

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
3	0546 – 541 1111	M.S. Scheffers	19 december 2024

Onderwerp: Collegebesluit voorkeursrecht op percelen in Kerkelanden

Geachte leden van de raad,

Op 17 december 2024 hebben wij besloten een voorkeursrecht te leggen op 47 percelen met woningen in Kerkelanden (BenW - 11039). Het voorkeursrecht is gelegd in twee deelgebieden (zie grondtekeningen bij collegebesluit, bijlagen 1a (INT – 94198) en 1b (INT – 94199)).

Kerkelanden is binnen Almelo Centraal een sleutelproject

Kerkelanden maakt onderdeel uit van de woondeal Twente. De wijk is gelegen bij het station, kent veel openbaar groen, veel huurwoningen en leefbaarheidsproblemen. Vanuit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling (INT – 77677) en de Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT - 89749) ligt er de ambitie om Kerkelanden te vernieuwen middels een aantal sociale en ruimtelijke ingrepen. Hiervoor wordt momenteel in opdracht van de gemeenteraad, en in samenwerking met woningcorporatie Beter Wonen een wijkvernieuwingsplan opgesteld. Naar verwachting wordt medio 2025 het wijkvernieuwingsplan opgeleverd.

Het Rijk heeft 5,1 subsidie toegekend om drie deelgebieden te herontwikkelen

Eind 2024 heeft het college, vooruitlopend op het gereed komen van het wijkvernieuwingsplan, een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (VHF) ingediend (B&W – 10176). Dit omdat deze subsidieregeling in 2025 wordt afgeschaft. Op 4 december 2024 heeft het Rijk besloten de gemeente Almelo 5,1 miljoen euro subsidie ter beschikking te stellen. Passend binnen de regels van het VHF heeft het college subsidie aangevraagd om met de volgende delen van Kerkelanden aan de slag te gaan:

- deelgebied 1 "Naar 't Eilandje (Het Eilandje)", en,
- deelgebied 2 "Naar 't Eilandje (Parallelweg)", en,
- deelgebied 3 "Kerkelanden Centrum".

Voor aanduiding van de deelgebieden verwijzen wij naar het collegevoorstel.

Toelichting deelgebied 1

De gemeente streeft hier naar verbetering van sociale cohesie en verduurzaming van het woningaanbod. De rijkssubsidie stelt de gemeente in staat woningen aan te kopen, op te knappen en te verduurzamen en weer door te verkopen. In dit deelgebied is geen voorkeursrecht gelegd.

Voor deelgebied 2 en 3 is de ambitie om bestaand te vervangen door nieuw

Deelgebied 2 en 3 bestaat uit (grotendeels) verouderd vastgoed, zowel privaat als bezit van woningbouwcorporatie Beter Wonen. De wens is dat deze deelgebieden een nieuwe stedenbouwkundige opzet krijgen. Met herontwikkeling van deelgebieden 2 en 3 wil de gemeente de woonkwaliteit verbeteren, sociale cohesie versterken en de leefbaarheid en het woningaanbod vergroten. Omdat de gebieden volledig worden herontwikkeld is het nodig dat de gemeente (en Beter Wonen) de grondposities in de gebieden in eigendom krijgen. Daartoe is op de percelen die niet in eigendom zijn van Beter Wonen of de gemeente een voorkeursrecht gelegd.

Met het voorkeursrecht houdt de gemeente grip op herontwikkeling van de deelgebieden

Het voorkeursrecht voorkomt dat derden strategische (grond)posities innemen. Een voorkeursrecht voorkomt voorts speculatie en prijsopdrijving. Het voorkeursrecht is op die manier bevorderlijk voor het realiseren van de gewenste wijkvernieuwing.

Een voorkeursrecht verplicht de eigenaar niet tot verkoop

Alleen als de eigenaar besluit tot verkoop, moet hij het perceel aanbieden aan de gemeente. De gemeente heeft het recht op een voorstel tot koop in te gaan. Zij is daartoe niet verplicht. Het opleggen van een voorkeursrecht leidt nog niet tot financiële verplichtingen voor de gemeente.

Betrokkenheid van uw raad

Het voorkeursrecht is op 18 december 2024 gevestigd. Het recht vervalt, tenzij uw raad het binnen drie maanden bekrachtigt. Bij het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht hebben wij een concept raadsvoorstel tot bekrachtiging van het voorkeursrecht gevoegd. Belanghebbenden kunnen hier een zienswijze tegen indienen. Wij beantwoorden de zienswijzen in een zienswijzennota. Het raadsvoorstel zal geagendeerd worden voor de raadsvergadering van 11 maart 2025.

Bekendmaking en communicatie

Het voorkeursrecht wordt op 20 december 2024 gepubliceerd in het gemeenteblad. Alle eigenaren zijn voordien middels een brief op de hoogte gesteld van het gevestigde voorkeursrecht. Zij zijn voorts uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 18 december 2024. In de brief aan hen hebben wij ook aangegeven bij wie men terecht kan met vragen en hoe bezwaar kan worden gemaakt.

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

J.H. Dijkstra

R.T.A. Korteland

Bijlagen:

- Collegebesluit 17 december 2024 (BenW - 11039)
- Grondtekening deelgebied 2 (INT – 94198)
- Grondtekening deelgebied 3 (INT – 94199)