. Dit is namelijk afhankelijk van het activum dat wordt aangeschaft (gronden of panden). De kapitaallasten kunnen worden gedekt uit de reserve stadsontwikkelingsfonds en de structurele stelpost storting reserve stadsontwikkelingsfonds.

Het ontwikkelvastgoed is tijdelijk gemeentelijk bezit. De waarde van dit ontwikkelvastgoed wordt bij de ontwikkeling ingebracht in een gemeentelijke grondexploitatie of via direct grondverkoop weer terugverdiend. Eventuele tekorten worden ten laste gebracht van de exploitatie van de totale portefeuille ontwikkelvastgoed.

Vervolg

Indien uw raad instemt met de voorstellen inzake het verwervingskrediet wordt gestart met;

- het uitwerken van de zelfstandige exploitatie van het ontwikkelvastgoed;
- het inbedden van de spelregels in de gemeentelijke financiële spelregels en administratie.

Bijlagen

1. Beleidskader ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen (D/25/770007)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland