

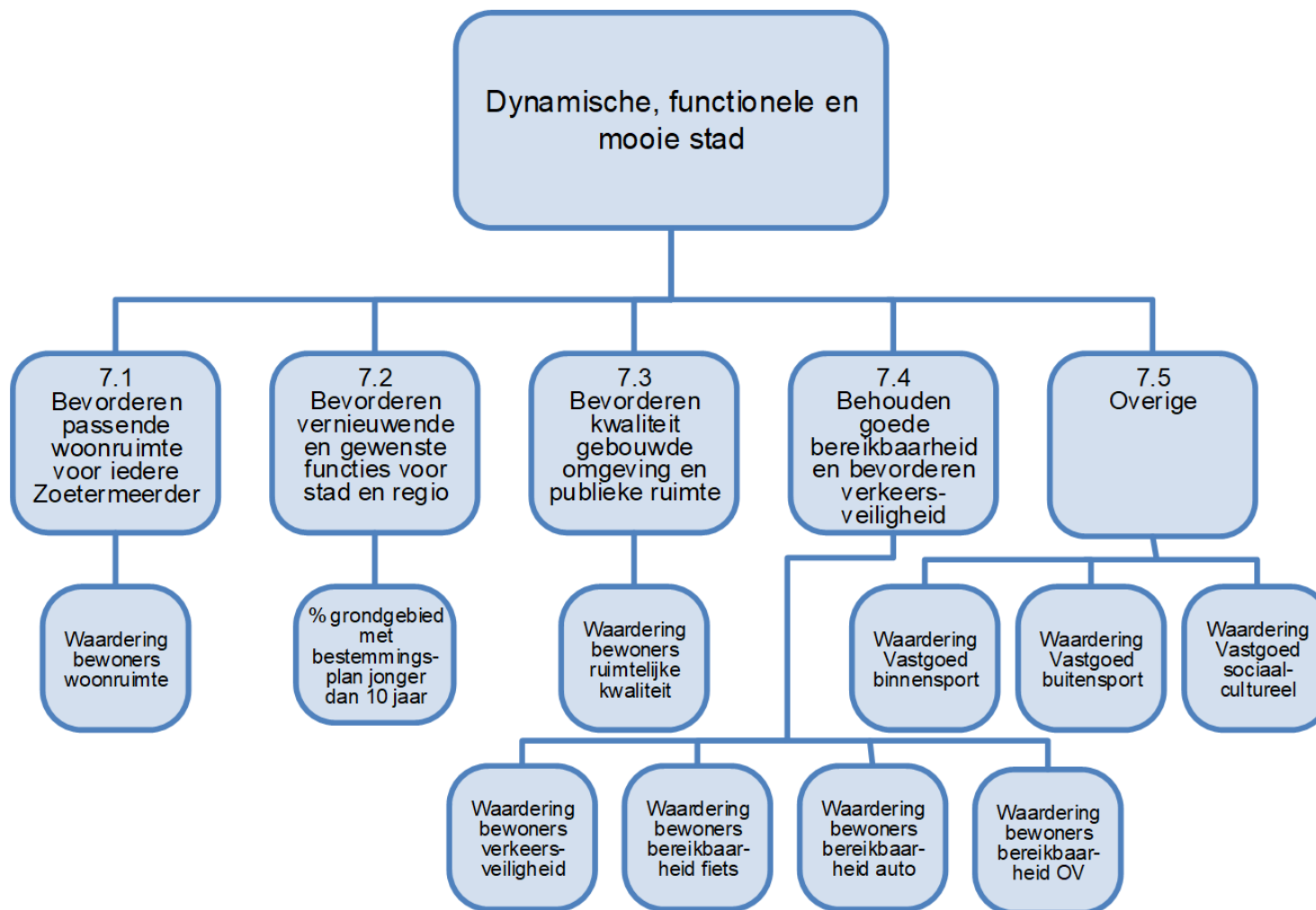


gemeente  
**Zoetermeer**

## Programma 7. Inrichting van de stad







Financiën

	Bedragen x €1.000						
	TB1	MJB 2024 - 2027				Doorkijk MJB	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>1 Financiële ontwikkelingen bestaand beleid (leereffecten jaarrekening en TB1)</b>							
1.1 Verkoop hoeve Voorweg 155 - kosten verkoop hoeve Voorweg 155 - afdracht Hoogheemraadschap van Rijnland uit verkoop hoeve Voorweg 155 - afschrijving hoeve Voorweg 155 - toevoeging netto opbrengst aan de Vrij inzetbare reserve	1.350 -74 -190 -410 -676						
1.2 Faciliterend project Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark - dekking reserves FiPo en Fonds Zoetermeer 2040	-100 100						
1.3 Palenstein Binnengebied deelplan D - dekking reserves FiPo en Fonds Zoetermeer 2040	-400 400						
1.4 Flexwoningen Ruimtebaan: Flexwoningen Ruimtebaan kapitaallasten Flexwoningen Ruimtebaan huuropbrengsten Flexwoningen Ruimtebaan beheer en onderhoud	68 -87	-33	-33	-33	-33	-33	-33
1.5 Plintgebouw stationsgebied, onderhoud en kapitaallasten		346	346				
1.6 Metropolitane Fietsroute	71	71	71				
1.7 Mobiliteitswerken	74	95					
1.8 Tweede deel upgrade Stadshart	65	65					

1.9 Benzineverkooppunten	-125	-125	-125	-125	-125	-125	-125
1.10 Huurinkomsten Croesinckplein 24 (Welkom 2)	-268						
1.11 Stadhuisplein 21	-209						
<b>2 Onvermijdelijke ontwikkelingen: niet van toepassing</b>							
<b>3 Beleidswijzigingen</b>							
3.1 Seniorenmakelaar - dekking door afroming budget Wmo	-65 65	-65 65	-65 65	-65 65	-65 65	-65 65	-65 65
3.2 Integrale gebiedsvisie Van Doornenplantsoen-rand van Palenstein - bijdrage reserve Fonds Zoetermeer 2040		-50 50	-150 150				
3.3 Wet goed verhuurderschap - rijksbijdrage, zie OAD	-73						
3.4 Subsidie woningbouwprojecten - dekking provincie	-845 845	-1.071 1.071					
3.5 Senior planeconoom - dekking via inzet op projecten		-128 128	-128 128	-128 128	-128 128	-128 128	-128 128
<b>TOTAAL SALDO PROGRAMMA</b>	<b>-484</b>	<b>419</b>	<b>259</b>	<b>-158</b>	<b>-158</b>	<b>-158</b>	<b>-158</b>

## Toelichting financiën

### Financiële ontwikkelingen bestaand beleid (leereffecten jaarrekening en TB1)

#### 1.1 Hoeve Voorweg 155

Op 20 december 2022 heeft het college besloten om de hoeve Voorweg 155 te verkopen via een makelaar. De hoeve Voorweg 155 was van oudsher eigendom van de gemeente en werd verpacht. De verkoopprocedure heeft tot overeenstemming geleid met een koper. De verkoop leidt tot een eenmalig nettoresultaat van € 676.000. De raad is hierover geïnformeerd met memo 2024-020383. De netto-opbrengst wordt toegevoegd aan de Vrij inzetbare reserve.

### *1.2 Faciliterend project Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark*

Met initiatiefnemer woningbouwcorporatie De Goede Woning is een intentieovereenkomst afgesloten om de maatschappelijke haalbaarheid (fase 1 van de haalbaarheidsfase) te onderzoeken voor het plan voor nieuwbouw in het Van Aalstpark als onderdeel van het project Van Aalstlaan 42-370 (Du Meeflat) en Van Aalstpark. In deze intentieovereenkomst is een bijdrage van € 60.500 overeengekomen voor de ambtelijke kosten voor het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid. Tijdens de participatiebijeenkomst in februari 2023 is de omgeving geïnformeerd over het plan Nieuwbouw in het Van Aalstpark en zijn naast reacties op het plan ook wensen en ideeën voor het Van Aalstpark breder dan het plangebied aangedragen. Ter vergroting van de maatschappelijke haalbaarheid is toen bedacht de scope van het project uit te breiden door de ontvangen wensen en ideeën vast te leggen in een ambitieschets voor het Van Aalstpark en directe omgeving. Deze ambitieschets is een groter product geworden dan vooraf gedacht. Het opstellen, afstemmen en nog laten vaststellen van de ambitieschets en vervolgens het komen tot een vervolgovereenkomst met de initiatiefnemer voor het vervolg van de haalbaarheidsfase gaat meer tijd kosten. Hierdoor zijn de reeds gemaakte kosten en de kosten tot vaststelling van de ambitieschets en daarmee het afronden van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid zo'n € 100.000 hoger dan de ontvangen bijdrage. Dekking vindt plaats via onttrekking uit de reserves Versterking Financiële Positie Grondbedrijffunctie (50%) en de reserve Fonds Zoetermeer 2040 (50%).

### *1.3 Palenstein Binnengebied deelplan D*

In het binnengebied van deelplan D ontwikkelt Vidomes een bouwplan. In 2023 is met Vidomes een realisatieovereenkomst afgesloten, waarin een vaste financiële bijdrage voor het bouwrijpmaken, het woonrijpmaken van het openbaar gebied van het binnengebied en de bijbehorende VAT-kosten is overeengekomen van totaal € 860.000. De bijdrage voor het bouwrijpmaken (€ 440.000) is in 2023 ontvangen en de bijdrage woonrijpmaken (€ 420.000) wordt in 2025 bij aanvang van de werkzaamheden woonrijpmaken verwacht.

Op het moment dat de financiële bijdrage is overeengekomen, was er nog geen definitief ontwerp voor het binnengebied deelplan D. De hoogte van de overeengekomen bijdrage is berekend op basis van een inrichtingsplan van geheel Palenstein, waardoor is gerekend met geschatte hoeveelheden eenheden. Recent zijn de ramingen herzien op basis van het definitief ontwerp. De geactualiseerde raming met prijspeil 2023 voor het woonrijpmaken komt uit op € 820.000. De werkelijke kosten zijn echter nog afhankelijk van het aanbestedingsresultaat en risico's tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Er wordt nog onderzocht of er kostenbesparende maatregelen getroffen kunnen worden in het definitief ontwerp. Omdat er een vaste bijdrage is overeengekomen met Vidomes, kan de geprognosticeerde overschrijding van maximaal € 400.000 juridisch niet verhaald worden. Desondanks wordt onderzocht of Vidomes bereid is een aanvullende bijdrage te betalen voor de door de gemeente gefaciliteerde werkzaamheden.

Dekking vindt plaats via onttrekking uit de reserves Versterking Financiële Positie Grondbedrijffunctie (50%) en de reserve Fonds Zoetermeer 2040 (50%).

### *1.4 Flexwoningen Ruimtebaan*

Dit jaar wordt gewerkt aan de realisatie van 80 tijdelijke, sociale huurwoningen op het voormalig baggerdepot aan de Ruimtebaan. De door Vidomes in januari 2024 ingediende vergunningaanvraag was incompleet. Eind maart 2024 is de nieuwe aanvraag voor de omgevingsvergunning door Vidomes ingediend. Het project is hierdoor vertraagd. De exacte vertraging is afhankelijk van de duur van de vergunningprocedure en eventueel bezwaar/beroep daarin. De verwachting is dat het bouw- en woonrijpmaken in 2024 plaatsvindt en dat de flexwoningen begin 2025 worden opgeleverd. De uit de investering voortvloeiende kapitaallasten schuiven hierdoor een jaar op (voordeel € 86.000). Ook de huuropbrengst van Vidomes wordt pas na oplevering van de flexwoningen ontvangen (nadeel opbrengst € 87.000). Na oplevering moet het tijdelijk gecreëerde woongebied worden beheerd en onderhouden (onderhoudsniveau B). Deze tijdelijke beheer- en onderhoudskosten (15 jaar) zijn nog niet in de begroting opgenomen. Momenteel wordt het onderhoud van het terrein (het maaiwerk van het oude grasveld) vanuit het project betaald. De te verwachten tijdelijke beheer- en onderhoudskosten bedragen vanaf 2025 € 33.000.

### *1.5 Plintgebouw Stationsgebied*

Voor de realisatie van het Plintgebouw is ca. € 11,2 mln. beschikbaar gesteld met ca. € 5,9 mln. dekking vanuit subsidie. Naar aanleiding van de ontwikkelingen met de Nelson Mandelabrug is een herbezinning op het structuurontwerp voor het gehele stationsgebied gestart. In afwachting van het structuurontwerp zijn de werkzaamheden ten behoeve van het plintgebouw stilgezet, zodat straks een beter integraal ontwerp uitgewerkt kan worden. De herbezinning houdt in dat de in 2025 (en mogelijk ook 2026) geraamde budgetten voor onderhoud € 227.000 en kapitaallasten € 119.000 kunnen vrijvallen.

### *1.6 Metropolitane Fietsroute*

Via het Coalitieakkoord is budget gereserveerd voor de aanleg van een ontbrekende deel van de Metropolitane Fietsroute langs de Bleiswijkseweg. Voor de aanleg is inmiddels een voorstel ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Een belangrijk deel van de fietsroute zal samen met een reconstructie van de Bleiswijkseweg worden aangepakt. De uitvoering duurt tot en met 2026. Dat houdt in dat het budget voor de exploitatielasten van € 71.000 voor 2024/2026 kunnen vrijvallen.

### *1.7 Mobiliteitswerken*

Het uitvoeringsprogramma Mobiliteitsvisie loopt door capaciteitsgebrek en in afwachting van de realisatie van het actieplan verkeersveiligheid achter. Hierdoor zullen de kapitaallasten in 2024 en 2025 lager zijn dan begroot.

### *1.8 Tweede deel upgrade Stadshart*

In de programmabegroting is € 0,9 mln. gereserveerd voor het tweede deel van de upgrade van het Stadshart (het deel rondom de Passage). Het eerste deel van de upgrade is afgerond en voor het tweede deel is in de programmabegroting een stelpost voor de kapitaallasten opgenomen voor een bedrag van € 64.500. Over het tweede deel van de upgrade is nog geen besluit genomen waardoor de reservering voor 2024 en 2025 kan vrijvallen. Dit geeft voor die jaren een voordeel van € 64.500. Het gebied valt binnen deelgebied 3 van het programma Binnenstad en wordt betrokken bij de besluitvorming daaromtrent.

### *1.9 Benzineverkooppunten*

De grondhuur van benzineverkooppunten is voor 2024 contractueel met 4,4% verhoogd. Dit geldt niet echter voor alle contracten. Zo zijn er een aantal contracten waarbij geheel geen huurindexatie van toepassing is. In de begroting is rekening gehouden met een indexatie van 8,5% op alle contracten. Dit levert een structureel nadeel op van € 125.000.

### *1.10 Huurinkomsten Croesinckplein 24 (Welkom 2)*

Vanwege huuropzeggingen worden de in 2024 begrote huurinkomsten van dit pand niet gehaald. Totaal is er € 621.000 begroot aan huurinkomsten. Het mogelijke tekort hierop kan oplopen tot € 268.000. De gemeente werkt ondertussen aan het opnieuw verhuren van de vrijgekomen ruimten. In het Tweede Tussenbericht 2024 wordt met meer zekerheid over de werkelijke omvang van het tekort bericht.

### *1.11 Stadhuisplein 21*

De accommodatie aan het Stadhuisplein 21 is overgeheveld naar programma 4, omdat het in de toekomst een vrije tijd bestemming krijgt (vestiging van het National Videogamemuseum). Door de overheveling wijzigt het saldo van beide programma's met € 209.000.

## **Onvermijdelijke ontwikkelingen**

Niet van toepassing.

## **Beleidswijzigingen**

### *3.1 Extra seniorenmakelaar*

In 2019 is gestart met de inzet van een seniorenmakelaar. De seniorenmakelaar verlaagt de druk op de woningmarkt door een betere benutting van de bestaande sociale huurvoorraad (meer inwoners in hetzelfde aantal woningen), zorgt voor een betere draagkracht van stedelijke - en buurtvoorzieningen en voorkomt dure Wmo-woningaanpassingen. Uit onderzoek blijkt dat er in Zoetermeer nog meer verhuizingen door senioren te realiseren zijn. Een deel daarvan doet dit op eigen kracht, een belangrijk deel daarvan komt niet in beweging. Om dit in gang te zetten is een extra seniorenmakelaar nodig. Dit vraagt extra budget 2024 van € 65.000 boven op het structurele budget van € 45.000. De drie corporaties dekken de overige 50% van het totale budget van in totaal € 220.000. Het jaarlijks benodigde bedrag van € 65.000 wordt via 'oud voor nieuw' gedekt door afroaming van het budget voor woningaanpassingen (Wmo).

### *3.2 Integrale gebiedsvisie Van Doornenplantsoen-noordelijke randzone Palenstein*

Op 26 juni 2023 heeft de gemeenteraad motie 2306-71 aangenomen, over een integrale Gebiedsvisie Van Doornenplantsoen. De gebiedsvisie voor het van Doornenplantsoen wordt in 2025 opgestart als de uitwerking van de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 in een Ruimtelijke Strategie eind 2024 gereed is. In de gebiedsvisie worden de kaders voor de verdere uitwerking van het gebied rond het Van Doornenplantsoen uitgewerkt. Bijvoorbeeld de relatie tot de omliggende wijken en de ligging aan de hoofdwegenstructuur (Australiëweg). Op basis van de stedenbouwkundige structuur en situatie is het voornemen om het Van Doornenplantsoen op te nemen in een iets bredere gebiedsvisie voor de noordelijke randzone van Palenstein. Een eerste product is een plan van aanpak met een participatievoorstel dat wordt voorgelegd aan de raad.

De uitvoering van de gebiedsvisie bedraagt ca. € 200.000 en duurt tot 2026. Naar verwachting wordt de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 in de tweede helft van 2025 opgeleverd. Indien de financiële middelen en benodigde capaciteit beschikbaar worden gesteld door de raad, kan het proces om te komen tot een gebiedsvisie vanaf eind 2025 starten. De kosten worden gedekt vanuit de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

### *3.3 Wet goed verhuurderschap*

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. Met een verhuurvergunning kunnen aanvullende eisen aan verhuurders worden gesteld, zoals een eerlijke huurprijs en tijdig onderhoud van de woonruimte. Ook zijn er specifieke regels in de wet opgenomen waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt verbeterd. Om invulling aan deze wet te geven wordt een gemeentelijk meldpunt ingericht. Voor de inrichting van een gemeentelijk meldpunt wordt € 73.000 geraamd. De kosten worden gedekt vanuit een bijdrage van het rijk die via de algemene uitkering is verstrekt.

### *3.4 Subsidie woningbouwprojecten*

Om betaalbare woningen in de regio Haaglanden te realiseren heeft de provincie budget beschikbaar gesteld. De gemeente heeft voor verschillende projecten subsidie aangevraagd en toegekend gekregen. Het gaat om woningbouwprojecten die alleen uit sociale huurwoningen bestaan en verlieslatend zijn. De subsidie draagt bij aan onze volkshuisvestelijke doelstelling om het aantal voldoende goed onderhouden betaalbare woningen door de investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties te vergroten. De gemeente sluit de subsidie 1 op 1 door aan de corporaties en er is geen cofinanciering



benodigd. De kosten voor de verschillende woningbouwprojecten bedragen voor 2024 € 845.000 en voor 2025 € 1.071.000. Hier staat een even hoge subsidie tegen over.

### 3.5 Extra senior planeconoom

De gemeente heeft 2 fte senior planeconoom en dat is voor de bouwopgave waar Zoetermeer voor staat te weinig. Om o.a. de programma's Entree en Binnenstad structureel goed te kunnen bedienen is 1 fte extra nodig. Momenteel huren we extra seniorcapaciteit in. Om de kennis in huis te houden is uitbreiding van de vaste formatie nodig. Dit betekent een extra benodigd budget van € 128.000. Door inzet op o.a. de programma's Binnenstad en Entree vindt dekking plaats vanuit de projectbudgetten.

### Afwijkingen investeringen en voorzieningen

Afwijking geïnvesteerde activa/voorzieningen	
Onderwerp	Toelichting onderwerp
Flexwonen Ruimtebaan	Om betaalbare woningen in de regio Haaglanden te realiseren heeft de provincie budget beschikbaar gesteld. De gemeente heeft voor het investeringsproject projecten subsidie aangevraagd en toegekend gekregen. De subsidie bedraagt € 50.000 en wordt in mindering gebracht op de investeringskosten.

### Technische begrotingswijzigingen

Technische begrotingswijzigingen	
College/Raad	Toelichting
College	De budgetten van de exploitatielasten en huuropbrengsten van het eind 2023 aangekochte pand Amsterdamstraat 3 moeten naar het product Projecten in voorbereiding worden overgezet.

### Risico's

Niet van toepassing.