

Collegevoorstel

Onderwerp	Vervolgstappen planontwikkeling Buitenplaats 't Hag
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/240327
Documentkenmerk	D/25/799475
Vertrouwelijkheid	Embargo
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 10 oktober 2024 heeft het college besloten om de verkoopprocedure van Buitenplaats 't Hag in te trekken en een nieuwe procedure voor te bereiden. Hiervoor is een inrichtingsplan en verkoopstrategie voor Buitenplaats 't Hag uitgewerkt. Om de volgende stap te zetten heeft het college besloten om de openbare verkoop van Buitenplaats 't Hag met het daarbij behorende selectiedocument en ontwikkelkaders (bouwenvelop) uit te zetten.

Voorgesteld besluit

1. De locatie Buitenplaats 't Hag te verkopen door middel van een openbare verkoopprocedure.
2. Het selectiedocument en de bouwenvelop Buitenplaats 't Hag vast te stellen zoals beschreven in bijlage 1: "Selectieprocedure locatie Buitenplaats 't Hag Almelo" (D/25/821779) en bijlage 2: "Bouwenvelop locatie Buitenplaats 't Hag Almelo" (D/25/821778).
3. De raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsbrief (D/25/821783).

Inleiding

Op 10 oktober 2024 (B&W-10883) heeft het college besloten de verkoopprocedure van Buitenplaats 't Hag in te trekken en een nieuwe procedure voor te bereiden. Naar aanleiding van dit besluit zijn twee documenten voor het project Buitenplaats 't Hag opgesteld: een selectiedocument en een bouwenvelop. Hiermee is de verkoopstrategie vastgesteld en zijn de kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling gekozen.

De verkoopstrategie is om de uitgeefbare grond middels een tender te verkopen aan een ontwikkelaar waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. De volgende stap in dit proces is om de uitgeefbare grond aan de ontwikkelaars aan te bieden door middel van een tender. Hiervoor is een selectieprocedure uitgewerkt.

Beoogd effect

Verkoop en ontwikkeling van de locatie Buitenplaats 't Hag.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel past in het ruimtelijke en programmatische beleid van de gemeente

De ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag past binnen de strategische doelen uit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling '*Almelo ontwikkelt*' (INT-77677) en de door de raad vastgestelde woningbouwplanning en -programmering 2021-2030 (INT-2207515). Het project past binnen de kaders van de vastgestelde Gebiedsvisie Aalanderveld en vormt hier een onderdeel van. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan de in 2022 gesloten en in 2025 verhoogde Woondeal Twente (INT-2209655).

1.2 Een selectieprocedure bevordert marktwerking

Via een openbare verkoop worden marktpartijen uitgedaagd om binnen de door ons opgestelde randvoorwaarden tot een voorstel en ontwerp te komen. Hierdoor ontstaan er meerdere ideeën voor de ontwikkeling van deze locatie, en kan uiteindelijk de best passende keuze worden gemaakt. Partijen scoren op de geboden prijs, die naar boven of beneden wordt gecorrigeerd op basis van de geboden kwaliteit.

1.3 Dit is in lijn met het Didam-arrest

Het Didam-arrest schrijft voor dat, gelet op het gelijkheidsbeginsel, uitgifte van vastgoed door een overheid in uitgangspunt openbaar moet plaatsvinden. Alle potentiële marktpartijen krijgen hierdoor een kans mee te dingen naar het project. Het organiseren van een openbare tender voldoet aan de uitgangspunten in het Didam-arrest.

2.1 De selectieprocedure en de bouwvelop vormen de kaders voor kwalitatief hoogwaardige inschrijvingen

Voor inschrijvers bevat de selectieprocedure de benodigde juridische kaders. De bouwvelop is opgesteld op basis van randvoorwaarden en uitgangspunten die aangeven hoe Buitenplaats 't Hag eruit zal komen te zien en welke kwaliteit wij verwachten.

3.1 De gemeenteraad wordt hiermee geïnformeerd

In het traject van de verkoop van de locatie Buitenplaats 't Hag is het van belang om de raad te informeren over de vervolgstappen.

Kanttelingen

2.1 Het proces zal moeten uitwijzen of randvoorwaarden en uitgangspunten werkbaar zijn

Voor de locatie zijn randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld die van belang zijn voor ons als gemeente bij de ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag naast een minimale kavelprijs. Deze eisen, randvoorwaarden en uitgangspunten bieden geen zekerheid voor de werkbaarheid voor de

marktpartijen. Wellicht zijn aanpassingen nodig gedurende dit proces om te komen tot de verkoop en de ontwikkeling van het project.

2.2 Wijzigingen scope of plangebied leiden tot meerkosten

Binnen het project wordt gestuurd op het beheersen van de risico's, een optimaal resultaat en op een kostendekkende grondexploitatie. Er bestaat een risico dat wanneer tussentijds de scope of het plangebied wordt gewijzigd dit direct gevolgen heeft op de nog op te stellen grondexploitatie, met als gevolg dat deze financieel niet sluitend is. Er zal dan voor het gehele tekort een voorziening getroffen moeten worden.

2.3 Aanvang van de planrealisatie is afhankelijk van verhuizen Oekraïners

De opstallen in de ontwikkellocatie zijn momenteel in gebruik voor opvang van Oekraïners. Het ontwikkelingsproces van Buitenplaats 't Hag wordt vooruitlopend op de verhuizing van de Oekraïners naar een andere locatie vast opgestart. Hiermee wordt de voortgang van de woningproductie ter plaatse bevorderd. In het selectiedocument en de verkoop- en ontwikkelovereenkomst is een opschortende voorwaarde opgenomen dat de huidige opvanglocatie voor Oekraïners is verhuisd.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op 12 oktober 2021 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van Buitenplaats 't Hag (RAAD-6819). De kosten worden ten laste van dit krediet gebracht.

Uitvoering

De openbare verkoop zal worden gestart na de besluitvorming. Het proces wat hierna volgt staat beschreven in het selectiedocument Buitenplaats 't Hag. Deze fase in de ontwikkeling wordt afgerond met een collegebesluit waarin de partij wordt aangewezen waarmee we verdergaan richting een verkoop- en ontwikkelovereenkomst. Naar verwachting zal dit medio september 2026 zijn.

Bijlage(n)

Bijlage 1 : Selectieprocedure locatie Buitenplaats 't Hag Almelo (D/25/821779)

Bijlage 2 : Bouwenvelop locatie Buitenplaats 't Hag Almelo (D/25/821778)

Bijlage 3 : Raadsbrief (D/25/821783)

Procesinformatie

Intern overleg

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

Daarnaast zijn de documenten voorgelegd en getoetst door een externe jurist op het gebied van openbare verkoop.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en zowel het selectiedocument als de bouwenvelop zijn besproken in het afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling.

Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

Het voorstel is onder embargo tot 15 december, in verband met de start van de openbare verkoop