

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Aanvraag investeringskrediet Rakkersveld 247 2024-125381
Auteur	Nikki Timmermans +31793469728 N.Timmermans2@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Meijer, A.
Afdelingshoofd	Zanten E.J.J.M van (Noortje)
Portefeuillehouder	Wethouder Blansjaar
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag Wethouder Van der Meer

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Met dit voorstel wordt de raad gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van € 302.000 om het pand Rakkersveld 247 gereed te krijgen voor een sociaal-maatschappelijke bestemming. Het pand staat op dit moment leeg en is casco. Om het pand sociaal-maatschappelijk te kunnen gebruiken zal de gemeente een investering moeten doen. Het betreft een incidentele investering die zichzelf terugverdient middels huur. Met dit besluit wordt het benodigde budget vrijgemaakt om Rakkersveld 247 in te richten voor multifunctioneel gebruik door Stichting Voor Jong Zoetermeer. Dit biedt de wijk een nieuwe locatie met activiteitenaanbod, gericht op en ontwikkeld door jongeren. De exploitatie van de jongerenhub vindt plaats via een combinatie van gemeentelijke subsidies, regionale en landelijke fondsenwerving, en eigen inkomsten. Dit valt echter buiten de scope van dit raadsvoorstel.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging bij Raadsvoorstel Aanvraag investeringskrediet Rakkersveld 247

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Aanvraag investeringskrediet Rakkersveld 247
2024-125381

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 maart 2025

besluit

1. Het Rakkersveld 247 in te richten voor het gebruik als multifunctioneel jongerencentrum.
2. Voor de inrichting een investeringsbudget van € 302.000 in 2025 vast te stellen waarbij:
 - a. € 67.000 wordt gedekt uit de middelen Specifieke Uitkering Impuls Jongerencultuur;
 - b. € 235.000 wordt geactiveerd en afgeschreven op basis van een annuïteit ad € 16.874 per jaar.
3. Voor de jaarlijkse exploitatielasten een jaarlijks budget van € 33.600 beschikbaar te stellen.
4. De jaarlijkse exploitatielasten te dekken uit de even hoge huuropbrengsten zodat er sprake is van een kostprijs dekkende verhuur.
5. De bij dit besluit horende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 2 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. 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 2 juni 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De gemeente is in het bezit van het pand Rakkersveld 247. Na het vertrek van de boksschool staat het leeg. Het pand is casco. De gemeente is voornemens om het pand aan Rakkersveld 247 een sociaal-maatschappelijke bestemming te geven.

De afdelingen Vrije Tijd, Sociaal Domein (waaronder team Jeugd en wijkregie), team Vastgoed en Veiligheid, werken nauw samen met diverse partnerorganisaties om in het Rakkersveld 247 een sociaal-maatschappelijke hub voor jongeren te realiseren. Omdat de partnerorganisaties primair culturele organisaties zijn en de doelstellingen in lijn liggen met de Cultuurvisie 2030, is het initiatief voor dit project in eerste instantie genomen vanuit de afdeling Vrije Tijd.

Aanleiding

De gemeente – met name de Wijkregisseur, het Veiligheidsteam en Jeugd – zoekt structurele oplossingen voor de jeugdproblematiek in de wijk Palenstein. Tussen 2010 en 2018 was er in de wijk een jongerenontmoetingsplek (Rakkersveld 147). Met de komst van Stichting Buurtwerk is deze beëindigd en zijn de activiteiten verplaatst naar de wijken Oosterheem en deels Meerzicht. Het is echter duidelijk gebleken dat Palenstein een eigen jongerenontmoetingsplek nodig heeft.

Het Jongeren- en Veiligheidsteam ontvangt regelmatig signalen over groepen jongeren en kinderen die rondhangen in de omgeving van Rakkersveld. Verschillende wijkpartners en scholen uiten hun zorgen dat kinderen en jongeren door armoede en verveling mogelijk verkeerde keuzes maken, wat hen in gevaar kan brengen om af te glijden richting criminaliteit. De toename aan incidenten onderstreept de noodzaak voor een gerichte aanpak om de jongerenproblematiek in de wijk aan te pakken.

Rakkersveld 247

Het Rakkersveld is bij uitstek de geschikte locatie voor de sociaal-maatschappelijke hub die hard nodig is volgens het Jongeren- en Veiligheidsteam. Dit is te danken aan de volgende factoren:

- gelegen op een plek waar jongerenoverlast wordt ervaren, waardoor de beoogde interventies direct impact hebben op de doelgroep;
- gelegen in een bewoonde omgeving, wat de sociale veiligheid in de wijk versterkt;
- centraal gelegen en goed bereikbaar in de wijk;
- nabijheid van diverse andere voorzieningen, met mogelijkheden voor samenwerking;
- gebrek aan jongerenvoorzieningen in de wijk.

Samen met Stichting Voor Jong Zoetermeer werkt de gemeente aan het project 'Jongerenhub Gelijk'. In dit project bundelen verschillende culturele en sociaal-maatschappelijke organisaties hun krachten om samen met jongeren een gevarieerd programma te ontwikkelen. Het doel is om een veilige omgeving te creëren waar jongeren hun talenten kunnen ontplooien op het gebied van muziek, lifestyle, e-sports en andere kunst- en cultuurvormen.

Het plan voor 'Jongerenhub Gelijk' past binnen de plannen voor het toekomstbestendig maken van de jeugdhulp en de reorganisatie van de lokale buurtteams. In Palenstein is binnen het project Herijking Toegang in 2024 al een lokaal team gestart dat in hetzelfde gebouw wekelijks ruimte huurt voor bijeenkomsten. Het wijkteam kan deze na de verbouwing voortzetten in de leegstaande ruimte van Rakkersveld 247 buiten de openingstijden van de jongerenhub.

Het Rakkersveld 247 is onderdeel van het Castellum Palensteyn. De InZet inlooplocatie aan het Rakkersveld 253 voorziet in programmering voor (oudere) volwassenen. Ook bevinden zich meerdere basisscholen en kinderopvang op deze locatie. Stichting Jong Voor Zoetermeer heeft in haar projectplan plannen voor samenwerking met de buurtorganisaties opgenomen. Dit moet leiden tot een programmering van jong tot oud in Palenstein, waarbij ook de ontmoeting tussen jongeren en ouderen gestimuleerd wordt.

Exploitatie

De exploitatie van Stichting voor Jong Zoetermeer maakt geen onderdeel uit van dit raadsvoorstel. Stichting Jong voor Zoetermeer heeft een bedrijfsplan aangeleverd. Hierin is uitgewerkt hoe de stichting eigen inkomsten gaat genereren, onder meer via diverse subsidieregelingen en fondsenwerving. In onderstaande tabel staat een doorkijkje van de exploitatie voor de eerste vijf jaar.

	2025	2026	2027	2028	2029
Totale lasten	€ 119.000	€ 147.000	€ 145.000	€ 147.000	€ 152.000
Dekking wijkregie	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	PM	PM
Dekking wijkregie / integraal veiligheidsbeleid	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	PM	PM
Dekking sociaal domein, brede Spuk/Gala	€ 10.000	€ 10.000	PM	-	-
Subsidie culturele projecten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	PM	PM
Subsidie impuls jongerencultuur	€ 50.000	-	-	-	-
Subsidie investeringen door amateurverenigingen	€ 7.500	€ 2.500	-	-	-
Dekking huurlasten programma Toekomstbestendige jeugdhulp	€ 15.000*	€ 30.000	-	-	-
Bijdrage vanuit gemeente	€ 102.500	€ 62.500	€ 20.000	PM	PM
Totaal overige baten	€ 16.500	€ 50.225	€ 62.238	€ 64.327	€ 66.580
Exploitatiesaldo	€ 0	-€ 34.275	-€ 62.762	-€ 82.673	-€ 85.420

*In deze berekening is rekening gehouden met een half jaar huurlasten, omdat het pand eerst nog verbouwd moet worden.

Functionele eisen

Het pand aan Rakkersveld 247 bestaat uit een casco-ruimte, waar een volledige inbouw moet worden gerealiseerd om de beoogde sociaal-maatschappelijke functie te kunnen verwezenlijken. Hiervoor zijn de volgende voorzieningen noodzakelijk:

- een nieuwe klimaatinstallatie, aangezien de huidige installatie ontoereikend is;
- veiligheidsvoorzieningen, waaronder een brandmeldinstallatie en blusvoorzieningen;
- een toegankelijke toiletgroep volgens de Zoetermeerse standaard;
- twee muziek- en opnamestudio's met een doos-in-doos geluidsdichte constructie om overlast in de omgeving te voorkomen;
- een activiteitenruimte met bijbehorend kantoor voor begeleiding.

Beoogd effect

De 'Jongerenhub 'Gelijk' is een integraal project dat bijdraagt aan de volgende gemeentelijke beleidskaders:

- *Vastgoed*: het project voorziet in een sociaal-maatschappelijke bestemming voor gemeentelijk vastgoed;
- *Wijkregie*: het project draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie in de wijk;
- *Preventie*: het project sluit aan bij de door de raad vastgestelde inspanningen in het Integraal Veiligheidsbeleid (IVB) en de hierin geformuleerde inspanning *gebiedsgerichte aanpak*;

- *Sterke Sociale basis*: het project draagt bij aan de bestrijding van eenzaamheid en het versterken van mentale gezondheid. Ook worden jongeren gestimuleerd om zich op vrijwillige basis in te zetten en is het de ambitie een diverse en inclusieve programmering aan te bieden;
- *Cultuur*: het project sluit aan bij de doelen uit de Cultuurvisie 2030, waaronder 'Ruimte voor groei', 'Cultuur om de hoek', 'Nieuwe smaken, nieuwe makers', en 'Iedereen doet mee';
- *Jeugd*: het project creëert een breed activiteitenaanbod voor en door jongeren, jongeren krijgen hierdoor meer ruimte voor het ontwikkelen van hun talenten. Ook past het binnen de plannen voor het toekomstbestendig maken van de jeugdhulp en de reorganisatie van de lokale buurtteams.

Met dit besluit wordt het benodigde budget vrijgemaakt om Rakkersveld 247 in te richten voor multifunctioneel gebruik door Stichting Voor Jong Zoetermeer. Dit biedt de wijk een nieuwe locatie met een uitgebreid activiteitenaanbod, gericht op en ontwikkeld door jongeren. De exploitatie van deze jongerenhub zal plaatsvinden via een combinatie van gemeentelijke subsidies, regionale en landelijke fondsenwerving, en eigen inkomsten. Dit valt echter buiten de scope van dit raadsvoorstel.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het Rakkersveld 247 in te richten voor het gebruik als multifunctioneel jongerencentrum.
2. Voor de inrichting een investeringsbudget van € 302.000 in 2025 vast te stellen waarbij:
 - a. € 67.000 wordt gedekt uit de middelen Specifieke Uitkering Impuls Jongerencultuur;
 - b. € 235.000 wordt geactiveerd en afgeschreven op basis van een annuïteit ad € 16.874 per jaar.
3. Voor de jaarlijkse exploitatielasten een jaarlijks budget van € 33.600 beschikbaar te stellen.
4. De jaarlijkse exploitatielasten te dekken uit de even hoge huuropbrengsten zodat er sprake is van een kostprijs dekkende verhuur.
5. De bij dit besluit horende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 De jongerenhub draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om meer sociaal-maatschappelijk vastgoed te realiseren

De afdeling Vastgoed heeft de ambitie om een gedeelte van haar bezit te bestemmen voor sociaal-maatschappelijke functies. Met de realisatie van een jongerenhub in het Rakkersveld 247 wordt aan deze ambitie invulling gegeven. Het Rakkersveld 247 staat leeg en is casco. Om het pand sociaal-maatschappelijk te kunnen gebruiken zal de gemeente een investering moeten doen. Het Rakkersveld is bij uitstek de geschikte locatie voor een sociaal-maatschappelijke jongerenhub vanwege de ligging in de wijk. Op deze plek wordt jongerenoverlast ervaren, waardoor de beoogde interventies direct impact hebben op de doelgroep.

1.2 Hiermee wordt bijgedragen aan de ambities uit het coalitieakkoord op het gebied van wijkgericht werken.

De te realiseren jongerenhub is primair gericht op jongeren, maar biedt ook een brede sociaal-maatschappelijke functie. De programmering zal zich ook ten dele richten op inwoners van de wijk Palenstein en aansluiting zoeken bij andere initiatieven.

1.3 Hiermee worden jongeren actief betrokken bij hun eigen leefomgeving

Dit project versterkt participatie voor en door jongeren. Jongeren worden actief betrokken bij de inrichting van de hub én krijgen een stem in de programmering. Ook wordt een nieuw sociaal vangnet gecreëerd en de onderlinge verbondenheid met elkaar en de stad vergroot.

1.4 Hiermee wordt bijgedragen aan de doelstellingen van het wijkplan Palenstein om meer ruimte voor de jeugd te creëren

Dit onder de voorwaarde van voldoende toezicht, met activiteiten en 'chillplekken', zodat zij een onderdeel vormen van de wijk en hiermee een positieve bijdrage leveren aan de lokale dynamiek. Waarbij overlast op bepaalde (hang)plekken afneemt.

1.5 Hiermee wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van (sociale) veiligheid

De realisatie van de jongerenhub biedt jongeren een alternatieve tijdsbesteding. Het functioneert als een sociaal vangnet voor jongeren die dit thuis niet kunnen vinden, mogelijk problemen in de wijk veroorzaken en afglijden in de criminaliteit. Hiermee heeft de jongerenhub een sterk preventieve functie. Dit sluit aan bij de inspanningen vastgelegd in het Integraal Veiligheidsbeleid.

1.6 Hiermee wordt bijgedragen aan een sterke sociale basis

De jongerenhub draagt bij aan de bestrijding van eenzaamheid en het versterken van mentale gezondheid. Ook worden jongeren gestimuleerd om zich op vrijwillige basis in te zetten en is het de ambitie een diverse en inclusieve programmering aan te bieden.

1.7 Hiermee wordt bijgedragen aan de ambities van de Cultuurvisie 2030

De realisatie van deze jongerenhub draagt bij de ambitie om meer ruimte te creëren voor nieuwe en vernieuwende initiatieven, het creëren van broedplaatsen en het realiseren van passend cultuuraanbod van jongeren. Daarnaast wordt ook samenwerking met andere domeinen gerealiseerd.

1.8 Hiermee wordt bijgedragen aan het huisvesten van het lokale buurtteam in de wijk Palenstein

In Palenstein is binnen het project Herijking Toegang in 2024 al een lokaal buurtteam gestart dat gebruik kan maken van de jongerenhub voor de wekelijkse bijeenkomsten. Voor de wijk Palenstein lijkt het een logische keuze om het lokale (buurt)team ook vanaf 2026 e.v. te huisvesten in en om het Rakkersveld.

2.1 Dit budget is nodig om de ruimte geschikt te maken voor gebruik, conform de gemeentelijke vastgoednormen

Om het gebouw geschikt te maken voor gebruik worden er bouwkundige aanpassingen aan het pand gedaan waaronder sloop- en breekwerkzaamheden, de aanleg van een MIVA-toilet, schilderwerk binnen en stoffeerwerk. De lucht- en klimaatbehandeling wordt aangepast en de voorziening voor elektra wordt verzaamd en uitgebreid. Daarnaast wordt er een brandmeldinstallatie met blusmiddelen geïnstalleerd.

3.1 Dit budget is nodig om de jaarlijkse beheers- en onderhoudskosten te dekken

Dit betreft de kosten van gemeentelijke heffingen, verzekering en periodiek onderhoud aan installaties en schilderwerk.

4.1 Hiermee garanderen we dat de investering op termijn wordt terugbetaald

De huur zal voor de eerste twee jaar gedekt worden door het programma Toekomstbestendige jeugdhulp vanwege de huisvesting van het buurtteam. Een oplossing hierna hangt samen met de keuzes die komend jaar gemaakt worden binnen het traject van de reorganisatie lokale (buurt)teams. Voor de wijk Palenstein is het logisch om het lokale team te huisvesten in en om het Rakkersveld. Hiermee worden de initiële investeringen uit dit voorstel op termijn gedekt.

5.1 Dit is noodzakelijk bij een besluit over het beschikbaar stellen van investeringskrediet

Voor het beschikbaar stellen van een investeringskrediet is een raadsbesluit vereist.

Kantttekeningen

1.1 Exploitatie jongerenhub

Het initiatief is voor de exploitatie onder meer afhankelijk van de keuzes die komend jaar gemaakt worden binnen het traject van de reorganisatie lokale buurtteams, voldoende eigen inkomsten en succesvolle fondsenwerving. Een opstart wordt mogelijk gemaakt door een combinatie van gemeentelijke subsidies, dekking van de huurlasten door de huisvesting van het buurtteam, eigen inkomsten en fondsenwerving.

1.2 Verlies van potentiële huurinkomsten

In het verleden is de leegstaande ruimte verhuurd voor commerciële activiteiten, zoals een boksschool, wat huurinkomsten voor de gemeente opleverde. Hoewel het opnieuw verhuren voor commerciële doeleinden financieel aantrekkelijk kan zijn, is het huisvesten van commerciële partijen geen kerntaak van de gemeente.

1.3 Aantrekking van jongeren uit andere wijken

Deze jongerenhub kan mogelijk ook jongeren uit andere wijken aantrekken. Hoewel dit de reikwijdte van het project vergroot, kan het ook extra druk leggen op de faciliteiten en activiteiten. Door te programmeren met besloten groepen is vrije inloop niet mogelijk en kan gefocust worden op het bereiken van jongeren uit de wijk Palenstein.

1.4 Mogelijke weerstand vanuit de omgeving

Het herbestemmen van de ruimte voor een jongerenhub kan leiden tot zorgen of weerstand bij omwonenden, vooral als de locatie jongeren uit andere wijken aantrekt. Samenwerking met VVH, Jeugd en wijkregie zijn essentieel om draagvlak te creëren en mogelijke overlast te minimaliseren.

Financiën

Eenmalige investeringen

De kosten van bouwkundige aanpassingen en de aanleg van technische installaties bedragen € 320.000.

Investeringskosten Jongerenhub Rakkersveld 247

Onderdeel	Bruto investering	Af: overige dekking	Saldo
- Gebouwaanpassing	169.900	-85.000	84.900
- Installaties	150.100		150.100
Totaal	320.000	-85.000	235.000

De overige dekking bestaat uit:

De bijdrage in de investeringskosten voor het creëren van twee muziekstudio's ad € 67.000 vanuit de middelen uit de Specifieke Uitkering Impuls Jongerencultuur. De kosten van het aanbrengen van een MIVA-toiletvoorziening ad € 18.000 worden in 2025 ten laste van het budget toegankelijkheid gemeentelijke accommodaties gebracht.

Na aftrek van de overige dekking resteert een netto investeringsbedrag van € 235.000.

Jaarlijkse exploitatielasten

Het investeringsbedrag wordt jaarlijks afgeschreven op annuïtaire basis. De jaarlijkse annuïteit komt uit op € 16.784:

Onderdeel	Investering	Afschrijvings-termijnen	Jaarlijkse annuïteit
- Gebouwaanpassing	84.900	20 jaar	5.192
- Installaties	150.100	15 jaar	11.682

Totaal	235.000		16.874
--------	----------------	--	---------------

De jaarlijkse exploitatiekosten bestaat naast de annuïtaire rente- & afschrijvingslasten uit onderhoudslasten, verzekeringen, OZB, etc. In totaal bedragen de exploitatielasten € 33.600 per jaar. Deze lasten worden volledig gedekt uit de huuropbrengsten zodat er sprake is van een kostprijs dekkende verhuur.

In de begrotingswijziging bij dit voorstel worden de rentelasten conform het financiële beleid verantwoord - via de Treasury functie - op het overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD). De overige exploitatielasten worden verantwoord in programma 4 - Vrije Tijd.

Huurlasten

De huurlasten zullen naar verwachting € 30.000,- op jaarbasis bedragen. De kosten voor 2025 en 2026 worden gedekt door het programma Toekomstbestendige jeugdhulp vanwege de huisvesting van het buurtteam in de jongerenhub. Een oplossing voor hierna hangt samen met de keuzes die komend jaar gemaakt worden binnen het traject van de reorganisatie lokale (buurt)teams. Voor de wijk Palenstein is het logisch om het lokale team te huisvesten in en om het Rakkersveld.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De gemeente organiseert een informatieavond voor omwonenden om hen te informeren over de plannen van 'Jongerenhub Gelijk'.

Duurzaamheid

De accommodatie wordt volledig gas-loos.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Rakkersveld 247 wordt uitgerust met een MIVA-toiletvoorziening conform de Zoetermeerse standaard. Deze voorziening is openbaar toegankelijk en zal beschikbaar zijn tijdens de openingstijden van het pand.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Planning

Medio september – medio december 2025: Realisatie basis (installatie) voorzieningen.
Eind december 2025: Start exploitatie jongerenhub 'Gelijk'.