Stadskwartier Assen

Actualisatie programma Stadskwartier Assen

Oktober 2026

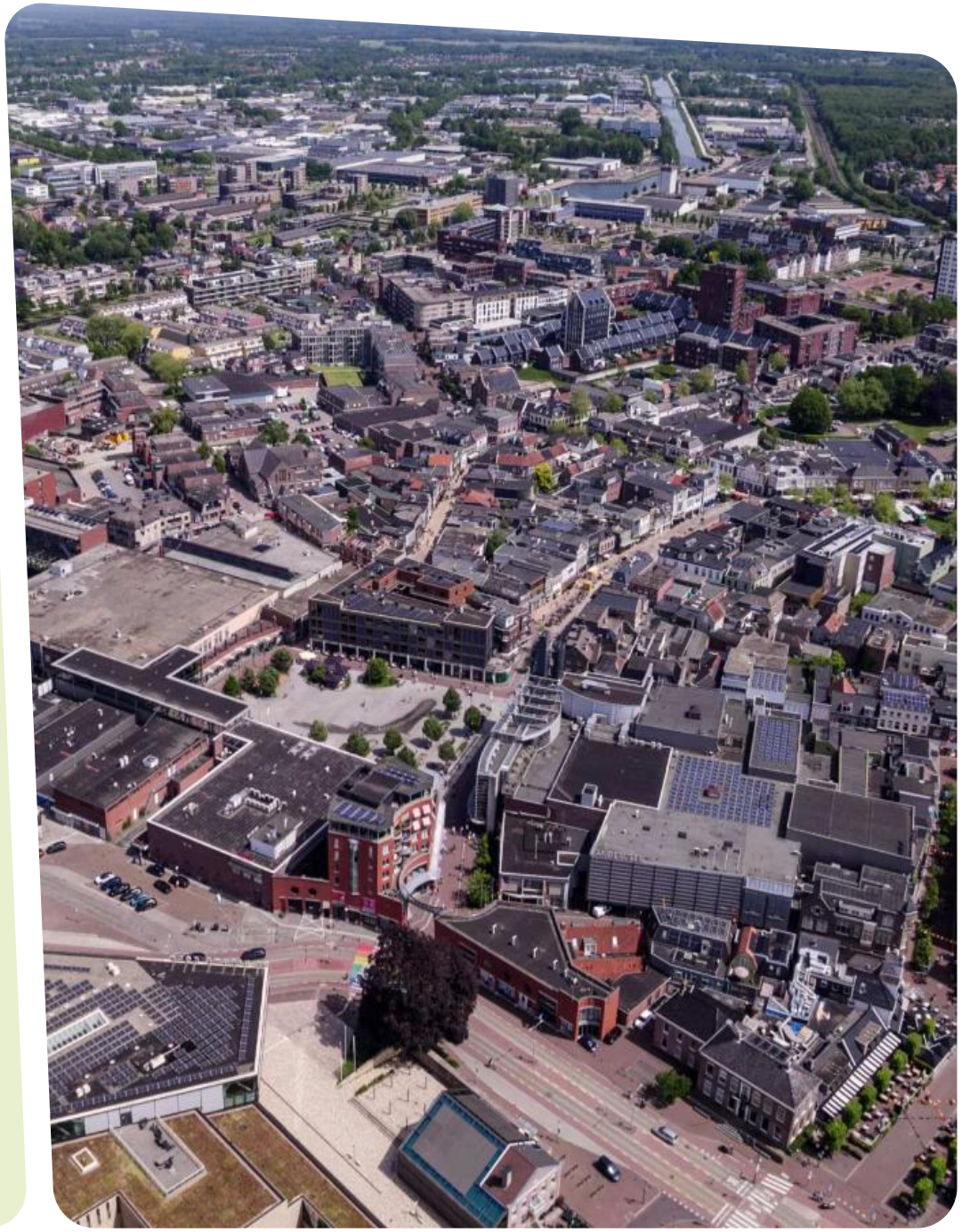
Assen **anders**

Gemeente Assen

Inhoudsopgave

Actualisatie programma Stadskwartier	3
Bijlage 1. Programmatische aanpak en uitvoering	9
Bijlage 2. Financiën, risico's en beheersing	20

Actualisatie programma Stadskwartier



Van opbouw naar uitvoering

Met deze eerste actualisatie informeren wij u over de voortgang van het programma Stadskwartier en actualiseren we de uitgangspunten op basis van de ontwikkelingen van het afgelopen jaar. Sinds de vaststelling van het programmaplan is het programma duidelijk in een volgende fase gekomen. Het afgelopen jaar stond voor een belangrijk deel in het teken van het opbouwen van de programmaorganisatie, het versterken van onze positie en het voorbereiden van ontwikkelingen. Inmiddels verschuift het accent naar uitvoering en realisatie.

Dat is zichtbaar in de drie deelgebieden. In de Binnenstad zijn meerdere projecten inmiddels in realisatie, waaronder de herinrichting van de winkelstraten en fietsparkeren. In de Stadsboulevard is het Acmesa-terrein in ontwikkeling en zijn nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding. In het Havenkwartier worden ontwikkelingen en randvoorwaarden verder uitgewerkt om woningbouw en gebiedstransformatie mogelijk te maken.

De programmadoelen blijven daarbij ongewijzigd:

1. **Het versterken van de centrumfunctie van de Binnenstad.**
2. **Het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.**

De actualisatie betekent daarmee geen koerswijziging. Wel is de opgave concreter geworden en is de gemeentelijke rol actiever. Door verwerving van strategische locaties, het aangaan van samenwerkings- en ontwikkelafspraken en het inzetten van het benodigde planologisch en juridisch instrumentarium heeft de gemeente meer mogelijkheden gekregen om te sturen op tempo, kwaliteit en samenhang.



De woningbouwopgave groeit

Uit aanvullende verkenningen binnen de programmagebieden blijkt dat op onderdelen meer woningbouw mogelijk is dan oorspronkelijk werd voorzien. Deze verkenningen zijn uitgevoerd in het licht van de aangescherpte gemeentelijke woningbouwambitie en de herijking van de programmatische mogelijkheden binnen de verschillende deelgebieden.

Met name binnen het Havenkwartier is ruimte gevonden voor verdere verdichting. Waar eerder werd uitgegaan van een woningbouwopgave van circa 650 woningen, wordt inmiddels verkend of binnen het gebied ruimte is voor circa 1.000 woningen. Deze verdere verkenning vindt plaats binnen de geldende ruimtelijke en beleidsmatige randvoorwaarden en wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het gebied.

Daarnaast neemt het aandeel concrete en beter geborgde ontwikkelmogelijkheden toe. De gemeentelijke positie is versterkt en met marktpartijen zijn afspraken gemaakt die potentiële ontwikkelingen verder concretiseren. Zo is in het Havenkwartier een bouwclaim voor circa 90 woningen vastgelegd. Deze bouwclaim is bedoeld om een deel van de ontwikkelmogelijkheden concreter en beter geborgd te maken en geeft de gemeente meer zekerheid en invloed op de verdere realisatie.

Ook voor andere locaties zijn ontwikkelafspraken in voorbereiding of verder geconcretiseerd. Hierdoor neemt niet alleen de potentiële woningbouwcapaciteit toe, maar wordt ook een groter deel van de opgave daadwerkelijk beïnvloedbaar en realiseerbaar.

De opgave is vergroot naar circa 1.700 woningen

Op basis hiervan wordt de programmabijdrage geactualiseerd van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen. Daarmee sluit het programma beter aan bij de actuele gemeentelijke woningbouwambitie en worden de mogelijkheden binnen het Havenkwartier beter benut.

Voor het Havenkwartier wordt de verdere uitwerking dit jaar een belangrijke vervolgstap. Het ontwikkelkader voor het Havenkwartier wordt nog in 2026 ter besluitvorming voorgelegd. Daarmee ontstaat een bestuurlijk kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied en de woningbouwopgave die daarbinnen mogelijk wordt gemaakt



Dit gebeurt concreet

De komende periode ligt de nadruk op het verder brengen van ontwikkelingen die nu in voorbereiding of uitvoering zijn.

Binnenstad

- De projecten voor de openbare ruimte, waaronder de winkelstraten en het fietsparkeren, zijn in realisatie;
- Andere ontwikkelingen worden verder voorbereid;
- Rond locaties als het Koopmansplein Noord en de Oude Molenstraat wordt gewerkt aan verdere ontwikkeling en woningbouw;
- We versterken de samenwerking met vastgoedeigenaren om tot gewenste gebiedsontwikkeling te komen;
- Nieuwe koppelkansen voor openbare ruimte, klimaatadaptatie, woningbouw en andere functies worden benut om ontwikkelingen in samenhang uit te voeren.

Stadsboulevard

- De ontwikkeling van het Acmesa-terrein bevindt zich in de afronding van de realisatiefase;
- Twee andere potentiële ontwikkelingen zitten in de verkenningsfase;
- De Rolderstraat maakt onderdeel uit van de verdere gebiedsontwikkeling en biedt samen met de Oude Molenstraat mogelijkheden voor aanvullende woningbouw.

Havenkwartier

- De gebiedsontwikkeling wordt verder voorbereid;
- De gemeentelijke positie wordt benut om woningbouw en andere gewenste functies in samenhang te ontwikkelen;
- Met de eerste ontwikkeling zetten we een volgende stap richting realisatie. Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten zal deze op de markt worden gebracht;
- De mogelijkheden voor verdere verdichting worden onderzocht, waarbij circa 1.000 woningen als mogelijke ontwikkelcapaciteit wordt verkend;
- Belangrijke randvoorwaarden, waaronder planvorming, infrastructuur, milieuruimte en het wegnemen van ontwikkelbelemmeringen, worden verder uitgewerkt;
- Het ontwikkelkader wordt eind 2026 ter besluitvorming op route gebracht.

De programmatische aanpak zorgt ervoor dat deze ontwikkelingen niet afzonderlijk worden beoordeeld, maar in samenhang met de gewenste ontwikkeling van het gebied. Daarmee kunnen investeringen, woningbouw, openbare ruimte, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en economische ontwikkeling elkaar versterken.

Hier sturen we op

De programmatische aanpak is nodig omdat de ontwikkelingen onderling afhankelijk zijn en niet allemaal door de gemeente zelf worden uitgevoerd. De gemeente moet daarom niet alleen sturen op afzonderlijke projecten, maar vooral op de voorwaarden waaronder de gewenste ontwikkeling tot stand komt. Per programmadoel sturen we daarom op een beperkt aantal parameters.

Programmadoel 1: Centrumfunctie

- Kwaliteit openbare ruimte: projecten daadwerkelijk realiseren en de kwaliteit van het centrum zichtbaar verbeteren;
- Ruimtelijke samenhang: ontwikkelingen op elkaar aansluiten en koppelkansen benutten;
- Leegstand en functiemenging: locaties transformeren en ruimte bieden aan functies die bijdragen aan een aantrekkelijk centrum;
- Ondernemers- en voorzieningenklimaat: samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren versterken;
- Bezoekersstromen: ontwikkelingen zo positioneren dat zij bijdragen aan een aantrekkelijker en beter functionerend centrum.

Programmadoel 2: Woningbouw

- Productie: circa 1.700 woningen als actuele bijdrage van het programma;
- Realisatie: locaties van planvorming naar concrete afspraken, uitvoering en oplevering brengen;
- Fasering en tempo: tijdig besluiten nemen over planvorming, omgevingsplan, bouwrijp maken en uitvoering;
- Kwaliteit en betaalbaarheid: woningbouw laten aansluiten bij de gemeentelijke ambities;
- Haalbaarheid: financiële, planologische, infrastructurele en milieukundige belemmeringen tijdig oplossen.

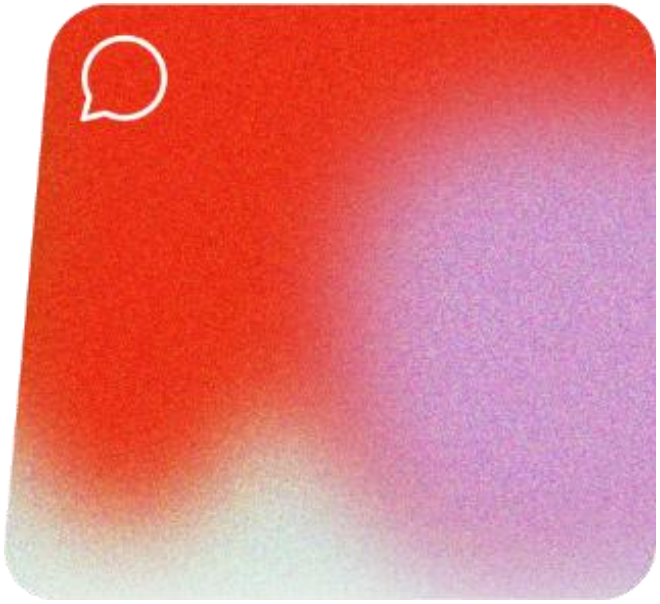
Deze parameters vormen het stuurinstrument om op programmaniveau bij te sturen wanneer ontwikkelingen, marktcondities of afhankelijkheden veranderen.

Versterkte gemeentelijke positie

Een belangrijke ontwikkeling van het afgelopen jaar is de versterking van de gemeentelijke positie. Door verwerving van strategische locaties en het maken van afspraken met marktpartijen en vastgoedeigenaren is de invloed op de ontwikkeling van meerdere locaties toegenomen.

Die positie is nodig om ontwikkelingen te kunnen versnellen, samenhang aan te brengen en publieke belangen te borgen. Waar mogelijk gebeurt dit in samenwerking en langs minnelijke weg. Waar nodig worden ook planologische en juridische instrumenten ingezet.

De komende periode wordt deze positie benut om locaties verder te brengen richting uitvoering. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw, maar ook om de kwaliteit van de openbare ruimte, functiemenging, bereikbaarheid en de versterking van de centrumfunctie.



Financiële actualisatie

De overgang naar uitvoering leidt tot een ander financieel profiel. De financiële onderbouwing is in 2026 opnieuw beoordeeld op basis van de actuele uitvoeringsstrategie, de voortschrijdende planvorming en de meest recente ramingen. Daarbij zijn onder meer de werkelijke aankoopprijzen van reeds verworven locaties verwerkt, zijn de inbrengwaarden van nog te verwerven locaties geactualiseerd en zijn relevante kostenposten geïndexeerd.

De totale gemeentelijke investeringsraming komt daarmee uit op circa € 143 miljoen. Het gemeentelijke tekort bedraagt na actualisatie circa € 94 miljoen. Dit is € 4 miljoen hoger dan de raming van april 2025, een stijging van circa 4%. Tegenover deze hogere investeringsraming staat een grotere programmatische woningbouwopgave. De bijdrage groeit van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen. De hogere financiële raming moet daarom worden bezien in samenhang met de concreter geworden opgave en de actievere gemeentelijke rol die nodig is om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Een deel van de financiële opgave heeft betrekking op publieke investeringen die nodig zijn om bredere ontwikkelbelemmeringen weg te nemen en meerdere ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze kosten worden daarom niet volledig aan afzonderlijke ontwikkelingen toegerekend. Voor het resterende financiële tekort geldt als uitgangspunt dat eerst wordt ingezet op aanvullende externe financiering. Hiervoor wordt binnen het programma een taakstelling gehanteerd. De ambitie voor externe financiering is verhoogd van € 20 miljoen naar € 22 miljoen.

Raming gemeentelijke kosten (x € miljoen)

	2025	2026	Verschil
Totale raming gemeentelijke kosten	**122**	**143**	**21**
Totale raming gemeentelijke opbrengsten	**32**	**49**	**17**
Totale raming tekort	90	94	4
Dekking Algemene Dienst en Grondbedrijf	60	60	0
Heroriëntatie kostenontwikkeling	0	2	2
(Beoogde) Subsidies (€9,5 reeds toegekend	20	22	2
Storting Stedelijk Investeringsfonds	**10**	**10**	**0**

Het programma blijft actief zoeken naar subsidies, bijdragen van partners en andere vormen van cofinanciering om het gemeentelijke tekort en de daaruit voortvloeiende lasten zoveel mogelijk te beperken.

De financiële positie is geen statisch gegeven. Stadskwartier is een langjarige gebiedsontwikkeling en daarom wordt de financiële en inhoudelijke positie jaarlijks geactualiseerd. Daarmee blijven nieuwe inzichten in investeringen, woningbouw, externe financiering, risico's en fasering onderdeel van de bestuurlijke afweging.

Leeswijzer

In de actualisatie van Stadskwartier wordt op hoofdlijnen beschreven waar het programma staat, welke ontwikkelingen zich sinds de vorige besluitvorming hebben voorgedaan en welke inzet de komende periode nodig is.
De Bijlagen 1 en 2 bieden hierop een nadere toelichting en onderbouwing.

Bijlage 1 beschrijft de programmatische aanpak en de manier waarop we sturen op samenhang, voortgang en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op de samenhang tussen ontwikkelingen, de inzet van de gemeentelijke positie en de wijze waarop prioriteiten worden gesteld en waar nodig wordt bijgestuurd.

Bijlage 2 bevat de financiële en risicogerichte verdieping van de actualisatie. Hierin worden de financiële gevolgen, externe financiering, risico's en bestuurlijke aandachtspunten toegelicht. Ook wordt beschreven hoe de financiële positie van het programma wordt gevolgd en jaarlijks wordt geactualiseerd.

Deze actualisatie geeft daarmee de actuele stand van het programma weer en vormt het kader voor de uitvoering in 2026. Het is geen vaststaand beeld voor meerdere jaren. Jaarlijks wordt beoordeeld of de inhoudelijke, financiële en organisatorische uitgangspunten nog passend zijn en waar bijstelling nodig is.

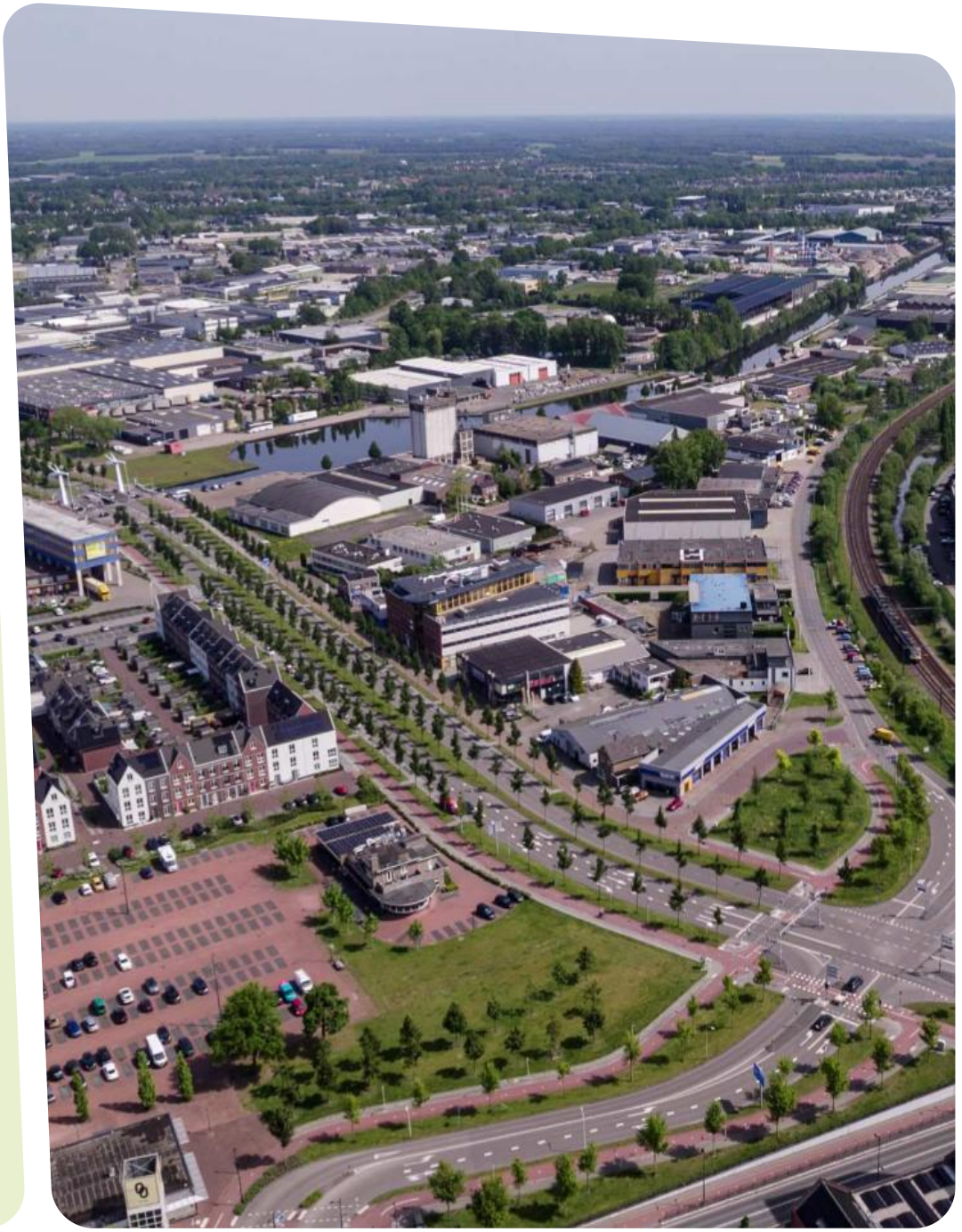
Voorgestelde actualisatie

Met deze eerste actualisatie wordt voorgesteld om de volgende uitgangspunten voor Stadskwartier te actualiseren:

- De programmatische woningbouwbijdrage te verhogen 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;
- De geactualiseerde gemeentelijke investeringsraming van circa € 143 miljoen als actueel financieel uitgangspunt te hanteren;
- De ambitie voor externe financiering te verhogen naar minimaal € 22 miljoen en deze als taakstelling binnen het programma te hanteren;



Bijlage 1. Programmatische aanpak en uitvoering



De programmatische aanpak: van ambitie naar uitvoering

Stadskwartier is meer dan de optelsom van projecten

Stadskwartier is een langjarige gebiedsontwikkelingsprogramma waaruit verschillende ontwikkelingen, investeringen en initiatieven voortkomen. De gemeente voert niet alle ontwikkelingen zelf uit. Marktpartijen, vastgoedeigenaren, maatschappelijke partners en andere overheden hebben ieder hun eigen rol en verantwoordelijkheid.

Het programma brengt deze verschillende ontwikkelingen en belangen samen vanuit één gezamenlijke ambitie. De programmatische aanpak richt zich daarmee niet op het afzonderlijk realiseren van projecten, maar op de verandering die we met het geheel willen bereiken.

Dat betekent dat we op programmaniveau sturen op de samenhang tussen ontwikkelingen, de gemeentelijke positie, de noodzakelijke randvoorwaarden, de beschikbare middelen en het tempo waarin de programmadoelen worden gerealiseerd.

Het programma Stadskwartier richt zich specifiek op de drie gebieden:

1. Binnenstad
2. Havenkwartier
3. Stadsboulevard

De drie deelgebieden vormen samen het werkingsgebied van het programma.

Ontwikkelingen in het ene gebied kunnen gevolgen hebben voor een ander gebied. Investeringen in de openbare ruimte kunnen voorwaarden scheppen voor woningbouw of bijdragen aan een aantrekkelijker centrum. Een strategische verwerving kan ruimte bieden om meerdere doelen tegelijk te realiseren. Het wegnemen van een gebiedsbrede belemmering kan verschillende ontwikkelingen mogelijk maken.

Juist deze onderlinge afhankelijkheden maken programmasturing noodzakelijk.



Drie gebieden Stadskwartier







Realisatiefase
- 02 Gebiedsontwikkeling Burgemeester de Dreuplein
- 03 Herinrichting winkelstraten
- 05 Uitbreiding fietsparkeren

Voorbereidende fase
- 01 Gebiedsontwikkeling Rolderstraat Noordzijde
- 04 Herinrichting Weiersstraat en omgeving
- 06 Gebiedsontwikkeling Rolderstraat en omgeving
- 07 Gebiedsontwikkeling Koopmansplein
- 08 Gebiedsontwikkeling Oude Molenstraat en omgeving

Beoogd op te starten
- 09 Gebiedsontwikkeling Mercuriusplein
- 10 Aanpak Oudestraat
- 11 Herinrichting Kerkstraat/Markt

Gerealiseerd
- 01 Gebiedsontwikkeling Asselyn

Realisatiefase
- 02 Gebiedsontwikkeling Acmesa

Voorbereidende fase
- 03 Anholt
- 04 Rolderstraat 84-98

Beoogde ontwikkellocatie
- 05 Veemarkt

Opgestart en in uitvoering
- 01 Verkenning gebruik silo's
- 02 Verkenning huisvesting maatschappelijke opvang
- 03 Wegnemen hindercontouren
- 04 Havenblok 1

Beoogd op te starten
- 05 Realiseren doorfietsroute
- 06 Realiseren spoorwegkruising

Verder zijn er diverse ontwikkelgebieden waar we als gemeente woningbouw beogen. De plannen zijn echter nog niet zo vergevorderd dat we deze als projecten kunnen bestempelen.

Van opbouw naar actieve gebiedsregie

Het eerste jaar van het programma stond voor een belangrijk deel in het teken van het organiseren van de aanpak, het versterken van de gemeentelijke positie en het concreter maken van de ontwikkelmogelijkheden.

Deze basis is inmiddels gelegd. De komende fase staat daarom meer in het teken van het benutten van de opgebouwde positie en het realiseren van de gewenste gebiedsontwikkeling.

We brengen ontwikkelingen verder in samenhang, versterken waar nodig onze regiepositie en creëren de voorwaarden die nodig zijn om ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken. Daarbij werken we gebiedsgericht en sluiten we aan bij de fase waarin een ontwikkeling zich bevindt.

Niet alle ontwikkelingen bevinden zich in dezelfde fase. Sommige zijn al zichtbaar in de stad, andere zijn nog in voorbereiding of verkenning. De programmatische aanpak maakt het mogelijk om daarin prioriteiten te stellen, afhankelijkheden tijdig te adresseren en de inzet van gemeentelijke middelen en instrumenten af te stemmen op de programmadoelen.

Zo werken we programmatisch

De programmatische werkwijze bestaat uit vier samenhangende onderdelen.

Richting bepalen

De twee programmadoelen vormen het vaste kader voor de inzet van het programma. Ontwikkelingen en investeringen worden beoordeeld op hun bijdrage aan deze doelen en aan de gewenste ontwikkeling van het Stadskwartier.

Verbinden

We verbinden ontwikkelingen, investeringen, belangen en randvoorwaarden wanneer deze elkaar kunnen versterken of van elkaar afhankelijk zijn. Daarmee benutten we kansen die binnen afzonderlijke projecten minder snel zichtbaar worden.

Gericht sturen

We zetten onze gemeentelijke positie, middelen en instrumenten in waar dit nodig is om de programmadoelen dichterbij te brengen. Samenwerking en overeenstemming vormen daarbij het uitgangspunt. Waar nodig zetten we aanvullende sturingsinstrumenten in.

Bijsturen

We volgen niet alleen de voortgang van ontwikkelingen, maar ook de omstandigheden die invloed hebben op doelrealisatie, tempo en haalbaarheid. Veranderende marktomstandigheden, financiële mogelijkheden, capaciteit of andere afhankelijkheden kunnen aanleiding zijn om prioriteiten of inzet aan te passen.
Deze werkwijze zorgt ervoor dat het programma gedurende de looptijd kan inspelen op nieuwe kansen en veranderende omstandigheden, zonder de programmadoelen uit het oog te verliezen.

Dit eerste uitvoeringsjaar laat zien dat de programmatische aanpak werkt.

Hoe de programmadoelen zich ontwikkelingen

Programmadoel 1 – Versterken van de centrumfunctie

De ambitie

We versterken de centrumfunctie van de Binnenstad en werken aan een aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig centrum waar wonen, ondernemen, voorzieningen, ontmoeten en verblijven elkaar versterken.

De opgave gaat daarmee verder dan de inrichting van de openbare ruimte of het terugdringen van leegstand. We werken aan een centrum dat functioneel en ruimtelijk sterker wordt en waarin verschillende functies elkaar aanvullen.

De oorspronkelijke inzet op het compacter maken van het kernwinkelgebied ontwikkelt zich daarbij verder naar een bredere aanpak gericht op kwaliteit, leefbaarheid, functiemenging en toekomstbestendigheid van het centrumgebied.

Onze inzet

We werken aan verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en aan de transformatie van locaties waar functies niet langer passen bij de gewenste ontwikkeling van het centrum.

Tegelijkertijd versterken we de samenwerking met vastgoedeigenaren, ondernemers en andere partners. Daarmee creëren we ruimte voor functiemenging en voor ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijker en vitaler centrum.

De verschillende ontwikkelingen langs de Stadsboulevard en in de Binnenstad worden daarbij steeds meer in samenhang beschouwd.

De Stadsboulevard vormt een belangrijke verbinding tussen Binnenstad en Havenkwartier. Langs dit tracé liggen gemeentelijke, private en maatschappelijke ontwikkellocaties. Door deze ontwikkelingen in samenhang te benaderen, ontstaat ruimte voor een bredere gebiedsgerichte aanpak.

Ook koppelen we waar mogelijk investeringen en opgaven aan elkaar. Daarmee vergroten we de maatschappelijke meerwaarde en voorkomen we dat ontwikkelingen los van elkaar worden opgepakt.

De komende periode

De komende periode richten we de programmatische inzet op:

- Het verder verbeteren van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte;
- Het versterken van functiemenging en het terugdringen van leegstand;
- Het verder ontwikkelen van strategische locaties binnen de Binnenstad;
- Het versterken van de samenwerking met vastgoedeigenaren en andere partners;
- Het benutten van kansen om ontwikkelingen langs de Stadsboulevard, in de Binnenstad en richting het Havenkwartier beter met elkaar te verbinden.

Daarmee verschuift het accent van afzonderlijke herinrichtingen en ontwikkelingen naar een samenhangende centrumontwikkeling.

Hierop sturen we

De programmasturing voor de centrumfunctie richt zich op vijf parameters:

- **Kwaliteit:** de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum versterken;
- **Samenhang:** ontwikkelingen en investeringen zodanig verbinden dat zij elkaar versterken;
- **Functiemenging:** ruimte creëren voor een toekomstbestendige combinatie van wonen, werken, voorzieningen en verblijven;
- **Economische vitaliteit:** bijdragen aan een aantrekkelijk ondernemers- en voorzieningenklimaat;
- **Bereik en gebruik:** ontwikkelingen laten bijdragen aan een aantrekkelijk centrum voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Deze parameters gebruiken we om op programmaniveau te bepalen waar aanvullende inzet nodig is en waar kansen voor verbinding of versnelling ontstaan.



Programmadoel 2 – Toevoegen van woningen

De ambitie

Stadskwartier draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave door woningen toe te voegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De bijdrage van het programma wordt geactualiseerd van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen. Deze groei sluit aan bij de bredere gemeentelijke woningbouwambitie en bij de mogelijkheden die binnen de programmagebieden inmiddels in beeld zijn.

Een belangrijk deel van de potentiële groei bevindt zich in het Havenkwartier. Waar eerder werd uitgegaan van circa 650 woningen, wordt inmiddels verkend of binnen het gebied ruimte is voor circa 1.000 woningen. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats binnen de ruimtelijke en beleidsmatige randvoorwaarden.

De opgave wordt daarmee niet alleen groter, maar ook op onderdelen concreter. Door de versterkte gemeentelijke positie, gemaakte afspraken en actieve gebiedssturing ontstaat meer grip op programmering, fasering en realisatie.

Van potentiële capaciteit naar realisatie

De actualisatie van de woningbouwbijdrage betekent niet dat alle circa 1.700 woningen zich in dezelfde ontwikkelfase bevinden. Binnen het programma is sprake van een mix van gerealiseerde woningen, concrete ontwikkelafspraken en potentiële capaciteit die nog verder moet worden uitgewerkt.

De programmatische inzet richt zich daarom nadrukkelijk op het stap voor stap vergroten van de zekerheid dat woningen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. In het Havenkwartier betekent dit dat de mogelijkheden voor verdere verdichting worden onderzocht en dat wordt gewerkt aan een samenhangend ontwikkelkader. Het ontwikkelkader wordt in 2026 ter besluitvorming voorgelegd en vormt een belangrijke basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Tegelijkertijd worden op andere locaties ontwikkelmogelijkheden verder geborgd. Zo is in het Havenkwartier een bouwclaim voor circa 90 woningen vastgelegd. Deze bouwclaim draagt bij aan het concreter en beter borgen van de ontwikkelmogelijkheden. Ook rond het Koopmansplein Noord, de Oude Molenstraat en de Rolderstraat worden ontwikkelafspraken verder geconcretiseerd.

Onze inzet

We zetten de gemeentelijke positie en de beschikbare instrumenten gericht in om woningbouw mogelijk te maken en de realisatie van woningen te versnellen. Daarbij richten we ons niet alleen op het toevoegen van woningen aan de portefeuille, maar vooral op het organiseren van de voorwaarden die nodig zijn om woningbouw daadwerkelijk te realiseren. Het gaat onder meer om planvorming, programmering, fasering, infrastructuur, milieuruimte, financiële haalbaarheid en samenwerking met betrokken partijen.
In het Havenkwartier komen deze opgaven nadrukkelijk samen. De verdere uitwerking van het gebied biedt mogelijkheden om woningbouw, andere functies en de noodzakelijke randvoorwaarden in samenhang te ontwikkelen.

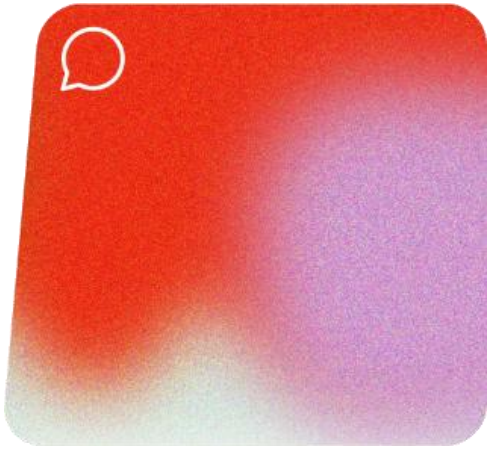
De komende periode

De komende periode richten we de programmatische inzet op:

- Het verder concretiseren van de potentiële woningbouwcapaciteit;
- Het ontwikkelen van het Havenkwartier vanuit een samenhangend ontwikkelkader;
- Het vergroten van het aandeel woningbouw dat daadwerkelijk realiseerbaar wordt;
- Het verder brengen van kansrijke ontwikkelingen naar concrete afspraken, planvorming en uitvoering;
- Het tijdig creëren van de ruimtelijke, financiële en fysieke randvoorwaarden voor woningbouw;
- Het benutten van de gemeentelijke positie om programmering, kwaliteit en fasering te beïnvloeden;
- Het verbinden van woningbouw met de bredere gebiedsontwikkeling.

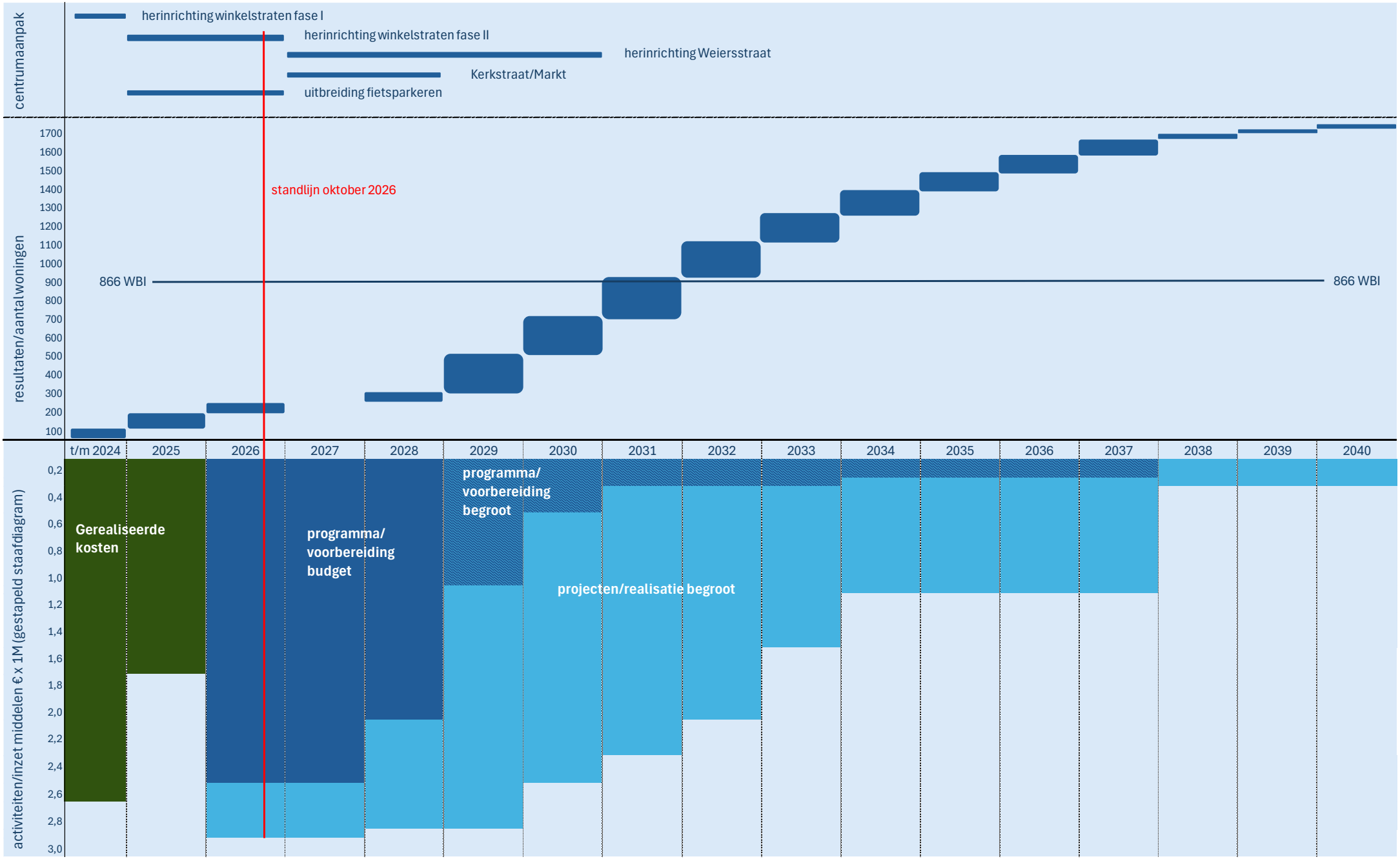
Geactualiseerde planning

Tot en met 2026 worden binnen het programma 194 woningen gerealiseerd. Tegelijkertijd ligt het zwaartepunt van de woningbouwopgave in de jaren daarna. In het kader van de Woningbouwimpuls is met het Rijk afgesproken om in 2031 in totaal 866 woningen te hebben gerealiseerd.



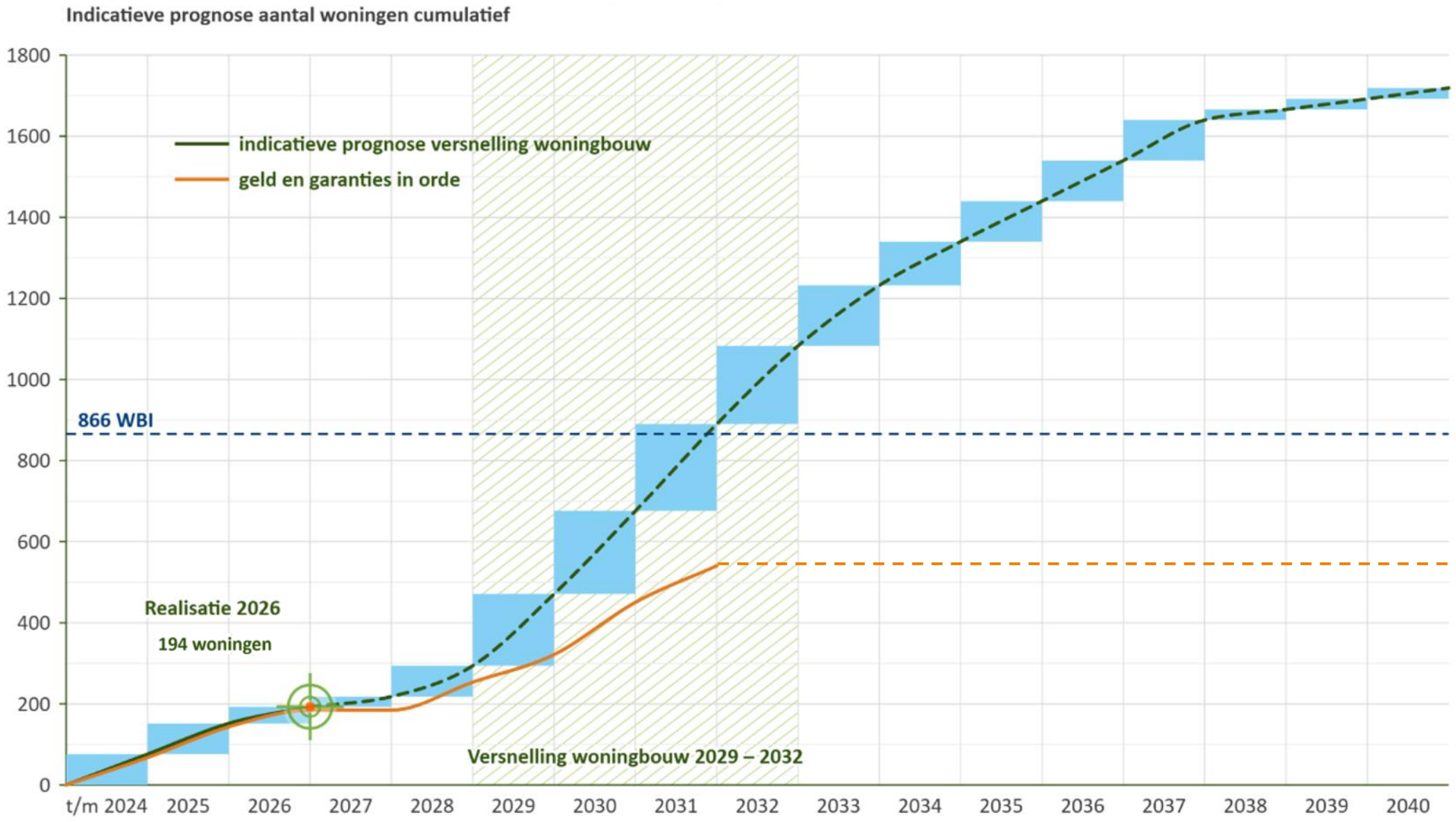
Geactualiseerde planning

Op deze pagina staat de geactualiseerde programmaplanning waarin de groei naar circa 1.700 woningen zichtbaar is. In het kader van de Woningbouwimpuls is met het Rijk afgesproken om 866 woningen te realiseren in 2031. Voor een nadere toelichting op de inzet van de middelen wordt naar bijlage 2 verwezen.



Realisatie en versnelling woningbouw

Binnen het programma worden 194 woningen gerealiseerd tot en met 2026: 77 zijn tot 2026 opgeleverd en 117 worden in de tweede helft van 2026 opgeleverd. Deze woningaantallen zijn gerealiseerd aan Forum Zuid, het Burgemeester De Dreuplein en het Acmesa-terrein.
In het kader van de Woningbouwimpuls is met het Rijk afgesproken om 866 woningen te realiseren in 2031. De huidige programmering (oranje lijn) laat zien dat nog een aanzienlijke opgave resteert, met name in de latere fasen. De komende periode zetten we daarom actief in op het versnellen en verder concretiseren van de nog zachte delen van de opgave, zodat kansrijke ontwikkelingen kunnen doorgroeien naar harde, realiseerbare plannen.



Hierop sturen we

De programmasturing voor de woningbouw richt zich op:

- Omvang: circa 1.700 woningen als actuele bijdrage van het programma;
- Realisatie: de ontwikkeling van potentiële capaciteit naar concreet realiseerbare en gerealiseerde woningen;
- Tempo: ontwikkelingen tijdig verder brengen en vertraging door afhankelijkheden zoveel mogelijk voorkomen;
- Kwaliteit en betaalbaarheid: woningbouw laten aansluiten bij de gemeentelijke ambities;
- Haalbaarheid: financiële, ruimtelijke, infrastructurele en andere randvoorwaarden tijdig organiseren.



Het aantal woningen vormt daarmee een belangrijke indicator, maar niet het enige stuurpunt. De programmatische aanpak richt zich op het geheel van voorwaarden dat nodig is om de woningbouwopgave daadwerkelijk te realiseren.

De gemeentelijke positie als instrument

Een sterke gemeentelijke positie is voor beide programmadoelen van belang. De gemeente kan daarmee ontwikkelingen beter met elkaar verbinden en invloed uitoefenen op programmering, fasering, kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde.

De afgelopen periode is deze positie versterkt door verwerving van strategische locaties en door een actievere rol in gebiedsontwikkelingen. De verworven posities dragen daarmee niet alleen bij aan afzonderlijke ontwikkelingen, maar versterken vooral de gemeentelijke regierol binnen het totale gebied.

Waar mogelijk werken we samen en zoeken we overeenstemming langs minnelijke weg. Tegelijkertijd houden we het benodigde planologische, juridische en grondbeleidsinstrumentarium beschikbaar om de programmadoelen ook op langere termijn te kunnen realiseren. De mogelijke inzet van onteigening blijft daarbij een uiterste middel.

De gemeentelijke positie is daarmee geen doel op zichzelf, maar een instrument om ontwikkelingen verder te brengen en publieke belangen te borgen.

Toelichting afbeeldingen

De afbeeldingen laten zien waar deze positie concreet vorm krijgt. De groene locaties geven de strategische gronden en eigendommen van de gemeente weer in de Binnenstad en het Havenkwartier. Deze posities stellen de gemeente in staat ontwikkelingen met elkaar te verbinden en actief te sturen op de gewenste gebiedsontwikkeling.



Programmasturing: gericht sturen op realisatie

De complexiteit van Stadskwartier vraagt om actieve programmasturing. De ontwikkelingen verschillen in omvang, fase en eigendomssituatie en zijn op onderdelen van elkaar afhankelijk. Daarnaast veranderen marktomstandigheden, financiële mogelijkheden en de beschikbaarheid van partners en capaciteit.

Met de actualisatie zetten we de programmasturing verder in op samenhang, voortgang, haalbaarheid en het gericht inzetten van de gemeentelijke positie. De vijf sturingsparameters – doeltreffendheid, tempo, haalbaarheid, wendbaarheid en efficiëntie – gebruiken we daarbij als praktisch kader voor de keuzes die we maken.

We sturen op de samenhang tussen ontwikkelingen

We brengen ontwikkelingen en investeringen die elkaar kunnen versterken actief met elkaar in verband. Daarmee voorkomen we dat afzonderlijke ontwikkelingen los van elkaar worden opgepakt terwijl zij gezamenlijk meer maatschappelijke waarde kunnen opleveren.

Dit doen we onder meer door de ontwikkeling van de Binnenstad, Stadsboulevard en Havenkwartier in samenhang te programmeren. Investeringen in de openbare ruimte, woningbouw, transformatie en bereikbaarheid worden waar mogelijk met elkaar verbonden.

We sturen op het verder brengen van de woningbouwopgave

De actualisatie brengt de programmatische woningbouwopgave op circa 1.700 woningen. Een belangrijk deel van de potentiële groei ligt in het Havenkwartier, waar de mogelijkheden voor het realiseren van circa 1.000 woningen liggen.

Het doel is daarbij niet alleen om meer woningen in beeld te brengen, maar om de voorwaarden te creëren waaronder deze woningen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. We sturen daarom nadrukkelijk op de ontwikkeling van potentiële capaciteit naar concreet realiseerbare productie.

De sterkere gemeentelijke positie helpt daarbij. Zo is voor circa 90 woningen in het Havenkwartier een bouwclaim vastgelegd om de ontwikkelmogelijkheden concreter en beter geborgd te maken. Ook voor andere locaties worden ontwikkelafspraken verder geconcretiseerd.

We benutten onze gemeentelijke positie gericht

De afgelopen periode hebben we onze positie binnen het gebied versterkt. De verworven posities vergroten onze mogelijkheden om te sturen op tempo, kwaliteit, programmering en samenhang.

Met de actualisatie zetten we deze positie nadrukkelijk in als middel om de programmadoelen te realiseren. We bepalen per ontwikkeling en gebied waar gemeentelijke invloed nodig is en waar samenwerking voldoende basis biedt. Daarbij blijven we inzetten op overeenstemming en samenwerking. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat waar nodig passende planologische, juridische en grondbeleidsinstrumenten beschikbaar zijn.

We pakken gebiedsbrede randvoorwaarden programmatisch aan

Een aantal voorwaarden voor gebiedsontwikkeling overstijgt afzonderlijke projecten. Wanneer een dergelijke voorwaarde bepalend is voor meerdere ontwikkelingen, pakken we deze op programmaniveau op.

Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuruimte, infrastructuur, bereikbaarheid en andere fysieke randvoorwaarden. Door deze vraagstukken niet pas bij een afzonderlijke ontwikkeling op te pakken, kunnen we eerder duidelijkheid creëren over de ontwikkelmogelijkheden en voorkomen dat de voortgang van meerdere ontwikkelingen wordt vertraagd.

Het uitgangspunt daarbij is dat publieke investeringen die nodig zijn om bredere ontwikkelbelemmeringen weg te nemen, worden beoordeeld vanuit het belang voor het totale programma en niet uitsluitend vanuit één afzonderlijke ontwikkeling.



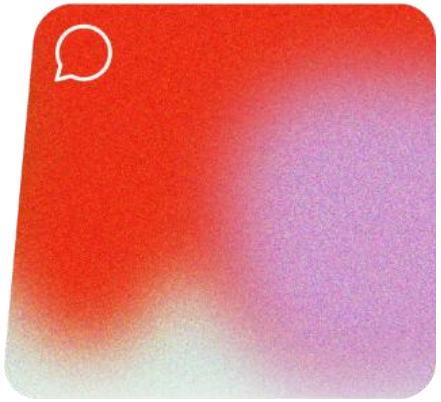
We prioriteren waar versnelling het meeste effect heeft

Niet iedere ontwikkeling vraagt op hetzelfde moment dezelfde inzet. De programmatische aanpak maakt het mogelijk om capaciteit, expertise en gemeentelijke middelen gericht in te zetten waar daarmee de grootste bijdrage aan de programmadoelen kan worden bereikt.

In de komende periode betekent dit dat we prioriteit geven aan ontwikkelingen die:

- Substantieel bijdragen aan de programmadoelen;
- Meerdere ontwikkelingen of maatschappelijke opgaven met elkaar verbinden;
- Een belangrijke voorwaarde vormen voor andere ontwikkelingen;
- Door gemeentelijke inzet daadwerkelijk kunnen worden versneld;
- Of een kans bieden om externe financiering aan te trekken.

Hiermee voorkomen we dat capaciteit en middelen evenredig over alle ontwikkelingen worden verdeeld, terwijl de maatschappelijke opbrengst daarvan kan verschillen.



We sturen op financiële haalbaarheid

De financiële actualisatie leidt tot een hogere investeringsraming. Tegelijkertijd neemt de omvang van de woningbouwopgave toe en wordt de gemeentelijke positie sterker.

De komende periode sturen we daarom nadrukkelijk op de balans tussen ambitie, investering en maatschappelijk rendement. We beoordelen nieuwe inzet niet alleen op de bijdrage aan de programmadoelen, maar ook op de financiële consequenties en mogelijkheden om kosten te delen of externe middelen aan te trekken.

De financiële beheersing en de taakstelling voor aanvullende externe financiering worden nader beschreven in bijlage 2.

We blijven wendbaar binnen vaste programmadoelen

De programmadoelen veranderen niet, maar de omstandigheden waaronder we deze realiseren wel. Marktontwikkelingen, eigendomssituaties, beschikbaarheid van partners, financiële mogelijkheden en andere afhankelijkheden kunnen veranderen.

De actualisatie biedt daarom geen blauwdruk voor de komende jaren. Het vormt het kader waarbinnen we kunnen bijsturen.

Nieuwe kansen kunnen aanleiding zijn om de inzet te versnellen of te verleggen. Tegelijkertijd kunnen ontwikkelingen die onvoldoende haalbaar blijken worden aangepast, gefaseerd of opnieuw geprioriteerd. De programmadoelen blijven daarbij het vaste referentiepunt.

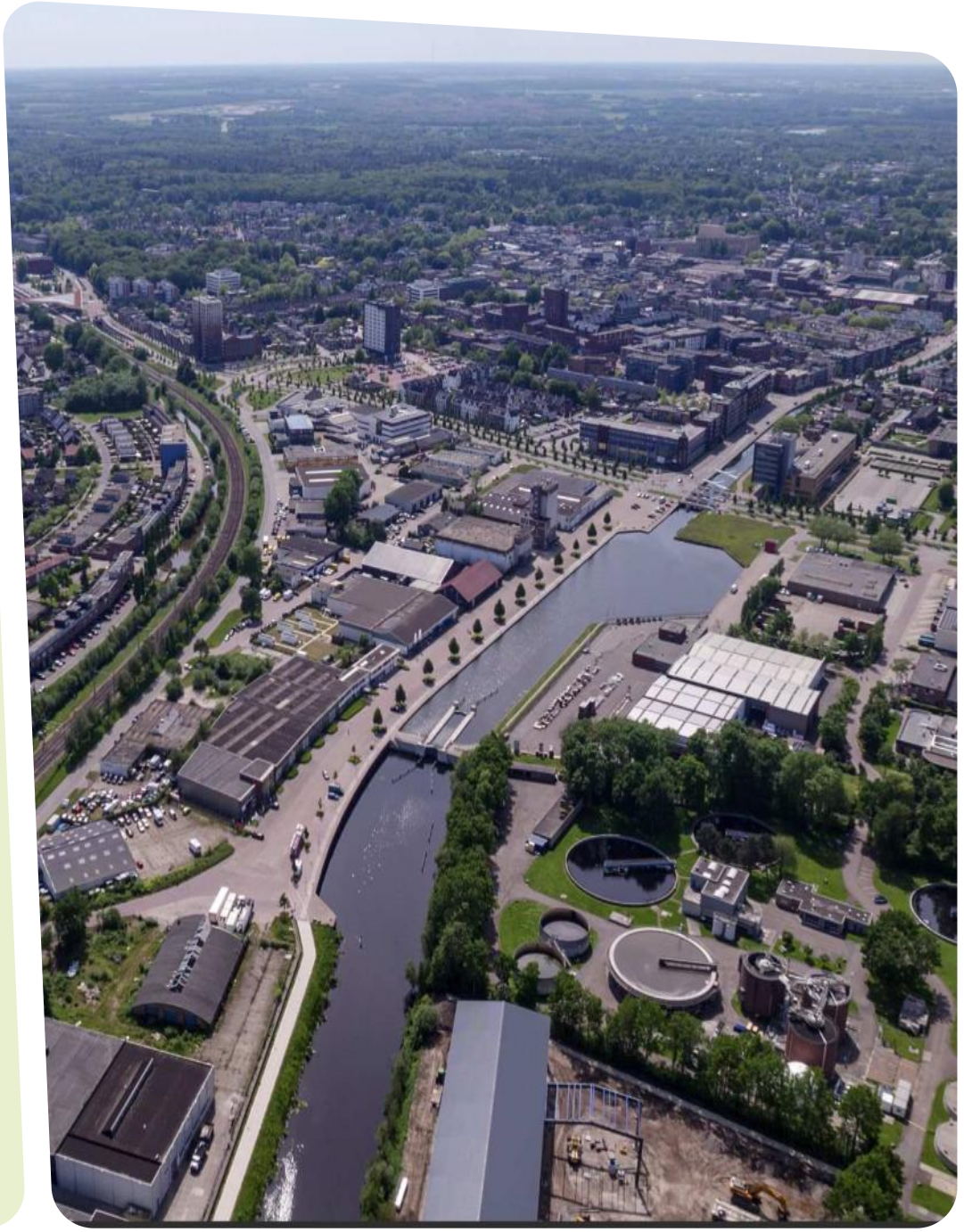
Zo houden we grip op de opgave

Met deze aanpak verbinden we de sturingsparameters aan de dagelijkse programmatische keuzes:

Programmasturing	Dit betekent concreet
Doeltreffendheid	We richten inzet op ontwikkelingen en randvoorwaarden die aantoonbaar bijdragen aan de twee programmadoelen.
Tempo	We signaleren afhankelijkheden vroeg en zetten gemeentelijke invloed gericht in om vertraging te voorkomen of ontwikkelingen te versnellen.
Haalbaarheid	We wegen ambitie, kwaliteit, financiële mogelijkheden en uitvoerbaarheid steeds gezamenlijk.
Wendbaarheid	We passen prioriteiten en inzet aan wanneer kansen of omstandigheden veranderen.
Efficiëntie	We combineren waar mogelijk investeringen, capaciteit en instrumenten zodat zij bijdragen aan meerdere opgaven.

Op deze manier vormt programmasturing geen extra laag naast de uitvoering. Het is de manier waarop we keuzes maken over waar we als gemeente wel en niet op inzetten, wanneer we moeten handelen en hoe verschillende ontwikkelingen gezamenlijk bijdragen aan de gewenste verandering van Stadskwartier

Bijlage 2. Financiën, risico's en beheersing



Een geactualiseerd financieel beeld

De overgang van voorbereiding naar uitvoering leidt tot een ander financieel profiel van het programma. Ontwikkelingen zijn concreter geworden, de gemeentelijke positie is op onderdelen versterkt en er is meer inzicht in de omvang en haalbaarheid van de opgave.

In 2026 is de financiële onderbouwing van het programma opnieuw beoordeeld. Daarbij zijn de actuele uitvoeringsstrategie, de voortschrijdende planuitwerking en de meest recente ramingen verwerkt. Voor reeds verworven locaties zijn de werkelijke aankoopprijzen verwerkt in plaats van de eerder gehanteerde taxatiewaarden. Voor nog te verwerven locaties zijn de inbrengwaarden geactualiseerd en zijn relevante kostenposten geïndexeerd.

Op basis hiervan bedraagt de totale gemeentelijke investeringsraming € 143 miljoen. Het gemeentelijke tekort komt uit op circa € 94 miljoen. Ten opzichte van de programmaraming van april 2025 betekent dit een toename van € 4 miljoen, circa 4%.

Tegenover deze hogere investering staat een grotere programmatische opbrengst. De woningbouwbijdrage neemt toe van circa 1.350 naar circa 1.700 woningen. Een belangrijk deel van deze groei bevindt zich in het Havenkwartier, waar de mogelijkheden voor verdere verdichting worden verkend.

De hogere financiële raming moet worden gezien in samenhang met de concreter geworden opgave en de actievere gemeentelijke rol die nodig is om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De actualisatie geeft geen aanleiding om de programmatische koers te wijzigen.

Financiële stand van zaken

Programmabudget

Raming gemeentelijke kosten (x € miljoen)

	2025	2026	Verschil
Inbrengen verworven/te verwerven gronden	46	56	10
Sloopkosten	6	7	1
Infrastructuur	28	32	4
Plankosten	16	17	1
Bouwrijp maken	4	5	1
Woonrijp maken	7	9	2
Overige kosten	15	17	2
Totale raming gemeentelijke kosten	**122**	**143**	**21**
Totale raming gemeentelijke opbrengsten	**32**	**49**	**17**
Totale raming tekort	90	94	4
Dekking Algemene Dienst en Grondbedrijf	60	60	0
Heroriëntatie kostenontwikkeling	0	2	2
(Beoogde) Subsidies (€9,5 reeds toegekend	20	22	2
Storting Stedelijk Investeringsfonds	**10**	**10**	**0**

Financiële gevolgen en taakstelling

De actualisatie leidt tot een hogere gemeentelijke investeringsraming. De financiële gevolgen voor de structurele begroting ontstaan echter grotendeels op langere termijn. € 2 miljoen van het tekort wordt gedekt door reeds toegekende en nog te verwerven externe financiering/ (beoogde) subsidies. Voor het resterende tekort van € 2 miljoen wordt als kaderstellend uitgangspunt een heroriëntatie op de kostenontwikkeling gehanteerd, gericht op het realiseren van lagere kosten, hogere opbrengsten en aanvullende externe financiering.

De ambitie voor externe financiering bedraagt minimaal € 22 miljoen. Het programma krijgt daarmee de expliciete opdracht om gedurende de looptijd actief aanvullende subsidies, bijdragen van derden en andere vormen van cofinanciering te verwerven en daarmee het resterende gemeentelijke tekort zoveel mogelijk terug te brengen.

De kapitaallasten die samenhangen met de aanvullende publieke investeringen worden naar verwachting vanaf 2036 verwerkt in de gemeentelijke begroting. De lasten ontstaan gefaseerd en staan daarmee niet gelijk aan de totale investeringsomvang van het programma.

Jaarlijks wordt beoordeeld welke investeringen nodig zijn, welke externe financiering beschikbaar is en welke financiële gevolgen daaruit voortvloeien.

Externe financiering/ (beoogde) subsidies

Externe financiering is een structureel onderdeel van de financiële strategie van Stadskwartier. Bij de vaststelling van het programma werd uitgegaan van een subsidieopgave van € 20 miljoen. Inmiddels is circa € 9,5 miljoen toegekend en is de ambitie verhoogd naar minimaal € 22 miljoen.

De komende jaren blijven we actief aansluiten op provinciale, regionale en landelijke regelingen. Ook bijdragen van partners en andere vormen van cofinanciering worden benut wanneer deze passen bij de aard en fase van een ontwikkeling.

De subsidieambitie vormt daarmee niet alleen een inspanningsrichting, maar is onderdeel van de financiële taakstelling. De programmaorganisatie is verantwoordelijk voor het actief benutten van beschikbare mogelijkheden en het jaarlijks actualiseren van de kansen op externe financiering.

Daarmee wordt beoogd het gemeentelijke tekort en de daaruit voortvloeiende structurele lasten zo veel mogelijk te beperken.

Stedelijk Investeringsfonds

Het Stedelijk Investeringsfonds vormt een belangrijke bouwsteen binnen de financiële aanpak van het programma. Tot en met 2028 wordt het fonds gevoed met in totaal € 18,5 miljoen.

De middelen worden ingezet voor strategische verwerving en voor het wegnemen van ontwikkelbelemmeringen die van betekenis zijn voor meerdere ontwikkelingen. Het fonds maakt het mogelijk om dergelijke investeringen programmatisch te benaderen en daarmee tijdig voorwaarden voor gebiedsontwikkeling te creëren.

De inzet van het fonds wordt steeds beoordeeld in samenhang met de programmadoelen, de beschikbare middelen en de mogelijkheden om investeringen te combineren met externe financiering of bijdragen van derden.

Stedelijk Investeringsfonds (bedragen x € 1.000)

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.	Totaal
Begroot						
Doorontwikkeling en Coördinatie	1.500	2.500	2.500	2.000		
Programma	2.500	3.000	3.000	1.500		
Totaal	**4.000**	**5.500**	**5.500**	**3.500**		**18.500**
Realisatie (prognose)						
Doorontwikkeling en Coördinatie	1.500	2.500	2.500	2.000		
Programma	0	2.840	500	4.200	2.460	
Totaal	**1.500**	**5.340**	**3.000**	**6.200**	**2.460**	**18.500**
Ruimte						**0**

Investeren in publieke randvoorwaarden

Een deel van de financiële opgave heeft betrekking op investeringen die nodig zijn om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, maar niet rechtstreeks aan één afzonderlijke ontwikkeling kunnen worden toegerekend. Het gaat onder meer om het wegnemen van ontwikkelbelemmeringen, investeringen in de openbare ruimte en andere gebiedsbrede randvoorwaarden.

Deze investeringen dragen bij aan de ontwikkeling van meerdere locaties en hebben daarmee een bredere betekenis voor het programmagebied. Het is daarom van belang om bij de verdere uitwerking van het programma expliciet aandacht te houden voor de aard, omvang en wijze van financiering van deze gebiedsbrede investeringen.

Daarbij wordt ingezet op een gerichte inzet van gemeentelijke middelen voor maatregelen die aantoonbaar bijdragen aan de programmadoelen en, waar mogelijk, meerdere ontwikkelingen tegelijkertijd mogelijk maken. De verdere uitwerking hiervan wordt betrokken bij de financiële en inhoudelijke sturing van het programma.

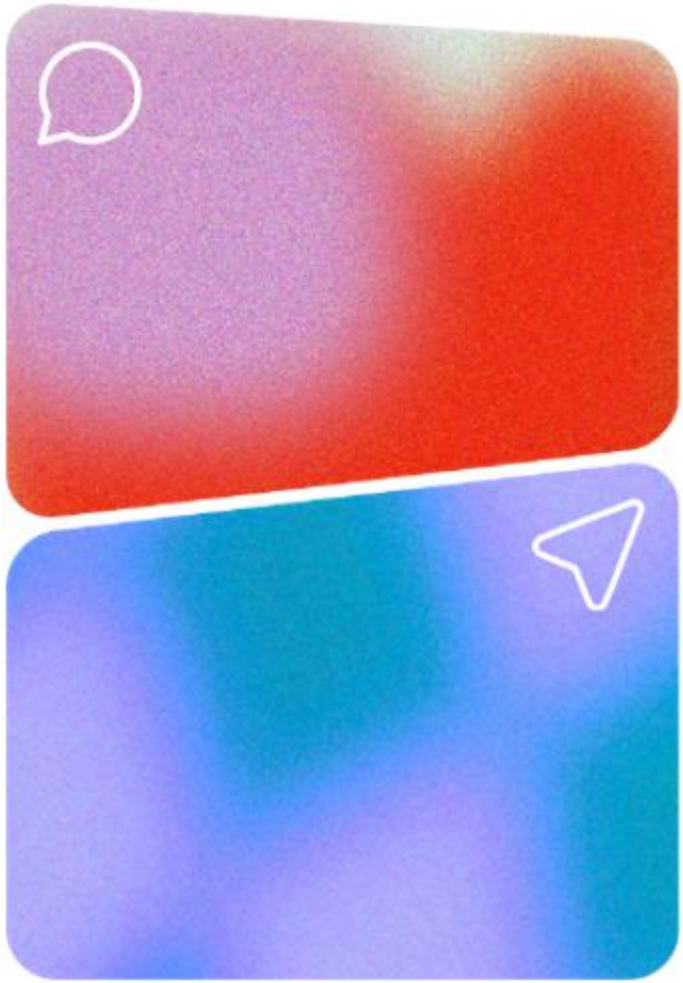
Financiële beheersing

De financiële beheersing is onderdeel van de programmasturing. Nieuwe inzichten, ontwikkelingen en financiële consequenties worden steeds in samenhang met de totale programmatische opgave beoordeeld.

Daarbij sturen we op:

- **Kosten:** actuele ramingen en voortdurende optimalisatie van investeringen;
- **Fasering:** investeringen en financiële gevolgen in relatie tot het tempo van de gebiedsontwikkeling;
- **Scope:** het bewaken van de programmatische opgave en het benutten van mogelijkheden om investeringen slim te combineren;
- **Opbrengsten:** het benutten van hogere opbrengsten en financiële meevallers;
- **Externe financiering:** het realiseren van de taakstelling voor aanvullende financiering;
- **Risico's en kansen:** financiële gevolgen tijdig in beeld brengen en daarop bijsturen.

Financiële keuzes worden steeds verbonden aan de inhoudelijke programmasturing. Een investering wordt niet alleen beoordeeld op de financiële consequenties, maar ook op de bijdrage aan de programmadoelen, de mate waarin andere ontwikkelingen daarmee mogelijk worden gemaakt en de mogelijkheden om kosten te delen of externe middelen aan te trekken.



Risico's en afhankelijkheden

Stadskwartier is een langjarige en complexe gebiedsontwikkeling. De realisatie van de programmadoelen is mede afhankelijk van ontwikkelingen en partijen buiten de directe invloed van de gemeente.

Belangrijkste risico's

Woningbouw	Gebiedsontwikkeling	Organisatie
Netcongestie en energievoorziening	Verwervingsvraagstukken	Beschikbaarheid van specialistische expertise
Marktontwikkelingen	Afhankelijkheid van marktpartijen	Samenloop van projecten
Stijgende bouwkosten	Juridische procedures	Toenemende complexiteit van de opgave
Doorlooptijden van procedures.	Vertraging bij wegnemen van ontwikkelbelemmeringen	
Beschikbaarheid van specialistische capaciteit	Financiële haalbaarheid van gebiedsmaatregelen	
Subsidievoorwaarden en realisatietermijnen		
Betaalbaarheid van woningen		

Daarnaast kan de stapeling van maatschappelijke en beleidsmatige ambities de financiële haalbaarheid van afzonderlijke ontwikkelingen onder druk zetten. Ambities kunnen ieder voor zich wenselijk zijn, maar gezamenlijk leiden tot een grotere onrendabele top.

We sturen daarom niet alleen op het beheersen van afzonderlijke risico's, maar op het actief managen van **risico's, afhankelijkheden en kansen**. Financiële haalbaarheid, gemeentelijke positie, randvoorwaarden, capaciteit en externe financiering worden daarbij in samenhang beoordeeld.

Waar nodig stellen we prioriteiten, fasering of inzet bij. Daarmee houden we ruimte om kansen te benutten en tegelijkertijd de financiële en organisatorische uitvoerbaarheid te bewaken.

"Risico's beheersen is goed, grip hebben op de afhankelijkheden en actief kansen benutten is beter."

Bestuurlijke aandachtspunten

De komende fase vraagt om blijvende bestuurlijke aandacht voor een aantal samenhangende punten.

Balans tussen ambitie en uitvoerbaarheid

De woningbouwambitie groeit, terwijl ook de kosten en afhankelijkheden toenemen. We blijven daarom sturen op een realistische balans tussen ambitie, kwaliteit, betaalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid.

Een actieve grond- en gebiedsstrategie

De versterkte gemeentelijke positie is een belangrijke voorwaarde voor programmasturing. Het benutten en waar nodig verder versterken van deze positie vraagt tijdige besluitvorming over strategische verwerving, samenwerking en de inzet van beschikbare instrumenten.

Het wegnemen van ontwikkelbelemmeringen

Voor de realisatie van de programmadoelen moeten gebiedsbrede belemmeringen tijdig worden weggenomen. Deze maatregelen maken een groter gebied ontwikkelbaar en dragen daarmee bij aan meerdere ontwikkelingen. De kosten daarvan worden daarom vanuit het publieke belang benaderd.

Voldoende uitvoeringskracht

De omvang en complexiteit van de opgave vragen om voldoende capaciteit en specialistische expertise. Waar deze niet structureel binnen de organisatie beschikbaar is, wordt gericht aanvullende expertise ingezet.

Realiseren van aanvullende externe financiering

Het resterende financiële tekort vormt een expliciete taakstelling voor het programma. We blijven daarom gedurende de looptijd actief zoeken naar subsidies, cofinanciering, bijdragen van partners en andere externe financieringsmogelijkheden. De voortgang op deze taakstelling wordt onderdeel van de jaarlijkse financiële actualisatie.

Jaarlijkse actualisatie als programmasturing

Stadskwartier is een langjarige gebiedsontwikkeling waarin omstandigheden, ramingen, ontwikkelmogelijkheden en financiële kansen blijven veranderen. De voorliggende actualisatie moet daarom niet worden gezien als een financieel of inhoudelijk kader dat voor meerdere jaren ongewijzigd blijft.

Deze actualisatie vormt voor de komende periode weer het actuele vertrekpunt voor de uitvoering en de verdere programmasturing. Jaarlijks wordt het financiële en inhoudelijke beeld opnieuw beoordeeld en waar nodig geactualiseerd.

Daarbij worden in ieder geval de ontwikkeling van de woningbouwopgave, de voortgang van ontwikkelingen, de gemeentelijke positie, investeringen, risico's, beschikbare externe financiering en de structurele financiële gevolgen opnieuw bezien.

Een jaarlijkse actualisatie biedt daarmee de mogelijkheid om tijdig bij te sturen wanneer omstandigheden veranderen. De programmadoelen blijven het vaste kader, terwijl de wijze waarop en het tempo waarin deze worden gerealiseerd kunnen worden aangepast.

De financiële lijn

De actualisatie maakt de financiële opgave concreter, maar geeft geen aanleiding om de programmatische koers fundamenteel te wijzigen. De financiële sturing voor de komende periode richt zich op drie lijnen:

1. **Gericht investeren** in randvoorwaarden en ontwikkelingen die aantoonbaar bijdragen aan de programmadoelen;
2. **Financiële haalbaarheid bewaken** door ambitie, kwaliteit, risico's, investeringen en uitvoerbaarheid steeds in samenhang te beoordelen;
3. **Aanvullende externe financiering realiseren** om het resterende tekort en de structurele lasten voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken.

Daarmee blijft de financiële inzet in dienst staan van de programmadoelen. Het resterende tekort wordt niet als een gegeven beschouwd: er ligt een expliciete taakstelling om aanvullende externe financiering te realiseren en daarmee de gemeentelijke lasten zoveel mogelijk te beperken. De financiële positie wordt jaarlijks herijkt en vormt daarmee steeds het actuele financiële kader voor de verdere uitvoering van Stadskwartier.



Stadskwartier Assen

assen.nl/stadskwartier

Gemeente Assen