Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Verantwoordingsrapportage & krediet Stadskwartier Assen**
Kenmerk	51588-2023
Datum verzending	2 juni 2023
Besluitvormende raad	6 juli 2023
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 Kennis te nemen van de 'Verantwoordingsrapportage Stadskwartier Assen 2023'.

1.2 Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 1,0 miljoen voor de verdere voorbereiding van de ontwikkeling van het Stadskwartier

1.3 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de subsidie van de Nationale Woningbouwimpuls.

2 Inleiding

Op 17 februari 2022 heeft uw raad kennis genomen van het 'Uitvoeringsprogramma Assen Centraal[1]' en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 1,0 miljoen. Op basis van dit besluit zijn we aan de slag gegaan met de voorbereiding van de projecten die in het uitvoeringsprogramma zijn genoemd.

Gezien de omvang van het programma Stadskwartier Assen en de investeringen die ermee gemoeid zijn, willen we uw raad regelmatig informeren over de voortgang. Dat doen we beknopt in de reguliere Planning & Control-cyclus en eens in de 12 tot 18 maanden met een uitgebreidere verantwoordingsrapportage. Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de eerste uitgebreide rapportage van het Stadskwartier.

De verantwoordingsrapportage valt samen met de aanvraag van een aanvullend voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van het Stadskwartier. Het krediet van € 1,0 miljoen was bedoeld voor de opstart van de projecten uit het uitvoeringsprogramma in 2022.

[1] Nadien is de naam 'Assen Centraal' veranderd in 'Stadskwartier Assen', omdat er een fractie in uw raad kwam met dezelfde naam.

We hebben er langer mee gedaan dan verwacht, omdat het meer tijd heeft gekost om de projectteams volledig te bezetten. Het krediet is rond de beoogde besluitvorming door uw raad in juli 2023 volledig benut. Daarom vragen we in dit voorstel aanvullend krediet voor de verdere voorbereiding van de projecten.

3 Beoogd effect

Het doel van Stadskwartier Assen is het transformeren van winkel- en bedrijfsruimte en het realiseren van circa 1.350 woningen, waarvan circa 850 in de komende 10 jaar. Hiermee zorgen we ervoor dat we kunnen voldoen aan de vraag naar meer en betaalbare woningen en we geven een impuls aan het centrumgebied zodat deze aantrekkelijk blijft voor bewoners en bezoeker. Zo stond dat in het raadsvoorstel bij het uitvoeringsprogramma en zo is het nog steeds.

Het beoogd effect van raadsvoorstel is:

1. Het informeren van uw college en de gemeenteraad over de inhoudelijke voortgang van de projecten uit het uitvoeringsprogramma voor het Stadskwartier;
2. Het borgen van de voortgang van de voorbereiding van de projecten uit het uitvoeringsprogramma te door het vragen van een aanvullend voorbereidingskrediet;

4 Argumenten

4.1 Kennisnemen van de 'Verantwoordingsrapportage Stadskwartier Assen 2023'

In de 'Verantwoordingsrapportage Stadskwartier Assen 2023' wordt de voortgang van de projecten uit het uitvoeringsprogramma beschreven. Het stuk is min of meer op dezelfde wijze opgebouwd als het uitvoeringsprogramma zelf. De voortgang is bijgewerkt tot mei 2023.

Uit de rapportage kan worden opgemaakt dat nagenoeg alle projecten die in het uitvoeringsprogramma zijn opgenomen nu ook daadwerkelijk in voorbereiding zijn. Er zijn best projecten waar we een stap verder hadden willen zijn, maar over het geheel genomen liggen we op schema. Voor de meer gedetailleerde beschrijving van de voortgang verwijzen we naar de rapportage.

Of we in de komende jaren op schema kunnen blijven lijkt op dit moment vooral af te hangen van de ontwikkelingen op de woningmarkt. We zien dat projectontwikkelaars terughoudend zijn met nieuwe investeringsbeslissingen als gevolg van hoge bouwkosten, gestegen rente en onzekerheid over de regelgeving met betrekking tot de middenhuur. De vraag naar woningen blijft echter onverminderd groot. We willen de projecten daarom graag zover mogelijk 'uitontwikkelen', zodat de bouwproductie snel op gang kan komen als de marktomstandigheden weer verbeteren.

4.2 Aanvullend voorbereidingskrediet van € 1,0 miljoen

A) Krediet 2022

Het voorbereidingskrediet van 2022 van € 1,0 miljoen is rond de besluitvorming door uw raad in juli volledig benut. In de tabel 1 hebben we de stand van zaken van mei weergegeven.

Uit tabel 1 blijkt dat de investeringen in de binnenstad hoger zijn dan we oorspronkelijk hadden verwacht, maar dat wordt gecompenseerd doordat de investeringen in de ontwikkelkaders en de voorbereiding van het Havenkwartier lager uitpakken dan we aanvankelijk dachten.

Deelproject	Krediet 2022	Gerealiseerd
Ontwikkelkaders	€ 250.000	€ 150.000
Binnenstad	€ 415.000	€ 450.000
Stadsboulevard	€ -	€
Havenkwartier	€ 335.000	€ 275.000
Totaal	*€ 1.000.000*	*€ 875.000*

Tabel 1: Voorbereidingskrediet versus realisatie (afgerond)

Dat de investeringen in de binnenstad hoger zijn komt vooral omdat we hier het tempo van de markt proberen te volgen, of liever nog daar iets op vooruit te lopen. Dit speelt bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van het Dreuplein. Die stond nog niet in de planning, maar nu Actium de voormalige Lidl heeft gekocht, kunnen we daar een begin maken met de sociale woningbouw. Een andere oorzaak is dat we sommige ontwikkelingen meer tijd kosten dan voorzien. Zo hadden we nu al een samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de voormalige V&D en het Forum verwacht. Door de voormelde marktomstandigheden duren de voorbereidingen hiervoor echter langer dan verwacht.

B) Aanvullend krediet 2023

Wij vragen uw raad om een aanvullend voorbereidingskrediet van € 1,0 miljoen beschikbaar te stellen voor de projectkosten. Met dit aanvullende krediet gaan we aan de slag met de verdere voorbereiding van de projecten en producten die in het uitvoeringsprogramma zijn beschreven.

In deze fase bestaan de kosten vooral uit personele inzet, inhuur van externe deskundigheid en de benodigde onderzoeken voor de ontwikkeladers en de uitwerkingen van de onderdelen van het uitvoeringsprogramma. Als projecten verder uitgewerkt zijn en richting realisatie en grondtransacties gaan, komen we per project bij uw raad met een voorstellen om voorbereidings- en/of uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Het publieke tekort van Stadskwartier Assen hebben wij geraamd op € 60 miljoen. Hierin is rekening gehouden met een investering van circa € 9,0 miljoen in plankosten, voorbereiding en toezicht. Het voorbereidingskrediet past hierbinnen. De ervaring is dat de plankosten in de eerste jaren relatief hoog zijn, omdat in de opstart en voorbereidende werkzaamheden van een groot project als het Stadskwartier veel werk gaat zitten. In de jaren daarna nemen de voorbereidingskosten naar verwachting af.

In tabel 2 is het voorbereidingskrediet uitgesplitst naar de ontwikkelkaders en de deelgebieden. We verwachten dat de investeringen in in de binnenstad en het Havenkwartier in 2023 en 2024 gelijk op gaan lopen. In de verantwoordingsrapportage hebben we in elke paragraaf een doorkijk naar de werkzaamheden in de tweede helft van 2023 en de eerste helft van 2024 gegeven. Het krediet is bedoeld om die werkzaamheden, besluiten en activiteiten te kunnen voorbereiden en/of uitvoeren.

De kosten van de organisatie van het Stadskwartier bestaan – op hoofdlijnen – uit projectkosten, kosten van beleid uit en programmakosten. De projectkosten worden dus gedekt uit het voorbereidingskrediet. De kosten van beleid dekken we ten laste van het betreffende beleidsproduct. De programmakosten zijn reeds opgenomen in de begroting.

Deelproject	Krediet 2023	
Ontwikkelkaders	€	200.000
Binnenstad	€	400.000
Stadsboulevard	€	-
Havenkwartier	€	400.000
Totaal	*€*	*1.000.000*

Tabel 2: Voorbereidingskrediet 2023

4.3 Voorbereidingskrediet te dekken uit subsidie

De uitvoeringsprojecten van het Stadskwartier worden gedekt uit algemene middelen, het grondbedrijf en subsidies. Per uitvoeringsproject wordt een dekkingsvoorstel gemaakt, waarin we aangeven hoe we deze dekkingsbronnen inzetten. Het dekkingsvoorstel bieden we aan uw raad ter besluitvorming aan, zodra een project ver genoeg is uitgewerkt om een betrouwbare investeringsraming te maken. Tot die tijd kunnen we het voorbereidingskrediet dekken uit de subsidie bij de Nationale Woningbouwimpuls.

~~Deze middelen vloeien normaalgesproken terug naar de algemene reserve. Wij stellen echter voor om deze middelen beschikbaar te houden voor investeringen in de binnenstad. De binnenstad is nog niet af. Er zijn bovendien een aantal posten die niet zijn opgenomen in de investeringsraming voor het Stadskwartier, maar die wel van belang zijn voor het realiseren van onze ambities in de binnenstad. In tabel 3 is een eerste denkrichting voor de besteding van de middelen weergegeven.~~

~~De aanpak van de Singelpassage hebben wij niet opgenomen in de investeringsraming en het uitvoeringsprogramma. We zien de straat de laatste tijd echter hard achteruit gaan en zijn een verkenning gestart naar de ontwikkelingsmogelijkheden. We weten nog niet precies welke publieke investeringen er nodig zijn, maar willen vast een bedrag reserveren voor de voorbereiding- en/of uitvoering van de ontwikkeling van de Singelpassage.~~

5 Kanttekeningen

5.1 Risico's Stadskwartier Assen

De ontwikkeling van het Stadskwartier kent de gebruikelijke risico's van gebiedsontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingen op de woningmarkt, schommelingen in de rente en inflatie, de samenwerking met ontwikkelaars, de parkeerstrategie, enzovoort. In de systematiek die wij voor ogen hebben zijn deze risico's beheersbaar.

De besluitvorming over investeringen vindt per (deel)project plaats. Daarbij kan dus per project worden beoordeeld of die investering past in het totale beeld. Bij elk besluit kunnen we de risico's op projectniveau afwegen. Uw raad – en toekomstige raden – hebben zodoende steeds mogelijkheden om bij te sturen.

6 Kosten, baten en dekking

Investeringsraming

Voor het Stadskwartier hebben we een investeringsraming opgesteld. Voor de ontwikkeling van alle deelgebieden rekenen we met een publieke investering van circa € 84 miljoen. Dit betreft investeringen in bijvoorbeeld sloop, bouw- en woonrijp maken, plankosten, infrastructuur, enzovoort. Het geraamde publieke tekort van het Stadskwartierl is lager, namelijk € 60 miljoen. Dat komt omdat we als gemeente ook inkomsten hebben, bijvoorbeeld uit grondverkoop en het verhaal van kosten op private ontwikkelaars.

De gemeente investeert niet alleen in de ontwikkeling van Stadskwartier Assen. Private ontwikkelaars investeren voor hun rekening en risico in de bouw en verkoop of verhuur van het woningbouwprogramma. Samen investeren zij naar verwachting zo'n € 230 miljoen.

Voor deze bedragen worden maatschappelijke opgaven aangepakt. Als alle plannen worden uitgevoerd wordt circa 40.000 m^2 winkelruimte en 50.000 m^2 bedrijfsruimte getransformeerd naar voornamelijk wonen. Hierdoor blijft het centrum interessant voor bewoners en bezoekers én voor ondernemers om in onze stad te ondernemen. Tegelijkertijd worden circa 1.300 woningen in het stedelijk of binnenstedelijk gebied gerealiseerd, waardoor we aan de vraag naar betaalbare woningen kunnen voldoen. En we geven een impuls aan de openbare ruimte.

Beoogde dekking

De gemeente staat voor de opgave om het publieke tekort ad € 60 miljoen te dekken. Wij verwachten dit te realiseren met eigen investeringen, onderhoudsmiddelen, bijdragen uit het grondbedrijf en subsidies van derden. In tabel 4 is de beoogde verdeling over de dekkingsbronnen weergegeven.

In de Programmabegroting 2022 heeft uw raad met ingang van 2024 financiële ruimte gereserveerd om de lasten die voortvloeien uit de investeringen in de openbare ruimte van het Stadskwartier op te vangen. In het meerjarenperspectief van het grondbedrijf is ruimte gereserveerd om bij te dragen in de ontwikkelingen die wij als gemeente zelf actief oppakken. Daarnaast zetten we – waar we werk met werk kunnen maken – het straten- en wegenfonds in.

Naast eigen middelen willen we de komende jaren ook subsidies aanvragen bij de provincie, het Rijk en/of de Europese Unie. Er zijn inmiddels twee aanvragen gehonoreerd. De provincie Drenthe heeft een subsidie toegekend uit het Regiostedenfonds. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft een bijdrage uit de Nationale Woningbouwimpuls toegezegd.

De besluitvorming over de aanwending van deze middelen vindt gefaseerd plaats. Deze besluitvorming over het voorbereidingskrediet is daarin de tweede stap.

Dekkingsbron	Bijdrage	
Eigen middelen		
- Algemene middelen	€	32,00
- Grondbedrijf	€	10,00
- Straten- & wegenfonds	€	3,00
Subsidies		
- Regiostedenfonds	€	4,55
- Woningbouwimpuls	€	4,20
- Nog te realiseren	€	6,25
Publiek tekort	€	60,00

Tabel 4: Beoogde dekking Stadskwartier Assen in mln.

Op dit moment wordt de investeringsraming voor Stadskwartier Assen geactualiseerd. Binnen het programma vinden wijzigingen plaats en er zijn macro-economische ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de vereiste investeringen. Als de uitkomsten van de nieuwe raming bekend zijn, zullen wij uw raad daarover informeren.

Voorbereidingskrediet
Het gevraagde voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van de totale investeringsraming. We vragen uw raad om het voorbereidingskrediet te dekken uit de subsidie van de Nationale Woningbouwimpuls (zie argumenten 4.3).

Voorbereidingskrediet
Het gevraagde voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van de totale investeringsraming (zie argumenten 4.2). We vragen uw raad om het voorbereidingskrediet te dekken uit de subsidie van de Nationale Woningbouwimpuls (zie argumenten 4.3).

7 Communicatie, participatie

Met betrekking tot deze verantwoordingsrapportage heeft geen participatie plaatsgevonden. Wij communiceren hier niet actief over. Het raadsvoorstel en de rapportage worden uiteraard wel openbaar.

8 Vervolg

Indien uw raad instemt met het voorbereidingskrediet zullen wij de projecten uit het uitvoeringsprogramma verder voorbereiden. Zodra de projecten vergenoeg zijn ontwikkeld komen wij terug bij uw raad met voorstellen voor voorbereidings- en uitvoeringskrediet per project.

9 Bijlagen

1. Verantwoordingsrapportage Stadskwartier Assen 2023

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023

Besluit

1.1 Kennis te nemen van de ‘Verantwoordingsrapportage Stadskwartier Assen 2023’.

1.2 Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 1,0 miljoen voor de verdere voorbereiding van de ontwikkeling van het Stadskwartier

1.3 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de subsidie van de Nationale Woningbouwimpuls.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 6 juli 2023.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge