

Collegevoorstel

Onderwerp	Gunning en verkoopovereenkomst Buitenplaats 't Hag
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/259907
Documentkenmerk	D/26/921981
Vertrouwelijkheid	Embargo
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gemeente heeft een openbare verkoopprocedure doorlopen voor de verkoop (uitgeefbare grond) en ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag in Almelo. De beoordelingscommissie heeft op basis van prijsbieding, planontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit van het plan de inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteitverhouding (beoordelingsprijs). De beoordelingscommissie heeft geconstateerd dat de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V. aan alle gestelde voorwaarden heeft voldaan en als winnende partij aangewezen. Het college heeft naar aanleiding van het advies van de beoordelingscommissie besloten de verkoop aan de gegadigde met de beste beoordelingsprijs te gunnen en met deze gegadigde een verkoopovereenkomst aan te gaan.

Voorgesteld besluit

1. Over te gaan tot definitieve gunning van de verkoop en ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag aan de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V.
2. Ten behoeve van dictumpunt 1 bijgevoegde verkoopovereenkomst (D/26/941997) aan te gaan met de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V.
3. De bijgevoegde raadsinformatiebrief inzake de gunning voor Buitenplaats 't Hag aan de gemeenteraad toe te zenden (D/26/931667).

Inleiding

Buitenplaats 't Hag wordt een groene woonlocatie aan de noordkant van de stad, in de wijk Haghoek langs de Vriezenveenseweg. Op 9 december 2025 heeft uw college besloten om de openbare verkoop van de locatie Buitenplaats 't Hag met daarbij behorende selectiedocument en ontwikkelkaders (bouwenvelop) uit te zetten en het proces daartoe te starten.

De openbare verkoopprocedure met selectie- en verkoopfase is nu volledig doorlopen. De beoordelingscommissie heeft op basis van prijsbieding, planontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en integraliteit van het plan de inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-

kwaliteitverhouding (beoordelingsprijs). De beoordelingscommissie heeft geconstateerd dat de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V. aan alle gestelde voorwaarden heeft voldaan en deze inschrijver daarom als winnende partij aangewezen.

Uw college wordt naar aanleiding van het advies van de beoordelingscommissie geadviseerd om de verkoop en ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag aan de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V. te gunnen en met deze partij een verkoopovereenkomst aan te gaan.

Beoogd effect

Het aangaan van een verkoopovereenkomst voor de ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag in Almelo.

Argumenten voor

1.1/2.1 Logisch vervolg verkoopprocedure

Een openbare verkoop, het opstellen van selectie- en gunningcriteria en de uiteindelijke verkoop zijn college bevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder de Gemeentewet).

Voorafgaand aan de verkoop heeft het college op 9 december 2025 besloten Buitenplaats 't Hag openbaar te verkopen. Het nu voorgelegde besluit inzake de uitkomst van de openbare verkoopprocedure is een logisch gevolg van de bekendgemaakte procedure en selectie- en gunningcriteria en mag door uw college genomen worden.

1.2/2.2 Winnende inschrijver voldoet aan alle gestelde voorwaarden

De beoordelingscommissie heeft de inschrijving van de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V. beoordeeld en geconstateerd dat deze partij voldoet aan de gestelde voorwaarden en criteria. Deze inschrijver heeft een positieve beoordeling gekregen van de beoordelingscommissie op zowel prijs als kwaliteit.

1.3/2.3 Bieding voldoet aan de minimale kavelprijs

De bieding van de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V. voldoet aan de door de gemeente gestelde minimale kavelprijs van 5,5 miljoen euro exclusief btw. Voor de definitieve uitslag wordt verwezen naar de (niet openbare) bijlage Procesverbaal van aanbesteding en gunningadvies (D/26/908296).

3.1 De raad wordt geïnformeerd over de vervolgstappen van deze ontwikkeling

Met het verzenden van de raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomst van de openbare verkoopprocedure, de gunning aan de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V., en de vervolgstappen binnen de ontwikkeling van Buitenplaats 't Hag.

Kanttekeningen

1.1/2.1 Gefaseerde afname

In de verkoopovereenkomst is gewerkt met een gefaseerde afname van het te ontwikkelen gebied. Dit betekent dat de combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V. niet alle grond in één keer afneemt, maar in drie delen. Dit brengt voor de gemeente risico's met zich mee, in het geval dat de bouw of verkoop tussentijds wordt gestaakt. Er zijn daarom in het contract diverse boeteclausules en waarborgen (bankgaranties) opgenomen, om de positie van de gemeente zoveel mogelijk te beschermen. Dit neemt de risico's niet weg, maar maakt de eventuele gevolgen van deze risico's acceptabel.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de kosten van de benodigde planprocedures is reeds financiële dekking aanwezig. In de vervolgfase wordt een grondexploitatie (GREX) uitgewerkt, waarin de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling nader wordt onderbouwd. Tevens wordt het omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht, zodat de ontwikkeling planologisch-juridisch kan worden verankerd. Hiermee wordt zowel de financiële als de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het project geborgd.

Uitvoering

De combinatie JOUW Wonen B.V. en Aannemersbedrijf Bramer B.V. gaat direct na de definitieve gunning en het sluiten van de verkoopovereenkomst aan de slag met de verdere uitwerking van het plan voor de volledige gebiedsontwikkeling van Buitenplaats 't Hag. De planvorming en de verdere uitwerking daarvan zullen via een communicatie- en participatietraject verlopen.

Naar verwachting zal het project in de periode 2028-2029 worden uitgevoerd en afgerond.

Bijlage(n)

Bijlage 1: Verkoopovereenkomst (D/26/941997)

Niet openbaar op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b en f van de Woo

Bijlage 2: Uitslag procesverbaal - (Procesverbaal van aanbesteding en gunningadvies D/265/908296)

Niet openbaar op grond van artikel 8.8 van de Woo juncto 2.57 lid 2 Aw

Bijlage 3: Raadsbrief Tender Buitenplaats 't Hag - (D/26/931667)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is opgesteld door de projectgroep Buitenplaats 't Hag en is afgestemd en besproken met de ambtelijke opdrachtgever en alle relevante vakdisciplines.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder.

Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier, met een embargo tot en met 7 oktober 2026 i.v.m. persmoment.