Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Voorbereidingskrediet Stadskwartier 2025**
Kenmerk	80801-2024
Datum verzending	5 november 2024
Besluitvormende raad	19 december 2024
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,0 miljoen voor de nadere uitwerking van het Programma Stadskwartier

1.2 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de in het meerjarenperspectief gereserveerde middelen van de Algemene Dienst en het Grondbedrijf

2 Inleiding

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het uitvoeringsprogramma voor het plan Assen Centraal. Het plan, later omgezet tot het programma Stadskwartier, behelst een binnenstedelijke transformatieopgave met als hoofddoel het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Assen een impuls te geven. Het programma is een verdere uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde omgevings-, woon- en binnenstadsvisie.

Het transformeren van leegstaande winkelruimtes en verouderde bedrijfsruimtes en het realiseren van 1.350 woningen voor 2040 moeten zorgen voor een aantrekkelijk centrumgebied en voldoende aanbod in betaalbare woningen.

Met een uitvoeringsprogramma over de drie ruimtelijk verbonden gebieden binnen het programma; Binnenstad, Stadsboulevard en Havenkwartier, zijn destijds meerdere projecten inzichtelijk gemaakt die opgestart moeten worden om de doelen van het programma te behalen. Er zijn voor de programmadoelen meerdere subsidies verkregen. Een van de voorwaarden van de verkregen WBI-subsidie is dat er 866 nieuwe woningen voor 2031 worden opgeleverd.

De voorbereiding van nagenoeg alle projecten uit het uitvoeringsprogramma zijn, met het destijds hiervoor beschikbaar gestelde krediet, in de periode opvolgend aan het besluit opgestart. In de loop van 2023 zou dit voorbereidingskrediet volledig benut zijn. De verdere voorbereiding van de projecten in het programma vroeg om een vervolg en op 6 juli 2023 heeft de raad hiervoor een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit voorbereidingskrediet was bedoeld voor

de periode tot eind 2024. Het verloop van de onderliggende opgaven en de inzet die deze opgaven in het afgelopen half jaar hebben gevraagd, hebben geleid dat dit krediet reeds volledig is benut. Eén van de grotere behaalde resultaten in deze periode is het vaststellen van de structuurvisie Havenkwartier.

Verantwoording over de voortgang van het programma heeft steeds beknopt plaats gevonden in de reguliere Planning & Control-cyclus en eens per 12 tot 18 maanden met een uitgebreidere verantwoordingsrapportage. Voor 2024 heeft de uitgebreidere verantwoording plaatsgevonden in de vorm van een presentatie aan de raad op 21 november. De complexiteit van deze binnenstedelijke gebiedsontwikkeling maakt dat het programma ook tegen onverwachte problemen is aangelopen. Niet alle projecten kunnen op de eerder voorgestelde wijze verder gebracht worden. Het sterk versnipperd eigendom, de tegengestelde belangen en de grillige marktwerking vragen, voor het behalen van de doelen, extra inzet van expertise. Een geactualiseerd programmaplan met een herijkte financiële doorrekening moet hier richting in gaan geven. In het voorjaar van 2025 wordt dit ter besluitvorming voorgelegd.

Daarnaast zijn er nog meerdere projecten die in voorbereiding zijn. Voor deze projecten moet, tot de beoogde besluitvorming van volgend voorjaar, wel de voortgang geborgd worden. Met dit voorstel vragen we aanvullend krediet voor deze werkzaamheden.

3 Beoogd effect

Het borgen van de voortgang van de voorbereiding tot het komen tot de actualisatie van het programma Stadskwartier en de continuering van de inzet op de lopende onderliggende projecten.

4 Argumenten

4.1.1 Aanvullend krediet is nodig voor actualisatie programma

Met het aanvullend voorbereidingskrediet wordt verder gewerkt aan de actualisatie van het programma. Ontwikkelaars zijn, als gevolg van hoge bouwkosten, gestegen rente en onzekerheid over regelgeving, terughoudender geweest. De vraag naar woningen is echter nog steeds groot. De eerder gekozen aanpak heeft voor nu nog niet mogen leiden in een toevoeging van de geplande woningaantallen. Landelijk is er behoefte aan versnelling van het woningbouwprogramma. Om te komen tot de beoogde transformatie en het behalen van de hiervoor vastgestelde doelen lijkt een gewijzigde koers nodig. Deze keuzes worden in de actualisatie verder uitgewerkt en later ter besluitvorming voorgelegd.

4.1.2 Aanvullend krediet is nodig voor continuering lopende projecten

Voor eerdere besluitvorming is met doorrekeningen inzichtelijk gemaakt dat de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling het Stadskwartier een totale ontwikkelinvestering behelst van ongeveer € 300 miljoen. Binnen dit totaal is rekening gehouden met een deel publieke investering van circa € 85 miljoen. De publieke investering betreft voornamelijk sloop, bouw- en woonrijp maken, infrastructuur, plankosten, voorbereiding en toezicht. Voor de laatste drie is eerder € 9 miljoen geraamd. Vooralsnog past ook het nu voorliggende voorbereidingskrediet binnen deze raming. In de fase van de ontwikkeling waarin we nu nog zitten, bestaan de kosten voornamelijk uit personele inzet, extra deskundige ondersteuning en benodigde onderzoeken.

Met het krediet blijft er gewerkt worden aan de lopende voorbereiding van de projecten binnen het programma. Personele inzet wordt zoveel mogelijk vanuit een vaste formatie gecontinueerd of versterkt. Voor het vervolg van de projecten richting realisatie en/of grondtransacties, worden te zijner tijd separaat voorstellen ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd.

5 Kanttekeningen

5.1 Het behalen van de programmadoelen en voldoen subsidievereisten is onzeker.

Het programma Stadskwartier is een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en heeft hierdoor een verhoogd risicoprofiel. De complexiteit, door onder andere versnipperd eigendom, de tegengestelde belangen, bereikbaarheidsvraagstukken en milieubelemmeringen, maakt het lastig en kostbaar. Soms lijken de voordelen van het kunnen toevoegen van woningen en het geven van een opkikker voor de leefbaarheid hier niet tegen op te wegen. Voor het behalen van de gemeentelijke ambities is het zaak hier werk van te blijven maken en de inzet daarop te continueren. Met een passende programmatische aanpak maken we de risico’s beheersbaar en worden de doelen van het programma behaald.

Een van de vereisten uit het WBI-subsidie is dat er 866 woningen in 2031 in de Binnenstad en Havenkwartier zijn opgeleverd. Voor nu zijn er nog geen 200 woningen hard gepland. Er moet dan ook in de komende jaren een aanzienlijke woningbouwproductie komen om dit wel te gaan halen. Hierdoor blijft ook besteding van één van de andere subsidies, die voornamelijk gericht is op aanpak van de openbare ruimte na woningbouw, uit. Ook hiervoor is het hard nodig om tot een concreet en beheersbaar vervolg te komen.

6 Kosten, baten en dekking

Voor het programma Stadskwartier zijn eerder investeringsramingen opgesteld. Binnen het programma is vooralsnog rekening gehouden met een deel publieke investering van circa € 85 miljoen. De publieke investering betreft voornamelijk sloop, bouw- en woonrijp maken, plankosten, infrastructuur, enzovoort. Hier staan voor een klein deel nog verwachte inkomsten tegenover vanuit grondverkopen en kostenverhaal op private ontwikkelaars.

De resterende publieke investering verwachten we voor een deel te dekken door subsidies vanuit het Rijk en de Provincie. We verwachten minimaal € 15 miljoen aan subsidies te realiseren. Het Rijk heeft eerder al een subsidie van € 4,2 miljoen toegekend vanuit de Nationale Woningbouwimpuls. De Provincie heeft € 4,55 miljoen toegekend vanuit het Regiostedenfonds.

Daarnaast loopt er nog een subsidie aanvraag bij het Rijk van € 2 miljoen vanuit de regeling Impulsaanpak winkelgebieden. Binnen het meerjarenperspectief van de Algemene Dienst en het Grondbedrijf wordt rekening gehouden met investeringen in de openbare ruimte ter hoogte van € 60 miljoen

Op dit moment wordt een geactualiseerd programmaplan Stadskwartier Assen voorbereid. Een herijking van de financiële doorrekening maakt onderdeel uit van dit programmaplan. In het voorjaar van 2025 zal dit ter besluitvorming op route gebracht worden. Afwijkingen op eerdere besluitvorming zal daar in mee genomen worden.

Voorgesteld wordt om het aanvullende voorbereidingskrediet van €1 miljoen te dekken vanuit de gereserveerde middelen in het meerjarenperspectief.

Voor het vervolg van de projecten richting realisatie en/of grondtransacties, worden te zijner tijd separaat voorstellen ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd. De gevraagde voorbereidingskredieten zullen betrokken worden bij deze aan te vragen uitvoeringskredieten.

7 Communicatie, participatie

Dit besluit kan na akkoord op de openbare besluitenlijst geplaatst worden. Dit voorstel gaat alleen over de aanvraag van het aanvullende voorbereidingskrediet voor het programma. Hier gaat verder geen communicatie over plaatsvinden. Participatie en communicatie zijn nu, als ook voor vervolg en bij de actualisatie, een actief onderdeel van de aanpak. We werken ten slotte ‘met’ en ‘voor’ onze inwoners en ondernemers aan de stad. Zowel op het niveau van de bovenliggende programmaonderdelen als voor de afzonderlijke projecten gaat afstemming plaats vinden met de betrokken partijen en zal veelal ook bredere participatie worden opgezet.

8 Vervolg

Na vastselling van het voorliggende voorstel, wordt de actualisatie verder uitgewerkt. Met de betrokken partners, collega’s en andere expertises blijven we ons maximaal inzetten op de verdere voorbereiding van de lopende projecten. Een aantal van deze projecten komen voor het vervolg richting realisatie nog in 2025 ter besluitvorming in college en raad. Getracht wordt om ook in het voorjaar van 2025 de actualisatie van het programma ter besluitvorming voor te leggen.

9 Bijlagen

-

....

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024

Besluit

1.1 Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,0 miljoen voor de nadere uitwerking van het Programma Stadskwartier

1.2 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de in het meerjarenperspectief gereserveerde middelen van de Algemene Dienst en het Grondbedrijf

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 19 december 2024.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge