RAADSVOORSTEL

gemeente Rheden

Onderwerp

Aankoop Havelandseweg 52 in Rheden

Datum raadsvergadering	24 november 2026
Thema programmabegroting	Vastgoedportefeuille
Portefeuillehouder	Alwin van Engelenburg
Zaaknummer	2026- 013013

Samenvatting

Voorgesteld wordt om financiële middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop van de geschakelde eengezinswoning aan de Havelandseweg 52 in Rheden. Dit pand maakt onderdeel uit van het transformatiegebied Haveland en is strategisch uitermate geschikt gesitueerd om een goede doorsteek/ verbinding tussen de toekomstige oostelijke en westelijke deelgebieden mogelijk te maken.

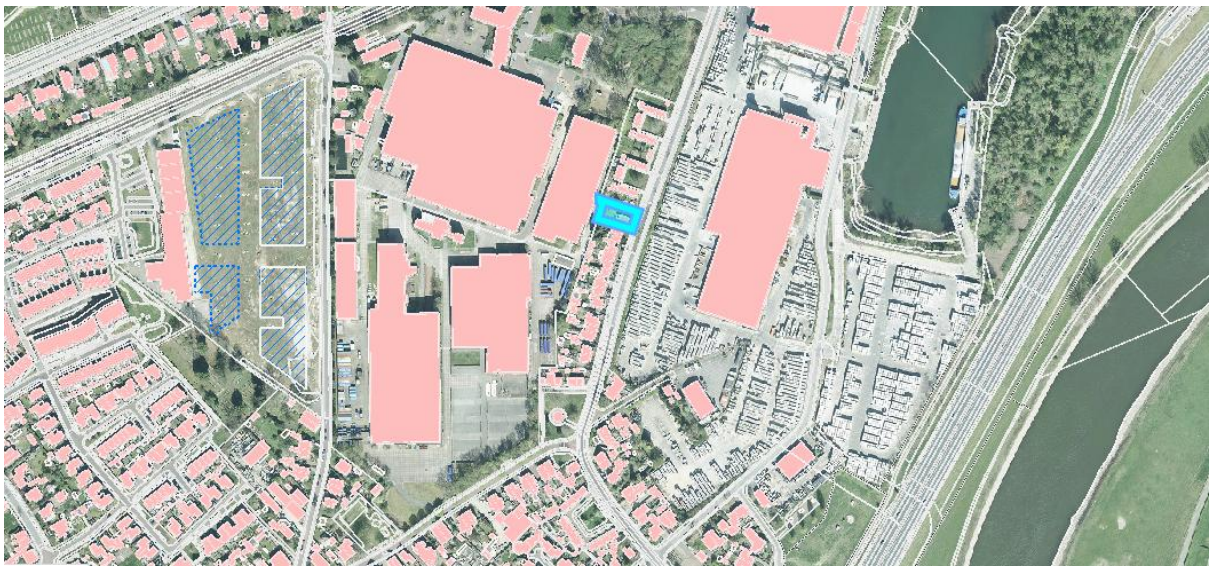
Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van de financiële middelen voor aankoop van Havelandseweg 52 in Rheden ten behoeve van transformatie Haveland. De aankoopsom bedraagt € 415.000,- vermeerderd met kosten koper en een investering van € 65.000,- om tijdelijk gebruik van de locatie mogelijk te maken.
2. In te stemmen met voornemen tot onttrekken van deze woning uit de woningvoorraad wanneer de transformatie van Haveland tot realisatie wordt gebracht.

Inleiding

Het Masterplan voor Haveland is op 22 april 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel is het huidige industriegebied binnen een periode van ongeveer 15 jaar te transformeren tot een duurzaam woon-werkgebied.

Het pand aan de Havelandseweg 52, eigendom van Vivare, is te koop gekomen. Omdat deze locatie direct ligt op de in het Masterplan Haveland voorziene oost-westelijke verbinding, biedt de aankoop een unieke mogelijkheid om strategische grondpositie te verwerven. Zie onderstaande afbeelding voor locatie van het pand.



Eén van de doorsteken als opgenomen in het Masterplan Haveland om vanaf het oostelijk gelegen Meteoorterrein naar het westen te kunnen komen is gelegen op deze plek. Zie onderstaande afbeelding voor een uitsnede van het Masterplan, hierin is de locatie Havelandsweg 52 met rode cirkel aangeduid. Deze plek is eveneens beoogd als pleinruimte.



Er zijn weinig mogelijkheden om de gewenste oost/westelijke verbinding uit het Masterplan te maken aan de Havelandseweg, omdat het grootste deel van de woningen aan Havelandseweg in particulier bezit is.

Beoogd effect

Het verkrijgen van eigendom van het pand en grond maakt het mogelijk om in de toekomst een belangrijke oost-westelijke verbinding van de Steegse Haven naar het dorp te realiseren.

Argumenten

1.1 *De aankoop sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie "Natuurlijk Rheden" en het Masterplan Haveland*

Aankoop van dit pand ligt in lijn met de ambities die uw gemeenteraad heeft vastgesteld met het vaststellen van de omgevingsvisie 'natuurlijk Rheden' en Masterplan Haveland. Het Masterplan Haveland is gericht op een integrale gebiedsontwikkeling welke gefaseerd gerealiseerd zal moeten worden. Gemeente heeft weinig tot geen grondpositie in het gebied. Binnen deze context biedt deze eigendomspositie kansen voor een zeer gewenste doorsteek om zo de oost/west verbinding te kunnen maken.

1.2 De locatie is ideaal voor het realiseren van de gewenste oost-westelijke verbinding

Aan de noordzijde van de Havelandseweg is er ruimte om een doorsteek te realiseren. Echter is de wens ook om meer zuidelijk deze doorsteek te maken zodat een goede routing onstaat tussen de Steegse Haven richting de rest van het dorp en het station. De Havelandseweg 52 is de aangewezen plek gelet op positionering, om in de toekomst de doorsteek te kunnen maken en is in lijn met de indicatieve verbeelding uit het Masterplan.

1.3 De aankoop past binnen het situationeel grondbeleid (Nota grondbeleid 2025) dat strategische aankopen toestaat wanneer deze bijdragen aan publieke doelen.

Het gaat hier om een locatie waar gemeentelijke betrokkenheid noodzakelijk is om:

- Publieke belangen (ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid) veilig te stellen;
- uitvoering van vastgesteld beleid (masterplan Haveland) mogelijk te maken.

2.1 Sloop is noodzakelijk wanneer transformatie van deze deelgebieden start.

Om de gewenste doorsteek te kunnen maken moet het pand t.z.t. gesloopt worden.

Kanttekeningen en/of risico's

1.1 Als de transformatie van Haveland geen doorgang vindt, kan de locatie niet worden benut voor het voorziene doel binnen de gebiedsontwikkeling.

Indien transformatie van Haveland niet tot stand komt heeft gemeente, bij instemmen voorstel, een woning aangekocht welke niet voor het doel ingezet kan worden. Deze locatie kan dan alsnog aangewend worden voor woondoeleinden en weer worden verkocht.

1.2 Aankoop van een woning is niet in lijn met het vastgestelde vastgoedbeleid.

Vastgoed heeft voor 2027- 2029 een taakstelling om vastgoed af te stoten en 1 miljoen per jaar aan verkoopopbrengsten te genereren. Aankoop van nieuw vastgoed staat hier haaks op.

1.3 Eventueel beheer van de woning is geen kerntaak van gemeente

Beheer van woningen valt niet onder de kerntaken van onze gemeente. We kopen deze woning aan om de grond veilig te stellen als verbindingsroute tussen de deelgebieden binnen het Masterplan. We zijn voornemens een leegstandsbeheerder in te schakelen om de bruikleensituatie te borgen en te beheren.

1.4 Geen goedkeuring overeenkomst door de Autoriteit Woningcorporaties

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat een niet meer voor bezwaar of beroep vatbaar besluit tot goedkeuring is verkregen van de Autoriteit Woningcorporaties voor uiterlijk 31 december 2026. Wanneer door Vivare van de Autoriteit Woningcorporaties het bericht wordt ontvangen dat geen goedkeuring wordt verleend aan de onderhavige transactie wordt deze overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

1.5 Bruikleen

Om leegstand en kraak te voorkomen is een tijdelijke invulling passend. De locatie zou gebruikt kunnen worden voor maximaal 4- 6 personen op bruikleenbasis omdat hiermee geen huurrechten worden opgebouwd.

2.1 Als tijdelijke bruikleen niet mogelijk is zal het pand eerder gesloopt worden.

Als er geen vorm mogelijk is waarin het mogelijk is om tijdelijk gebruik te faciliteren zal het pand gesloopt worden. Daarmee wordt een woning van de woningvoorraad ontnomen.

Financiën

	Bedrag (€)	Jaarschijf/ jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	Bij sloop pand: Ca. € 15.000,-	Bij realisatie MP Haveland
Investering:	Aankoopsom Max. € 415.000,- + kosten koper Verbouwing Ca. € 65.000,-	2027
Structurele lasten:	Kapitaallasten Ca. € 20.000,- /jaar	2027- 2043

De dekking voor deze aankoop dient te worden gefinancierd binnen de beschikbare kapitaallastenruimte.

Aan het eind van de overbruggingsperiode, zal de woning worden gesloopt om de beoogde doorsteek te realiseren. Hiervoor dient aanvullend rekening gehouden te worden met sloopkosten (globaal geraamd op € 15.000,-). Hierbij is geen rekening gehouden met onvoorziene zaken als asbest of verontreiniging.

Uitvoering

Gemeente Rheden heeft al een koopovereenkomst met Vivare opgesteld en getekend, onder de opschortende voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring en instemming van de gemeenteraad voor 31 december 2026. Na instemming wordt de aankoop geëffectueerd.

Het college onderzoekt hoe het pand tijdelijk kan worden ingezet, hierbij is het uitgangspunt inzetten voor bewoning in de vorm van bruikleen, omdat er geen huurrechten opgebouwd worden. Als tijdelijke inzet niet haalbaar is vanwege opbouw van huurrechten kan het college de keus maken om het pand na aankoop te slopen.

Als realisatie van Haveland niet tot stand komt wordt het vastgoedobject (of bouwgrond) verkocht tegen de dan geldende te taxeren marktwaarde. De grondwaarde (ca. 150.000,-) bij sloop blijft onveranderd, hier wordt niet op afgeschreven.

Participatie en communicatie

Het Masterplan Haveland is tot stand gekomen met een uitgebreid participatieproces. Deze aankoop ligt hiermee in lijn. Verdere communicatie volgt afhankelijk van het gekozen gebruik van het pand na aankoop.

Bijlagen

1. Getekende koopovereenkomst aankoop Havelandseweg 52 Rheden

De Steeg, 13 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris