

## Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer

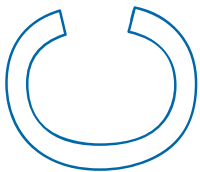
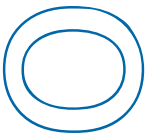
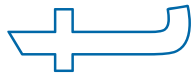
Gelet op artikel 2.1 van de Participatieverordening Zoetermeer 2022 en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer besloten het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer vrij te geven voor het indienen van zienswijzen.

### Artikel I

Dit ontwerp betreft het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer opgenomen in 'bijlage A'.

### Artikel II

Gereserveerd.



## Bijlage A

# Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer

## Voorwoord

Met trots presenteer ik u het volkshuisvestingsprogramma **Zoetermeer: Stad in balans**. Wonen raakt ons allemaal. Een fijne, betaalbare en passende woning maakt van een huis een thuis. Juist daarom vind ik het onze taak om vooruit te kijken en slimme oplossingen te vinden voor de uitdagingen die op ons afkomen.

Zoetermeer staat voor grote uitdagingen. De woningmarkt is krap, huishoudens worden kleiner en de stad vergrijsst. Binnenstedelijk bouwen biedt de meeste kans om het woningaanbod te vergroten, wat vraagt om innovatieve oplossingen. Als New Town ligt er bovendien een grote opgave in het verduurzamen en renoveren van bestaande woningen en voorzieningen zoals school- en sportgebouwen. Dit volkshuisvestingsprogramma biedt richtlijnen om van Zoetermeer een toekomstbestendige stad te maken, waarin iedereen zich thuis en welkom voelt.

### *Stad in balans*

Een stad in balans betekent dat we toewerken naar een passende verdeling van woningen: 1/3 sociale huur, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Het aanbod kan per wijk verschillen, want elke wijk heeft een uniek karakter, maar te grote verschillen kunnen de sociale samenhang en leefbaarheid aantasten. Door slim en gericht te bouwen zorgen we ervoor dat Zoetermeer een thuis blijft voor jong en oud, starters en doorstromers.

### *Stimulering van doorstroom*

Door te investeren in geschikte woningen, zoals levensloopbestendige woningen op goed bereikbare locaties in de wijken, stimuleren we doorstroming. Voor senioren bouwen we woningen in de eigen wijk die beter aansluiten bij hun behoeften, waardoor grondgebonden woningen vrij kunnen komen voor gezinnen. We onderzoeken hoe we woonruimte voor studenten kunnen creëren, zodat ook zij in Zoetermeer een plek hebben om te wonen en kunnen bijdragen aan de toekomst van onze stad.

### *Vernieuwende concepten en samenwerking*

Samen met woningcorporaties benutten we de mogelijkheden van optoppen, aanplakken en het uitplinten van bestaande gebouwen. Ook willen we, onder voorwaarden, innovatieve woonvormen zoals woningsplitsen en verkamers toestaan. We zetten ons in voor betaalbare huisvesting voor cruciale beroepsgroepen en andere aandachtsgroepen. Dit alles doen we in samenwerking met lokale, regionale en landelijke partners, want volkshuisvesting stopt niet bij onze stadsgrenzen.

### *Samen bouwen aan een toekomstbestendige stad*

De uitdagingen zijn groot, maar de kansen en mogelijkheden om samen aan oplossingen te werken zijn dat ook. Dit volkshuisvestingsprogramma is een startpunt voor een toekomst waarin Zoetermeer een stad blijft waar iedereen zich thuis voelt. Ik wil alle partners en betrokkenen bedanken die hebben bijgedragen aan dit programma en de totstandkoming ervan. Laten we samen bouwen aan Zoetermeer: een stad in balans. Uw thuis!

Ronald Weerwag

Wethouder Wonen

## Het programma in één oogopslag

Het programma in één oogopslag

# Het programma in één oogopslag



## 1 Inleiding: Zoetermeer staat voor uitdagingen

Gemeente Zoetermeer is in slechts 60 jaar tijd gegroeid van boterdorp tot de vierde grootste stad van Zuid-Holland. Meer dan 128 duizend mensen noemen Zoetermeer hun thuis. Tienduizenden huishoudens hebben hier hun bestaan opgebouwd en zijn gehecht geraakt aan de vele voorzieningen die Zoetermeer te bieden heeft. Onze inwoners genieten van een uitgebreid openbaarvervoernetwerk, het vele groen en de bereikbaarheid van onze stad. Van de binnenstad tot aan de rustige natuurgebieden, grenzend aan de buitenwijken is het een stad geworden met voor ieder wat wils. Een stad die we koesteren.

De stad is echter nooit af. De groei heeft ook een keerzijde. Net als andere New Towns heeft Zoetermeer te maken met verschillende uitdagingen. De gebouwde omgeving van de jaren '60-'90 is aan onderhoud, isolatie en vergroening toe. De opgaven zijn door de sterke groei van de stad omvangrijk. De woningmarkt wordt steeds krappere. De betaalbaarheid neemt af door een jarenlange doorzettende stijging van de huurprijzen en de gemiddelde huizenprijs. Ook zijn we nu tegen de grenzen van onze stad aangegroeid en wordt het steeds moeilijker om locaties voor het bouwen van nieuwe woningen te vinden. Deze uitdagingen zetten aan tot actie.

Verder zien we dat Zoetermeer zich op een aantal terreinen minder gunstig heeft ontwikkeld. Rapport Louter laat zien dat onze woonaantrekkelijkheid en sociaaleconomische kracht achterblijven. (Zie Bureau Louter, De staat van Zoetermeer, pagina's 158-159 van het Basisdocument Zoetermeer 2040.) Ook zijn verschillen tussen wijken en buurten te groot geworden.

Tot 2040 maken we hierin het verschil. Het Volkshuisvestingsprogramma draagt hieraan bij. Wij nemen actie door voor elke wijk duidelijk te maken wat er nodig is om in balans te komen. Hiermee geven we nadere uitwerking van de Visie Zoetermeer 2040. Bij het programma hoort een uitvoeringsagenda waarin concrete acties zijn opgenomen. Deze is als bijlage 2 toegevoegd. Het Volkshuisvestingsprogramma schetst de lijn voor de middellange termijn, de uitvoeringsagenda de acties op de korte termijn.

Het opstellen en uitvoeren van het volkshuisvestingsprogramma doen we als gemeente niet alleen. Het Volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met stakeholders. Input van marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporaties, beleidsmedewerkers van de gemeente en de gemeenteraad heeft onze visie waar nodig bijgestuurd en aangescherpt. Ook bouwen we verder op regionale afspraken zoals de regionale realisatieagenda Haag-

landen. We spelen in op de grote opgaven van wonen, zorg en welzijn. Op deze samenwerking gaan we voortbouwen. Hierbij blijven we onze inwoners betrekken. Samen blijven we werken aan de stad.

Het volkshuisvestingsprogramma biedt een nieuw perspectief op het vergroten en verbeteren van de woningvoorraad. Dat is hard nodig, want ontwikkelingen rondom betaalbaarheid, duurzaamheid en veroudering zetten de bestaande woningvoorraad steeds verder onder druk. Hoewel dit op korte termijn niet opgelost kan worden, biedt het programma een toekomstbeeld voor de middellange termijn. We spannen ons maximal in voor onze opgaven en houden rekening met de belangen van inwoners en partners. In het volgende hoofdstuk nemen we u mee in hoe wij deze ontwikkelingen van landelijk tot lokaal niveau ervaren.

## 2 Context: Wat wij zien

### 2.1 Inleiding

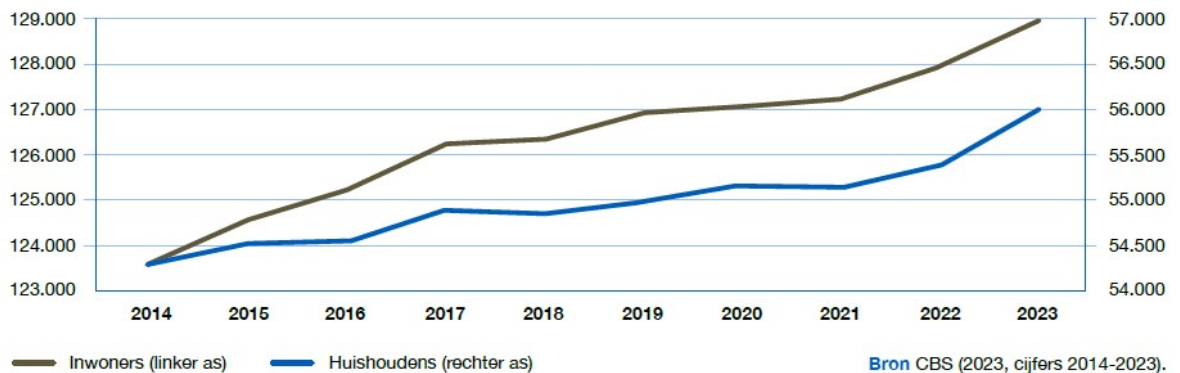
Wij zien Zoetermeer bloeien. Tegelijkertijd staat Zoetermeer voor uitdagingen. In dit hoofdstuk nemen we u mee in een beschrijving van de huidige woningvoorraad en de ontwikkelingen die wij als stad doormaken en de woningbehoefte die daar nu en in de toekomst uit voortkomt. Om dit in beeld te brengen hebben wij een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De inzichten en conclusies van dit onderzoek vatten wij in dit hoofdstuk samen. Concreet zien wij de volgende ontwikkelingen:

- Wij zien het aantal inwoners en huishoudens groeien
- Wij zien de samenstelling van huishoudens veranderen
- Wij zien een uitgebreid maar tekortkomend woning- en voorzieningenaanbod
- Wij zien dat wonen duurder blijft worden

### 2.2 Wij zien het aantal inwoners en huishoudens groeien

Wij zien Zoetermeer groeien en de samenstelling van de stad veranderen. De groep senioren inwoners groeit hard en er is sprake van 'dubbele vergrijzing': het aantal senioren groeit, en het aandeel senioren boven de 75 jaar groeit het hardst. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt bovendien – deels door vergrijzing - toe. Deze en andere veranderingen hebben impact op zowel vraag als aanbod op de woningmarkt. Het volgende figuur laat de Zoetermeerse bevolkingsgroei van de afgelopen 10 jaar zien.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Zoetermeer, 2014-2023



CBS (2023, cijfers 2014-2023)

De Zoetermeerse bevolking is als New Town snel gegroeid en groeide ook in de afgelopen jaren verder. De bevolkingsprognose verwacht een toename naar ruim 137.000 inwoners in 2040, een groei van 7%. Deze groei heeft een effect op de samenstelling en woonbeleving van onze inwoners.

### 2.3 Wij zien de samenstelling van huishoudens veranderen

*Huishoudens bestaan gemiddeld uit minder personen*

Wij bouwen voor al onze inwoners. In onze prognose groeit het aantal huishoudens van 57.700 in 2024 naar circa 65.000 huishoudens in 2040. Een toename van 14%. Het aantal huishoudens stijgt sneller dan het aantal inwoners. Dit betekent dat naast een groei van het aantal huishoudens er een krimp van de gemiddelde omvang van een huishouden plaatsvindt. Het volgende figuur laat deze ontwikkeling cijfer-

matig zien. In deze tabel is te zien dat het aantal gezinnen minder hard stijgt dan het aantal alleenstaanden en stellen. Dit betekent dat we meer woningen nodig hebben om hetzelfde aantal mensen te huisvesten.

Figuur 2: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Zoetermeer, Primos 2023

Doelgroepen	2024	2024 tot 2030	%	2024 tot 2040	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	6.385	+330	5%	-250	-4%
Gezinnen	20.680	+515	2%	+2.135	10%
Alleenstaanden en stellen 35 to 55 jaar	6.675	+995	15%	+2.550	38%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	15.790	-265	-2%	-1.270	-8%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	7.900	+2.145	27%	+4.850	61%
Overig	235	-5	-2%	+50	21%
<b>Totaal</b>	<b>57.670</b>	<b>+3.715</b>	<b>6%</b>	<b>+8.060</b>	<b>14%</b>

Bron Primos 2023

Primos 2023

### *Een groei in eenpersoonshuishoudens en stellen*

Het aantal eenpersoonshuishoudens en stellen zal het sterkst toenemen. Met name het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 75-jaar en ouder, groeit hard. Dit betekent niet zozeer dat Zoetermeer veel 75+ers aantrekt maar dat de huidige categorie 55 tot 75 jaar de komende jaren ouder wordt en opschuift naar 75+ categorie.

### *Een toenemende vergrijzing*

Binnen de oudere huishoudens zijn de grootste groeistromen te verwachten. Het aandeel senioren zal stijgen, waarbij het aandeel oudere senioren van 75+ nog harder stijgt (de 'dubbele vergrijzing'). Met het ouder worden van de Zoetermeerse bevolking veranderen ook de woonbehoeften en zorgbehoeften. Hier ligt één van de grootste huisvestingsopgaven voor Zoetermeer in de komende Jaren.

### *Een toenemend aantal gezinnen*

Tegelijkertijd zien we een lichte groei van het aantal gezinnen (+10%). In absolute aantallen gaat het om zo'n 2.100 huishoudens. Gezinsvorming in de stad, compenseert het vertrek van jonge alleenstaanden en stellen naar buurgemeenten. Die trek doet zich voor in nagenoeg iedere middelgrote stad in Nederland. Zeker in steden – zoals Zoetermeer - die dicht bij een grote (studenten)stad liggen.

### *Een afname van jongeren*

Het aantal jongeren neemt af. De opgave voor jongeren in Zoetermeer zit vooral in het kunnen huisvesten van jongeren (alleenstaanden en stellen) die nu nog noodgedwongen thuis moeten wonen. De jongste jongeren in Zoetermeer (tot 25 jaar) verhuizen met name richting studentensteden. Voor de categorie 30 tot 40-jarigen, zien we juist meer inkomende verhuizingen. Die bestaan vooral uit alleenstaanden en stellen. Op de korte termijn lijkt dit positieve saldo voort te duren. Op de lange termijn stabiliseert dit. Uiteindelijk verwachten we een lichte daling.

Het aantal mensen met minder kans op de woningmarkt neemt toe, door alle genoemde trends en ontwikkelingen. Zij kunnen geen passend huis vinden dat aansluit op hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm. Naar deze doelgroep verwijzen we met de term aandachtsgroepen. Deze term hanteren we vanuit het programma Een thuis voor iedereen. De rijksoverheid is van plan om de omschrijving van aandachtsgroepen wettelijk vast te leggen in de Wet regie op volkshuisvesting. Het wordt dan verplicht om per aandachtsgroep beleid te maken.

## Studenten

Lokaal is studentenhuysvesting meerdere keren onderzocht, bijvoorbeeld via de Stadspeiling. Uit deze onderzoeken volgt dat studenten in Zoetermeer over het algemeen een zelfstandige woning zoeken. Dit heeft als voordeel voor de student dat die huurtoeslag kan aanvragen. Een andere mogelijkheid voor studentenhuysvesting is onzelfstandige woonruimte waarbij studenten de keuken en de badkamer delen. Landelijk is dit de trend en wordt er juist meer ingezet op onzelfstandige huysvesting. Dat kan sociale contacten tussen studenten bevorderen en eenzaamheid of mentale problemen voorkomen.

## Behoefteteonderzoek woonwagenstandplaatsen

In 2024 is er een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder de huidige woonwagenbewoners en de standplaatszoekenden op de wachtlijst. Er staan momenteel nog 25 personen op de wachtlijst. Uit het onderzoek is gebleken dat er nog behoefte is aan 10-20 standplaatsen in Zoetermeer. De meeste respondenten geven daarbij de voorkeur aan een huurwoonwagen met een huurstandplaats. De woonwagenlocatie Zwetstroom heeft de meeste voorkeur onder de respondenten van het onderzoek, met 19 van hen die aan deze locatie de voorkeur hebben gegeven. De locaties Zwetstroom, Alkmenehof en Rokkeveenseweg Zuid (lage en hoge nummers) komen naar voren als de meest populaire locaties.

## 2.4 Wij zien een uitgebreid maar tekortkomend woning- en voorzieningenaanbod FIGUREN EN KAART

*Tot 2040 zijn minimaal 10.800 nieuwe woningen nodig om de huishoudensgroei van Zoetermeer op te vangen*

Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat we tot 2040 voor 2.675 huishoudens woningen tekortkomen. Dit woningtekort tellen we op bij de verwachte bevolkingsgroei van 8.060 huishoudens. Dat telt op tot een verwachte groei van 10.735 huishoudens die we afronden naar 10.800. Dit betreft de groei van de Zoetermeerse bevolking. Uit dit onderzoek valt af te leiden dat de woningvoorraad in de periode 2024 – 2040 ook met 10.800 woningen moet toenemen. Anders zal er ook na 2040 sprake zijn van een woningtekort.

*Tot 2040 is een extra groei van 5.200 huishoudens mogelijk*

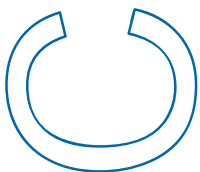
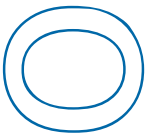
Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt verder dat er mogelijk een extra behoefte in te vullen is van 5.200 woningen. Hiervoor moeten we doelgroepen van buiten aantrekken, vooral jongeren en gezinnen. Deze groei komt bovenop de hiervoor genoemde groei van 10.800 huishoudens. Dat brengt de totale mogelijke woningbehoefte tot 2040 op 16.000 woningen.

*Van onze plannen zijn er 2.360 woningen hard*

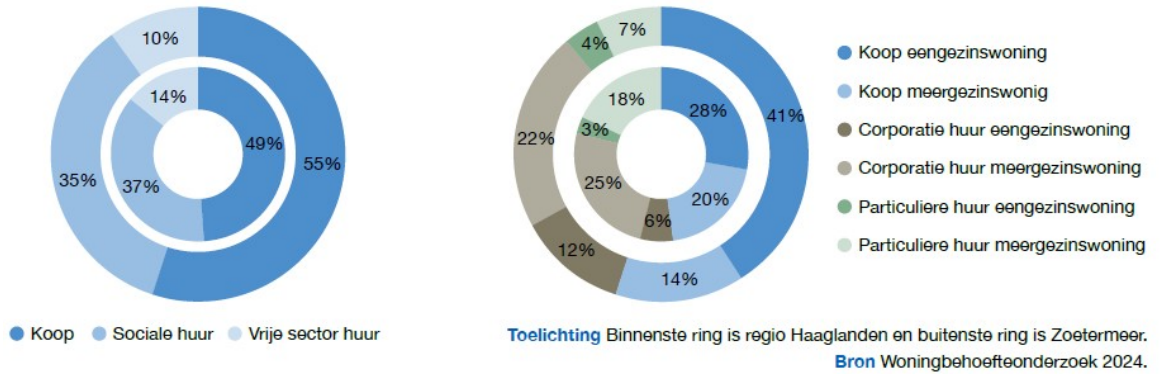
Zoetermeer heft nu een planvoorraad van 12.000 - 13.000 woningen. Een groot deel van deze plannen is nog zacht zoals bijvoorbeeld de grootschalige ontwikkeling Entree (met circa 6.750 woningen). Dit betekent dat deze plannen nog niet zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsplan. Ze kunnen daarom niet op korte termijn uitgevoerd worden. Plannen voor 2.360 woningen hebben het stempel harde plancapaciteit. Het hard maken van plannen is dus essentieel om tot realisatie te komen.

*Zoetermeer heeft vergeleken met de regio meer corporatiebezit, minder particulier bezit en meer grondgebonden (koop)woningen*

80% van de woningvoorraad in 2040 staat er al. Zoetermeer telde op 1 januari 2024 57.700 woningen. Het grootste deel van de voorraad bestaat uit een koopwoningen (55%). In de regio Haaglanden ligt dit lager (55%). Corporaties bezitten circa 34% van de Zoetermeerse woningen. Dat is iets hoger dan het regionale gemiddelde (31%). Hoewel corporaties ook woningen verhuren in het midden- en hogere segment, ligt de nadruk van activiteiten op verhuur in het sociale segment. De particuliere huursector is goed voor 10% van de Zoetermeerse woningvoorraad. Dat is minder dan het regionale gemiddelde van 21%. De prijsstelling in dit deel van de woningmarkt is minder transparant maar we zien dat huurprijzen hier variëren van lage tot hoge huren. Tot slot valt op dat Zoetermeer meer eengezinswoningen (56%) heeft dan het gemiddelde in de regio Haaglanden (37%).



Figuur 3: Woningvoorraad naar prijsvorm (links) en eigendom en type (rechts)\*

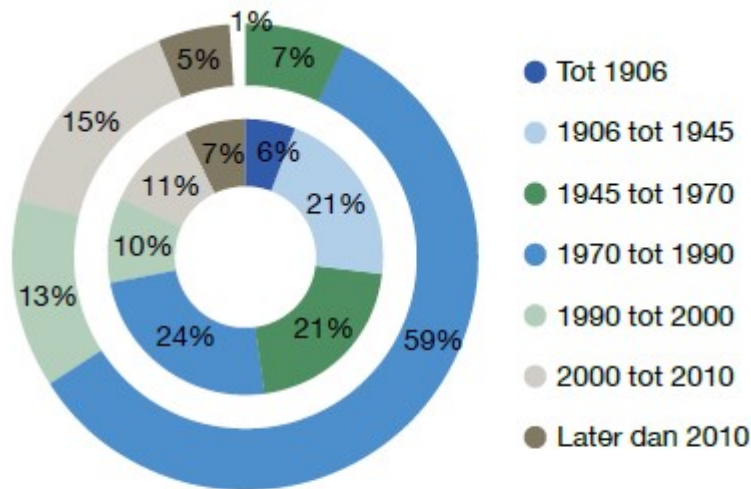


Bron: Woningbehoefteonderzoek 2024. Toelichting: \* Binnenste ring is regio Haaglanden en buitenste ring is Zoetermeer

### Afgelopen jaren veel nieuwe woningen gebouwd, maar ook groot deel van voorraad kwetsbaar

In de gemeente Zoetermeer zijn de afgelopen jaren veel woningen gebouwd. Ongeveer 20% van de totale voorraad is na het jaar 2000 gebouwd. In andere gemeenten is dit gemiddeld genomen zo'n 10%. Een groot deel van deze woningen staat in de wijk Oosterheem. Ook in het Centrum zijn de afgelopen jaren relatief veel woningen toegevoegd. Ongeveer de helft van alle woningen in Zoetermeer zijn gebouwd in de periode 1970-1985. Deze woningen staan vooral (en in hoge concentratie) in de wijken Buytenwegh de Leyens, Meerzicht en Seghwaert. Dit maakt deze wijken kwetsbaar. Nagenoeg alle woningen zijn hier 40 tot 55 jaar oud, hebben een kwaliteitsimpuls nodig en hebben vaak nog een slecht energielabel.

Figuur 4: Woningvoorraad naar bouwperiode in Zoetermeer\*



**Toelichting** Binnenste ring is regio Haaglanden en buitenste ring is Zoetermeer.

**Bron** WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023).

**Bewerking** Stec Groep (2024).

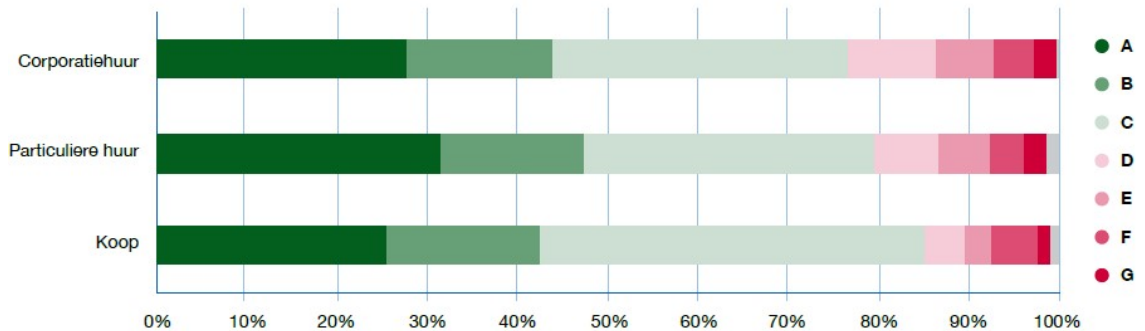
WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec-Groep (2024). Toelichting: \* Binnenste ring is regio Haaglanden en buitenste ring is Zoetermeer

### Verduurzamingsopgave bij zowel (oude) koop en huurwoningen aanwezig

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Die opgave speelt in Zoetermeer bij zowel koopwoningen als het corporatiebezit. Waar nu nog 13% van het corporatiebezit energielabel E, F of G heeft, moeten deze woningen uiterlijk in 2028 over minimaal energielabel D beschikken. De woningen die gebouwd zijn in de periode 1970-1985 (ongeveer 45% van de totale voorraad) hebben de slechtste energielabels. Binnen dit deel van de woningvoorraad zit dus het

grootste deel van de gemeentelijke verduurzamingsopgave. Ook een groot deel van de woningen die voor 1970 gebouwd zijn, heeft nog een slechter label. In aantallen gaat het daarbij alleen om een stuk minder woningen.

Figuur 5: Energielabels naar eigendom



\*Van de woningen waarvan geen energielabel bekend is hebben we een inschatting gemaakt op basis van pandkenmerken.

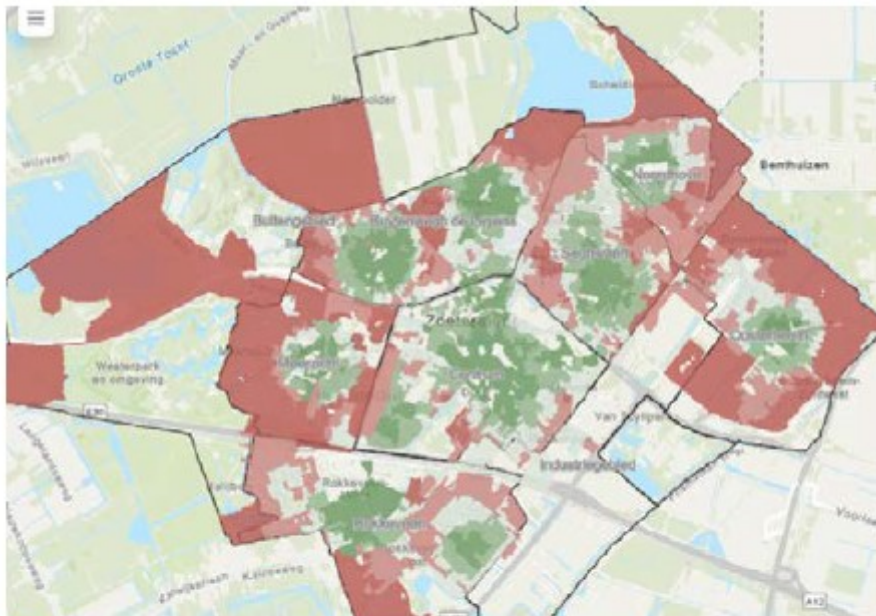
Bron WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023), BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023), BAG (2023). Bewerking Stec-Groep (2024). \*Van de woningen waarvan geen energielabel bekend is, hebben we een inschatting gemaakt op basis van pandkenmerken.

### Voorzieningenaanbod is geconcentreerd rond wijkcentra

Het voorzieningenaanbod in Zoetermeer is sterk geconcentreerd rond wijkcentra en het Stadscentrum. De groene gebieden markeren plekken waar relatief veel voorzieningen aanwezig zijn. Voorbeelden van voorzieningen zijn zorginstellingen, supermarkten en OV-haltes. De nabijheid van voorzieningen op loopafstand is van belang. Zo kunnen senioren zichzelf blijven voorzien in hun dagelijks levensonderhoud, ook bij een toenemende zorgvraag. Duidelijk wordt ook op welke plekken het voorzieningenaanbod achterblijft. De aanwezigheid van voldoende voorzieningen is van groot belang voor de leefbaarheid.

Figuur 6: Uitkomst seniorenscan



**Toelichting** Deze scan laat welke locaties (groen) het meest geschikt zijn voor senioren. Dit is bepaald op basis van de al aanwezige voorzieningen. De rode gebieden markeren minder geschikte locaties. Bron Microsoft Power BI.

toekomst

## Netcongestie

De verduurzamingsopgave kent ook een andere uitdaging, namelijk netcongestie in het stroomnet. Netbeheerders Tennet en Stedin hebben aangegeven dat het tot minstens 2032 kan duren voordat er weer ruimte is voor uitbreiding. Om overbelasting te voorkomen, reguleert Stedin nieuwe aanvragen voor grootverbruikaansluitingen door ze op een wachtlijst te plaatsen. Deze maatregel heeft voor woningbouw geen directe impact. Woningen kunnen nog steeds worden aangesloten op het stroomnet. In samenwerking met Stedin is er ook maatwerk mogelijk om liftinstallaties met een grootverbruikaansluiting in nieuwe appartementencomplexen en woontorens te kunnen realiseren.

Zoetermeer heeft echter ook de behoefte om voorzieningen uit te breiden. Netcongestie is geen probleem voor voorzieningen met een kleinverbruikaansluiting zoals bijvoorbeeld kappers, een groenteboer of een (afhaal)restaurant met kleine keuken. Grootverbruikaansluitingen worden wel getroffen door netcongestie. Denk hierbij aan voorzieningen met een hoog energieverbruik zoals supermarkten, scholen, ziekenhuizen, laadpleinen, grote horecagelegenheden, kantoren en bedrijfspanden. Aanvragen voor zulke voorzieningen komen op een wachtlijst te staan. De gemeente Zoetermeer werkt aan een aanpak netcongestie, waarin oplossingen worden gezocht om toch noodzakelijke voorzieningen te kunnen realiseren.

*Zoetermeer kent verschillende leefmilieus die nader zijn uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer*

In Zoetermeer hebben we de volgende leefmilieus: hoogstedelijk, stedelijk, wijkcentrum, suburbaan, historisch, werk en groen leefmilieu. In het vijfde hoofdstuk worden deze leefmilieus nader beschreven. Per leefmilieu wordt toegelicht hoe de verschillende opgaven een plek krijgen in dit specifieke gebied.

### **2.5 Wij zien dat woningen duurder blijven worden**

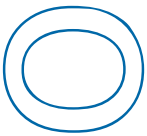
De woningkeuze is divers en daar bouwen we op voort. Tegelijkertijd zien we een forse betaalbaarheidsopgave binnen de koopwoningvoorraad van Zoetermeer. De huidige woningvoorraad is voor een groot deel van onze huishoudens – net als in de rest van Nederland - onbereikbaar. Bijna driekwart van de woningen in Zoetermeer heeft een WOZ-waarde van meer dan € 355.000 (prijspeil 2023). Zie figuur 7 koopwoningen naar prijsklasse.

*Koopwoningen zijn minder bereikbaar voor (lage) middeninkomens*

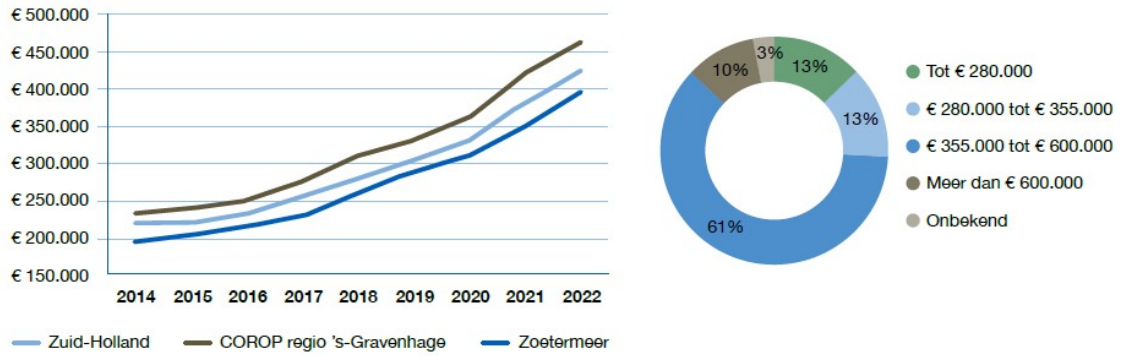
Tegelijkertijd heeft 60% van onze huishoudens een inkomen tot anderhalf keer modaal. Op dit moment kun je met dit inkomen een hypotheek van circa € 300.000 krijgen. Uit het woningbehoefteonderzoek Zoetermeer (2024) blijkt bovendien dat de vraag naar betaalbare woningen, ook in de toekomst, groot blijft. Onze koopwoningen worden dus steeds minder bereikbaar voor grote groepen inwoners. Huishoudens die niet de mogelijkheid hebben om een woning te kopen zijn aangewezen op de huursector. Kortom, een lagere bereikbaarheid van koopwoningen voor huishoudens tot 1,5 keer modaal verhoogt de druk op (sociale) huurwoningen.

*Ontwikkeling transactieprijs verklaart dat koopwoningen minder bereikbaar zijn*

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Zoetermeer. Sinds 2017 zijn de transactiepreizen in Zoetermeer bijna verdubbeld. In 2017 kostte een woning gemiddeld nog zo'n € 230.000, in 2023 was dit € 435.000. Deze prijsstijging ligt in lijn met de provinciale en regionale trends. Daarbij zien we wel dat de gemiddelde transactieprijs in 2022 circa 18% lager lag dan het gemiddelde in de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma (COROP)-regio 's Gravenhage.



Figuur 7: Ontwikkeling transactieprijs (links) en koopwoningen naar prijsklasse (rechts)



Bron CBS (2023, cijfers 2010-2023). NVM (2024). WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

CBS (2023, cijfers 2010-2023). NVM (2024). WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec-Groep (2024)

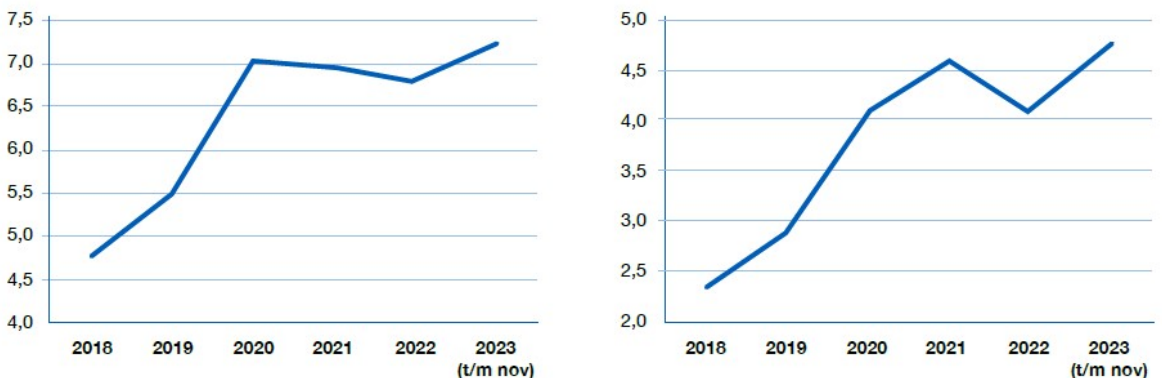
### *Ook sociale huurwoningen worden in de toekomst minder betaalbaar*

Woningen worden binnen de sociale huur als “betaalbaar” geclassificeerd als ze onder de aftoppingsgrenzen worden verhuurd. Huishoudens met een laag inkomen hebben zo'n woning nodig om huurtoeslag te kunnen ontvangen. Het merendeel van het aanbod betaalbare sociale huur wordt in Zoetermeer door de corporaties aangeboden. Naar verwachting krijgen 1.800 woningen binnen het sociale huuraanbod tot de aftoppingsgrens de komende jaren een huurprijs boven de aftoppingsgrens, omdat ze na vertrek van de zittende huurder verhuurd worden in de dure sociale huur, middenhuur of vrije sector. Bij gelijkblijvend verhuurbeleid blijven er in de toekomst te weinig betaalbare sociale huurwoningen over voor huishoudens met een laag inkomen.

### *Wacht- en zoektijd toegenomen in afgelopen vijf jaar, vooral jonge huishoudens de dupe*

De afgelopen vijf jaar zijn de wacht- en zoektijden van de woningcorporaties in Zoetermeer (Stedelink, De Goede Woning en Vidomes) fors toegenomen. In 2018 was de gemiddelde wachttijd in Zoetermeer nog zo'n 4 jaar en 11 maanden. Vorig jaar bedroeg de wachttijd 7 jaar en 3 maanden. Ook de zoektijd is gestegen (en verdubbeld) van 2 jaar en 4 maanden naar 4 jaar en 9 maanden. Deze trend zien we ook bij het aantal reacties per woning. Het aantal reacties per woning is de afgelopen vijf jaar bijna verdubbeld (van 140 naar 280). Er is dus steeds meer vraag naar sociale huurwoningen en wacht- en zoektijden lopen op. Hierdoor is het voor jonge huishoudens die nog niet genoeg wachttijd hebben opgebouwd lastig om een woning toegewezen te krijgen.

Figuur 8: Wachttijd (links) en zoektijd (rechts)\* in jaren bij woningcorporatie gemeente Zoetermeer, 2018-2023



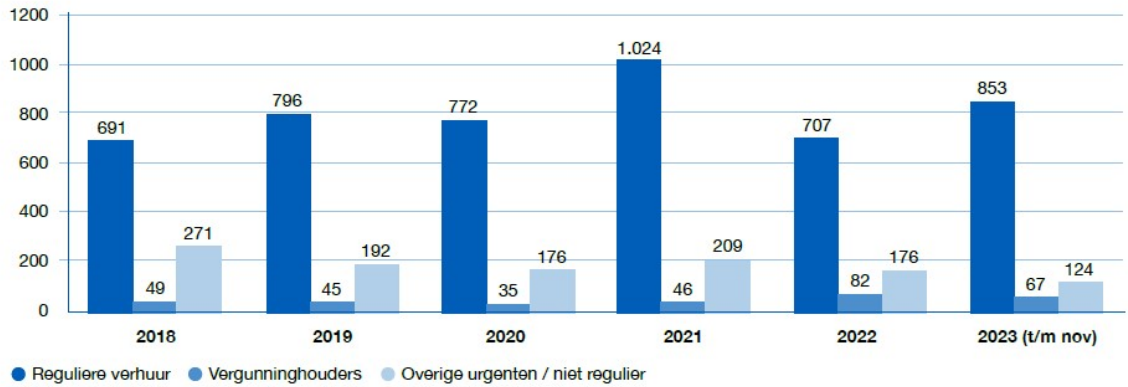
Bron woningbehoefteonderzoek

Woningbehoefteonderzoek

### Extra huisvestingsopgaven zetten slaagkansen reguliere sociale huurders onder druk

In Zoetermeer was deze trend de afgelopen jaren redelijk stabiel. Het aantal sociale huurwoningen dat naar aandachtsgroepen (vergunninghouders en overige urgenten) is gegaan steeg niet aanzienlijk. Sinds 2018 gaan er ieder jaar zo'n 50 sociale huurwoningen naar vergunninghouders en 190 naar overige urgenten (denk aan uitstromers uit instellingen of bijzondere bemiddelingen). Het aantal woningen dat per jaar naar regulier sociale huurders gaat schommelt rond de 800.

Figuur 9: Aantal sociale verhuringen in de gemeente Zoetermeer naar doelgroep, 2018-2023



Bron Gegevens woningcorporaties gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Gegevens woningcorporaties gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec-Groep (2024)

### We zien een hoger dan gemiddeld aandeel huishoudens met een hoger inkomen

In Zoetermeer wonen relatief weinig huishoudens die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 31% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in Zoetermeer 25%. We zien dat relatief veel huishoudens uit de secundaire doelgroep (lage inkomens zonder passend toewijzen) in Zoetermeer zijn vertegenwoordigd. Daarnaast heeft circa 13% van de huishoudens een middeninkomen tot € 63.000. Het aandeel hoge inkomens vanaf € 63.000 bedraagt circa 43%. Midden- en hoge inkomens bedragen samen 56% van de Zoetermeerse huishoudens. Dat is hoger dan het landelijk gemiddelde (53%).

Figuur 10: Huishoudens naar inkomensgroep

Inkomensgroep	Gemeente Zoetermeer	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	14.310 (25%)	2.493.835 (31%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 47.699 / € 52.671)	10.990 (19%)	1.291.400 (16%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.000)	7.725 (13%)	4.225.485 (53%)
Hoge inkomens (> € 63.000)	24.650 (43%)	
<b>Totaal</b>	<b>57.670 (100%)</b>	<b>8.010.720 (100%)</b>

Bron LMW (2021), WoON (2021). Bewerking Stec Groep (2024).

LMW (2021), WoON (2021). Bewerking Stec-Groep (2024)

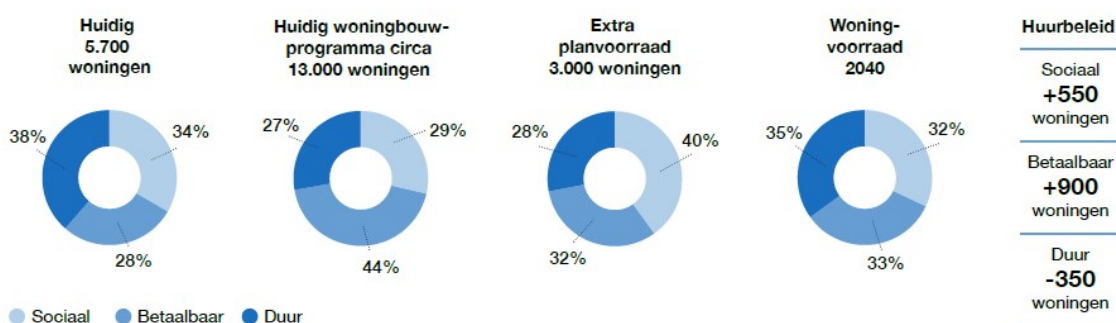
### 3 Onze ambities

Onze ambitie is om Zoetermeer in balans te brengen te houden. Balans is het sleutelwoord van het volkshuisvestingsprogramma. Wij zien een stad in balans als een stad met een zo gelijk mogelijk aanbod van verschillende woningen per wijk.

Onze ambitie om wijken in balans te brengen, werken we als volgt uit. Wij maken het onderscheid tussen drie prijsklassen: sociale huur-, middenhuur-/betaalbare koop- en dure huur-/koop. De definities van deze prijsklassen zijn landelijk vastgelegd. (Volgens artikel 4.32 (definities betaalbare woningen en woningbouwregio's) in het Ontwerpbesluit Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.) Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop worden hier gedefinieerd als betaalbare woning. In elke wijk streven we naar een woningvoorraad van 1/3e van elke prijsklasse. We houden voldoende oog voor de verschillen

tussen wijken. Daarom definiëren we een wijk in balans als een wijk met een woningvoorraad bestaande uit 23-43% sociale huurwoningen, 23-43% betaalbare huur/koop en 23-43% dure huur/koop. Om deze balans te bereiken hanteren we het volgende woningbouwprogramma en huurbeleid. Zo krijgen we onze woningvoorraad in 2040 in balans. Onderstaande figuur geeft dit weer:

Figuur 11: Balans in cijfers Zoetermeer



Het realiseren van een gebalanceerde verhouding in de woonvoorraad is een streven en geen harde doelstelling. Onze ambitie is om zoveel mogelijk naar een gelijke balans toe te werken met oog voor het unieke karakter van onze wijken. Dit betekent dat we op sommige plekken meer van de ene prijsklasse realiseren dan van de andere.

Het in balans brengen van onze stad en wijken gaat verder dan alleen een gelijke woonvoorraad in aantallen. Daarom richten we ons in dit volkshuisvestingsprogramma op vier speerpunten. Elk speerpunt is een stukje van de puzzel die we samen leggen om de volkshuisvestelijke ambities uit Zoetermeer 2040 waar te maken. De speerpunten zijn gekoppeld aan de ambities uit Zoetermeer 2040.

#### *Ambitie 2040: Iedereen kan betaalbaar wonen*

De overheid moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Zoetermeer neemt hierin zijn verantwoordelijkheid. We verbeteren en borgen daarom de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zo blijft er voor alle inkomens- en bevolkingsgroepen voldoende keuze. We zetten in op een goede spreiding van betaalbare woningen. Ook zetten we in op de wooncarrière van onze inwoners. Het deel van de Zoetermeerders dat zich een duurdere woning kan veroorloven willen we behouden voor de stad. Ontwikkelingen buiten onze macht, zoals het stikstofbeleid, netcongestie en de tekorten in uitvoerende capaciteit limiteren soms. Dit doet niets tekort aan onze inzet om de woningbouwopgave aan te gaan.

#### *Ambitie 2040: Zoetermeer heeft een grotere, passende en bijzondere woningvoorraad*

Zoetermeer heeft voldoende woningen om doelgroepen uit alle levensfasen en inkomensgroepen te bedienen. Zoetermeerders kunnen starten in en doorstromen naar een woning die aansluit op hun levensfase. De keuze van de doelgroep stemmen we af op de locatie. We hebben de ambitie om daarbij bijzondere en vernieuwende woonvormen toe te voegen, waarmee we de identiteit van Zoetermeer versterken. Ook het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort en het opvangen van de bevolkingsgroei. Hiermee bieden we jongeren, stedelijke huishoudens en senioren woonruimte. Regelgeving wordt afgestemd op de locatie waardoor rustige plekken behouden blijven.

#### *Ambitie 2040: Zoetermeer is een palet van wijken en buurten*

Elke wijk heeft een eigen karakter. De wijken hebben een compacte opzet, veel groen, goede bereikbaarheid en een diversiteit aan architectuur. De wijken vormen samen met het oude historische dorp en de moderne stad de identiteit van Zoetermeer. We gaan wat doen aan de sociaaleconomische verschillen die zijn ontstaan. Elke Zoetermeerder verdient een gelijke kans in het leven. Wonen is de basis. Dat betekent ook dat woningen toekomstbestendig zijn: leefbaar, duurzaam en klimaatbestendig.

## *Ambitie 2040: Inwoners krijgen de ondersteuning die ze nodig hebben*

Voor mensen die uitstromen uit de zorg zoals beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn ook geschikte woningen nodig. Een eigen woonplek is een cruciale voorwaarde om een bestaan op te bouwen al dan niet in combinatie met zorg en ondersteuning in de eigen woonomgeving. Deze groep bewoners is aangewezen op het betaalbare sociale huursegment. Dit betekent dat in dit segment voldoende aanbod moet worden toegevoegd. Wij zetten ons in om de nodige voorzieningen en zorg te blijven leveren maar ook om de sociale basis in de stad te versterken. Niet alle zorg en ondersteuning kan meer door professionele partijen geboden worden, mensen zullen meer naar elkaar om moeten kijken. Hierin ondersteunen we ze. Ook mensen die kwetsbaar zijn door gezondheidsproblemen of psychosociale problemen verdienen een woonplek in de wijk. Onze ambitie is dat dat in harmonie met de omgeving gebeurt zodat zij onderdeel worden van de samenleving in wijk en buurt. Ontmoeting is hierbij onmisbaar.

Door de toenemende zorgvraag die onder andere samenhangt met de toenemende vergrijzing heeft een steeds groter gedeelte van onze inwoners ondersteuning nodig in het dagelijks leven en bij voorkeur in hun eigen woning of woonomgeving. Voor senioren die nu nog in eengezinswoningen wonen, willen we zorgen voor een aantrekkelijk woonaanbod als alternatief, bij voorkeur in de eigen wijk. Zo houden we de ondersteuning betaalbaar.

### **4 Betaalbaarheid**

#### **4.1 Betaalbaarheid**

##### *Betalbaarheid voorop*

Vanwege de oplopende woningprijzen zetten we in Zoetermeer in op voldoende betaalbare woningen in onze (nieuwe) voorraad. Daarom sturen we in het woningbouwprogramma voor de lange termijn op 30% sociale huurwoningen en 30% middenhuur- en betaalbare koopwoningen op stadsniveau (bandbreedte van plus en min 5 procentpunt). Voor mensen die afhankelijk zijn van sociale huur zetten we in op minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad op stadsniveau. Dit is nodig voor de bestaanszekerheid van onze inwoners. Ook zijn hier regionaal afspraken over gemaakt (Regionale realisatieagenda wonen Haaglanden en Tussenakkoord regio Haaglanden). Sociale huurwoningen zijn nodig voor de huisvesting van aandachtsgroepen.

##### *Een betaalbare woning moet ook betaalbaar blijven*

Het toevoegen van een betaalbare woning is één. Zorgen dat deze woning ook betaalbaar blijft is een tweede. In de markt stijgen woningwaarden en woonlasten snel, zeker na oplevering aan de eerste koper. Dit omdat algehele prijzen stijgen maar bijvoorbeeld ook door schaarste of omdat een huiseigenaar zijn woning heeft uitgebouwd. We vinden het van belang dat een woning niet enkel betaalbaar is voor de eerste koper maar ook voor de kopers die daarna volgen. Daarom zijn we van plan om betaalbaarheid vast te leggen in het omgevingsplan met behulp van een doelgroepenregeling. Alleen met dit instrument kunnen we dit borgen. Verder gelden hierdoor bij elk project dezelfde regels, bijvoorbeeld over de instandhoudingstermijn. Hiermee verschaffen we duidelijkheid aan de markt.

##### *Ook dure woningen zijn nodig*

We zetten in op het behouden van al onze inwoners die binding hebben met de stad, wijk en buurt. Daar zijn ook duurdere woningen voor nodig. De behoefte aan duurdere woningen lezen we af uit de huidige inkomensverdeling. We kijken daarbij naar locaties die bijdragen aan het in balans brengen van een wijk, die doorstroming bevorderen en locaties waar dure woningen goed afzetbaar zijn. Daarom zetten we in het woningbouwprogramma voor de lange termijn in op 40% dure huur- en koopwoningen (met een bandbreedte van plus en min 5 procentpunt).

##### *Betalbaarheid bestaande corporatievoorraad*

We vinden het bovendien van belang dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen zijn en blijven voor huishoudens met de laagste inkomens. In totaal – na de toevoeging van het woningbouwprogramma – bestaat de woningvoorraad in 2040 uit 15.000 tot 16.000 sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. De sociale huurvoorraad bestaat nu voor 70% uit woningen met een huur onder de aftoppingsgrens. We willen dit handhaven op minimaal 70%. Dit is ook regionaal zo afgesproken. Nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen is nodig om dit ook in de toekomst te borgen. De betaalbaarheid van bestaande corporatievoorraad is naast nieuwbouw een manier om wijken in balans te brengen.

### *Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad dragen bij aan een betere mix in onze wijken*

We staan toe dat corporaties sociale huurwoningen als middenhuurwoning gaan verhuren, mits dat bijdraagt om wijken in balans te brengen en het totale aanbod niet onder druk komt te staan. De focus ligt in wijken met een laag percentage sociale huur op het toevoegen van sociale huur en niet op het aanpassen van sociale huurwoningen naar middenhuur en vrije-sector-huurwoningen. In deze wijken zijn vaak al voldoende middeldure en dure woningen aanwezig. In wijken die niet in balans zijn door een hoog percentage sociale huur is het wel wenselijk om een deel van de woningen in een hoger huursegment te verhuren.

#### **4.2 Concrete acties de komende 5 jaar**

*We leggen woningbouwcategorieën en doelgroepen vast in omgevingsplan en/of omgevingsvergunningen.*

Wij leggen in het omgevingsplan en te verlenen omgevingsvergunningen bij bouwplannen (zoals bedoeld onder de Omgevingswet) vast welke percentages van welke woningbouwcategorieën op de desbetreffende locatie moeten worden gerealiseerd én in stand moeten worden gehouden. Dit doen wij conform de instructieregels van artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). We nemen dit ook op in privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals anterieure overeenkomsten of koopovereenkomsten, die hieraan vaak voorafgaan. Het gaat om de volgende woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijnen:

- Sociale huur, met een instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar;
- Middenhuur, met een instandhoudingstermijn van tenminste 15 jaar;
- Betaalbare koop, met een instandhoudingstermijn van tenminste 5 jaar;
- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Bij een bouwplan met 10 of meer woningen dient de initiatiefnemer te voldoen aan het realiseren van een nader te bepalen minimaal percentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of betaalbare koopwoningen binnen het woningbouwplan. We sturen hiermee op de balans op wijk- of gebiedsniveau en behouden we flexibiliteit bij woningbouwplannen. In wijken gelden in principe deze percentages in de gebiedsgerichte uitwerking voor die locatie zijn bepaald. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is nodig als categorie om bijvoorbeeld een Knarrenhof en zelfbouwkavel te faciliteren.

#### *Doelgroepenregeling*

Om woningbouwcategorieën en doelgroepen te kunnen opnemen in het omgevingsplan en/of omgevingsvergunningen stellen we beleidsregels vast over woningbouwcategorieën en doelgroepen in een doelgroepenregeling. We zetten met dit instrument uiteen welke definities verschillende prijssegmenten kennen en welke inkomensgroepen hierbij horen. Uiterlijk in Q2-2025 neemt het college een besluit over deze regeling, zodat die mee kan in de eerstvolgende aanpassing van het omgevingsplan.

#### *Programma kostenverhaal en financiële bijdragen en Vereveningsfonds*

Om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren kan de gemeente bij nieuwbouwprojecten onder voorwaarden een bijdrage verlangen. Dit wordt de afdwingbare financiële bijdrage genoemd en wordt geregeld in de Omgevingswet. Eén van de ontwikkelingen waarvoor zo'n bijdrage kan worden verlangd is het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. De bijdragen kunnen via een vereveningsfonds worden gebruikt om niet gebouwde sociale woningen in het ene project elders in een andere project wel te realiseren. Aan de inzet van dit instrument worden eisen gesteld. Er moet een beleidsnorm voor het aandeel sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten in het omgevingsplan of een programma zijn vastgelegd. Een beroep op het fonds kan alleen bij een aantoonbaar financieel tekort of als het tekort groter wordt door het toevoegen van meer sociale woningbouw. Voor het afdwingen van de financiële bijdrage moet een grondslag zijn opgenomen in het omgevingsplan. We werken dit uit in een programma Kostenverhaal en financiële bijdragen en leggen deze in 2026 aan het college voor.

#### *Aanpassen huisvestingsverordening.*

We wijzen nieuwbouwkoopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens toe aan middeninkomens met economische of maatschappelijke binding met Zoetermeer. De Huisvestingswet biedt deze mogelijkheid. In 2025 werken we deze regelgeving in regionale samenwerking verder uit, maar zijn hierbij ook afhankelijk van de medewerking van onze buurgemeenten. Deze woningtoewijzingsregels worden uiterlijk aangepast in de huisvestingsverordening medio 2027. We zien de urgentie achter dit vraagstuk en willen dit versnellen naar 1 januari 2026. We onderzoeken of we hierbij specifieke doelgroepen voorrang kunnen geven, zoals inwoners die een sociale huurwoning achterlaten.

## Lokale prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties afspraken zodat sociale huurwoningen betaalbaar en beschikbaar blijven

lokale prestatieafspraken:

- We werken samen om op stadsniveau de betaalbaarheid op peil te houden.
- We maken afspraken over het huurbeleid in de verschillende wijken. Hiermee kunnen we op wijkniveau gericht differentiëren zodat ook vanuit deze afspraken wordt bijgedragen aan een betere mix van woningen en huishoudens in onze wijken.
- We maken afspraken over de vrije-sector-huurwoningen in bezit van corporaties.

### 5 Meer woningen

#### 5.1 Nieuwbouw

Doelstellingen nieuwbouw



#### Onze rol is tempo maken

De gemeente bepaalt waar, hoeveel en wat er gebouwd mag worden. De gemeente neemt vaker het initiatief voor het wijzigen van functies in het omgevingsplan om woningbouw mogelijk te maken. Bovendien ziet de gemeente daarbij toe op het voortvarend en efficiënt doorlopen van planprocedures, zodat tijdige voldoende locaties beschikbaar komen met de mogelijkheid om woningen te bouwen. Waar nodig zet de gemeente haar instrumenten van het grondbeleid in om deze opgave te faciliteren. Wij gaan hierbij niet voorbij aan de belangen van eigenaren, inwoners en marktpartijen. Voor het kunnen bouwen van voldoende woningen zijn we afhankelijk van deze partijen. Daarbij faciliteren wij ontwikkelaars en woningcorporaties bij hun projecten door bijvoorbeeld het toepassen van parallel plannen en door subsidies aan te vragen. Voorgaande is nodig om voor 2040 minstens 10.800 woningen te kunnen realiseren.

#### Tijdelijke woningbouw vooral vinden in leegstaand vastgoed

Uit onderzoek blijkt dat in Zoetermeer de beschikbare locaties schaars zijn en nodig zijn om permanente nieuwbouw te realiseren. Ondanks dat tijdelijke woningbouw kan bijdragen aan het snel toevoegen van woonruimte, leggen we daarom de focus eerst op het toevoegen van permanente woningen (via nieuwbouw, transformatie en het beter benutten van de huidige woningvoorraad). Tijdelijke of flexwoningen worden toegevoegd waar mogelijk en voornamelijk door gebruik van bestaand vastgoed, zoals kantoren en scholen, maar hebben nu geen prioriteit.

#### We bouwen in Zoetermeer voor iedereen

Zoetermeer zet met woningbouw in op het vergroten van de woningvoorraad voor vijf doelgroepen: mensen die afhankelijk zijn van sociale huur, jongeren, stedelijke huishoudens, senioren en gezinnen. We koppelen de inzet voor deze vijf doelgroepen aan de verschillende typen leefmilieus (zie hoofdstuk 5 van de Ruimtelijke Strategie) en wijken van Zoetermeer. In de gebiedsgerichte uitwerking (8) wordt dit concreter uitgewerkt. Daarbij geven we de prioritaire doelgroepen aan voor woningbouwontwikkelingen in de wijk.

#### 5.2 Bestaande woningvoorraad

##### Beter benutten

We implementeren **beleidsregels** die beter benutten faciliteren. Die gaan zowel over optoppen, aanpakken en uitplinten als splitsen en verkameren. We doen richtinggevende uitspraken over hoe dit eruit komt te zien.

De woningvoorraad beter benutten kan op twee manieren:

1. **Optoppen, aanplakken en uitplinten.** Door ruimtelijk ingrepen woningen komen er woningen bij. De gemeente wil dit makkelijker maken door beperkende regels op te heffen. Optoppen, aanplakken en uitplinten draagt bij aan het woningtekort en verbetert de leefbaarheid in een wijk. De gemeente Zoetermeer staat daarom een extra bouwlaag op een bestaand gebouw altijd toe in het Omgevingsplan, mits de bouwkundige constructie dit aankan. We werken samen met corporaties aan de slag om de kansen, die er bijvoorbeeld in de Bossenbuurt zijn aan te grijpen.
2. **Woningsplitsen en verkameren.** We benutten de bestaande woningvoorraad beter door het splitsen en verkameren van bestaande woningen. Woningsplitsen en verkameren zijn een positieve ontwikkeling voor de stad, want het draagt bij aan het verminderen van het woningtekort en helpt ons in de huisvesting van doelgroepen. Het heeft echter ook schaduwkanten zoals brandonveiligheid, overlast en overbewing, die op kunnen treden als woningen ongereguleerd worden verkamerd of gesplitst. We willen sturen met het aantal vergunningen en de afstand tussen gesplitste en verkamerde gebouwen die reeds vergund zijn. Met heldere regels beperken we de schaduwkanten.

De gemeente wil volgens bepaalde principes meewerken aan woningsplitsen en verkameren:

- In de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk vergunnen we woningsplitsen en verkameren vaker. Deze gebieden kunnen vanwege de hoge dichtheid van voorzieningen een hogere dichtheid van inwoners aan. We zetten hier immers in op reuring.
- In het leefmilieu suburbaan vergunnen we verkameren en splitsen gepast. Deze rustige wijken willen we rustig houden. Woningsplitsen en verkameren zorgen hier snel voor (te veel) reuring en ruis. We staan dit enkel toe als hierdoor geschikte woningen voor bijvoorbeeld senioren ontstaan. In gebieden met een zwakke leefbaarheid gaan we op dezelfde manier om met woningsplitsen en verkameren.
- De wijkwinkelcentra van de wijken zijn we wat vrijer met het vergunnen van woningsplitsen en verkameren. Op deze ontmoetingsplaatsen is meer ruimte voor reuring dan de surbane leefmilieus. Als woningen geschikt zijn voor jongeren, stedelijke huishoudens en senioren willen we meewerken.

### *Transformatie kantoren naar woningen*

De afgelopen jaren zijn meerdere kantorenpanden getransformeerd naar (tijdelijke) woonruimte. De beschikbare ruimte voor kantoren is daarmee flink afgenomen. De gemeente wil voldoende ruimte blijven bieden voor werkgelegenheid, passend bij de groei van de stad. Daarom stemt de gemeente pas in met permanente transformatie wanneer een initiatief past binnen het regionale afwegingskader transformatie kantoren (Metropoolregio Rotterdam Den Haag) in combinatie met lokaal maatwerk. Een initiatief wordt daarbij beoordeeld op verschillende criteria, zoals de leegstandduur, ligging en kwaliteit van het kantoorpand.

Voor kantoren die langer dan 2 jaar leegstaan op locaties buiten de kantorencusters en buiten het Dutch Innovation Park staat de gemeente open om te verkennen wat mogelijkheden zijn voor eigenaren om hun leegstaand kantoorvastgoed tijdelijk te benutten voor huisvesting van aandachtsgroepen (bijvoorbeeld voor statushouders, arbeidsmigranten, studenten en spoedzoekers). Bij voorkeur, maar niet uitsluitend, voor een langere periode (10-15 jaar).

### **5.3 Concrete acties de komende 5 jaar**

*We voegen 3.500 woningen toe in de aankomende 5 jaar, met een streven naar 10.800 woonruimten in de komende 15 jaar.*

- We hebben een woningbouwprogramma in beeld dat bestaat uit 16.000 woningen. We verwachten dat deze plannen nodig zijn om de bouwstroom op gang te houden en te voorzien in minimaal 130% planvoorraad ten opzichte van de behoefte. We houden rekening met vertraging en planuitval. Dit betekent dat we per jaar gemiddeld voor 1000 woningen plannen hebben, zodat we uiteindelijk 700 woningen kunnen vergunnen.
- We harden onze huidige planvoorraad op. Dat wil zeggen dat de gemeente zelf initiatief neemt om woningbouw eerder mogelijk te maken door inzet van het daarvoor in de Omgevingswet aanwezige instrumentarium. Dit gebeurt zoveel mogelijk parallel aan de planontwikkeling door eigenaren en ontwikkelaars. We maken hierbij gebruik van expertise en ervaringen die hiermee landelijk, regionaal en lokaal worden opgedaan. Zoetermeer is één van de drie gemeenten die meedoet aan de pilot 'Opharden' van de Regionale Versnellingsstafel. Daarvoor is het project Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan, met circa 700 woningen, van het programma Binnenstad aangemeld.
- Parallel plannen betekent dat de diverse fases van een bouwproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd in plaats van volgorde. De gemeente experimenteert met het principe van parallel plannen. We starten daarom een pilotproject: Bijdorplan (het huidige kantoor van Stedelink).

Het projectteam werkt met een procesbegeleider en de initiatiefnemer (Stedelink) vanuit een planning. Het doel van de parallel plannen is om efficiënter te werken. Bij positieve ervaringen breiden we de aanpak uit naar meer projecten.

- Om tot voldoende bouwlocaties te komen zetten we conform het gemeentelijk grondbeleid waar nodig de instrumenten van het grondbeleid in, waarbij het 'opharden' van plannen een randvoorwaarde is voor het effectief kunnen inzetten van deze instrumenten zoals kostenverhaal, minnelijk verwerven, voorkeursrecht, onteigening en uitgifte van bouwrijpe grond via tenders of aanbesteding.

*Op de korte termijn:*

- We bekijken onze huidige projectportefeuille kritisch. Bij te weinig voortgang zetten we de inzet van gemeentelijke capaciteit op projecten van derden stop.
- We geven bij woningbouwontwikkelingen van tevoren heldere kaders mee. De gemeente maakt daarbij een belangenafweging. Hiermee voorkomen we een stapeling van eisen. Wij verwachten dat daardoor minder capaciteit en middelen van de gemeente per project nodig zijn en bouwplannen sneller worden gebouwd.
- We maken extra ambtelijke capaciteit beschikbaar bij de afdelingen Projectenbureau, Stedelijke Ontwikkeling, Stadsbeheer, Vergunningen, Veiligheid en Handhaving en Sociaal Domein.
- Wij beschouwen de huidige verantwoordelijkheden, benodigde mandaten en beslismomenten binnen de gemeente in verschillende fasen van een project kritisch, zowel bestuurlijk (raad en college) als ambtelijk en doen voorstellen tot verbetering, gericht op het versnellen van het proces.
- Wij blijven gebruik maken van de kracht en expertise van onze partners in de stad en daarbuiten. We continueren onze periodiek overleggen, zoals de Permanente Marktdialoog Zoetermeer, Lokale versnellingsstafel Woningbouw en Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit en overleggen rondom prestatieafspraken en projecten met corporaties en huurdersbelangenverenigingen en zorgpartijen.

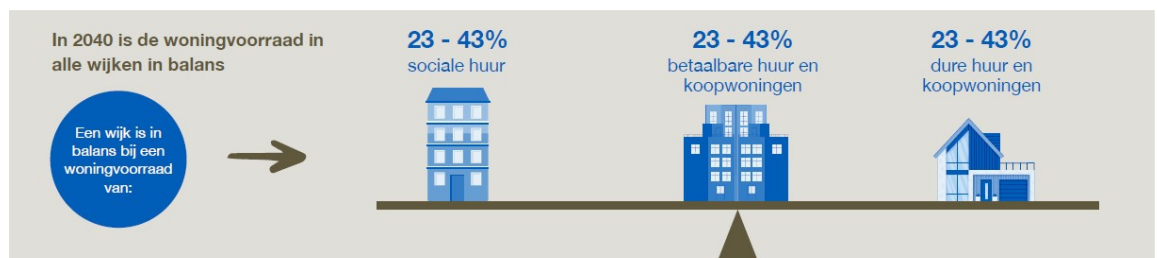
*We benutten de bestaande woningvoorraad beter*

- **Woningdelen faciliteren:** We faciliteren ingrepen in de bestaande woningvoorraad om deze beter te benutten. We stellen daarvoor gerichte kaders op (via in omgevingsplan en huisvestingsverordening). Daarbij gaan we in op verschillende mogelijkheden om de woningvoorraad beter te benutten zoals woningsplitsen, woningdelen en optoppen. We maken hierbij onderscheid naar (type) wijken, houden rekening met stedelijke dichtheden, leefbaarheid, doorstroming en woonbehoeften.
- **Uitvoering afspraken met woningcorporaties:** In Q1 2025 heeft de gemeente met drie woningcorporaties (Stedelink, Vidomes en De Goede Woning) intentionele afspraken gemaakt om met optoppen aanplakken en uitplinten 400 – 700 woningen toe te voegen. De komende 5 jaar leiden deze afspraken tot de realisatie van meerdere woningbouwontwikkelingen.
- We stellen hiervoor in 2026 **beleidsregels** op.

## 6 Palet van wijken en buurten

### 6.1 Inleiding

Doelstellingen palet van wijken en buurten



### 6.2 Wijken om te koesteren

Zoetermeer is een collectie van wijken ieder met een eigen historie en kwaliteiten. De verschillen binnen en tussen de wijken zijn te groot geworden. Daarbij is onder meer de leefbaarheid in het geding. Die staat juist onder druk in buurten waar nodig gerenoveerd moet worden. Ook zien we ongewenste verschillen in de sociaaleconomische status in van wijken. We zien een risico van ruimtelijke segregatie. Kansengelijkheid staat hierdoor onder druk. Inwoners met diverse achtergronden moeten een plek kunnen vinden in elke wijk. We hebben daarom in elke wijk een woningvoorraad nodig die dit faciliteert door voldoende

aanbod van sociale huur, betaalbare en dure huur- en koopwoningen. We willen inwoners binnen en tussen gemeenschappen in hun kracht zetten.

Een duurzame wijk verspilt geen energie en kan zelfstandig een deel van de energiebehoefte opwekken. Ook heeft een duurzame wijk geen energiearmoede en kan iedereen er in de winter warm bijzitten. Door in te zetten op zonnepanelen, warmtepompen en door het geleidelijk af te stappen van aardgas creëren we een uitstoot neutrale omgeving en dragen we samen bij aan het klimaat.

In de volgende subhoofdstukken staan we stil bij leefbare en duurzame wijken.

### **6.3 Leefbare wijken**

#### *Gebiedsgerichte aanpak in de wijken van de toekomst*

Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert vragen komende 5 jaar extra aandacht. De leefbaarheid staat in onder druk op specifieke plekken in deze wijken. Een integrale aanpak is daar nodig om deze wijken sociaal, fysiek en economisch op een hoger plan te trekken. De volkshuisvestelijke bijdrage aan deze aanpak gaat over fysieke ingrepen met woningbouw en in de bestaande woningvoorraad en het toewijzingsbeleid in het bijzonder aan inkomens- en aandachtsgroepen. De ontwikkelingen in andere wijken en gebieden dragen bij aan de gebiedsgerichte aanpak. We kunnen ze niet los van elkaar zien. Tot slot hebben onze woningcorporaties een gebiedsatlas ontwikkelt die kan helpen bij toekomstige aanpak.

#### *Voorzieningen groeien mee*

De vernieuwing van de wijkcentra in Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert biedt ook de kans om het voorzieningenaanbod daar te versterken. Dit is nodig om genoeg aanbod voor al onze inwoners te hebben, nu en in de toekomst. Wanneer Zoetermeer groeit, groeien voorzieningen als wijkgezondheidscentra, sport, ontmoeting, cultuur en evenementen mee. Dit draagt bij aan leefbare wijken. In leefmilieus wijkcentrum, stedelijk en hoogstedelijk zetten we in op functiemenging bij woningbouwontwikkelingen.

#### *Naar een woningvoorraad in balans*

We vinden enige mate van verschil tussen wijken qua leeftijd, huishoudenssamenstelling, baan of inkomen geoorloofd. Wijken hebben zich door hun verleden anders ontwikkeld. Te grote verschillen tussen wijken willen we zoveel mogelijk terugdringen of voorkomen. Een wijk is leefbaar als verschillende bevolkingsgroepen zich thuis voelen in de wijk. De gebiedsgerichte uitwerking (zie 8) geeft inzicht hoe de ontwikkeling naar een woningvoorraad in balans eruitziet. Voor de verdere uitwerking maken we onder meer gebruik van de gebiedsatlas van de woningcorporaties.

#### *Inkomensgroepen in balans*

We ambiëren sterke draagkrachtige wijken met een diversiteit aan inwoners. Een wijk heeft daarom een diverse woningvoorraad nodig. We zorgen daarom in de bestaande woningvoorraad voor voldoende spreiding, differentiatie en balans. Die balans is de wijken willen we berekenen met een woningvoorraad van: 1/3 sociale huur, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Naast een balans in inkomensgroepen brengen we ook een balans aan in leeftijd en gezinssamenstelling. Daarom hanteert de gemeente een bandbreedte van + of - 10 procentpunt ten opzichte van woningvoorraadverdeling.

#### *Werken in de wijk aan woonaantrekkelijkheid*

We geven zo mogelijk werklocaties in de wijk een plek in woningbouwontwikkelingen. Dat geldt bij uitstek voor de hoogstedelijke, stedelijke en wijkcentrum leefmilieus. Naast economische functies krijgen ook voorzieningen gericht op zorg en ontmoeten ruimte. Nu de beschikbare ruimte steeds schaarser wordt, zetten we in op het slim combineren van functies in gebouwen. Hiermee geven we een impuls aan de woonaantrekkelijkheid van een gebied.

### **6.4 Duurzame wijken**

Het programma Energietransitie geeft de verduurzaming van de bestaande woningbouw vorm op drie manieren: 1. energie besparen, 2. zelf energie opwekken en 3. volledig aardgasvrij worden. Ook is er aandacht voor de aanpak van energiearmoede en wordt er een energieloket ingezet. Het volkshuisvestingsprogramma haakt aan op de thema's verduurzaming gebouwde omgeving en toekomstbestendig bouwen.

### *Renovatie en beter benutten zijn natuurlijke momenten om andere volkshuisvestelijke maatregelen te overwegen*

De komende 15 jaar wordt er voor vele miljoenen euro's geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad door eigenaar-bewoners, corporaties en commerciële verhuurders. We hebben als gemeente doelstellingen om de woningvoorraad in wijken te vergroten voor jongeren, de toegankelijkheid van bestaande woningen voor mensen met een beperking. De ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad kunnen hier net zoveel aan bijdragen als nieuwbouwwontwikkelingen. Daarom intensiveren we op dit punt de samenwerking met woningcorporaties en commerciële verhuurders.

### *Toekomstbestendig bouwen*

Zoetermeer heeft de ambitie om toekomstbestendig te bouwen, dat wil zeggen klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief. Hiermee voegen we kwalitatief hoogwaardige woningen toe die ook goed zijn voor de omgeving. Toekomstbestendig bouwen betekent namelijk dat corporaties en ontwikkelaars woningen bouwen waar rekening wordt gehouden met het materiaalgebruik, de milieu-impact en het waardebehoud van bouwmaterialen, maar ook met de gevolgen van het veranderende klimaat zoals wateroverlast, droogte, hitte en een afname van de biodiversiteit. Vergroening is een integrale oplossingsrichting die bijdraagt aan de aanpak van meerdere van deze problemen.

### **6.5 Concrete acties de komende 5 jaar**

#### *We werken intensiever samen met corporaties om de leefbaarheid te verbeteren*

- We werken het volkshuisvestingsprogramma, ruimtelijke strategie en gebiedsatlas (product corporaties) uit in gebiedsgerichte afspraken met corporaties, bijvoorbeeld over waar zij bouwen, waar ze verkopen, hoe ze omgaan met huurbeleid, waar ze renoveren en welke leefbaarheidsinzet er noodzakelijk is. Uiterlijk het eerste kwartaal van 2026 leveren we de resultaten op.

#### *We intensiveren het gesprek met corporaties en andere vastgoedeigenaren over hun woningbezit*

- We stimuleren corporaties en andere vastgoedeigenaren te verduurzamen en gaan vaker in gesprek over de portefeuillestrategie, en kijken of we een snellere en verdergaande verduurzaming kunnen faciliteren. Daarnaast wegen we andere volkshuisvestelijke doelstellingen mee en betrekken die in renovatie waar mogelijk en haalbaar. Uiterlijk het eerste kwartaal van 2026 leveren we de resultaten op.

#### *We passen criteria voor toekomstbestendig bouwen toe waar mogelijk en noodzakelijk*

- De gemeente ondersteunt het convenant Toekomstbestendig bouwen en maakt hierover afspraken met corporaties en marktpartijen bij projecten. Deze afspraken zijn op basis van vrijwilligheid. We houden aandacht voor het effect op de bouwkosten. Naast kwaliteit zijn betaalbaarheid en woningbouwproductie ook van belang.

## **7 Wonen, welzijn en zorg**

### **7.1 De woonzorgvisie is ons vertrekpunt**

De gemeente heeft in 2021 een Woonzorgvisie vastgesteld en die visie is nog steeds van kracht. De afgelopen jaren zijn hierdoor verschillende projecten met passende woningen voor senioren gestart, zoals Van Aalstpark, Roggeakker, 't Seghewaert, Edisonpark en Seghewaertseweg. Entree en Paltelaan worden nu opgepakt. Naast passend wonen gaat het in de Woonzorgvisie ook over passende zorg en ondersteuning en de sociale basis. In dit Volkshuisvestingsprogramma is het onderwerp passend wonen uitgewerkt. We hebben daarnaast een uitvoeringsprogramma opgesteld in samenwerking met corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen en belangenverenigingen.

We zetten bij het uitvoeringsprogramma in op bereikbare maatschappelijke voorzieningen, op stimuleren van ontmoeting en saamhorigheid. Dat laatste doen we door inwoners in hun kracht te zetten en ze de handvatten geven om als mantelzorger of vrijwilliger te kunnen functioneren. Ook zetten we in op het bouwen en versterken van gemeenschappen in bestaande en nieuwbouwcomplexen. We behandelen in dit Volkshuisvestingsprogramma de woningbehoefte van senioren en mensen die zorg nodig hebben. Recent regionaal onderzoek en het woningbehoefteonderzoek hebben namelijk nieuwe informatie opgeleverd over de behoefte aan nieuwbouwseniorenwoningen, waardoor we dit scherper in beeld hebben.

Verder behandelen we ook de woonopgave voor aandachtsgroepen. We werken met twee categorieën:

1. Groepen die behoefte hebben aan betaalbare sociale huurwoningen met daarnaast zorg en ondersteuning. We richten ons vooral op deze aandachtsgroepen omdat ze behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met ondersteuning of zorg. Deze groepen hebben vaak op wettelijke of maatschappelijke gronden recht op zo'n woning. Ook hebben ze een dringende woonvraag, waardoor ze voorrang krijgen.
2. Groepen die vrijwel geen zorg en ondersteuning nodig hebben, maar wel een specifieke woonwens. Deze groepen kunnen geen aanspraak maken op voorrang. We onderscheiden enkele groepen die een specifieke woonwens hebben en meestal geen zorg of ondersteuning nodig hebben. Ze slagen door die specifieke woonwens moeilijk voor een woning. Hier liggen kansen voor Zoetermeer bijvoorbeeld omdat we deze groepen willen binden.

Een uitgebreide beschrijving van deze aandachtsgroepen kunt u vinden in de bijlage 3.

### *Doelen tot 2040*

Doelen tot 2040:

1. we realiseren 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren door middel van nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen.
2. We zorgen voor de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen om zowel regulier woningzoekenden als aandachtsgroepen te kunnen huisvesten.
3. We binden groepen aan onze stad die belangrijk zijn voor onze economie en samenleving.

### ***7.2 Doel 1: We realiseren 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren***

#### *We bouwen 4.000 woningen*

We realiseren de woningbehoefte aan seniorenwoningen. Dit zijn in totaal 2.650 nultreden woningen, 1.000 geclusterde woningen en 350 zorggeschikte woningen. Daarbij kijken we vooral naar locaties nabij het Stadscentrum en rondom de wijkwinkelcentra. De komende 5 jaar gaan we als eerste aan de slag met wijkwinkelcentra in Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert. Ons doel is in deze wijken een geschikt alternatief te bieden aan senioren voor hun eengezinswoning. Zij willen namelijk binnen hun eigen buurt en sociale omgeving te blijven wonen. Dat is wenselijk voor de sociale structuur in zo'n buurt.

We streven ernaar om voor senioren te zorgen voor variëteit in het aanbod. We zetten in op huur en koop, in het sociale segment maar ook in de vrije sector. Er is ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonvormen voor senioren in de diverse prijssegmenten.

#### *We transformeren 1.800 woningen bestaande woningen*

Ook bestaande woningen zijn geschikt te maken voor senioren. De komende 15 jaar zetten we in op het transformeren van 1.800 woningen naar meer passend voor senioren.

Dit kan op verschillende manieren:

1. eengezinswoningen horizontaal splitsen, zodat er een (nultreden) benedenwoning ontstaat;
2. appartementen zonder lift optoppen en een lift toevoegen;
3. uitplinten, zodat toegankelijke woningen kunnen worden toegevoegd aan bestaande complexen.

Voor de mensen die toch in hun eengezinswoning blijven wonen zijn aanpassingen zoals een traplift een optie.

#### *Toegankelijkheidsnorm*

Het is voor iedereen van belang om relaties te onderhouden. Woningen moeten bezoekbaar zijn om dit te ondersteunen. Voor mensen met een beperking is dit niet vanzelfsprekend. Nieuwbouwwoningen moeten daarom toegankelijk en bezoekbaar zijn. Het is jammer dat Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) nog onvoldoende eisen stelt om dit te borgen en NEN 9120 vrijwillig is. We vragen corporaties en marktpartijen daarom bij nieuwbouw en renovatie om NEN 9120 zo mogelijk toe te passen. We geven met deze inspanningen uitvoering aan het coalitieakkoord. (Zie hoofdstuk 10, Coalitieakkoord Zoetermeer 2022-2026, juni 2022.)

### **7.3 Doel 2: We stellen meer dan voldoende sociale huurwoningen beschikbaar**

#### **Meer voorrangscategorieën vraagt om scherpe keuzes**

Het aantal groepen dat de gemeente moet huisvesten neemt toe. Evenals het aantal groepen dat daarbij afhankelijk is van een sociale huurwoning. Het aandeel sociale huurwoningen dat met lokale voorrang mag worden toegewezen is wettelijk gemaximeerd op 50%. Hieronder vallen ook de (meeste) urgentiecategories. Dat betekent dat er scherpe keuzes nodig zijn, vooral binnen de groepen die we nu met lokaal maatwerk woningen toewijzen. Het daarbij cruciaal dat we de doorstroming bevorderen, aan onze wettelijke taakstellingen voldoen en onze inwoners ondersteunen in hun zoektocht naar een woning. Daarmee zorgen we ervoor dat reguliere woningzoekenden met een laag inkomen kans blijven maken op een sociale huurwoning. Op deze manier zorgen we voor een eerlijk en rechtvaardige woningverdeling.

#### *Uitstroom uit instellingen: uitbreiden van de voorraad en voortzetten van de samenwerking*

In principe spreiden we deze doelgroep beter spreiden over de stad. Tegelijkertijd heeft voor sommige doelgroepen clustering de voorkeur. Het is dan makkelijker om goede begeleiding te organiseren. Daarom laten we de keuze tussen beide strategieën afhangen van de doelgroep, locatie en de mogelijkheden en wensen van zorgaanbieders om goede begeleiding te organiseren.

We zijn tevreden over de samenwerking met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen met het convenant Zorgafhankelijke Groepen. Deze samenwerking willen we doorzetten.

#### *Toename van urgent woningzoekenden verwacht*

We verwachten dat het aantal urgentieverklaringen weer zal stijgen. De oorzaak is de wet Versterking regie volkshuisvesting die het aantal wettelijk verplichte urgentiedoelgroepen zal uitbreiden met bijvoorbeeld (dreigend) dakloze mensen. Dit heeft invloed op de verdeling van sociale huurwoningen die al schaars zijn. Het aantal urgentieaanvragen dat in behandeling genomen moet worden zal ook meer vragen van de capaciteit van de gemeente.

#### *Bijdragen naar vermogen aan taakstelling statushouders*

De gemeenten hebben een wettelijke plicht om een jaarlijks vastgesteld aantal statushouders te huisvesten. Het ziet ernaar uit dat het Rijk aan gemeenten gaat verbieden om sociale huurwoningen met voorrang aan statushouder toe te wijzen. Daarmee kunnen we de huidige werkwijze in samenwerking met de woningbouwcorporaties niet voortzetten. Dit vraagt om creatieve oplossingen, deze mensen zullen toch een dak boven hun hoofd moeten hebben. Afhankelijk van de besluitvorming van de landelijke overheid zal Zoetermeer haar beleid hierop aanpassen.

#### *Huisvesting woonwagengedwongen*

We implementeren het Beleidskader gemeentelijk woonwagengedwongen en standplaatsenbeleid met de volgende punten:

- cultuurbehoud: Erkenning en behoud van de woonwagencultuur;
- behoeftemonitoring: periodieke evaluatie van standplaatsbehoefte;
- gelijke behandeling: het streven naar vergelijkbare wachttijden voor standplaatsen en sociale huurwoningen;
- aanpassing van het toewijzingsbeleid zodat deze aansluit bij het landelijke beleidskader.

### **7.4 Doel 3: We binden groepen aan onze stad die belangrijk zijn voor onze gezondheidszorg, economie en samenleving**

We willen (beroeps)groepen die voorzien in een basisbehoefte binden aan onze stad. Zij zijn belangrijk voor het goed functioneren van de samenleving. Het gaat hierbij om studenten, cruciale beroepsgroepen en jongeren. Deze groepen hebben weinig of geen zorg en ondersteuning nodig, maar wel hulp bij het vinden van een woning.

#### *Inzetten op studentenhuishuisvesting*

Zoetermeer huisvest meerdere (hogere) beroepsopleidingen: het MBO Rijnland en de Haagse Hogeschool. Tegelijkertijd biedt Zoetermeer beperkt aanbod voor de huisvesting van studenten. Extra Studentenhuisvesting zou positief zijn voor het vestigingsklimaat van de Haagse Hogeschool en MBO Rijnland. Ook voor Zoetermeer is het positief als we deze jongeren beter kunnen trekken en behouden, aangezien dit een doelgroep is die juist relatief veel de stad verlaat. Daarom realiseren we in de Entree een project met

honderden studentenwoningen. We wijzen in een aantal wijken plekken aan waar studentenhuysvesting kan landen. Daarbij zetten we in op verkamers en woningsplitsen van woningen voor deze doelgroep.

### *Inzet huisvesting arbeidsmigranten*

De 800.000 arbeidsmigranten in Nederland leveren een bijdrage aan de energietransitie, zoals installatie van zonnepanelen, logistiek en landbouw. Zonder hen zou de economie letterlijk tot stilstand komen. De centrale ligging van Zoetermeer maakt de stad een aantrekkelijke plek voor huisvesting van arbeidsmigranten die in de regio werkzaam zijn. In Zoetermeer vindt de huisvesting plaats in de reguliere woningvoorraad. Hierdoor hebben we de omvang van de huisvestingsopgave onvoldoende in beeld. We krijgen daarom eerst grip op de opgaven die spelen voor arbeidsmigranten. Dat betekent dat we vooralsnog geen noodzaak zien voor het realiseren van grootschalige huisvestingsprojecten of een verhuurvergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten.

### *Cruciale beroepsgroepen van belang voor een leefbare stad*

We vinden de inzet van deze beroepsgroepen onmisbaar voor onze stad. We zetten ons extra in om cruciale beroepsgroepen te helpen bij het vinden van geschikte huisvesting. Middenhuur en betaalbare koopwoningen passen het beste voor het merendeel van deze medewerkers.

### **Inzetten op de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen**

Daarom zien we de noodzaak om koop- en huurwoningen specifiek voor deze doelgroep te bouwen. We ontwikkelen in twee nieuwbouwiniciatieven: Javalaan en Sumatra, woningen voor deze doelgroep.

### **Voorrang in bezit van particuliere verhuurders**

Uit navraag blijkt dat enkele particuliere verhuurders zelf al voorrang geven aan cruciale beroepsgroepen. Zij mogen zelf eigen voorrangsregels vaststellen, omdat dit niet gereguleerd is via de huisvestingsverordening. We maken met hen afspraken over hun bezit met de bedoeling dit goed initiatief verder aan te jagen. Verhuurder die dit nog niet doen proberen we te beïnvloeden. Die afspraken bestaan uit actief adverteren van (nieuwbouw)woningen via de gemeentesite en dit actief communiceren richting de beroepsgroepen.

### **Voorrang in corporatiebezit**

Bij corporatiebezit zijn we gebonden aan de huisvestingsverordening, die regionaal is afgestemd. We vinden het belangrijk dat ook dit corporatiebezit met voorrang beschikbaar komt voor beroepsgroepen. De stand van zaken nu is dat er regionaal geen prioriteit wordt gegeven aan voorrangsregels voor cruciale beroepsgroepen, aangezien de focus daar ligt op het stimuleren van de doorstroming. We blijven ons vanuit Zoetermeer inzetten om die prioriteit te verleggen, bij uitstek voor het corporatiebezit dat als middenhuur wordt verhuurd. Mocht dat onvoldoende opleveren dan kunnen we ervoor kiezen om lokaal een andere koers te gaan varen. Dat heeft nu niet de voorkeur gezien de schade die dit kan opleveren voor de samenwerking met corporaties en buurgemeenten en de uitvoeringslast die voor onze rekening komt. Toch kan dit de moeite waard zijn als samenwerken onvoldoende oplevert.

## **7.5 Aansluitend op regionaal en landelijk beleid**

### *Eerlijk aandeel in de regionale woonzorgopgave in Haaglanden*

In 2025 wordt een regionale woonzorgvisie ter besluitvorming voorgelegd. Ook komt er in 2025 uitsluitel over de wet regie volkshuisvesting en wordt de impact daarvan op de huisvestingsverordening, het volkshuisvestingsprogramma en de woonzorgvisie duidelijk. Waarschijnlijk zal de woonzorgvisie geactualiseerd moeten worden. Zoetermeer wil haar eerlijke aandeel nemen in deze afspraken en verwacht hetzelfde van de andere gemeenten in Haaglanden. Voor zover al bekend zijn de regionale afspraken verwerkt in dit volkshuisvestelijk programma. Met name de kwantitatieve onderbouwing van de opgave voor senioren heeft ons meer richting gegeven voor de totale opgave.

## **7.6 Concrete acties de komende 5 jaar**

### *Woonzorgvisie uitvoeren*

We voeren de **uitvoeringsagenda Woonzorgvisie** ontwikkeld met corporaties, marktpartijen en zorg- en welzijnspartijen uit.

## Seniorenhuisvesting

Seniorenhuisvesting:

- In totaal gaan we tot 2040 4.000 passende woningen voor senioren bouwen, waarvan:

- a. 2650 nieuwbouw nultredenwoningen, waarvan 800 sociale huur;
- b. 1000 nieuwbouw geclusterde woningen waarvan 500 sociale huur;
- c. 350 nieuwbouw zorggeschikte woningen, waarvan 175 sociale huur.

Over sociale huurwoningen maken we prestatieafspraken met woningcorporaties. Over de andere huur en koopwoningen maken we afspraken met marktpartijen. In de gebiedsgerichte uitwerking (zie hoofdstuk 8) geven we per wijk gebieden aan waar de passende woningen voor senioren bij voorkeur landt.

- De komende 5 jaar werken we aan de ontwikkeling van de wijkwinkelcentra van Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert. Dit levert seniorenwoningen op, verbetert de leefbaarheid en verhoogt het voorzieningenniveau in deze wijken.

## Toegankelijk bouwen en renoveren

- Bij aanbestedingen voor woningbouw op gemeentegrond nemen we NEN-9120 als eis mee in de uitvraag. We stimuleren corporaties en marktpartijen hier bij andere nieuwbouwprojecten en vergunningaanvragen ook aan te voldoen.
- We maken afspraken met verhuurders om de toegankelijkheid na renovatie zo mogelijk te verbeteren. Daarmee maken we de bestaande woningvoorraad geschikter voor senioren en mensen met een beperking.
- De Vrijwillige Adviescommissie (VAC) en Raad Fysieke Toegankelijkheid (RFT) adviseren de gemeente over toegankelijkheid. We nemen hun signalen serieus en zorgen voor verbeteringen.

## Honoreren van bewonersinitiatieven rond collectief particulier opdrachtgeverschap

- We stellen een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) document op (doorlooptijd 6 maanden). We geven hier richtlijnen mee om bewonersinitiatieven op weg te helpen. CPO is een vorm van bouwen waarin je gezamenlijk woningen laat bouwen.
- We stellen een locatie voor 1,5 jaar beschikbaar voor een bewonersinitiatief nadat dit document bestuurlijk is vastgesteld en leggen dit vast in het omgevingsplan.

## Huisvesting aandachtsgroepen

- We stemmen af met woningcorporaties waar en hoeveel woningen zij verhuren aan aandachtsgroepen binnen de betaalbare sociale woningvoorraad. Binnen de betaalbare woningen houden we rekening met het beschikbaar stellen van woningen voor de aandachtsgroepen en de uitstromers vanuit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, jeugdzorg en instellingen. We houden er rekening mee dat deze vraag in de toekomst zal toenemen.

We stellen woningcorporaties in staat om met nieuwbouw en huurbeleid aandachtsgroepen beter te spreiden over de stad. Waar er gepaste begeleiding geboden kan worden, zetten we in op clustering van aandachtsgroepen.

## Toewijzingsbeleid

- De Huisvestingsverordening wordt per 1 januari 2026 aangepast en 1 juli 2027 herzien.
- We wijzen met lokaal maatwerk woningen toe op basis van de volgende volgorde: 1) woningzoekenden waar we een wettelijke verplichting voor hebben, 2) Zoetermeerders die een woning achterlaten, 3) Zoetermeerse starters. Dit werken we in 2025 uit in een nieuw voorstel voor lokale voorrang bij sociale huurwoningen.
- We zetten in op een regionale urgentiecommissie. Dit vraagt draagvlak binnen de regio Haaglanden en uitwerkingstijd. De regionale urgentiecommissie start na 1 juli 2027.

## Cruciale beroepsgroepen

Voor cruciale beroepsgroepen bewandelen we drie sporen:

- We starten twee nieuwbouwinitiatieven: Javalaan en Sumatra met als doel om betaalbare koopwoningen te bouwen en die met voorrang toe te wijzen aan cruciale beroepsgroepen.
- We beïnvloeden particuliere verhuurder die hun bezit nog niet met voorrang aanbieden aan cruciale beroepsgroepen. We rapporteren periodiek over de voortgang.

- We zetten in de Bestuurlijke Tafel Wonen in op voorrang voor cruciale beroepsgroepen in corporatiewoningen.

We rapporteren bij de raadsbehandeling van de actualisatie van de Huisvestingsverordening (per 1-1-2026 en 1-7-2027) over de voortgang op alle drie de sporen.

#### *Arbeidsmigranten nader onderzoeken*

- We leveren in Q4-2026 een onderzoek op naar arbeidsmigranten, waarbij de omvang van de huidige huisvesting, locatie en behoefte aan huisvesting in beeld worden gebracht. Dit doen we zorgvuldig en in samenwerking met de regio om te komen tot een structurele aanpak die aan alle belangen recht doet.

#### *Huisvesting woonwagenbewoners*

- Voor 2026 brengen we toewijzingsregels in lijn met het landelijk beleidskader om passend te kunnen toewijzen. Deze aanpassing sluit beter aan bij de woonwensen van het wonen in familieverband van de doelgroep.
- We integreren woonwagenbeleid in de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- We sluiten een intentieovereenkomst af voor overdracht in erfpacht van de woonwagenlocaties in gemeentebezit naar de woningcorporaties.

## **8 Gebiedsgericht**

### ***Inleiding***

In dit hoofdstuk doen we uitspraken over het woningbouwprogramma op wijkniveau, doelgroepen en gevraagd huurbeleid aan de corporaties. Het doel is om in iedere wijk te voldoen aan de doelstelling voor balans: 23-43 % sociale huur, 23-43 % betaalbare huur- en koopwoningen en 23-43 % dure huur- en koopwoningen. In ieder gebied zijn al woningbouwontwikkelingen bekend. Die tellen gezamenlijk op tot de genoemde percentages. Ook is er door de hele stad extra planvoorraad verkend. Hier zijn op wijkniveau percentages aan meegegeven.

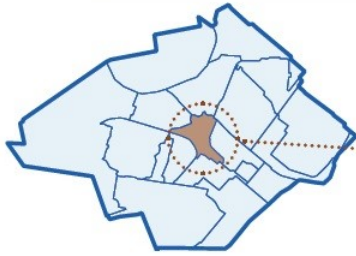
We doen uitspraken over de gewenste doelgroepen per gebied. Deze vormen een kader voor huidige en toekomstige woningbouwontwikkelingen in dat gebied. Waar de woningen per doelgroep precies landen wordt verder uitgewerkt in projecten. We willen hiermee maatwerk bieden om de creativiteit van onze partners te benutten.

In elke wijk is verkend welk huurbeleid nodig is om in balans te komen. We zijn hierbij afhankelijk van onze woningcorporaties. Wij sturen met lokale prestatieafspraken op de realisatie. Bij het definitieve volkshuisvestingsprogramma worden per wijk de woningbouwontwikkelingen per locatie uitgesplitst, waarbij op detailniveau inzichtelijk wordt hoeveel woningen, percentages en voor welke doelgroepen worden voorzien. Dat is echter alleen mogelijk als hier over geparticipeerd is met inwoners.

We hebben de huidige situatie in elk gebied en elke wijk in beeld. Als alle ontwikkelingen conform het volkshuisvestingsprogramma worden uitgevoerd dan is "Woningvoorraad 2040" het eindbeeld. Hiermee voldoen we aan de doelstelling om iedere wijk in balans te brengen.

## 8.1 Binnenstad

Binnenstad



### *Dit is de Binnenstad*

De Binnenstad is het kloppend hart van Zoetermeer en speelt een belangrijke rol in de ambities van dit programma. Met een grote diversiteit aan inwoners en de vele bezoekers van buiten Zoetermeer is het de grootste ontmoetingsplek van de stad. Er is een gemoedelijke sfeer die wij als gemeente koesteren en willen versterken. Het karakter van de woningen in de binnenstad wordt gevormd door de vele appartementencomplexen in zowel de hoog- als laagbouw. De vele winkels, horeca en diensten trekt iedereen, maar voornamelijk jongeren, stedelijke huishoudens en senioren hebben interesse om hier te wonen.

### *Dit gaan we doen*

#### **beleidsaccent woningvoorraad in balans**

We gaan veel betaalbare woningen realiseren in de Binnenstad. De huidige woonvoorraad bestaat momenteel voornamelijk uit sociale huur en een bijna gelijke hoeveelheid betaalbare en duur koop/huur woningen. Een ongeveer gelijke hoeveelheid van sociale en dure woningen worden aan deze mix toegevoegd om er in totaal 3000 woningen bij te bouwen.

#### **beleidsaccent seniorenhuisvesting**

De Binnenstad is hier gezien het hoogstedelijke leefmilieu door de centrale ligging en het voorzieningenniveau een geschikte plek voor.

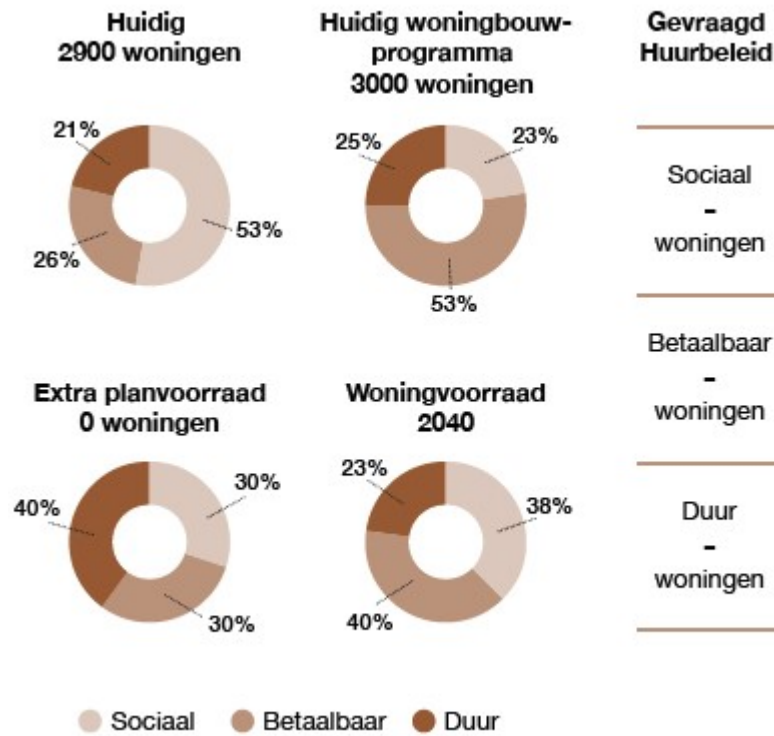
#### **beleidsaccent doelgroepen aantrekken**

We trekken meer jongeren, stedelijke huishoudens en senioren aan naar de Binnenstad. De binnenstad moet bruisen en de vele voorzieningen, ligging en recreatiemogelijkheden zijn hier de motor voor. Met een passend woningaanbod realiseren we deze ambitie.

### *Afbakening*

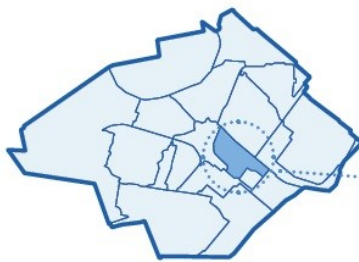
De Binnenstad omvat de wijk "Stadscentrum" inclusief de "Dorpsstraat" en "Schouwenbuurt-Zuid". De Binnenstad valt volledig in leefmilieu hoogstedelijk, met uitzondering van de Dorpsstraat die in leefmilieu historisch valt.

Binnenstad: gevraagd huurbeleid



## 8.2 Palenstein

Palenstein



### Dit is Palenstein

Als een van de eerste uitbreidingswijken van Zoetermeer is Palenstein in de laatste jaren grootschalig gerenoveerd. Er zijn circa 1.000 woningen gesloopt en er zijn honderden woningen teruggebouwd. Naast de verdunning van huishoudens was hier het doel om andere inkomens- en doelgroepen te trekken naar Palenstein. Het is een wijk met een diverse samenstelling van huishoudens en culturen. Met meerdere parkjes gelegen tussen de hoogbouw zijn er laagdrempelige ontmoetingsplekken waar men kan genieten van de wijk. Voorzieningen uit de omliggende wijken zijn makkelijk bereikbaar en dragen bij aan de weerbaarheid van de wijk.

toekomst

*Dit gaan we doen*

**beleidsaccent woningvoorraad in balans brengen**

We zetten door met het aanbrengen van balans in de woningvoorraad. Ook na de herstructurering kent de wijk een relatief hoog percentage sociale huurwoningen (59%) wat zich uit in een hoger aandeel inwoners met een laag inkomen en/of een kwetsbaarheid. We werken hier samen met de corporaties en marktpartijen aan door sociale huur in een lager aandeel toe te voegen en in te zetten op woningen in het betaalbare en dure segment. Ook zetten we in op afspraken over huurbeleid met als doel 300 sociale huurwoningen in de toekomst te verhuren als middenhuurwoning.

**beleidsaccent seniorenhuisvesting**

Palenstein is hier gezien het voorzieningenniveau een geschikte plek voor. In Palenstein is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. In het (huidige) woningbouwprogramma wordt daarom specifiek ingezet op deze doelgroep. Ook verwachten we een toename in het aantal senioren dat in de wijk woont.

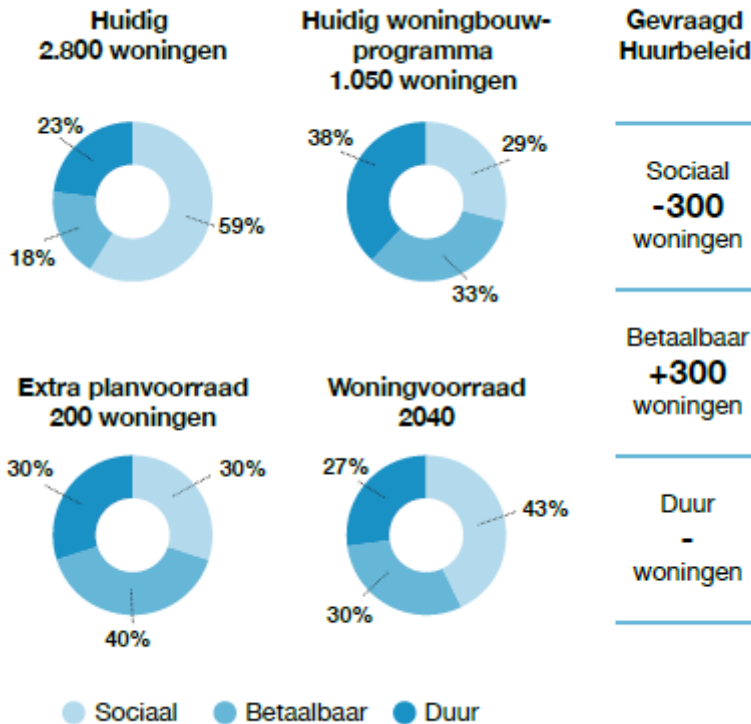
**beleidsaccent doelgroepen aantrekken**

We trekken meer stedelijke huishoudens naar Palenstein. Deze doelgroep bestaat vooral uit 1- en 2-persoonshuishoudens. We zien dat dit aansluit bij de demografie van Palenstein. De wijk bestaat nu vooral uit alleenstaanden (circa 50%) of samenwonenden (25%).

*Afbakening*

Palenstein omvat de wijk Palenstein. Palenstein is een leefmilieu stedelijk, met uitzondering van de noordrand van Palenstein dat een hoogstedelijk leefmilieu is. Gebiedsontwikkeling Edisonpark valt binnen de wijk Palenstein.

Palenstein: gevraagd huurbeleid



### 8.3 Driemanspolder

Driemanspolder



#### *Dit is Driemanspolder*

Driemanspolder is een van de oudere wijken van de stad met haar eigen geschiedenis en karakter. De wijk is in de jaren '70 ontwikkeld en wordt gekenmerkt door haar functionaliteit. De wijk ligt tegen het stadshart, station centrum west en station Driemanspolder aan waardoor het makkelijk is voor bewoners om van A naar B te reizen. In het midden van de wijk ligt het Willem Alexanderplantsoen dat omringt wordt door meerdere woonflats met een combinatie van sociale huur en betaalbare huur/koopwoningen. Veel mensen genieten van de stukken groen in de wijk en door de ligging van openbare voorzieningen trekt het ook bezoekers uit andere wijken.

#### *Dit gaan we doen*

##### **beleidsaccent woningvoorraad verder in balans brengen**

Driemanspolder is bijna in balans, alleen het betaalbare segment is omvangrijk. We leggen de nadruk op het toevoegen van sociale huur en dure huur- en koopwoningen. Dit zal de samenstelling van de wijk lichtelijk veranderen zodat deze toekomstbestendiger wordt.

##### **beleidsaccent seniorenhuisvesting**

Driemanspolder is hier gezien het voorzieningenniveau een geschikte plek voor. In de wijk is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. Ook verwachten we een toename in het aantal senioren dat in de wijk woont.

##### **beleidsaccent doelgroepen aantrekken**

We gaan meer jongeren en stedelijke huishoudens aantrekken. Inwoners van Driemanspolder zijn nu relatief vaak alleenstaand (circa 45%).

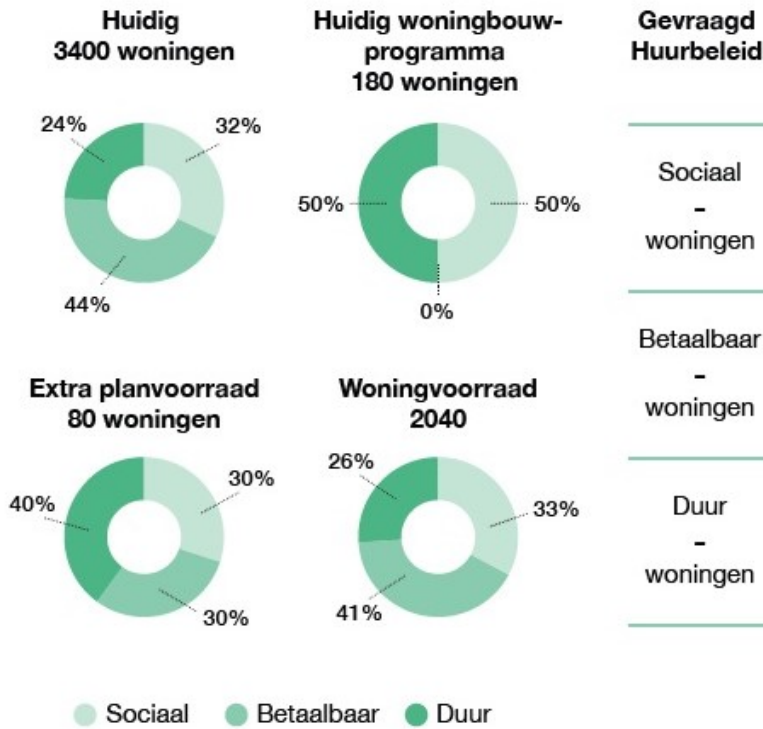
#### *Afbakening*

De wijk Driemanspolder bevat een stedelijk en historisch leefmilieu.

t  
p  
e  
c  
n  
o  
c

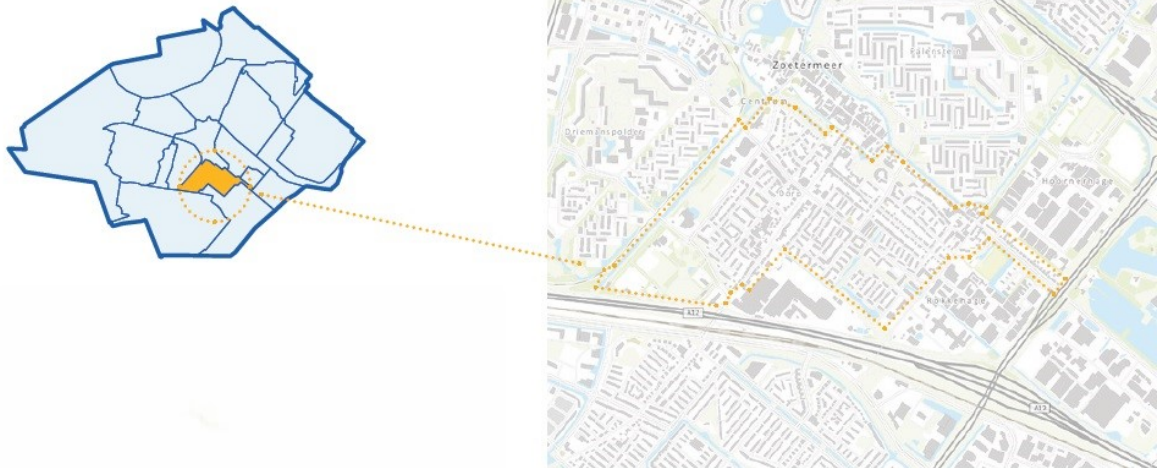
Driemanspolder: gevraagd huurbeleid

t  
 p  
 e  
 c  
 n  
 o  
 c



### 8.4 Dorp

Dorp



#### Dit is Dorp

Dorp is een prettige woonwijk waar inwoners met veel plezier wonen. De wijk kent doorgaans een luwe sfeer dat gepaard gaat met gemoedelijkheid, ruimte en groen. Het Dorp is ontstaan rondom de historische linten van Zoetermeer. De Dorpsstraat is het gezellige en historische hart van Zoetermeer. Naast dit historisch leefmilieu heeft de wijk een centrum rondom de Oranjelaan. Met de vele winkels en diensten trekt het centrum bezoekers uit de hele stad.

#### Dit gaan we doen

### beleidsaccent woningvoorraad verder in balans brengen

Om meer balans aan te brengen in de wijk gaan we het aandeel sociale huur vergroten. We leggen de nadruk op een mix van sociale huur, betaalbare woningen en dure huur- en koopwoningen toevoegen. Ook zetten we in op afspraken met corporaties over huurbeleid met als doel 100 dure huurwoningen in de toekomst te verhuren als sociale huurwoning. Daarmee zorgen we voor schuifruimte.

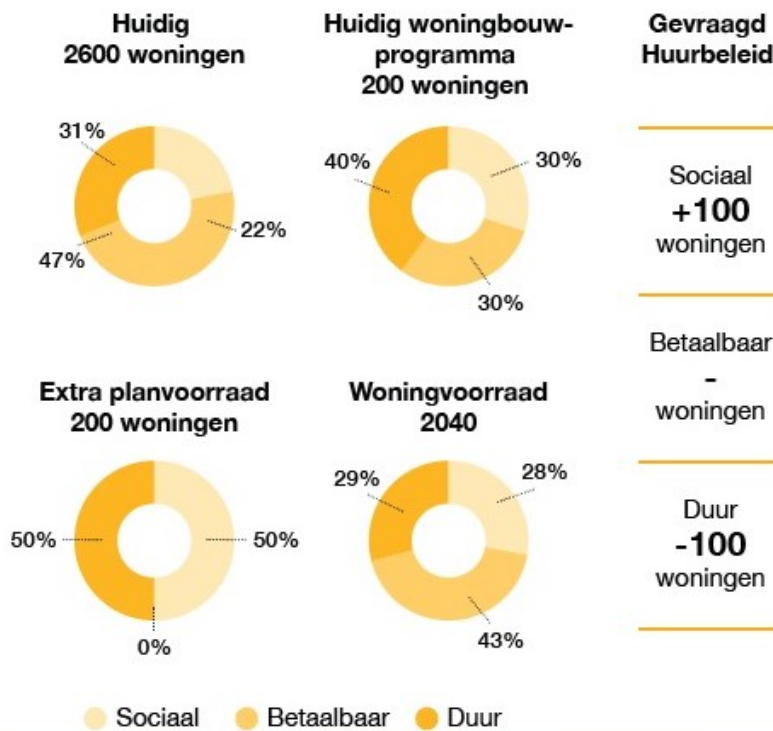
### beleidsaccent seniorenhuisvesting

Wij gaan bouwen en woningen inrichten op de hulpvraag van senioren. Gezien het voorzieningenniveau is Dorp hiervoor een uiterst geschikte plek. Momenteel is er namelijk een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren, terwijl dit aantal wel blijft toenemen. In samenwerking met onze partners gaan we passend en gericht woningen realiseren voor deze doelgroep.

### Afbakening

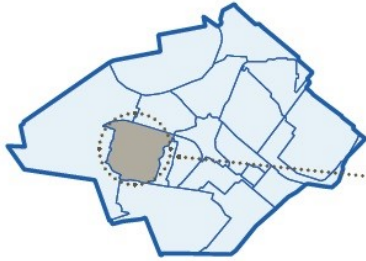
De wijk Dorp is hier exclusief de Dorpsstraat en inclusief de subbuurt "Dorp-Oost", dus inclusief de woningen aan de Bleiswijkseweg en de woningen tussen de Rokkeveensweg, Bleiswijkseweg en Binnenweg. De wijk omvat de woonmilieus stedelijk, leefmilieu wijkcentrum, leefmilieu suburbaan en historisch conform de kaart uit de Ruimtelijke Strategie.

Dorp: gevraagd huurbeleid



## 8.5 Meerzicht

Meerzicht



### *Dit is Meerzicht*

Meerzicht is een dynamische wijk. Er wordt momenteel veel ondernomen in Meerzicht.

Als wijk van de toekomst wordt er aandachtig gewerkt aan de hand van het gebiedsprogramma en het Meer voor Meerzicht 2035. In deze gebiedsgerichte uitwerking ondersteunen we de uitvoering van deze ontwikkelingen. Met deze aandacht willen we de wijk laten opbloeien en in z'n kracht zetten. Het winkelcentrum speelt hierbij een grote rol als hart van Meerzicht. Deze ontmoetingsplek gaat veel ontwikkeling zien. Daarnaast kunnen inwoners van de vele groene gebieden genieten, zoals het Bossenpark en de kinderboerderij.

### *Dit gaan we doen*

#### **beleidsaccent woningvoorraad in balans brengen**

De woningvoorraad van Meerzicht is niet in balans. Het aandeel sociale huurwoningen is te hoog en het aandeel dure huur en koopwoningen te laag. We werken hier samen met de corporaties en marktpartijen aan door sociale huur in een lager aandeel toe te voegen en in te zetten op woningen in het betaalbare en dure segment. Ook zetten we in op afspraken over huurbeleid met als doel 500 sociale huurwoningen in de toekomst te verhuren als middenhuurwoning. Het aandeel dure woningen dat erbij komen blijft in verhouding lager.

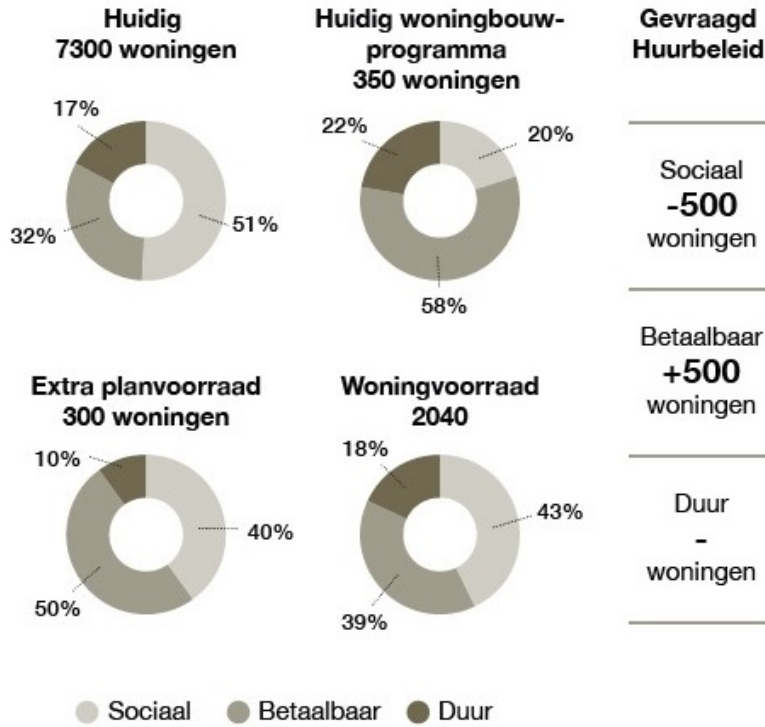
#### **beleidsaccent seniorenhuisvesting**

In Meerzicht is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. Geschikte leefmilieus hiervoor zijn: wijkcentrum, suburbaan en historisch. We verwachten een toename in het aantal senioren dat in de wijk woont. Het wijkcentrum Meerzicht is een geschikte plek om hen te huisvesten gezien het voorzieningenniveau. Ook zijn kleinschalige inbreidingen in de suburbane en historische leefmilieus van de wijk mogelijk voor deze specifieke doelgroep.

#### **beleidsaccent doelgroepen aantrekken**

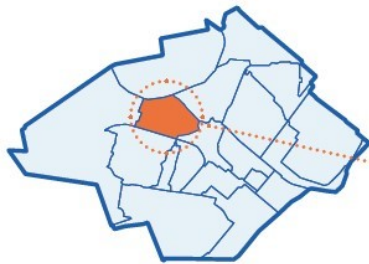
We binden groepen aan onze stad die belangrijk zijn voor onze economie en samenleving: jongeren, starters, studenten en stedelijke huishoudens. Leefmilieu wijkcentrum is een geschikt leefmilieu voor deze groepen. Doorstromende gezinnen koppelen we aan het historische en het suburbane leefmilieu van Meerzicht.

Meerzicht: gevraagd huurbeleid



### 8.6 Buytenwegh

Buytenwegh



#### Dit is Buytenwegh

Buytenwegh is vanuit een unieke stedenbouwkundige visie ontwikkeld. De woningvoorraad bestaat vooral uit intensieve laagbouw (in de vorm van dekwoningen) en grondgebonden woningen. Buytenwegh heeft een sociaaleconomische impuls nodig. Buytenwegh wordt daarom als tweede wijk van de toekomst opgepakt. Daarom wordt hier in 2024 en 2025 een wijkverkenning uitgevoerd.

#### Dit gaan we doen

toekomst

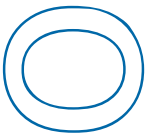
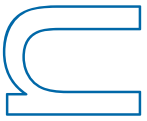
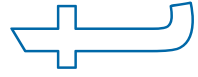
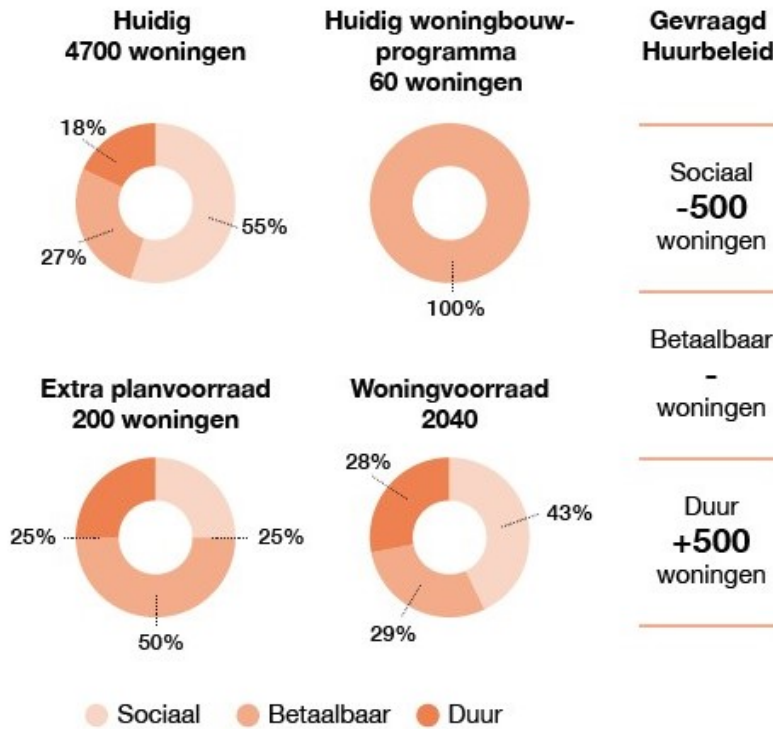
### beleidsaccent woningvoorraad in balans brengen

De woningvoorraad van Buytenwegh is niet in balans. Het aandeel sociale huurwoningen is te hoog en het aandeel dure huur en koopwoningen te laag. Er is nu een woningbouwontwikkeling waarbij voor 100% wordt ingezet op betaalbare huur- en koopwoningen. Wij realiseren een extra 200 woningen. We sturen met deze planvoorraad (en toekomstige planvoorraad) extra op de balans in de woningvoorraad. Ook zetten we in op afspraken met corporaties over huurbeleid met als doel 500 sociale huurwoningen in de toekomst te verhuren als dure huurwoning.

### beleidsaccent seniorenhuisvesting

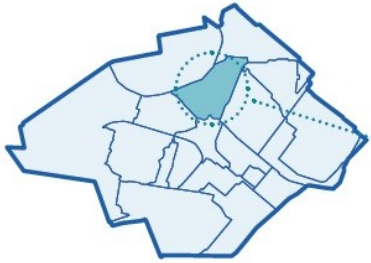
In Buytenwegh is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. We verwachten een toename in het aantal senioren dat in de wijk woont. Het wijkcentrum Buytenwegh is een geschikte plek om hen te huisvesten gezien het voorzieningenniveau. Ook zijn kleinschalige inbreidingen in de suburbane en historische leefmilieus van de wijk mogelijk voor deze specifieke doelgroep.

Buytenwegh: gevraagd huurbeleid



## 8.7 De Leyens

De Leyens



*Dit is de Leyens*

De Leyens is grotendeels gebouwd tussen 1970 en 1990. De wijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en enkele seniorencomplexen. In de wijk is veel groen en water vanwege het Binnenpark, Buurttuin Zoete Aarde en de Broekwegwetering. De Meerpolder en Zoetermeerse plas liggen om de hoek. De sociaaleconomische prestatie is boven het stedelijk gemiddelde. De komt onder meer doordat opleidingsniveau, inkomen en vermogen relatief hoog zijn. De bevolking is nog redelijk jong.

*Dit gaan we doen*

### **beleidsaccent betaalbaarheid**

Bij het huidige woningbouwprogramma zetten we in op een mix van sociale huur, betaalbaar en duur. We realiseren een extra 200 woningen. Er komen vooral meer sociale huurwoningen bij voor de aandachtsgroepen. We sturen namelijk op een verdeling van 70% sociale huur, 0% betaalbare huur- en koopwoningen en 30% dure huur- en koopwoningen. Daarbij hebben we extra aandacht de huisvesting van jongeren, senioren en aandachtsgroepen.

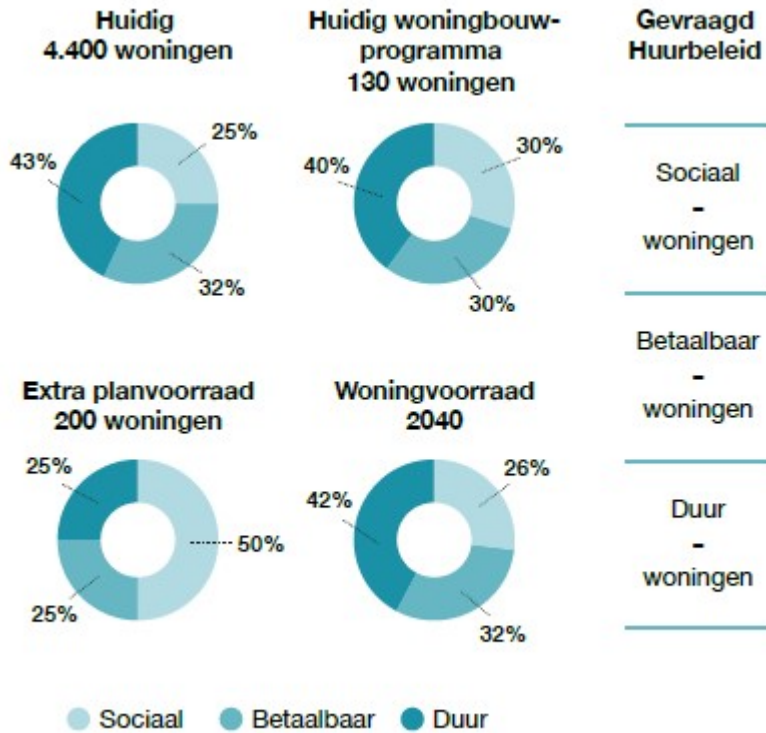
### **beleidsaccent seniorenhuisvesting**

We realiseren in heel Zoetermeer 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren door middel van nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen. In De Leyens is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. De komende 15 jaar verwachten we een vergrijzingsgolf in de wijk. Het meest geschikte leefmilieu voor meer seniorenhuisvesting is het wijkcentrum. Ook in het woonmilieu subuurbaan zien we kansen voor kleinschalige inbreiding.

*Afbakening*

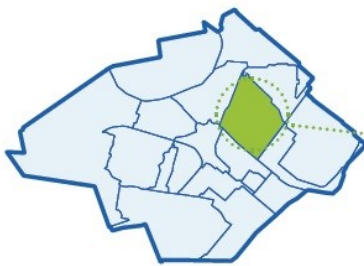
De Leyens is exclusief Schouwenbuurt-zuid die bij de Binnenstad hoort.

De Leyens: gevraagd huurbeleid



### 8.8 Seghwaert

Seghwaert



*Dit is Seghwaert*

Seghwaert is een van de wijken van de toekomst uit de Visie 2040. De sociaaleconomische prestatie van seghwaert zijn gemiddeld. Bewoners kunnen gebruik maken van de twee winkelcentra in de wijk voor hun alledaagse levensbehoeften. De verschillende parkjes in de wijk vormen ontmoetingsplekken voor alle inwonersgroepen. Bewonersinitiatieven zoals de Hof van Seghwaert dragen hieraan bij. Wel zien we dat Seghwaert sinds de laatste paar jaar toe is aan meer aandacht. Voornamelijk de fysieke buitenruimte is toe aan onderhoud om de wijk duurzaam en leefbaar te houden.

t  
p  
e  
c  
n  
o  
c

*Dit gaan we doen*

**beleidsaccent betaalbaarheid**

De extra planvoorraad voorziet in 350 woningen. We sturen met deze planvoorraad (en toekomstige planvoorraad) extra op de balans in de woningvoorraad. We sturen namelijk op een verdeling van 30% sociale huur, 50% betaalbare huur- en koopwoningen en 20% dure huur- en koopwoningen. Daarbij hebben we extra aandacht de huisvesting van jongeren, senioren en aandachtsgroepen.

De afgelopen jaren zijn hier sociale huurwoningen gesloopt die nu van hogere kwaliteit worden teruggebouwd. Ook wordt 't Seghewaert getransformeerd naar (permanente) woningen. In het huidige woningbouwprogramma zitten daarom vooral sociale huurwoningen. Ook zetten we in op afspraken met corporaties over huurbeleid met als doel 150 dure huurwoningen in de toekomst te verhuren als sociale huurwoning. Daarmee zorgen we voor schuifruimte.

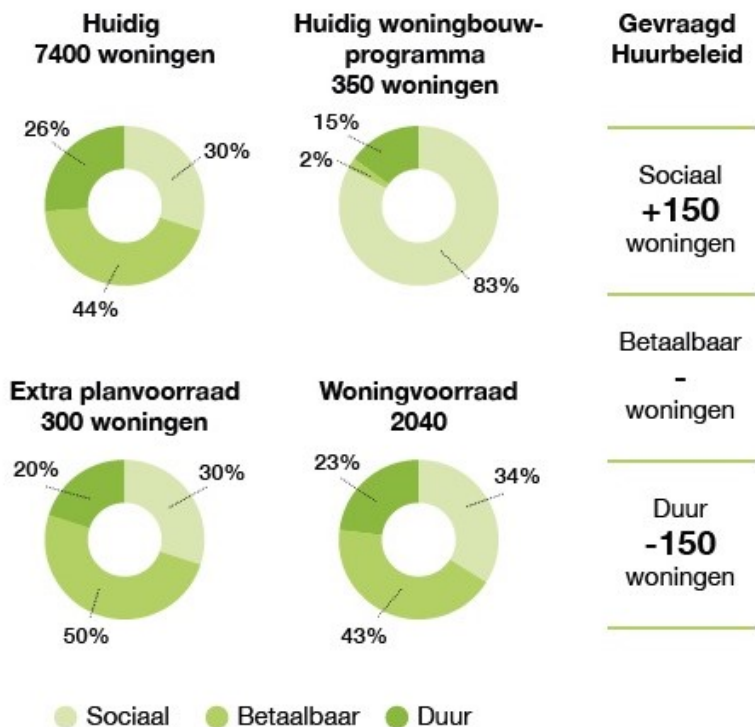
**beleidsaccent seniorenhuisvesting**

In het huidige woningbouwprogramma is al veel aandacht voor seniorenhuisvesting. De komende 15 jaar verwachten we ook in deze wijk een vergrijzingsgolf. Het meest geschikte leefmilieus voor meer seniorenhuisvesting zijn de wijkcentra Petuniatuin en Leidsewallen. Ook in het woonmilieu suburbaan zien we kansen voor kleinschalige inbreiding voor senioren.

**beleidsaccent toekomstbestendig bouwen**

Om de wijk toekomstbestendig te maken wordt er in samenwerking met onze partners ingezet op het verduurzamen van woningen en daarmee de leefbaarheid te vergroten. Hierbij valt te denken aan het installeren van warmtepompen, het leggen van zonnepanelen, het plaatsen van dubbelglas en het isoleren van daken en muren.

Seghwaert: gevraagd huurbeleid



## 8.9 Noordhove

Noordhove



### *Dit is Noordhove*

Noordhove is gebouwd in jaren 80 en 90 en bestaat voor een groot gedeelte uit grondgebonden woningen. Wat opvalt aan de wijk is dat de bevolking voor 50% uit hoge inkomensgroepen bestaat. Noordhove presteert bovengemiddeld sociaaleconomisch. Het realiseren van meer bouwkavels daarentegen blijkt lastig door de beperkte beschikbare ruimte. Wij zien echter kansen om woningen toekomstbestendig te maken en geschikt voor de hulpvraag van de aandachtsgroepen.

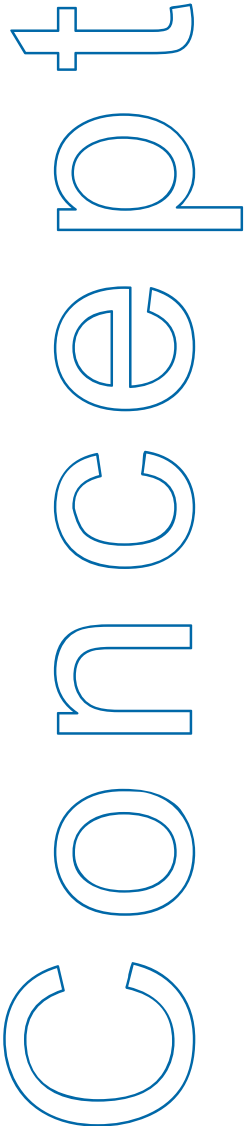
### *Dit gaan we doen*

#### **beleidsaccent betaalbaarheid**

Omwille van de beschikbare ruimte komen er 100 sociale huurwoningen bij. Daarbij hebben we extra aandacht de huisvesting van jongeren, senioren en aandachtsgroepen.

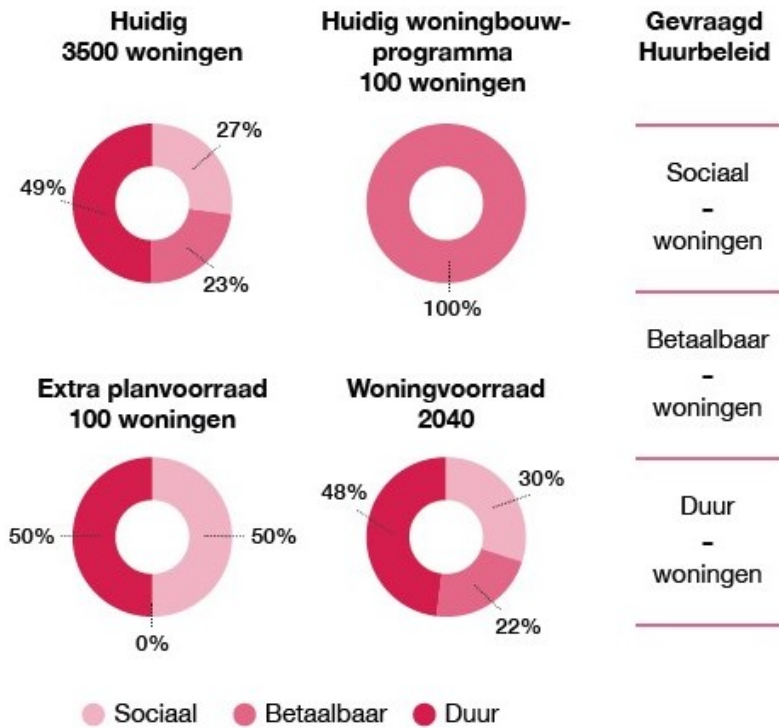
#### **beleidsaccent seniorenhuisvesting**

De wijk is rap aan het vergrijzen: ongeveer 1/3 van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen 55 – 75 jaar. Het aantal 75+ gaat de komende 15 jaar naar verwachting verdubbelen. De wijk mist geschikte woningen voor senioren. Het meest geschikte leefmilieus voor meer seniorenhuisvesting is het wijkcentrum. Ook in het woonmilieu suburbaan zien we kansen voor kleinschalige inbreiding voor senioren.



Noordhove: gevraagd huurbeleid

toekomst



**Gevraagd  
Huurbeleid**

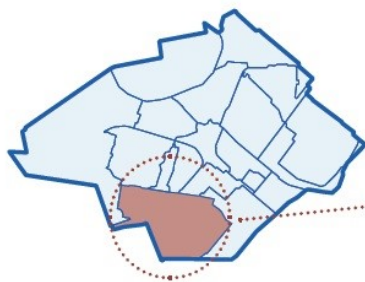
Sociaal  
-  
woningen

Betaalbaar  
-  
woningen

Duur  
-  
woningen

### 8.10 Rokkeveen

Rokkeveen



#### Dit is Rokkeveen

Rokkeveen is een van de later gebouwde wijken en bestaat uit veel laagbouw in het groen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit dure woningen met een ongeveer gelijk aanbod van sociale huur en betaalbare huur- en koopwoningen. In Rokkeveen zien we een toenemende behoefte van seniorenwoningen, starterswoningen en woningen voor stedelijke huishoudens. De woningvoorraad van Rokkeveen is niet in balans. Dat ligt aan het lage aandeel sociale huur. In het huidige woningbouwprogramma dat 400 woningen omvat dragen we nog beperkt bij aan een betere balans. Ook zetten we in op afspraken met corporaties over huurbeleid met als doel 300 dure huurwoningen in de toekomst te verhuren als sociale huurwoning. Daarmee zorgen we voor schuifruimte.

*Dit gaan we doen*

**beleidsaccent betaalbaarheid**

De extra planvoorraad voorziet in 500 woningen, vooral door inbreiding en functiemenging nabij de bestaande OV-stations. We sturen met deze planvoorraad (en toekomstige planvoorraad) extra op de balans in de woningvoorraad en extra schuifruimte. We sturen namelijk op een verdeling van 60% sociale huur, 0% betaalbare huur- en koopwoningen en 40% dure huur- en koopwoningen. Daarbij hebben we extra aandacht voor de huisvesting van jongeren, senioren en aandachtsgroepen.

**beleidsaccent seniorenhuisvesting**

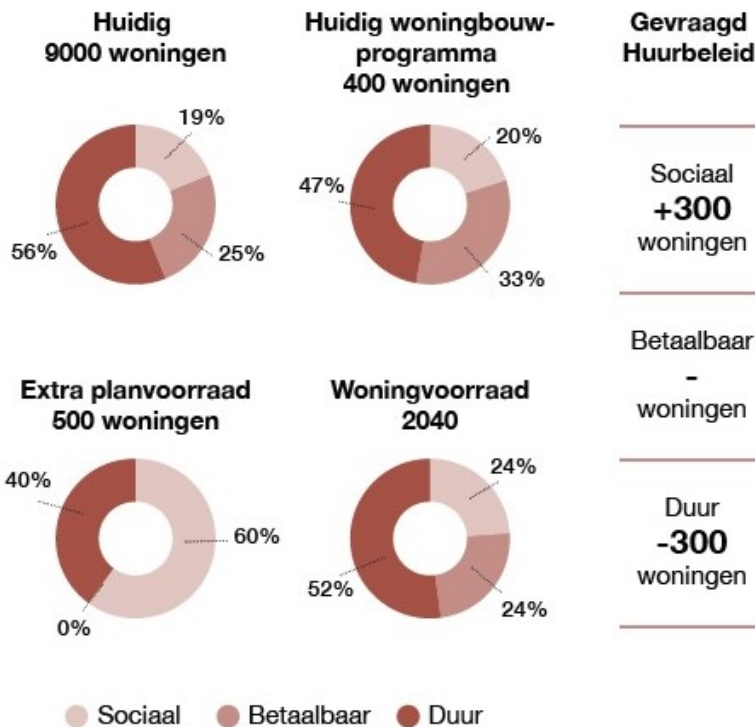
We realiseren in heel Zoetermeer 5.800 passende woningen voor senioren door middel van nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen. De wijk is ook rap aan het vergrijzen: ongeveer 1/3 van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Het aantal 75+'ers gaat de komende 15 jaar naar verwachting verdubbelen. Het meest geschikte leefmilieu voor meer seniorenhuisvesting is het wijkcentrum. Ook in het suburbane leefmilieu zien we kansen voor kleinschalige inbreiding voor senioren.

**beleidsaccent doelgroepen aantrekken**

We binden groepen aan onze stad die belangrijk zijn voor onze economie en samenleving, zoals jongeren, starters, studenten en stedelijke huishoudens. Leefmilieu wijkcentrum is een geschikt leefmilieu voor jongeren en starters. Het leefmilieu hoogstedelijk is geschikt voor jongeren, starters, studenten en stedelijke huishoudens.

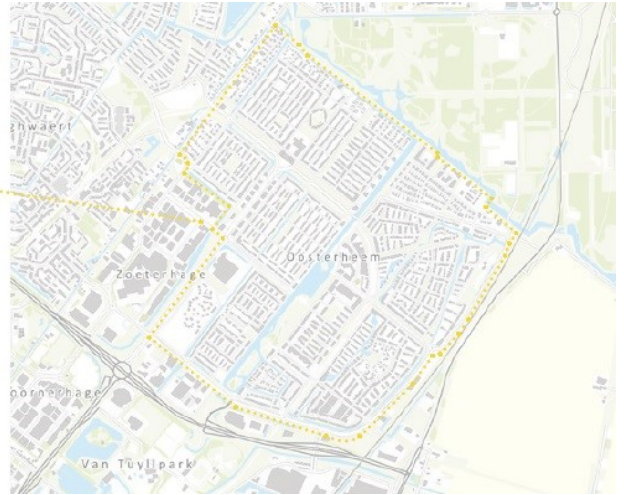
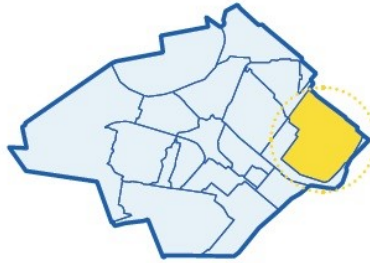
Doorstromende gezinnen koppelen we aan het suburbane leefmilieu. We verwachten dat het aantal gezinnen de komende 15 jaar stabiel blijft.

Rokkeveen: gevraagd huurbeleid



## 8.11 Oosterheem

Oosterheem



### *Dit is Oosterheem*

Oosterheem is een jonge en grote wijk gelegen aan het Bentwoud. Oosterheem is de laatste stadsuitbreiding binnen Zoetermeer en bestaat voornamelijk uit laagbouw en geconcentreerde hoogbouw. De wijk is gericht gebouwd voor gezinnen en senioren. De woningvoorraad van Oosterheem is niet in balans. De woonvoorraad bestaat hier voornamelijk uit dure woningen en een mix van sociale huur en betaalbare huur- en koopwoningen. De hoeveelheid dure woningen is op papier erg toegenomen door de huizenprijsstijging van de afgelopen twintig jaar. Veel voorheen betaalbare woningen vallen nu in de dure categorie.

### *Dit gaan we doen*

#### **beleidsaccent woningvoorraad in balans brengen**

We sturen op meer balans in de wijk. Het huidige woningbouwprogramma omvat 800 woningen: 3 projecten (Heemavenue, Duinparc en Happy Days) die uitvoering naderen of in uitvoering zijn. Hier is in het verleden gekozen vooral gekozen voor dure woningen. In 3 projecten in de initiatieffase (Sumatra, Javalaan en Oostweg 2) zetten we daarom meer in op sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen.

Ook zetten we in op afspraken met corporaties over huurbeleid met als doel 300 dure huurwoningen in de toekomst te verhuren als sociale huurwoning. Daarmee zorgen we voor schuifruimte.

#### **beleidsaccent seniorenhuisvesting**

We realiseren in heel Zoetermeer 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren door middel van nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen. De wijk gaat in de komende 15 jaar rap vergrijzen. De helft van de huishoudens bestaat in 2040 uit alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder. Er zijn meer passende woningen nodig voor deze senioren. Het meest geschikte leefmilieu voor meer seniorenhuisvesting is het wijkcentrum. Ook in het woonmilieu suburbaan zien we kansen voor kleinschalige inbreiding voor senioren.

#### **Doelgroepen aantrekken**

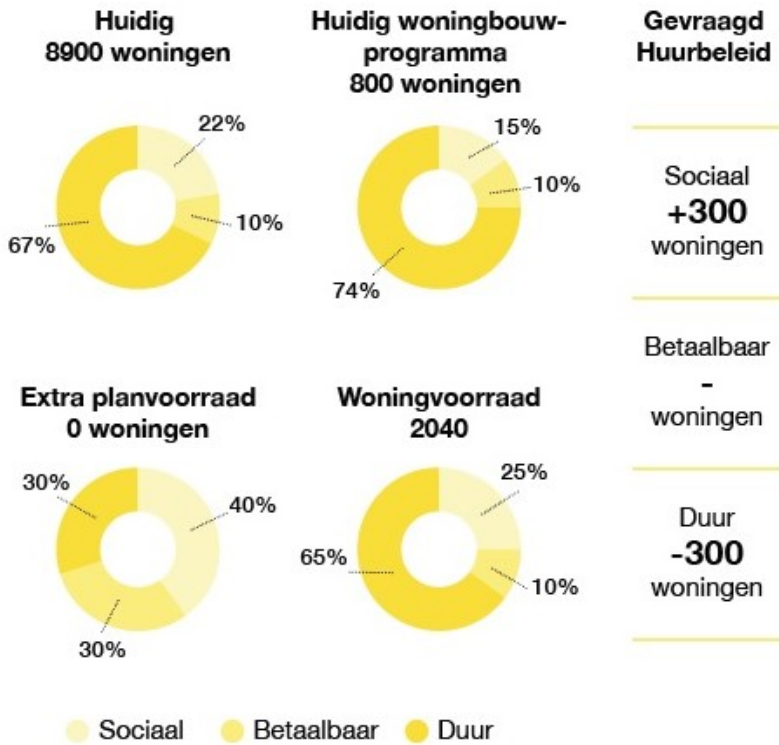
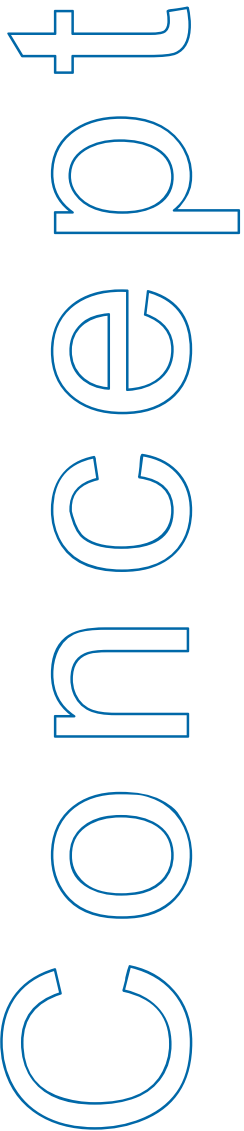
We binden groepen aan onze stad die belangrijk zijn voor onze economie en samenleving: jongeren en starters. Leefmilieu wijkcentrum is een geschikt leefmilieu voor jongeren en starters. Doorstromende gezinnen koppelen we aan het suburbane leefmilieu en het historisch leefmilieu. We verwachten dat het aantal gezinnen de komende 15 jaar ligt afneemt.

#### **Betaalbaarheid**

t  
p  
e  
c  
n  
o  
c

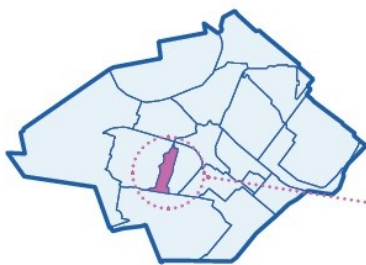
Er is extra planvoorraad voorzien in Oosterheem. Mocht die zich voordoen dan zetten we op extra sociale huur en betaalbare woningen in de woningvoorraad. We sturen namelijk op een verdeling van 50% sociale huur, 50% betaalbare huur- en koopwoningen. Daarbij hebben we extra aandacht de huisvesting van jongeren, senioren en aandachtsgroepen.

Oosterheem: gevraagd huurbeleid



### 8.12 Entree

Entree



*Dit is de Entree*

Entree is de grootste gebiedsontwikkeling van Zoetermeer. Zoetermeer heeft de ambitie om met Entree een levendige stadswijk te maken. Een levendige stadswijk waar gezondheid, duurzame mobiliteit en

toekomstbestendigheid belangrijke waarden zijn. Dit kan alleen worden bereikt met een gebiedsgerichte integrale aanpak. Het wordt een wijk waar wonen in het teken staat van activiteit, verbinding, vernieuwing en gezondheid. Deze eigenschappen zie je terug in de goede bereikbaarheid en ligging ten opzichte van bijvoorbeeld je werk, het OV en aantrekkelijke (vrijtijds)voorzieningen. In de zomer van 2024 zijn er nieuwe besluiten genomen over de programmering.

Hieronder is de verdeling van het woonprogramma in drie hoofdsegmenten weergegeven, zoals wordt opgenomen in het Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie van Entrée.

*Dit gaan we doen*

#### **beleidsaccent betaalbaarheid**

De Entree levert een hoge bijdrage aan betaalbare woningen. Hierop wordt in de eerste 2 hoofdsegmenten met:

- sociale huurwoningen (voor woningbouwcorporaties);
- goedkope huurwoningen;
- goedkope koopwoningen;
- middenhuur woningen;
- bereikbare Koopwoningen.

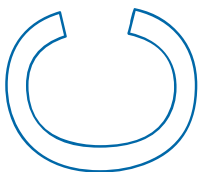
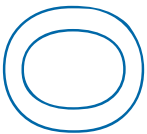
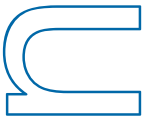
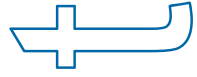
#### **beleidsaccent doelgroepen aantrekken**

##### Realiseren voor diverse doelgroepen

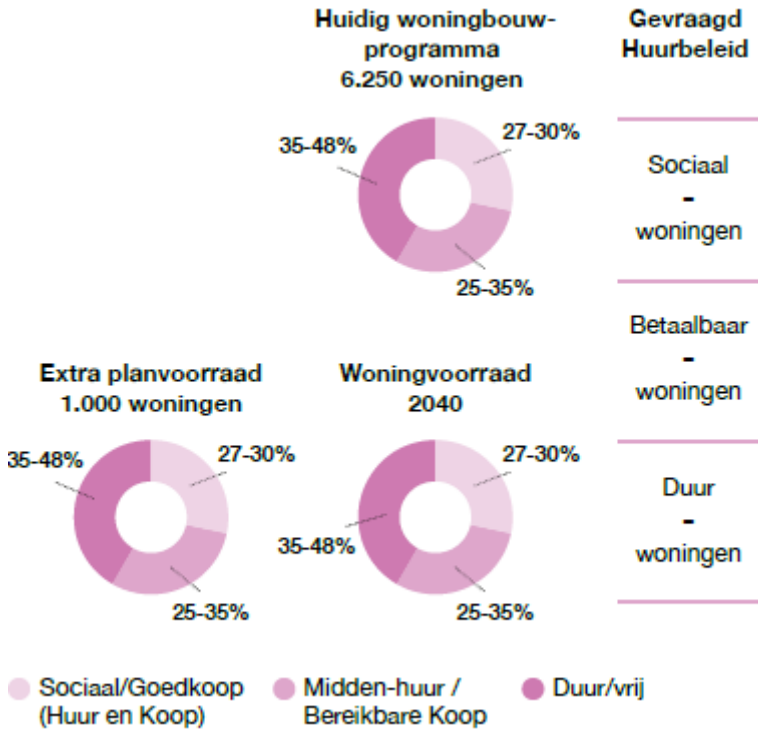
Entree biedt een grote verscheidenheid aan huisvesting voor diverse doelgroepen. Er zijn 3 doelgroepen die de meeste aandacht van Entree zal trekken: Jongeren, Stedelijke huishoudens en Senioren. Er wordt dan ook bij de ontwikkeling van de voorzieningen aansluiting gezocht bij de behoeftes van deze doelgroepen.

##### Positionering en doelgroepen aantrekken

Er is een groeiende vraag naar appartementen in een stedelijke omgeving met veel voorzieningen binnen Zoetermeer. Parallel aan deze interne ontwikkeling neemt de verstedelijkingsdruk in de Randstad toe en wijzigt de positie van Zoetermeer binnen het stedelijke netwerk. Entree voorziet in de vraag naar nieuwe mixed-use gebieden, waarbij woonvormen met veel gemeenschappelijke functies worden aangeboden. Er is gelegen op een locatie met meerdere openbaar vervoer opties binnen handbereik.



Entree: gevraagd huurbeleid



### 8.13 Hoornershage

Hoornershage



#### *Dit is Hoornershage*

Hoornershage is een bedrijventerrein. In de Ruimtelijke Strategie wordt mogelijk besloten om functiemenging tussen werken en wonen toe te staan. Met de gebiedsontwikkeling Edisonpark is hier al een begin mee gemaakt.

#### *Dit gaan we doen*

**beleidsaccent betaalbaarheid**

In Edisonpark zijn in het verleden afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma. Die liggen lager dan onze huidige doelstelling van 30% sociale huur, 30% betaalbare huur- en koopwoningen, 40 % dure huur- en koopwoningen voor gebiedsontwikkelingen.

Daarom sturen we de verwachte extra planvoorraad van 50 woningen bij door hierin te zetten op 50% sociale huurwoningen en 50% betaalbare huur- en koopwoningen.

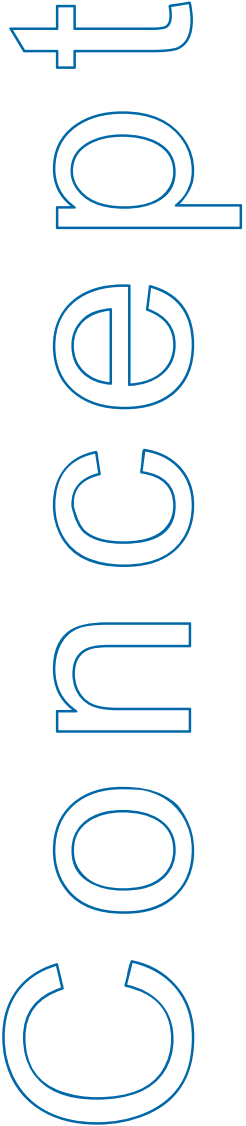
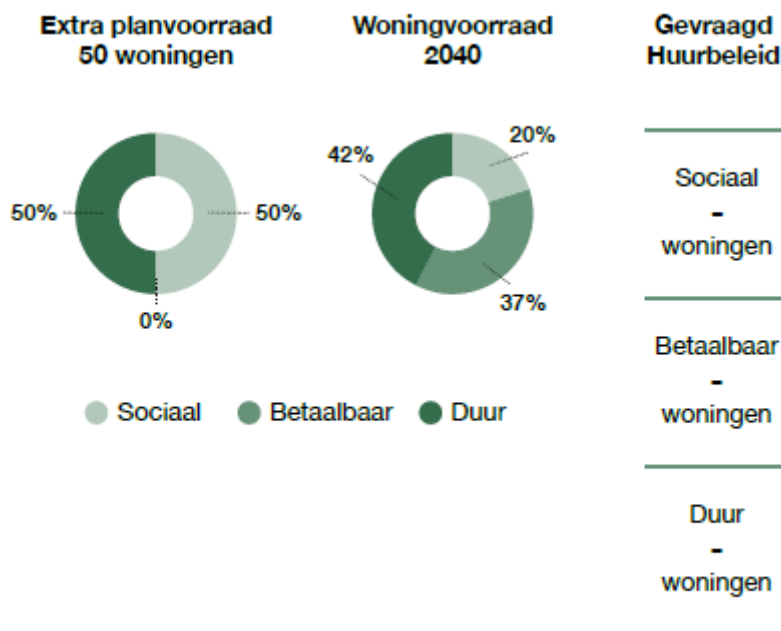
### beleidsaccent doelgroepen aantrekken

Het stedelijke milieu met voorzieningen dat we in Hoornershage ambiëren is bij uitstek geschikt voor de passende woningen voor jongeren, starters, studenten en stedelijke huishoudens. Ook zetten we in het bestaande woningbouwprogramma in op doorstromende gezinnen.

### Afbakening

Hoornershage omvat het bedrijventerrein Hoornershage exclusief gebiedsontwikkeling Edisonpark.

Hoornershage: gevraagd huurbeleid



## Bijlage 1 Begrippenlijst

†

Ω

ε

ϕ

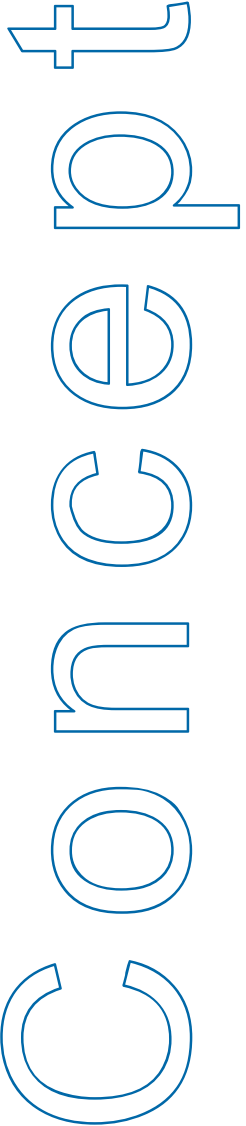
η

ο

ϕ

## **Bijlage 2 Uitvoeringsagenda volkshuisvesting**

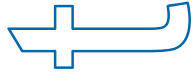
De Uitvoeringsagenda Volkshuisvesting is te raadplegen via deze link en op de website van de gemeente Zoetermeer: [Bijlage 2 Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma.pdf](#).



## Bijlage 3 Bijlage Definitie aandachtsgroepen

### We houden rekening met een breed scala aan aandachtsgroepen

In het landelijke programma Een thuis voor iedereen wordt gesproken van de volgende aandachtsgroepen: Statushouders, urgenten, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Zoetermeer besteedt verder extra aandacht aan cruciale beroepsgroepen. Binnen de gemeente wordt er op veel verschillende teams, bijvoorbeeld economie, sociaal domein, wonen en woonwagenzaken, gewerkt aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Al deze inspanningen krijgen een plek in dit stuk. Daarnaast wil Zoetermeer ook iets doen voor de huisvesting van mensen met cruciale beroepen.



### Definitie aandachtsgroepen:

Groepen die behoefte hebben aan betaalbare sociale huurwoningen met daarnaast zorg en ondersteuning. Daarnaast hebben ze een dringende woonvraag waardoor ze voorrang krijgen.

We onderscheiden drie aandachtsgroepen met voorrang:

### *Aandachtsgroepen met een dringende woonvraag waardoor ze voorrang krijgen*

#### 1. Uitstroom uit zorginstellingen

Om uiteenlopende redenen kunnen inwoners tijdelijk in een instelling verblijven. Het kan hier gaan om Zoetermeeders met een psychische of psychosociale kwetsbaarheid, verstandelijke beperking, gedetineerden, slachtoffers van huiselijk geweld of mensen die dak- en thuisloos zijn geworden. Ze verblijven tijdelijk in een (zorg)instelling, beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Wanneer ze weer zelfstandig kunnen gaan wonen met begeleiding hebben zij woonruimte nodig. Het is een uitdaging weer je weg te vinden in het dagelijks leven en onderdeel uit te maken van de maatschappij. Jaarlijks worden er circa 65 mensen op deze manier gehuisvest door corporaties. Er gelden vaste afspraken uit het Convenant Zorgafhankelijke Groepen, bijvoorbeeld over het huurcontract. We verwachten dat het beroep op sociale huurwoningen vanuit deze aandachtsgroep gaat toenemen naar jaarlijks 180 mensen.

#### 2. Statushouders (of vergunninghouders?):

De gemeente heeft een wettelijke taak(stelling) om te zorgen voor de huisvesting van statushouders. De huisvesting van statushouders is van maatschappelijk belang omdat zij daarmee een bestaan op kunnen bouwen in Nederland. De huisvesting verloopt de afgelopen jaren moeizaam. Dit zorgt ervoor dat de asielketen vastloopt en mensen met een verblijfstatus niet kunnen inburgeren. We houden rekening met een jaarlijkse taakstelling van 300 personen. De huisvesting van alleenstaande statushouders geeft in Zoetermeer de grootste uitdaging.

#### 3. Urgenten: het aantal urgentieverklaringen gaat weer fors toenemen, hoewel dit de afgelopen jaren flink is afgenomen.

In de huisvestingsverordening is een hoofdstuk opgenomen over de urgenten. De regels zijn regionaal afgestemd. Zoetermeer heeft een lokale urgentiecommissie, die de aanvragen voor urgentieverklaringen behandelt. Het aantal verleende urgentieverklaringen is tussen 2019 en 2023 fors gedaald van 140 naar 68. Dat komt omdat de Huisvestingsverordening vanaf 2019 veel strenger is geworden. Hierdoor komen er minder mensen in aanmerking voor een urgentieverklaring. De verwachting is dat deze groep weer gaat groeien wanneer de nieuwe wet regie volkshuisvesting van kracht zal zijn. De urgentieregels worden als gevolg van deze wet minder streng wat zal betekenen dat er meer mensen een urgentie kunnen krijgen. Ook uittredende sekswerkers behoren tot deze doelgroep.

### *Aandachtsgroepen die een specifieke woonwens hebben maar geen voorrang op de woningmarkt.*

Aandachtsgroepen die een specifieke woonwens hebben maar geen voorrang op de woningmarkt:

#### 1. Senioren:

Een groot deel van Zoetermeeders woont al tientallen jaren in Zoetermeer en hebben door hun leeftijd een steeds grotere behoefte aan gepaste zorg op de juiste plek. Door het huidige tekort aan nieuwe passende seniorenwoningen blijven deze Zoetermeeders vaker en langer thuis wonen in de gezinswoning waar ze hun gezin hebben gesticht. Dat kan leiden tot problemen op het gebied van veiligheid en gezondheid. De opgave in seniorenhuisvesting wordt deels ingevuld als zorggeschikte

woningen. Voor deze woningen is actieve betrokkenheid van een zorgorganisatie noodzakelijk en zal de toewijzing aan regels onderhevig zijn (er zal een zorgindicatie moeten zijn).

2. Studenten:

Zoetermeer huisvest meerdere (hogere) beroepsopleidingen: het MBO Rijnland en de Haagse Hogeschool. Tegelijkertijd biedt Zoetermeer vrijwel geen huisvesting specifiek gericht op studenten, waardoor studenten moeilijk slagen voor een woning of kamer. Studentenhuisvesting is positief voor het vestigingsklimaat van de Haagse Hogeschool en MBO Rijnland. Ook voor Zoetermeer is het positief als we deze jongeren kunnen aantrekken en behouden. Studenten zorgen namelijk voor reuring en ontwikkelen hun talenten volop.

3. Woonwagenbewoners:

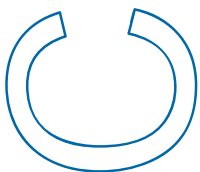
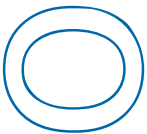
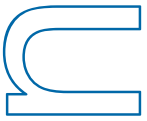
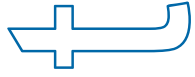
Sinds 2018 gelden er nieuwe landelijke richtlijnen voor woonwagenbewoners. Samenvattend komt het erop neer dat een gemeente rekening houdt in zijn woonbeleid met de specifieke woonbehoefte van woonwagenbewoners en voorziet in voldoende standplaatsen, zodat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn een standplaats kunnen krijgen. Zo mogelijk wordt tegemoetgekomen aan de wens om in familieverband samen te leven. Het toewijzingsbeleid voor woonwagenbewoners binnen de gemeente Zoetermeer wordt geregeld in de huisvestingsverordening. Uit recent onderzoek blijkt een huisvestingsbehoefte van 15 sociale huurwagens.

4. Arbeidsmigranten:

Er is regional een groeiende vraag naar tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. Het is logisch dat deze groep ook in Zoetermeer landt vanwege de centrale ligging van Zoetermeer te midden van agrarische en logistieke werkgelegenheid. We zien de noodzaak dat deze huisvesting op een leefbare en betaalbare wijze plaatsvindt. De huisvesting van arbeidsmigranten vindt nu verspreid en 'onder de radar' plaats binnen het particuliere verhuursegment van Zoetermeer. De omvang van de huidige en benodigde huisvesting is onvoldoende in beeld.

5. Cruciale beroepsgroepen:

Personeel van politie, ziekenhuispersoneel, personeel van zorginstellingen en leraren van primair en voortgezet onderwijs.



## Bijlage 4 Omgevingswet geeft een nieuwe werkwijze

### Visie 2040 en Ruimtelijke Strategie (Omgevingsvisie) geven stip op de horizon

De Omgevingsvisie van de gemeente is maatgevend voor alle omgevingsprogramma's, zo ook dit Volkshuisvestingsprogramma. In de Visie Zoetermeer 2040 en de Ruimtelijke strategie doen we uitspraken over wonen, volkshuisvesting en verduurzaming. De meest relevante zijn de volgende:

#### Omgevingsvisie Zoetermeer 2040

- Paragraaf 1.2. Zoetermeerse mechanismen
- Paragraaf 2.1. Zoetermeer is mijn thuis
- Paragraaf 2.2. Duurzame stad tussen de parken
- Paragraaf 2.3. Palet van wijken en buurten
- Paragraaf 2.6. Zoetermeer regiostad
- Paragraaf 3.3 Woningbouw als Katalysator voor een sociaaleconomisch krachtige stad
- Hoofdstuk 4 De Zoetermeerse Aanpak
- Hoofdstuk 5 Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven

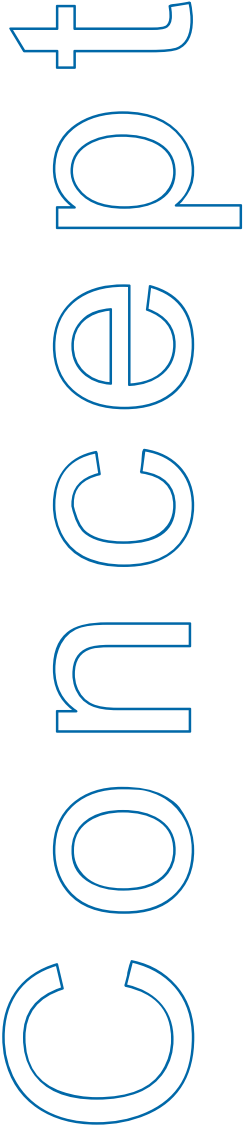
#### Ruimtelijke Strategie

- Hoofdstuk 3 het DNA van Zoetermeer
- Hoofdstuk 5: Ruimte voor maatwerk: leefmilieus van Zoetermeer
- Paragraaf 6.3. Wonen
- Paragraaf 6.7 over energie
- Hoofdstuk 7: Doorkijk voorbij 2040
- Hoofdstuk 8: Uitvoeringsagenda

### Het Volkshuisvestingsprogramma geeft een concretere uitwerking van de omgevingsvisie

Met dit Volkshuisvestingsprogramma zetten we de grote lijnen voor wonen, welzijn en zorg uit voor de middellange termijn voor onze gemeente. Dit Volkshuisvestingsprogramma besteedt aandacht aan huisvesting van alle groepen in onze samenleving en geeft uitvoering aan de Visie 2040 en Ruimtelijke strategie voor Zoetermeer. De beleidsuitspraken uit het Volkshuisvestingsprogramma worden verder uitgewerkt in regelgeving voor het omgevingsplan.

Bij het Volkshuisvestingsprogramma hoort een uitvoeringsagenda waarin concrete acties zijn opgenomen. Deze is als aparte bijlage toegevoegd. Het Volkshuisvestingsprogramma schetst de lijn voor de middellange termijn, de uitvoeringsagenda de acties op de korte termijn. De uitvoeringsagenda evalueren en actualiseren we periodiek. We monitoren jaarlijks.

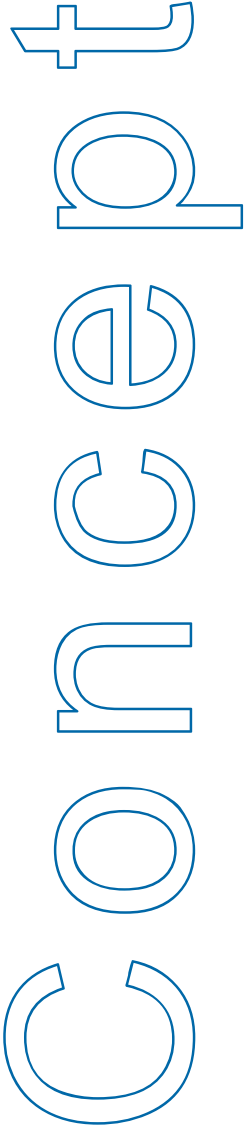
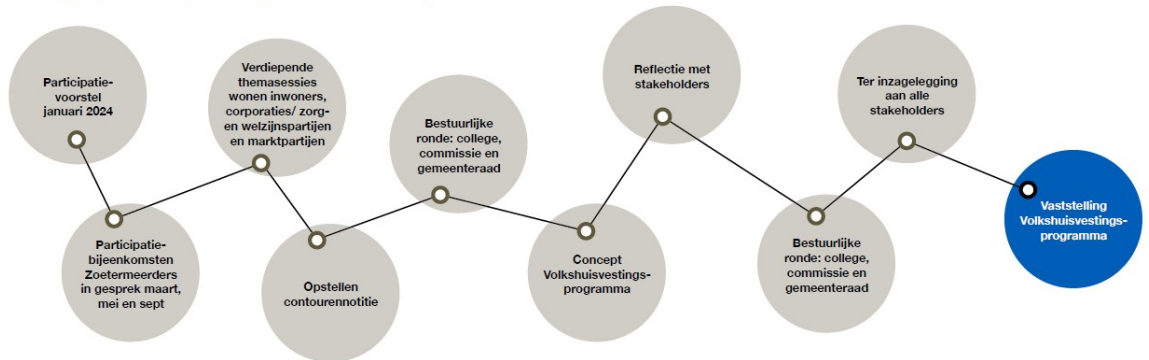


## Bijlage 5 Totstandkoming in participatief proces met stakeholders

Het Volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met stakeholders. Input van marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporaties, beleidsmedewerkers van de gemeente en de gemeenteraad hebben onze visie waar nodig bijgestuurd en aangescherpt. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door eerste denkrichtingen – de lokale opgaven en ieders perspectief hierop te schetsen.

Gevolgd processtappen van januari 2024 tot september 2025

Gevolgd processtappen van januari 2024 tot september 2025



## Bijlage 6 Relatie met ander beleid en programma's

### *Gemeentelijk grondbeleid*

Grondbeleid is bedoeld om gronden, bebouwd en onbebouwd, op tijd beschikbaar te krijgen voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen. Grondbeleid biedt de gemeente instrumenten om deze ruimtelijke ontwikkelingen te (doen) realiseren. Bovendien gaat het bij grondbeleid om het verdelen van kosten en baten over betrokken partijen. Instrumenten van het grondbeleid, zoals kostenverhaal, onteigening en voorkeursrecht vinden hun wettelijke grondslag in de Omgevingswet. De mogelijkheid om deze instrumenten in te zetten via het publiekrechtelijke spoor is afhankelijk van de vaststelling van de (kern)instrumenten omgevingsvisie, omgevingsprogramma, omgevingsplan en/of omgevingsvergunning.

Het Zoetermeers grondbeleid wordt bepaald door drie leidende principes: ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief. Op basis hiervan heeft de gemeente gekozen voor situationeel grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente per situatie afweegt welke type grondbeleid (actief, faciliterend of samenwerkend) passend is bij de belangen van de gemeente, marktpartijen en de samenleving. Daarbij maakt de gemeente telkens een afweging aan de hand van urgentie, waarde (geld en maatschappelijk waarde) en regie.

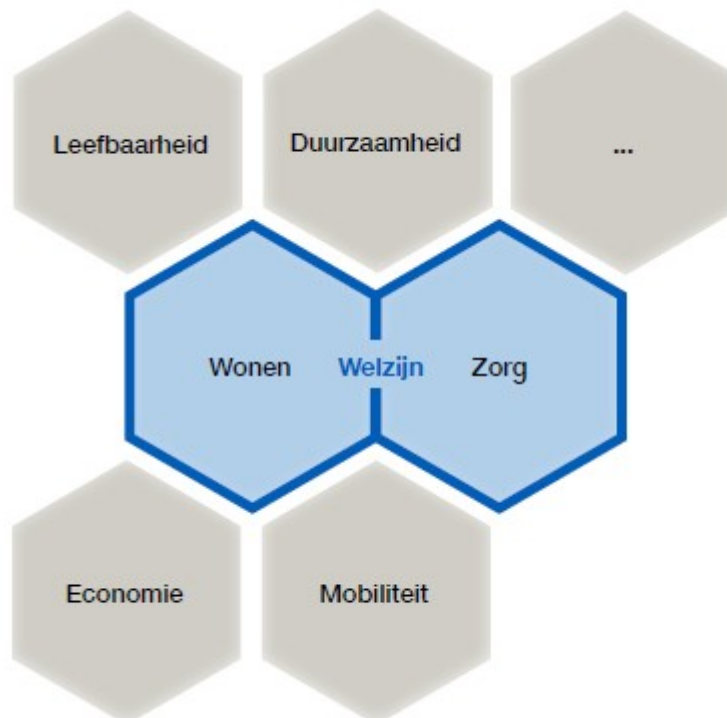
*Woonbeleid* Het gemeentelijk woonbeleid is nu verspreid over verschillende documenten: de Woonvisie Zoetermeer 'Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt' (2015), Woningbouwagenda Zoetermeer (2017), het Woningbouwprogramma Zoetermeer (2017), Woonwagenbeleid (2017-2022) en de Versnellingsagenda Woningbouw (2018). Het Volkshuisvestingsprogramma komt in de plaats van al deze documenten, die daarmee komen te vervallen.

### *Woonzorgvisie*

De gemeente heeft in 2021 een Woonzorgvisie vastgesteld. Deze is nog steeds actueel en wordt op moment van schrijven uitgewerkt in een Uitvoeringagenda. In dit Volkshuisvestingsprogramma zullen we een aantal keer verwijzen naar teksten uit deze Woonzorgvisie. Ook overlappen de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie en de uitvoeringsagenda van dit Volkshuisvestingsprogramma.

### **Relatie met andere domeinen**

Relatie met andere domeinen



De woonopgave staat niet op zichzelf. Het gaat niet alleen over het bouwen van woningen maar bijvoorbeeld ook over ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en toegankelijk te maken en houden. Dit vraagt om een integrale blik en verbinding met andere beleidsvelden zoals zorg, welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie. De insteek is niet om op al deze terreinen beleid te ontwikkelen in dit volkshuisvestingsprogramma. Wel is in dit programma de opgave van specifieke woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag opgenomen. Ook leggen we hier de verbinding met aangrenzende beleidsvelden. Volkshuisvesting gaat over meer dan wonen alleen, het gaat uiteindelijk over (samen)leven. Zo vormt een huis en de buurt waarin men woont een belangrijke basis om een leven op te bouwen, naar elkaar om te kijken en waar nodig voor elkaar te zorgen.

### *Regionale of nationale kaders*

#### **Regionale realisatieagenda wonen Haaglanden**

Zoetermeer heeft in 2023 de Regionale realisatieagenda wonen Haaglanden (hierna: woondeal ondertekend). De gemeente omarmt de landelijke ambities voor woningbouw. In ruil hiervoor krijgen wij steun van rijk en provincie bij het wegnemen van knelpunten bij woningbouw. De landelijke ambities landen in dit Volkshuisvestingsprogramma.

#### **Wet Versterken regie Volkshuisvesting**

Dit wetsvoorstel is onlangs voorgelegd aan de Tweede Kamer. Als de wet wordt aangenomen heeft dit gevolgen voor dit Volkshuisvestingsprogramma, de Huisvestingsverordening en de Woonzorgvisie. De gemeente sorteert met dit Volkshuisvestingsprogramma al voor op deze wetswijziging. Hieronder volgen twee voorbeelden van zaken die veranderen als deze wet wordt aangenomen.

In onze woonzorgvisie zijn al aandachtsgroepen opgenomen, maar de groepen die hieronder vallen worden uitgebreid met arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en statushouders als de wet Versterking Regie Volkshuisvesting van kracht wordt.

Met de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden er veel meer wettelijke urgentiecategorieën benoemd. Hierdoor zal het aantal urgentieverklaringen naar verwachting met ruim 20% toenemen.

#### **Regionale Woonzorgvisie**

In de regio Haaglanden wordt op moment van schrijven gewerkt aan een regionale woonzorgvisie. Deze visie wordt vermoedelijk in de loop van 2025 voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### *Met name grote vraag naar nultredenwoningen verwacht*

We beschikken in Zoetermeer momenteel over een woningvoorraad die grotendeels bestaat uit gezinswoningen. Zowel uit grondgebonden- (zoals rijwoningen) als meergezinswoningen (zoals appartementen). De veranderende behoefte van onze inwoners betekent ook dat onze huidige woningvoorraad niet langer altijd kan voorzien in deze behoeften.

De huishoudensgroei, de mate van vergrijzing en het fors kleiner worden van de gemiddelde omvang van een huishouden, zorgen ervoor dat de woonbehoeften van onze inwoners veranderen. Naar verwachting zal de vraag naar nultredenwoningen flink stijgen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor onze ouder wordende bevolking en mensen met (enige vorm van) een zorgvraag. De vraag naar nultredenwoningen is zowel aanwezig onder huurders als bij woningbezitters. Huishoudens wisselen daarbij niet snel van huur naar koop, of vice versa.

Verder blijkt uit het woonbehoefteonderzoek dat er – naast deze grote nultredenopgave – ook vraag zal blijven bestaan naar andere type woningen zoals reguliere grondgebonden woningen. De vraag naar grondgebonden woningen zit daarbij met name in het koopsegment (zowel de 'betaalbare' categorie als de duurdere categorie). Uit analyse van de huidige woningvoorraad blijkt dat Zoetermeer voldoende grondgebonden woningen (circa 30.000 woningen) heeft om de huishoudensgroei van gezinnen op te vangen. De uitdaging hierbij is dat deze grondgebonden woningen nu (voor een deel) niet meer bewoond worden door gezinnen, maar door kleine huishoudens.

## Bijlage 7 Geografische informatieobjecten

†  
p  
e  
c  
n  
o  
c