

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling krediet opstalexploitatie Schelfhorstdwarsweg
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/249889
Documentkenmerk	D/25/799323
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	G.J. Overmeen-Bakhuis
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college stelt de gemeenteraad voor een krediet van € 19,7 miljoen beschikbaar te stellen ten behoeve van de opstalontwikkeling aan de Schelfhorstdwarsweg. Met dit krediet kunnen ca. 60 woningen in opdracht van de gemeente gebouwd worden om te voldoen aan de opvangopgave. De rijwoningen zullen in eerste instantie gebruikt worden voor de opvang van Oekraïense ontheemden, maar zullen na de opvangperiode doorontwikkeld worden naar een reguliere woonbuurt voor Almelo.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het krediet opstalexploitatie Schelfhorstdwarsweg.
2. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 de tijdelijke opvanglocatie aan te wijzen als kernportefeuille vastgoed.

En de Raad voor te stellen:

1. Ter uitvoering van het besluit van 11 maart 2025 een krediet ter grootte van € 19,7 mln. beschikbaar te stellen ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting voor Oekraïense ontheemden in gemeentelijk beheer.
2. Voornoemd krediet onder dictumpunt 1 te activeren en de jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten van € 677.500 (afschrijvingslasten € 480.000 en rentelasten € 197.500) te dekken uit het Normbedrag van het Rijk gedurende de opvangperiode.
3. De opvanglocatie alleen te gebruiken voor Oekraïense ontheemden en de locatie vrij te geven voor de Almelse reguliere woningmarkt nadat de Europese richtlijn tijdelijke bescherming Oekraïners stopt.
4. De begroting 2025 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2025 besloten om het noordelijke deel van de Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen als locatie voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners. Hiervoor heeft de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld om extra gronden aan te kopen

en gereed te maken voor bebouwing. Bij de besluitvorming is vastgelegd dat de woningen tijdelijk beschikbaar moeten komen voor de opvang van Oekraïense ontheemden, maar aansluitend na deze tijdelijke opvangperiode beschikbaar moeten komen voor reguliere bewoning. In het raadsvoorstel is ook aangegeven dat er nader onderzocht wordt of de modulaire woningen door de gemeente zelf worden ontwikkeld of dat hierover afspraken worden gemaakt met marktpartijen. In het betreffende voorstel is benoemd dat wanneer de gemeente besluit om zelf te investeren in de opstalontwikkeling, er dan een separaat kredietvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Om grip te houden op de belofte voor en na de opvangperiode en invulling te geven aan de gemeentelijke opvangopgave stellen we u nu dan ook voor om zelf te investeren in de nieuw te bouwen woningen. De gemeente treedt dan vanuit het eigenaarschap van de opvangopgave op als trekker in deze ontwikkeling. De plannen geven in eerste instantie invulling aan de noodzakelijke opvang, maar dragen aansluitend bij aan de grote woningbouwopgave van de gemeente Almelo door de woningen aansluitend beschikbaar te stellen voor reguliere bewoning.

Beoogd effect

Met het voorgestelde krediet kunnen de benodigde woningen op korte termijn gerealiseerd worden voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden. Bij overgang naar de nieuwe locatie komt de huidige opvang aan de Vriezenveenseweg 170 beschikbaar voor herontwikkeling naar een nieuwe woningbouwlocatie.

Argumenten voor

1.1 Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, het krediet beschikbaar stellen.

Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad om een krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de aankoop van bouwrijpe gronden uit de grondexploitatie en de aanschaf en plaatsing van de modulaire woningen.

1.2 Door zelf te investeren in de woningen houden we grip op het besluit om de woningen na opvangperiode beschikbaar te stellen voor de reguliere woonmarkt.

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2025 het besluit genomen om de locatie aan de Schelfhorstdwarsweg in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting voor Oekraïense ontheemden, maar de woningen na de opvangperiode door te ontwikkelen voor de reguliere woningmarkt. Doordat de gemeente de woningen in eigendom krijgt, heeft de gemeente de gewenste controle over het toekomstige eigendom en gebruik van de woningen.

Hierover kan de gemeenteraad na afloop van de opvangperiode een besluit nemen, door bijvoorbeeld de woningen te verkopen aan gezinnen of starters voor reguliere bewoning.

1.3 Aankoop van de woningen geschiedt tegen een marktconforme prijs.

Voor de aankoop van de woningen is in juni 2025 een aanbesteding opgestart, waarbij 15 aanbieders van modulaire woningen zich hebben aangemeld voor de opdracht. Uit deze bedrijven heeft de gemeente op basis van de uitvraag vijf partijen geselecteerd om een bouwplan met bijbehorende prijsaanbieding aan te bieden. Op basis van de opgegeven prijs- kwaliteitsverhouding

wordt de opdracht voor de realisatie van de woningen direct na het beschikbaar stellen van het krediet door de gemeenteraad gegund aan de beste inschrijvende partij.

1.4 Snelheid van realisatie.

Gezien de urgentie van het realiseren van de huisvesting heeft het de voorkeur om de ontwikkeling in eigen hand te houden. Hiermee houden we grip op de snelheid en zijn we voor het tempo niet afhankelijk van derden met eigen besluitvormingslijnen. Hiervoor is de aanbesteding van de woningen alvast opgestart, met gunning van de opdracht onder voorbehoud van positieve besluitvorming door gemeenteraad over het benodigde krediet. Na de gunning en het beschikbaar stellen van het krediet, zal de ruimtelijke procedure voor de omgevingsvergunning direct worden opgestart middels een BOPA procedure.

1.5 Sluitende businesscase.

De opstalexploitatie zal minimaal sluitend kunnen worden uitgevoerd door de financiële garanties van het Rijk voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De landelijke overheid heeft namelijk vastgesteld dat de gemeente de kosten die het maakt voor de opvang van Oekraïense ontheemden vergoed krijgt vanuit het Rijk. Het betreft eenmalige bijdragen in de realisatiefase (genaamd Transitiekosten voor het plaatsen van de woningen) en structurele bijdragen (genaamd Normbedrag voor de jaarlijkse kosten gedurende de opvangperiode).

Hierdoor loopt de gemeente minimale financiële risico's, waarbij er wel zicht is op een mogelijk positief resultaat bij de uiteindelijke verkoop van de woningen na de opvangperiode.

3.1 Aansluiting bij de woningbouwopgave.

Het voorstel draagt niet alleen bij aan de uitvoering van een nieuwe huisvestingslocatie van de Oekraïners, maar door te kiezen voor langjarige modulaire huisvesting wordt er na de tijdelijke opvang aangesloten bij de Woningbouwprogrammering en -planning.

Met het realiseren van deze woningen wordt voorzien in de grote vraag naar betaalbare grondgebonden nieuwbouwwoningen. Ook komt de huidige opvanglocatie aan de Vriezenveenseweg 170 vrij voor een nieuwe woonwijk ('t Hag), wanneer de nieuwe locatie aan de Schelfhorstdwarsweg gereed is.

Het uitgangspunt is om de woningen aan de Schelfhorstdwarsweg na de opvangperiode om te zetten naar reguliere woningen met een permanente bestemming, zodat de woningen verkocht kunnen worden aan (een) nader te bepalen partij(en). Dat kunnen bijvoorbeeld starters zijn, maar ook kan bijvoorbeeld een blok rijwoningen verkocht worden aan een investeerder of woningcorporatie voor de middenhuur.

De woningen worden echter ook geschikt om na de tijdelijke vergunning van 15 jaar verplaatst te worden naar een nieuwe locatie, waar ze ingepast kunnen worden met een permanente bestemming. In dat geval komen de bouw kavels aan de Schelfhorstdwarsweg dan weer vrij voor een nieuwe ontwikkeling. Dit scenario heeft niet de voorkeur, maar kan gehanteerd worden als terugvalsscenario.

3.2 Het ontwerpproces van de opvanglocatie heeft in samenspraak met de buurt plaatsgevonden.

Sinds september 2024 hebben er diverse bijeenkomsten met de omwonenden van de locatie aan de Schelfhorstdwarsweg plaatsgevonden, waarbij input is geleverd op de ruimtelijke en sociale aspecten van de opvang. Voor de leefbaarheid en veiligheid is een apart periodiek overleg georganiseerd.

Voor de ruimtelijke uitgangspunten zijn na de besluitvorming van de gemeenteraad op 11 maart nog twee werksessies met de buurt georganiseerd, waarbij de bouwplannen toegelicht zijn en er verbeteringen en reacties mogelijk waren. Op basis van de input van de buurt is het schetsontwerp (bijlage 2) opgesteld en vormt hiermee het uitgangspunt voor het uiteindelijke bouwplan.

Het ontwerp betreft grondgebonden rijwoningen in een ruim opgezette woonwijk, ingepast tussen de bestaande bomen in het gebied. Met deze opzet ontstaat een mooie en leefbare woonbuurt, die goed ingepast wordt in het landschap.

Ook heeft er op 15 september jl. nog een inloopbijeenkomst plaatsgevonden met de buurt over het nemen van snelheidsremmende maatregelen in de Vriezenveenseweg, een klacht die tijdens de sessies van afgelopen jaar naar voren is gekomen. Tijdens deze bijeenkomst zijn ook de nieuwe plannen voor 't Hag gepresenteerd, waarbij de buurt helderheid heeft dat de huidige opvang aan de Vriezenveenseweg 170 wordt gesloopt wanneer de nieuwe locatie aan de Schelfhorstdwarsweg gereed is. Met deze integrale aanpak van het gebied worden de zorgen en input van de buurt op een goede manier meegenomen in het proces.

Kantttekeningen

1.1 De eigen investering in de woningen vraagt een aanzienlijk krediet

Omdat we als gemeente zelf investeren in de huisvesting vragen we om een krediet van 19,7 miljoen euro. De gronden en de woonboerderij worden tegen de kostprijs van de reeds vastgestelde grondexploitatie ingebracht in het voorliggende krediet en maken daar onderdeel van uit.

Bij de uiteindelijke verkoop van de woningen worden voldoende opbrengsten gerealiseerd, mede met garantstelling van het Rijk, om het voorliggende krediet in de toekomst af te lossen.

1.2 Er dient nog een ruimtelijke procedure (BOPA) te worden doorlopen

Woningbouw op de beoogde opvanglocatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Almelo). Om hier van af te wijken dient een zogenoemde BOPA-procedure te worden doorlopen (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). De gemeenteraad heeft hierin op basis van de Omgevingswet en de afspraken die met uw raad hierover zijn vastgelegd een bindend adviesrecht. Na positief advies en besluit van de raad kan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden, nadat deze eerst als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Ten aanzien van het ontwerp kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. Nadat definitief een omgevingsvergunning is verleend bestaat de mogelijkheid tot beroep.

Pas na de onherroepelijke vergunning zal de definitieve opdracht voor de bouw van de woningen gegeven worden, zodat er geen woningen aangekocht worden zonder uitzicht op daadwerkelijke plaatsing.

Met deze aanpak wordt het proces zo efficiënt mogelijk versneld om de woningen te realiseren, zonder grote financiële risico's te lopen.

1.3 De opvangperiode is nog onzeker

De opvangperiode voor Oekraïense vluchtelingen in Nederland is momenteel verlengd tot 4 maart 2027. Deze verlenging is onderdeel van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming, die is ingesteld vanwege de oorlog in Oekraïne. Dat is echter ook pas het moment dat de nieuwbouwlocatie voor de opvang naar verwachting gereed is. De looptijd van de regeling is echter al vaker verlengd met een jaar, dat is ook de verwachting voor de komende periode zodat de woningen noodzakelijk zijn.

Wanneer de woningen pas gereed zijn als de opvangregeling is verlopen, dan zullen de bewoners waarschijnlijk geen intrek nemen in de nieuwe woningen. De woningen en de wijk zijn echter zo ontworpen dat de woningen direct verkocht kunnen worden als reguliere woning. Hiervoor moet dan een ruimtelijke procedure worden doorlopen, waar dus spoedig in het proces mee gestart zal gaan worden.

3.1 Er dient nog een ruimtelijke procedure te worden doorlopen voor het permanente gebruik

Voor de opvangperiode zal er een tijdelijke vergunning voor maximaal 15 jaar worden verleend. Wanneer de woningen omgezet gaan worden naar een permanente woonlocatie zal hiervoor een wijziging van het omgevingsplan moeten worden opgesteld.

Deze omgevingsplanprocedure kan al (op korte termijn) gestart worden terwijl de tijdelijke vergunning voor 15 jaar nog van kracht is, zodat de woningen aansluitend aan de opvangperiode meteen omgezet kunnen worden naar permanente bewoning. Dit geeft ook zekerheid naar de omgeving dat de woningen na de Oekraïne opvang omgezet zullen worden naar regulier wonen.

3.2 Permanente bestemming van de woningen bij verkoop

Voor de zekerheid van de toekomstige woningkoper is het tevens van belang dat de tijdelijke functie voor opvang van 15 jaar, voor levering omgezet is naar een permanente woonfunctie. In dat geval koopt de nieuwe eigenaar een reguliere woning met een reguliere woonfunctie. Hiervoor kan de gemeente dan ook de beste verkoopprijs hanteren voor de woning na de opvangperiode, die in lijn ligt met een reguliere relatief nieuwe rijwoning in Almelo.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de realisatie een krediet van totaal € 19,7 mln beschikbaar te stellen te specificeren in

€ 1.000.000 voor de bouwgrond en € 18.750.000 voor de woningen inclusief de bestaande woonboerderij.

De jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten totaal € 677.500 bestaan uit € 197.500 rentelasten en € 480.000 afschrijvingslasten.

Kosten

Onderstaand overzicht geeft de opbouw van het krediet weer, waarbij de grondkosten en de woonboerderij worden overgenomen uit de eerder vastgestelde GREX van de Schelfhorstdwarsweg.

De bouw- en installatiekosten zijn afhankelijk van de lopende aanbesteding, hiervoor zijn na een uitgebreide voorselectie vijf partijen geselecteerd om een bouwplan met bijbehorende prijs in te dienen. Op basis hiervan zal de beste prijs-kwaliteit geselecteerd worden. In het voorliggende krediet is het maximale budget van 14 miljoen euro opgenomen, hoewel partijen tussen de € 10 en 14 miljoen euro kunnen inschrijven. Er is dan ook nog een aanbestedingsvoordeel mogelijk.

Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de vastgoedwaarde van de woningen met ondergrond. Deze bezittingen worden als afsluiting van dit project intern geleverd (incl. bijbehorend budget via het Normbedrag) aan de vastgoedorganisatie van de gemeente voor de beheers- en exploitatieperiode tijdens de looptijd van de opvang.

Daarnaast volgt er binnenkort nog een aanvraag bij het Rijk voor een financiële bijdrage in Transitiekosten, zoals de plaatsingskosten van de woningen. Deze bijdrage kan berekend en aangevraagd worden wanneer de bouwende partner is geselecteerd bij de aanbesteding. Deze bijdrage zal tijdens de uitvoering van het project in mindering worden gebracht op het krediet.

Reserve nieuwkomers

De afgelopen jaren zijn er met de diverse opvangperiodes van o.a. de crisishulpopvang (CNO), Oekraïners, Tijdelijke Gemeentelijke opvang (TGO) reserves gereserveerd voor tegenvallers of incidentele uitgaven voor de Nieuwkomers.

Doordat de te maken kosten gedekt worden door het Rijk is een bijdrage vanuit de Reserve Nieuwkomers nu niet benodigd.

Exploitatieperiode

Tijdens deze vastgoedexploitatieperiode worden alle beheerskosten gedekt uit het Normbedrag van het Rijk, waarbij er een dagelijks bedrag per slaapplek uitgekeerd wordt aan de gemeente voor

huisvesting en onderhoud. Hiermee kunnen de exploitatiekosten, zoals jaarlijks onderhoud, beveiliging en schoonmaak worden gedekt voor de duur van de opvangperiode.

De kosten voor onderhoud, schoonmaak en beveiliging zullen afnemen ten opzichte van de huidige locatie aan de Vriezenveenseweg 170, door de nieuwbouwkwaliteit en minder publieke ruimtes. De afschrijvingskosten zullen in de nieuwbouwlocatie wel iets hoger uitvallen, waarmee de exploitatiekosten in balans zullen zijn.

De afschrijving en kapitaallasten van de woningen worden ook bekostigd vanuit het normbedrag.

Na afloop van de taakstelling en het bijbehorende normbedrag voor de opvang van de Oekraïense ontheemden worden de woningen verkocht. De verwachte opbrengst van de ca. 60 rijwoningen met reguliere woonbestemming en de woonboerderij na de opvangperiode dekt het krediet minimaal kostendekkend af.

Indien dit normbedrag niet toereikend is in een bepaald jaar, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de meerkosten te declareren bij het Rijk via de SiSa verantwoording van betreffend jaar.

Fiscale aspecten

Voor de opvang van Oekraïense ontheemden gelden andere fiscale regels dan voor reguliere nieuwbouw. Uitgangspunt nu is dat de btw op de kosten voor de realisatie van de opstallen voor 30% verrekenbaar is via het BCF en voor 70% kostenverhogend aangezien deze uit de normvergoeding / daggeld vergoeding betaald dient te worden.

Voor toekomstige ontwikkeling (zoals verkoop na de opvangperiode) hebben we de fiscale onderdelen op hoofdlijnen vast laten verkennen door een fiscalist. Bij het toekomstige college- en raadsvoorstel over de verkoop na de opvangperiode dient deze informatie uiteraard verwerkt te worden in de berekeningen. Deze verkenning is als bijlage bijgevoegd.

Uitvoering

Naar verwachting zal het project in de periode 2025-2027 worden uitgevoerd en afgerond.

Over de ontwikkeling communiceren we via verschillende kanalen met inwoners en betrokkenen. Ook informeren we omwonenden meer gericht via bijvoorbeeld bewonersbrieven, de wijkregisseur en via contactpersonen in de buurt.

Door de tijdelijke procedure los te koppelen van de gewenste permanente bestemming wordt er tijdswinst geboekt en kan de opvang eerder in gebruik genomen worden. De procedure voor het omgevingsplan voor permanente bewoning kan worden opgestart wanneer de omgevingsvergunning voor de tijdelijke bewoning onherroepelijk is verleend.

Proces tijdelijke vergunning (BOPA) en realisatie woningen:

December 2025	krediet gemeenteraad voor opstalontwikkeling
December 2025	gunning van 1e fase opdracht aan bouwer op basis van beste prijs kwaliteit
Februari 2026	indienen omgevingsvergunning / BOPA procedure
Februari 2026	bindend adviesrecht gemeenteraad BOPA procedure
Voorjaar 2026	concept omgevingsvergunning (6 weken ter inzage)
Zomer 2026	publicatie vergunning + beroepsperiode (rechtbank)
Zomer + 6 weken	gunning 2e fase opdracht aan bouwer (werkelijke bouw van de woningen)
Zomer 2026	start bouwrijp maken en start bouw
Voorjaar 2027	oplevering woningen, woonrijp maken en in gebruik name opvanglocatie Oekraïners (looptijd onbekend)
Zomer 2027	Interne levering vanuit 'projectorganisatie' naar 'vastgoed' voor beheerfase

Proces permanente bestemming:

Najaar 2026	opstarten proces omgevingsplan voor permanente bestemming
2027	doorlopen procedure, incl. bezwaar en beroep
2027 – 2028	onherroepelijke permanente woonbestemming, woning geschikt voor verkoop na afloop van de opvangperiode

Bijlage(n)

1. projectplan Schelfhorstdwarsweg (D/25/799316)
2. projectplanning Schelfhorstdwarsweg (D/25/799317)
3. Stedenbouwkundige opzet Schelfhorstdwarsweg (D/25/799319)
4. raadsvoorstel Vaststelling krediet opstalexploitatie Schelfhorstdwarsweg (D/25/799320)
5. fiscale verkenning scenario's (D/25/799321)

Procesinformatie

Het voorstel is opgesteld door de projectgroep Huisvesting Oekraïners en is afgestemd en besproken met de ambtelijke opdrachtgever en alle relevante vakdisciplines zoals planeconomie, juristen, wijkregie en financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is 29 september 2025 besproken met de burgemeester als portefeuillehouder Huisvesting Oekraïners en wethouder Overmeen – Bakhuis als portefeuillehouder vastgoed.

Communicatie over het besluit

Regulier