Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp: *Actualisatie programma Stadskwartier (september 2026)*

Kenmerk	84872-2026
Besluitvormende raadsvergadering	2026-10-22
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. Kennis te nemen van de eerste actualisatie van het programma Stadskwartier;
2. In te stemmen met het actualiseren van de woningbouwbijdrage van het programma Stadskwartier van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen, binnen de ruimtelijke ontwikkelcapaciteit van het programma;
3. In te stemmen met het hanteren van de geactualiseerde gemeentelijke investeringsraming van circa € 143 miljoen als actueel financieel uitgangspunt;
4. In te stemmen met het verhogen van de subsidieambitie naar minimaal € 22 miljoen en de programmaorganisatie opdracht te geven deze ambitie actief te realiseren;
5. Een programma-uitvoeringskrediet van € 8.600.000, -- beschikbaar te stellen voor het verder brengen van de concrete ontwikkelingen binnen het programma en de daarvoor noodzakelijke activiteiten en voorbereidingen, zoals uitgewerkt onder hoofdstuk 6 (Kosten, baten en dekking) en dit te dekken uit de investeringsraming.

2. Inleiding

Op bijlage 2 Herijking financiële raming Stadskwartier Assen versie juni 2026 rust geheimhouding. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid. De bijlage bevat financieel-economische uitgangspunten, ramingen, risico-inschattingen en informatie over de ontwikkel-, onderhandelings- en grondpositie van de gemeente binnen het programma Stadskwartier. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële en economische belangen van de gemeente onevenredig schaden en de positie van de gemeente bij toekomstige onderhandelingen en besluitvorming nadelig beïnvloeden. De geheimhouding blijft van kracht tot het moment waarop openbaarmaking de financiële of onderhandelingspositie van de gemeente redelijkerwijs niet langer kan schaden, waarna het college de noodzaak van de geheimhouding opnieuw beoordeelt.

Op 25 september 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een financiële omvang van € 122 miljoen voor de publieke investeringen die samenhangen met de realisatie van programma Stadskwartier.

Deze financiële omvang vormt het kader voor de verdere uitvoering van de binnenstedelijke transformatieopgave. Het programma richt zich op de integrale ontwikkeling van het gebied, met als hoofddoel het versterken van het leef-, woon- en ondernemersklimaat.

Binnen de gemeentelijke omgevingsvisie is het programma één van de belangrijkste gebiedsgerichte opgaven, waarin de transformatie van bestaand stedelijk gebied centraal staat.

Het programma geeft invulling aan twee samenhangende subdoelen: het versterken van de centrumfunctie van de binnenstad en het toevoegen van een substantieel aantal woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze opgaven worden gerealiseerd door middel van kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, het versterken van de ruimtelijke samenhang, het terugdringen van leegstand en het stimuleren van functiemenging, waaronder transformatie naar wonen.

Sinds de vaststelling van het programma is gewerkt aan de verdere uitwerking en uitvoering van de gebiedsopgave binnen de verschillende deelgebieden. De herinrichting van de winkelstraten is daarbij in een afrondende fase en levert een eerste zichtbare kwaliteitsimpuls in het gebied op.

De afgelopen periode is gewerkt aan het versterken van de uitvoeringskracht van het programma, het verstevigen van de gemeentelijke regiepositie en het verder concretiseren van de ontwikkelmogelijkheden binnen de verschillende deelgebieden. Dit heeft geleid tot meer grip op lopende ontwikkelingen en een toename van het aantal initiatieven dat zich in een concretere planfase bevindt.

Op basis van nieuwe inzichten binnen de deelgebieden is de woningbouwopgave verhoogd van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen. Deze extra woningbouwcapaciteit ontstaat vooral door hogere verdichting in het Havenkwartier. Tegelijkertijd is het inzicht in de haalbaarheid en fasering van de gebiedsontwikkeling toegenomen en zijn de randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van de opgave verder verbeterd.

De actualisatie maakt zichtbaar dat de programmadoelen onverminderd actueel zijn, maar dat de uitvoering een volgende fase ingaat. De focus verschuift met een actieve benadering van het opbouwen en positioneren van het programma naar een fase waarin steeds meer wordt gestuurd op realisatie, samenhang en concrete gebiedsontwikkeling.

Voorliggende eerste actualisatie geeft inzicht in de voortgang van het programma, de belangrijkste ontwikkelingen sinds de start van de uitvoering en de bijstellingen die op basis daarvan noodzakelijk zijn.

3. Beoogd effect

Met deze actualisatie wordt het programma in staat gesteld om de transformatieopgave voortvarend voort te zetten, de centrumfunctie verder te versterken en de woningbouwopgave te vergroten van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen, waarbij in het Havenkwartier door verdere verdichting ruimte ontstaat voor een ontwikkelcapaciteit van circa 1.000 woningen.

Daarnaast worden de benodigde financiële, organisatorische en ruimtelijke randvoorwaarden verder uitgewerkt om de realisatie van de programmadoelen te ondersteunen.

4. Argumenten

4.1 De actualisatie biedt een actueel kader voor de verdere sturing en uitvoering van het programma.

Sinds de vaststelling van het programmaplan zijn de opgave, ontwikkelingen, uitvoeringsmogelijkheden en financiële inzichten verder ontwikkeld. De actualisatie brengt de belangrijkste ontwikkelingen, keuzes en aandachtspunten samen en vertaalt deze naar actuele inhoudelijke, programmatische en financiële uitgangspunten. Daarmee biedt de actualisatie een helder kader voor de verdere uitvoering, prioritering en inzet van middelen en instrumenten.

4.3 De woningbouwbijdrage kan worden verhoogd op basis van de actuele ontwikkelmogelijkheden.

Uit aanvullende verkenningen binnen de programmagebieden blijkt dat op onderdelen meer woningbouw mogelijk is dan oorspronkelijk werd voorzien. Met name binnen het Havenkwartier is ruimte gevonden voor verdere verdichting binnen de geldende ruimtelijke en beleidsmatige randvoorwaarden. Daarnaast neemt het aandeel concrete en beter geborgde woningbouwontwikkelingen toe. Op basis hiervan wordt de programmabijdrage geactualiseerd van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen, waarmee het programma beter aansluit bij de actuele gemeentelijke woningbouwambitie.

4.4 De financiële kaders zijn geactualiseerd op basis van de actuele programmaopgave.

Sinds de vaststelling van het programmaplan zijn de programmaopgave, uitvoeringsstrategie en financiële inzichten verder ontwikkeld. De gemeentelijke investeringsraming is daarom geactualiseerd en in samenhang gebracht met de verhoogde subsidieambitie en de financiële uitgangspunten voor de verdere uitvoering. Hiermee beschikt het programma over een actueel en samenhangend financieel kader om de programmadoelen met voldoende tempo en kwaliteit te realiseren.

4.5 Het programma-uitvoeringskrediet ondersteunt tempo en uitvoeringskracht bij de realisatie van de programmadoelen.

Steeds meer onderdelen van het programma bereiken een fase waarin aanvullende voorbereidingswerkzaamheden noodzakelijk zijn. Door hiervoor tijdig middelen beschikbaar te stellen, kunnen ontwikkelingen parallel worden voorbereid, blijft de voortgang behouden en ontstaat ruimte om kansen die bijdragen aan de programmadoelen effectief te benutten.

5 Kanttekeningen

5.1 *Externe afhankelijkheden blijven aanwezig.*

Het programma blijft afhankelijk van factoren waarop slechts beperkt invloed kan worden uitgeoefend, zoals netcongestie, marktomstandigheden, vergunningprocedures, subsidievoorwaarden en de beschikbaarheid van specialistische expertise. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de planning, kosten en uitvoerbaarheid van onderdelen van het programma.

5.2 *De financiële raming kent onzekerheden en vraagt om blijvende financiële sturing.*

De geactualiseerde investeringsraming is gebaseerd op de huidige inzichten en vormt het financiële kader voor de verdere uitvoering van het programma. De uiteindelijke kosten en opbrengsten zijn mede afhankelijk van marktontwikkelingen, de verdere uitwerking van deelprojecten en de mogelijkheden om externe financiering en subsidies te verwerven. Binnen dit kader wordt actief gestuurd op het verwerven van aanvullende externe financiering, het benutten van financiële kansen en meevallers en het realiseren van de taakstelling voor aanvullende externe financiering. Via de reguliere voortgangsrapportages en jaarlijkse programma-actualisaties wordt de raad geïnformeerd over relevante financiële ontwikkelingen en wordt bijgestuurd wanneer dat nodig is.

5.3 *Dekking beschikking Woningbouwimpuls afhankelijk van voortgang woningbouw.*

Aan het project is vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) een bijdrage van circa € 4 miljoen toegekend. Deze bijdrage is gebaseerd op het woningbouwprogramma uit de WBI-aanvraag. Het niet realiseren van woningen kan daarom leiden tot een evenredige verrekening of terugvordering van de WBI-bijdrage.

Dit betekent dat het niet realiseren van een deel van het woningbouwprogramma niet alleen gevolgen heeft voor de omvang van de woningbouwopgave, maar ook voor de financiële dekking van het programma. De omvang van het financiële effect is afhankelijk van het aantal woningen dat uiteindelijk niet wordt opgeleverd en de voorwaarden uit de subsidiebeschikking.

6 Kosten, baten en dekking

In 2026 is de financiële onderbouwing van het programma geactualiseerd. Daarbij zijn de investeringsraming en de financiële uitgangspunten opnieuw beoordeeld op basis van de huidige uitvoeringsstrategie, de voortschrijdende planuitwerking en de meest recente ramingen.

Door de keuze om binnen delen van het programma een actievere gemeentelijke rol te vervullen zijn de inbrengwaarden van de te verwerven locaties geactualiseerd. Daarnaast zijn voor reeds verworven locaties de werkelijke aankoopprijzen verwerkt in plaats van de eerder gehanteerde taxatiewaarden. Ook zijn de verschillende kostenposten geïndexeerd. Hierdoor bedraagt de totale gemeentelijke investeringsraming € 143 miljoen.

Tegenover deze hogere investeringen staan hogere opbrengsten. De aanvullende ruimtelijke verkenningen hebben geleid tot een uitbreiding van de woningbouwbijdrage binnen het programma van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen. Daarnaast neemt door de actievere programmabenadering de planzekerheid toe en wordt een groter deel van de woningbouwopgave concreter uitgewerkt.

Per saldo bedraagt het gemeentelijke tekort na actualisatie € 94 miljoen. Ten opzichte van de programmaraming van april 2025 betekent dit een toename van € 4 miljoen (4%). In deze geactualiseerde investeringsomvang is naast de actualisatie van de benodigde investeringen ook de ontwikkeling van het prijspeil (indexatie) verwerkt. Daarnaast kunnen binnen het programma circa 350 extra woningen worden gerealiseerd, een toename van ruim 20%.

Van het aanvullende tekort van € 4 miljoen wordt € 2 miljoen gedekt door reeds toegekende en nog te verwerven externe financiering en subsidies. Voor het resterende bedrag van € 2 miljoen wordt als uitgangspunt een taakstelling voor aanvullende externe financiering gehanteerd. De inzet is om ook dit bedrag binnen de verdere uitwerking en uitvoering van het programma te realiseren. Daarbij wordt actief gestuurd op subsidiemogelijkheden, aanvullende bijdragen van derden en andere externe financieringsbronnen. Financiële meevallers en hogere opbrengsten worden eveneens primair ingezet om de taakstelling te realiseren. Hiermee wordt beoogd het aanvullende tekort volledig binnen het programma op te vangen.

Een deel van het aanvullende tekort wordt gedekt door reeds toegekende en nog te verwerven externe financiering en subsidies. De geactualiseerde investeringsraming wordt verwerkt in de meerjarige investeringsplanning. De financiële gevolgen voor de structurele begroting ontstaan daarbij grotendeels op langere termijn.

Programma-uitvoeringskrediet

Om de voortgang en uitvoeringskracht van het programma te behouden, wordt voorgesteld om een programma-uitvoeringskrediet van € 8,6 miljoen beschikbaar te stellen. Dit krediet is geen aanvullend krediet boven op de eerder vastgestelde financiële kaders, maar betreft een deel van de beschikbare investeringsruimte binnen de totale investeringsraming. Hiermee kunnen de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de programmadoelen verder te realiseren, worden uitgevoerd en kan de overgang van planvorming naar uitvoering zonder vertraging worden voortgezet.

Het krediet wordt ingezet voor de volgende programmaonderdelen:

Onderdeel	Omschrijving	Dekking
Ontwikkelingen Rolderstraat, Oude Molenstraat en Koopmansplein Noord	Verdere planuitwerking, vergunningprocedures, voorbereidingswerkzaamheden, sloopwerkzaamheden en overige maatregelen die noodzakelijk zijn voor de verdere ontwikkeling van de gebieden.	Regio Stedenfonds en middelen binnen de MPG('s')
Rolderstraat Zuid	Verdere planuitwerking, vergunningprocedures, voorbereidingswerkzaamheden, sloopwerkzaamheden en overige maatregelen die noodzakelijk zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied.	Middelen binnen de MPG Rolderstraat Zuid
Openbare ruimte binnenstad	Voorbereiding en uitvoering van o.a. Burgemeester De Dreuplein, de Weiersstraat, inclusief aangrenzende openbare ruimte en andere integrale gebiedsmaatregelen die bijdragen aan de versterking van de centrumfunctie.	Regio Stedenfonds en gemeentelijke investeringsmiddelen voor de openbare ruimte.
Havenkwartier	Sloop-, veiligheids- en overige voorbereidingswerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de verdere gebiedstransformatie.	Middelen binnen de MPG Havenkwartier
Reductie hindercontour RWZI	Voorbereiding en uitvoering van maatregelen om de geurhindercontour te verkleinen en daarmee de woningbouwontwikkeling binnen het programma mogelijk te maken.	Stedelijk investeringsfonds

De besteding van de middelen vindt plaats binnen de vastgestelde programmakaders en wordt verantwoord via de reguliere voortgangsrapportages en de jaarlijkse programma-actualisatie.

7 Communicatie, participatie

De communicatie en participatie rond het programma Stadskwartier worden ingericht conform de participatie- en communicatiestrategie voor het programma Stadskwartier, waarbij wordt ingezet op transparante communicatie en actieve betrokkenheid van belanghebbenden. Doel is om draagvlak te vergroten, kennis en belangen op te halen en de kwaliteit van de planvorming en uitvoering te versterken.

Bij de totstandkoming van de actualisatie heeft afstemming plaatsgevonden met interne stakeholders. Opgehaalde inzichten zijn benut bij het aanscherpen van de programmalijnen, prioriteiten en samenhang binnen het programma.

Voor de verdere uitvoering wordt participatie per deelproject nader uitgewerkt, passend bij de aard en impact van de opgave. Daarbij wordt ingezet op tijdige betrokkenheid, duidelijke communicatie over de rol en invloed van partijen en transparante terugkoppeling over hoe input is verwerkt.

Communicatie over het programma en verplichte publicaties vinden plaats via de gebruikelijke (digitale) kanalen van de gemeente.

8 Inclusie

Bij de uitvoering van het programma Stadskwartier wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap of chronische ziekte. Bij de ontwikkeling van woningen, voorzieningen en de openbare ruimte wordt gestreefd naar een toegankelijke, bruikbare en inclusieve leefomgeving voor alle inwoners, ondernemers en bezoekers. Daarbij is aandacht voor toegankelijkheid, levensloopbestendig wonen, ontmoeting, passende voorzieningen en begrijpelijke communicatie. Zo worden de kwaliteitsverbeteringen binnen het Stadskwartier voor een zo breed mogelijke groep gebruikers bereikbaar en beleefbaar.

9 Vervolg

Na vaststelling worden de geactualiseerde programmatische uitgangspunten verwerkt in de verdere uitvoering van het programma.

Daarnaast wordt verder ingezet op het benutten van subsidiemogelijkheden en aanvullende externe financiering. De benodigde voorbereidingsactiviteiten worden voortgezet om de overgang van planvorming naar realisatie verder vorm te geven.

In november 2026 wordt de volgende periodieke voortgangsrapportage van het programma aangeboden. Deze rapportage heeft betrekking op de voortgang van het programma tot en met augustus 2026.

10 Bijlage

Bijlage 1 Actualisatie programma Stadskwartier oktober 2026

Bijlage 2 Herijking RHO financiële raming Stadskwartier juni 2026 (geheim)

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2026-09-08

Besluit

1. Kennis te nemen van de eerste actualisatie van het programma Stadskwartier;
2. In te stemmen met het actualiseren van de woningbouwbijdrage van het programma Stadskwartier van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen, binnen de ruimtelijke ontwikkelcapaciteit van het programma;
3. In te stemmen met het hanteren van de geactualiseerde gemeentelijke investeringsraming van circa € 143 miljoen als actueel financieel uitgangspunt;
4. In te stemmen met het verhogen van de subsidieambitie naar minimaal € 22 miljoen en de programmaorganisatie opdracht te geven deze ambitie actief te realiseren;
5. Een programma-uitvoeringskrediet van € 8.600.000, -- beschikbaar te stellen voor het verder brengen van de concrete ontwikkelingen binnen het programma en de daarvoor noodzakelijke activiteiten en voorbereidingen, zoals uitgewerkt onder hoofdstuk 6 (Kosten, baten en dekking) en dit te dekken uit de investeringsraming.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 2026-10-22

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

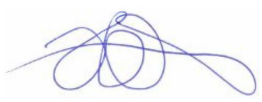
Griffier: J. de Jonge

Ondertekening:

M.L.J. Out



J. Jonge, de



VS