Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Datum
-	29 september 2026

Onderwerp
Afsluiten vaststellingsovereenkomst met vof Ontwikkelingscombinatie Almelo

Geachte leden van de raad,

Wij hebben besloten een schikking te treffen ter beëindiging van een overeenkomst uit 2008 en een juridische procedure. Via deze brief informeren wij uw raad over dit besluit.

Achtergrondinformatie
In de binnenstad vinden op dit moment diverse ontwikkelingen plaats, zoals de projecten Westerdok en Stadskade. In onder andere deze projecten meent de vof Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (hierna: OCA) positie te hebben op basis van een in 2008 gesloten overeenkomst. In die overeenkomst is met OCA een exclusief onderhandelingsrecht overeengekomen voor alle opstalontwikkelingen op gemeentegrond, in en rondom het centrum. Dit betekent dat de gemeente op diverse prominente locaties verplicht is om bij (her)ontwikkeling van haar eigendommen eerst met OCA in onderhandeling te treden.

Gerechtelijke procedure en schikking
Tussen OCA en de gemeente bestaat een verschil van inzicht over de uitvoerbaarheid van de overeenkomst en de juridische houdbaarheid ervan. Dit verschil van inzicht heeft geleid tot een gerechtelijke procedure. Tijdens de zitting bij de rechtbank zijn partijen, onder begeleiding van hun advocaten, gekomen tot een schikking ter finale afronding van de overeenkomst uit 2008. De schikking is getroffen onder voorbehoud van instemming van ons college. Wij hebben vanwege de navolgende overwegingen ingestemd met de schikking.

De schikking houdt in dat de overeenkomst definitief eindigt. Hierdoor hoeft er binnen complexe en strategische projecten als Westerdok en Stadskade, niet meer gewerkt te worden met verouderde en onaanvaardbare afspraken uit 2008.

- Ter verduidelijking: alleen al het financieel kader is drastisch gewijzigd ten opzichte van 2008. Waar destijds een tekort van 15 miljoen als maximaal aanvaardbaar werd aangemerkt en zou worden verrekend, is nu sprake van een veelvoud daarvan waar via de overeenkomst niet op ingespeeld kan worden. Daarnaast is de planvorming die in 2008 de onderlegger vormde (Masterplan Almelo 2004) niet meer van toepassing en zijn wij van oordeel dat (uitvoering van) de overeenkomst strijdig is met de Didam-arresten[1].

[1] Op basis van de Didam-arresten uit 2021 en 2024 moeten overheden, gelet op het gelijkheidsbeginsel, bij het uitgeven van vastgoed gelijke kansen bieden aan alle potentiële gegadigden. Dat gebeurt niet bij een exclusief onderhandelingsrecht.

De overeenkomst wordt vervangen door een bouwmogelijkheid voor OCA in Achter de Molen, Aadorp-Noord en Aalanderveld. Hierdoor worden verouderde en onduidelijke afspraken vervangen door een concreet ontwikkelrecht in minder complexe, maar wel prioritaire projecten. OCA zal in Achter de Molen appartementen realiseren en in Aadorp-Noord en Aalanderveld een doorsnede van het programma, waarbij de 30-40-30-regel het uitgangspunt blijft. Het ontwikkelrecht wordt vormgegeven op basis van actuele en marktconforme afspraken en voorwaarden, wat op basis van de oude overeenkomst niet mogelijk zou zijn.

Aanvullend is van belang dat wanneer er geen schikking wordt getroffen, de rechtbank uitspraak doet. De rechtbank bracht naar voren dat zij mogelijk ons standpunt volgt dat aan de overeenkomst geen uitvoering meer kan/mag worden gegeven. De nuance die zij aanbracht, is dat de gemeente dan wel gehouden is de schade van OCA te vergoeden. De hoogte van de schade wordt dan uitgemaakt in een vervolgprocedure. Deze doorkijk bood geen aantrekkelijk scenario.

Tot slot biedt de schikking ons een mogelijkheid om recht te doen aan de uitgangspunten van de Didam-regels. Voor de locaties waarop de schikking betrekking heeft wordt een publicatie gedaan in het Gemeenteblad. Hierdoor hebben potentiële gegadigden de mogelijkheid om te reageren. De locaties in en rond het centrum waarop overeenkomst betrekking had worden vrijgespeeld voor de markt, wat zorgt voor marktwerking en gelijke kansen. De schikking doet anderzijds recht aan de in 2008 door OCA verworven positie, wat in het kader van de Didam-arresten van belang is gelet op het vertrouwensbeginsel.

Afsluitend
Met deze schikking komt er een einde aan een verouderde overeenkomst en wordt een nieuwe samenwerking gestart die bijdraagt aan onze woningbouwopgave. Wij kijken er naar uit om samen met OCA aan de slag te gaan met Achter de Molen, Aadorp-Noord en Aalanderveld.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra R.T.A. Korteland