

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Aanvraag budget voor twee warmte-koude bronnen in de binnenstad 2025-137129
Auteur	Rik van Heerden +31793469751 R.van.Heerden@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Claasen F.J. (Fred)
Portefeuillehouder	Wethouder Velzen
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	23 februari 2026, zodat op tijd kan worden gestart met de realisatie van warmte-koude bronnen.
Programma(s)	Programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Verordening interferentiegebieden Bodemenergie d.d. 29 november 2021 Raadsvoorstel Transitievisie Warmte d.d. 20 december 2021 Raadsvoorstel Programma Energietransitie Zoetermeer d.d. 11 september 2023 Raadsvoorstel Participatie warmtekeuze bestaande hoogbouw d.d. 8 juli 2025 Raadsvoorstel Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 d.d. 28 oktober 2025
Samenvatting	Op 16 juli 2025 sloot de gemeente een intentieovereenkomst met Dunea Warmte & Koude (DWK). DWK en de gemeente onderzoeken de haalbaarheid van een warmte- en koudenet in de binnenstad. Zo kunnen nieuwbouw en bestaande bouw in de binnenstad op termijn zonder aardgas duurzaam worden verwarmd én gekoeld. De eerste resultaten bieden een goed perspectief op een haalbaar warmte- en koudenet. De ontwikkelingen in deelgebied 3 van de binnenstad – twee nieuwbouwprojecten en de verduurzaming van het Stadstheater – vragen echter op korte termijn duidelijkheid over aansluiting op een collectief warmte- en koudenet. Daarom wordt voorgesteld budget vrij te maken voor de aanleg van twee bronparen en leidingen in deelgebied 3. Hiervoor is een investeringsbesluit van de raad nodig, nog voordat de raad in het derde kwartaal van 2026 beslist over de aanleg van een warmte- en koudenet en de oprichting van een bijbehorend warmtebedrijf. Dat maakt het mogelijk om met ontwikkelaars afspraken te maken om hierop aan te sluiten en ook het Stadstheater aan te sluiten.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Aanvraag budget voor twee warmte-koude bronnen in de binnenstad
2025-137129

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 januari 2026

besluit

1. Voor de ontwikkeling van twee bronparen en de bijbehorende leidingen een investeringsbudget van € 2.050.000 beschikbaar te stellen en dit annuïtair op basis van een levensduur van respectievelijk 40 en 15 jaar af te schrijven tegen een rente van 2%;
2. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van totaal € 81.000 vanaf 2029 te dekken uit de daar tegenover staande opbrengsten;
3. Voor de exploitatielasten een jaarlijks budget van € 28.000 vanaf 2029 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de daar tegenover staande opbrengsten;
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 23 februari 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Twee nieuwbouwprojecten en de verduurzaming van het Stadstheater vragen op korte termijn duidelijkheid over aansluiting op een collectief warmte- en koudenet. Zonder tijdig gemeentelijk besluit over de aanleg van bodembronnen kiezen ontwikkelaars waarschijnlijk voor individuele oplossingen, met negatieve gevolgen voor kosten, netbelasting en beleidsdoelen.

Ambities voor een warmte- en koudenet in binnenstad

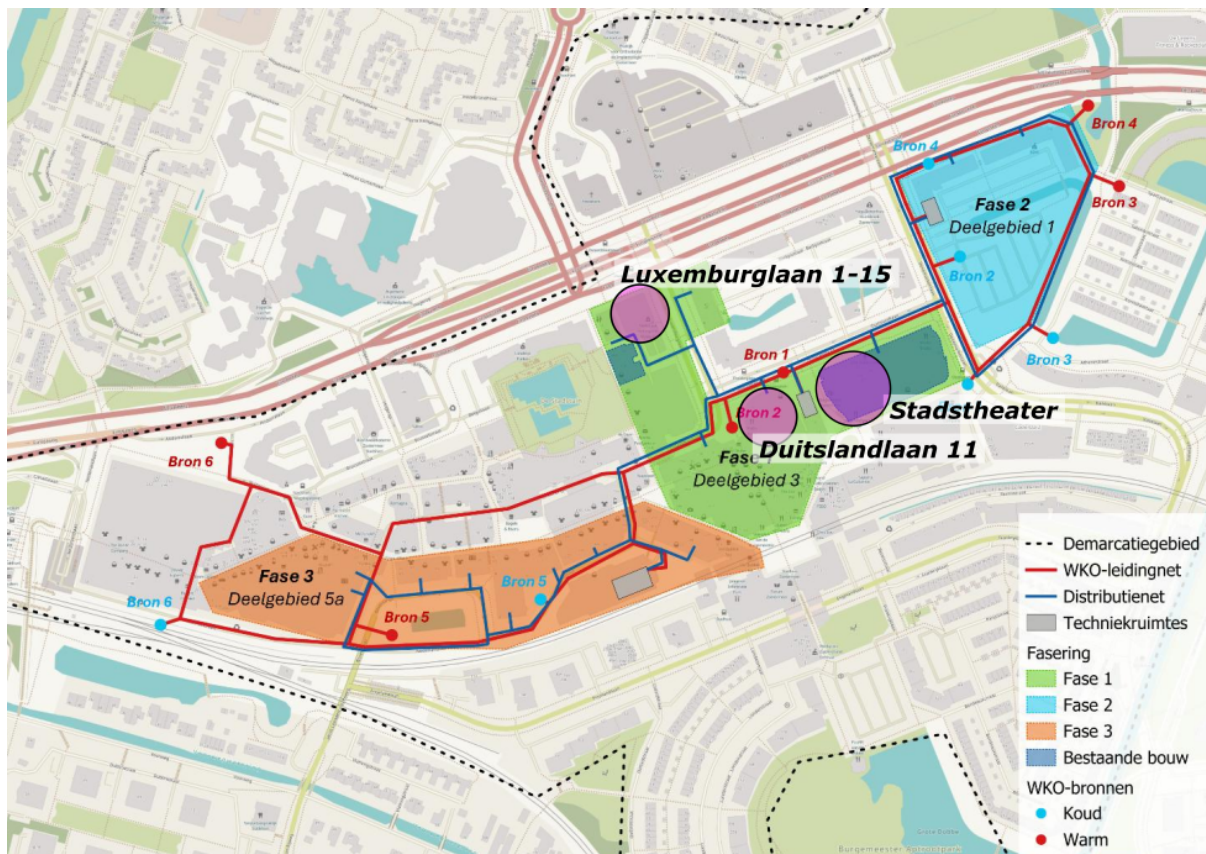
De gemeente werkt in meerdere buurten, waaronder de binnenstad, aan een aanpak om de gebouwde omgeving aardgasvrij te maken. In de binnenstad wordt nadrukkelijk gekeken naar een collectieve oplossing met bodemwarmte. Door de woningen aan te sluiten op warmte uit de bodem, kunnen ze duurzaam worden verwarmd en gekoeld. Daardoor zijn minder luchtwarmtepompen nodig. Dit helpt om het (lokale) stroomnet te ontlasten en om de stad koeler te houden.

Een collectief warmte- en koudenet is bruikbaar voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw in de binnenstad. Het warmte- en koudenet heeft voor bestaande bouw groot potentieel, omdat individuele oplossingen vaak duur, technisch ingewikkeld en regelmatig niet mogelijk zijn. Een collectief net maakt duurzame warmte en koeling betaalbaar en toegankelijk, benut de ondergrond efficiënt en voorkomt ongelijkheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Een collectieve oplossing sluit aan bij de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040.

De gemeente en Dunea Warmte & Koude (DWK) onderzoeken daarom de haalbaarheid van een collectief warmte- en koudenet voor de binnenstad en een mogelijke samenwerking. De gemeente Zoetermeer heeft hiervoor een [intentieovereenkomst](#) met DWK gesloten. Dit onderzoek loopt nog. Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek kan de raad een onderbouwde beslissing nemen over het warmte- en koudenet en of de gemeente hierin een publieke rol wil spelen.

Urgente ontwikkelingen in de binnenstad

Het haalbaarheidsonderzoek met DWK loopt nog. Wil de gemeente afspraken kunnen maken over een collectieve warmte- en koudevoorziening met ontwikkelaars in deelgebied 3, dan vragen de ontwikkelaars nu al om duidelijkheid. In deelgebied 3 worden twee nieuwe woontorens ontwikkeld (Figuur 1). Lithos ontwikkelt een toren bij de Stadshartpassage (Duitslandlaan 11) en Blink ontwikkelt een woontoren bij Luxemburglaan 1-15. Aan de Duitslandlaan ligt ook het Stadstheater dat verduurzaamd moet worden.



Figuur 1: De locaties van de twee nieuwbouwontwikkelingen en het Stadstheater (gemarkeerd met roze) liggen in deelgebied 3 (groen). De weergegeven fasering laat de beoogde uitrol van het warmte- en koudenet zien. De precieze ligging van de bronnen en leidingen wordt nog verder uitgewerkt en zal daardoor veranderen.

Voor het Stadstheater en de twee woontorens is bodemenergie een goede oplossing. Hiervoor zijn twee bronparen nodig. Een bronpaar bestaat uit een bron in de bodem die warmte levert en een bron die koude levert.

Voor de ontwikkelaars is het belangrijk dat zij met de gemeente duidelijke afspraken kunnen maken over aansluiting en de bijbehorende kosten. Daarbij moeten ontwikkelaars erop kunnen rekenen dat de warmtelevering op tijd beschikbaar is. Om ontwikkelaars zekerheid te kunnen bieden, is een budget van € 2.050.000 nodig voor twee bronparen.

De kosten van een warmte- en koudenet

Het haalbaarheidsonderzoek voor een collectief warmte- en koudenet is nog niet volledig afgerond, maar de tussenresultaten laten zien dat het kansrijk is. Voor deelgebieden 1, 3, en 5A (Figuur 1) is een businesscase uitgewerkt. Deze gebieden zijn gekozen omdat daar in 2028-2030 nieuwbouw gepland is. Dat biedt kansen om de vaste kosten van een collectief systeem over meer aansluitingen te verdelen. Een warmte- en koudenet in dit gebied vraagt om een totale investering van indicatief € 16 miljoen. Een voorstel over ontwikkeling van dit warmte- en koudenet volgt later in 2026.

De hoogte van de aansluitbijdrage is afhankelijk van het aantal aansluitingen. Het is belangrijk dat voldoende woningen en gebouwen aansluiten. Op basis van het schetsontwerp (Figuur 1) is de aansluitbijdrage ongeveer € 5.000 per woning. Dit getal is een eerste indicatie. Het bedrag kan nog lager worden door bijvoorbeeld optimalisaties, subsidies en het aansluiten van het winkelcentrum. Maar het kan ook hoger worden. Als met het huidige ontwerp de nieuwbouw aan de Duitslandlaan en Luxemburglaan niet aansluit, stijgt de aansluitbijdrage met ongeveer € 2.000 per woning. Dit laat zien dat het belangrijk is om afspraken te maken met ontwikkelaars

van deelgebied 3 over aansluiting. Hoe meer woningen aansluiten, over hoe meer aansluitingen de kosten worden verdeeld en hoe betaalbaarder de aansluiting per woning wordt.

Beoogd effect

Het beoogd effect van dit investeringsbesluit is om de optie van een collectieve warmte- en koudevoorziening open te houden. Door nu regie te nemen faciliteert de gemeente duurzame ontwikkelingen in deelgebied 3 en werkt zij aan een toekomstbestendige en betaalbare voorziening voor nieuwbouw en bestaande bouw.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Voor de ontwikkeling van twee bronparen en de bijbehorende leidingen een investeringsbudget van € 2.050.000 beschikbaar te stellen en dit annuïtair op basis van een levensduur van respectievelijk 40 en 15 jaar af te schrijven tegen een rente van 2%;
2. De uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van totaal € 81.000 vanaf 2029 te dekken uit de daar tegenover staande opbrengsten;
3. Voor de exploitatielasten een jaarlijks budget van € 28.000 vanaf 2029 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de daar tegenover staande opbrengsten;
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling van de bronparen is een strategisch belangrijke keuze die aansluit bij de Ruimtelijke Strategie

In de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 stuurt de gemeente op collectieve warmteoplossingen in het centrum en het nemen van regie op de ondergrond. De ontwikkeling van bronparen kan niet wachten op besluitvorming over een warmte- en koudenet voor de binnenstad en de oprichting van het warmte- en koudebedrijf. De raad besluit pas over investering in het volledige netwerk als haalbaarheidsonderzoek is afgerond en de haalbaarheid en betaalbaarheid goed onderbouwd is.

1.2. De ontwikkeling van de bronparen maakt het mogelijk om afspraken te maken met projectontwikkelaars om mee te werken aan een warmte- en koudenet

Door nu te starten met de ontwikkeling van bronparen, wordt het mogelijk om de bronnen tijdig te realiseren en om afspraken met ontwikkelaars te maken. De gemeente kan in een anterieure overeenkomst opnemen dat ontwikkelaars meewerken aan een warmte- en koudenet. De gemeente beschikt nu niet over publiekrechtelijke middelen om aansluiting op een collectief warmtenet te verplichten.

1.3 Door de bronparen te ontwikkelen kan ook het Stadstheater worden aangesloten

De haalbaarheid van verschillende scenario's zijn voor het Stadstheater onderzocht. De meest duurzame oplossing voor het Stadstheater is aansluiting op bodemenergie. Dit scenario wordt uitgewerkt en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

1.4 Door nu de bronparen publiek te ontwikkelen, voorkomt de gemeente dat een deel van de beschikbare bodemenergie niet gebruikt kan worden

Er zijn maar een beperkt aantal plekken waar een bron geslagen kan worden. Dat is vastgelegd in de [Verordening interferentiegebieden Bodemenergie](#). Uit kostenoverwegingen zal een private ontwikkelaar de capaciteit van de bron afstemmen op het aantal woningen dat hij ontwikkelt. De maximale capaciteit van de bron wordt dan niet benut. Daarmee neemt de totale energie die uit de bodem gehaald kan worden af. En hoe meer partijen in de ondergrond hun eigen bronnen en leidingen hebben, hoe lastiger het wordt om nog een collectieve voorziening te ontwikkelen. De gemeente verliest dan regie op de ondergrond.

1.5 Nieuwbouw kan hiermee aansluiten op bodemenergie, wat helpt het stroomnet te ontlasten en om de stad koeler te houden

Netcapaciteit is schaars. Zo schaars dat er zelfs geen netcapaciteit beschikbaar is voor maatschappelijke voorzieningen die prioriteit hebben bij de verdeling van schaarse netcapaciteit. Voor woningbouw heeft de netbeheerder netcapaciteit gereserveerd. Als de woningbouw minder netcapaciteit gebruikt, komt er netcapaciteit vrij om te verdelen door de netbeheerder. Het gebruik van bodemenergie ontlast het stroomnet, omdat de elektriciteit efficiënter gebruikt wordt dan bij het alternatief, een luchtwarmtepomp. Daarnaast geeft een luchtwarmtepomp in de zomer warmte af aan de omgeving. Bij de inzet van bodemenergie is dat niet het geval. De stad blijft dan koeler.

1.6 Er zijn kansen om bestaande bouw aan te sluiten op het warmtenet

Hoewel de huidige businesscase zich met name richt op de nieuwbouwprojecten in deelgebied 3, kan ook de bestaande bouw op termijn aangesloten worden op het warmte- en koudenet. Voor veel bestaande gebouwen zijn individuele oplossingen technisch moeilijk, ruimtelijk onwenselijk of financieel niet haalbaar. Een collectief warmtenet maakt het mogelijk om stap voor stap de bestaande bouw toegang te geven tot duurzame warmte en koude.

2.1 Dit budget is nodig om de jaarlijkse kapitaalkosten te dekken

Dit betreft de kosten van de kapitaallasten. De hier tegenoverstaande opbrengsten bestaan uit een bijdrage in de aansluitkosten en een vastrechttarief.

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

Dit betreft de kosten van de gemeentelijke heffingen, verzekering en periodiek onderhoud aan installaties. De hier tegenoverstaande opbrengsten bestaan uit een vastrechttarief.

Kanttelingen

1.1 De gemeente loopt financieel risico

Als de gemeente heeft geïnvesteerd in bronnen en leidingen, loopt de gemeente een financieel risico dat de exploitatiekosten niet volledig worden gedekt en ontstaat een onrendabel deel. Door afspraken te maken met ontwikkelaars over afname wordt dit risico beperkt. Zo nodig wordt het onrendabele deel van de investering afgeboekt ten laste van de middelen voor Duurzaamheid en de Energietransitie .

1.2 De besluitvorming over de eventuele oprichting van een warmte- en koudebedrijf moet nog plaatsvinden

De kaders voor een eventueel op te richten warmte- en koudebedrijf worden nog uitgewerkt. Bij de uitwerking zullen de belangrijkste elementen uit de regeling verbonden partijen en de Wet collectieve warmte worden verwerkt. Bij een samenwerking moet de gemeente zich houden aan de [Kadernota Verbonden partijen](#). Als de raad besluit om geen warmte- en koudebedrijf op te richten, kan de gemeente de twee bronparen zelf exploiteren of besluiten de bronparen (mogelijk met verlies) te verkopen.

1.3 Doordat de leidingen eerder zullen worden aangelegd dan de herinrichting van de openbare ruimte, kan de kortste route niet worden gevolgd

Bij de planning van het bouwrijp maken van de binnenstad is geen rekening gehouden met een warmte- en koudenet. Zo wordt de singel in de Duitslandlaan pas gegraven nadat het Stadstheater en toekomstige bewoners en ondernemers van de woontorens Duitslandlaan 11 zijn aangesloten op warmte en koude. Er is rekening gehouden met een leidingentrajec dat via de Luxemburglaan en Europaweg naar de koudebronnen in de Denemarkenlaan loopt. Hierdoor zijn de leidingen langer en kost de aanleg meer dan bij de kortste route.

1.4 De kosten kunnen hoger uitvallen doordat de ondergrond nog niet volledig in kaart is gebracht en door nieuwe eisen aan het onderhoud van bronnen

Het tracé is voor het beoogde warmte- koudenet in kaart gebracht. Door onvoorziene omstandigheden kunnen er kabels en leidingen op het tracé liggen die niet of onvoldoende in beeld waren. Er komen ook nieuwe eisen aan de afvoer van het water dat vrijkomt bij de aanleg en het onderhoud van bronnen. Hierdoor kunnen er aanpassingen nodig zijn waardoor de kosten hoger worden. Beide factoren kunnen tot aanpassingen en hogere kosten leiden. De post 'onvoorzien' is opgenomen om deze risico's te kunnen opvangen.

1.5. De aansluiting van de woontoren bij Duitslandlaan 11 op een bronpaar is onzeker doordat het definitieve ontwerp al gereed is

De gemeente kan geen afspraken met de ontwikkelaar afdwingen. De gemeente loopt het risico op minder opbrengsten. Voor de nieuwbouwtoren aan de Duitslandlaan heeft de ontwikkelaar het Definitief Ontwerp al afgerond. De gemeente is wel in overleg met de ontwikkelaar over mogelijkheden om het gebouw alsnog aan te sluiten op de bronparen.

Financiën

Gevraagd budget voor twee bronparen en bijbehorende leidingen

De aanleg van twee bronparen en bijbehorende leidingen vraagt om een investering van afgerond € 2.050.000. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de investering is opgebouwd.

	Aantal	Kosten per eenheid	Kosten
Brondoublet	2 stuks	€ 287.500 per stuk	€ 575.000
Leidingen	500 meter	€ 2.129 per meter	€ 1.064.500
Vorbereiding	10 %		€ 163.950
Onvoorzien	15 %		€ 245.925
Totaal			€ 2.049.375

In de begrotingswijziging is uitgegaan van duurzame exploitatie door de gemeente. De kosten bestaan uit afschrijvingskosten en de kosten van onderhoud en exploitatie.

In de berekening van de kapitaalslasten is uitgegaan van een exploitatieduur van de investeringen die gelijk is aan de technische levensduur. De levensduur van een bronpaar is ongeveer 40 jaar. De bronnen bevatten verschillende onderdelen, zoals filters en pompen die een kortere technische levensduur hebben. Dit wordt afgeschreven in 15 jaar. De leidingen hebben een technische levensduur van minimaal 40 jaar. Hiervan kan de volgende splitsing worden gemaakt:

Investeringen installaties (levensduur 15 jaar)	€ 145.000
Investeringen leidingnet en bronpaar (levensduur 40 jaar)	€ 1.905.000
Totaal	€ 2.050.000

De investeringen worden annuïtair afgeschreven tegen een rentepercentage van 2%. De kapitaallasten bedragen in totaal ca. € 81.000

De onderhouds- en exploitatiekosten zijn geraamd op 2% van de investeringskosten voor de bronnen en 1% van de investeringskosten voor de leidingen. De kosten bedragen ca € 28.000.

De opbrengsten bestaan uit een bijdrage in de aansluitkosten en een vastrechtstarief.

Gebouweigenaren betalen een bijdrage aansluitkosten. De gebruikers betalen een jaarlijks

vastrechtstarief voor zowel koude als warmte. De totale opbrengsten worden vooralsnog budgetneutraal begroot op € 109.000.

Als de inkomsten lager zijn dan de kosten, maakt de gemeente verlies op de exploitatie. Als dit verlies tijdelijk is, zal het als aanloopverlies worden opgevangen binnen de middelen die in de programmabegroting zijn opgenomen voor Duurzaamheid en de Energietransitie. Als dit structureel is, is er sprake van een onrendabele top en moet de investering worden afgeboekt tot het bedrag waarbij de exploitatie budgetneutraal is.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De gemeente zet in de binnenstad in op het gebruik van bodembronnen voor duurzame warmte en koude. Om heel de binnenstad van bodemenergie te kunnen voorzien, is het nodig om alle bronnen met elkaar te verbinden via een warmte- en koudenet voor zowel nieuwbouw als ook de bestaande bouw. Het participatieproces voor de bestaande bouw is door de raad vastgelegd in het procesplan 'Participatie warmtekeuze bestaande hoogbouw'.

Alle betrokken partijen zijn aangehaakt bij dit proces. Er is overleg met ontwikkelaars van nieuwbouw vanuit het Programma Binnenstad. De woningcorporaties zijn op de hoogte van de laatste stand van zaken via de projectgroep Zoetermeer Aardgasvrij. De communicatie met de Verenigingen van Eigenaren (VvE) loopt via het VvE-loket.

Een aantal gebouweigenaren heeft in het verleden al aangegeven mee te willen liften met de aanleg van een warmte- en koudenet voor de nieuwbouw. In deelgebied 3 betreft dit de VvE Noordwaarts.

Duurzaamheid

De ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn, draagt bij aan vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en daarmee aan de klimaatdoelen. Als gevolg van klimaatverandering gaat koeling een steeds belangrijkere rol spelen. In de binnenstad zorgt het warmte- en koudenet niet alleen voor duurzame warmte, maar ook voor duurzame koude.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

In de jaarlijkse Voortgangsrapportage Energietransitie wordt over de voortgang gerapporteerd. Aanvullend daarop zal over belangrijke ontwikkelingen een stand van zaken memo worden toegestuurd.

Planning

De vervolgstappen na het besluit van de raad zien er als volgt uit:

Q1 2026: Besluit over haalbaarheid warmte- en koudenet door het college

Q2 2026: Voorbereiding (aanbesteding en vergunningen) van de twee bronparen en leidingen

Q3 2026: Aanbieden van het ontwikkelkader en -strategie aan de raad zodat zij een goed onderbouwde beslissing kan nemen over een warmte- en koudenet voor de binnenstad en de rol die zij hierin wil spelen

Q3 2026: Sluiten samenwerkingsovereenkomst met Dunea Warmte & Koude

Q2 2027: Oplevering eerste bronparen en leidingen

Q3 2027: Aansluiten Stadstheater, tussen 17-7-2027 en 13-9-2027 in verband met de programmering van het Stadstheater.

2028: Aansluiten Duitslandlaan 11 (woontoren of Stadshartpassage)

2029: Aansluiten Luxemburglaan 1-15