# Collegevoorstel

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Afsluiten vaststellingsovereenkomst met Ontwikkelingscombinatie Almelo |
| **Eenheid/team** | SO Stedelijke Ontwikkeling |
| **Zaakkenmerk** | DCS - 2591441 |
| **Documentkenmerk** | D/26/929194 |
| **Vertrouwelijkheid** | Embargo |
| **Portefeuillehouder** | J. Hinnen |
| **Datum vergadering** | |

**Toelichting voor de openbare besluitenlijst**

In 2008 sloot de gemeente een overeenkomst met vof Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010. Deze overeenkomst betrof het gezamenlijk in ontwikkeling brengen van de binnenstad. Vanwege diverse redenen, waaronder de Didam-arresten, heeft de gemeente bepleit dat deze overeenkomst niet meer kan en mag worden uitgevoerd. Tijdens de rechtszaak die volgde, hebben partijen overeenstemming bereikt over een passende afronding van de in 2008 gesloten overeenkomst. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, onder voorbehoud van instemming van het college. Het college heeft besloten in te stemmen met de inhoud van de vaststellingsovereenkomst.

**Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de vaststellingsovereenkomst met vof Ontwikkelingscombinatie Almelo zoals verwoord in het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van de Rechtbank Overijssel d.d. 19 augustus 2026 (D/26/936187).
2. Vof Ontwikkelingscombinatie Almelo te informeren over beslispunt 1 via bijgevoegde brief (D/26/941776).
3. Na instemming met de vaststellingsovereenkomst door vof Ontwikkelingscombinatie Almelo de gemeenteraad hierover te informeren via bijgevoegde raadsbrief (D/26/933421).

**Inleiding**

In de binnenstad vinden op dit moment diverse ontwikkelingen plaats, zoals de projecten Westerdok en Stadskade. In onder andere deze projecten meent vof Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (hierna: OCA) positie te hebben op basis van een in 2008 gesloten overeenkomst (bijlage 1 en 2: INT-2594994 en INT-2594995). In deze overeenkomst is met OCA een exclusief onderhandelingsrecht overeengekomen voor alle opstalontwikkelingen op gemeentegrond, binnen het aangegeven gebied. Dit betekent dat de gemeente verplicht is om bij

herontwikkeling van haar eigendommen binnen dat gebied eerst met OCA in onderhandeling te treden.

Tussen OCA en de gemeente bestaat een verschil van inzicht over de (verdere) uitvoerbaarheid van de in 2008 gemaakt afspraken en de juridische houdbaarheid ervan. Dit verschil van inzicht heeft geleid tot een gerechtelijke procedure. Er hebben twee zittingen bij de rechtbank plaatsgevonden om de zaak inhoudelijk te bespreken. Tijdens de tweede zitting zijn partijen, onder begeleiding van hun advocaten, gekomen tot een schikking. Deze schikking is in de vorm van een vaststellingsovereenkomst door de rechtbank verwoord in het proces-verbaal (bijlage 3: D/26/936187). De schikking houdt in dat de in 2008 gesloten overeenkomst eindigt. Deze wordt vervangen door een ontwikkelrecht voor OCA in de projecten Achter de Molen, Aadorp-Noord en Aalanderveld voor een geringer aantal woningen dan waar de eerdere overeenkomst op zag. Hiermee wordt een verouderde en onduidelijke afspraak, die betrekking heeft op zeer complexe en strategische projecten, vervangen door een concreet ontwikkelrecht in minder complexe, doch wel strategische/prioritaire, projecten.

De vaststellingsovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van uw college. Met dit voorstel wordt om uw goedkeuring verzocht.

**Beoogd effect**

Het beëindigen van de juridische procedure tussen de gemeente en OCA alsmede het beëindigen van de in 2008 gesloten overeenkomst.

**Argumenten voor**

*1.1 Hiermee eindigt de verouderde overeenkomst en de juridische procedure*

Uitvoering van de afspraken zoals in 2008 gemaakt is onwenselijk en onaanvaardbaar voor de gemeente. De afspraken zijn namelijk door de tijd ingehaald. Alleen al het financieel kader is drastisch gewijzigd ten opzichte van 2008: waar destijds een tekort van 15 miljoen als maximaal aanvaardbaar werd aangemerkt, is nu sprake van circa het zesvoudige daarvan. Daarnaast is de planvorming die in 2008 de onderlegger vormde niet meer aan de orde. Daar komt bij dat de gemeente van oordeel is dat (de uitvoering van) de overeenkomst strijdig is met de Didam-arresten. Dat de oude overeenkomst nu vervangen wordt door de vaststellingsovereenkomst is dan ook een positieve ontwikkeling, samen met het feit dat ook de juridische procedure ten einde komt. Dit voorkomt langdurige onzekerheid over onze juridische positie.

*1.2 Gebiedsontwikkelingen die onder de overeenkomst vielen worden minder complex*

Binnen het werkingsgebied van de in 2008 gesloten overeenkomst liggen onder andere de gebiedsontwikkelingen Westerdok en Stadskade. OCA betoogde tijdens de rechtszaak zelfs dat bijvoorbeeld ook de huidige rechtbank en delen van Kerkelanden en Achter de Molen onderdeel uitmaken van de overeenkomst. Dergelijke projecten zijn op zichzelf zeer complex vanwege onder andere aanbestedingsregels en de eigendomsposities van derden. Het is niet bevorderlijk als afspraken uit 2008 met verouderde en onduidelijke afspraken daar nog bovenop komen. Dit

is met de vaststellingsovereenkomst niet meer aan de orde, waardoor de gemeente de diverse gebiedsontwikkelingen onder eigen regie kan vormgeven.

*1.3 Een doorkijk naar de gerechtelijke uitspraak bood onvoldoende perspectief*

Wanneer er geen schikking kan worden getroffen, zal de rechtbank uitspraak doen. De rechtbank bracht tijdens de zitting naar voren dat zij dan mogelijk het standpunt volgt van de gemeente dat de overeenkomst uit 2008 kan worden ontbonden. De nuance die zij daarbij aanbracht, is dat de gemeente dan wel gehouden is de schade van OCA te vergoeden (waar de gemeente bepleit heeft dat dit niet aan de orde is). De hoogte van de schade wordt dan uitgemaakt in een vervolgprocedure (schadestaatprocedure). Deze doorkijk bood geen aantrekkelijk scenario. De gemeente noch OCA is immers gebaat bij een dergelijke financiële afronding.

*1.4 De inhoud van de schikking past bij de ambities van de gemeente*

We willen onze prioritaire gebieden tot ontwikkeling brengen en woningen bouwen. Met deze vaststellingsovereenkomst wordt aan beide ambities gewerkt. Enerzijds zorgt de vaststellingsovereenkomst er voor dat complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen (Westerdok en Stadskade) worden vrijgespeeld van achterhaalde en onwerkbare afspraken. De gemeente behoudt hiermee haar regie op die gebiedsontwikkelingen. Daar staat tegenover dat er een concrete samenwerking wordt gestart voor de bouw van woningen op verschillende plekken in onze gemeente, voornamelijk uitleggebied. Daar is de beoogde samenwerking gemakkelijker vorm te geven.

*1.5 Er wordt 'Didam-proof' gehandeld*

Een groot bezwaar van de gemeente tegen de overeenkomst uit 2008 is dat de totstandkoming en uitvoering daarvan strijdig wordt geacht met de Didam-arresten. Zou de gemeente handelen conform de overeenkomst, dan handelt zij in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De voorliggende vaststellingsovereenkomst creëert een werkwijze die meer recht doet aan de uitgangspunten van de Didam-regels. Het werkingsgebied van de overeenkomst wordt vrijgespeeld voor de markt, wat zorgt voor marktwerking en gelijke kansen. Daarnaast wordt de inhoud van de vaststellingsovereenkomst gepubliceerd in het Gemeenteblad, zodat potentiële gegadigden de mogelijkheid hebben om te reageren. De schikking doet anderzijds recht aan de in 2008 door OCA verworven positie, wat in het kader van de Didam-jurisprudentie van belang is gelet op het vertrouwensbeginsel.

*2.1 Hiermee wordt OCA geïnformeerd*

Het is belangrijk om OCA formeel mededeling te doen van het genomen besluit en de aandachtspunten die tijdens het besluitvormingsproces naar voren zijn gekomen.

*3.1 Hiermee wordt de gemeenteraad actief geïnformeerd*

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over dergelijke aangelegenheden.

**Kanttekeningen**

*1.1 Het schikkingsresultaat moet gepubliceerd worden*

De vaststellingsovereenkomst betreft een beoogde gronduitgifte aan OCA. Een publicatie daarvan in het Gemeenteblad is daarom verplicht in lijn met de Didam-arresten. Daarbij valt niet uit te sluiten dat een derde reageert op de publicatie en er mogelijk een kort geding procedure volgt. Partijen hebben in de vaststellingsovereenkomst afspraken gemaakt over hoe hier mee om wordt gegaan, zodat verdere planvorming en uiteindelijke uitvoering daarvan niet wordt benadeeld. De termijn van mogelijke juridische procedures en bijbehorende onduidelijkheid hebben partijen gelimiteerd.

*1.2 Er zijn vervolgafspraken nodig*

De afspraken in de vaststellingsovereenkomst bieden een kader waarbinnen partijen kunnen samenwerken. Per project moeten er nog locatiespecifieke afspraken worden gemaakt, die zullen voortborduren op de besluiten die terzake reeds zijn genomen door uw college en/of de gemeenteraad. Dit zal tijd kosten en mogelijk invloed hebben op de planning zoals we die nu voorzien in de projecten.

*1.3 Een tender kan mogelijk een hogere grondopbrengst opleveren*

De grondprijs voor de aan OCA uit te geven gronden wordt bepaald op basis van de gemeentelijke grondprijsnotitie die geldig is op het moment van het aangaan van de aanvullende uitgifteovereenkomsten. Op basis van de (herziene) grondprijsnotitie is marktconformiteit het uitgangspunt en is maatwerk mogelijk. Dit is een verbetering ten opzichte van de overeenkomst uit 2008, die oude uitgangspunten bevat waarmee de marktconformiteit niet geborgd is. Dit betekent echter wel dat de aan OCA uit te geven gronden niet via een tender aan de markt worden aangeboden. Het is niet uit te sluiten dat via een tender de gronden tegen een hogere prijs kunnen worden verkocht. De vaststellingsovereenkomst kan dus financiële gevolgen hebben voor de desbetreffende projectlocaties.

*1.4 Sociale huurwoningen zijn niet meegenomen in de schikking*

Voor Aadorp-Noord en Aalanderveld is het uitgangspunt dat OCA een doorsnede van het programma mag realiseren, met uitzondering van sociale huurwoningen. De reden hiervoor, is dat het niet wenselijk werd geacht om via deze schikking de Almelose woningcorporaties een ontwikkelaar/bouwer op te leggen. Dit betekent niet dat er geen sociale huurwoningen in deze plannen komen. De 30-40-30-regel blijft nadrukkelijk als uitgangspunt gelden bij de verdere planvorming. In samenwerking met OCA en de woningcorporaties zal dit verder opgepakt worden.

**Kosten, opbrengsten en dekking**

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn geen kosten verbonden. De ambtelijke uren worden, mochten deze de geraamde projecturen overschrijden, opgevangen binnen de (project)budgetten van Stedelijke Ontwikkeling.

**Uitvoering**

Wanneer uw college besluit in te stemmen dan wordt dat gecommuniceerd richting OCA en de rechtbank. Stemmen de raden van bestuur van OCA ook in, dan wordt de zaak door de rechtbank definitief beëindigd.

Eveneens zal, na het nemen van dit besluit, verder uitvoering worden gegeven aan de vaststellingsovereenkomst. Er wordt als eerste stap een Didam-publicatie gedaan. Vervolgens worden er, als geen andere gegadigden zich melden, per projectgebied specifieke afspraken gemaakt en vastgelegd in een uitgifteovereenkomst. Deze vervolgovereenkomsten worden telkens separaat aan uw college voorgelegd.

**Bijlage(n)**

Bijlage 1: overeenkomst 2008, INT-2594994

Bijlage 2: kaart werkingsgebied overeenkomst, INT-2594995

Bijlage 3: proces-verbaal met vaststellingsovereenkomst, D/26/936187

**Deze bijlagen zijn niet-openbaar op basis van artikel 5.1 lid 2 sub b, f en i Wet open overheid.**

Bijlage 4: uitgaande brief, D/26/941776 (embargo)

Bijlage 5: raadsbrief, D/26/933421 (embargo)

**Procesinformatie**

- Intern overleg

Dit voorstel is tot stand gekomen in brede samenwerking binnen de eenheid Stedelijke Ontwikkeling (eenheidshoofd, ontwikkelmanagers, projectleiders, juristen).

Eveneens is gedurende de juridische procedure continu advies van onze advocaat (Stadsadvocaat, Mr. Ichoh) ingewonnen. Mr. Ichoh vertegenwoordigde de gemeente in deze juridische procedure.

- Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is op 7 en 22 september 2026 afgestemd met de portefeuillehouder SO.

- Directie-advies: n.v.t.

**Communicatie over het besluit**

Dit voorstel is openbaar met een embargo tot het moment dat (cumulatief):

- OCA is geïnformeerd over het genomen besluit;
- de raden van bestuur van OCA eveneens hebben ingestemd met de vaststellingsovereenkomst;
- de rechtbank is overgegaan tot doorhaling van de zaak;
- de gemeenteraad is geïnformeerd over het genomen besluit; en

- de Didam-publicatie volledig is afgerond (inclusief eventuele kort geding procedures).

Een exacte einddatum voor het embargo is nog niet te geven.