

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel aankoop Kerkenbos 8 2025-043036
Auteur	Ellen Perik +31793468336 e.e.perik@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Frinking
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Blansjaar Wethouder Velzen

Uiterste behandeldatum (+ reden)	14 juli 2025. Een van de verkoopvoorwaarden is dat het kerkgebouw Kerkenbos 8 in juli 2025 juridisch wordt overgedragen aan de gemeente Zoetermeer.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	27 januari 2025 Meer voor Meerzicht 2035
Samenvatting	Op 20 februari 2025 hebben de gemeente en de eigenaren van de kerk de Oase, Kerkenbos 8 voorwaardelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van het gebouw aan de gemeente. Doel van de aankoop is het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling van het deelgebied Kerkenboscluster binnen de Bossenbuurt in Meerzicht ten behoeve van de wijkontwikkeling Meerzicht. Het college heeft de bevoegdheid om vastgoed te verwerven. Het deelgebied Kerkenboscluster bevindt zich in de initiatieffase en een financieel kader is daarvoor nog niet door de raad vastgesteld. De aankoop kwalificeert daarom een strategische verwerving en is in lijn met het gemeentelijk Grondbeleid. De besluitvorming ten aanzien van het voor de aankoop benodigde budget is voorbehouden aan de gemeenteraad (budgetrecht). De koop is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming van het college en de raad ten aanzien van het beschikbaar stellen van de met de aankoop gemoeide financiële middelen.
Bijlagen	1 Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel aankoop Kerkenbos 8
2025-043036

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025

Besluit

1. Een investeringsbudget van € 445.000 voor 2025 beschikbaar te stellen voor het verwerven van het kerkgebouw De Oase gelegen aan het Kerkenbos 8 te Zoetermeer en dit annuïtair af te schrijven in 8 jaar;
2. Een investeringsbudget van € 30.000 voor 2025 beschikbaar te stellen voor het geschikt maken van het pand voor verhuur en dit annuïtair af te schrijven in 8 jaar.
3. Een jaarlijks budget vanaf 2026 voor de kapitaallasten van beslipunt 1 van € 60.747 en beslipunt 2 van € 4.095 en voor overig exploitatielasten voor 2025 € 43.970 en 2026 en verder € 25.812 beschikbaar te stellen
4. De jaarlijks exploitatiekosten voor 2025 € 43.970 en € 90.654 te dekken door een bijdrage van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 vanaf 2025 van € 43.970 oplopend tot 2026 € 90.654
5. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 1 tot en met 5 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 16 juni 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 20 februari 2025 hebben de gemeente en de eigenaar van de Oase aan het Kerkenbos 8 voorwaardelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van het gebouw aan de gemeente. Doel van de aankoop is het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling van het deelgebied Kerkenboscluster binnen het programma Meer voor Meerzicht 2035.

Het college heeft de bevoegdheid om vastgoed te verwerven. Het project deelgebied Kerkenboscluster bevindt zich in de initiatieffase en een financieel kader is daarvoor nog niet door de raad vastgesteld. De aankoop kwalificeert daarom als een strategische verwerving en is in lijn met het gemeentelijk Grondbeleid. De besluitvorming ten aanzien van het voor de aankoop benodigde budget is voorbehouden aan de gemeenteraad (budgetrecht). De koop is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming van het college en van de raad ten aanzien van het beschikbaar stellen van de met de aankoop gemoeide financiële middelen.

De Oase als onderdeel van het Kerkenboscluster

Er is een flinke opgave als het gaat om Maatschappelijke voorzieningen en dan met name de basisscholen en de gymlokalen. Bewoners geven aan dat er weinig plek voor ontmoeten is. Schoolbesturen willen graag twee stromenscholen realiseren voor toekomstbestendig onderwijs. Verenigingen kunnen in Meerzicht 's avonds geen sportactiviteiten aanbieden omdat de gymzalen te klein zijn voor sporten als volleybal, basketbal enzovoort.

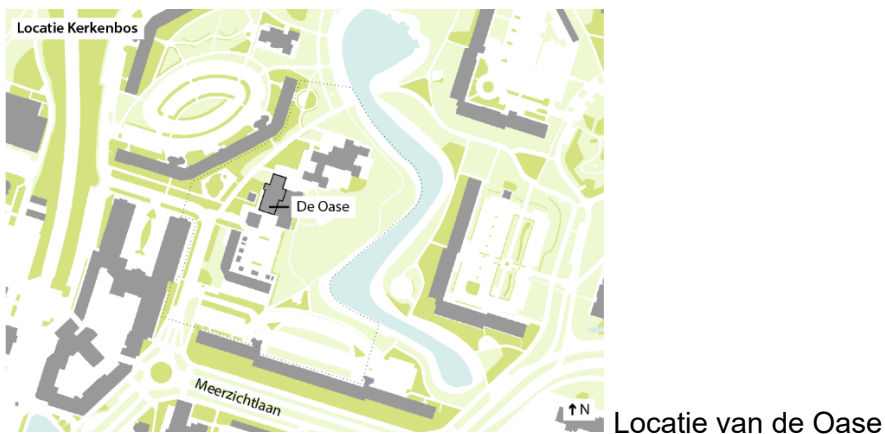
In Meerzicht zijn meerdere oude schoolgebouwen en gymlokalen, die door hun bouwkundige staat en indeling niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en in de komende jaren vervangen moeten worden. Er is inmiddels aan het Schansbos een basisschool afgebroken, en het Zwanenbos is opgenomen in het huidige Integraal Huisvestingsplan. De Regenboogschool (Kerkenbos 12) komt in het volgende IHP. Alle vier gymzalen in de wijk, waarvan drie in de Bossenbuurt, zijn klein en daarmee niet geschikt voor verenigingen en gebruik in de avonden. Dit vraagt om een goede en doordachte schuifoperatie waarbij ook de link met Entree gelegd wordt.

Dit biedt kansen voor een locatie waar ruimte is om de sociale cohesie te versterken met diversiteit aan bewoners. Waar samenwerken aan de ontplooiingskansen voor alle wijkbewoners het vertrekpunt is. Een laagdrempelige plek waar bewoners terecht kunnen voor voorzieningen, maar waar ook ruimte is voor welzijns- en zorgaanbod een huis van de wijk. De scholenlocaties in de Bossenbuurt zijn hier een uitgelezen plek voor. Bovendien heeft de woningcorporatie in gesprekken over de wijkontwikkeling Meerzicht aangegeven dat hun woningen (HAT-eenheden) onderdeel van een toekomstige gebiedsontwikkeling kunnen worden.

Op de locatie Kerkenboscluster komen nu veel voorzieningen samen, midden in de wijk en goed bereikbaar, maar allen verouderd en daarmee niet meer passend in een toekomstbestendige woonwijk. In het ontwikkelperspectief wordt aangegeven dat er een omgevingsprogramma noodzakelijk is voor het Kerkenboscluster. Vooruitlopend daarop doet zich nu de mogelijkheid voor om het gebouw Kerkenbos 8 aan te kopen.

Kerkelijk Centrum De Oase

Kerkenbos 8 is een voormalige gymzaal die in 1999 door de gemeente is verkocht. De gymzaal is na verbouwing in gebruik genomen als kerkelijk centrum De Oase en eigendom van de Protestantse gemeente Zoetermeer. De Oase is al geruime tijd niet meer in gebruik als kerk. Het is het kerkbestuur niet gelukt om er binnen de kerk een andere functie aan te geven. Daarom heeft het kerkbestuur besloten het gebouw te gaan verkopen. In dat kader hebben zij eerst contact gezocht met de gemeente en gevraagd of de gemeente interesse heeft in aankoop van het gebouw.



Beoogd effect

Het mogelijk maken van een toekomstbestendig cluster met maatschappelijke voorzieningen midden in de wijk waarbij er ruimte is voor ontmoeten, ontwikkelen, primair onderwijs en sporten. De aankoop van de Oase versterkt de positie van de gemeente in dit gebied en daarmee de kansen op de zo gewenste ontwikkeling.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een investeringsbudget van € 445.000 voor 2025 beschikbaar te stellen voor het verwerven van het kerkgebouw De Oase gelegen aan het Kerkenbos 8 te Zoetermeer en dit annuïtair af te schrijven in 8 jaar;
2. Een investeringsbudget van € 30.000 voor 2025 beschikbaar te stellen voor het geschikt maken van het pand voor verhuur en dit annuïtair af te schrijven in 8 jaar.
3. Een jaarlijks budget vanaf 2026 voor de kapitaallasten van beslispoint 1 van € 60.747 en beslispoint 2 van € 4.095 en voor overig exploitatielasten voor 2025 € 43.970 en 2026 en verder € 25.812 beschikbaar te stellen

4. De jaarlijks exploitatiekosten voor 2025 € 43.970 en € 90.654 te dekken door een bijdrage van de reserve Fonds Zoetermeer 2040 vanaf 2025 van € 43.970 oplopend tot 2026 € 90.654
5. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 De kans van slagen van de gewenste ontwikkeling in dit deelgebied wordt vergroot.

Het pand ligt in het deelgebied Kerkenboscluster dat onderdeel is van het programma Meer voor Meerzicht 2035. Een toekomstige herontwikkeling van de locatie wordt eenvoudiger, wanneer de gemeente naast de gymzaal Kerkenbos 10 ook eigenaar wordt van de met deze gymzaal verbonden Kerkenbos 8.

1.2 Het risico van speculatie wordt voorkomen.

Een (mogelijk ongewenste) marktpartij kan zich met de aankoop van Kerkenbos 8 een positie verwerven in de toekomstige gebiedsontwikkeling. Onlangs is gebleken dat er meerdere partijen zijn die interesse hebben in de Oase. Als het pand in handen komt van deze partijen wordt de gewenste ontwikkeling afhankelijk van nog meer partijen in het gebied en daarmee complexer te realiseren.

1.3 Het pand is aangeboden aan de gemeente en kan op minnelijke basis worden aangekocht

Door de aankoop wordt het risico van eventuele speculatie voorkomen. Door speculatie in het gebied kan de financieel economische haalbaarheid, en daarmee de realisering van het programma Meerzicht en de daarin gewenste maatschappelijke ontwikkeling, in het gedrang komen. In deze fase zijn de verwervingskosten lager dan bij een eventuele gedwongen aankoop (op basis van onteigening).

1.4 De overeengekomen koopsom wordt ondersteund door de uitgevoerde taxatie.

Het pand is getaxeerd en op basis daarvan blijkt dat de koopsom wordt ondersteund door de uitgevoerde taxatie.

1.5 Vanwege de planvorming in het gebied kent de aankoop van het pand een korte afschrijftermijn.

Na afloop van deze termijn zal het worden gesloopt ten behoeve van een algehele ontwikkeling van een toekomstbesteding maatschappelijk cluster.

2.1 In de tijdelijkheid creëert dit pand maatschappelijke waarde

Door invulling te geven aan een leeg gebouw en bijbehorende buitenruimte voor ontmoeten en activiteiten voor buurtbewoners, kinderen en jongeren voegen we op de korte termijn gebruikskwaliteit toe aan een verouderd stukje buurt. Op dit moment zijn er enkele huurders in het pand, zij hebben allen kortlopende huurcontracten. De gemeente gaat met die huurders in gesprek maar wenst geen langjarige overeenkomsten met meerdere huurders. Daarmee krijgt de gemeente speelruimte en schuifruimte die wellicht noodzakelijk is voor de gehele schuifoperatie van maatschappelijk vastgoed in de wijk.

2.2 Een toegankelijk gebouw voor bewoners uit de buurt verbetert de sociale cohesie

Bewoners hebben in de wijkverkenning het gebrek aan ruimte om elkaar te ontmoeten aangegeven. In gesprekken met bewoners komt dit onderwerp meer dan regelmatig terug. Een goede invulling van dit pand draagt bij aan de directe leefomgeving en bewoners die behoefte

hebben aan ontmoetingsplekken. Door de tijdelijke situatie in samenhang te optimaliseren en tegemoet te komen aan de vraag van de buurt werken we aan verbinding en vergoten de leefbaarheid. Hiermee verbetert de sociale cohesie in de wijk.

2.2 Om het pand in exploitatie te kunnen nemen, is een investering nodig

De taxatie en een eigen inspectie maken duidelijk dat om het pand te kunnen verhuren als maatschappelijk vastgoed er een aantal investeringen noodzakelijk zijn om het volgens de minimale standaarden, veilig te kunnen verhuren. Met het budget wordt het pand brandveilig gemaakt en toegankelijk gemaakt.

3.1 Er is exploitatiebudget nodig voor de kapitaallasten

Uit de investeringen vloeien kapitaallasten voort. De investering worden annuïtair gedurende de verwachte tijdelijke exploitatie in 8 jaar afgeschreven. Daarna wordt het pand gesloopt.

4.1 Er is exploitatiebudget nodig om de kapitaallasten en de overige exploitatielasten te kunnen dekken

De kapitaallasten worden gedekt vanuit de huurinkomsten en een bijdrage van de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

4.2 De exploitatie is niet rendabel

Gezien de staat en aard van het pand zijn de mogelijkheden beperkt om dit rendabel te verhuren. De verwachting is dat de (tijdelijke) exploitatie vanwege de eigenaarslasten zoals de kapitaallasten en het onderhoud nadelig is. Voor de dekking van dit nadeel wordt een beroep gedaan op de reserve Fonds Zoetermeer 2040. Het pand zal na de opknapbeurt in de verhuur worden gezet via een aanbestedingsprocedure.

4.3 Inzetten van de regiodealgelden kan extra impuls geven

De gemeente heeft op 3 februari 2025 subsidie via de Regio Deals toegezegd gekregen voor de meest kwetsbare wijken. De gelden voor de Regio Deals zijn beschikbaar gesteld om de leefbaarheid en sociale samenhang in onze wijken te verbeteren. Voor de uitwerking van het Kerkenboscluster zetten we in deze regiodeal in op een gemeenschapscentrum/ huis van de wijk dat nu voorziet in een behoefte en ruimte biedt aan bewoners. Daarmee kunnen de kosten voor programmering en exploitatie vier jaar lang gedekt worden vanaf 2026 tot en met 2029. Omdat deze deal eind 2025 rondkomt is er nu geen zekerheid over en daarom wordt deze nog niet meegenomen.

5.1. Een begrotingswijziging is noodzakelijk om de aankoop administratief te verwerken in de Programmabegroting.

Kantttekeningen

1.1. Met de aankoop van de Oase, Kerkenbos 8 loopt de gemeente financieel risico

Het pand wordt in de huidige staat aangekocht. Voor de tijdelijkheid zal de gemeente afscheid willen nemen van sommige tijdelijke huurders die losse ruimtes huren en op zoek gaan naar een tijdelijke huurder voor het hele gebouw die in speelt op de wensen en behoeften van de wijk, rekening houdend met de wensen van huidige huurders. In de begroting is rekening gehouden met een nadelige exploitatie. Het verschil kan door leegstand en/of andere redenen afwijken van de begroting.

1.2 De gemeente is bij (tijdelijke) verhuur gebonden aan regelgeving

De tijdelijk verhuur moet op basis een objectieve en transparante selectieprocedure tot stand komen. Hierbij moeten gevolgen van het Didam-arrest, het staatssteunrecht en de wet Markt en Overheid in acht worden genomen.

Financiën

Voor het verwerven van de Oase aan de Kerkenbos 8 wordt een investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 445.000 (koopsom en verwervingskosten). Het gebouw wordt in 8 jaar annuïtair afgeschreven omdat bij toekomstige ontwikkeling van het voorzieningencluster Kerkenbos het gebouw gesloopt zal worden. Het gebouw wordt geactiveerd als materiële vaste activa voor de verkrijgingswaarde van € 445.000. De jaarlijkse kapitaalslasten bedragen vanaf 2026 € 60.747. Wanneer de ontwikkelplannen niet doorgaan, zal de gemeente het gebouw onder de huidige bestemming weer verkopen.

Gedurende de looptijd dat het gebouw er nog staat wordt gezocht naar een (tijdelijke) passende invulling met een maatschappelijke bijdrage aan de wijk. Om dit mogelijk te maken is een investering nog van € 30.000. Deze investering zal ook annuïtair worden afgeschreven in 8 jaar en de jaarlijkse kapitaallasten bedragen vanaf 2026 € 4.095. Aan het pand zijn ook jaarlijkse eigenaarslasten verbonden. In 2025 bedragen de lasten € 43.970 (door onderhoud en vervanging) en daarna € 25.812.

De jaarlijkse exploitatie zijn als volgt:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kapitaallasten		64.842	64.842	64.842	64.842	64.842	64.842	64.842	64.842
Exploitatielasten (eigenaar)	43.970	25.812	25.812	25.812	25.812	25.812	25.812	25.812	25.812
Subtotaal uitgaven	43.970	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654
Dekking Fonds Zoetermeer 2040	43.970	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654	90.654
Saldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

De uitgaven worden gedekt vanuit de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De communicatie over de aankoop verloopt via de verkoopmakelaar van de eigenaar. De huidige huurders worden door de eigenaar/beheerder geïnformeerd over de eigendomsoverdracht.

Duurzaamheid

Het pand wordt in de huidige staat aangekocht.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het pand wordt in de huidige staat aangekocht.

Rapportage en evaluatie

Na de aankoop van de Kerkenbos 8 wordt dit pand betrokken bij het Kerkenboscluster. Het deelgebied Kerkenboscluster wordt in de Rapportage Ruimtelijk Fysiek toegelicht.