Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel Strategische aankoop Darwinstraat 2 2025-120476
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 Iedema

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 Raadsvoorstel Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen
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 wanneer dit op termijn bijdraagt aan gemeentelijke opgaven en doelstellingen in ruimtelijke ontwikkelingen. In de Nota strategische aankopen, vastgesteld door de raad op 16 december 2024, is de werkwijze rondom strategische aankopen vastgelegd. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om budget beschikbaar te stellen voor de aankoop van het bedrijfspand aan de Darwinstraat 2. Deze aankoop draagt bij aan de voorgenomen ontwikkelingen in het (ontwerp) omgevingsprogramma ‘gemeente Zoetermeer gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen’. De locatie Darwinstraat 2 maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Hoornerhage. Specifiek voor dit bedrijventerrein wordt in het omgevingsprogramma een meer gemengd woon-werkmilieu voorgesteld, waarbij het ruimtegebruik voor werkgelegenheid deels behouden en deels geïntensiveerd wordt. Daarmee kan dit bedrijventerrein een belangrijke schakel vormen tussen het stadscentrum en het (vernieuwde) stadspark Van Tuyllpark.
Bijlagen	Bijlage 1. Begrotingswijziging 2025-152-Strategische aankoop Darwinstraat 2.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Strategische aankoop Darwinstraat 2
2025-120476

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2025

besluit

1. Een investeringsbudget van € 885.000,- beschikbaar te stellen in 2025 voor de aankoop van het bedrijfspand aan de Darwinstraat 2 te Zoetermeer. Dit bedrag omvat zowel de koopsom als de verwervingskosten.
2. Voor de afwaardering van het bedrijfspand Darwinstraat 2 in 2025 een bedrag van € 25.000,- beschikbaar te stellen. Dit bedrag wordt gedekt uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040 en onttrokken aan het budget dat hiervoor oorspronkelijk in 2029 was gereserveerd.
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 24 november 2025

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

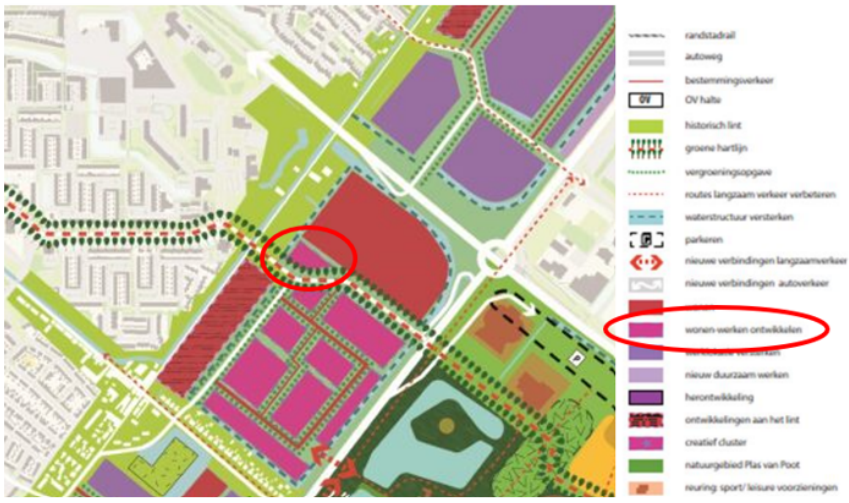
Probleemstelling en kader

Inleiding
Met de eigenaren van het pand aan de Darwinstraat 2 is minnelijk overeenstemming bereikt over de aankoop van het pand door de gemeente. Hierbij geldt de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad daarvoor het budget beschikbaar stelt.

De locatie Darwinstraat 2 is onderdeel van het bedrijventerrein Hoornerhage. In het omgevingsprogramma ‘gemeente Zoetermeer gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen’ (hierna omgevingsprogramma) zijn de ambities voor de toekomstige ontwikkeling van zowel het Van Tuyllpark als de drie Noordelijke Bedrijventerreinen opgenomen. Voor bedrijventerrein Hoornerhage wordt, onder meer vanwege de ligging tussen het centrum van de stad en het Van Tuyllpark, naast intensivering van het ruimtegebruik voor werkgelegenheid een meer gemengd woon-werkmilieu voorgesteld. Dit betekent dat op termijn de functie van deze locatie in het omgevingsplan kan wijzigen van ‘bedrijventerrein’ naar de functies ‘werken, wonen en/of voorzieningen’. De locatie is bovendien gelegen naast de al in ontwikkeling zijnde Edisonpark en Villa Eigenwijze.



Luchtfoto huidige situatie



Toekomstig beeld volgens omgevingsprogramma Van Tuyllpark en noordelijke Bedrijventerreinen

In verband met het omgevingsprogramma wordt een uitvoeringsagenda opgesteld die naar verwachting dit jaar ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad. Vooruitlopend daarop zijn de eigenaren van het pand benaderd en is hen gevraagd of zij de mogelijkheden van verdichting en functiewijziging samen met de gemeente wilden verkennen. In reactie daarop gaven zij aan de voorkeur te hebben voor een verkoop van het bedrijfspand aan de gemeente.

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

Beoogd effect
De locatie Darwinstraat 2 kan na aankoop door de gemeente worden betrokken in de opgave om het ruimtegebruik op dit deel van het bedrijventerreinen Hoornerhage te optimaliseren. Dit kan door een ontwikkeling tot een gemengd werkmilieu met wonen en/of voorzieningen, zoals beschreven in het omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een investeringsbudget van € 885.000,- beschikbaar te stellen in 2025 voor de aankoop van het bedrijfspand aan de Darwinstraat 2 te Zoetermeer. Dit bedrag omvat zowel de koopsom als de verwervingskosten.
2. Voor de afwaardering van het bedrijfspand Darwinstraat 2 in 2025 een bedrag van € 25.000,- beschikbaar te stellen. Dit bedrag wordt gedekt uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040 en onttrokken aan het budget dat hiervoor oorspronkelijk in 2029 was gereserveerd.
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1. De gemeente heeft in haar grondbeleid 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 kunnen worden gemotiveerd 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, omgevingsplan of omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aan de hand van de criteria urgentie, waardecreatie en regie weegt de gemeente vervolgens af of zij tot aankoop wil overgaan.

1.2. In de begroting zijn geen middelen opgenomen die de aankoop van het bedrijfspand Darwinstraat 2 in 2025 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 op grond van het raadsvoorstel Nota strategische aankopen en budgetaanvraag. Er is namelijk geen voorkeursrecht gevestigd en er is geen aanleiding om de aankoop met spoed af te wikkelen. De notariële overdracht en betaling van de koopsom vindt naar verwachting in 2025 plaats.

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 het bedrijfspand door de gemeente nu draagt op termijn wel bij aan de snelheid waarmee de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoornerhage kan worden gerealiseerd.

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

Het aan te kopen bedrijfspand kan de gemeente betrekken bij de in het omgevingsprogramma beoogde ontwikkelingen op het bedrijventerrein Hoornerhage. Daarover is in het omgevingsprogramma het volgende opgenomen:

- Het gebied tussen de Zegwaartseweg, de Bleiswijkseweg, de Oostweg en Van der Hagenstraat vormt een belangrijke ruimtelijke schakel tussen het centrum van de stad en het Van Tuyllpark. Voor een goede ruimtelijke en functionele aanhaking van het park op de stad is een meer gemengd gebied gewenst dan het huidige monofunctionele gebied aan de Van der Hagenstraat.
- Het toekomstige beeld is een gebied met werkruimtes en handelsruimtes op straatniveau en daarboven meerlaags wonen en atelierwoningen voor diverse doelgroepen en in diverse typologieën. Langs de Van der Hagenstraat kan aansluiting gevonden worden bij de ontwikkeling van Edisonpark, met bijvoorbeeld stadswoningen of atelierwoningen (4 laags) met grote ruimtes voor werken aan huis.

1.5. Waardecreatie: *als eigenaar van het bedrijfspand heeft de gemeente zelf veel invloed op de businesscase.*

Er is nog geen plan uitgewerkt voor de locatie. De beoogde combinatie met wonen en/of voorzieningen en eventueel intensivering van het ruimtegebruik voor werkgelegenheid draagt in principe in positieve zin bij aan de businesscase. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan zal moeten blijken of de ontwikkeling ook financieel haalbaar is, waarbij de gemeente als eigenaar zelf optimaal kan sturen op het financiële resultaat.

1.6. Regie: De gemeente wordt door de aankoop eigenaar van een gedeelte van het plangebied en heeft daardoor meer regie bij de uitwerking en realisatie.

Door aankoop van het bedrijfspand wordt het risico van eventuele speculatie voorkomen. Door speculatie in het gebied kan de financieel economische haalbaarheid, en daarmee de realisatie van de in het omgevingsprogramma opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, in het gedrang komen. Voor de in het omgevingsprogramma opgenomen ambitie van de ‘groene hartlijn’ staat de gemeente sowieso aan de lat. Hiermee wordt de nieuwe langzaam verkeersverbinding bedoeld die het Van Tuyllpark via de Van der Hagenstraat met het Stadshart van Zoetermeer moet gaan verbinden. Op grotere schaal is de ‘groene hartlijn’ een groene fiets- en wandelroute tussen het centrum van de stad, de noordelijke bedrijventerreinen, het Van Tuyllpark (inclusief Randstadrailhalte), station Lansingerland-Zoetermeer, de Rottezoom en het Bentwoud.

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 € 880.000,-, kosten koper, overeengekomen. Vanwege de aankoop maakt de gemeente zelf ook kosten, onder meer notaris- en kadasterkosten. In totaal telt het vorenstaande op tot een bedrag van circa € 885.000,-. Het bedrijfspand is in juni 2025 getaxeerd voor € 860.000,-. Dit betekent dat een bedrag van € 25.000,- 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 tot en met 2029. Eerder is een gedeelte van dit budget naar voren gehaald (raadsbesluit strategische aankoop Van Stolberglaan 13). Er wordt hier voorgesteld om nog een deel (€ 25.000,-) van het in 2029 beschikbare budget naar voren te halen en te gebruiken voor deze aankoop.

2.3. Het bedrijfspand wordt later tegen de op dat moment geldende boekwaarde ingebracht in de gemeentelijke grondexploitatie

Gelet op de eigendomspositie wordt voor de herontwikkeling van het gebied 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>

2.1. Het risico is aanwezig dat het aangekochte bedrijfspand 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 € 25.000,- feitelijk ten laste te brengen van ditzelfde budget, waarbij een gedeelte van het beschikbare budget naar voren wordt gehaald, zie onderstaand overzicht:

Budget noodzakelijk afwaarderingen van strategisch aangekocht vastgoed

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Was	100.000	158.750	158.750	158.750	58.750	635.000
Wordt	125.000	158.750	158.750	158.750	33.750	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 de ontwikkeling van het gebied. Als vervolg op het omgevingsprogramma wordt een uitvoeringsagenda opgesteld die naar verwachting dit jaar ter besluitvorming wordt voorgelegd.