

Ontwikkelvastgoed en verwervingskrediet prioritaire gebiedsontwikkelingen

16 september 2025



Samen bouwen we Almelo!

Motie 'Transparantie en efficiëntie in verwervingskredieten'

Op 7 november 2024 heeft de raad de motie 'Transparantie en efficiëntie in verwervingskredieten' aangenomen. Vanuit de behoefte meer inzicht te verkrijgen in de voortgang van de projecten stedelijke ontwikkeling en de behoefte aan de voorkant van de processen meer kaders te stellen verzoekt de raad het college om:

- Ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling, een **Almelose Strategisch Investeringsagenda** voor te bereiden;
- Een **beleidskader "strategische verwervingen"** voor te bereiden;
- Een **strategisch verwervingskrediet** voor te bereiden, toegespitst op de Almelose situatie;
- Halfjaarlijks, in de P&C-cyclus, een overzicht te verstrekken van de ingestelde verwervingskredieten met daarin de relevante aandachtspunten om risicomanagement op die projecten te voeren.
- En deze documenten in het eerste kwartaal ter besluitvorming aan de raad aan te bieden.

Stedelijke ontwikkeling Almelo

1. Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 (15 april 2025)



2. Ontwikkelvastgoed en **verwervingskrediet** prioritaire gebiedsontwikkelingen

- Beschikbaar stellen verwervingskrediet € 30 mln
- Mandaat college voor inzetten krediet
- Spelregels ontwikkelvastgoed

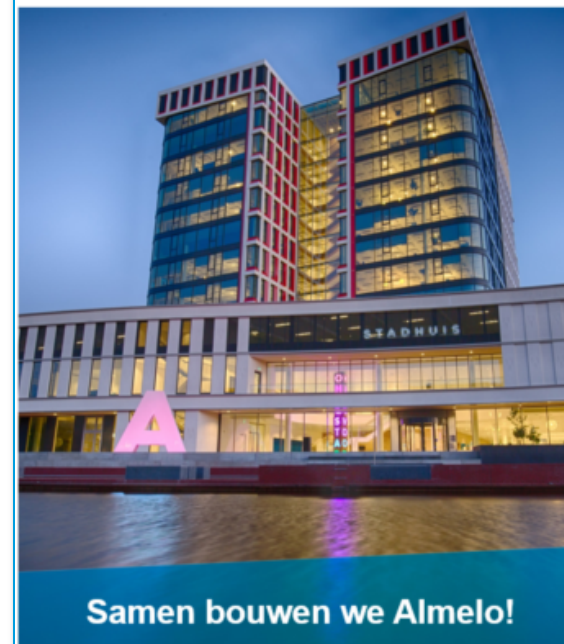
Grondbeleid



Pragmatisch grondbeleid



Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo
2025



Prioritaire gebiedsontwikkelingen:



Betekenis prioritair gebied

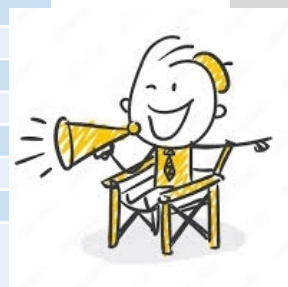
Lijst Investeringsagenda Stedelijke ontwikkeling Almelo	
Prioritaire gebieden	Project
Binnenstad	Stadskade
	Groot Gravenkwartier
	Inrichting openbare ruimte
	Uitvoering Koers Binnenstad
Spoorzone	Westerdok
	Kerkelanden
	Achter de Molen (Nieuwstraatkwartier)
	Intercity knooppunt
	Kanaalpark
Uitbreiding woningbouw	Parkbuurt
	Aalanderveld
	Aadorp
	Bornerbroek
	Leemslagen
Uitbreiding bedrijven	Businesspark XL2
	Lokaal bedrijventerrein
Herstructurering	Ossenkoppelerhoek
	Zwaluwenstraat/Gravenstraat (Nieuwstraatkwartier)

Plaatsing op de lijst is voorwaarde voor:

- voorbereidingskrediet voor Ontwikkelvisie
- de reserve SO (middelen SO)
- actief grondbeleid
- verwervingskrediet

Doel: Regie voeren

- Optimale regie door bezit grond
- Gericht en beheerst Adequaar verwerven



Begrippen

Vormen van verwervingen

- **Uitvoerend** → Grondexploitatie is vastgesteld → mandaat b&w
- **Anticiperend** → Vooruitlopend op grondexploitatie
- **Strategisch** → Inspelen op kansen, wegnemen belemmeringen

Ontwikkelvastgoed

- Grond en panden
- Tijdelijk bezit voor gebiedsontwikkelingen
- Bestemmingsreserve stadsontwikkelingsfonds = reserve SO

Betrokkenheid raad

Bevoegdheid college aan- en verkoop, raad stelt middelen beschikbaar

Verwervingskrediet:

De raad stelt krediet beschikbaar van € 30 mln tbv verwervingen

Voorwaarden aanwenden krediet:

- Alleen tbv gebiedsontwikkelingen Investeringsagenda
- Mits risico's binnen het maximale gemeentelijk weerstandvermogen, ratio 1,2
- Strategische aankopen agrarische grond tot max 120% van de agrarische waarde
- Wensen en bedenkingen-procedure raad indien overschrijding krediet en/of weerstandvermogen

Bij overschrijding krediet en/of weerstandvermogen → wensen en bedenkingen-procedure raad

College informeert raad over:

- de ontwikkelingen binnen het krediet
 - aankopen meer dan € 3 mln
 - overzicht ontwikkelvastgoed
 - overzicht grondexploitaties
- reguliere p&c cyclus
 - raadsbrief
 - nota Kapitaalgoederen
 - Meerjarenperspectief Grondexploitaties

Spelregels exploitatie ontwikkelvastgoed

Nota grond- en vastgoedbeleid 2020:

Kernportefeuille

Maatschappelijk vastgoed of vastgoed ten behoeve van de eigen dienstverlening waarvan eigendom van het object essentieel is voor de lange termijn

Maatschappelijk vastgoed

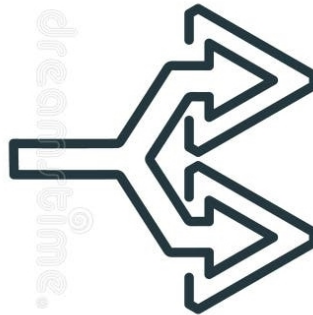
Een gebouw waarin maatschappelijke diensten aan inwoners worden verleend of door inwoners zelf worden gecreëerd

Ontwikkelingsvastgoed

Vastgoed dat de gemeente in bezit heeft ten behoeve van benoemde ruimtelijke ontwikkelingstrajecten en exploitaties

Splitsing vastgoed

Portefeuille vastgoed



Portefeuille maatschappelijk vastgoed

Portefeuille ontwikkelvastgoed



Reserve SO
Structurele stelpost storing reserve so

Spelregels exploitatie ontwikkelvastgoed

- Waardering tegen de actuele marktwaarde
- Waardering tegen de hogere ontwikkelwaarde indien ontwikkeling binnen 5 jaar
- Hogere boekwaarden worden afgeboekt of een voorziening tlv de reserve SO
- Afschrijvingen worden gedaan via een separate bestemmingsreserve afschrijvingen
- Niet aangewend deel stelpost toevoegen aan de reserve SO
- Vrijvallende kredieten (bij vaststellen grondexploitatie of verkoop) worden weer toegevoegd aan verwervingskrediet
- Saldo tijdelijke exploitatie (lasten en opbrengsten) wordt jaarlijks gestort in of onttrokken aan de reserve SO