

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De Nota Vastgoedbeleid 2025 (D/25/806832; **Bijlage 1**) vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - Invoering van het strategische voorraadbeleid;
 - Professionalisering van het beheer en onderhoud;
 - Duurzaamheidsambities voor het vastgoed.
2. De Nota Grondbeleid 2025 (D/25/806821; **Bijlage 2**) vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid;
 - Voor het instrument onteigening hanteert de gemeente het 'terugrekencriterium';
 - Naast het reguliere kostenverhaal kiest Almelo voor het invoeren van een financiële bijdrage aan ontwikkelingen.
3. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 (D/25/806834; **Bijlage 3**) in te trekken.

Gedaan in de openbare vergadering van 3 maart 2026,

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: M. Scheffers en S. Kalvenhaar

Datum: 8 oktober 2025

Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling, team juridische zaken - Bedrijfsvoering, team vastgoed

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Vaststelling Nota Vastgoedbeleid 2025 en Nota Grondbeleid 2025

Portefeuillehouder

M. Overmeen-Bakhuis en J. Hinnen

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeente Almelo beschikt over een omvangrijke vastgoedportefeuille die wordt ingezet ter ondersteuning van publieke taken en beleidsdoelstellingen. Het huidige beleid stamt uit 2020 en sluit onvoldoende aan bij de actuele stedelijke opgaven en ambities van de gemeente Almelo. Beoogde opgaven zowel op gebied van vastgoed als stedelijk ontwikkeling, geven aanleiding tot herijking en verdere professionalisering van beide beleidskaders. De raad heeft besloten de Nota Vastgoedbeleid 2025 en de Nota Grondbeleid 2025 vast te stellen en hierbij de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 in te trekken.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Nota Vastgoedbeleid 2025 (D/25/806832; **Bijlage 1**) vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - Invoering van het strategische voorraadbeleid;
 - Professionalisering van het beheer en onderhoud;
 - Duurzaamheidsambities voor het vastgoed.
2. De Nota Grondbeleid 2025 (D/25/806821; **Bijlage 2**) vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid;
 - Voor het instrument onteigening hanteert de gemeente het 'terugrekencriterium';
 - Naast het reguliere kostenverhaal kiest Almelo voor het invoeren van een financiële bijdrage aan ontwikkelingen.
3. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 (D/25/806834; **Bijlage 3**) in te trekken.

Inleiding

Het huidige Grond- en Vastgoedbeleid 2020 sluit onvoldoende aan bij de actuele stedelijke opgaven en ambities van de gemeente Almelo. Beoogde opgaven zowel op gebied van vastgoed als stedelijke ontwikkeling, geven aanleiding tot herijking en verdere professionalisering van beide beleidskaders.

Vastgoedbeleid en grondbeleid hebben samenhang maar zijn in beginsel twee afzonderlijke beleidsvelden. Het vastgoedbeleid richt zich op het ontwikkelen en in stand houden van gebouwen die nodig zijn voor de eigen organisatie en die maatschappelijke waarde creëren. Het grondbeleid richt zich op ontwikkelvastgoed. Dat is vastgoed dat wordt herontwikkeld naar een nieuwe bestemming of wordt gerevitaliseerd. Na deze transitie stoot de gemeente het ontwikkelvastgoed weer af. Gezien de verschillende beleidsdoelen, de omvang van de opgaven en enkele organisatorische wijzigingen is gekozen voor twee afzonderlijke nota's.

Nota vastgoedbeleid 2025

De gemeente Almelo beschikt over vastgoed. Gemeentelijk vastgoed maakt publieke dienstverlening mogelijk, faciliteert maatschappelijke voorzieningen en draagt bij aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de stad. De Nota Vastgoedbeleid bevat de beleidskaders voor wanneer de gemeente overgaat tot ontwikkeling, aankoop, exploitatie of afstoten van vastgoed. Daarbij is vastgelegd welke uitgangspunten de gemeente hanteert voor beheer en onderhoud, voor de wijze van exploitatie en voor de bepaling van vergoedingen. Ook wordt de rolverdeling tussen raad en college verduidelijkt bij het maken van keuzes over gemeentelijk vastgoed. Hieronder staan de belangrijkste onderwerpen en keuzes van het vastgoedbeleid:

- a) Invoering van het strategische voorraadbeleid: het college herijkt jaarlijks de portefeuille-indeling (kernportefeuille, niet-kernportefeuille, ontwikkelvastgoed) en beoordeelt of deze nog aansluit bij beleidsdoelen en maatschappelijke opgaven. Uit deze herijking kan volgen dat vastgoed wordt aangehouden, herontwikkeld of afgestoten. Objecten die door de raad als van algemeen belang zijn aangewezen, blijven onderdeel van de kernportefeuille tenzij de raad anders besluit.
- b) Professionalisering beheer en onderhoud: het vastgoedbeheer wordt geprofessionaliseerd door de invoering van de conditiemeting van vastgoed volgens NEN 2767-inspecties en de toepassing van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP). Hierdoor wordt de technische staat van gebouwen systematisch en objectief in beeld gebracht en vertaald naar de meerjarenonderhoudsplanning. Het MJOP wordt doorontwikkeld naar een duurzaam MJOP (DMJOP), waarin verduurzamingsmaatregelen een vast onderdeel vormen van de onderhoudsplanning.
- c) Duurzaamheidsambitie: de gemeente streeft ernaar dat al het kernvastgoed in 2050 gebouwgebonden energieneutraal is: dit betekent dat de gebouwen, los van gebruikersgedrag, op jaarbasis evenveel hernieuwbare energie opwekken als zij verbruiken voor gebouwgebonden functies (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting). Deze ambitie geeft richting aan keuzes bij onderhoud, renovatie en ontwikkeling van vastgoed.

Nota Grondbeleid 2025

Almelo heeft in haar Omgevingsvisie 2020-2040 ambitieuze doelen gesteld om verder uit te groeien tot een duurzame, leefbare en economisch vitale stad. De Omgevingsvisie staat aan de basis van zeven samenhangende stadsopgaven die zijn beschreven de Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling. Om de gestelde doelen te halen kan de gemeente diverse instrumenten inzetten. Een krachtig instrument is het voeren van grondbeleid.

Het grondbeleid biedt het kader om te bepalen in welke gevallen de gemeente een actieve ontwikkelrol op zich neemt door zelf gronden te verwerven in een plangebied. Het beschrijft hoe de gemeente tussentijds het ontwikkelvastgoed beheert en hoe zij met uitgifte van bouwgrond stuurt op het behalen van de inhoudelijke beleidsdoelen. Een belangrijk onderdeel van het grondbeleid zijn de financiële kaders voor ontwikkelingen die door de markt worden uitgevoerd (kostenverhaal). Het grondbeleid bevat daarnaast een toelichting op grondinstrumenten en hoe deze kunnen worden ingezet, niet alleen op gebied van stedelijke ontwikkeling maar ook voor andere beleidsterreinen zoals infrastructuur, sport en natuur.

De raad heeft bij het grondbeleid een kaderstellende rol. Naast vaststelling van het grondbeleid zelf stuurt zij door middel van de jaarlijkse begrotingscyclus, het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) en door te besluiten tot het openen van grondexploitaties. Meer op concreet niveau komt zij in beeld bij besluiten tot het leggen van een voorkeursrecht of het ter beschikking stellen van krediet voor een strategische verwerving. Hieronder staan de belangrijkste onderwerpen en keuzes van het grondbeleid:

- a) De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid. Per project bepaalt de gemeente of zij de ontwikkeling volledig overlaat aan de markt (faciliterend grondbeleid) of dat zij zelf de grondexploitatie op zich neemt, dan wel of zij voor de ontwikkeling een samenwerking aangaat met marktpartijen. Daarbij is uitgangspunt dat zij in beginsel alleen in prioritaire gebieden actief grondbeleid voert of risicodragende samenwerkingen aangaat met marktpartijen. Om te waarborgen dat een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over het voeren van actief grondbeleid

wordt voorafgaand aan de eerste grondaankoop in een (beoogd) ontwikkelgebied een ontwikkelstrategie opgesteld en ter instemming voorgelegd aan het college. Het college deelt de ontwikkelstrategie voorafgaand aan de aankoop (niet openbaar onder geheimhouding) met de raad.

- b) De gemeente spant zich maximaal in om benodigde grondposities via minnelijk overleg aan te kopen. Soms leidt dat niet tot de gewenste aankoop en is onteigening onvermijdelijk. Voor inzet van het instrument onteigening is in het grondbeleid het 'terugrekencriterium' opgenomen: voor het bepalen van het moment waarop de onteigening wordt opgestart, rekent de gemeente – uitgaande van de proceduretijd voor onteigening – terug vanaf de datum waarop de uitvoering van het project van start moet gaan. Tijdens de onteigeningsprocedure blijft de gemeente in gesprek over minnelijke aankoop.
- c) Naast het reguliere kostenverhaal kiest Almelo voor het invoeren van een financiële bijdrage aan ontwikkelingen. Dit houdt in dat aan marktpartijen naast de kosten die direct aan de ontwikkeling zijn toe te rekenen (zoals kosten om het omgevingsplan te wijzigen, kosten voor een ontsluitingsweg of nadeelcompensatie), ook een bijdrage wordt gevraagd voor investeringen in de stad die niet direct toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling. Denk hierbij investeringen in de binnenstad, het Kanaalpark en herstructureringsopgaven in Kerkelanden en Ossenkoppelerhoek. Deze investeringen geven een kwaliteitsimpuls aan de stad als geheel. De financiële bijdrage wordt vastgesteld door het college in de vorm van een Programma Kostenverhaal en financiële bijdrage. Sociale woningbouw en niet commerciële maatschappelijke functies zijn uitgezonderd van de financiële bijdrage.

Beoogd effect

Het actualiseren en professionaliseren van het beleidskader voor het gemeentelijk vastgoed en van het Grondbeleid dat de gemeente hanteert in gebiedsontwikkeling.

Argumenten voor

1.1, 2.1 en 3.1 Nota Grond- en vastgoedbeleid was toe aan actualisatie

De huidige nota dateert uit 2020 en is inmiddels ingehaald door nieuwe maatschappelijke opgaven, nieuwe verduurzamingsdoelen en invoering van de Omgevingswet. Het realiseren van doelen op zowel het gebied van vastgoed als stedelijke ontwikkeling vereisen een actueel en krachtig beleidskader.

1.2 Strategisch voorraadbeleid leidt tot doelmatig gebruik van gemeentelijk vastgoed

Door de jaarlijkse herijking van de portefeuille en de duidelijke rolduiding tussen raad en college kan slagvaardiger worden gestuurd op toekomstbestendig en doelmatig gebruik van gemeentelijk vastgoed. Hierdoor blijft de portefeuille actueel, kostenefficiënt en maatschappelijk relevant. De raad wordt via de reguliere P&C-cyclus geïnformeerd over de uitkomsten van de herijking en kan zo zijn kaderstellende en controlerende rol effectief uitoefenen.

1.3 Professionalisering beheer en onderhoud borgt kwaliteit en voorspelbaarheid

De invoering van de methodiek NEN-2767 en het werken met onderhoudsniveaus gekoppeld aan het (Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplan maken het mogelijk om het gemeentelijk vastgoed systematisch, doelmatig en kosteneffectief in stand te houden. Door de structurele toepassing van de MJOP wordt de technische staat van gebouwen objectief en voorspelbaar in beeld gebracht en vertaald naar planmatig onderhoud en financiële planning. Met de doorontwikkeling naar een duurzaam MJOP (DMJOP) worden verduurzamingsmaatregelen een vast onderdeel van de onderhoudsplanung, waardoor de vastgoedportefeuille toekomstbestendig wordt beheerd.

1.4 Duurzaamheidsambitie naar energieneutraal kernvastgoed in 2050

De ambitie om al het kernvastgoed in 2050 gebouwgebonden energieneutraal te hebben, biedt een helder kader voor keuzes bij beheer, onderhoud en investeringen. Deze doelstelling sluit aan bij de landelijke klimaatopgave en geeft richting aan de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

2.1 Met situationeel grondbeleid kan de gemeente per project de meest toepasselijke ontwikkelrol bepalen

De gemeente kan hierdoor maatwerk leveren, rekening houdend met essentiële beslisfactoren als de inhoudelijke doelstellingen voor het gebied, reeds bestaande grondposities en de financiële risico's die zijn gemoeid met een actief grondbeleid. De beslissing om actief grondbeleid te voeren wordt weloverwogen gemaakt op basis van een ontwikkelstrategie die voorafgaand aan de eerste aankoop ter instemming wordt voorgelegd aan het college. In de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025 heeft de raad de prioritering van de opgaven vastgelegd, daarom is in beginsel alleen in prioritaire projecten actief grondbeleid mogelijk.

2.2 Sturen op een onteigeningsplanning is een cruciale factor om projecten tijdig in uitvoering te brengen

Minnelijke verwerving van percelen en opstallen die nodig zijn om opgaven te realiseren, is het uitgangspunt. Maar bij een openeinde aanpak, schuift de aanvang van de planrealisatie voor onbepaalde tijd door. Onteigening als stok achter de deur is in sommige gevallen onvermijdelijk. Een onteigeningsprocedure kan meerdere jaren duren soms wel drie jaar. Om de inhoudelijke opgaven tijdig te kunnen aanvangen, is daarom in het grondbeleid opgenomen dat voor het bepalen van het moment waarop de onteigening in gang wordt gezet, wordt terug gerekend vanaf het moment dat de gemeente over de grond moet beschikken.

2.3 Door de financiële bijdrage betalen marktpartijen mee aan versterking van de stad

De financiële bijdrage vraagt de gemeente voor investeringen waar de hele stad van profiteert. Denk hierbij aan projecten als versterking van de binnenstad, het Kanaalpark en herstructureringsopgaven in Kerkelanden en Ossenkoppelerhoek. Deze investeringen komen nu via gemeentebegroting volledig ten laste van de 'bestaande stad'. De Omgevingswet biedt een grondslag om marktpartijen die nieuwbouwlocaties ontwikkelen te verplichten mee te betalen aan deze investeringen. De financiële bijdrage is een extra kostenpost via de grondexploitatie van de ontwikkelaar doorwerkt in de ruwe bouwgrondwaarde (zoals bijvoorbeeld ook plankosten en nadeelcompensatie). Ze heeft zo een klein drukkend effect op de waardesprong die een eigenaar maakt indien de functie van de grond wijzigt (bijvoorbeeld van agrarisch naar woningbouw).

3.1 De Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 komt te vervallen

Met het vaststellen van de nieuwe nota's is de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 achterhaald. Door de nota in te trekken, komt hier geen werking meer aan toe.

Kanttekeningen

1.1 Beschikbare budget prevaleert boven gewenste conditiescore van gemeentelijk vastgoed

Het nieuwe beleid introduceert een gewenst onderhoudsniveau voor kernvastgoed. Het budget in de begroting is niet altijd voldoende om die conditiescore te realiseren. In de exploitatiebegroting worden daarom op basis van beleidsprioriteit, risico's en urgentie keuzes gemaakt welke werkzaamheden (deels of volledig) worden uitgevoerd. De conditiescore is daarmee richtinggevend, maar niet absoluut bepalend.

2.1 Invoering financiële bijdrage wordt misschien kritisch ontvangen door ontwikkelaars

Zij zullen aanvoeren dat de bijdrage een extra belemmering vormt voor de woningbouwproductie. Zoals opgemerkt werkt de financiële bijdrage door in de ruwe bouwgrondwaarde, niet in de opstalexploitatie. Voorts is de bijdrage niet nieuw. Onder de Wet ruimtelijke ordening werkten gemeenten reeds met gebiedsoverstijgende bijdragen zoals fondsbijdragen, bijdragen Bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen aan ruimtelijke voorzieningen. Voorts is de financiële bijdrage inmiddels bij veel gemeenten in Nederland ingevoerd, waaronder Hengelo en Enschede.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn geen kosten verbonden. Door de invoering van de financiële bijdrage aan ontwikkelingen ontvangt de gemeente gelden van initiatiefnemers. Uit de systematiek van de Omgevingswet volgt dat deze bijdragen uitsluitend aangewend mogen worden voor de investeringsprojecten die in het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen zijn opgevoerd als grondslag voor de bijdrage. Ontvangen gelden zullen worden geadministreerd in een

bestemmingsreserve. In de P&C-cyclus wordt verantwoording afgelegd over de stand van en de bestedingen uit de bestemmingsreserve. De raad beslist over aanwending van de reserve.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad zullen de nota's gepubliceerd worden op overheid.nl.

Bijlagen

Bijlage 1 – Nota Vastgoedbeleid 2025 (D/25/806832)

Bijlage 2 – Nota Grondbeleid 2025 (D25/806821)

Bijlage 3 – Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 (D25/806834)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J. H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland
