Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Bestemmingsplan en financiële bijdrage woningbouw Acmesa-terrein**
Kenmerk	39529-2021
Datum verzending	woensdag 3 november 2021
Besluitvormende raad	donderdag 16 december 2021
Consulterende raad	n.v.t.
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 Het ontwerpbestemmingsplan Voormalig Acmesa-terrein incl. het ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage te leggen.

1.2 Maximaal € 400.000 te verstrekken aan Actium voor een bijdrage aan de onrendabele top van 74 tot 77 sociale huurwoningen in het bouwplan Acmesa.

1.3 De bijdrage te dekken uit het geprognosticeerde positieve resultaat over 2021 en de lasten ten rekening te brengen van de jaarrekening 2021.

1.4 Aan de bijdrage de volgende voorwaarden te verbinden:
1. voordat de bijdrage wordt overgemaakt dient de grondprijs te worden beoordeeld aan de hand van een onafhankelijke taxatie (op basis van een uitgewerkt bouwplan en de definitieve overeenstemming tussen Actium en de ontwikkelaar);
2. na oplevering van de appartementen dient een onafhankelijke partij op basis van een transparante boekhouding van het project aan de hand van de werkelijk gemaakte kosten het werkelijke exploitatietekort vast te stellen. Wanneer dat tekort lager is dan het subsidiebedrag dient Actium het verschil aan de gemeente terug te betalen.

1.5 Op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 en onder b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur de geheimhouding van de bijlagen 1 t/m 4 bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen.

2 Inleiding

Ter plaatse van het Acmesa-terrein was vanaf 1908 tot 2005 melkfabriek de ‘Asser Coöperatieve Melkinrichting en Stoomzuivelfabriek’ gevestigd. De fabriek is in 2007/2008 gesloopt. Sindsdien ligt de locatie braak. Gezocht is naar een passende nieuwe woonfunctie voor deze locatie in de Oranjebuurt, gelegen tussen het recent heringerichte stationsgebied en de binnenstad van Assen.

De eigenaar van de gronden heeft het plan om woningen te bouwen op deze locatie waarbij sprake is van een gevarieerd woningbouwprogramma passend binnen de visie Oranjebuurt, de omgevingsvisie en

woonvisie. Acmesa is één van de ontwikkellocaties vanuit de visie. Het plan omvatte oorspronkelijk alleen koopwoningen. Op ons verzoek is dit aangepast. Daardoor is in het uiteindelijke plan het merendeel van de woningen in het gebied ten behoeve van de sociale huursector. Er komen 34 tot maximaal 36 grondgebonden koopwoningen (vrijstaand, tweekappers en/of rijwoningen) en 74 tot maximaal 77 sociale huurappartementen in het gebied. De bandbreedte in het aantal koopwoningen heeft te maken met de flexibiliteit in het plan om langs de Hendrik de Ruiterstraat óf tweekappers óf rijwoningen te bouwen. Als er rijwoningen worden gebouwd, dan kunnen er 2 extra woningen gerealiseerd worden. De bandbreedte in het aantal huurappartementen heeft te maken met het ontwerp van de gebouwen. Er worden in ieder geval 74 huurappartementen gerealiseerd en afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp van de 2 gebouwen (zie 4.1 voor een nadere toelichting), zal dit aantal maximaal 77 bedragen.





Figuur 1 Ligging plangebied en impressie ontwikkeling

Om dit mogelijk te maken heeft de woningcorporatie verzocht om een financiële bijdrage van de gemeente (bijlage 1). Voor 20 woningen heeft de projectontwikkelaar een lage grondprijs gehanteerd, die vergelijkbaar is met de grondprijzen die de gemeente hanteert voor sociale woningbouw. Voor de overige 54 tot 57 woningen hanteert de ontwikkelaar een hogere (commerciële) grondprijs. De corporatie heeft onderhandeld over een lagere grondprijs, maar de ontwikkelaar kan de grondprijs niet verder laten zakken om het project financieel haalbaar te houden. De hogere grondprijs voor de 54 tot 57 extra sociale huurwoningen, leidt tot een groter exploitatiekort voor de corporatie dan in andere projecten. Daardoor blijven onvoldoende middelen beschikbaar voor andere opgaven en wordt het moeilijker leningen voor andere nieuwbouwprojecten te verkrijgen. Omdat met het woningbouwproject een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen voor sociale woningbouw, wordt u voorgesteld om het verzoek te honoreren.

Indien u instemt met het verstrekken van een financiële bijdrage, is de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. U wordt dan ook gevraagd om bij een positief besluit het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven om ter inzage te leggen. Het plan zal dan de week na uw vergadering ter inzage worden gelegd.

3 Beoogd effect

- De ontwikkeling van het voormalige Acmesa-terrein tot woonwijk met een gevarieerd woningaanbod en een hoge beeldkwaliteit.
- Bijdragen aan de uitbreidingsopgave voor sociale huurwoningen en daarmee voorkomen dat de actieve zoekduur voor deze woningen in Assen toeneemt. Met de bijdrage kan de corporatie op korte termijn 74 tot 77 woningen toevoegen aan de voorraad sociale huurwoningen in Assen. Daarmee levert het project een bijdrage aan de doelen van de woonvisie.

4 Argumenten

4.1 *Er komt een mix aan woningen*

Het woningbouwprogramma bestaat uit 34 tot maximaal 36 grondgebonden koopwoningen (vrijstaand, tweekappers en/of rijwoningen) en 74 tot maximaal 77 appartementen voor de sociale huursector. Voor de koopwoningen geldt dat de zelfbewoningsplicht gehanteerd wordt. De toevoeging van sociale huur komt voort uit de recente doelstellingen vanuit de woonvisie, zorgt voor een gevarieerde wijk en levert een aanzienlijke bijdrage in de woonbehoefte op het vlak van sociale huur.

De sociale huurappartementen komen in de 2 gebouwen die langs de Rolderstraat worden gebouwd (zie de groene vlakken op de afbeelding hieronder). Eén van die gebouwen betreft een woontoren die op de hoek van de Rolderstraat en de Hendrik de Ruiterstraat (rechter groene vlak) wordt gebouwd. Dit betreft een prominente locatie, nabij een druk verkeerskruispunt en zal zowel vanaf het station als vanuit het centrum en het Veemarktterrein een oriëntatiepunt (landmark) worden. De hoogte van deze woontoren bedraagt circa 45 meter en deze zal daarmee nagenoeg gelijk zijn aan de bestaande Abel Tasmantoren (op circa 70 meter van het plangebied). In de woontoren komen (alleen) sociale huurappartementen. Het andere gebouw is een kleiner appartementengebouw dat naast de woontoren wordt gebouwd. Ook in dit gebouw komen alleen sociale huurappartementen.

De rest van het plangebied wordt ingevuld met grondgebonden koopwoningen (blauwe vlakken op de verbeelding hieronder) die qua bouwmassa en -hoogte aansluiten bij de aanwezige woningen aan de Oranjestraat, Julianastraat en de Hendrik de Ruiterstraat. Hierdoor zal de beoogde nieuwe bebouwing zich goed voegen in de omgeving.



Figuur 2 Locaties sociale huur (groene vlakken) en koop (blauwe vlakken)

4.2 *Het gebied krijgt een representatieve uitstraling*

Bij de uitwerking van de plannen is aandacht besteed aan de beeldkwaliteit, zowel van de panden als het openbaar gebied. De bebouwing sluit qua uitstraling, bouwhoogtes, dakvormen en dergelijke aan bij de Oranjebuurt. Dat betekent een afwisseling in vormgeving en architectuur wat samen een eenheid vormt. Verder is er sprake van eigentijdse architectuur: een architectuur geïnspireerd op de mooie kenmerkende details van de bebouwing van de Oranjebuurt, maar wel vertaald naar de huidige bouwstijl.

Er is veel aandacht voor een groene sfeer in het gebied. Om dit te bereiken worden bij aanplant grotere bomen toegepast (zogenaamde 1e en 2e orde). Daarnaast worden er hagen als erfafscheiding geplaatst en wordt er centraal in het plangebied een wadi gerealiseerd met tevens ruimte voor een speel- en ontmoetingsplek zoals afgesproken met de bewoners van de Oranjebuurt. Deze vervangt de bestaande speelplek op de hoek Oranjestraat-Prins Hendrikstraat.

4.3 *De ontwikkeling van 74 tot77 sociale huurwoningen draagt bij aan opgave woonvisie*

In de woonvisie is een uitbreidingsopgave van 600 sociale huurwoningen tot 2030 opgenomen. Deze doelstelling zal ook in de prestatieafspraken met de corporaties worden vastgelegd. De realisatie van 74 tot 77 nieuwe sociale huurwoningen in het project Acmesa maakt het voor de corporatie mogelijk om op kortere termijn de voorraad uit te breiden, zodat de doelstellingen van de woonvisie kunnen worden behaald.

De uitbreiding van de voorraad is nodig om de verwachte groei van het aantal huishoudens (bevolkingsgroei, huishoudensverdunning) dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning op te vangen.

Voor de beoogde 600 woningen zijn op dit moment onvoldoende locaties beschikbaar. Als de woningcorporaties er niet in slagen om voldoende nieuwe huurwoningen te bouwen zullen de inschrijfduur en actieve zoekduur de komende jaren substantieel toenemen.

4.4 *De stichtingskosten zijn aanvaardbaar en de financiële bijdrage voldoet aan de wet- en regelgeving*

Voor de beoordeling van de aanvraag, heeft het onafhankelijke onderzoeks- en adviesbureau RIGO de aangeleverde financiële gegevens van het project vergeleken met de landelijke benchmark ‘Wat kost een sociale huurwoning’ (bijlagen 2 en 3). Daarnaast heeft RIGO de opgegeven beleidswaarde beoordeeld en het effect van de onrendabele top op de investeringsruimte voor andere toekomstige projecten ingeschat. De conclusie van deze beoordelingen is dat op basis van de beschikbare gegevens en de benchmarkt de stichtingskosten noch de beleidswaarde aanleiding geven om niet op het verzoek tot een bijdrage in te gaan.

Tot slot heeft Advocatenkantoor Kienhuis Hoving de beoogde financiële bijdrage getoetst aan de Europese regels voor staatssteun aan DAEB-activiteiten van woningcorporaties (bijlage 4). Door de bijdrage te verstrekken in de vorm van een gemaximeerde onrendabele topfinanciering is het risico van begunstiging van de ontwikkelaar te vermijden. Deze lijn is overgenomen in het voorliggende raadsvoorstel. De voorwaarden aan de subsidieverstrekking die de advocaat adviseert, zijn overgenomen in de beslispunten (1.4).

4.5 *Openbaar maken van de informatie kan de (onderhandelings)positie van partijen schaden*

De brief van de corporatie en de rapportage(s) van Rigo en Kienhuis Hoving bevatten bedrijfsgevoelige informatie. De bedragen die het tekort op het project verklaren, worden geduid. Openbaar maken van deze gegevens kan de positie van de woningcorporatie en de projectontwikkelaar schaden. Het betreft gegevens uit een onderhandeling die anders ook niet openbaar worden. Daarom hebben wij geheimhouding opgelegd op de betreffende bijlagen bij dit voorstel aan uw raad en wordt u geadviseerd deze geheimhouding te bekrachtigen.

5 Kanttekeningen

5.1 *De speel- en ontmoetingsplek op de hoek Oranjestraat/Prins Hendrikstraat wordt verplaatst*

Op de hoek van de Oranjestraat en Prins Hendrikstraat is op dit moment een speel- en ontmoetingsplek aanwezig. Zoals afgesproken met de bewoners van de Oranjebuurt wordt deze plek verplaatst langs de Prins Hendrikstraat naar het midden van de nieuwe woonbuurt, zie hieronder. De speel- en ontmoetingsplek wordt gecombineerd met de wadi. Voor de veiligheid wordt langs de weg een groene haag ter afscherming geplaatst.



5.2 *Verantwoordelijkheid Rijk*

De verhuurdersheffing vormt een zware last op de exploitatie van corporaties. Door onder andere de verhuurdersheffing hebben corporaties minder middelen om de onrendabele top door de hogere grondprijs te financieren. Op dit moment komen woningcorporaties in Assen in aanmerking voor een heffingsvermindering € 15.500. De vermindering van de heffingsbijdrage is echter niet voldoende om het exploitatietekort van projecten waar corporaties grond voor een marktprijs moeten aankopen tot aanvaardbare proporties terug te brengen.

Met de voorgestelde financiële bijdrage lost de gemeente een vraagstuk op dat veroorzaakt wordt door het beleid van het Rijk met betrekking tot o.a. de verhuurdersheffing. De bal ligt bij het Rijk om met een structurele oplossing voor financiële gevolgen van de verhuurdersheffing voor de corporaties te komen.

6 Kosten, baten en dekking

In de Voortgangsrapportage 2021 wordt ten opzichte van de begroting een meeropbrengst geprognosticeerd. Dit als onderdeel van de algehele positieve prognose zoals deze in de Voortgangrapportage 2021 is geschetst. Hierdoor is het mogelijk om de voorgestelde bijdrage in totaal verband van het verwachte rekeningresultaat op te vangen.

Wij veronderstellen dat deze vraag voor een bijdrage in de financiering van de onrendabele top in de toekomst vaker voor gaat komen. Daarom verkennen wij of en in hoeverre wij kunnen komen tot een instrumentarium met daarin normen en financiële ruimte in de begroting waarbij ook de financiële positie van de gemeente moet worden meegewogen. Of en in welke omvang bijdragen van de gemeente aan nieuwe sociale woningbouw in de toekomst nodig zijn is mede afhankelijk van de (landelijke) ontwikkelingen rond de verhuurdersheffing en de financiële positie van woningbouwcorporaties.

7 Communicatie, participatie

In 2020 is er een inloopbijeenkomst geweest waar de plannen gepresenteerd, besproken en goed ontvangen zijn. Op diverse momenten in het jaar zijn er nieuwsbrieven verstuurd naar de bewoners van de Oranjebuurt om hen te informeren over de verschillende projecten in en direct rond de wijk (waaronder Acmesa). In 2020 en 2021 is gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en zijn verschillende onderzoeken (bodem, geluid e.d.) uitgevoerd. De afgelopen maanden hebben de ontwikkelaar en woningbouwcorporatie op ons verzoek gesprekken gevoerd over de realisatie van sociale huurwoningen in dit gebied. Daarnaast hebben wij (financiële) afspraken met de ontwikkelaar gemaakt. Wanneer u instemt met de financiële bijdrage aan de corporatie, is het plan financieel uitvoerbaar en zal de procedure opgestart worden.

Omdat de plannen nu verder uitgewerkt zijn en o.a. duidelijk is geworden dat de corporatie in de woontoren en het appartementencomplex langs de Rolderstraat sociale huurappartementen gaat

realiseren, zal de buurt via een nieuwsbrief geïnformeerd worden over de uiteindelijke plannen voor het gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na uw vergadering gepubliceerd in Berichten van de Brink (Asser Courant) en het Gemeenteblad. Vervolgens worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en is het plan digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het inzien van het plan in het Stadhuis kan alleen op afspraak. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen indienen bij uw raad. Na deze periode wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

8 Inclusie

Met de financiële bijdrage is sociale woningbouw op het voormalige Acemsa-terrein haalbaar. Daarmee wordt een flinke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor de sociale huursector. Door op korte termijn 74 tot 77 sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad wordt de beschikbaarheid vergroot en de toename van de actieve zoekduur beperkt.

9 Vervolg

Wanneer u instemt met de financiële bijdrage en het vrijegeven van het ontwerpbestemmingsplan, zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen. Na tervisielegging worden eventueel ingediende zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarna wordt u voorgesteld om, onder afweging van de ingediende zienswijzen, het bestemmingsplan vast te stellen. Waarschijnlijk kan dat begin tweede kwartaal 2022 plaatsvinden.

In het jaar na de subsidieverstrekking dient de Gemeente de Europese Commissie via Kenniscentrum Europa decentraal (het Europese uitvoeringsloket van de ministeries van BZK en EZK) over de subsidie te informeren.

10 Bijlagen

1. Verzoek corporatie voor financiële bijdrage aankoop sociale huurwoningen Acmesa (geheim).
2. Rapportage Rigo (geheim).
3. Bijlage rapportage Rigo (geheim).
4. Advies staatssteun Kienhuis Hoving (geheim).
5. Ontwerpbestemmingsplan Voormalig Acmesa-terrein incl. beeldkwaliteitsplan.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2021,

Besluit

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan Voormalig Acmesa-terrein incl. het ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage te leggen.

1.2 Maximaal € 400.000 te verstrekken aan Actium voor een bijdrage aan de onrendabele top van 74 tot 77 sociale huurwoningen in het bouwplan Acmesa.

1.3 De bijdrage te dekken uit het geprognosticeerde positieve resultaat over 2021 en de lasten ten rekening te brengen van de jaarrekening 2021.

1.4 Aan de bijdrage de volgende voorwaarden te verbinden:

1. voordat de bijdrage wordt overgemaakt dient de grondprijs te worden beoordeeld aan de hand van een onafhankelijke taxatie (op basis van een uitgewerkt bouwplan en de definitieve overeenstemming tussen Actium en de ontwikkelaar);
2. na oplevering van de appartementen dient een onafhankelijke partij op basis van een transparante boekhouding van het project aan de hand van de werkelijk gemaakte kosten het werkelijke exploitatietekort vast te stellen. Wanneer dat tekort lager is dan het subsidiebedrag dient Actium het verschil aan de gemeente terug te betalen.

1.5 Op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 en onder b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur de geheimhouding van de bijlagen 1 t/m 4 bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 16 december 2021.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge