Raadsvoorstel

Onderwerp: *Aankoop NAM-terrein*

Kenmerk	94270-2026
Besluitvormende raadsvergadering	2026-11-26
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. De onroerende zaken van de 'NAM-percelen' aan te kopen, conform de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de koopovereenkomst (bijlage 1). Het betreft de percelen:
- Schepersmaat 2 en 2a, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 715, oppervlakte 42.288 m^2;
- Zonder adres, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 720, oppervlakte 17.700 m^2;
- Schepersmaat 6, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 722, oppervlakte 5.278 m^2;
- Schepersmaat 6 en 8, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 952, oppervlakte 16.967 m^2.

1.2. Een krediet van € 10.700.000 (voor aankoop, notaris-/taxatiekosten en begeleiding richting verkoop) beschikbaar te stellen en de exploitatielasten per saldo (kosten minus de huuropbrengsten) €760.000 voor 2027 en €775.000 voor 2028, in de begroting op te nemen.

1.3. De exploitatielasten voor 2027 te dekken door een structurele onttrekking van €760.000 uit de algemene reserve.

1.4. De aankoop als vlottende activa (voorraad gereed product) te classificeren.

1.5. De benodigde financiering voor de aankoop als projectfinanciering aan te merken.

1.6. De begroting 2027 met de eerste wijziging aan te passen.

2. Inleiding

In de door uw raad vastgestelde Gebiedsagenda Zuidoost-Assen van oktober 2024 is vastgelegd dat het de ambitie is een aantrekkelijk zorg- en werklandschap te ontwikkelen in het zuidoosten van Assen. Daarbij wordt de gezondheidseconomie met een regionale functie als belangrijke economische kracht benoemd. De realisatie van het Health Park Assen (werktitel) binnen het zorglandschap Zuidoost-Assen wordt daarbij gezien als een samenbindende schakel om deze ambities te realiseren. Het vertrek van de NAM aan de Schepersmaat biedt een uitgelezen gelegenheid om deze locatie door te ontwikkelen tot de gewenste locatie.

Het Wilhelmina Ziekenhuis Assen (WZA) heeft aangegeven hier kansen te zien om het ziekenhuis binnen het Health Park door te ontwikkelen tot een modern regionaal ziekenhuis. Ook andere partijen in de gezondheidseconomie en onderwijsinstellingen hebben uitgesproken zich op deze locatie te willen vestigen en synergievoordelen na te streven. Daarmee sluiten de ambities van deze partijen en die van de gemeente naadloos op elkaar aan.

De NAM heeft in april van dit jaar hun percelen en opstallen aan de Schepersmaat te koop aangeboden op de markt. Er bleek interesse bij een aantal partijen om deze aan te kopen. Ook het WZA heeft samen met partijen een bod uitgebracht. Omdat het gedurende dit proces niet duidelijk werd of de door het college gewenste ambities gerealiseerd konden worden heeft het college op 15 juni 2026 het voorkeursrecht gevestigd op de percelen en opstallen van de (voormalige) NAM-locatie aan de Schepersmaat. Dit recht is op 3 september 2026 door de gemeenteraad bestendigd. Ondertussen zijn gesprekken gevoerd met meerdere in de aankoop geïnteresseerde partijen over mogelijke samenwerking met het WZA en gemeente. Deze gesprekken boden niet de gewenste zekerheden over het realiseren van de gemeentelijke en WZA-ambities.

Tegelijkertijd heeft de NAM ons verzocht in onderhandeling te treden. Daarom is de gemeente in onderhandeling getreden met de NAM en zijn beide partijen tot ambtelijke overeenstemming gekomen over de voorwaarden voor de aankoop van deze onroerende zaken. Het college heeft hierop besloten een koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden aan te gaan (bijlage 1). In de koopovereenkomst worden onder andere de koopprijs (€ 10.400.000), de staat waarin de panden en percelen worden geleverd en de huur- en gebruikssituatie opgenomen. Het hoofdgebouw is vrij van huur en gebruik en de bijgebouwen verkeren in verhuurde staat.

Het is niet de gemeentelijke ambitie de percelen blijvend in bezit te houden. Na verwerving wordt een traject gestart om de percelen weer te verkopen aan een partij die bereid is de gewenste ambitie op deze locatie te realiseren.

3. Beoogd effect

Door verwerving van de NAM-percelen verkrijgt de gemeente de mogelijkheid om richting te geven aan de ontwikkeling van het Health Park in Zuidoost-Assen. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de Gebiedsagenda Zuidoost-Assen en wordt de positie van Assen als centrum voor regionale gezondheidseconomie verder versterkt.

De ontwikkeling van het Health Park draagt bij aan economische ontwikkeling, innovatie, onderwijs, werkgelegenheid en de verdere versterking van de regionale zorgfunctie. Indien het WZA zich op termijn verplaatst naar deze locatie verplaatst, ontstaat daarnaast een ontwikkelkans voor woningbouw op de huidige ziekenhuislocatie.

4. Argumenten

4.1. Vanuit een eigendomspositie kan de gemeente direct regie voeren op gewenste ontwikkelingen.

Dit voorstel tot aankoop van de NAM-locatie volgt op de onderhandelingen die met de NAM zijn gevoerd, nadat het voorkeursrecht op de betreffende percelen is gevestigd. De gemeente wenst te voorkomen dat de locatie in handen komt van een partij die niet de ambitie heeft om de locatie in te zetten ten behoeve

van de versterking van de gezondheidseconomie. Na aankoop kan de gemeente vanuit haar eigendomspositie de regie voeren op de ontwikkeling van het Health Park Assen.
Met de aankoop tegen de in de koopovereenkomst opgenomen koopprijs wordt geen staatssteun verleend. De onroerende zaken worden overgenomen in de staat waarin zij zich ten tijde van de koop bevinden. Ten behoeve van de onderhandelingen heeft het college taxatierapporten laten opstellen (bijlage 2). Deze geven de gemeente de benodigde zekerheden in relatie tot de koopprijs. De onderhoudstoestand van de onroerende zaken is bij de taxatie beoordeeld en als goed aangemerkt. Op de taxatierapporten heeft het college geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

De wens om het Health Park Assen te realiseren wordt breed gedragen door partijen in zorgsector. Zij geven aan dat de ambities (gezondheidszorg, economie, onderwijs) het meest succesvol kunnen worden waargemaakt als er wordt samengewerkt en dat ze daar graag een bijdrage aan leveren.

4.2. *In de begroting 2027 en meerjarenraming 2028-2030 is geen rekening gehouden met de aankoop en de exploitatielasten van de NAM-percelen. Dit betekent dat uw raad hierover een besluit moet nemen.*
De exploitatielasten worden alleen voor de jaren 2027 en 2028 opgenomen aangezien het uitgangspunt is dat de NAM-percelen uiterlijk eind 2028 zijn verkocht. De lasten zijn aan te merken als structureel. Dit komt overeen met de uitgangspunten uit de notitie “structurele en incidentele lasten en baten” van de commissie BBV.

4.3. *Met de exploitatielasten in 2027 is de begroting niet meer structureel in evenwicht. Met een structurele onttrekking uit de algemene reserve wordt hierin voorzien.* Deze mogelijkheid is beschikbaar omdat we binnen het maximum van 10% van de beschikbare vrije ruimte in de algemene reserve blijven, zoals afgesproken in het Gemeenschappelijk Financieel Toezichtkader Gemeenten (GTK 2026). De inzet van de algemene reserve geldt alleen voor het deel dat geen onderdeel vormt van de benodigde weerstandscapaciteit (weerstandsratio 1,0; deze dient voor het afdekken van geïnventariseerde risico’s) en als de solvabiliteit groter of gelijk aan 20% blijft. We voldoen aan de gestelde voorwaarden en daarmee is de inzet mogelijk.

4.4. *Door classificatie als vlottende activa zijn de exploitatielasten lager.*
Aangezien NAM-percelen niet worden gebruikt voor de uitoefening van de publieke taak en ook het voornemen bestaat om deze zonder aanpassingen binnen een periode van 2 jaar weer te verkopen is het mogelijk om deze als vlottende activa te waarderen. Met deze classificatie zijn de exploitatielasten lager. Na twee jaar vervallen de voordelen omdat dan de regels voor waardering, afschrijving en mogelijke afboekingen veranderen. Dat betekent concreet dat er naast de al bestaande kosten van beheer, onderhoud, inkomsten en rentelasten ook sprake gaat zijn van afschrijvingslasten. Daarmee stijgen de totale exploitatielasten.

4.5. *Kiezen voor projectfinanciering brengt financiële voordelen met zich mee.*
Het treasurystatuut gaat uit van integrale financiering waarbij de mogelijkheid van projectfinanciering na goedkeuring van de raad kan worden toegepast. Omdat specifiek voor deze aankoop financiering benodigd is kan er worden gekozen voor projectfinanciering. Bij projectfinanciering wordt de rente rechtstreeks aan de NAM-percelen toegerekend.

4.6. *Omdat in de begroting geen rekening is gehouden met de aankoop, moet de begroting 2027 worden aangepast.*

Met de aankoop van de NAM-percelen is in de begroting 2027 geen rekening gehouden. Daarnaast zijn de met de aankoop samenhangende exploitatielasten niet in de begroting geraamd. Daarmee valt de voorgenomen besteding buiten de door uw raad geautoriseerde financiële kaders. Omdat het budgetrecht bij uw gemeenteraad ligt, is voorafgaande besluitvorming door uw raad en een wijziging van de begroting noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

5.1. *De ontwikkeling van het Health Park Assen kan op veel enthousiasme rekenen bij betrokken partijen.* Vanwege het tot nu toe ontbreken van concrete afspraken bestaat de kans dat de daadwerkelijke realisatie van het park tijd vraagt om tot ontwikkeling te komen. Daarbij bestaat het risico dat de ontwikkeling van het Health Park Assen vertraging oploopt of uiteindelijk niet van de grond komt, waardoor de locatie zich ontwikkelt als een reguliere kantoren- of bedrijventerreinlocatie.

5.2. *De ontwikkeling van dit park versterkt de gezondheidseconomie van Assen met de positieve gevolgen voor de werkgelegenheid van dien.* Ook het MBO- en HBO-onderwijs krijgt een impuls om zich verder te ontwikkelen binnen de gemeente. Zonder aankoop van het NAM-perceel wordt het lastiger deze ambitie na te streven.

5.3. *Bij voorkeur levert de gemeente het gehele perceel in één keer door naar een partij die het Health Park Assen realiseert.* Het WZA kan dat op dit moment nog niet zijn, maar onderzoekt de mogelijkheden daartoe en voert gesprekken met financiers hierover.

Eén op één doorlevering aan een derde partij is niet mogelijk vanwege het Didam-arrest die aangeeft dat een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken in beginsel mededingingsruimte moet bieden aan alle potentiële gegadigden, tenzij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is.

5.4. *Een van de voorwaarden die de NAM benoemt betreft de planning van de eigendomsoverdracht.* Lukt deze niet voor 26 februari 2027, door toedoen van de gemeente, dan stelt de NAM dat de koopovereenkomst eenzijdig kan worden ontbonden. Het college handelt de eigendomsoverdracht direct na positieve besluitvorming door uw raad zo snel mogelijk af in afstemming met de notaris.

5.5. *Uit de aanbestedingsprocedure die de NAM heeft gevoerd en op basis van gevoerde gesprekken met ontwikkelende partijen kan worden geconcludeerd dat het perceel met de bijbehorende gebouwen op veel belangstelling uit de markt kan rekenen*. Er zijn echter nog geen concrete afspraken gemaakt met een partij die de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk realiseert en is het onzeker wanneer de locatie kan worden vervreemd. Op basis van het advies van -de nog aan te stellen kwartiermaker voor de ontwikkeling van het Health Park- biedt het college de percelen z.s.m. weer aan op de markt.

5.6. *Zolang de locatie niet wordt verkocht, blijft de gemeente verantwoordelijk voor de daarmee samenhangende beheer-, onderhouds- en financieringslasten.* Gemeente Assen heeft niet de expertise en capaciteit in huis om het perceel van het vastgoed te beheren en te onderhouden, om de openbare ruimte te onderhouden en om een volledig doorberekende exploitatieopzet te leveren. Mogelijk moet externe capaciteit worden ingehuurd om dit te begeleiden – hiervoor is geld gereserveerd in de

exploitatielasten (zie paragraaf 6). De nu opgenomen te verwachten jaarlijkse exploitatiekosten zijn door een onafhankelijke taxateur aangereikt.

6. Kosten, baten en dekking

De overeengekomen koopsom bedraagt € 10.400.000 exclusief bijkomende kosten. Er zijn bijkomende kosten als taxatie- en notariskosten. De totale kosten worden ingeschat op totaal €50.000,-. (Er is geen sprake van overdrachtsbelasting).

Om het doorverkopen van de percelen op een adequate wijze te begeleiden wordt capaciteit ingehuurd. Rekening houdend met een duur van twee jaar worden de kosten op €250.000,- geraamd. Het totaal benodigde bedrag voor de verwerving van de percelen en begeleiding van het verkoopproces bedraagt daarmee € 10.700.000.

In de programmabegroting 2027 is geen rekening gehouden met de aankoop van de NAM-percelen. De raad moet daarom afzonderlijk besluiten over de verwerving en de financiële gevolgen daarvan. De percelen worden aangemerkt als voorraad omdat zij tijdelijk in eigendom worden gehouden met het oog op vervreemding. Hierdoor worden zij verantwoord onder vlottende activa overeenkomstig de bepalingen van het BBV.

Voor de verwerving moet aanvullende financiering worden aangetrokken. Gelet op de omvang van de aankoop en het tijdelijke karakter van het bezit wordt voorgesteld gebruik te maken van projectfinanciering. De financieringslasten worden daardoor rechtstreeks aan dit project toegerekend.

De financiële gevolgen van aankoop, beheer, onderhoud, financiering en toekomstige verkoop worden verwerkt in de eerste begrotingswijziging van 2027. Daarbij wordt tevens een voorstel gedaan voor de dekking van een eventueel financieel nadeel, zodat de raad hierover expliciet kan besluiten.

Exploitatielasten

Om de hoogte van de exploitatielasten te kunnen bepalen is gewerkt met de volgende uitgangspunten: 1. dat de percelen uiterlijk 31-12-2028 weer zijn verkocht, 2. Dat de percelen niet voor de publieke taak van de gemeente worden ingezet en 3. Dat er is geen sprake van toevoegingen van waarde door verbouwingen.

Op basis van die uitgangspunten kunnen de aangekochte percelen worden gezien als voorraad gereed product. Dat betekent dat er geen afschrijvingslasten zijn. Wel is er sprake van rentelasten die voortvloeien uit het aantrekken van financiering en gebruikelijke beheer- (OZB, verzekeringen, belastingen etc.) en onderhoudslasten voor gebouw en buitenruimte (inclusief interne formatie) noodzakelijk.

Omschrijving	**2027**	**2028**
Financieringslasten	365.750	365.750
Beheer en onderhoudslasten	694.000	714.820
Huurinkomsten	-/- 300.000	-/- 309.000

Totaal netto exploitatielasten	**759.750**	**771.570**
Afgerond voor voorstel	**760.000**	**772.000**

Financiële dekking
De aard van de kosten moeten volgens de notitie “Structurele en incidentele baten en lasten” van de commissie BBV worden aangemerkt als structureel ook al zijn deze lasten van tijdelijke duur.

In de begroting 2027 is geen structurele ruimte beschikbaar voor het opvangen van deze structurele lasten. Dat betekent dat de begroting 2027 met € 760.000 en de meerjarenschijf 2028 met € 772.000 structureel uitzet.

Voor het begrotingsjaar 2027 is nu rekening gehouden met de inzet van de algemene reserve als structureel dekkingsmiddel voor in totaal afgerond € 1,0 miljoen. Op basis van de beschikbare vrije ruimte in de algemene reserve kan de structurele uitzetting van de lasten van € 760.000 worden opgevangen. Daarmee blijft de begroting 2027 structureel in evenwicht. Voor de meerjarenschijf 2028 is het structurele tekort geraamd op afgerond € 9,6 miljoen. Met de extra last van € 772.000 komt het tekort uit op afgerond € 10,4 miljoen.

Opbrengsten
De NAM-percelen kennen drie panden. Op twee daarvan rusten vijfjaar-contracten met zittende huurders. Deze huuropbrengsten zijn in de exploitatie verwerkt. Het college is in gesprek met organisaties die bereid zijn tijdelijk het hoofdgebouw (gedeeltelijk) te huren. Dit leidt mogelijk tot meer huuropbrengsten en tot een (aanmerkelijke) verbetering van de exploitatielast, i.c. tot lagere jaarlijkse lasten. Deze aanvullende huuropbrengsten zijn nog niet in bovenstaande berekening meegenomen.

7. Communicatie, participatie
De communicatie vindt in overleg met de verkopende partij plaats.
Participatie is in dit dossier niet aan de orde.

8. Inclusie
N.v.t.

9. Vervolg

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt het aankoopproces met de NAM afgerond. Bij een positief besluit door de eigendomsoverdracht. Daarbij wordt ernaar gestreefd deze uiterlijk op 31 januari 2027 te laten plaatsvinden. Indien uw gemeenteraad niet voor 1 december instemt met de aankoop dan kan de NAM ervoor kiezen de rechter in te schakelen en het perceel opnieuw aan te bieden aan de gemeente. Gaat de gemeente niet in op dat aanbod, dan vervalt het voorkeursrecht.

Na positieve besluitvorming in uw raad wordt gestart met de ontwikkeling van een strategie t.b.v. doorontwikkeling van het huidige perceel tot het Health Park. Dit gebeurt onder leiding van een, nog aan te stellen, kwartiermaker, met sturing vanuit een stuurgroep waarin de belangrijkste betrokken partijen om het Health Park Assen te ontwikkelen zitting hebben. Met hun deelname borgen ze de ambitie tot een integrale

ontwikkeling van het Health Park Assen. Van de kwartiermaker wordt verwacht dat er medio 2027 een plan ligt waarin is uitgewerkt welke ontwikkelingen in gang moeten worden gezet voor het Health Park.

Ook het aanreiken van opties hoe de gemeente de aangekochte percelen zo snel als mogelijk en wenselijk kan doorverkopen hoort daarbij.

Over de voortgang van de ontwikkeling van het Health Park Assen wordt uw gemeenteraad periodiek geïnformeerd.

10. Bijlage

Bijlage 1: koopovereenkomst

Bijlage 2: Twee taxatierapporten + bestuurlijke samenvatting. Op deze bijlagen is geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2026-10-20

Besluit

1.1. De onroerende zaken van de 'NAM-percelen' aan te kopen, conform de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de koopovereenkomst (bijlage 1). Het betreft de percelen:
- Schepersmaat 2 en 2a, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 715, oppervlakte 42.288 m^2;
- Zonder adres, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 720, oppervlakte 17.700 m^2;
- Schepersmaat 6, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 722, oppervlakte 5.278 m^2;
- Schepersmaat 6 en 8, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie R, nummer 952, oppervlakte 16.967 m^2.

1.2. Een krediet van € 10.700.000 (voor aankoop, notaris-/taxatiekosten en begeleiding richting verkoop) beschikbaar te stellen en de exploitatielasten per saldo (kosten minus de huuropbrengsten) €760.000 voor 2027 en €775.000 voor 2028, in de begroting op te nemen.

1.3. De exploitatielasten voor 2027 te dekken door een structurele onttrekking van €760.000 uit de algemene reserve.

1.4. De aankoop als vlottende activa (voorraad gereed product) te classificeren.

1.5. De benodigde financiering voor de aankoop als projectfinanciering aan te merken.

1.6. De begroting 2027 met de eerste wijziging aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag *2026-11-26*

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge

Ondertekening:

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:capture:size(200,50)}}

VS