Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel Vaststellen ruimtelijke en financiële uitgangspunten Flexwonen Ruimtebaan
Zaakid	2022-077818
Auteur	Evelien Loeters +31655429315 e.loeters@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• Motie 1911-35: flexwonen, november 2019 • Afdoeningsmemo motie 1911-35: flexwonen, mei 2020 • Collegebesluit intentieovereenkomst gemeente - Vidomes, december 2021
Samenvatting	Naar aanleiding van motie 1911-35: Flexwonen is onderzoek gedaan naar 4 potentiële locaties in Zoetermeer die kansen bieden voor het realiseren van flexibele woonconcepten. Het college heeft een voorkeur uitgesproken om de locatie Ruimtebaan nader te verkennen. Voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het realiseren van circa 80 tijdelijke, sociale huuurwoningen voor spoedzoekers is eind 2021 een intentieovereenkomst gesloten met woningcorporatie Vidomes. Onderzocht is in hoeverre het realiseren van flexwoningen op de locatie Ruimtebaan financieel en ruimtelijk haalbaar is. De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek zijn verwerkt in een Planuitwerkingskader, dat als toetsingskader voor de ontwikkeling dient. Met voorliggend voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd de ruimtelijke en financiële uitgangspunten voor het realiseren van circa 80 flexwoningen aan de Ruimtebaan vast te stellen.
Bijlagen	1. Planuitwerkingskader Flexwonen Ruimtebaan 2. Begrotingswijziging

Raadsbesluit (2022-077818)

Raadsvoorstel Vaststellen ruimtelijke en financiële uitgangspunten Flexwonen Ruimtebaan

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2022

Besluit

1. De navolgende uitgangspunten vast te stellen die verwerkt zijn in het Planuitwerkingskader Flexwonen Ruimtebaan (bijlage 1), ten behoeve van de ontwikkeling van circa 80 flexwoningen aan de locatie Ruimtebaan:
    a) Het woonprogramma bestaat uit circa 80 (kleine) tijdelijke huurwoningen die maximaal voor een huur tot de aftoppingsgrens worden verhuurd.
    b) De locatie wordt voor maximaal 15 jaar verhuurd aan woningcorporatie Vidomes die de woningen realiseert.
    c) De woningen worden door Vidomes verhuurd aan Zoetermeerse jongeren, mensen met een lichte zorgvraag, statushouders en/of spoedzoekers.
    d) Er dient een hoge beeldkwaliteit te worden nagestreefd.
    e) De bouwhoogte is maximaal 4 lagen.
    f) De ontwikkeling heeft een suburbaan karakter met kleinschalige verkaveling en krijgt een collectieve groene ruimte ten behoeve van de verblijfskwaliteit en ontmoeting.
    g) De ontwikkeling wordt groen omzoomd, passend bij de huidige groenstrook langs de RandstadRail en langs het Conferencepad (met mogelijk verbreding als buffer tussen de huidige en nieuwe bebouwing).
    h) De ontwikkeling dient rekening te houden met verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebieden en structuren daar omheen, zoals het historisch lint Zegwaartseweg en de RandstadRail
    i) Er dient rekening gehouden te worden met compensatie van groen en water, de ambities voor natuur-inclusief ontwerpen en bouwen en het creëren van een ecologische verbinding met de groene zones om het plangebied heen.
    j) De woningen worden zonder aardgasaansluiting gebouwd.
2. Voor de investering genoemd onder punt 1a een investeringsbudget van € 1.180.000 beschikbaar te stellen waarvan de besteding in de jaren 2022 en 2023 plaatsvindt;
3. De uit de investering (in de openbare ruimte) voorvloeiende kapitaallasten vanaf 2024 te dekken vanuit de jaarlijkse huuropbrengst van de woningcorporatie van € 80.000 per jaar gedurende 15 jaar. Het nadelig verschil gedurende de eerste 7 jaar ten laste te brengen van het begrotingssaldo (voor 2024 betreft het € 11.834) en het positieve verschil in de laatste 8 jaar te gunste brengen van het begrotingssaldo;
4. De uit voorgenoemde besluiten voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 4 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een vaststelling en wijziging van de gemeentelijke begroting betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 17 oktober 2022

de griffier,	de voorzitter,
drs. R. Blokland MCM	drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Naar aanleiding van motie 1911-35: Flexwonen is onderzoek gedaan naar 4 potentiële locaties in Zoetermeer die kansen bieden voor het realiseren van flexibele woonconcepten. Het college heeft een voorkeur uitgesproken om de locatie Ruimtebaan nader te verkennen.

Voor het realiseren van circa 80 tijdelijke, sociale huurwoningen voor spoedzoekers op het voormalig baggerdepot aan de Ruimtebaan, is de samenwerking gezocht met de Zoetermeerse woningcorporaties. Met Vidomes is eind 2021 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken.

Er is in Zoetermeer behoefte aan snel beschikbare woonruimte voor spoedzoekers. Dit zijn mensen die om persoonlijke of werk-gerelateerde redenen snel (tijdelijke) woonruimte nodig hebben, zoals jongeren, statushouders, studenten, mantelzorgers en mensen met een lichte ondersteuningsvraag. Voor de locatie Ruimtebaan wordt een mix aan doelgroepen nagestreefd. Dit draagt namelijk bij aan de integratie, saamhorigheid en zelfredzaamheid van bewoners. Het (sociaal) beheer wordt hier bovendien op afgestemd. Vidomes maakt voor de bewoners gebruik van tijdelijke huurcontracten met behoud van inschrijvingsduur voor een sociale huurwoning, om zodoende de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Onderzocht is in hoeverre het realiseren van circa 80 flexwoningen op de locatie Ruimtebaan financieel en ruimtelijk haalbaar is. De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek zijn verwerkt in een Planuitwerkingskader (PUK; zie bijlage 1), dat als toetsingskader voor de ontwikkeling dient. De belangrijkste uitgangspunten die in het PUK zijn opgenomen zijn:

a) Het woonprogramma bestaat uit circa 80 (kleine) tijdelijke huurwoningen die maximaal voor een huur tot de aftoppingsgrens worden verhuurd.
b) De locatie wordt voor maximaal 15 jaar verhuurd aan woningcorporatie Vidomes die de woningen realiseert.
c) De woningen worden door Vidomes verhuurd aan Zoetermeerse jongeren, mensen met een lichte zorgvraag, statushouders en/of spoedzoekers.
d) Er dient een hoge beeldkwaliteit te worden nagestreefd.
e) De bouwhoogte is maximaal 4 lagen.
f) De ontwikkeling heeft een suburbaan karakter met kleinschalige verkaveling en krijgt een collectieve groene ruimte ten behoeve van de verblijfskwaliteit en ontmoeting.
g) De ontwikkeling wordt groen omzoomd, passend bij de huidige groenstrook langs de RandstadRail en langs het Conferencepad (met mogelijk verbreding als buffer tussen de huidige en nieuwe bebouwing).
h) De ontwikkeling dient rekening te houden met verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebieden en structuren daar omheen, zoals het historisch lint Zegwaartseweg en de RandstadRail
i) Er dient rekening gehouden te worden met compensatie van groen en water, de ambities voor natuur-inclusief ontwerpen en bouwen en het creëren van een ecologische verbinding met de groene zones om het plangebied heen.
j) De woningen worden zonder aardgasaansluiting gebouwd.

Met voorliggend voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd de ruimtelijke en financiële uitgangspunten voor het realiseren van circa 80 flexwoningen aan de Ruimtebaan vast te stellen.

Beoogd effect
Dit plan draagt bij aan de ambitie om vernieuwende woonvormen aan de Zoetermeerse woningvoorraad toe te voegen en aan de groei van de woningvoorraad in absolute zin.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De navolgende uitgangspunten vast te stellen die verwerkt zijn in het Planuitwerkingskader Flexwonen Ruimtebaan (bijlage 1), ten behoeve van de ontwikkeling van circa 80 flexwoningen aan de locatie Ruimtebaan:
    a) Het woonprogramma bestaat uit circa 80 (kleine) tijdelijke huurwoningen die maximaal voor een huur tot de aftoppingsgrens worden verhuurd.
    b) De locatie wordt voor maximaal 15 jaar verhuurd aan woningcorporatie Vidomes die de woningen realiseert.
    c) De woningen worden door Vidomes verhuurd aan Zoetermeerse jongeren, mensen met een lichte zorgvraag, statushouders en/of spoedzoekers.
    d) Er dient een hoge beeldkwaliteit te worden nagestreefd.
    e) De bouwhoogte is maximaal 4 lagen.
    f) De ontwikkeling heeft een suburbaan karakter met kleinschalige verkaveling en krijgt een collectieve groene ruimte ten behoeve van de verblijfskwaliteit en ontmoeting.
    g) De ontwikkeling wordt groen omzoomd, passend bij de huidige groenstrook langs de RandstadRail en langs het Conferencepad (met mogelijk verbreding als buffer tussen de huidige en nieuwe bebouwing).
    h) De ontwikkeling dient rekening te houden met verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebieden en structuren daar omheen, zoals het historisch lint Zegwaartseweg en de RandstadRail
    i) Er dient rekening gehouden te worden met compensatie van groen en water, de ambities voor natuur-inclusief ontwerpen en bouwen en het creëren van een ecologische verbinding met de groene zones om het plangebied heen.
    j) De woningen worden zonder aardgasaansluiting gebouwd.
2. Voor de investering genoemd onder punt 1a een investeringsbudget van € 1.180.000 beschikbaar te stellen waarvan de besteding in de jaren 2022 en 2023 plaatsvindt;
3. De uit de investering (in de openbare ruimte) voorvloeiende kapitaallasten vanaf 2024 te dekken vanuit de jaarlijkse huuropbrengst van de woningcorporatie van € 80.000 per jaar gedurende 15 jaar. Het nadelig verschil gedurende de eerste 7 jaar ten laste te brengen van het begrotingssaldo (voor 2024 betreft het € 11.834) en het positieve verschil in de laatste 8 jaar te gunste brengen van het begrotingssaldo;
4. De uit voorgenoemde besluiten voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
1.1 De uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn een resultaat van het door de gemeenteraad gevraagde haalbaarheidsonderzoek naar flexwonen aan de Ruimtebaan.
Onderzocht is in hoeverre het realiseren van flexwoningen op de locatie Ruimtebaan (ruimtelijk en financieel) haalbaar is. De ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in een Planuitwerkingskader (PUK; zie bijlage 1).

1.2 Door het vaststellen van de ruimtelijke en financiële uitgangspunten kan het plan verder worden uitgewerkt en juridisch-planologisch worden onderbouwd.
Na vaststelling van de uitgangspunten vangt de uitwerkingsfase van het project aan, waarin het verder ontwerpen van het plan en de juridisch-planologische procedure centraal staat.

1.3 Dit plan draagt bij aan de doelstellingen van het woningbouwprogramma en de ambities van Zoetermeer 2040.

Dit plan draagt bij aan de ambitie van Zoetermeer om 700 woningen per jaar te realiseren, zorgt voor de bevordering van doorstroming binnen Zoetermeer en het toevoegen van nieuwe woonvormen aan de woningvoorraad.

2.1 Het investeringsbudget is nodig om de grond bouw- en woonrijp te maken en plankosten te dekken.
Voordat de flexwoningen (door Vidomes) kunnen worden geplaatst, dient de grond bouwrijp te worden gemaakt. Na de plaatsing van de woningen wordt de openbare ruimte door de gemeente aangelegd en afgewerkt. Voor deze werkzaamheden en de plankosten voor het project is budget nodig.

3.1 Het plan levert naar verwachting een financieel neutraal resultaat.
De investering sluit op eindwaarde neutraal. De locatie wordt via de verhuuradministratie van gemeentelijke gronden aan Vidomes verhuurd. De prognose is dat met de opbrengsten uit de grondverhuur de kapitaallasten de komende verhuurperiode kunnen worden ingelost.

4.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de begroting.
De begrotingswijziging is bijgevoegd als bijlage 2 bij voorliggend voorstel.

Kanttekeningen
1.1 De onderlegger voor de bepaling van het investeringsbudget is het Planuitwerkingskader.
Bij de uitwerking naar een voorlopig en definitief ontwerp zijn nog wijzigingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op het investeringsbudget. Echter, de financiële doorrekening heeft geleid tot de verwachting dat het plan voor de gemeente een neutraal financieel resultaat oplevert.

Financiën
De ontwikkeling van de locatie Ruimtebaan ten behoeve van flexwonen brengt voor de gemeente kosten met zich mee. Voor het bouw- en woonrijp maken en de bijbehorende plankosten is in totaal € 1.180.000,- benodigd in de jaren 2022 en 2023. Deze kosten worden vanaf 2024 in 15 jaar afgeschreven. De vaste afschrijvingskosten (kapitaallasten) worden gedekt uit de jaarlijkse huuropbrengsten. De huuropbrengsten van € 80.000,- vanaf 2024 worden jaarlijks geïndexeerd, de kapitaallasten daarentegen niet (vast bedrag € 91.834,-). De dekking is in de eerste zeven jaar niet voldoende, de kapitaallasten zijn dan hoger dan de huuropbrengsten. Voor deze periode van zeven jaar bedraagt het nadeel totaal circa € 50.000,-. In de laatste acht jaren verandert de situatie: de huuropbrengsten zijn dan door de jaarlijkse indexatie hoger dan de exploitatielasten. Het voordeel over deze periode van acht jaar bedraagt totaal circa € 50.000,-. Bezien over de gehele periode van 15 jaar worden de totale lasten geheel gedekt met de totale huuropbrengsten.

De door de gemeenteraad vast te stellen begrotingswijziging treft u aan in de bijlage bij dit voorstel.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Voor de locatie Ruimtebaan is op basis van een stakeholdersanalyse een procesvoorstel participatie opgesteld. Met direct aanwonenden van het plangebied is in april 2022 tijdens een bijeenkomst gesproken over het initiatief om op de locatie Ruimtebaan flexwoningen te realiseren. Omwonenden in een grotere cirkel rond het plangebied zijn per brief geattendeerd op de online participatie over de ontwikkeling via DoeMee.

Aan de omwonenden is gevraagd mee te denken over de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Van belang is met name om het groen zoveel mogelijk te behouden of terug te brengen en te

zoeken naar oplossingen waarbij rust, zonlicht en privacy worden gewaarborgd. De tip werd meegegeven om het Conferencepad als natuurlijke barrière te benutten.

De uitkomsten van de participatie zijn in het Planuitwerkingskader verwerkt. In het vervolgproces wordt opnieuw participatie georganiseerd rond het ontwerp. Ook wordt de omgeving geïnformeerd over de planologische procedures. Hiervoor wordt o.a. de projectwebsite gebruikt: www.zoetermeer.nl/flexwonen.

Duurzaamheid
De ontwikkeling van de flexwoningen zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. De gemeente toetst op het programma van eisen en het uiteindelijk ontwerp waarin duurzaamheidsaspecten zijn/worden opgenomen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De ontwikkeling van de flexwoningen zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot toegankelijkheid. De gemeente toetst op het programma van eisen en het uiteindelijk ontwerp waarin toegankelijkheidsaspecten zijn/worden opgenomen. De Toegankelijkheidsraad is betrokken geweest bij het opstellen van het Planuitwerkingskader en zal opnieuw worden betrokken in de ontwerpfase.

Rapportage en evaluatie
Rapportage over de uitvoering en voortgang van dit voorstel vindt plaats via de reguliere P&C-cyclus.

Planning
Op dit moment ziet de planning er op hoofdlijnen als volgt uit:

- collegebesluit verhuurovereenkomst: oktober 2022
- ontwerp- en vergunningprocedure*: oktober 2022 – Q2 2023
- bouwrijp maken: Q3 2023
- realisatie flexwoningen: Q4 2023
- woonrijp maken en oplevering: Q4 2023

* Het realiseren van de flexwoningen aan de Ruimtebaan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom moet er (tijdelijk) van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit kan door de uitgebreide WABO-procedure (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) te volgen of gebruik te maken van de kruimelgevallenregeling. De kruimelgevallenregeling kent een kortere doorlooptijd, maar kan alleen worden gebruikt als de ontwikkeling wordt beperkt tot maximaal 10 jaar, in plaats van de voorgestelde 15 jaar. Effect hiervan is dat zowel de businesscase van Vidomes als die van de gemeente verslechterd, doordat er voor 5 jaar minder huuropbrengsten worden gegenereerd.

NB: de snelheid bij dit type projecten wordt vrijwel alleen veroorzaakt door de kortere bouwtijd, omdat de woonunits uit de fabriek komen. Andere doorlooptijden (bijv. planontwikkeling, bestuurlijke besluitvorming, vergunning/bestemmingsplanprocedure, voorbereiden bouwrijp maken) kunnen niet/nauwelijks worden versneld.

Er volgt binnenkort een memo aan de raad over het onderzoek naar potentiële andere locaties voor flexwoningen in de stad en de eventuele mogelijkheden tot versnelling op deze locaties.

Begrotingswijziging
Zie bijlage 2.