Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Herziening Gebiedsbusinesscase Entree 2025-066127
Auteur	Nino de Vries +31793469499 J.A.de.Vries@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	14 juli , in dezelfde raadsvergadering als de vaststelling van het Omgevingsprogramma Entree.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	1. Raadsbesluit Visie Entreegebied Zoetermeer d.d. 3 juli 2017 2. Raadsbesluit 'Woningbouwagenda Zoetermeer' d.d. 13 februari 2017 3. Raadsbesluit 'Woningbouwprogramma Zoetermeer' d.d. 11 september 2017 4. Raadsbesluit 'Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven' d.d. 27 november 2017 5. Raadsbesluit 'Kosten schaalsprong 2018 en 2019' d.d. 8 juni 2018 6. Raadsbesluit 'versnellingsagenda Zoetermeer' d.d. 8 oktober 2018 7. Raadsbesluit 'Masterplan en Gebiedsontwikkelingsplan 2019 De Entree' d.d. 18 februari 2019. 9. Raadsmemo collegebesluit Doorlopen m.e.r. voor De Entree, d.d. 16 juli 2019 in college behandeld. 10. Raadsmemo 'Samenspraak De Entree' d.d. 30 oktober 2019 11. Raadsmemo 'Toezegging 199: Vervolg proces juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 De Entree' d.d. 21 januari 2020 in college behandeld. 12. Raadsmemo 'Themabijeenkomst raad Concept Ruimtelijk Kader', d.d. 24 april 2020 13. Raadsbesluit 'Versnelling Entree. d.d. 18 mei 2020 14. Raadsbesluit 'Versnelling Entree, bijlage Gebiedsontwikkelingsplan 2020' d.d. 18 mei 2020 15. Raadsbesluit 'Versnelling Entree, bijlage Letter of Intent "De Entree" ', d.d. 18 mei 2020 16. Raadsmemo 'Afdoening toezegging 269: Stand van zaken juridisch-planologisch traject 2020 - 2021 Entree', d.d. 29 mei 2020 17. Raadsmemo, 'Terugkoppeling aandachtspunten en update Entree' d.d. 3 juli 2020

	18. Raadsbesluit, ‘Kerndocument strategie werklocaties Zoetermeer’, d.d. 13 juli 2020 19. Raadsmemo ‘Toelichting themabijeenkomst Entree Gebiedsbusinesscase’ d.d. 13 oktober 2020 20. Raadsmemo ‘Annuleren themabijeenkomst gebiedsbusinesscase Entree’, d.d. 8 oktober 2020 21. Raadsmemo ‘Station Zoetermeer’, d.d. 25 november 2020 22. Raadsmemo ‘Stand van zaken Entreegebied 15 december 2020’, d.d. 24 december 2020 23. Raadsmemo “Uitslag tweede aanvraag woningbouwimpulsgelden voor Entree” d.d. 19 februari 2021 24. Raadsbesluit ‘Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree (inclusief PUK)’ d.d. 17 mei 2021 25. Raadsbesluit ‘Vaststellen criteria wijzigingsbevoegdheid middengebied Entree’ d.d. 14 september 2021 26. Raadsbesluit ‘Herziening businesscase middengebied Entree’ d.d. 15-5-2023 27. Raadsmemo ‘Stand van Zaken planologische procedure Entree Midden’ d.d. 22 juni 2023. 28. Raadsmemo ‘Ondertekenen addendum anterieure overeenkomsten grondeigenaren Entree’ d.d. 29 november 2023 29. Raadsbesluit ‘Vestiging voorkeursrecht (Wvg) Entree, deelgebied West 8’ d.d. 18 maart 2024 30. Raadsmemo ‘Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht Entree’ d.d. 12 april 2024 31. Raadsbesluit ‘Herprogrammering Entree’ d.d. 8 juli 2024 35. Raadsbesluit ‘West 8 Voorbereidingsbudget haalbaarheidsfase’ d.d. 25 november 2024 36. Raadsmemo ‘Afboeking plankosten bestemmingsplanprocedure Entree’ d.d. 20 februari 2025
Samenvatting	De gebiedsbusinesscase van de Entree wordt periodiek herzien. Met de herziening wordt aangesloten bij de nieuwe programmering, de nieuwe looptijd en fasering en de nieuwe afspraken over het kostenverhaal. De stijging van de kosten wordt, met uitzondering van het gemeentelijk deel, verhaald op de ontwikkelende partijen. Voor de dekking van de stijging van het gemeentelijk deel in de kosten is per saldo een extra budget van € 24,79 mln. nodig. De hieruit voortkomende extra structurele lasten kunnen worden gedekt uit het positieve saldo van de gebiedsbusinesscase.
Bijlagen	1. Gebiedsbusinesscase Entree 2025 2. Financiële risico's gebiedsbusinesscase Entree 2025 (geheim) 3. Begrotingswijziging * Het college heeft op 16 juni 2025 besloten verplichting tot geheimhouding op te leggen op bijlage 2 – Financiële risico's gebiedsbusinesscase Entree 2025 (geheim), behorend bij Raadsvoorstel ‘Herziening gebiedsbusinesscase Entree’ op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5:1, lid 2, sub b van de Wet open overheid vanaf 16 juni 2025 tot en met 31 december 2040, de looptijd van het programma Entree, omdat bijlage 2 financiële details bevat die de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden.

Raadsbesluit

Herziening Gebiedsbusinesscase Entree
2025-066127

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025

besluit

1. De gebiedsbusinesscase Entree 2025, die is gebaseerd op de uitgangspunten en ontwikkelkaders zoals vastgelegd in het Omgevingsprogramma en de bijbehorende ontwikkelvisie Entree en de afspraken over het kostenverhaal in de nieuw afgesloten anterieure overeenkomsten, vast te stellen.

2. Op basis van de gebiedsbusinesscase Entree 2025 een aanvullend investeringsbudget van per saldo € 24,79 mln. (€ 83,02 mln. uitgaven en € 58,23 mln. inkomsten) beschikbaar te stellen voor de kosten van de inrichting en aanleg van de openbare ruimte, de bijdrage aan de kunstregeling en rentelasten, waarbij de besteding deels heeft plaatsgevonden in de jaren 2021–2024 en deels zal plaatsvinden in de periode 2025–2040.

3. De uit het onder besluitpunt 2 beschikbaar gestelde investeringsbudget voortvloeiende kapitaallasten van maximaal € 992.000 per jaar (daarna aflopend) te dekken uit de extra opbrengsten van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de onroerendezaakbelasting (OZB) die voortkomen uit de realisatie van het woningbouwprogramma binnen Entree.

4. Voor het jaarlijks negatieve verschil tussen de begrote structurele inkomsten en lasten in de periode 2028 tot en met 2030 van totaal € 990.000,- een beroep te doen op de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 en de begrote overschotten vanaf 2031 te storten in de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 zodat zij beschikbaar blijven voor toekomstige investeringen.

5. Voor afdekking van de extra financiële gevolgen van de risico's van in totaal € 3,19 mln.:
    a. in 2025 ten laste van programma 7 een bedrag van € 3,19 mln. In de risicoreserve te storten en
    b. deze storting te dekken door een bijdrage ten laste van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.

6. Een aanvullend bedrag van € 0,75 mln. te storten in de Reserve Kunst ten laste van de onder besluitpunt 2 genoemde inkomsten.

7. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Over de onderdelen 2 tot en met 7 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het een begrotingswijziging 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 14 juli 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding
Het omgevingsprogramma Entree ligt ter vaststelling aan u voor. Dit omgevingsprogramma inclusief de bijbehorende ontwikkelvisie en beeldkwaliteitsplan vormen samen met de geactualiseerde anterieure overeenkomsten II de nieuwe basis voor de verdere ontwikkeling van Entree (2025-2040) en vervangt daarmee het eerdere ruimtelijke kader.

Om aan te sluiten bij het omgevingsprogramma wordt de bestaande gebiedsbusinesscase Entree (verder "businesscase") herzien. De oorspronkelijke businesscase is gebaseerd op het ruimtelijke kader uit 2021, waaronder het Structuurontwerp Openbare Ruimte (“SOR”), het Planuitwerkingskader Entree (“PUK“) en het ontwerpbestemmingsplan Entree Midden. Met de herziening wordt aangesloten bij de nieuwe programmering, de nieuwe looptijd en fasering en de nieuwe afspraken over het kostenverhaal en als zodanig een nieuw investeringsbudget vastgesteld, dat nodig is voor de uitvoering van het omgevingsprogramma. Zo ontstaat een financieel kader dat aansluit bij de actuele ruimtelijke ambities van de gemeente én zekerheid biedt voor een haalbare uitvoering van Entree.

Beoogd effect
De ontwikkeling van Entree levert een forse bijdrage aan de grote woningbouwopgave en daarmee ook de verdere doorontwikkeling van Zoetermeer. De realisatie van een nieuwe, levendige stadswijk waar gezondheid, duurzame mobiliteit en toekomstbestendigheid belangrijke waarden zijn.

De investering van de gemeente in Entree maakt het mogelijk om de plannen van marktpartijen te realiseren. Ingeschat wordt dat het programma Entree leidt tot minimaal € 2 miljard aan private investeringen in het gebied. Deze investeringen dragen niet alleen bij aan het ontstaan van een aantrekkelijke stadswijk, maar versterken ook de lokale economie en werkgelegenheid in de stad en regio.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

1. De gebiedsbusinesscase Entree 2025, die is gebaseerd op de uitgangspunten en ontwikkelkaders zoals vastgelegd in het Omgevingsprogramma en de bijbehorende ontwikkelvisie Entree en de afspraken over het kostenverhaal in de nieuw afgesloten anterieure overeenkomsten, vast te stellen.

2. Op basis van de gebiedsbusinesscase Entree 2025 een aanvullend investeringsbudget van per saldo € 24,79 mln. (€ 83,02 mln. uitgaven en € 58,23 mln. inkomsten) beschikbaar te stellen voor de kosten van de inrichting en aanleg van de openbare ruimte, de bijdrage aan de kunstregeling en rentelasten, waarbij de besteding deels heeft plaatsgevonden in de jaren 2021–2024 en deels zal plaatsvinden in de periode 2025–2040.

3. De uit het onder besluitpunt 2 beschikbaar gestelde investeringsbudget voortvloeiende kapitaallasten van maximaal € 992.000 per jaar (daarna aflopend) te dekken uit de extra opbrengsten van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de onroerendezaakbelasting (OZB) die voortkomen uit de realisatie van het woningbouwprogramma binnen Entree.

4. Voor het jaarlijks negatieve verschil tussen de begrote structurele inkomsten en lasten in de periode 2028 tot en met 2030 van totaal € 990.000,- een beroep te doen op de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 en de begrote overschotten vanaf 2031 te storten in de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 zodat zij beschikbaar blijven voor toekomstige investeringen.

5. Voor afdekking van de extra financiële gevolgen van de risico's van in totaal € 3,19 mln.:
    a. in 2025 ten laste van programma 7 een bedrag van € 3,19 mln. in de risicoreserve te storten en
    b. deze storting te dekken door een bijdrage ten laste van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.

6. Een aanvullend bedrag van € 0,75 mln. te storten in de Reserve Kunst ten laste van de onder besluitpunt 2 genoemde inkomsten.

7. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Argumenten

1.1 Door het wijzigen van stedenbouwkundige en programmatische kaders in het omgevingsprogramma en de ontwikkelvisie Entree dienen ook de financiële kaders te worden aangepast.

De financiële kaders in de businesscase vormen een directe vertaling van de gewijzigde ruimtelijke kaders. Als gevolg van de wijzigingen sluiten de bestaande financiële kaders niet langer aan bij de nieuwe ruimtelijke opzet. Door de businesscase (bijlage 1) te herzien op basis van het omgevingsprogramma ontstaat weer samenhang tussen de ruimtelijke en financiële uitgangspunten, wat van belang is voor een realistische en transparante uitvoering.

Met de herziening van de businesscase (bijlage 1) stelt de gemeente een uitvoeringsbudget van in totaal € 172,39 mln. beschikbaar voor de gebiedsontwikkeling Entree. Dit budget dekt de herinrichting van de openbare ruimte, plankosten, rentelasten en een bijdrage aan de regeling beeldende kunst in de openbare ruimte.

1.2 Het gemeentelijk uitvoeringsbudget van € 172,39 mln. vormt de basis voor het verhalen van € 94,30 mln. aan kosten.

De gemeente stelt in totaal € 172,39 mln. aan uitvoeringsbudget beschikbaar voor de gebiedsontwikkeling Entree. Voor kavels die niet in gemeentelijk eigendom zijn, wordt faciliterend grondbeleid toegepast: marktpartijen realiseren hier de bouw, en de gemeentelijke kosten voor onder meer de openbare ruimte worden verhaald op de grondeigenaren. Dit uitvoeringsbudget vormt daarmee de grondslag voor het kostenverhaal.

Met drie grondeigenaren zijn anterieure overeenkomsten gesloten, gebaseerd op een bijdrage van € 160 per m² bruto vloeroppervlakte. Dit resulteert in een verzekerd kostenverhaal van € 59,96 mln. De totale geraamde opbrengst uit kostenverhaal bedraagt € 94,30 mln. De raad is hierover in 2025 geïnformeerd via een separaat memo.

Met het vaststellen van de geactualiseerde businesscase wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken met grondeigenaren en wordt voorzien in de financiële dekking die nodig is om de ontwikkeling van Entree mogelijk te maken.

2.1 Op basis van de herziene business case Entree 2025 een aanvullend gemeentelijk investeringsbudget van € 24,79 mln. beschikbaar stellen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Op basis van de geactualiseerde gebiedsbusinesscase (bijlage 1) is een aanvullend investeringsbudget van per saldo € 24,79 mln. nodig voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Deze investering is noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling Entree uit te voeren conform het nieuwe omgevingsprogramma.

Het gemeentelijke investeringsbudget is direct gekoppeld aan de uitvoering van de openbare ruimte. Hoewel de plankosten voor de planontwikkeling worden gedekt via kostenverhaal, is de gemeentelijke investering randvoorwaardelijk: de (her)inrichting van de openbare ruimte vormt namelijk een essentiële voorwaarde voor het mogelijk maken van de verdere planontwikkeling binnen Entree.

3.1 De structurele kapitaallasten die voortvloeien uit het investeringsbudget worden gedekt uit de structurele inkomsten die ontstaan door de uitbreiding van het woningbouwprogramma in Entree.

De structurele lasten die voortvloeien uit het aanvullende investeringsbudget worden gedekt uit de structurele jaarlijkse inkomsten van de gemeente. Deze inkomsten – met name uit de onroerendezaakbelasting (OZB) en de algemene uitkering uit het gemeentefonds – nemen toe doordat er binnen Entree meer woningen worden gerealiseerd dan eerder voorzien.

In totaal worden in Entree circa 6.750 tot 7.250 woningen gerealiseerd, naast 95.000 tot 135.000 m² aan niet-woonprogramma. Vergeleken met het woningbouwprogramma uit 2021 betekent dit een toename van 2.250 tot 2.750 woningen. In de business case is gerekend met circa 7.000 woningen, het midden van de bandbreedte. Deze uitbreiding leidt tot hogere structurele inkomsten voor de gemeente. Deze structurele inkomsten worden ingezet voor de dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit het investeringsbudget, dat nodig is voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Ondanks de hogere kapitaallasten als gevolg van de aanvullende gemeentelijke investering, leidt de uitbreiding van het woningbouwprogramma binnen Entree tot een aanzienlijke verbetering van het saldo van structurele baten en lasten ten opzichte van de businesscase 2023. Het verloop van deze structurele baten en lasten wordt nader toegelicht in de paragraaf Financiën.

4.1 Door het niet-evenredige verloop van structurele inkomsten en lasten ontstaat in de periode 2028–2030 tijdelijk een tekort, gevolgd door een structureel overschot vanaf 2031. Dit verloop wordt opgevangen door een verrekening via de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

In de periode 2028 tot en met 2030 ontstaat een tijdelijk tekort van in totaal € 990.000 als gevolg van een verschil in fasering tussen structurele baten en lasten. Het tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere opbrengsten uit de onroerendezaakbelasting (OZB) als gevolg van de sloop van kantoorpanden, in combinatie met oplopende kapitaallasten door investeringen in het stationsgebied. Vanaf 2031 leidt de voortgaande woningbouw tot een structurele toename van

inkomsten, onder meer uit OZB en het gemeentefonds, waardoor een structureel overschot ontstaat. Door zowel het tijdelijke tekort als het structurele overschot te verrekenen via de reserve Fonds Zoetermeer 2040, blijft het financiële verloop over de gehele periode sluitend en is de noodzakelijke dekking geborgd. Een nadere toelichting op het verloop van de structurele baten en lasten is opgenomen in de paragraaf Financiën.

5.1 Het vaststellen van het omgevingsprogramma leidt tot een geactualiseerd risicoprofiel voor Entree.

De herijking van de ruimtelijke uitgangspunten via het omgevingsprogramma resulteert in een aangepast risicoprofiel. De financiële risico's die samenhangen met de uitvoering van het programma Entree worden geraamd op in totaal € 8,63 mln. Dit betekent een stijging van € 3,19 mln. ten opzichte van het risicoprofiel dat in 2023 is vastgesteld bij de herziening van de businesscase op basis van het (ontwerp-)bestemmingsplan.

In bijlage 2 (geheim) is toegelicht op welke wijze deze financiële risico's zijn geïnventariseerd en onderbouwd. De risico's zijn in Entree als negatieve opbrengst verwerkt in de businesscase (zie bijlage 1), waardoor zij een direct effect hebben op het benodigde investeringsbudget. Er bestaat echter een reële kans dat deze risico's zich niet voordoen. In dat geval heeft dit een positief effect op het benodigde investeringsbudget.

6.1 De gemeentelijke Verordening beeldende kunst in de openbare ruimte regelt dat 1% van de kosten van investeringen bij herinrichting van het openbaar gebied moet worden bijgedragen ten behoeve van realisatie van beeldende kunst in de openbare ruimte.

Als gevolg van de investeringen die onderdeel uitmaken van besluitpunt 2, wordt een aanvullend bedrag van € 0,75 mln. gestort in de Reserve Kunst. De storting vindt plaats in lijn met het tempo van de oplevering van het programma.

7.1 Een begrotingswijziging is noodzakelijk om het investeringsbudget te verwerken in de Programmabegroting.

<u>Kanttekeningen</u>

1.1 Een totale uitgave van € 172,39 mln. brengt financiële risico's met zich mee.

De gemeente stelt in totaal € 172,39 mln. beschikbaar voor de gebiedsontwikkeling Entree (zie bijlage 1). Er wordt gestuurd op realisatie binnen de vastgestelde uitvoeringsbudgetten. De gemeenteraad wordt hierover jaarlijks geïnformeerd via een geactualiseerde businesscase.

Tegelijkertijd geldt dat externe factoren, zoals wijzigingen in wet- en regelgeving, inflatie of geopolitieke ontwikkelingen (zoals de coronapandemie of internationale conflicten), van invloed kunnen zijn op de uitvoeringskosten. Als bijsturing binnen het beschikbare budget niet mogelijk blijkt, wordt de raad – conform de financiële verordening – tijdig geïnformeerd over de financiële gevolgen en mogelijke oplossingsrichtingen.

1.2 Afhankelijkheid van initiatief grondeigenaren bij faciliterend grondbeleid brengt risico's met zich mee.

Binnen het faciliterend grondbeleid kan de gemeente grondeigenaren niet verplichten om hun grond te ontwikkelen. Dit maakt de gemeente afhankelijk van hun initiatief, wat risico's met zich meebrengt. Als er wél een overeenkomst wordt gesloten, hebben grondeigenaren vaak een extra prikkel om tot ontwikkeling over te gaan, omdat zij dan al een kostenbijdrage hebben geleverd. Wanneer de ontwikkeling vervolgens niet doorgaat, is deze bijdrage niet terugvorderbaar.

Als er geen overeenkomst is, kan de gemeente kosten verhalen via een omgevingsvergunning voor een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze route is gebonden aan wettelijke kaders, waardoor de gemeente minder juridische en financiële ruimte heeft dan bij een overeenkomst. Hierdoor bestaat het risico dat niet alle kosten kunnen worden verhaald. Via het omgevingsplan stelt de gemeente wel de ruimtelijke voorwaarden vast waarbinnen ontwikkelaars moeten opereren. Wanneer kostenverhaal geheel of gedeeltelijk uitblijft, kan dat aanleiding geven tot bijsturing.

1.3 Grondopbrengsten zijn volatiel en lastig te voorspellen voor uitgiften in de toekomst.

Een belangrijk aandachtspunt in de businesscase (bijlage 1) is de onzekerheid rond de verwachte opbrengsten uit gemeentelijke gronduitgifte. Deze zijn sterk afhankelijk van marktontwikkelingen en kunnen afwijken van de huidige ramingen.

Omdat de plannen zich nog in de haalbaarheidsfase bevinden, is sprake van onzekerheid. Naarmate plannen concreter worden, kunnen de opbrengsten nauwkeuriger worden bepaald.

Er is voorzichtigheidshalve gerekend met lagere opbrengsten. De geraamde waarden zijn extern getoetst, wat bijdraagt aan een realistische inschatting.

Financiën
Het aanvullend investeringsbudget voor de uitvoering van het gebiedsprogramma Entree bedraagt per saldo € 24,79 mln. De hieruit voortvloeiende kaptaallasten bedragen maximaal € 992.000,- en zullen naar rato van de voortgang van het bouwprogramma ten laste van de exploitatie worden gebracht. De dekking van deze extra kosten komt uit het overschot dat het gebiedsprogramma voor de Entree heeft en wat in de reserve Fonds Zoetermeer 2040 is gestort. Het overschot betreft de extra structurele opbrengsten uit OZB en de stijging van de algemene uitkering uit het gemeentefonds minus de structurele onderhoudskosten en de kapitaallasten van de investeringen in de Entree en in het stationsgebied.

Investeringsbudget
Met het Raadsbesluit 'Ruimtelijk kader en Investeringsbudget middengebied Entree (inclusief PUK)' van 17 mei 2021 en het Raadsbesluit 'Herziening businesscase middengebied Entree' van 15 mei 2023 is reeds een totaal uitvoeringsbudget beschikbaar gesteld van € 89,37 mln. Dit budget werd voor € 59,71 mln. gedekt vanuit bijdrage kostenverhaal, grondverkopen en subsidie.

Op basis van de actualisatie in de Businesscase Entree 2025 is het benodigd budget voor de uitvoering van het gebiedsprogramma Entree vastgesteld op € 172,39 mln. Dit betreft de totale kosten die de gemeente maakt voor onder meer de plankosten, inrichting van de openbare ruimte, planontwikkelingskosten van de gemeentelijke ontwikkelkavels in de periode 2021 tot 2040. Ten opzichte van de in 2023 vastgestelde businesscase, waarin het uitvoeringsbudget nog € 89,37 mln. bedroeg, betekent dit een stijging van € 83,23 mln. Daartegenover staan extra opbrengsten van totaal € 66,88 mln. Per saldo is een aanvullend investeringsbudget nodig van € 24,79 mln.

Het nieuwe overzicht na de actualisatie van de businesscase ziet er als volgt uit:

Bedragen * € 1,0 mln.

	Oud (2023)	Nieuw (2025)	Verschil
Kosten	89,37	172,39	83,02
Opbrengsten	59,71	117,94	58,23
Investeringsbudget gemeente	**29,66**	**54,45**	**24,79**

De totale opbrengst wordt in mindering gebracht op de investering waarna het restant van € 54,45 mln. in 50 jaar wordt afgeschreven.

Verdeling over de tijd

De gewijzigde marktomstandigheden, het (grotendeels) wegvallen van het kantorenprogramma en de verwerking van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de Commissie mer hebben ertoe geleid dat er in juni 2023 een pas op de plaats moest worden gemaakt. Het plan voor Entree moest wezenlijk aangepast worden en kwam onder de Omgevingswet te vallen. De kosten tot en met half 2023 van de stopgezette bestemmingsplanprocedure konden niet meer worden verhaald en zijn ten laste van het jaarrekeningresultaat 2024 gebracht. Hiervoor is bij de jaarrekening 2024 in totaal € 5,05 mln. afgeboekt. De kosten die gemaakt zijn na half 2023 kunnen wel worden verhaald en maken onderdeel van de herziene Businesscase Entree.

Bedragen * € 1,0 mln.

	2021	2022	2023	2024	2025 - 2040	Totaal
Kosten	2,02	2,57	2,08	3,15	162,57	172,39
Opbrengsten	- 2,02	- 0,57	- 0,14	- 0,33	- 109,27	- 117,94
Afboeking				- 5,05		- 5,05
Investeringsbudget gemeente	**0,00**	**2,00**	**1,94**	**- 2,23**	**52,74**	**54,45**

Structurele lasten programma Entree

Door verschillen in fasering tussen structurele baten en lasten ontstaat in de periode 2028-2030 een tekort van in totaal € 990.000,-. Dit tijdelijke tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door de derving van OZB als gevolg van de sloop van kantoorgebouwen en de kapitaallasten van de investering van het stationsgebied vanaf 2028. De structurele baten uit de het gemeentefonds en OZB worden pas vanaf 2028 gerealiseerd worden. Vanaf 2031 is sprake van een jaarlijks overschot. Het verloop van de structurele baten en lasten in de periode 2028–2040 is weergegeven in de onderstaande tabel:

Bedragen * € 1.000,-

Jaar	Structurele baten	Structurele lasten	Saldo
2028	300	438	- 138
2029	173	583	- 410
2030	137	579	- 443
2031	1.198	576	623
2032	1.673	1.107	565
2033	1.978	1.336	643
2034	2.477	1.495	982

2035-2040	22.704	13.281	9.433

Zowel het tijdelijke tekort als het structurele overschot worden verrekend met de reserve Fonds Zoetermeer 2040. Het positieve saldo wordt verklaard doordat de uitbreiding van het aantal woningen – met hogere opbrengsten voor OZB en algemene uitkering uit het Gemeentefonds als gevolg – meer inkomsten oplevert dan er extra kosten zijn uit de aanleg en structureel onderhoud van het openbaar gebied.

Ter vergelijking is op de volgende pagina het verwachte verloop van de structurele baten en lasten uit de businesscase 2023 weergegeven. Ten opzichte van 2023 laat het verloop van structurele baten en lasten in 2025 een duidelijke verbetering zien. Het verloop van de structurele baten, lasten en het bijbehorende saldo uit de businesscase 2023 is in de tabel op de volgende pagina weergegeven:

Bedragen * € 1.000,-

Jaar	Structurele baten	Structurele lasten	Saldo
2025	-46	435	-481
2026	744	873	-129
2027	1.077	1.157	-80
2028	1.519	1.387	132
2029	2.192	1.724	468
2030	2.539	1.816	723
2031	2.472	1.887	585
2032	2.639	1.981	658
2033	3.040	1.967	1.073

De nu opgenomen stijging van OZB/Algemene uitkering is gebaseerd op een inschatting. Het feitelijk beroep op en in latere jaren afdracht aan de reserve Fonds Zoetermeer 2040 zal worden bepaald op nacalculatiebasis op basis van feitelijke aantallen gerealiseerde woningen en feitelijke mutaties in het inwoneraantal (gemeente breed).

Financiële verwerking en afschrijving
Het gemeentelijke aandeel van totaal € 54,45 mln. wordt geactiveerd als investering in het openbaar gebied. Dit bedrag wordt over een periode van 50 jaar afgeschreven, overeenkomstig de gemeentelijke richtlijnen voor activering en afschrijving van gebiedsontwikkelingen.

De jaarlijkse kapitaallasten die voortvloeien uit deze investering worden gedekt vanuit extra structurele middelen die voortvloeien uit de extra woningbouw, waaronder de algemene uitkering uit het gemeentefonds en OZB.

Reserve kunst
Op de ontwikkeling is de verordening beeldende kunst van toepassing. Over de extra lasten wordt een aanvullend bedrag van € 0,746 mln. gestort in de Reserve Kunst.

Risico’s
Voor de mogelijke financiële gevolgen van risico’s geldt dat er, naast reserveringen binnen de verstrekte budgetten voor onvoorzien (zowel bij de investeringslasten als bij het kostenverhaal), een risicoreserve is gevormd. De risicoreserve bedraagt € 5,46 mln. en is reeds gevormd bij de

besluitvorming in 2021. In de herziening van de businesscase worden de financiële risico's geraamd op € 8,65 mln. Hiervoor is een aanvulling van € 3,19 mln. nodig in de risicoreserve.

Begrotingswijziging
In de begrotingswijziging zijn de bedragen vanuit het eerdere raadsvoorstel herziening businesscase middengebied Entree van 15 mei 2023 teruggedraaid en zijn de bedragen van de nieuwe meerjarenprognose 2025-2030 opgenomen.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie
De businesscase Entree wordt jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie bestaat uit de volgende stappen:

1. Het actualiseren van de kosten en opbrengstenramingen;
2. Het aanpassen van de fasering, looptijd en het risicoprofiel;
3. Het verwerken van de gerealiseerde kosten en opbrengsten.

De gemeenteraad houdt toezicht op de uitvoering van het programma Entree binnen de vastgestelde financiële kaders. In dit kader ontvangt de raad jaarlijks, gelijktijdig met het Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG), een geactualiseerde versie van de businesscase in de vorm van een raadsmemo. In combinatie met de reguliere rapportages in het kader van de planning- en controlcyclus, stelt dit de raad in staat om zijn controlerende en sturende rol op zorgvuldige wijze te vervullen.

De jaarlijkse actualisatie kan leiden tot wijzigingen in de totale kosten en opbrengsten van het programma Entree. Omdat de gemeentelijke investeringsbijdrage wordt ingezet om de businesscase sluitend te maken, betekent dit dat deze bijdrage jaarlijks kan variëren zowel naar boven als naar beneden. Daarnaast wordt ook het risicoprofiel jaarlijks bijgesteld op basis van de actuele projectontwikkelingen. Indien noodzakelijk wordt hiervan melding gedaan via de P&C cyclus of een herzien raadsvoorstel van de businesscase.