

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gebiedsprogramma Wijkontwikkeling Meerzicht
Zaakid	2022-075028
Auteur	Ellen Perik +31634325277 e.e.perik@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	A. Quentin
Portefeuillehouder	Wethouder Ter Laak
Medeverantwoordelijke(n)	Het college van B&W

Uiterste behandeldatum (+ reden)	28 november 2022, zodat in 2023 gestart kan worden
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Collegevoorstel Opdracht wijkverkenning Meerzicht d.d. 18 december 2018 Raadsmemo Wijkverkenning Meerzicht d.d. 19 december 2019 Collegevoorstel Programmaopdracht kwaliteitsimpuls Meerzicht d.d. 14 april 2020 Raadsvoorstel Beschikbaar stellen Schaalspronggelden (Strategische Agenda Zoetermeer 2040) 2022 en 2023 d.d. 21 februari 2022 Raadsvoorstel Sociaal innovatiefonds d.d. 21 februari 2022
Samenvatting	In de Visie Zoetermeer 2040 is aangegeven dat de focus gelegd wordt op de wijken die kwetsbaar zijn. Meerzicht is de eerste prioritaire woonwijk die langs de lijnen van Zoetermeer 2040 wordt aangepakt. Reden hiervoor is dat de wijk zich kwetsbaar ontwikkelt. Met name het hoogbouwgedeelte bevindt zich in een neergaande spiraal. Dat is zichtbaar in de wijk, bewoners beschreven deze in de wijkverkenning van 2019 als sleets. De sociaal-economische kracht is laag en de veiligheid staat onder druk. Een toekomstbestendig Meerzicht vraagt om ingrepen op sociaal, fysiek, economisch en veiligheidsgebied. Ingrenen op de verschillende domeinen kunnen elkaar versterken. Daarom wordt gewerkt met een gebiedsprogramma. De ambitie is als volgt geformuleerd: <i>In 2035 zijn de bewoners in Meerzicht thuis in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.</i> Om deze ambitie te bereiken zijn de volgende doelstellingen geformuleerd: • De woningen (bestaande en nieuwe) zijn toekomstbestendig voor wijkbewoners en nieuwe bewoner. • De woonomgeving is verbeterd voor bewoners en bezoekers. • Een veiligere en leefbare wijk met ruimte voor jongeren om zich te ontplooiën. • Een sociaal-economisch sterkere wijk.

Bijlagen	1. Gebiedsprogramma Meerzicht 2. Begrotingswijziging 3. Terugkoppeling themabijeenkomst Raad 26 oktober 2021 4. Besluit SIF preventie in de praktijk 5. Intern advies
-----------------	---

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Gebiedsprogramma Wijkontwikkeling Meerzicht
2022-075028

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

Besluit

1. Het gebiedsprogramma wijkontwikkeling Meerzicht vast te stellen (bijlage) met als beoogde effecten:

Zorgen voor betere en meer passende en toekomstbestendige woningen door:

- a. De woningvoorraad wijzigen en schuifruimte creëren. In 2035 is het aandeel betaalbare sociale huurwoningen in de Bossenbuurt afgenomen tot maximaal 40% van de totale woningvoorraad in die buurt. Het totale aandeel sociale huurwoningen in Zoetermeer blijft ongeveer gelijk ten opzichte van 2022.
- b. 70% van de woningvoorraad verduurzamen.
- c. Sturen op instroom. De afspraken over de instroom vastleggen in de prestatieafspraken voor 2024.
- d. Nieuwe woningen toevoegen aan de wijk.

Zorgen voor een sociaal-economisch sterkere wijk:

- e. Vergroten bestaanszekerheid.
- f. Meer kansen creëren voor bewoners door toeleiding naar werk.
- g. Gezond leven makkelijker maken.

Zorgen voor een betere omgeving voor bewoners en bezoekers:

- h. Een open, aantrekkelijk en toegankelijk Hart van Meerzicht (winkelcentrum).
- i. Verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- j. Ontwikkellocaties zorgvuldig verkennen.

Zorgen voor een veiligere en betere leefbare wijk:

- k. Minder overlast jeugd en jongeren.
- l. Betere sociale cohesie.

2. Voor het uitwerken van het inhoudelijk programma, het opstellen van de businesscase en voor het programma noodzakelijke onderzoeken een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 242.500,- in 2023 en € 217.500,- in 2024 en dit te dekken vanuit de reserve Fonds Zoetermeer 2040.
3. De uit voorgenoemde besluiten voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
4. De toezegging 371 waarin de raad vraagt om een wijkgroenplan af te doen omdat deze opgenomen is in het gebiedsprogramma Meerzicht.
5. De toezegging 285 waarin de raad vraagt om betrokken te worden bij het gebiedsprogramma Meerzicht af te doen.

Over onderdeel 2 en 3 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 19 december 2022

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Vanuit de wijkanalyse Meerzicht in 2019 is duidelijk geworden dat de wijk vraagt om een samenhangende aanpak, zowel sociaal, economisch, fysiek als veiligheid. Dit is in samenwerking met partners vertaald in een gebiedsprogramma dat stapsgewijs uitgevoerd wordt. In het gebiedsprogramma Wijkontwikkeling Meerzicht zijn de gezamenlijke ambities en visies en de opgave die voortvloeit uit de wijkverkenning geformuleerd:

In 2035 zijn de bewoners in Meerzicht thuis in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.

Hierbij streven we naar een wijk in balans, waar de opwaartse beweging zichtbaar is en gelijke kansen voor iedereen.

Gebiedsontwikkeling in Meerzicht vraagt een gezamenlijke aanpak in deze bestaande wijk. In 2021 zijn de belangrijkste thema's uit de wijkverkenning besproken met de partners die willen investeren in de wijk. Hierbij gaat niet alleen om geld, maar ook om de gezamenlijk aanpak om de kansen in de wijk te verbeteren. Het gebiedsprogramma is samen met de woningbouwcorporaties opgesteld, zij zijn immers de grootste investeerders in de wijk. De scholen en de welzijnsorganisaties hebben vanaf de wijkverkenning gelijk hun zorgen geuit over de toenemende armoede bij veel kwetsbare gezinnen. Het gebiedsprogramma is een vertrekpunt om met corporaties, scholen, de winkeliersvereniging, zorg- en welzijnsorganisaties en VvE's plannen te maken om te komen tot een wijk waar bewoners zich thuis voelen. Uiteraard wordt er ook samengewerkt met partners uit andere domeinen zoals het veiligheidsdomein, en er is nu al extra aandacht voor veiligheid in Meerzicht.

De woningcorporaties hebben vergaande plannen voor verduurzaming van woningen en waren zelfs al begonnen. Zij zijn daarmee de grootste investeerders in de wijk. De plannen van de corporaties sluiten naadloos aan bij de gezamenlijke ambitie om te komen tot een integrale aanpak op het gebied van sociaal, fysiek, economie en veiligheid. De woningcorporaties zijn daarnaast in een aantal complexen de grootste eigenaar binnen een VvE, waardoor zij de partij zijn om de andere VvE-leden mee te nemen in de planvorming en uitvoering. Met de eigenaren van het winkelcentrum wordt gesproken om te komen tot een plan om het winkelcentrum weer aan de huidige wensen te laten voldoen.

We hebben de afgelopen periode samengewerkt aan dit gebiedsprogramma in een gezamenlijke stuurgroep.

Met het vaststellen van dit gebiedsprogramma breekt een nieuwe fase aan. De verdere uitwerking van dit gebiedsprogramma vraagt om nauwe afstemming met verschillende partners in de stad. Hoe we deze afstemming gaan inrichten zal na vaststelling verder worden uitgewerkt. Hierover wordt de raad separaat geïnformeerd.

Daarvoor gaan we op vier thema's aan de slag in de wijk:

- Betere en meer passende en toekomstbestendige woningen
- Sociaal en economisch sterkere wijk
- Goede en toekomstbestendige woonomgeving
- Betere leefbaarheid en veiligheid

In 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Visie Zoetermeer 2040 een integrale visie voor de lange termijn voor de stad en haar samenleving. Hierin staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen. In de Visie Zoetermeer 2040 ligt de focus op wijken die zich kwetsbaar ontwikkelen. Buurten en wijken die in sociaaleconomische kracht achteruitgaan.

De visie Zoetermeer 2040 is gericht op een preventieve aanpak voor sociale voorzieningen en veiligheid. Dit vanuit het inzicht dat voorkomen beter is dan achteraf herstellen. Een kader om uit te werken in Meerzicht.

We hebben twee jaar geleefd met Corona een pandemie die diep ingreep in de dagelijkse gang van zaken van iedere bewoner. Dat de pandemie zijn sporen heeft nagelaten in een wijk als Meerzicht hoeft nauwelijks uitleg. We zien meer onrust.

Vervolgens grijpen de gevolgen van de oorlog in de Oekraïne ook in op het dagelijks leven van de inwoners van Meerzicht. Voor iedereen is het leven duurder geworden. Voor mensen met schulden of een klein inkomen is dit niet gemakkelijk op te vangen. De langetermijneffecten hiervan kunnen we nu niet duiden.

Er is een extreme druk ontstaan op de woningmarkt. Hierdoor kunnen mensen minder makkelijk verhuizen en nemen de wachttijden voor een passende woning alleen maar toe.

De bouwkosten stijgen enorm, producten zijn soms niet af nauwelijks te verkrijgen dan wel enorm in prijs gestegen en er is krapte op de arbeidsmarkt. Dat heeft een direct effect op de mogelijkheden van de verduurzamingsopgave die in Meerzicht groot is.

Beter en meer passende en toekomstbestendige woningen

Wat is er aan hand?

Bewoners willen graag in hun wijk blijven wonen maar er zijn onvoldoende mogelijkheden om door te stromen. Er is een eenzijdige opbouw in de verschillende woningtypen. Grote meergezinswoningen zijn geconcentreerd in de Bossenbuurt en eengezinswoningen in de omliggende overige buurten. Het percentage betaalbare sociale huurwoningen is met name in de Bossenbuurt hoog met ongeveer 60%. Deze woningen worden over het algemeen toegewezen aan bewoners met een urgentie. De woningen zijn gemiddeld 50 tot 60 jaar oud en slecht geïsoleerd met als gevolg een hoge energierekening voor bewoners. Daarom zijn ze toe aan groot onderhoud en verduurzaming, om ze weer toekomstbestendig te maken.

Wat we willen bereiken?

We zetten in op een betere mix van de woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van bestaande bewoners en nieuwe bewoners en bijdraagt aan een betere balans in de wijk. Hiervoor zullen ook inzetten op het toevoegen van een mix van koop- en middeldure en dure huurwoningen. Ook zetten we in op het verduurzamen van de verouderde woningen zodat deze weer toekomstbestendig zijn.

Wat gaan daarvoor doen?

We zetten in op 500 extra woningen. Naast nieuwbouw kan dit ook worden bereikt door transformatie van kantoren, door grotere woningen om te bouwen naar kleinere woningen of door woningen op of tegen bestaande flats te bouwen. We gaan op zoek naar locaties voor extra woningen zodat bewoners in hun buurt kunnen blijven wonen of nieuwe bewoners er naar toe kunnen verhuizen.

We zetten volkshuisvestelijke instrumenten in zoals intakegesprekken en directe bemiddeling door woningcorporaties om te sturen op de instroom van urgente woningzoekenden. We streven naar een vermindering van het aantal sociaal betaalbare huurwoningen in de Bossenbuurt met ongeveer 500 woningen. Dit kan worden bereikt door na verduurzaming de woning duurder in de markt te zetten of te verkopen. Daarbij geldt als voorwaarde dat een sociaal betaalbare huurwoning elders in de stad terugkomt. Entree is het meest kansrijk.

We streven naar verduurzaming van minimaal 70% van de woningvoorraad. Dit is een enorme uitdaging voor alle woningeigenaren, verhuurders en Vereniging van Eigenaren (VvE's). Met name voor VvE's is het een uitdaging vanwege verschillende financiële omstandigheden van hun leden en een (te) lage vermogensposities van de VvE. Daarom zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om VvE's te versterken en moeten we op zoek naar alternatieven als de bijdrage uit het warmtefonds niet toereikend is en individuele eigenaren niet mee kunnen in de verduurzaming.

Sociaal en economisch sterkere wijk

Wat is er aan de hand?

Uit data en gesprekken wordt duidelijk dat er in Meerzicht zich een opeenstapeling van problemen voordoet. De harde gegevens tonen aan dat het aantal kinderen in een gezin met een bijstandsuitkering twee keer zo hoog is als gemiddeld voor Zoetermeer. Het gebruik van voorzieningen uit de Jeugdzorg is ook ruim twee keer zo hoog als gemiddeld voor Zoetermeer. Ook kan de schuldsanering niet worden ontkend; ongeveer 2,5 keer zoveel bewoners zitten in de schuldsanering ten opzichte van het gemiddelde van Zoetermeer. De professionals uit de wijk en de woningbouwcorporaties ervaren dat in de wijk sprake is van ernstige problematiek achter de voordeur, die belemmerend werkt om mee te doen of eigenaarschap te tonen. Door alle actuele problemen met corona, woningnood, stijgende energieprijzen en algehele hoge inflatie zijn de problemen heftiger en breder geworden. Een concentratie van deze problematieken is te vinden in met name de hoogbouw (Bossenbuurt).

Wat willen we bereiken?

De sociale binding in Meerzicht is in de loop der jaren afgenomen dat willen we herstellen zodat bewoners weer eigenaarschap kunnen nemen en zelf initiatief tonen. Lang niet alle bewoners zijn nu in staat om zich ook nog te bekommeren om hun wijk en hun omgeving. Veel bewoners in Meerzicht te maken hebben met armoede en schulden. We willen bewerkstelligen dat bestaanszekerheid toeneemt door onder andere bewoners toe te leiden naar werk of weer op een andere manier mee kunnen doen. Vroeg signalering en preventie zijn voorwaardelijk om invulling te geven aan gezonde en veerkrachtige buurten. We willen bereiken dat de achterstanden van kinderen en peuters verminderen, op die manier kunnen zij in de toekomst bijdragen aan de opwaartse beweging van Zoetermeer.

Wat gaan we daarvoor doen?

Dit doen we onder andere met het project: "Preventie in de praktijk" dat in februari 2022 is goedgekeurd door de gemeenteraad als onderdeel van het Sociaal Innovatiefonds. De voorbereidingen worden nu getroffen om in januari 2023 te starten. Een laagdrempelige plek waar bewoners terecht kunnen voor voorzieningen, maar waar ook ruimte is voor welzijns- en zorgaanbod. Hier ontstaat dan een koppelkans met vrijetijdsbesteding. In Meerzicht zijn meerdere oude schoolgebouwen, die door hun bouwkundige staat en indeling niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en in de komende jaren vervangen moeten worden. Dit biedt kansen voor de schoolbesturen om te verkennen op welke wijze zij om willen gaan met het primair onderwijs in Meerzicht. Waarbij we het zullen toejuichen als de ontwikkeling zoals in Palenstein, 'Het Castellum' is gerealiseerd, tot de opties behoort. Een gebouw waar samenwerken aan de ontplooiingskansen voor alle wijkbewoners het vertrekpunt is.

Goede en toekomstbestendige woonomgeving

Wat is er aan de hand?

Bewoners waarderen het groen in de wijk, maar er is veel kritiek op het onderhoudsniveau; de buitenruimte wordt als sleets ervaren. Er wordt verloedering geconstateerd op vele plekken in de openbare ruimte, de woonomgeving is verouderd en op verschillende plekken voelen bewoners zich onveilig. 38% Van de bewoners heeft aangegeven zich soms of vaak onveilig te voelen in hun eigen buurt. Er is behoefte aan meer fysieke verbinding in de wijk. Het winkelcentrum is verouderd en heeft geen prettige verblijfsplekken.

Wat willen we bereiken?

Het winkelcentrum is een uitgelezen kans om invulling te geven aan de opwaartse spiraal voor Meerzicht. Daarnaast kan het als trekker fungeren voor toekomstige Entree bewoners. Het levert zichtbare vernieuwing op. Daar waar men nu snel de boodschappen doet en het Hart van Meerzicht weer verlaat moet het centrum ook een plek worden om te ontmoeten en te verblijven en de sociale contacten aan te halen en te verpozen.

Het Bossenpark gaan we van het huidige 'doorgangspark' transformeren naar een 'verblijfspark'. De uitvoering hiervan laten we aansluiten op andere opgaves zoals de verduurzaming van de verschillende galerijflats. We zetten in op een aanleg en onderhoudsniveau B van de openbare ruimte, zodat de kwaliteit die we nu aanleggen, ook in de toekomst gegarandeerd is. Dit is wel afhankelijk van de financiële middelen die we ter beschikking krijgen of al beschikbaar zijn. In de nog op te stellen businesscase die de komende periode voor Meerzicht zal worden opgesteld zal worden ingegaan op de eenmalige en structurele kosten en de daar tegenoverstaande dekking. De Meerzichtlaan is een belangrijke ader die de wijk verbindt met de aangrenzende wijken en Entree. Nu is het een doorgangstraat met weinig uitstraling, de allure van vroeger willen we terugbrengen.

Wat gaan we daarvoor doen?

We maken een ontwikkelkader omdat het centrumgebied een bijzondere positie inneemt (ruggengraat van Meerzicht) is het maken van strategische keuzes van groot belang om de ambities voor de toekomst voor dit gebied waar te kunnen maken. Dit samen met de eigenaren en winkeliersvereniging. De eigenaren zijn bereid te investeren in het winkelcentrum. Daarnaast maken we in goed overleg met bewoners een plan voor het hele Bossenpark als het gaat om de openbare ruimte. We gaan zorgen dat het openbaar groen in de buurt bijdraagt aan ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl.

We maken plannen voor de Meerzichtlaan, met een betere oversteekbaarheid. We onderzoeken aanvullende woonbebouwing met wonen op de begane grond, voorkanten naar looproutes, ogen en oren naar het openbaar gebied. Dit ondersteunt het gevoel van veiligheid. In 2023 starten we met het verhogen van schoon en heel op kwaliteitsniveau B door de inzet van de extra impuls middelen vanuit de coalitie.

In overleg met bewoners gaan we het groen in buurten verbeteren, groenverbindingen herstellen voor ommetjes ook hiervoor kunnen we gebruik maken van de tijdelijke middelen vanuit de coalitie voor openbare ruimte en groen.

We benutten de kansen voor mogelijke ontwikkellocaties voor nieuwe woningen die nu ontbreken voor verschillende doelgroepen.

Leefbaarheid en veiligheid

Wat is er aan de hand?

Bewoners gaven aan dat de wijk achteruitgaat en noemden vaak overlast van andere bewoners, de komst van nieuwe onbekende bewoners, maar ook fysieke achteruitgang. Een vaak voorkomend thema is overlast ervaren van jongeren en kinderen. Daarnaast geven de jongeren en kinderen aan dat ze geen plek hebben in de wijk omdat ze door volwassenen overal weggestuurd worden. Speel- en sportplekken in de wijk zijn belangrijk zodat ook jongeren zich thuis voelen in Meerzicht.

Een deel van de overlast die door jongeren wordt veroorzaakt is verklaarbaar omdat ouders vooral bezig zijn om het hoofd boven water te houden en daardoor niet voldoende aandacht kunnen geven aan hun kind. De leefbaarheid en veiligheid staat onder druk en vraagt om gerichte interventies.

Wat willen we bereiken?

We zetten in op buurtbinding om meer bewoners actief te krijgen en te voorkomen dat jongeren dreigen af te glijden. Daar hoort een verbeterde uitstraling van de directe woonomgeving bij, waardoor bewoners er graag verblijven en er veel gebruik van maken. We willen passende programmering voor jongeren.

Wat gaan we doen?

Verbeteren van de sociale cohesie middels het betrekken van bewoners bij de plannen voor hun straat speelt een belangrijke rol om bewoners een gevoel van eigenaarschap terug te geven. Op korte termijn zetten we nadrukkelijk in op schoon en heel.

We zetten in op een gerichte aanpak voor kwetsbare gezinnen en eenzaamheidsbestrijding. Samen met vertegenwoordigers van bewoners en eigenaren wordt er ingezet op het verbeteren van de buurtbinding. Op fysiek - en veiligheidsgebied is juist een samenwerking met bewoners, eigenaren van complexen en de diverse afdelingen van de gemeente nodig. We gaan onderzoeken of de inzet van flatcoaches of een andere methodiek bijdragen aan een duurzame oplossing.

Veel kwetsbare bewoners zijn moeilijk te bereiken. Juist bewoners die kampen met taalproblemen of problemen op het gebied van armoede en schulden. Er zijn meerdere natuurlijke ontmoetingsplaatsen waar organisaties laagdrempelig kwetsbare bewoners kunnen bereiken. Dit is een voorwaarde om bewoners verder te helpen en of actief mee te laten doen. Indien noodzakelijk leiden we door naar het wijkgericht interventieteam dat onderdeel uitmaakt van het project preventie in de praktijk.

Om te voorkomen dat jongere jeugd die nu hinderlijk en crimineel gedrag vertoont afglijdt naar (zwaardere) criminaliteit werken gemeente, politie en jongerenwerk samen aan de persoonsgerichte aanpak en monitoring van deze doelgroep. Ernstiger geweld zoals steekincidenten en overvallen, wordt tegengegaan door een integrale aanpak op de jongeren en netwerken die verantwoordelijk zijn voor dit geweld. Daarnaast worden gebiedsgerichte maatregelen genomen voor zolang dat nodig is. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld cameratoezicht en samenscholingsverboden.

Het groen gaan we een verbeterslag geven, samen met bewoners extra aandacht voor het groen om de hoogbouwflats na verduurzaming en in de laagbouw buurten. Op dit moment doen we dat al bij de verduurzaamde flat Fonteinbos, samen met de bewoners wordt daar de kwaliteit van de directe woonomgeving verbeterd.

Een goede invulling van vrije tijd, sporten draagt bij aan de elementaire ontwikkeling van kinderen en jeugd zoals plannen, samenwerken en doorzetten. Voor alle bewoners is laagdrempelige ontmoeting en gezamenlijk activiteiten ondernemen in de eigen buurt van grote waarde. Enerzijds is er een stabiel basisaanbod van Vrije tijdsvoorzieningen en anderzijds zal dat aanbod mee moeten bewegen met nieuwe inwonerssamenstelling om bij te dragen bij dat toekomstige en huidige bewoners zich thuis voelen in Meerzicht.

Beoogd effect

In 2035 zijn de huidige bewoners in Meerzicht thuis in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.

Concreet betekent dit:

Zorgen voor betere en meer passende en toekomstbestendige woningen door:

- a. De woningvoorraad wijzigen en schuifruimte creëren. In 2035 is het aandeel betaalbare sociale huurwoningen in de Bossenbuurt afgenomen tot maximaal 40% van de totale woningvoorraad in die buurt. Het totale aandeel sociale huurwoningen in Zoetermeer blijft ongeveer gelijk ten opzichte van 2022.
- b. 70% van de woningvoorraad verduurzamen.
- c. Sturen op instroom. De afspraken over de instroom vastleggen in de prestatieafspraken voor 2024.
- d. Nieuwe woningen toevoegen aan de wijk.

Zorgen voor een sociaal-economisch sterkere wijk:

- e. Vergroten bestaanszekerheid.
- f. Meer kansen creëren voor bewoners door toeleiding naar werk.
- g. Gezond leven makkelijker maken.

Zorgen voor een betere omgeving voor bewoners en bezoekers:

- h. Een open, aantrekkelijk en toegankelijk Hart van Meerzicht (winkelcentrum).
- i. Verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

- j. Ontwikkellocaties zorgvuldig verkennen.
- Zorgen voor een veiligere en betere leefbare wijk:
- k. Minder overlast jeugd en jongeren
- l. Beter sociale cohesie

Argumenten

1.1. Het gebiedsprogramma wordt gedragen door alle partners in de wijk

Het gebiedsprogramma is tot stand gekomen in overleg met de woningbouwcorporaties, de ondernemersorganisatie en maatschappelijke organisaties. Hiermee is er draagvlak voor het gebiedsprogramma en de wens om met elkaar de wijk te ontwikkelen naar een wijk waar elke bewoner zich thuis voelt. Het gebiedsprogramma is een ambitie, die zich richt op een betere mix van de woningvoorraad, zichtbare verbeteringen in de openbare ruimte, gebiedsontwikkelingen onder andere Hart van Meerzicht en de Meerzichtlaan en het verbeteren van bestaanszekerheid en verminderen van de kansenongelijkheid van de bewoners. Voor de verschillende maatregelen en (investerings)projecten zullen afzonderlijke voorstellen worden voorgelegd. Deze zullen afhankelijk van de situatie en het type project gepaard gaan met een convenant, samenwerkingsovereenkomst of intentieovereenkomst.

1.2 Het gebiedsprogramma bestaat uit een samenhangende aanpak

Een wijkontwikkeling in een bestaande wijk vraagt om een samenhangende aanpak op het gebied van fysiek, veilig, sociaal en economisch. Alleen dan kan de ambitie bereikt worden.

2.a Er is budget nodig voor om de gebiedsbusinesscase op te stellen

Om invulling te geven aan de uitvoering van het gebiedsprogramma Meerzicht moeten kosten worden gemaakt. Het opbouwen van een totale gebiedsbusinesscase, de gebiedsontwikkeling Hart van Meerzicht en Meerzichtlaan, nieuwbouwprojecten die voorzien in de woonbehoefte van bestaande bewoners (bijvoorbeeld voor de senioren die nu in laagbouw woningen in de Water-, Bergen- en Landenbuurt wonen). Voor separate projecten met daar aan gekoppelde investeringen vindt besluitvorming in de raad plaats.

2.2. Een gebiedsbusinesscase is nodig om inzicht te krijgen in de te verwachten kosten en opbrengsten voor de komende 10-15 jaar.

Op deze wijze ontstaat er inzicht in de gebiedsontwikkelingen waar transformatie of inbreiding plaats kan vinden. En op basis daarvan kunnen er beslissingen genomen worden en geprioriteerd. Een wijkontwikkeling in Meerzicht kost geld en getracht wordt een gedeelte van de investeringen terug te verdienen door woningen bij te bouwen. Dit bepaalt ook de extra investeringsbehoefte van het Fonds Zoetermeer 2040, het te voeren grondbeleid en de vastgoedstrategie.

2.3 Een integrale gebiedsbusinesscase brengt het totaal van kosten en opbrengsten van het programma Meerzicht in beeld

De integrale gebiedsbusinesscase wordt op programmaniveau opgesteld om expliciet aandacht te houden voor het geheel van Meerzicht (ook in relatie tot de Entree) en om zicht te hebben/houden op de omvang van investeringen en het moment waarop ze plaats zullen vinden. Denk hierbij aan bouwplanontwikkelingen, verkeersmaatregelen, waterberging, verbeteren openbare ruimte (allereerst bij het winkelcentrum "Hart van Meerzicht"), ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid etc. Een businesscase op programmaniveau is noodzakelijk om de totale baten en lasten te kunnen monitoren en in relatie te (blijven) brengen met de te realiseren doelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in het gebiedsprogramma.

De businesscase vormt bovendien de basis voor motivering van in- en externe dekking van de gevraagde investeringen. Dit betreft gemeentelijke grondexploitaties en kostenverhaal bij derden en of een bijdrage uit fondsen en eventueel subsidies van andere overheden.

2.4 In een eerder stadium is budget afgegeven voor het algemene projectteam en het sociale programma, daarnaast is er budget voor kleine fysieke ingrepen en het opstarten van nieuwe ontwikkelingen

Er is met het raadsvoorstel Beschikbaar stellen Schaalspronggelden 2022 en 2023 (Strategische Agenda Zoetermeer 2040) en met het raadsvoorstel Sociaal Innovatie Fonds budget beschikbaar gesteld voor de algemene coördinatie en het sociale programma van Meerzicht. Daarnaast is er budget beschikbaar gesteld vanuit het coalitieakkoord voor wijkontwikkeling en kwaliteitsimpuls openbare ruimte.

Onder algemene coördinatie vallen de kosten van het programmamanagement en ondersteuning, monitoring, communicatie en participatie. Voor het sociale programma zijn de kosten voor de komende twee jaar gedekt door: Preventie in de praktijk, dat onderdeel uitmaakt van het Sociaal Innovatie Fonds. In dit stadium van het fysieke programma wordt gebruik gemaakt van bestaande middelen voor het onderhoud van de openbare ruimte en de middelen die via het coalitieakkoord ter beschikking zijn gesteld. Voor het opstarten van verschillende deelprojecten/ gebiedsontwikkelingen waaronder het Hart van Meerzicht en Meerzichtlaan wordt gebruik gemaakt van het afgegeven budget voor nieuwe initiatieven.

3.1 Opname in de begroting is noodzakelijk om het programma langjarig voort te kunnen zetten.

Voor het verder in gang zetten van het programma en de uitvoering is het beschikbaar stellen van budget voor meerdere jaren in de begroting noodzakelijk.

4.1 De toezegging 371 om het wijkgroenplan meer te nemen in het gebiedsprogramma kan worden afgedaan.

De nieuwe coalitie heeft in het akkoord opgenomen dat er extra geïnvesteerd moet worden in de openbare ruimte om het onderhoud te verbeteren dan wel de achterstand in te lopen. Het gebiedsprogramma gaat hier invulling aan geven.

5.1 De toezegging 285 om de raad tijdig bij het gebiedsprogramma Meerzicht te betrekken kan worden afgedaan.

De raad heeft middels een themabijeenkomst op 26 oktober 2021 haar input geleverd voor het gebiedsprogramma Meerzicht. Op 4 oktober 2022 is er een leeragenda geweest met de raad waarin dieper is ingegaan op de wijkontwikkeling Meerzicht. De raad wordt na besluitvorming halfjaarlijks via de VGR (voortgangsrapportage) geïnformeerd over de voortgang. Daarmee kan de toezegging 285 waarin de raad verzocht om betrokken te worden bij het programma voor Meerzicht worden afgedaan.

Kanttekeningen

1.1. De trajecten van de verschillende stakeholders lopen niet met elkaar in de pas en kunnen conflicterend zijn.

De verschillende stakeholders hebben zo ieder hun eigen belangen en daarbij behorende plannen. Zo zijn enkele woningbouwcorporaties al aan de slag of treffen voorbereidingen voor het realiseren van energieneutrale maatregelen bij hun bezit. Dit kan mogelijk niet in de pas gaan lopen met aspecten die in het kader van het gebiedsprogramma worden opgepakt, zoals de inrichting van de openbare ruimte.

Vertrouwen in elkaar en een gezamenlijke aanpak is daarom belangrijk. Omdat op die manier er goede afstemming plaats kan vinden en er wordt voorkomen dat de maatregelen en projecten niet op elkaar aansluiten. Er zal gewerkt worden met een gezamenlijk uitvoeringsplan waarin plannen en projecten onderling worden afgestemd.

1.2 De afspraken om elders in de stad sociale betaalbare huurwoningen te realiseren is een opgave die nog niet is ingevuld.

Het wijzigen van de woningvoorraad van sociaal betaalbare huurwoningen in Meerzicht raakt de hele stad. Dit heeft consequenties voor de woningbouwopgaven elders in de stad.

Er zal meer dan in het verleden met woningcorporaties gekeken moeten worden waar deze gerealiseerd kunnen worden. Het programma de Entree zou een deel van deze behoefte in kunnen vullen.

1.3 Fysieke trajecten kunnen de boventoon gaan voeren, waardoor het sociale aspect en de gevolgen onderbelicht raken.

Het is wenselijk de fysieke en sociale trajecten tegelijkertijd op te laten trekken. De fysieke ingrepen in de wijk kunnen een positieve stimulans zijn voor de sociale aspecten in de wijk, maar de sociale problemen zijn ook van invloed op de te volgen fysieke ingrepen. Daarom is het noodzakelijk dat het programma integraal wordt opgepakt (fysiek, sociaal, veiligheid en economisch) zodat de opgaven aan elkaar worden verbonden en elkaar versterken.

1.4 Periode voor de impuls is kort.

Het bewerkstelligen van de gewenste impact vraagt om langjarig commitment. Ingrijpende maatregelen kennen een lange aanlooptijd. De effecten zullen mogelijk pas zichtbaar zijn op lange termijn. De ervaring leert dat herontwikkeling van wijken (de wijk Palenstein) langdurige processen zijn en in sterke mate bepaald worden door draagvlak, vertrouwen en benodigde financiële middelen. Hierdoor kan het zijn dat de doorlooptijd langer is dan 10 jaar.

1.5 Knelpunten in de bouwsector

De bouwsector kampt al langere tijd met stijgende kosten voor materialen en grondstoffen. Door de oorlog in Oekraïne nemen deze kosten verder toe. Daarnaast heeft de bouwsector ook last van de krapte op de arbeidsmarkt waardoor de doorlooptijd van projecten langer kan duren. De ontwikkeling van de bouwsector is daardoor onvoorspelbaar.

Financiën

In kader van de wijkontwikkeling Meerzicht is inzichtelijk gemaakt welke middelen er voor de komende jaren nodig zijn en welke dekking er voor handen is. De verwachting is dat er eind 2023 – medio 2024 een integrale gebiedsbusinesscase wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor de jaren 2023 en 2024 is er respectievelijk € 242.500 en € 217.500 tekort aan dekkingsmiddelen. Voorgesteld wordt deze extra kosten te dekken middels onttrekking uit de reserve Fonds Zoetermeer 2040 voor in totaal € 460.000.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

In het gebiedsprogramma besteedt hoofdstuk acht aan communicatie en participatie zoals globaal verwoord is onder paragraaf 2.c.1.

Duurzaamheid

De energietransitie in Meerzicht maakt onderdeel van het programma en is verwoord in hoofdstuk vier van het gebiedsprogramma.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

In de fysieke projecten over gebouwen en de openbare ruimte wordt de toegankelijkheidsraad actief betrokken.

Rapportage en evaluatie

Omdat de financiering uit het Investeringsfonds Zoetermeer 2040 komt is een intern advies gevraagd op het programmaplan. Dit advies inclusief reactie is toegevoegd in bijlage 5.

Over het programma kwaliteitsimpuls Meerzicht zal worden gerapporteerd in de voortgangsrapportages ruimtelijk fysieke projecten, de strategische agenda Zoetermeer 2040 en in de P&C cyclus.