Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad
Zaakid	2023-041675
Auteur	D.D. Letteboer 079-3468955 D.D.Letteboer@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Eijkelberg E.C.R.H. (Eric)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Raadsvergadering 18 december 2023 in verband met het verder uitvoering geven van de visie Binnenstad 2040 d.m.v. een uitvoeringsstrategie voor de jaren 2024-2030.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Visie Binnenstad 2040 d.d. 21 september 2020 Raadsvoorstel Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023 d.d. 31 januari 2022
Samenvatting	De gemeenteraad heeft op 21 september 2020 de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. Om invulling te geven aan de ambities van de Visie Binnenstad is door het college de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 - 2023 vastgesteld, waarvoor de gemeenteraad op 31 januari 2022 budget beschikbaar heeft gesteld. Alle onderdelen uit de uitvoeringsstrategie 2022-2023 zijn of worden dit jaar afgerond. Hierdoor weten we wat ons de komende jaren te doen staat. Het vertrekpunt daarvoor vormt de Visie Binnenstad 2040 en de uitkomsten van het onderzoek naar de mogelijke programmering met betrekking tot wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte, die vorig jaar is afgerond. Volgens dit onderzoek is er in de Binnenstad voldoende plek voor het toevoegen van de tenminste 2000 woningen, die door de raad bij de Visie Binnenstad 2040 als ambitie is vastgesteld, commerciële en niet-commerciële voorzieningen en verbetering van de openbare ruimte verspreid over de negen deelgebieden. De plannen en programmering per deelgebied moeten zowel ruimtelijk, maatschappelijk als financieel haalbaar zijn. Daarom zoekt de gemeente de samenwerking met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars, het Rijk en andere belanghebbenden op, vindt participatie plaats, worden overeenkomsten gesloten en worden subsidies aangevraagd. Ten behoeve daarvan is een vervolg Uitvoeringsstrategie 2024-2030 uitgewerkt waarin nadrukkelijk aansluiting is gezocht bij bestaand beleid, de visie Zoetermeer 2040 en de daarin opgenomen Zoetermeerse Aanpak. De Uitvoeringsstrategie 2024-2030 is op 23 mei 2023 vastgesteld door het college. Er is budget nodig om met de uitvoeringsstrategie aan de slag te kunnen gaan. De dekking van de kosten vindt plaats via het Reserve Investeringsfonds (RIF), kostenverhaal en grondopbrengsten, exploitatiebijdragen, subsidies en structurele opbrengsten.

	Dit raadsvoorstel dient om de budgetten beschikbaar te stellen voor de Uitvoeringsstrategie 2024-2030 van het programma Binnenstad en het doorlopen van de haalbaarheidsfase van de overige deelgebieden, in te stemmen met de voorwaarde van cofinanciering ten behoeve van de aangevraagde subsidies als bijdrage in de gebiedsontwikkeling van het programma Binnenstad en het vaststellen van de nota bovenwijkse kosten Binnenstad.
Bijlagen	Bijlage 1 Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 Bijlage 1.1 Programmering programma Binnenstad 2040 Bijlage 2 Businesscase programma Binnenstad 2040 **(geheime bijlage*)** Bijlage 3 Nota bovenwijkse kosten Binnenstad Bijlage 4 Begrotingswijziging

* Het college heeft op 23 mei 2023 besloten om de verplichting tot geheimhouding op te leggen op bijlage 2 behorend bij raadsvoorstel “Budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad” (zaaknummer 2023-041675)” op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5:1 lid 2 sub b van de Wet open overheid vanaf 1 april 2023 tot 31 december 2030 om de economische of financiële belangen van de gemeente te beschermen. Bij openbaarmaking kunnen de economische of financiële belangen van de gemeente in privaatrechtelijke rechtsbetrekkingen worden geschaad, bijvoorbeeld in het geval van aanbestedingen en/of ontwikkeling van gronden. Bovendien kunnen financiële details uit de bijlage de onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel budgetaanvraag uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030, instemmen met cofinanciering rijkssubsidies en vaststelling nota bovenwijkse kosten Binnenstad

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023

besluit

1. Invulling te geven aan de ambities die zijn opgenomen in de Visie Binnenstad 2040 door het beschikbaar stellen van de budgetten die nodig zijn voor de Uitvoeringsstrategie Binnenstad 2024-2030, met dien verstande dat de in de Businesscase genoemde maximale plancapaciteit en de verkeerssituatie, in samenhang met participatie, openbaar gebied en voorzieningen, nog verder zullen worden uitgewerkt in de verschillende deelgebieden en hierdoor nog kunnen wijzigen.

2. Voor het verder uitwerken van het inhoudelijk programma, de integrale programma coördinatie, het monitoren van de businesscase en voor het programma noodzakelijke onderzoeken een budget beschikbaar te stellen van € 6,520 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.
   De kosten te dekken c.q. te verwerken door:
   a. Een aanwending van middelen uit het Reserve Investeringsfonds (RIF) van € 3,511 miljoen
   b. Kostenverhaal bij eigenaren van € 0,510 miljoen
   c. Inbreng als investeringsbudget onderzoek en ontwikkelkosten in afwachting van inbreng als boekwaarde in een nieuwe grondexploitatie, een bedrag van € 2,499 miljoen

3. Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van zes nog te ontwikkelen deelgebieden een budget beschikbaar te stellen van € 1,488 miljoen voor de jaren 2024 t/m 2030.
   De kosten te dekken c.q. te verwerken door:
   a. Een aanwending van middelen uit het Reserve Investeringsfonds (RIF) van € 0,210 miljoen
   b. Kostenverhaal bij eigenaren van € 0,119 miljoen
   c. Inbreng als investeringsbudget onderzoek en ontwikkelkosten ter voorbereiding op een project met een nieuwe grondexploitatie een bedrag van € 1,159 miljoen

4. In te stemmen met de door het Rijk gestelde voorwaarde van cofinanciering van 35% door de gemeente ten behoeve van de subsidie Mobiliteitsfonds en (bij toekenning) de cofinanciering van 50% door de gemeente ten behoeve van de subsidie Woningbouwimpuls 5^{e} tranche als bijdrage in de gebiedsontwikkeling van het programma Binnenstad.

5. De Nota bovenwijkse kosten Binnenstad vast te stellen en daarmee:
   a. Het kostenverhaal in de businesscase programma Binnenstad te verrekenen zoals opgenomen in de nota bovenwijkse kosten Binnenstad.
   b. Voor de verrekening van bovenwijkse kosten een reserve bovenwijkse voorzieningen Binnenstad te vormen.

6. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2 tot en met 4 en 6 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 26 juni 2023

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De gemeenteraad heeft op 21 september 2020 de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. Vervolgens heeft de raad op 31 januari 2022 besloten om budget beschikbaar te stellen voor de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 – 2023. Met de Uitvoeringsstrategie zijn de ambities van de Visie Binnenstad 2040 omgezet in concrete stappen zodat de beoogde veranderingen ook gaan plaatsvinden. Het afgelopen anderhalf jaar is op basis van de Uitvoeringsstrategie gewerkt aan:

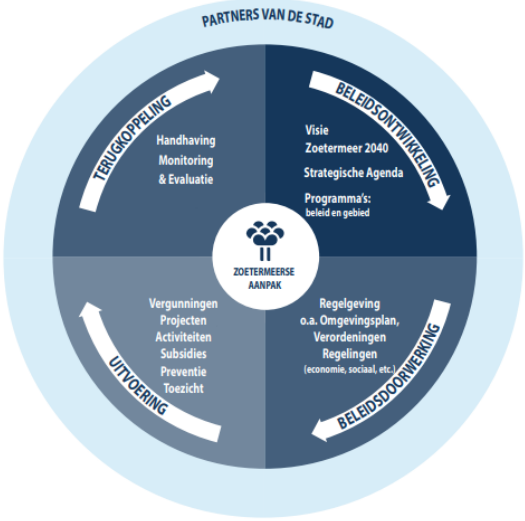
- Programmasturing: de coördinatie en sturing op het integrale programma met ruimtelijke, economische, sociale en culturele thema's, de lopende projecten binnen het programma en de gebiedscommunicatie en -branding;
- Het verder in lijn brengen van het programma Binnenstad met de Visie Zoetermeer 2040. Daarbij ligt de focus op het keren van de Zoetermeerse mechanismen. Daarbij sturen we op samenhang, diversiteit en kwaliteit op het bundelen van krachten.
- De uitwerking van de Visie Binnenstad 2040 door middel van een programmering met betrekking tot wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, is een nog vast te stellen beeldkwaliteitsplan opgesteld en is een vervolg gegeven aan de energietransitie en het Dakenplan;
- Het opstellen van een integrale businesscase Programma Binnenstad (hierna te noemen Businesscase, zie bijlage 2) waarin - voor zover op dit moment mogelijk - alle uitgaven en inkomsten van de in het programma binnenstad voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen over meerdere jaren in beeld zijn gebracht. Met behulp van de Businesscase is onder meer subsidie aangevraagd bij het Rijk, met als resultaat een toekenning van € 20,9 mln. excl. btw (€ 25,3 mln. incl. btw) uit het Mobiliteitsfonds. Bovendien is een aanvraag voor een subsidie uit de Woningbouwimpuls gedaan van € 9,7 mln. excl. btw.
- Het opstellen van de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad (zie bijlage 3). De nota is een belangrijk onderdeel van de businesscase en vormt de basis voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen.
- De haalbaarheidsfase in de deelgebieden Luxemburglaan e.o. en Zuidflank/Nederlandlaan, inclusief de pilot Buurtvisie, die in de loop van 2023 worden afgerond. De haalbaarheidsfase van deelgebied Denemarkenlaan e.o. is in Q2 2023 gestart.

Alle in de Uitvoeringsstrategie 2022-2023 opgenomen activiteiten zijn of worden dit jaar afgerond met uitzondering van het onderzoek naar de herbestemming van de brandweerkazerne en de haalbaarheidsfase Denemarkenlaan e.o. De verhuizing van de brandweerkazerne naar het Abdissenbos is onzeker geworden door sterk gestegen kosten. Dit kan gevolgen hebben voor de verdere uitvoering van dit project. Bij het opstellen van dit voorstel was een besluit over het vervolg van dit project nog niet genomen. Het project Denemarken kon vanwege capaciteitsproblemen niet eerder worden opgestart. Het programma Binnenstad kent op dit moment 10 lopende projecten. Het project upgrade stadshart is afgerond.

Voor de programmering is een studie uitgevoerd op basis van een analyse van de huidige situatie, de visie Zoetermeer 2040 en de inbreng vanuit verschillende perspectieven op de binnenstad. Hiermee is inzicht verkregen in welke woningvoorraad, doelgroepen van bewoners en voorzieningen nodig zijn om de ambitie van de Binnenstad te kunnen realiseren. De programmering vormt voor de Binnenstad een richtinggevend document voor de uitvoeringsstrategie 2024-2030. Bij de vaststelling van de Visie Binnenstad 2040 is besloten om uit te gaan van tenminste 2000 woningen. Uit het onderzoek naar de programmering blijkt dat daar in principe voldoende ruimte voor is en daarnaast commerciële en niet-commerciële voorzieningen kunnen worden toegevoegd, verspreid over de verschillende deelgebieden. De programmering kent de volgende vertrekpunten: Een bouwprogramma met een diversiteit aan woningen in verschillende prijsklassen, zowel huur als koop, waardoor de woonaantrekkelijkheid zal vergroten en andere doelgroepen worden verleid om in de binnenstad te komen wonen. Een dergelijke programmering vraagt ook om aanpassingen aan en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij wordt onder meer uitgegaan van het toevoegen van groen en water, meer ruimte voor voetgangers en fietsers, fijne plekken om te verblijven en verlaging van de maximumsnelheid naar 30 km

per uur. Onderdeel van de voorzieningen is mogelijk een school voor primair onderwijs en het zorgen voor levendige plinten waarbij er meer wordt gekeken naar functiemenging.

Per deelgebied vindt nadere uitwerking van de programmering plaats en wordt de haalbaarheid daarvan onderzocht. De plannen per deelgebied moeten zowel ruimtelijk, maatschappelijk als financieel haalbaar zijn. Daarom zoekt de gemeente de samenwerking met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars, het Rijk en andere belanghebbenden op, vindt participatie plaats, worden overeenkomsten gesloten en worden subsidies aangevraagd.
De programmering staat daarmee dus ook niet vast, maar is een vertrekpunt voor de verdere uitwerking. Hierbij wordt steeds aansluiting gezocht bij de opgaven van de Visie Zoetermeer 2040 en wordt de cyclus van de Zoetermeerse Aanpak uit de visie gevolgd.



De huidige programmering is input voor de Businesscase op programmaniveau. Op basis daarvan zijn de totale lasten en baten globaal berekend en zijn de structurele financiële gevolgen op langere termijn in beeld. Er is op dit moment sprake van een voor de gemeente haalbare businesscase. Hierbij geldt dat per deelgebied (en per deelproject binnen deelgebied) op basis van de nadere uitwerking van de programmering, en met inbreng vanuit de participatie, een steeds preciezere berekening kan worden gemaakt. Per deelgebied vindt aan het eind van de haalbaarheidsfase besluitvorming door de gemeenteraad plaats op basis van een deelgebiedsvisie, businesscase op deelgebiedsniveau en ontwikkelstrategie. Hierbij wordt in elk raadsvoorstel over een deelgebied de relatie gelegd met de programmering en Businesscase op het niveau van het programma Binnenstad, zodat de gevolgen kunnen worden gemonitord. Bijsturing is daarbij mogelijk en soms noodzakelijk om ook in de toekomst van een haalbare businesscase te kunnen blijven spreken.

Om de uitvoering van de Visie Binnenstad 2040 een vervolg te geven en daarmee realisatie van de door de raad vastgestelde ambities voor de Binnenstad dichterbij te brengen heeft het college de Uitvoeringsstrategie 2024-2030 vastgesteld. De uitvoeringsstrategie is in bijlage 1 bijgevoegd.

De Uitvoeringsstrategie 2024-2030 bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:
1. Voortzetten Programmasturing, inclusief coördinatie en integrale sturing op de lopende en op te starten projecten;
2. Nader uitwerken van het te realiseren inhoudelijk programma met betrekking tot wonen, economie, openbaar gebied, (maatschappelijke) voorzieningen, cultuur en stads brede gebied overstijgende onderwerpen zoals mobiliteit, duurzaamheid en gezondheid in afstemming met Visie Zoetermeer 2040 en volgens de daarin opgenomen Zoetermeerse Aanpak;
3. Monitoren van de integrale Businesscase voor de Binnenstad;
4. Blijven zorgdragen voor omgevingscommunicatie en extern relatiemanagement;
5. Het doorlopen van de haalbaarheidsfase van de resterende deelgebieden. Het college wil in de komende zeven jaar de volgende deelgebieden op starten volgens de Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken:
    - deelgebied 2a/b. Europaweg/Ondineschouw
    - deelgebied 8. Centrum West

- deelgebied 7. Dorpsstraat
- deelgebied 9. Beneden wereld (stadssouterain)
- deelgebied 5b. Engelandlaan e.o.
- deelgebied 4. Brusselstraat e.o.

Dit raadsvoorstel dient om de budgetten beschikbaar te stellen voor de Uitvoeringsstrategie 2024-2030 van het programma Binnenstad en het doorlopen van de haalbaarheidsfase van de volgende deelgebieden, het vaststellen van de nota bovenwijkse kosten Binnenstad en in te stemmen met de voorwaarde van cofinanciering ten behoeve van de aangevraagde subsidies als bijdrage in de gebiedsontwikkeling van het programma Binnenstad.

De dekking van de kosten vindt plaats via het Reserve Investeringsfonds (RIF), vanuit kostenverhaal en inbreng in de grondexploitatie en activering van de gemeentelijke investering in het openbaar gebied. In de voortgangsrapportage die twee keer per jaar wordt opgemaakt wordt inzicht verstrekt in de resultaten en de (financiële) voortgang die bereikt is met de eerder verkregen middelen voor het programma Binnenstad.

Beoogd effect
Met het beschikbaar stellen van de middelen wordt beoogd om door middel van het programma Binnenstad de positie van Zoetermeer – zowel stad als samenleving – te versterken. Dit door een levendige, aantrekkelijke en gastvrije Zoetermeerse binnenstad te creëren door het verbeteren van de kwaliteit van de inrichting, het toevoegen van programma (waaronder woningen, horeca en voorzieningen) en het stimuleren van de samenwerking tussen de verschillende actoren. Door bij de verdere uitvoering van het programma de aansluiting te zoeken bij de visie Zoetermeer 2040 en de daarin opgenomen Zoetermeerse Aanpak worden de daarin opgenomen opgaven en ambities voor de Binnenstad concreet gemaakt en kan het programma bijdragen aan het keren van de mechanismen zoals bedoeld in de visie Zoetermeer 2040.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Argumenten
1.1. Intensiveren van de ambities van de Visie Binnenstad biedt kansen en kan hiermee een bijdrage leveren aan het keren van de mechanismen zoals bedoeld in Zoetermeer 2040.
Doel van de uitvoeringsstrategie is om de ambitie zoals deze in de Visie Binnenstad is vormgegeven te vertalen naar concrete acties richting realisatie conform de Zoetermeerse Aanpak van de Visie Zoetermeer 2040. Zoetermeer 2040 is de overkoepelende visie voor de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De Visie Binnenstad 2040 gaat over het ontwikkelen en versterken van een levendige, aantrekkelijke, sfeervolle, bruisende en gastvrije binnenstad door het verbeteren van de kwaliteit van de stedenbouwkundige inrichting, het toevoegen van (woon)programma en het stimuleren van samenwerking. De binnenstad biedt daardoor veel kansen voor het bereiken van de belangrijkste doelstelling van de Omgevingsvisie 2040, namelijk het keren van de Zoetermeerse mechanismen. In de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 worden 20 concrete acties benoemd hoe het college hieraan invulling geeft (paragraaf 2.3).

1.2. De ambities en opgaven vragen commitment en inzet van de gemeente voor langere tijd
Met het beschikbaar stellen van budget voor de periode 2024-2030 geeft de gemeente het vertrouwen aan haar partners en inwoners dat zij zich langjarig verbindt aan de realisatie van de Visie Binnenstad 2040. Het realiseren van veranderingen in een binnenstedelijke omgeving zoals de Binnenstad is ingewikkeld, kostbaar en vraagt tijd. Partijen blijken bereid om net als de gemeente ook te investeren in de Binnenstad in ontwikkelingen die de gemeente op basis van de Visie Binnenstad voor ogen heeft. Ieder vanuit een eigen rol en belang. Zo heeft het Rijk subsidie uit het Mobiliteitsfonds toegekend met als één van de voorwaarden dat start bouw vóór 2030 moet plaatsvinden. Marktpartijen geven zelf aan dat de gemiddelde ontwikkeltijd voor woningbouwlocaties vijf tot zeven jaar bedraagt. Daarnaast vraagt ook de nieuwe Omgevingswet om een meerjarenperspectief.

1.3. De visie Binnenstad vormt een belangrijke bouwsteen voor de nog te ontwikkelen ruimtelijke strategie
Er is een start gemaakt met een ruimtelijke verbeelding van de Visie Zoetermeer 2040. Een ruimtelijke verbeelding of te wel een ruimtelijke strategie is verplicht voor gemeenten vanuit de Omgevingswet. De doelstelling is het beschikken van een ruimtelijk strategisch kader waarmee actuele ruimtevragen of

ruimtevragen die voortkomen uit de visie, beleidsprogramma's van de Strategische agenda, nieuwe beleidsvragen en bestaand beleid integraal kunnen worden afgewogen. De visie Binnenstad met de programmering en uitvoeringsstrategie is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke strategie waaraan gebied overstijgend en integraal wordt samengewerkt.

2.1. Er is een toegevoegde waarde voor de rol gemeente
De gemeente heeft verspreid over de verschillende deelgebieden het grootste deel van de grond waarop ontwikkelingen zijn beoogd in eigendom. Om de ambities van de Visie Binnenstad te kunnen realiseren moet deze grond worden ingezet voor de realisatie van woningen, voorzieningen en openbare ruimte. Het programma Binnenstad fungeert namens de gemeente als initiatiefnemer en aanjager voor het tot ontwikkeling brengen van deze grond. Daarnaast zijn er initiatieven van andere eigenaren/ontwikkelaars. Binnen het programma wordt de integraliteit in de verschillende deelgebieden bewaakt en de rol van regisseur vervult. Versnelling, het realiseren van meerdere opgaven (denk aan klimaat, energie, gezondheid, biodiversiteit) en inhoudelijke kwaliteit (o.a. multifunctionaliteit, zaken aan elkaar koppelen, partijen op één lijn krijgen) zullen zo goed als zeker zonder specifieke rol voor de gemeente niet plaatsvinden. Hierin schuilt de waarde van de aanpak.

2.2. Met de uitvoeringsstrategie wordt werk gemaakt van de mogelijke realisatie van tenminste 2.000 woningen en 27.500 m2 bruto vloeroppervlakte voorzieningen in de Binnenstad.
Uit de Visie Binnenstad en de programmering blijkt dat er ruimte is voor tenminste 2.000 woningen tot mogelijk 2.900 woningen, mits ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar tot 2040. Dit is inclusief het woningbouwprogramma van de lopende projecten in uitvoering (604 woningen). Een belangrijk aandeel wordt gerealiseerd op grond dat eigendom is van de gemeente. De precieze uitwerking van prijscategorieën, huur of koop enz. van de woningen vindt per deelgebied plaats en in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze in Zoetermeer 2040 zijn vastgesteld en de uitwerking daarvan in beleidsprogramma's zoals het programma Woningbouw als aanjager. Participatie is onderdeel van dit proces en uiteindelijk besluit de gemeenteraad daarover per deelgebied.

2.3. De businesscase op programmaniveau is een dynamisch instrument waarmee het totaal van kosten en opbrengsten in relatie tot de programmering in beeld wordt gehouden.
Een businesscase op programmaniveau is noodzakelijk om de totale baten en lasten te kunnen monitoren en in relatie te (blijven) brengen met de te realiseren doelstellingen. Met de businesscase is er expliciet aandacht voor het geheel van de Binnenstad en is er zicht op de omvang van investeringen en het moment waarop ze plaats zullen vinden. Denk daarbij aan bouwplanontwikkelingen en realisatie, verkeersmaatregelen, waterberging, upgrade openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, duurzaamheid etc. De businesscase vormt tot slot de basis voor motivering van in- en externe financiering van de gevraagde investeringen, middels gemeentelijke grondexploitaties, kostenverhaal bij derden, bijdrage uit fondsen en subsidies van andere overheden.

2.4. De gemeente heeft altijd de flexibiliteit en mogelijkheid om het programma bij te stellen
De businesscase wordt per jaar en per ontwikkeling gemonitord en bijgesteld. Op die manier zijn op programmaniveau altijd de kosten en opbrengsten in beeld. Dit maakt het voor de gemeente eenvoudiger om aan de hand van de zogenaamde draaiknoppen van de Businesscase, zoals de programmering, de gewenste kwaliteit en fasering, de gevolgen voor het programma als geheel te bepalen van de in de deelgebieden te maken keuzes. Het doel is om in deze businesscase steeds de balans te zoeken tussen inhoudelijke wensen, de kansen en structureel financieel evenwicht binnen de begroting. Met behulp van de Businesscase kan daarin sturend worden opgetreden en heeft de gemeenteraad altijd de mogelijkheid om bij te sturen.

2.5. Uitvoeringsstrategie vraagt inzet van interne en externe expertise.
De kosten voor de inzet van gemeentelijke capaciteit en andere experts die zich op programmaniveau met de Uitvoeringstrategie bezighouden worden niet vanuit de algemene middelen gedekt. Daarom wordt voor het kernteam rondom de programmamanager en de inzet van expertise (intern en extern) afzonderlijk budget beschikbaar gesteld.

2.6. Niet alle kosten kunnen worden gedekt uit kostenverhaal en toekomstige grondexploitaties
De kosten voor de inzet van de meeste gemeenteambtenaren en overige experts die zich op programmaniveau met de strategische agenda en de haalbaarheidsfase bezighouden van de deelgebieden worden niet vanuit de Algemene Middelen gedekt. Deze kosten kunnen worden aangeduid als voorinvesteringen voor de realisatie van de doelstellingen uit de Visie Binnenstad en de

omgevingsvisie Zoetermeer 2040, de woningbouw als katalysator voor een sociaaleconomische stad en de gebiedsontwikkelingen in de stad. Pas bij individuele projecten in de uitwerkingsfase is het mogelijk om de kosten te dekken vanuit kostenverhaal met ontwikkelende partijen en via budgetten voor investeringen in de buitenruimte. Inbreng in een grondexploitatie is bovendien gebonden aan regelgeving: niet elke inspanning c.q. onderzoek mag worden ingebracht.

2.7. Er ontstaat een hefboomwerking (mechanisme voor investeringen van buiten) en koppelkansen
De investeringen door de gemeente in de Binnenstad leiden naar verwachting tot meer bereidheid bij partners om ook te investeren, bijvoorbeeld in herontwikkeling op eigen grond, verduurzaming van gebouwen, etc. Dergelijke niet gemeentelijke investeringen dragen nadrukkelijk bij aan het verwezenlijken van meerdere beleidsdoelen, zoals ten aanzien van het klimaat en de woonaantrekkelijkheid van de stad.

3.1. Door nu te werken aan de overige deelgebieden ontstaat focus op ontwikkeling op deelgebiedsniveau.
Vanuit de Visie Binnenstad en de ontwikkelrichtingen van de daarin opgenomen deelgebieden vloeien veel opgaven voort. Door uit te gaan van gebiedsontwikkeling worden meerdere opgaven in samenhang gerealiseerd. Naast het bouwen van woningen, gaat het onder meer om toevoegen van voorzieningen (maatschappelijk, economie, cultureel), de openbare ruimte en maatregelen met betrekking tot bestaande gebouwen (bijvoorbeeld groene daken en verduurzaming). De deelgebieden worden in de komende zes jaar op verschillende momenten opgestart en hebben naar verwachting verschillende doorlooptijden. Het doel is om de beschikbare ambtelijke capaciteit daarbij efficiënt in te zetten en in de planning van de uitvoering rekening te houden met de hinder die fysieke (bouw)werkzaamheden nu eenmaal met zich meebrengt.

3.2. De komende zeven jaar worden de overige deelgebieden opgepakt
De deelgebiedsontwikkelingen bieden grote kansen voor een toevoeging van hoogwaardige woningen en voorzieningen aan de Binnenstad en de toevoeging van een aantrekkelijke openbare ruimte. De herontwikkelingen zijn benoemd in de Visie Binnenstad 2040. Het belang is, met de uitgangspunten en ambities op hoofdlijnen, via het raadsbesluit van 21 september 2020 bevestigd. De gemeente heeft de grond zelf voor het grootste deel in eigendom en heeft daarmee zelf een belangrijk aandeel in de realisatie van de ambities. Bovendien is er grote bereidheid van vastgoedeigenaren om te investeren in de in de Binnenstad. Door te starten met de haalbaarheidsfase van de deelgebieden kan de gemeente hierop beter en sneller anticiperen.

3.3. De voorbereidingskosten voor het tot uitvoer brengen van de Visie Binnenstad via de deelgebieden worden zoveel mogelijk gedekt vanuit het kostenverhaal en grondopbrengsten.
Voor de deelgebieden wordt de haalbaarheidsfase opgestart. Daarvoor is gemeentelijk budget noodzakelijk. Dekking vindt zo veel mogelijk plaats door kostenverhaal en via opbrengsten uit grondverkoop. Dit is afhankelijk van het type project (een grondexploitatie of een faciliterend project) waarbij de grondpositie (wel of geen eigendom) bepalend is.

3.4. Per deelgebied vindt participatie plaats
In de haalbaarheidsfase van de deelgebieden wordt een gebiedsvisie uitgewerkt. Hierin zal een groot onderdeel bestaan uit een participatietraject met de omgeving en is een hoofdstuk specifiek voor participatie opgenomen conform de participatieverordening. Mochten er na de evaluatie van de proef buurtvisie nog aanvullingen plaatsvinden wordt dit na besluitvorming meegenomen in de Binnenstad.

3.5. Als uitkomst van de haalbaarheidsfase worden deelgebiedsvisies opgeleverd
De haalbaarheidsfase van de deelgebieden levert een gebiedsvisie (inclusief participatie), een businesscase per deelgebied en een ontwikkelstrategie op. Deze worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

3.6. Met dit voorstel wordt voldaan aan de 'Financiële kaders grondbeleid per fase projectmatig werken'
In de Nota grondbeleid gemeente Zoetermeer 2021 zijn financiële spelregels opgenomen voor zowel projecten van actief grondbeleid als voor projecten waarin sprake van faciliterend grondbeleid. Met dit voorstel wordt gehandeld binnen deze kaders.

4.1 Cofinanciering is een voorwaarde voor het verkrijgen van subsidie van het Rijk.
In de raadsmemo's Cofinanciering subsidie Mobiliteitsfonds Binnenstad van 6 oktober 2022 en Aanvraag 5e Tranche Woningbouwimpuls Programma Binnenstad van 21 maart 2023 is de raad geïnformeerd over

de voorwaarde van cofinanciering die het rijk stelt aan het verstrekken van subsidies uit het Mobiliteitsfonds en Woningbouwimpuls. Met dit besluit bevestigt de raad akkoord te gaan met de gevraagde cofinanciering door de gemeente van respectievelijke 35% en 50%. Met de in de huidige businesscase geraamde investeringen die voor rekening blijven van de gemeente voldoet de gemeente ruimschoots aan deze percentages. Het Rijk heeft de aanvraag voor de 5e Tranche Woningbouwimpuls nog in behandeling. Zodra het Rijk hier een besluit over heeft genomen zal de raad hierover worden geïnformeerd. Over de toekenning van subsidie Mobiliteitsfonds wordt eind 2023 de beschikking met de voorwaarden verwacht. De subsidies zijn noodzakelijk voor de uitvoering van het programma op het kwaliteitsniveau zoals dit is opgenomen in de gebiedsvisie. In de businesscase op programmaniveau is rekening gehouden met de toekenning. Als de subsidie niet wordt toegekend zal een bijstelling op het programma moeten plaatsvinden.

5.1. Kostenverhaal draagt bij aan de financiële haalbaarheid van het programma
Een belangrijk onderdeel van de businesscase is het kostenverhaal van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Hiervoor is de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad opgesteld. De Nota vormt de basis voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen. Administratief-technisch wordt een deel van deze kosten verantwoord via een te vormen reserve bovenwijkse voorzieningen Binnenstad. In de Nota bovenwijkse kosten Binnenstad zijn de uitgangspunten voor de verrekening van de bovenwijkse investeringen vastgelegd.

5.2. De Nota bovenwijkse kosten Binnenstad geeft vooraf duidelijkheid aan ontwikkelaars/eigenaren in de anterieure fase.
De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van een anterieure overeenkomst voor onder meer kostenverhaal. Met de nota geeft de gemeente vooraf duidelijkheid over de hoogte van de bijdrage per toe te voegen woning en 100 m2 voorziening die zij wil verhalen vanwege investeringen in bovenwijkse voorzieningen. De gevraagde bijdrage wordt in de Nota gemotiveerd. De ontwikkelaars/eigenaren weten daardoor tijdig waarmee zij rekening moeten houden. De bijdrage geldt ook voor gemeentelijke grondexploitaties, met inachtneming van BBV-regelgeving (Besluit begroting en verantwoording).

5.3. De verhaalde bijdragen zijn bestemd voor investeringen in de binnenstad.
Met het instellen van de reserve bovenwijkse kosten Binnenstad worden en blijven de verhaalde bijdragen specifiek bestemd voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen in de binnenstad.

6.1. Het budgetrecht ligt bij de raad.
Voor voorgaande jaren zijn middelen beschikbaar gesteld. Voor de uitvoeringsstrategie van de visie Binnenstad in 2024-2030 is aanvullend budget nodig die beschikbaar moet worden gesteld door de raad en zodoende in de begroting wordt opgenomen.

<u>Kanttekeningen</u>
1.1. Sturen op en overzicht hebben vanuit visie Zoetermeer 2040 gemeente breed is complex
De inzet van Zoetermeer 2040 is om in de startperiode het fundament van de stad met kracht te versterken. Deze is integraal herstart maar staat nog wel in de steigers. Dit betekent ook dat we scherp moeten kijken naar de huidige inzet van de gemeente. Tegelijkertijd moeten we nieuwe activiteiten gaan opzetten. Dan gaan immers alle inspanningen van de gemeente elkaar versterken tot één coherente beweging. Het programma Binnenstad is één van de programma's die gaat bijdragen aan Zoetermeer 2040 en waarmee afstemming wordt gezocht. Daarnaast vraagt het ook om gebied overstijgende strategische uitwerkingen om de gezamenlijke doelen te kunnen bereiken.

3.1. Sturen op en overzicht hebben op de programma brede businesscase is een continu proces
De planningsperiode voor het programma binnenstad beslaat een lange periode tot 2040. Een lange periode brengt ook onzekerheid met zich mee. Om deze reden is het programma ook in delen opgeknipt om het beheersbaar te maken. De werkwijze is daarbij dat telkens per deelgebied budget beschikbaar wordt gesteld maar dat ook het totaal van het programma inclusief de voortgang van de reeds in uitvoering gebrachte deelgebieden inzichtelijk wordt gebracht. Gedurende de hele looptijd van programma zal telkens de kosten en de dekking van het totale programma worden bekeken en zal zo nodig het programma worden bijgesteld.

Financiën
Er is budget nodig om met de uitvoeringsstrategie te starten. Voor het verder uitwerken van het inhoudelijk programma, de integrale programma coördinatie, het monitoren van de businesscase en voor het programma noodzakelijke onderzoeken en voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van zes nog te ontwikkelen deelgebieden. Het vertrekpunt daarbij vormt de programmering.

Businesscase op programmaniveau
Om te kunnen beoordelen of de structurele extra lasten van de Binnenstad kunnen worden gedekt vanuit de structurele baten is eerst een berekening op hoofdlijnen gemaakt: een integrale gebiedsbusinesscase op programmaniveau (zie bijlage 2). De uitvoering vindt gefaseerd plaats en beslaat de periode 2e helft 2023 t/m 2040. In de businesscase zijn de geraamde investeringen opgenomen en de manier waarop deze kunnen worden gedekt. Met betrekking tot de investeringen gaat het om:
- De direct voor de woningbouw benodigde investeringen (kosten verwerving, sloop, bouw- en woonrijp maken) per deelgebied;
- De deelgebied overstijgende investeringen in de openbare ruimte (infrastructuur) en de gewenste investeringen vanuit de Gebiedsvisie.

Met betrekking tot de dekking is bekeken in hoeverre:
- Kosten kunnen worden verhaald (of ingebracht worden in een grondexploitatie);
- Wat vanuit het RIF kan (moet) worden gedekt;
- Wat de mogelijkheden zijn vanuit dekking van het Rijk (subsidies) en;
- Of het daarna resterende restant als investering kan worden geactiveerd en de daaruit voortvloeiende kosten (kapitaallasten en beheer en onderhoud en de reguliere inwonerslasten) kunnen worden gedekt vanuit de exploitatieopbrengsten algemene uitkering en onroerendezaakbelasting.

De businesscase op programmaniveau is daarbij als volgt:

Totale kosten	€ 167,5mln.
Af: opbrengsten	€ 131,0 mln.
Saldo	€ 36,5 mln.
Af: bijdrage RIF	€ 22,8 mln.
Bij: storting in RIF	€ 7,0 mln.
Gemeentelijke investering	€ 20,7 mln.
Reeds gedekt	€ 4,7 mln.
Restant investering in de OR	€ 16,0 mln.

De restant investering in de openbare ruimte (OR) bedraagt € 16 mln. Dit wordt lineair afgeschreven in 50 jaar tegen een rentepercentage van 2%. De kapitaallasten bedragen daarbij in het eerste jaar € 0,645 mln. De extra onderhoudslasten (deels op kwaliteitsniveau A) worden geraamd op € 0,5 mln. Daarmee komen de totale extra structurele kosten op € 1,145 mln.

Deze kosten worden gedekt vanuit de structurele opbrengsten van de extra woningbouw. Omdat de dekking van 600 woningen al in de begroting is opgenomen resteert hier de opbrengst van 2.300 woningen. Van de opbrengsten is 50% bestemd voor de reguliere lasten en is 50% beschikbaar voor verbetering in de kwaliteit van de openbare ruimte. De jaarlijkse opbrengst van de kwaliteitsverbetering bedraagt dan € 1,725 mln. Het jaarlijks overschot van € 0,58 mln. is beschikbaar voor onvoorzien zoals aanvullende wensen maar moet ook beschikbaar blijven voor onvoorziene kostenoverschrijdingen en buitengewone prijsstijgingen.

Huidige aanvraag
De budgetaanvraag voor de periode 2024-2030 bedraagt € 8,008 mln. en is onderdeel van de hiervoor genoemde totale kosten van € 167,1 mln.

Voor de programmasturing, het uitwerken inhoudelijk programma en opstellen businesscase is € 6,520 mln. nodig.
De kosten worden als volgt gedekt:

Gemeentelijk aandeel via Rif	€ 3,511 mln
Kostenverhaal	€ 0,510 mln
Immateriële vaste activa	€ 2,499 mln
Totaal	€ 6,520 mln

Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase van de deelgebieden is € 1,488 mln. nodig.

Voor de uitwerking van de haalbaarheidsonderzoeken van de andere deelgebieden is € 1,488 mln. nodig.
De uitwerking van de deelgebieden wordt als volgt gedekt:

Gemeentelijk aandeel via Rif	€ 0,210 mln
Kostenverhaal	€ 0,119 mln
Immateriële vaste activa	€ 1,159 mln
Totaal	€ 1,488 mln

Onderstaande tabel laat de benodigde kosten en de dekking per onderdeel over de verschillende jaren zien.

	x € 1.000							
A. Kosten	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
Besluitpunt 2. Programma algemeen	**1.079**	**1.022**	**966**	**944**	**893**	**842**	**773**	**6.520**
Besluitpunt 3. Haalbaarheidsfase deelgebieden[1)]								
deelgebied 2	254	254						508
deelgebied 4					24	95	119	238
deelgebied 5 (B)			21	21				41
deelgebied 8	297	297						595
deelgebied 9	75	31						106
subtotaal haalbaarheidsfase deelgebieden	**626**	**583**	**21**	**21**	**24**	**95**	**119**	**1.488**
Totaal Programma algemeen en Haalbaarheidsfase deelgebieden	**1.705**	**1.605**	**987**	**965**	**917**	**937**	**892**	**8.008**
B. Dekking	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	totaal
Programma[2)]								
Te reserveren in RIF (besluitpunt 2a)	581	551	520	508	481	454	416	3.511
Te verhalen kosten (exploitatiebudget) (besluitpunt 2b)	84	80	76	74	70	66	60	510
Investeringsbudget (later als boekwaare in te brengen in grondexploitatie) (2c)	413	392	370	362	342	323	296	2.499
								6.520
Haalbaarheidsfase deelgebieden[3)]								
Middelen uit RIF (besluitpunt 3a)	88	82	3	3	3	13	17	210
Te verhalen kosten (exploitatiebudget) (besluitpunt 3b)	50	47	2	2	2	8	10	119
Voorbereidingskosten vooruitlopend op grex (IMVA) (besluitpunt 3c)	488	454	16	16	19	74	93	1.159
								1.488
Totaal RIF	669	633	523	511	484	467	433	3.721
Totaal te verhalen	134	127	77	76	72	73	70	629
Totaal IMVA	901	846	386	378	361	397	389	3.658
Totaal	**1.705**	**1.605**	**987**	**965**	**917**	**937**	**892**	**8.008**

[1)] **Kosten deelgebied 7**
Deelgebied 7 is niet in deze tabel opgenomen. De kosten voor deelgebied 7 (circa € 50.000) worden vanuit het programmabudget betaald.

[2)] **Kostenverhaal programma**
Van de totaal geraamde 6.520 wordt 3.511 gedekt vanuit het RIF. De resterende, niet vanuit het Rif gedekte kosten (6520-3511) bedragen 3.009. Van dit deel wordt vanuit de grondexploitaties (83%) 2.499 gedekt en vanuit kostenverhaal (17%) 510.
Voor de verhaalbaarheid van de plankosten is de verhouding tussen **de plankosten gekoppeld aan grondexploitaties** en **de plankosten voor alle gebiedsontwikkelingen** gehanteerd. Daaruit volgt dat 83% uit de grondexploitaties kan worden gedekt en 17% uit kostenverhaal.

[2)] **Kostenverhaal haalbaarheidsfase deelgebieden**
Van de totaal 1.488 wordt 210 uit het RIF gedekt. Het merendeel van de plankosten (haalbaarheidsfase) in betreffende deelgebieden worden vanuit grondexploiaties gedekt. Slechts in één deelgebied (4) is 50% te verhalen zijnde 118. De resterende 1159 wordt derhalve uit de grondexploitaties gedekt.

Controleprotocol

- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Bij de totstandkoming van de Visie is het niveau van participatie vastgesteld op ‘co-creëren’ voor alle direct belanghebbenden en op ‘raadplegen’ voor alle overige belanghebbenden. Bij de haalbaarheidsfase van de nader uit te werken geprioriteerde deelgebieden zal de participatie per deelgebied worden opgestart. Dit wordt met zowel de bewoners van de (Binnen)stad als met de partners/eigenaren uitgewerkt waardoor we sturen op samenhang en het bundelen van de krachten conform de doelen uit Zoetermeer 2040. Dit zal verwerkt worden in de aan te bieden deelgebiedsvisies welke worden vastgesteld door de Raad. In de deelgebiedsvisie is een hoofdstuk specifiek voor participatie opgenomen.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van een duurzame, gezonde en leefbare Binnenstad is een rode draad in de gebiedsontwikkeling. In de visie Binnenstad is dit op verschillende plekken benoemd als uit te werken thema. Een eerste product is die van de energietransitie een bodem- en energieplan voor de Binnenstad inclusief een WKO-analyse* 2040 (Warmte Koude Opslag). Daarnaast blijft gewerkt worden aan de verdere stimulering van de aanpak groene multifunctionele daken Zoetermeer. Een eerste multifunctioneel dak op het stadhuis dient als inspiratie voor anderen. De duurzame, gezonde en leefbare stad zal ook zichtbaar worden bij de realisatie van het Centraal Park en de verandering van het overige openbaar gebied. Daarnaast zijn er de komende jaren meerder projecten in uitvoering. Zo voorziet het programma Binnenstad in een werkwijze om in lijn met de doelen van Zoetermeer 2040 en het programma Duurzaam en groen in de komende jaren de binnenstad te stimuleren, initiëren en daadwerkelijk te realiseren.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De uitvoeringsstrategie biedt niet het detailniveau om toegankelijkheid voor bewoners en bezoekers vast te leggen. Het is wel een vanzelfsprekend uitgangspunt bij de uitwerking van de deelgebieden en projecten in de Binnenstad en ook als zodanig benoemd in de Visie Binnenstad. In de nadere uitwerking op deelgebiedsniveau zal toegankelijkheid onderdeel zijn en zullen deskundigen ter advisering worden betrokken, zoals de Toegankelijkheidsraad.

Rapportage en evaluatie
Via de voortgangsrapportage wordt u tweemaal per jaar op de hoogte gehouden van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het programma Binnenstad. Waar nuttig of nodig wordt u via separate memo's geïnformeerd. Indien aan de orde, worden aan de raad aparte voorstellen ter besluitvorming voorgelegd en geeft dit de mogelijkheid om bij te sturen en inzicht te verkrijgen in veranderingen in de businesscase van het programma Binnenstad.

Planning
De uitvoeringsstrategie zal zorgen voor een inhoudelijk programma met een aantal producten die opgeleverd zullen worden conform onderstaande planning op hoofdlijnen. De producten zullen gefaseerd opgeleverd worden.

Vervolgstappen	Planning
Uitwerken inhoudelijk programma	2024-2030
Start haalbaarheidsfase deelgebied 2. Europaweg/Ondineschouw	2024
Start haalbaarheidsfase deelgebied 8. Centrum West	2024
Start haalbaarheidsfase deelgebied 7. Dorpsstraat	2024
Start haalbaarheidsfase deelgebied 9. Benedenwereld (stadssouterain)	Jaar 2024/2025
Start haalbaarheidsfase deelgebied 5b. Engelandlaan e.o.	Jaar 2026
Start haalbaarheidsfase deelgebied 4. Brusselstraat e.o.	Jaar 2028
Raadsvoorstellen gebiedsvisie deelgebieden (inclusief businesscase en ontwikkelstrategie)	Volgend na einde haalbaarheidsfase deelgebied