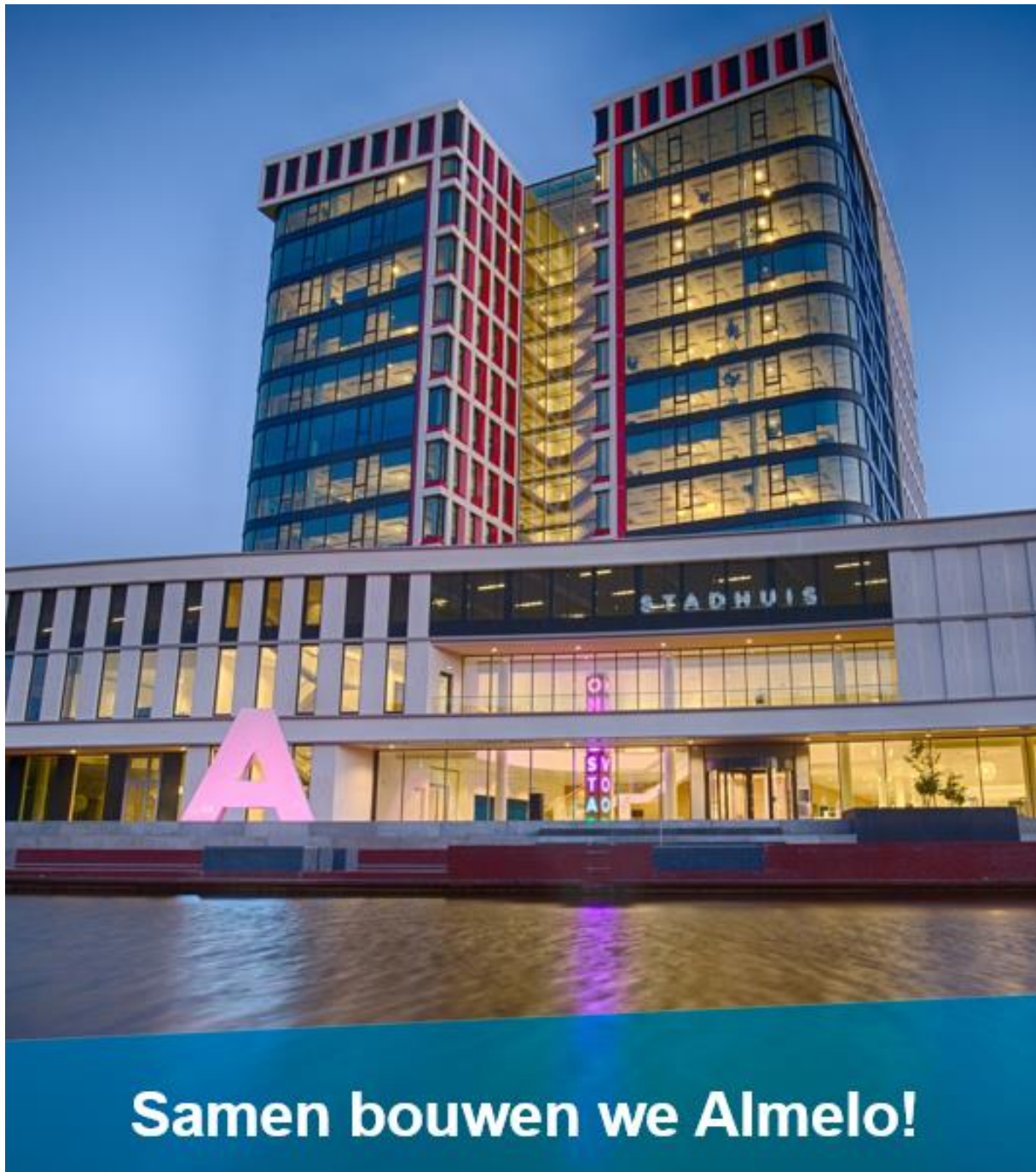


Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling Almelo 2025



Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Waarom een Investeringsagenda?	3
2. Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling: Almelo Ontwikkelt.....	5
3. Van Uitvoeringsagenda naar Investeringsagenda	7
3.1 De prioritaire gebieden.....	7
3.2 (Tussentijds) Afwegingskader prioritaire gebieden	8
3.3 Financiële afweging binnen portefeuille stedelijke ontwikkeling	9
4. Ontwikkelingsstrategie	10
4.1 Ontwikkelvisie als inhoudelijk kader.....	10
4.2 Grondbeleid.....	11
4.2.1 De gemeentelijke rol.....	11
4.2.2 Voorkeursrecht	11
4.2.3 Verwerven gronden en panden	12
4.2.4 Erfpacht	12
4.3 Beroep op gemeentelijke middelen	13
5. Financieel overzicht Investeringsagenda.....	14
5.1 Investerings	14
5.2 Dekking	15
5.3 Dekking kapitaalinvesterings	15
5.4 Dekking incidentele middelen	16
5.5 Risico's.....	17

Bijlagen:

1. Overzicht strategische doelen
2. Samenvatting financiële overzichten

1. Inleiding

De ruimtelijke opgaven waar Almelo voor staat zijn groot. De krapte op de woningmarkt in Nederland, maar ook in Almelo neemt steeds meer toe. Het tempo van bouwen moet dan ook worden verhoogd. In het kader van de regionale woondeals zijn afspraken gemaakt om de woningbouwopgave de komende jaren te versnellen. Deze afspraken zijn onderdeel van de woningbouwprogrammering zoals die door de raad is vastgesteld en vertaald in de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling.

Almelo staat daarnaast ook voor maatschappelijke opgaven. Zo hebben we in Almelo te maken met een bovengemiddelde stapeling van achterstanden, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid en (energie)armoede.

Het bouwen van nieuwe woningen en de herstructurering van bestaande wijken, moet de stad in balans brengen. Zo zorgen we voor een aantrekkelijke, toekomstbestendige stad waar onze inwoners prettig wonen en verblijven, waar onze ondernemers voldoende mogelijkheden krijgen en waar bezoekers graag naar toe komen.

Als we keuzes maken over nieuwe woningen of herstructurering, dan kiezen we voor ontwikkelingen die bijdragen aan zowel ruimtelijke als maatschappelijke opgaven. In de investeringsagenda die voor u ligt worden deze keuzes gemaakt: er worden ontwikkelingen tegen elkaar afgewogen en prioriteiten gesteld.

1.1 Waarom een Investeringsagenda?

In deze Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling worden de inhoudelijke keuzes van de Uitvoeringsagenda nader vertaald in concrete prioritaire opgaven en projecten, met daaraan gekoppeld spelregels voor de ontwikkeling en de financiële resultaten, de benodigde investeringen en de bijkomende risico's. Dit met als doel om financieel inzicht te geven in en te sturen op de opgave stedelijke ontwikkeling. Deze agenda wordt door de raad vastgesteld.

Het college kan vervolgens aan de slag met de prioritaire gebieden en de raad concrete voorstellen voor de ontwikkeling per gebied of project voorleggen.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:



In het schema is ook aangeduid dat er sprake is van een cyclus. Ontwikkelingen staan immers nooit stil en leiden mogelijk tot gewijzigde opgaven. Zo dateert de huidige Omgevingsvisie uit 2020 en werkt het college inmiddels aan de voorbereiding van een actualisatie. Dat geldt ook voor diverse sectorale beleidskaders.

Dat kan ertoe leiden dat nieuwe projecten en opgaven worden gedefinieerd. Mogelijk leidt dat tot een herziening van de Uitvoeringsagenda (2.0), die vervolgens weer vertaald gaat worden in de Investeringsagenda (2.0).

De Investeringsagenda is een sturingsinstrument voor de raad om de diverse (gebieds-) ontwikkelingen goed tegen elkaar af te wegen en prioriteiten te stellen. Voor het college is het een instrument om te bepalen 'hoe' we de agenda gaan uitvoeren, welke lobbyinstrumenten we gaan inzetten, hoe we kunnen bijdragen aan ontwikkelingen van andere overheden en om cofinanciering voor de investering te krijgen.

De Investeringsagenda biedt een instrument om, naast het gesprek over de prioritering van (gebieds-)ontwikkelingen, met de raad in gesprek te gaan over de hoeveelheid middelen die daaraan verbonden zijn en welke reserveringen in beeld komen om daar verder vorm aan te geven.

2. Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling: Almelo Ontwikkelt.

‘Almelo wil sturing geven aan de ontwikkeling van de stad. Vanuit haar eigen identiteit en kracht volgende stappen zetten met een krachtige visie en heldere koers. Gericht op ontwikkeling en groei waarbij de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van Almelo worden benut. Het streven is dat ruimtelijke ontwikkeling in Almelo bijdraagt aan de sociaal-maatschappelijke uitdagingen waar Almelo voor staat’.

Met deze tekst start de Uitvoeringsagenda voor Stadsontwikkeling in 2021. Deze Uitvoeringsagenda bouwt voort op de Omgevingsvisie 2020 waarin de ambities zijn verwoord die richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de Omgevingsvisie is te zien welke gebieden voor welke doeleinden (woningbouw, bedrijfslocaties, waterberging, sport etc.) gebruikt kunnen gaan worden. Een andere belangrijke basis voor de Uitvoeringsagenda is de woningbouwprogrammering zoals door de raad vastgesteld.

Het streven is dat ruimtelijke ontwikkeling in Almelo bijdraagt aan de sociaal-maatschappelijke uitdagingen waar Almelo voor staat. Met de Uitvoeringsagenda heeft Almelo een koers, ook voor de langere termijn, in de ontwikkeling en groei om daarmee flinke stappen te kunnen zetten.

De Uitvoeringsagenda ‘Almelo Ontwikkelt’ geeft houvast voor het maken van keuzes en het stellen van prioriteiten in stadsontwikkeling. Daarin zijn de strategische doelen vertaald in prioritaire gebieds- en wijkontwikkelingen voor Almelo, die in samenhang worden ontwikkeld.

De 7 samenhangende stadsopgaven voor de stadsontwikkeling beschrijven de uitdaging waar Almelo voor staat en bepalen de focus in de stadsontwikkeling.

7 Samenhangende stadsopgaven

Een centrumfunctie voor regio Noordwest Twente
Een sterke groenblauwe structuur vanuit de landschappelijke onderlegger
Een binnenstad die verbindt en verrast
Een gebalanceerde en duurzame woningvoorraad
Een goed bereikbare stad met voorrang voor slimme, schone en gezonde mobiliteit
Toekomstbestendige werklocaties voor werkgelegenheid en een goed ondernemersklimaat
Sociaal-maatschappelijke voorzieningen gericht op ontmoeting, zelfredzaamheid en verbinding

Per opgave zijn in de Uitvoeringsagenda de na te streven doelen verder uitgewerkt. In de Uitvoeringsagenda zijn vervolgens een koers en prioriteiten in stadsontwikkeling benoemd om deze doelen te behalen.

Opgaven (programma's)

- Herstructurering en verduurzaming van wijken met leefbaarheidsopgaven
- Programmeren van woningbouw op ontwikkellocaties
- Transformatie van verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen
- Uitbreiding en verduurzaming van werklocaties
- Versterken van de groenblauwe structuur
- Vergroten toegevoegde waarde van voorzieningen en parels voor een (be)leefbare stad
- Duurzaamheid in alle haarvaten van de stad.

Gebieds- en wijkontwikkelingen

- Binnenstad
- Spoorzone
 - Stationsgebied-westzijde
 - Achter de Molen
 - Westerdok
- Nieuwstraatkwartier
- Ossenkoppelerhoek
- Kerkelanden
- Businesspark XL 2e fase en/of nieuw bedrijventerrein

3. Van Uitvoeringsagenda naar Investeringsagenda

3.1 De prioritaire gebieden

In deze Investeringsagenda zijn de prioritaire gebieds- en wijkontwikkelingen uit de Uitvoeringsagenda vertaald naar een vijftal prioritaire gebieden, met daarbinnen een aantal projecten. Dit is aangevuld met de uitbreiding van de woningbouwambities, zoals voortgekomen uit de woondeal.¹

Alleen voor de gebieden en projecten opgenomen in deze investeringsagenda gaat de gemeente een actieve regisserende rol innemen en een actief grondbeleid mogelijk is. Dat houdt ook in dat uitsluitend deze gebieden en projecten een beroep kunnen doen op de gemeentelijke middelen voortkomend uit deze Investeringsagenda.

De prioritaire gebieds- en wijkontwikkelingen zijn de gebieden waar de gemeente Almelo kiest voor proactieve en geregisseerde sturing op transformatie. Uiteraard zijn dit niet de enige gebieden die zullen veranderen. Er zijn ook andere projectlocaties, inbreidingen en uitbreidingen van de stad waar wordt ontwikkeld en gebouwd. Hier neemt de gemeente een faciliterende rol aan door onder andere het stellen van kaders en randvoorwaarden aan marktinitiatieven.

Lijst Investeringsagenda Stedelijke ontwikkeling Almelo	
Prioritaire gebieden	Project
Binnenstad	Stadskade
	Groot Gravenkwartier
	Inrichting openbare ruimte
	Uitvoering Koers Binnenstad
Spoorzone	Westerdok
	Kerkelanden
	Achter de Molen (Nieuwstraatkwartier)
	Intercity knooppunt
	Kanaalpark
Uitbreiding woningbouw	Parkbuurt
	Aalanderveld
	Aadorp
	Bornerbroek
	Leemslagen
Uitbreiding bedrijven	XL Businesspark 2
	Lokaal bedrijventerrein
Herstructurering	Ossenkoppelerhoek

¹ Met de provincie Overijssel is een woondeal gesloten waarin een substantiële stijging van de woningbouwproductie is afgesproken. De gemeenteraad (Raad – 2207515) heeft het college opgedragen deze woondeal te verwerken in de Omgevingsvisie en daarmee uitgangspunt van beleid te maken.

	Zwaluwenstraat/Gravenstraat (Nieuwstraatkwartier)

In de Uitvoeringsagenda zijn drie prioritaire wijken benoemd die voor herstructurering in aanmerking komen. Dat zijn Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek. Deze komen op een verschillende manier terug in de bovenstaande lijst. Voor Ossenkoppelerhoek ligt er een integrale herstructureringsopgave. De herstructurering van Kerkelanden wordt opgenomen binnen de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. Voor Nieuwstraatkwartier ligt de focus voor de herstructurering op het gebied Achter de Molen, dat eveneens opgenomen is binnen de Spoorzone. In aanvulling daarop ligt binnen Nieuwstraatkwartier een solitaire herstructureringsopgave in de kleinere locatie Zwaluwenstraat/Gravenstraat.

3.2 (Tussentijds) Afwegingskader prioritaire gebieden

De Investeringsagenda is gericht op de langere termijn, maar moet ook een dynamisch instrument zijn waarin door de raad tussentijdse aanpassingen in de prioritaire gebieden kunnen worden doorgevoerd. Om te bepalen welke toekomstige (gebieds-) ontwikkelingen met bijbehorende investeringsvraag op de Investeringsagenda worden geplaatst of ervan worden verwijderd, is een afwegingskader nodig.

Het afwegingskader gaat in op de vraag waarom de raad zou moeten willen investeren in projecten in de stad. Investeren als een middel om de strategische doelen van de stad te realiseren. Je wilt er dus een bepaald “maatschappelijk” rendement mee halen. Zo moet een project bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen, bereikbaar van banen, inclusieve samenleving en het behouden en aantrekken van talent. Dit kun je dan afwegen tegen het financiële rendement op de gehele gemeentebegroting.

Aan het toevoegen (of afvoeren) van projecten ligt altijd een integrale afweging ten grondslag. Integraal, in die zin dat de inhoudelijke baten worden afgewogen tegen de financiële kosten en risico's.

Schematisch ziet dat er als volgt uit.

Principes afweging/prioritering			
Mate waarin het plan(deel) bijdraagt aan structuurversterking voor Almelo en waarom daarin een gemeentelijke investering belangrijk is			
sociaal-maatschappelijk	economisch	ruimtelijk	
Mate waarin doorzetten van het plan(deel) onvermijdelijk is			
afmaken waar je aan begonnen bent	inzet middelen derden	(contractuele) verplichtingen	koppeling met andere plan(delen)

3.3 Financiële afweging binnen portefeuille stedelijke ontwikkeling

Enkel de projecten binnen de prioritaire gebieden kunnen een beroep doen op de gemeentelijke middelen voortkomend uit deze Investeringsagenda. Dit houdt ook in dat ontwikkelingen die buiten deze lijst vallen geen beroep kunnen doen op deze gemeentelijke middelen.

Om te bepalen of een project vanuit financieel perspectief kan worden toegevoegd aan de lijst van deze Investeringsagenda wordt in ieder geval getoetst aan twee principes.

- | |
|--|
| 1. Uitbreidingslocaties dienen in beginsel financieel minimaal sluitend te worden ontwikkeld. |
| 2. Locaties met een naar verwachting positief planresultaat worden zo mogelijk door de gemeente zelf opgepakt. |

Afwijking van het eerste principe (minimaal sluitend) is slechts mogelijk op grond van zwaarwegende en expliciet vastgelegde onderbouwing. Daarbij geldt altijd dat de risico's van de ontwikkeling moeten passen binnen het maximale gemeentelijke weerstandvermogen.

Beide principes kennen dezelfde achtergrond. De opgave waar Almelo voor staat is groot. Het betreft veel ingewikkelde, niet kostendekkende, transformaties, herstructureringen en investeringen. Tegenover deze uitgaven is het noodzakelijk dat de kansen op positieve planresultaten worden benut en ingezet binnen de portefeuille stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling van de voor stedelijke ontwikkeling beschikbare middelen dient rekening gehouden met verevening tussen de projecten binnen de Investeringsagenda.

4. Ontwikkelingsstrategie

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de gebieden en projecten van deze Investeringsagenda tot uitvoering worden gebracht.

Dat start met het door de raad vastleggen van de inhoudelijke kaders in de vorm van een ontwikkelvisie. Daarna werkt het college de plannen en de ontwikkelingsstrategie voor de diverse projecten verder uit en vertaalt dit in de benodigde gemeentelijke middelen en risico's. Uiteindelijk leidt dit tot een beroep op de gemeentelijke financiële middelen. Hieronder is aangegeven welke afwegingen ten grondslag liggen aan het toekennen van de middelen aan de projecten. De afweging is tevens de onderbouwing van het advies van het college aan de raad deze middelen ter beschikking te stellen.

4.1 Ontwikkelvisie als inhoudelijk kader

Principe sturing op stedelijke ontwikkeling (1)



In een ontwikkelvisie worden de na te streven maatschappelijke doelstellingen vertaald in ruimtelijke kwaliteiten en programma's. Door het vaststellen van de ontwikkelvisies wordt de raad in positie gebracht op de ontwikkeling kaderstellend te sturen.

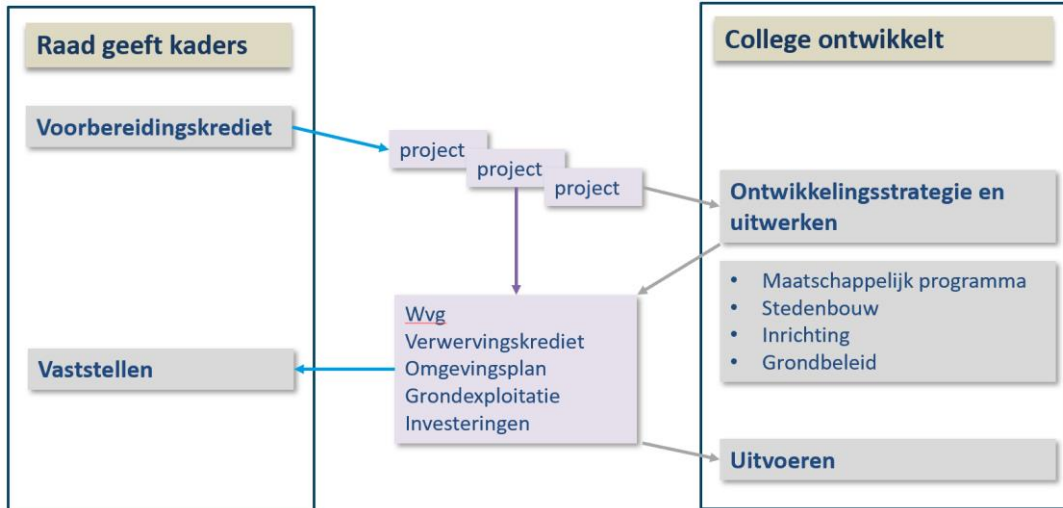
Voor elke prioritaire opgave wordt binnen de beschikbare middelen Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling financiële ruimte gereserveerd voor een voorbereidingskrediet. Daarmee kunnen deze benodigde kaders worden opgesteld.

De ontwikkelvisies bieden ook een kader voor het bepalen van de ontwikkelingsstrategie (waaronder grondbeleid strategie).

4.2 Grondbeleid

4.2.1 De gemeentelijke rol

Principe sturing op stedelijke ontwikkeling (2)



Actieve regie en mogelijk actief gemeentelijk grondbeleid zijn beperkt tot de prioritaire gebieden die zijn vermeld in de investeringsagenda. Hieronder wordt daarop nader ingegaan. Met het grondbeleid kan de gemeente effectief sturen op de inrichting en ontwikkeling van het grondgebied.

Stedelijke ontwikkeling doen we samen met onze maatschappelijke partners en met marktpartijen. Voor een goede uitvoering daarvan is het niet nodig (en wenselijk) dat Almelo alle zaken zelf actief oppakt en ontwikkelt. Via het grondbeleid staat de gemeente een sturingsinstrument ter beschikking dat ons in staat stelt de vraag te beantwoorden of een actieve, risicodragende, rol in de gebiedsontwikkeling gewenst of noodzakelijk is.

De in 2020 vastgestelde Nota grond- en vastgoedbeleid biedt de basis voor dit zogenaamde situationele grondbeleid. In de Nota wordt in dat kader gesproken van pragmatische grondbeleid.

Binnen de prioritaire gebieden wordt per project afgewogen of de actieve regievoering moet leiden tot actieve gemeentelijke ontwikkeling. Concreet gaat het dan om de vraag of de gemeente grond wil kopen of een grondexploitatie wil openen. Dit hangt af van de vraag of de na te streven maatschappelijke doelen (bv. woningbouw, voorzieningen, bedrijfsterreinen of inrichting openbare ruimte) het beste bereikt kunnen worden met een actieve gemeentelijke rol of dat je dit ook over kunt laten aan marktpartijen. Dit wordt dan afgezet tegen de financiële investeringen en risico's die daarmee gepaard gaan. Deze Investeringsagenda biedt inzicht in de financiële aspecten ten behoeve van deze afweging.

Daarbij speelt ook dat actieve gemeentelijke ontwikkelingen het vertrouwen van marktpartijen versterken om zelf ontwikkelingen op te pakken of als voorbeeld dienen voor het gewenste kwaliteitsniveau.

4.2.2 Voorkeursrecht

Een belangrijk instrument om de gemeente in staat te stellen regie te voeren op de gewenste ontwikkelingen is het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht

gemeenten (Wvg). De gemeente heeft daardoor inzicht in alle grondtransacties, kan speculatie voorkomen en beslissen of aankoop ten behoeve van ontwikkeling gewenst en mogelijk is.

De gemeente heeft daardoor inzicht in alle grondtransacties, kan speculatie voorkomen en beslissen of aankoop ten behoeve van ontwikkeling gewenst en mogelijk is.

4.2.3 Verwerven gronden en panden

Als de gemeente eigenaar is van de grond, heeft ze meer controle over de ontwikkeling. Het kopen van grond betekent niet altijd dat de gemeente deze zelf ontwikkelt. Grond en panden kunnen immers ook weer worden verkocht aan ontwikkelende partijen nadat de gemeente de gewenste ontwikkeling heeft bepaald. Dat gebeurt dan via (een vorm van) een tender.

Gronden en panden die worden aangekocht met als doel deze te ontwikkelen voor nieuwe functies worden in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid ontwikkelvastgoed genoemd. Dit ontwikkelvastgoed onderscheidt zich van maatschappelijk vastgoed doordat deze per definitie tijdelijk in het bezit van de gemeente is.

We onderscheiden drie vormen van het verwerven van ontwikkelvastgoed:

1. **Anticiperend:** Er is een ontwikkelvisie vastgesteld en de ontwikkeling start binnen vijf jaar. Dit ontwikkelvastgoed mag op de gemeentelijke balans worden gewaardeerd tegen de ontwikkelwaarde.
2. **Strategisch:** Aankoop is wenselijk, maar ontwikkeling is nog niet zeker. Dit vastgoed moet op de balans worden gewaardeerd tegen de geldende marktwaarde. Dit kan leiden tot een afwaardering van het ontwikkelvastgoed. Het leidt op zijn minst tot een tijdelijk beslag op de gemeentelijke middelen.
3. **Uitvoerend:** Aankoop vindt plaats binnen een vastgestelde grondexploitatie.

Het besluit om gronden te verwerven ligt bij het college. De gemeenteraad moet echter eerst middelen beschikbaar stellen voor de aankopen. Soms moet de gemeente snel handelen, daarom is het gewenst dat de gemeenteraad spelregels vaststelt en krediet beschikbaar stelt waarmee dat kan. Een voorstel voor deze spelregels en het instellen van een krediet strategische verwervingen is in voorbereiding en wordt uiterlijk medio 2025 aan de raad voorgelegd.

4.2.4 Erfpacht

Een ander element van het grondbeleid is de wijze waarop uitgifte van gronden plaatsvindt. Dat kan bijvoorbeeld ook door middel van erfpacht. Daarmee kan erfpacht ook een strategische betekenis voor de toekomstige ontwikkeling hebben. Door in erfpacht uit te geven behoudt de gemeente de gronden in eigendom. In de toekomst kunnen deze gronden mogelijk worden ingezet voor de dan zich aandiende ruimtelijke claims. Dit aspect wordt opgenomen in de Nota Grondbeleid.

4.3 Beroep op gemeentelijke middelen

Na het stellen van de kaders en het bepalen van de gemeentelijke rol worden de projecten verder uitgewerkt in zowel inhoudelijke als financiële zin. In beginsel is er in de gereserveerde gemeentelijke middelen al rekening gehouden met de voor de projecten benodigde middelen. Maar het daadwerkelijk toekennen ervan aan de projecten dient goed te worden onderbouwd.

De Investeringsagenda wordt gefinancierd uit diverse dekkingsbronnen. Ingeval een beroep wordt gedaan op gemeentelijke middelen dient een onderbouwing te worden aangereikt op basis van de volgende vragen/stappen:

Onderbouwing gemeentelijke middelen		
1	Is er sprake van een optimale planopzet?	Deze vraag richt zich op de planefficiëntie, uiteraard binnen de kader van de gestelde inhoudelijke doelen. Hoe is bijvoorbeeld het ruimtegebruik? Zijn er kostendragers?
2	Hoe wordt ingezet op externe middelen?	Dat kan zijn subsidies van overheden, maar ook (exploitatie)bijdragen van derden. Indien er sprake is van een particuliere grondexploitatie is een beroep op gemeentelijke middelen alleen mogelijk op basis van een goede en transparante onderbouwing.
3	Kunnen middelen worden ingezet die al in de gemeentelijke begroting zijn voorzien.	Hier betreft om de vraag in hoeverre wordt ingezet op het benutten van koppelkansen. Kan bijvoorbeeld bij de aanleg van een weg of een park ook (mede)financiering plaatsvinden uit de onderhoudsbegroting?
4	Is het project te faseren?	Zijn de fases onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen? Hoe flexibel is de opzet?
5	Welke risico's kent het project en op welke wijze vindt beheersing plaats?	Is er ook sprake van financiële risico's voor de gemeente dan is het belangrijk te bepalen of er voldoende gemeentelijke weerstandvermogen beschikbaar is en of de gemeente bereid is dit risico te dragen.

5. Financieel overzicht Investeringsagenda

In dit hoofdstuk wordt een financiële vertaling geschetst van de opgaven van de Investeringsagenda stedelijke ontwikkeling. Het geeft het beeld weer per 1 januari 2025 en voor zover deze in beeld konden worden gebracht.

De gemeentelijke rol in de stedelijke ontwikkeling beperkt zich niet tot de locatieontwikkelingen. Investerings in de openbare ruimte zijn bij uitstek een opgave voor de gemeente. Herinrichting van de openbare ruimte, verkeersontsluitingen of de aanleg van groen dragen in grote mate bij aan de belevingswaarde van de stad en zijn vaak randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de diverse locaties en gebieden.

Dergelijke gemeentelijke investeringen leiden meestal tot structurele kapitaallasten in de gemeentelijke begroting. Deze Investeringsagenda bevat om die reden ook een inzicht in deze investeringen.

5.1 Investerings

De financiële vertaling van de Uitvoeringsagenda laat de volgende stand van zaken zien:

	investerings	grondopbr.	subsidies aangevraagd	beroep op middelen
Binnenstad	€ 65	€ 8	€ 1	€ 56
Spoorzone	€ 106	€ 41	€ 13	€ 52
Herstructurering	€ 4	€ -	€ -	€ 4
Bedrijventerreinen	€ 170	€ 164	€ -	€ 6
Woningbouw	€ 284	€ 285	€ -	€ -1
Totaal	€ 629	€ 498	€ 14	€ 117

Dit betreft alle investeringen, zowel investeringen waar incidentele middelen tegenover staan, als investeringen die ten laste van de kapitaaldienst worden gebracht.

De totale raming van de investeringen zoals die nu in beeld is gebracht bedraagt bijna € 630 miljoen. De geraamde opbrengsten en nu bekende subsidies belopen iets meer dan € 510 miljoen. Deze cijfers leiden tot het inzicht dat er een beroep van bij benadering € 120 miljoen op gemeentelijke middelen denkbaar is.

Het overzicht betreft een huidige inschatting, in veel projecten gebaseerd op eerste ruwe inschattingen. Aanvullende subsidies en mogelijk ook bijdragen van ontwikkelende partijen kunnen pas in beeld worden gebracht zodra de plannen verder zijn uitgewerkt. Dat geldt nu slechts voor een beperkt aantal plannen.

Het betreft bovendien een momentopname. Plannen voor bijvoorbeeld Ossenkoppelerhoek (Herstructurering) of Intercity Knooppunt (Spoorzone) zijn nog niet concreet genoeg om een eerste inschatting van de kosten en opbrengsten te maken.

5.2 Dekking

In de dekking wordt onderscheid gemaakt tussen incidentele en structurele middelen. Incidentele middelen zijn met name planresultaten van een grondexploitatie en planvoorbereidingskosten. Structurele middelen zijn kapitaalinvesteringen in de openbare ruimte of bijvoorbeeld parkeervoorzieningen. In onderstaand schema is dit uitgesplitst.

Totaal		Kap.invest	Incidenteel
Investerings	€ 629	63	566
(grond)opbrengsten	€ 498	0	498
subsidies aangevraagd	€ 14	1	13
Beroep op middelen (bruto)	€ 117	62	56
reeds beschikbaar cq gedekt	€ 31	21	10
Nogte dekken	€ 86	40	46
Bijdrage extern NOG werven	€ 4	4	0
Nogte dekken gemeente	€ 81	36	46

De Reserve SO is ingesteld voor het afdekken van tekorten op en investeringen in projecten in het kader van de stadsontwikkeling. Ook kapitaalinvesteringen kunnen daarvan onderdeel zijn.

In 2025 wordt een herziene nota grondbeleid aangeboden aan de raad. Daarin wordt het kostenverhaal nader uitgewerkt. Hiermee wordt bedoeld de ruimtelijke bijdrage die van particuliere ontwikkelaars wordt gevraagd als bijdrage in de gemeentelijke investeringen waarvan ook die desbetreffende ontwikkeling profiteert. Daar waar deze bijdragen verband houden met gemeentelijke kosten die onderdeel zijn van deze Investeringsagenda komen deze middelen beschikbaar voor de uitvoering van deze agenda.

5.3 Dekking kapitaalinvesteringen

De raming van de kapitaalinvesteringen beloopt € 62 miljoen. Daarover wordt de aanname gedaan dat daarvan € 21 miljoen al in de begroting is voorzien. Mogelijk is toch een deel van deze begrotingsmiddelen nodig voor andere investeringen (buiten deze Investeringsagenda). Dat leidt dan tot een stijging van het ongedekte deel. Nieuwe investeringen, bv cultuur-, sport- of onderwijsvoorzieningen, zijn hierin niet meegenomen.

Het college gaat ervan uit dat in beginsel de kapitaalinvesteringen niet ten laste worden gebracht van de Reserve SO, maar daar ruimte voor te zoeken binnen de reguliere gemeentelijke begroting. Dit houdt in dat deze investeringsbeslissingen (go no go) niet gebaseerd worden op de ruimte binnen de middelen voor stedelijke ontwikkeling.

Per project wordt een opdracht neergelegd de middelen te organiseren, met eventuele bijbehorende mandaten. De uitvoering(svoorbereiding) kan pas starten nadat en tot zover de middelen verzekerd zijn. Ook op dat moment wordt duidelijk of er toch ook incidentele middelen (Reserve SO) ingezet dienen te worden ter dekking van kapitaalinvesteringen. Deze worden dan verwerkt in de Investeringsagenda.

Het overzicht laat zien dat er nu nog een ongedekte investeringsvraag ligt van € 36 miljoen. Uitgaande van 5% kapitaallasten leiden deze investeringen tot uiteindelijk een extra structurele kapitaallast van € 1,8 miljoen/jaar. Dit betreft grotendeels investeringen in de openbare ruimte die gefaseerd kunnen uitgevoerd. Bij elke fase wordt bezien in hoeverre daarvoor toch

beschikbare middelen in de begroting kunnen worden aangewend en wordt eveneens gezien in hoeverre middelen uit exploitatiebijdragen van derden of subsidies de investeringslast voor de gemeente kunnen verlichten. De kapitaallasten ontstaan derhalve niet onmiddellijk en in een keer, maar gaan stijgen afhankelijk van de voortgang en besluitvorming over deze projecten. Bovendien wordt de omvang mogelijk nog beïnvloed door subsidies en benutten van de reguliere onderhoudsmiddelen. In de begroting.

5.4 Dekking incidentele middelen

Incidenteel is een beroep op gemeentelijke middelen geraamd van € 56 miljoen. Daarvan is € 10 miljoen reeds gedekt. Het betreft hier voornamelijk planvoorbereidingskosten op basis van een beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet. Resterend derhalve een beroep van € 46 miljoen.

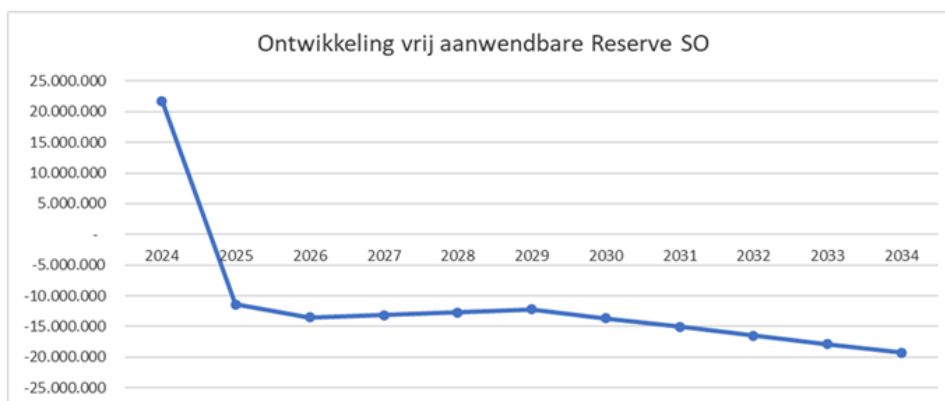
Als dekking voor de incidentele middelen is de Reserve SO ingesteld. Per 1-1-2025 kent de Reserve een stand van bijna € 22 miljoen. Dit betekent dat voor de nu in kaart gebrachte investeringen een bedrag van € 24 miljoen nog geen dekking aanwezig is.

Zoals eerder vermeld kunnen nog niet alle investeringen in beeld worden gebracht (mn. Ossenkoppelerhoek en Intercityknooppunt) en zijn er nog onzekerheden over het aanwenden van beschikbare kapitaalmiddelen (mn. Kanaalpark). Deze kunnen ook leiden tot een extra beroep op de incidentele middelen.

De investeringen vinden plaats over een langere tijdsperiode. Niet alle middelen zijn in 2025 benodigd, maar het maakt wel duidelijk dat aanvullende middelen nodig zijn voor de uitvoering van de gehele agenda.

Er is ook sprake van tijdelijk beroep op de incidentele middelen voor stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld door aankoop van gronden of tijdelijke exploitatiekosten van ontwikkelvastgoed. Dit verandert niet het totale beroep op de Reserve, maar vraagt wel om een zorgvuldige planning op portefeuilleniveau.

Indicatief is de ontwikkeling van de Reserve SO in beeld gebracht, uitgaande van huidige planning. Dit laat zien dat al in 2025 alle middelen van de Reserve toegekend zijn aan de ontwikkelingen. Sterker nog, niet alle ontwikkelingen kunnen een beroep meer doen op de Reserve en zullen moeten wachten totdat er een nieuwe voeding van de Reserve plaatsvindt. Zonder voeding is een strikte prioritering dus nodig. Sommige projecten stoppen dan bij de voorbereiding en gaan voorlopig niet in ontwikkeling.



5.5 Risico's

Aan de diverse ontwikkelingen, zeker bij een actieve gemeentelijke rol, zijn ook risico's verbonden. Dat betreft ook financiële risico's, die een claim leggen op het beschikbare gemeentelijke weerstandvermogen. Deze risico's zijn dynamisch. Om die reden worden deze financiële risico's in het kader van de gemeentelijke begroting en rekening in beeld gebracht en afgezet tegen het actuele (gemeentebrede) weerstandsvermogen. In de uitvoering is een scherpe aandacht voor het beheersen van de risico's.