# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Beschikbaar stellen budget haalbaarheidsfase project Du Meeflat en Van Aalstpark |
| **Zaakid** | 2026-077237 |
| **Auteur** | Bente Wester<br>+31793469131<br>B.M.Wester@zoetermeer.nl |
| **Gemeentesecretaris a.i.** | Meijer, A.S. |
| **Afdelingshoofd** | Duijts, S. |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder Van Gils |
| **Medeverantwoordelijke(n)** | |

| | |
|---|---|
| **Uiterste behandeldatum (+ reden)** | 3 december 2026, of zoveel eerder als mogelijk. |
| **Programma(s)** | Programma 7 Inrichting van de stad |
| **Eerdere besluitvorming** | Raadsvoorstel Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040 d.d. 28 oktober 2025<br>Raadsvoorstel Volkshuisvestingsprogramma d.d. 15 december 2025<br>Raadsvoorstel Beleidsregel betaalbare woningen bouwen en behouden d.d. 15 december 2025<br>Raadsvoorstel Omgevingsprogramma gebied Van Doornenplantsoen/Noordrand Palenstein<br>Raadsvoorstel Volkshuisvestingsprogramma d.d. 20 januari 2026<br>Raadsvoorstel Beschikbaar stellen budgetten Agenda Zoetermeer 2040 voor de jaren 2026 en 2027 d.d. 26 januari 2026<br>Raadsmemo Start project Van Aalstlaan (Du Meeflat) en Van Aalstpark<br>Raadsmemo Eindverslag participatie haalbaarheidsfase 1 Van Aalstlaan (Du Meeflat) en Van Aalstpark |
| **Samenvatting** | De gemeenteraad wordt gevraagd uitsluitend budget beschikbaar te stellen voor het nog niet begrote deel van de haalbaarheidsfase van het project, zijnde € 321.487,-.<br><br>1. het onderzoeken van de haalbaarheid voor het realiseren door de gemeente van een uitgeefbare kavel in het Van Aalstpark voor nieuwbouw van circa 140 sociale huurwoningen door De Goede Woning, inclusief voldoende parkeervoorzieningen. De gemeente past hier actief grondbeleid toe;<br>2. het onderzoeken van de haalbaarheid voor het faciliteren van de sloop door De Goede Woning van de bestaande Jacob du Meeflat met 160 sociale huurwoningen en op dezelfde plek de bouw van een nieuwe woontoren met 110 huurwoningen (90 middenhuur en 20 sociale huurwoningen), inclusief voldoende parkeervoorzieningen. De gemeente past hier faciliterend grondbeleid toe;<br>3. het onderzoeken van de haalbaarheid voor het herinrichten van de openbare ruimte in het plangebied door de gemeente, zijnde het noordelijke deel van het Van Aalstpark. |

| | |
|---|---|
| | De gemeente onderzoekt de uitgifte van een bouwrijpe kavel voor de realisatie van circa 140 sociale huurappartementen te bouwen door woningcorporatie De Goede Woning en voert hiertoe actief grondbeleid. Gelet op wet- en regelgeving, onder meer de kaders van het Didam-arrest, zal onderbouwd worden dat deze kavel aan De Goede Woning wordt uitgegeven.<br><br>Wat betreft de sloop/nieuwbouw van de Du Meeflat door De Goede Woning heeft de gemeente een faciliterende rol. Het eerst realiseren van de nieuwbouw vereenvoudigt de complexe uithuisplaatsing van de huidige huurders van de Du Meeflat aanzienlijk. Hierdoor wordt voorkomen dat De Goede Woning haar huurders in een krappe woningmarkt tijdelijk elders moet huisvesten.<br>Dit voorstel betreft het budgetrecht van de raad, waarbij er geen besluit wordt genomen over de daadwerkelijke ontwikkeling of uitvoering van het project, maar uitsluitend over het beschikbaar stellen van budget voor de haalbaarheidsfase.<br>De kosten van de totale haalbaarheidsfase bedragen € 611.883,-, waarvan € 290.396,- reeds beschikbaar is en € 321.487,- met dit voorstel wordt aangevraagd.<br>De resultaten van deze fase worden verwerkt in een planuitwerkingskader (PUK), dat op een later moment separaat ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Pas daarna volgt – indien aan de orde – besluitvorming over de uitvoering. |
| **Bijlagen** | 1. Begrotingswijziging<br>2. Procesvoorstel participatie |

# Raadsbesluit

Raadsvoorstel Beschikbaar stellen budget haalbaarheidsfase project Du Meeflat en Van Aalstpark
2026-077237

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2026

**besluit**

1. Ten behoeve van het doorlopen van de haalbaarheidsfase voor het project Du Meeflat en Van Aalstpark een budget beschikbaar te stellen van totaal € 321.487,-.
2. De kosten genoemd onder beslispunt 1 deels te dekken uit het kostenverhaal overeengekomen in een intentieovereenkomst met De Goede Woning van € 264.487,-.
3. Het nadelig projectresultaat van totaal € 57.000,- ten laste te brengen van het resultaat Grondbedrijf.
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 3 december 2026

de griffier, de voorzitter,

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

# Toelichting

## Probleemstelling en kader

Inleiding
De Jacob du Meeflat is een flat uit de begin jaren ’60 aan de Van Aalstlaan (huisnummers 42 t/m 370). Woningcorporatie De Goede Woning heeft plannen om de bestaande flat te slopen en te vervangen door nieuwe bebouwing, omdat deze flat aan het eind van zijn levensduur is. Hieraan is een onderzoek door De Goede Woning voorafgegaan naar renovatie en verduurzaming van de flat. De Goede Woning ziet daarvan af omdat het eindresultaat van renovatie een veel minder duurzaam resultaat zou opleveren dan sloop en nieuwbouw. Om de huidige bewoners van de Du Meeflat een goed alternatief aan te kunnen bieden, wil De Goede Woning naast de Du Meeflat in het Van Aalstpark eerst een nieuw appartementengebouw realiseren. Dit woongebouw zal ongeveer 140 sociale huurwoningen bevatten. Na realisatie van dit woongebouw wil De Goede Woning de huidige Du Meeflat slopen en op dezelfde plek een nieuwe woontoren van ongeveer 110 woningen bouwen, waarvan 20 sociale huurwoningen en 90 middenhuurwoningen. Bovendien wordt het noordelijk deel van het Van Aalstpark als gevolg van deze woningbouwontwikkeling heringericht, onder meer vanwege groen- en watercompensatie.

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats op grond die eigendom is van de gemeente en op de locatie van de Du Meeflat die eigendom is van De Goede Woning. De gemeente past daarom actief grondbeleid toe voor het realiseren van een uitgeefbare kavel in het park. Daarnaast past de gemeente faciliterend grondbeleid toe voor de sloop door De Goede Woning van de bestaande Du Meeflat en het op dezelfde plek bouwen van een nieuwe woontoren. Met De Goede Woning is een intentieovereenkomst gesloten voor de haalbaarheidsfase, waarin afspraken zijn gemaakt over het te doorlopen proces en de daarmee gemoeide kosten.
Deze fase is gericht op het onderzoeken van de milieutechnische, juridische en financiële haalbaarheid. De raad wordt op dit moment alleen gevraagd voor het beschikbaar stellen van budget voor de haalbaarheidsfase; dit betreft het budgetrecht van de raad. Op basis van de resultaten wordt een planuitwerkingskader opgesteld. De raad besluit op een later moment over dit kader en eventuele vervolgstappen.

Beoogd effect
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte in Zoetermeer, de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 en het Volkshuisvestingsprogramma.

**Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s**

1. Ten behoeve van het doorlopen van de haalbaarheidsfase voor het project Du Meeflat en Van Aalstpark een budget beschikbaar te stellen van totaal € 321.487,-.
2. De kosten genoemd onder beslispunt 1 deels te dekken uit het kostenverhaal overeengekomen in een intentieovereenkomst met De Goede Woning van € 264.487,-.
3. Het nadelig projectresultaat van totaal € 57.000,- ten laste te brengen van het resultaat Grondbedrijf.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
*1.1 De door De Goede Woning beoogde ontwikkelingen sluiten aan bij de ambities en opgaven van de gemeente zoals opgenomen in onder meer de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040.*
Het huidige omgevingsplan laat de nieuwbouw van woningen in het Van Aalstpark niet toe. De gemeente zal daarom haar medewerking moeten verlenen aan de wijziging van de functie ‘groen’ naar ‘wonen’ via een planologische maatregel. De beoogde ontwikkelingen zijn in lijn

met de opgaven die zijn geformuleerd in de omgevingsvisie en sluiten aan bij het Volkshuisvestingsprogramma. Dit betreft:

- Het verdichtingsgebied Noordrand van Palenstein te benutten en het versterken van het stedelijk leefmilieu;
- Balans te brengen in de woningvoorraad in Palenstein door samenwerking met woningcorporaties en daarmee woningen toe te voegen aan het betaalbare (middenhuur) segment;
- Het benutten van de groen-blauw kenmerken van de locatie voor meer waterberging, verkoeling, biodiversiteit en buurtommetjes.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor het project worden door de gemeente uitgewerkt in een planuitwerkingskader (PUK) dat na afronding van de haalbaarheidsfase ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Dit geldt ook voor het financiële kader van de eventuele vervolgfase van het project. In het PUK worden richtinggevende randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van onder meer programmering, stedenbouw, openbare ruimte en ondergrond voor de ontwikkeling van een bouwplan op deze locatie. Bovendien gaat het in op de eigendomssituatie van de ontwikkellocatie en de wijze waarop de gemeente haar grondbeleid toepast. Het PUK dient als richtinggevend kader voor de initiatiefnemer waarbinnen zij hun plannen voor de beide woongebouwen verder kunnen uitwerken. In de eventuele vervolgfase volgt verdere uitwerking naar definitieve ontwerpen, benodigd voor de aanvraag vergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) en omgevingsvergunningen.

*1.2 Voor de haalbaarheidsfase is projectbudget benodigd*
Met De Goede Woning wordt onderzocht of de voorgenomen plannen haalbaar zijn, in milieutechnisch, juridisch en financieel opzicht. Ook vindt in deze fase (opnieuw) participatie plaats. Over het in deze fase te doorlopen proces, op te leveren producten en de daarmee gemoeide kosten zijn met De Goede Woning afspraken gemaakt in een intentieovereenkomst. In de begroting is geen rekening gehouden met alle baten en lasten die in deze fase met het project zijn gemoeid. Met dit besluit stelt de gemeenteraad aanvullend budget beschikbaar voor de verwachte uitgaven, waarbij de opbrengsten uit kostenverhaal en de mogelijke toekomstige grondopbrengsten dienen als dekking.

*2.1 De plankosten worden gedekt uit de verwachte toekomstige grondopbrengst en kostenverhaal.*
De ontwikkeling bestaat wat betreft grondbeleid uit twee onderdelen:

- Faciliterend grondbeleid/locatie De Goede Woning
  De realisatie van de nieuwe woontoren op de locatie van de huidige Du Meeflat vindt hoofdzakelijk plaats op grond in eigendom van De Goede Woning. De gemeente past hier faciliterend grondbeleid toe. De Goede Woning maakt zelf de grond bouwrijp, inclusief sloop van de Du Meeflat. De plankosten en kosten van eventuele door de gemeente uit te voeren maatregelen in de openbare ruimte verhaalt de gemeente op De Goede Woning. Hierop is de Nota kostenverhaal 2024 van toepassing. Aan het eind van de haalbaarheidsfase wordt bepaald welke kosten en baten er in de vervolgfase voor de gemeente zijn. Het voorliggende raadsvoorstel heeft uitsluitend betrekking op € 321.487 plankosten door toepassing van faciliterend grondbeleid, omdat dit deel nog niet in de begroting is opgenomen. Indien noodzakelijk wordt dan een nieuwe budgetaanvraag aan de raad voorgelegd.

- Actief grondbeleid/gemeentegrond
  Het woongebouw van 140 sociale huurwoningen vindt plaats in het Van Aalstpark op grond die eigendom is van de gemeente. De gemeente past hier actief grondbeleid toe. Dit betekent dat de gemeente voornemens is de grond bouwrijp te maken om deze vervolgens te verkopen aan De Goede Woning. Na realisatie van het woongebouw door De Goede Woning maakt de gemeente de locatie woonrijp. De met deze ontwikkeling

gemoeide gemeentelijke kosten en baten worden opgenomen in een te openen grondexploitatie die aan het eind van de haalbaarheidsfase aan de raad wordt voorgelegd. De kosten bedragen € 290.396. Deze zijn reeds voorzien binnen de bestaande meerjarenbegroting en maakt daarom geen onderdeel uit van deze besluitvorming.

*4.1 De uit dit voorstel voortvloeiende financiële gevolgen worden met een begrotingswijziging verwerkt in de begroting.*

Kanttekeningen

*1.1 De juridische, financiële en milieutechnische haalbaarheid van het project is nog niet duidelijk.*

Het project bevindt zich nog in een vroege fase. De uitkomsten van de haalbaarheidsfase zijn bepalend voor eventuele vervolgbesluitvorming door de raad. In 2023 is de maatschappelijke haalbaarheid onderzocht voor nieuwbouw in het Van Aalstpark. De resultaten van dit onderzoek worden door de gemeente gebruikt om een goede afweging te kunnen maken tussen de soms tegenstrijdige belangen van de diverse belanghebbenden. De gevolgen van de ontwikkeling, waaronder de financiële, worden nu onderzocht en meegenomen in de besluitvorming over een eventueel vervolg na de haalbaarheidsfase.

Wat betreft de mogelijke uitgifte van een kavel in het Van Aalstpark, zal onderbouwd worden dat dit past binnen wet- en regelgeving, onder meer de kaders van het Didam-arrest.

*1.2 Vanuit de omwonenden in het plangebied zijn zorgen.*

In het kader van de participatie is er op 21 februari 2023 een bijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst heeft waardevolle inzichten opgeleverd. Voor het vervolg van het onderzoeken van de haalbaarheid zal opnieuw participatie worden georganiseerd. De participatie wordt door de gemeente samen met De Goede Woning georganiseerd.

*2.1. De gemeente loopt bij actief grondbeleid (financieel) risico*

Actief grondbeleid leidt bij de gemeente tot het risico dat niet alle kosten van deze fase kunnen worden verhaald. De kosten in deze fase worden gedekt uit toekomstige grondopbrengsten die nu nog onzeker zijn. Het risico wordt beperkt door de afspraak dat De Goede Woning de helft van deze kosten nu alvast voor haar rekening neemt. Dit deel wordt op een later moment verrekend met de grondprijs als de plannen doorgaan en de grond wordt verkocht aan De Goede Woning.

*4.1 Het budgetrecht ligt bij de raad.*

Voor de uitvoering van de haalbaarheidsfase van het project Du Meeflat en Van Aalstpark is budget nodig. Dit is nog niet in de programmabegroting opgenomen. Een begrotingswijziging is noodzakelijk om de verschillende budgetten op te nemen in de Programmabegroting.

**Financiën**

De financiële kaders voor projecten met faciliterend grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021. Daarin is bepaald dat wanneer in een project in een fase het benodigd budget meer dan € 100.000,- bedraagt, de raad daarover moet besluiten. Dit betreft het budgetrecht van de raad.

Voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase en het opstellen van een planuitwerkingskader en vervolgovereenkomst, is voor dit project een totaalbudget nodig van € 611.883,- voor de periode 2025-2027. Deze kosten worden gedeeltelijk gedekt uit kostenverhaal en toekomstige grondopbrengsten, totaal € 373.103,-. Zie onderstaande tabel.

Het totaalbudget van de haalbaarheidsfase bestaat uit:

- € 321.487,- (faciliterend grondbeleid – Du Meeflat)
  Voor het faciliterend grondbeleid, dat de nieuwe woontoren op de locatie Du Meeflat betreft, is een uitvoeringsbudget nodig van € 321.487,-, dat gedeeltelijk gedekt wordt door kostenverhaal met De Goede Woning (€ 264.487,-). De gerealiseerde plankosten tot 1 maart 2026 kunnen niet meer verhaald worden op De Goede Woning. Dit nadelig resultaat van € 57.000,- wordt in 2026 ten laste gebracht van het resultaat grondbedrijf.

- € 290.396,- (actief grondbeleid – uitgeefbare kavel Van Aalstpark)
  Voor het actief grondbeleid, zijnde nieuwbouw in het Van Aalstpark, bedragen de kosten € 290.396,-. Deze kosten worden gedekt uit beschikbaar budget in de meerjarenbegroting en is daarom geen onderdeel van de begrotingswijziging. De onderzoeken voor de herinrichting van het openbaar gebied en de kosten voor het organiseren van participatie zijn hierin opgenomen. De Goede Woning betaalt € 108.616,- mee in deze fase.

Het voorliggende raadsvoorstel heeft uitsluitend betrekking op € 321.487,-, omdat dit deel nog niet in de begroting is opgenomen. Het deel van € 290.396,- is reeds voorzien binnen de bestaande meerjarenbegroting en maakt daarom geen onderdeel uit van deze besluitvorming.

| | **Kosten** | **Inkomsten** | **Saldo** |
|---|---|---|---|
| Faciliterend grondbeleid: nieuwe woontoren locatie Du Meeflat | 321.487 | 264.487 | -57.000 |
| Actief grondbeleid: nieuwbouw in het Van Aalstpark | 290.396 | 108.616 | -181.780 |
| **Totaal** | **611.883** | **373.103** | |

Het saldo van de haalbaarheidsfase wordt ingebracht (€ 181.780,-) in de toekomstige grondexploitatie Van Aalstpad die aan het eind van de haalbaarheidsfase aan de raad wordt voorgelegd. Deze kosten zullen alsdan worden gedekt vanuit de grondverkoop aan De Goede Woning.

Wanneer het project overgaat naar de uitvoeringsfase wordt een afzonderlijk voorstel aan de raad voorgelegd.

**Controleprotocol**
Niet van toepassing.

**Participatie en Communicatie**
De participatie maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsfase en wordt benut voor de voorbereiding van het planuitwerkingskader.
Op 21 februari 2023 heeft de participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor het toetsen van de maatschappelijke haalbaarheid van het bouwen van sociale huurappartementen in het Van Aalstpark. De raad is hierover 11 mei 2023 door middel van een memo geïnformeerd. De opbrengsten van de participatie worden zoveel als mogelijk verwerkt in het planuitwerkingskader. Nu de haalbaarheidsfase start voor het toetsten van de milieutechnische, juridische en financiële aspecten, wordt samen met De Goede Woning een vervolg gegeven aan de participatie van het planuitwerkingskader. Om die reden is een Procesvoorstel Participatie bijgevoegd.

**Duurzaamheid**
In het op te stellen planuitwerkingskader, onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek, wordt verwezen naar het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid dat is omschreven in het programma Duurzaam en groen (2022). Dit programma legt de nadruk op CO2-reductie en biodiversiteit.

Voor de projectlocatie geldt in ieder geval dat de woning zullen voldoen aan alle geldende wettelijke duurzaamheidseisen voor woningbouw. Voor de projectlocatie geldt in ieder geval dat de woningen, indien mogelijk, als Nul op de Meter (NOM) uitgevoerd worden.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**
In het Planuitwerkingskader zal worden verwezen naar een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid die in wet- en regelgeving zijn vastgelegd. Dat betreft regelgeving vooraf en vertaald in eisen die bijvoorbeeld gesteld worden aan een gebouw of de openbare ruimte. Onder wet- en regelgeving 'vooraf' vallen de onderdelen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), die over toegankelijkheid gaan. De gemeente zal de regels uit het Manifest Toegankelijkheid toepassen, zoals ook is afgesproken in de Lokale Prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

**Rapportage en evaluatie**
Via de Rapportage Programma's en Projecten wordt de gemeenteraad tweemaal per jaar op de hoogte gebracht van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project.

<u>Planning</u>
Q4 2027: Raadsbesluit einde haalbaarheidsfase waaronder het planuitwerkingskader en financiële kaders
Q4 2027: Vervolgovereenkomst met De Goede Woning
Q3 2028: Aanvraag vergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) door De Goede Woning
Q3 2029: Start bouw
2031: Start sloop/nieuwbouw na oplevering nieuwbouw in Van Aalstpark