

MEMO

Aan Gemeenteraad Almelo

Betreft Toelichting op raadsvoorstel krediet opstalexploitatie
Schelfhorstdwarsweg

Datum 25-11-2025

In het oordeelsvormend beraad van 18 november 2025 zijn vragen gesteld over het raadsvoorstel krediet opstalexploitatie Schelfhorstdwarsweg. Hieronder vindt u een toelichting op de gestelde vragen.

1. Opbouw van het krediet ten opzichte van de reeds vastgestelde grondexploitatie.

Het voorliggende krediet van 19.7 mln bevat ook de reeds aangekochte woonboerderij (0.75mln) en agrarische gronden (1 mln), zoals aangegeven in de tabel van het raadsvoorstel. Deze bedragen zijn het resultaat van de door u vastgestelde grondexploitatie van 4.7 mln, waarbij de Rijksbijdrage van 3 mln (transitiekosten) in mindering is gebracht op dit bedrag.

Het krediet is gezien de voorlopig gegunde aanbesteding passend en beschikt ook over budget voor mogelijke nadeelcompensatie (voormalige planschade) voor de omgeving.

2. Rijksregeling voor transitiekosten

De "Rijksregeling voor transitiekosten" verwijst naar de financiering die gemeenten ontvangen voor de opvang van ontheemde Oekraïners via de [Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne \(BooO\)](#). Volgens de voorwaarden van deze regeling vergoedt het Rijk de kosten voor het geschikt maken van locaties (transitiekosten) en de exploitatie ervan (normbedrag).

Onder de transitiekosten vallen alle eenmalige kosten voor het geschikt maken, zoals het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Hiervoor waren bij het vaststellen van de grondexploitatie de kosten al in beeld, zodat dit bedrag (3 mln) reeds bij het Rijk is aangevraagd en is verleend. Dit bedrag is terug te herleiden in de boven beschreven grondexploitatie.

Ook het plaatsen van de modulaire woningen komt in aanmerking voor een bijdrage uit de transitiekosten. Wanneer de bouwer bekend is na het formeel doorlopen van de aanbesteding kunnen de plaatsingskosten berekend worden. Dit bedrag kunnen we dan ook verhalen via een nieuwe aanvraag bij het Rijk, zoals beschreven is in het raadsvoorstel.

Het aankopen van de woonboerderij, gronden en modulaire woningen zelf komen niet in aanmerking voor de transitiekosten. Deze zaken behouden grotendeels hun waarde, maar de afschrijving en kapitaallasten van deze investering kunnen we verhalen via het normbedrag.

3. Exploitatie ten opzichte van het normbedrag

De bijdrage via het normbedrag voor de opvang van ontheemde Oekraïners komt ook via de [Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne \(BooO\)](#). Deze regeling vergoedt momenteel (2025) een bedrag van € 44,- per dag per opvangplek. Dit bedrag wordt periodiek aangepast, zodat het jaarlijks hoger of lager kan uitvallen.

Voor dit bedrag kan de gemeente zelf de exploitatie van de opvang organiseren. Kosten zoals huisvesting, schoonmaak, beveiliging en basisvoorzieningen vallen hieronder.

De genoemde jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten van € 677.500 (afschrijvingslasten € 480.000 en rentelasten € 197.500) uit het raadsvoorstel worden dan ook gedekt uit dit normbedrag.

Zoals vermeld in het raadsvoorstel kan indien dit normbedrag niet toereikend is in een bepaald jaar, de gemeente de meerkosten declareren bij het Rijk via de BooO regeling.

Hierdoor is de opvang altijd kostendekkend omdat meerkosten gedeclareerd kunnen worden. Het Rijk vergoed namelijk de kosten voor de opvang, maar de gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan.

Rekenvoorbeeld.

Het normbedrag voor 2028 (eerste gehele jaar nieuwe locatie) blijft € 44,- (voorbeeld). In dat geval ontvangt de gemeente in dat jaar 450 plekken x 365 dagen x € 44,- = € 7.227.000. Van dit bedrag worden dan de genoemde kapitaallasten van € 677.500 betaald, maar ook de overige kosten zoals bijvoorbeeld personeelskosten, schoonmaak, beveiliging en energie. Het jaarlijkse normbedrag dekt dus de jaarlijkse kapitaallasten af en is altijd kostendekkend door de mogelijkheid om meerkosten te declareren. De genoemde kosten voor de kapitaallasten zijn echter relatief laag (nog geen 10% van het normbedrag) en hierdoor acceptabel voor het Rijk.

Wanneer de gemeente Almelo budget overhoudt aan het eind van het jaar vanuit het normbedrag, wordt dit toegevoegd aan de Reserve Nieuwkomers. Aangezien alle kosten voor dit project gedekt worden door de BooO regeling, doen we geen beroep op de opgebouwde Reserve Nieuwkomers.

4. Beschikbaar stellen teksten aanbesteding

De gemeente heeft marktpartijen gevraagd om een woningconcept aan te bieden voor de opvang van 450 ontheemde Oekraïners. Het doel van de opdracht is als volgt omschreven:

Het doel van de gemeente is om een veilige en comfortabele leefomgeving te creëren voor ca. 450 Oekraïense vluchtelingen. Met tijdelijke huisvesting met permanente kwaliteit wordt bedoeld een modulair woningconcept conform eisen uit de PMC woonstandaard (PMC 4). Na de opvangperiode komt de locatie in beginsel beschikbaar als reguliere woonlocatie. De te realiseren conceptwoningen dienen op termijn (na 15 jaar) verplaatsbaar te zijn en/of de conceptwoningen dienen te worden omgezet naar permanente bewoning.

De gehele aanbesteding met bijbehorende documenten zijn te vinden op TenderNed via [Ontwikkeling locatie Schelfhorstdwarsweg te Almelo](#)

Conclusie:

Door de bijdragen van het Rijk via de *Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne* zal de opvang voor de gemeente kostendekkend zijn.

Tijdens een technisch beraad (onder voorbehoud akkoord presidium) worden raadsleden nader geïnformeerd over de businesscase.