

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet van € 1.375.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van drie agrarische percelen en het bijbehorende woonperceel, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie R, nummers 430, 431, 1033 en 1034, gezamenlijk groot 20.810 m², welke percelen zijn aangegeven op bijgesloten aankooptekening nummer 28523 (D/26/885761).
2. Een krediet van € 15.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een agrarisch perceel, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie R, nummer 175, groot 805 m², aangegeven op bijgesloten aankooptekening nummer 28529 (D/26/885765).
3. Van het krediet van € 1.375.000,- een bedrag van € 1.217.360,- te activeren voor de aankoop van de percelen inclusief opstallen en € 157.640,- ten laste te brengen van de reserve stadsontwikkelingsfonds;
4. Van het krediet van € 15.000,- een bedrag van € 11.270,- te activeren voor aankoop van het perceel en € 3.730,- ten laste te brengen van de reserve stadsontwikkelingsfonds;
5. De structurele kapitaalslasten die voortvloeien uit de kredieten, voortvloeiend uit de grondaankopen van circa € 27.287,- per jaar te dekken uit de verlaging van de jaarlijkse dotatie aan de reserve stadsontwikkelingsfonds;
6. De begroting 2026 in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van 30 juni 2026,

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: P. Jonkman
Datum: 15 mei 2026
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

**Krediet aankopen percelen Aadorp-Noord en Aalanderveld
J. Hinnen**

Samenvatting raadsvoorstel

Het college stelt de raad voor een krediet te verstrekken van € 1.390.000,- voor de aankoop van vier agrarische percelen en een woonhuisperceel. De aankoop komt voort uit in juni 2025 vastgestelde gebiedsvisies voor Aadorp en Aalanderveld. Deze visies verwoorden de ambitie om ten noorden respectievelijk ten oosten van Aadorp een groot aantal nieuwe woningen te bouwen. De gemeente beoogt hiermee de woningnood te bestrijden.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 1.375.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van drie agrarische percelen en het bijbehorende woonperceel, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie R, nummers 430, 431, 1033 en 1034, gezamenlijk groot 20.810 m², welke percelen zijn aangegeven op bijgesloten aankooptekening nummer 28523 (D/26/885761).
2. Een krediet van € 15.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een agrarisch perceel, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie R, nummer 175, groot 805 m², aangegeven op bijgesloten aankooptekening nummer 28529 (D/26/885765).
3. Van het krediet van € 1.375.000,- een bedrag van € 1.217.360,- te activeren voor de aankoop van de percelen inclusief opstallen en € 157.640,- ten laste te brengen van de reserve stadsontwikkelingsfonds;
4. Van het krediet van € 15.000,- een bedrag van € 11.270,- te activeren voor aankoop van het perceel en € 3.730,- ten laste te brengen van de reserve stadsontwikkelingsfonds;
5. De structurele kapitaalslasten die voortvloeien uit de kredieten, voortvloeiend uit de grondaankopen van circa € 27.287,- per jaar te dekken uit de verlaging van de jaarlijkse dotatie aan de reserve stadsontwikkelingsfonds;
6. De begroting 2026 in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.

Inleiding

Op basis van de Omgevingsvisie heeft Almelo de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo Ontwikkelt' vastgesteld. In deze agenda zijn prioritaire gebiedsontwikkelingen benoemd. In de Woningbouwplanning en – programmering 2021 t/m 2030 (Raad - 22075515) heeft de raad de woningbouwopgave voor Almelo bepaald. In de gebieden ten noorden en ten oosten van Aadorp liggen kansen om uitbreidingslocaties voor woningbouw te realiseren. Het gaat om de uitbreidingslocaties Aadorp-Noord en Aalanderveld. De recent vastgestelde gebiedsvisies voor Aadorp en Aalanderveld geven hier richting aan. In contourennota actualisatie Omgevingsvisie is de woningbouwambitie voor beide gebieden bekrachtigd.

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op percelen in Aadorp-Noord en Aalanderveld om regie te voeren op de betreffende gebiedsontwikkelingen en om speculatie te voorkomen. De aan te kopen percelen vallen onder het voorkeursrecht.

Naar aanleiding van het voorkeursrecht hebben enkele eigenaren de gemeente uitgenodigd om in gesprek te gaan over aankoop van percelen. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de condities en voorwaarden waartegen de gemeente drie agrarische percelen en een huiskavel kan aankopen ten behoeve van het plan Aadorp-Noord. Daarnaast is ook overeenstemming bereikt met de eigenaar van een perceel grond in Aalanderveld.

Met de aankoop kiest de gemeente – in navolging van een eerdere grote grondaankoop – voor een actieve ontwikkelrol in de gebiedsontwikkeling van Aadorp-Noord en Aalanderveld. Zij heeft hiermee regie op het tempo van de ontwikkeling, het toekomstige programma en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast biedt actief grondbeleid een kans om de ontwikkeling te versnellen.

Geheimhouding opgelegd op de financiële bijlage

Het college heeft op financiële bijlage (D/26/885766) geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo. Op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet wordt de financiële bijlage onder deze geheimhouding verstrekt aan de gemeenteraad.

Geheimhouding is noodzakelijk omdat de bijlage bedragen bevat die de toekomstige onderhandelingspositie van de gemeente zou schaden indien derden hier kennis van nemen.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. In dit geval duurt de verplichting tot geheimhouding voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding opheft, omdat de informatie waarop geheimhouding is gelegd aan de raad is verstrekt (artikel 89, lid 4, Gemeentewet).

Het schenden van de geheimhouding kan leiden tot de sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

Beoogd effect

Verwerven van meerdere percelen welke kunnen worden aangewend voor het realiseren van woningbouwlocaties Aadorp-Noord en Aalanderveld.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van de percelen brengt de realisatie van de woningbouwopgave voor Aadorp dichterbij

De agrarische percelen liggen in het gebied waaraan in de gebiedsvisie Aadorp woningbouw is toegedacht. Het huisperceel ligt aan de rand van het plangebied. Het kan waarschijnlijk worden aangewend ter ondersteuning van de ontwikkeling, anders wordt het tegen aankoopwaarde weer doorverkocht. Aankoop van de percelen stelt de gemeente in staat om actief te sturen op de realisatie van de woningbouwopgave.

1.2 Met aankoop van de percelen kan de gemeente sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling

Het feit dat er relatief veel eigenaren in uitbreidingslocatie Aadorp-Noord zijn, maakt de ontwikkeling complex. Deze complexiteit wordt verminderd met deze aankopen doordat de gemeente een grote en prominente positie in het gebied krijgt.

1.3 De gronden in Aadorp-Noord komen relatief snel tot ontwikkeling

De raad stelde in haar besluit van 27 januari 2026 (D/25/821080) een voorbereidingskrediet ter beschikking voor het opstarten van de gebiedsontwikkeling Aadorp-Noord. De raad besloot toen ook tot een grote aankoop in het plangebied Aadorp-Noord. Een groot deel van het plangebied is inmiddels in eigendom bij de gemeente. Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het opstarten van de benodigde onderzoeken. Nadien zal de uitwerking van het omgevingsplan worden opgepakt.

2.1 Ook in Aalanderveld kiest de gemeente voor actief grondbeleid

Aalanderveld is dé uitbreidingslocatie voor Almelo. Een groot deel van de woningbouwopgave tot 2040 en verder zal hier gerealiseerd worden. Gezien het strategische belang dat de uitbreidingslocatie

heeft voor Almelo, is het wenselijk actief grondbeleid te voeren. Vanuit het eigendom op de grond kan de gemeente sturen op de fasering, het programma en de kwaliteit van de openbare ruimte.

2.2 Het risicoprofiel van de aankoop van het perceel in Aalanderveld is gering

Het perceel wordt aangekocht tegen agrarische waarde. Pas als het omgevingsplan wijzigt naar wonen én er wordt gestart met bouwrijp maken van het gebied, voldoet de gemeente een nabetaling aan de eigenaar. Gaat de woningbouwontwikkeling onverhoopt niet door, dan kan de gemeente het perceel weer tegen agrarische waarde doorverkopen. De gemeente profiteert tussentijds van exploitatieopbrengsten en een eventuele waardestijging. Voorts is het risico beperkt omdat het een klein perceel betreft.

3.1 en 4.1. De raad is bevoegd tot het beschikbaar stellen van kredieten

Op grond van de Gemeentewet en de gemeentelijke financiële verordening is de raad bevoegd om kredieten beschikbaar te stellen. Omdat er voor de gebiedsontwikkelingen Aalanderveld en Aadorp-Noord nog geen grondexploitaties zijn vastgesteld, is het noodzakelijk dat door de raad een krediet beschikbaar wordt gesteld ten behoeve van de kosten van grondaankopen.

5.1 De kapitaallasten die voortvloeien uit de aankopen kunnen gedekt worden vanuit de jaarlijkse dotatie aan de reserve stadsontwikkelingsfonds

De programmabegroting 2026 bevat een jaarlijkse dotatie van aan de reserve stadsontwikkelingsfonds. De jaarlijkse kapitaallast van € 27.287,- komt hierop in mindering. De begroting zal hierop worden aangepast.

Kanttekeningen

1.1 en 2.1. De percelen worden aangekocht anticiperend op de voorgenomen ontwikkeling

De planeconomische verkenningen van Aadorp-Noord en Aalanderveld laten op dit moment een minimaal sluitend resultaat zien. Doordat de ontwikkelingen in de toekomst plaatsvinden kan dit resultaat door marktontwikkelingen veranderen. Aangezien de ontwikkelingen nog in een beginstadium verkeren, kunnen onverhoopte financiële tegenvallers echter in bepaalde mate nog worden opgevangen door middel van planoptimalisatie.

1.2 Afwaardering van de aankoop vormt een risico bij uitblijven van de grondexploitatie (alleen gronden boven Aadorp)

Indien niet binnen vijf jaar na de aankoop van de grond de gemeenteraad van Almelo instemt met het openen van een grondexploitatie, dient de grond te worden afgewaardeerd naar de huidige bestemmingswaarde (agrarisch). Het risico van afwaarderen is niet aanwezig bij de gronden in Aalanderveld omdat de gemeente deze koopt tegen agrarische waarde.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten betreffen de koopsommen uit de gesloten koopovereenkomsten. De totale kosten welke gemoeid zijn met de aankoop van de grond (incl. notariskosten, kadasterkosten en adviseurskosten van verkopers) betreffen € 1.390.000,-.

De met de aankoop gepaarde kapitaalslasten zijn berekend op circa € 27.287,- per jaar, zijnde de resultante van rentekosten over en afschrijvingen op de koopsommen. Deze kapitaallasten worden in mindering gebracht op de jaarlijkse dotatie aan de reserve stadsontwikkeling.

Voor verdere toelichting op deze kosten en lasten wordt verwezen naar de financiële bijlage (D/26/885766).

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering zal de locatie in beheer worden gegeven bij team Vastgoed.

Bijlagen

1. Aankooptekening nummer 28523 (D/26/885761)
2. Aankooptekening nummer 28529 (D/26/885765)
3. Financiële bijlage (D/26/885766) **geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland