Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel Strategische aankoop Van Stolberglaan 13 2025-091438
Auteur	Ruud Sinnige +31793468443 R.P.Sinnige@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Breugem - Kosters Y.J.M. (Yvonne)
Portefeuillehouder	Wethouder Blansjaar
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit d.d. 11 oktober 2021 Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021 Raadsbesluit d.d. 16 december 2024 Nota Strategische aankopen en budgetaanvraag Raadsbesluit d.d. 2 juni 2025 Ontwerp omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Burgemeester Vernedepark en Dr. J.W. Paltelaan
Samenvatting	In het raadsbesluit van 11 oktober 2021 over de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 is onder meer besloten dat de gemeente grond en opstallen (hierna vastgoed) strategisch aankoopt als dit op termijn bijdraagt aan de gemeentelijke opgaven en doelstellingen in een ruimtelijke ontwikkeling. In de Nota strategische aankopen, vastgesteld door de raad op 16 december 2024, is de werkwijze strategische aankopen vastgelegd. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld budget beschikbaar te stellen voor de aankoop van de woning aan de Van Stolberglaan 13. De aankoop vindt plaats ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen in het deelgebied Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Zuid van het omgevingsprogramma Gemeente Zoetermeer gebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan.
Bijlagen	Bijlage 1. Begrotingswijziging 2025-147-Strategische aankoop Van Stolberglaan 13

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Strategische aankoop Van Stolberglaan 13
2025-091438

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025

besluit

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 524.125,- in 2025 en € 25.875,- in 2027 voor de aankoop van de woning aan de Van Stolberglaan 13 te Zoetermeer. Deze bedragen samen vormen zowel de koopsom als verwervingskosten.
2. Een bedrag van € 100.000,- afkomstig uit het in 2029 beschikbaar gestelde budget voor afwaardering van strategische aangekocht vastgoed en de daarbij behorende dekking uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040 van € 100.000,- beschikbaar te stellen in 2025 en in te zetten voor de afwaardering van de woning Van Stolberglaan 13.
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging is. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 22 september 2025

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 11 oktober 2021 heeft de gemeenteraad de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 vastgesteld en daarmee gekozen voor de mogelijkheid om vastgoed strategisch aan te kunnen kopen. De raad heeft op 16 december 2024 de werkwijze rond strategische aankopen vastgesteld in de Nota strategische aankopen. Een strategische aankoop moet altijd gemotiveerd kunnen worden door een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er aan de desbetreffende locatie nieuwe of gewijzigde functies zijn toegekend op grond van een omgevingsvisie, een omgevingsprogramma, een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente beoordeelt vervolgens aan de hand van de criteria urgentie, waardecreatie en regie of zij tot aankoop wil overgaan.

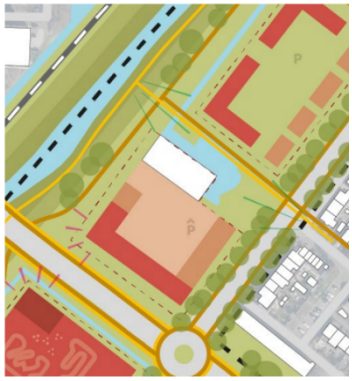
In het omgevingsprogramma ‘gemeente Zoetermeer gebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan’ (hierna omgevingsprogramma) worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Voor het deelgebied Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Zuid is het voornemen om de huidige functies ‘sport’ en ‘wonen-1’ te wijzigen naar de functie ‘gemengd’ ten behoeve van voorzieningen (onderwijs), werken en wonen. In verband met het omgevingsprogramma is een uitvoeringsagenda opgesteld die op 8 juli 2025 ter besluitvorming aan het college is voorgelegd.



Luchtfoto huidige situatie



Uitsnede gebiedsvisiekaart met uitgangspunten voor Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Zuid.



Uitsnede kaart met de mogelijke uitwerking voor Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Zuid.

De eigenaar van de woning heeft ervoor gekozen de ontwikkelingen niet af te wachten en heeft de woning aan de gemeente te koop aangeboden. Met de eigenaar is minnelijk overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de aankoop door de gemeente onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad daarvoor het budget beschikbaar stelt.

De bevoegdheid om aankopen te doen ligt bij het college, terwijl de raad het budgetrecht heeft.

Beoogd effect

Met de strategische aankoop van de woning aan de Van Stolberglaan 13 wordt de gemeente volledig eigenaar van het deelgebied Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Zuid. De locatie van de woning kan door de aankoop worden betrokken bij de toekomstige ontwikkeling van voorzieningen, onderwijs en wonen in dit deelgebied, zoals beschreven in het omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Burgemeester Vernèdepark en Dr. J.W. Paltelaan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 524.125,- in 2025 en € 25.875,- in 2027 voor de aankoop van de woning aan de Van Stolberglaan 13 te Zoetermeer. Deze bedragen samen vormen zowel de koopsom als verwervingskosten.
2. Een bedrag van € 100.000,- afkomstig uit het in 2029 beschikbaar gestelde budget voor afwaardering van strategische aangekocht vastgoed en de daarbij behorende dekking uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040 van € 100.000,- beschikbaar te stellen in 2025 en in te zetten voor de afwaardering van de woning Van Stolberglaan 13.
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1. In de begroting zijn geen middelen opgenomen die de aankoop van de woning Van Stolberglaan 13 mogelijk maken.

Het college is op basis van de Gemeentewet bevoegd om aankopen te doen, maar de gemeenteraad heeft het budgetrecht. De aankoop valt niet onder één van de twee uitzonderingsgevallen waarvoor de raad op 16 december 2024 budget beschikbaar heeft gesteld. Er is namelijk geen voorkeursrecht gevestigd en er is geen aanleiding om de aankoop met spoed af te wikkelen.

1.2. Met de verkopers is een periode van voorgezet gebruik overeengekomen.

De notariële overdracht en betaling van het grootste deel van de koopsom vinden plaats in 2025. Om ervoor te zorgen dat de woning na afloop van de overeengekomen gebruiksperiode conform de afspraken wordt opgeleverd, wordt een deel van de koopprijs ingehouden. Dit bedrag wordt pas in 2027 uitbetaald, zodra aan de opleveringsvoorwaarden is voldaan.

1.3. Urgentie: Bij de verdere uitwerking van de plannen hoeft geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een andere eigenaar en wordt een mogelijk langdurig verwervingstraject voorkomen.

Gelet op de status van de planontwikkeling is er geen haast bij aankoop. Aankoop van de woning nu draagt op termijn wel bij aan de snelheid waarmee de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.4. Waardecreatie: aankoop en sloop van de woning draagt bij aan de kwaliteit van de ontwikkeling zoals beoogd in het omgevingsprogramma.

In het omgevingsprogramma is opgenomen dat de gemeente het perceel van de woning graag betrekt bij de ontwikkeling van het deelgebied. Het gaat om een beoogde bouwplanontwikkeling met (commerciële) bedrijfsruimten, onderwijs en/of (maatschappelijke) voorzieningen op de begane grond. In de bouwlagen daarboven is ruimte voor 20 tot 50 appartementen. Ook de opwaardering van de Delftsewallenwetering maakt deel uit van gebied. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moeten het zwembad de Driesprong en de woning aan de Van Stolberglaan 13 worden gesloopt. De beoogde bebouwing sluit wat betreft massa en hoogte aan op de omgeving en leidt tot een zorgvuldige overgang tussen Dorp en de Delftsewallenwetering. Tegelijk dient het als stedenbouwkundige kop op de kruising Delftsewallenwetering en Van Stolberglaan.

1.5. *Waardecreatie*: *op basis van een globale financiële verkenning is geconcludeerd dat de ontwikkelingen zoals voorzien in het omgevingsprogramma, inclusief de verwerving van deze locatie, financieel haalbaar zijn.*

1.6. *Regie: De gemeente wordt door de aankoop eigenaar van het gehele plangebied en heeft daarmee volledige regie bij de uitwerking en realisatie.*

De gemeente staat aan de lat voor de inrichting van de hoofdstructuur van groen en water. Ook ligt het voor de hand dat de gemeente de hoofdverbinding voor langzaam verkeer realiseert.

Door aankoop van de woning wordt bovendien het risico van eventuele speculatie voorkomen. Door speculatie in het gebied kan de financieel economische haalbaarheid, en daarmee de realisering van de in het omgevingsprogramma opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, in het gedrang komen.

2.1. De verwervingskosten kunnen volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor maximaal de getaxeerde waarde worden geactiveerd als Materiële Vaste Activa.

Met de eigenaar is een koopsom van € 517.500,-, kosten koper, overeengekomen. In het uiteindelijke aanbod is rekening gehouden met de verstreken tijd tussen de taxatie en het moment van de aankoop, evenals met het bij de huidige woningmarkt gebruikelijke overbieden. Vanwege het belang van de aankoop voor de gemeente is daarnaast overeengekomen dat de gemeente een deel van de schade vergoedt die de eigenaar heeft als gevolg van de verkoop, gebaseerd op de onteigeningsmethodiek. Die schade bestaat uit kosten die de eigenaar moet maken bij de aankoop van een nieuwe woning, zoals overdrachtsbelasting, taxatie-, notaris-, hypotheek- en kadasterkosten en de kosten van deskundige bijstand. Vanwege de aankoop maakt de gemeente zelf ook kosten, waaronder notaris- en kadasterkosten. In totaal telt het vorenstaande op tot een bedrag van circa € 550.000,-.

De woning is in juni 2024 getaxeerd voor € 450.000,-. Dit betekent dat een bedrag van € 100.000,- wordt afgewaardeerd.

2.2. *In de begroting is het budget voor afwaardering van strategisch aangekocht vastgoed beschikbaar vanaf 2026.*

Abusievelijk sloot de begrotingswijzing bij het raadsbesluit Nota strategische aankopen en budgetaanvraag van 16 december 2024 niet aan op het raadsbesluit. In plaats van dat het budget vanaf 2025 beschikbaar is conform het besluit, is het budget in de begroting verwerkt vanaf 2026. Daarom wordt hier voorgesteld om een deel van het in 2029 beschikbare budget naar voren te halen en te gebruiken voor deze aankoop.

2.3. De woning wordt later tegen de op dat moment geldende boekwaarde ingebracht in de gemeentelijke grondexploitatie

Gelet op de eigendomspositie wordt voor de herontwikkeling van het deelgebied naar verwachting door de gemeente een grondexploitatie geopend. De op dat moment geldende boekwaarde wordt onderdeel van de verwervingskosten in de grondexploitatie. Tegenover deze kosten staan in een grondexploitatie (toekomstige) opbrengsten uit grondverkoop, eventuele subsidies, etc.

3.1. Een begrotingswijziging is noodzakelijk om het budget voor strategische aankopen te verwerken in de Programmabegroting.

<u>Kanttekeningen</u>

3.1. Het risico is aanwezig dat de aangekochte woning op termijn niet wordt ingezet voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en het vastgoed daardoor met verlies wordt verkocht.

Afhankelijk van onder meer marktontwikkelingen kan de waarde van het vastgoed in de loop van de tijd dalen of stijgen. Als bij een eventuele verkoop niet de volledige boekwaarde kan worden afgewaardeerd moet de gemeente verlies nemen. Conform de afspraken en in overeenstemming met de omvang van het verlies wordt de raad er in dat geval op de juiste wijze bij betrokken (denk aan Handvest informatievoorziening en Nota grondbeleid). Regelgeving op basis van het BBV zorgt ervoor dat dit risico beheersbaar blijft. Waardestijgingen mogen tussentijds niet worden bijgeschreven en komen dus alleen tot uitdrukking als het object daadwerkelijk verkocht wordt.

Financiën

Materiële vaste activa

In overeenstemming met de regelgeving op basis van het BBV moet de gemeente vastgoed dat is aangekocht voor een toekomstige gebiedsontwikkeling en waarvoor nog geen operationele grondexploitatie (of faciliterend grondbeleidproject) of investeringsbudget is vastgesteld, verantwoorden onder Materiele Vaste Activa tegen de verwervingskosten. Om de twee jaar moet de waarde van het vastgoed worden getaxeerd. Indien er tussentijds sprake is van een waardedaling moet er een voorziening worden aangelegd voor de afwaardering.
Hiervoor is op grond van het raadsvoorstel Nota strategische aankopen en budgetaanvraag door de raad een jaarlijks budget beschikbaar gesteld van € 158.750 voor de jaren 2025-2028, ten laste van het daarvoor bestemde budget vanuit de reserve Fonds Zoetermeer 2040 (Totaal € 635.000,-). Op grond van de bij het besluit vastgestelde begrotingswijziging is het budget echter voor de periode 2026-2029 beschikbaar.
In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld de voor deze aankoop noodzakelijke afwaardering van € 100.000,- feitelijk ten laste te brengen van ditzelfde budget, waarbij een gedeelte van het beschikbare budget naar voren gehaald, zie onderstaand overzicht:

Budget noodzakelijk afwaarderingen van strategisch aangekocht vastgoed

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Was		158.750	158.750	158.750	158.750	635.000
Wordt	100.000	158.750	158.750	158.750	58.750	635.000

Exploitatielasten

Als er strategische aankopen worden verricht dan zijn er ook (tijdelijk) exploitatielasten zoals belastingen, verzekering en eventueel noodzakelijke kosten voor de instandhouding van het object. Afhankelijk van het object zullen hier ook baten uit kunnen voortvloeien zoals huuropbrengsten.

Op grond van het raadsvoorstel Nota strategische aankopen en budgetaanvraag heeft de raad voor exploitatielasten budget beschikbaar gesteld. Hierbij is uitgegaan van een voorlopige indicatie van de lasten van € 30.000,- in 2025 oplopend naar € 150.000,- vanaf 2029. De voorlopige indicatie van de baten is € 25.000,- in 2025 oplopend naar € 100.000,- vanaf 2028. De lasten en baten worden verantwoord in programma 7 Inrichting van de stad. Het exploitatieresultaat komt ten laste of ten gunste van het resultaat Grondbeleid. De verwachte exploitatielasten passen binnen dit budget.

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 gemeenteraad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken van programma's en projecten conform de afspraken voor de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken.

Over de ontwikkeling van de als Materiële Vaste Activa verantwoorde grondposities wordt jaarlijks gerapporteerd in het Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG). Eventuele financiële gevolgen worden verwerkt bij de jaarstukken.

Planning

Er is nog geen concrete planning voor ontwikkeling van het deelgebied Dr. J.W. Paltelaan - Delftsewallenwetering Zuid. In verband met het omgevingsprogramma is een uitvoeringsagenda opgesteld die ter besluitvorming aan het college is voorgelegd op 8 juli 2025.