



gemeente
Zoetermeer

Volkshuisvestingsprogramma Stad in balans



Inhoud

Voorwoord	3	8 Gebiedsgerichte uitwerking	34
Het programma in één oogopslag	4	8.1 Binnenstad	36
1 Inleiding: Zoetermeer staat voor uitdagingen	5	8.2 Palenstein	37
2 Context: Wat wij zien	7	8.3 Driemanspolder	38
Wij zien het aantal inwoners en huishoudens groeien	8	8.4 Dorp	39
Wij zien de samenstelling van huishoudens veranderen	8	8.5 Meerzicht	40
Wij zien een uitgebreid maar tekortkomend woning- en voorzieningenaanbod	10	8.6 Buytenwegh	41
Wij zien dat woningen duurder blijven worden	12	8.7 De Leyens	42
3 Onze ambities	15	8.8 Seghwaert	43
4 Betaalbaarheid	18	8.9 Noordhove	44
Betaalbaarheid voorop	19	8.10 Rokkeveen	45
Een betaalbare woning moet ook betaalbaar blijven	19	8.11 Oosterheem	46
Betaalbaarheid bestaande corporatievoorraad	19	8.12 Entree	47
Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad dragen bij aan een betere mix in onze wijken	19	8.13 Hoornrhage	48
5 Meer woningen	21	9 Financiën en risico's	49
Nieuwbouw	22	Inleiding	50
Bestaande woningvoorraad	23	Financiële middelen	50
6 Palet van wijken en buurten	25	Risico's en beheersmaatregelen	51
Wijken om te koesteren	26	10 Bijlagen	52
7 Wonen, welzijn en zorg	28	Bijlage 1 Begrippenlijst	53
De Woonzorgvisie is ons vertrekpunt	29	Bijlage 2 Definitie Aandachtsgroepen	56
Doelen tot 2040	29	Bijlage 3 Omgevingswet geeft een nieuwe werkwijze	58
Aansluitend op regionaal en landelijk beleid	31	Bijlage 4 Totstandkoming in participatief proces met stakeholders	59
		Bijlage 5 Relatie met ander beleid en programma's	61
		Colofon	63



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: 23-43 % sociale huur, 23-43 % middelduur en 23-43 % 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 splitsen 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

Betaalbaarheid

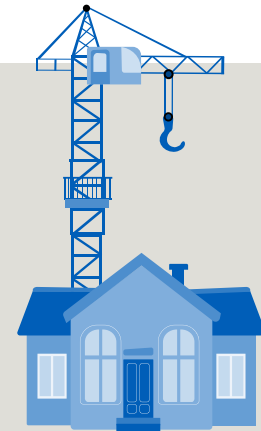
Bouwprogramma op stadsniveau

- **30%** sociale huurwoningen
- **30%** middenhuur- en betaalbare koopwoningen
- **40%** dure huur- en koopwoningen



Nieuwbouw

+10.800
woningen
tot 2040



Palet van wijken en buurten

Definitie: wijk is in balans bij een woningvoorraad van

23 - 43%
sociale huur



23 - 43%
betaalbare huur en
koopwoningen



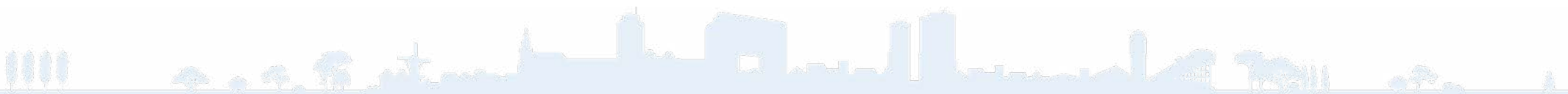
23 - 43%
dure huur en
koopwoningen



Wonen, welzijn en zorg



van de 10.800 woningen
zijn **4.000** woningen
geschikt voor senioren





Inleiding: Zoetermeer staat voor uitdagingen

Inleiding: Zoetermeer staat voor uitdagingen

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 is 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 Louter¹ laat zien dat onze woonaantrekkelijkheid en sociaaleconomische kracht achterblijven. 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 aparte bijlage 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 Haaglanden. 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 maximaal 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.



¹ Bureau Louter, De staat van Zoetermeer, pagina's 158 – 159 van het Basisdocument Zoetermeer 2040



2

Context: Wat wij zien

Context: Wat wij zien

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

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.

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.

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 cijfermatig 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.

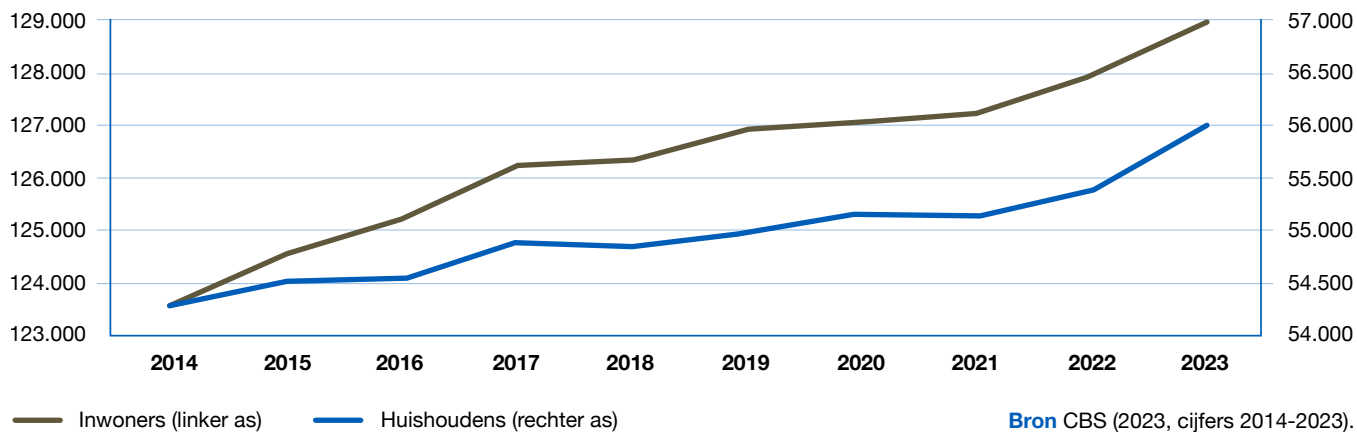
Een groei in eenpersoonshuishoudens en stellen

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.

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



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 studentenhuishuisvesting 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 studentenhuishuisvesting is onzelfstandige woonruimte waarbij studenten de keuken en de badkamer delen. Landelijk is dit de trend en wordt er juist meer ingezet op onzelfstandige huisvesting. Dat kan sociale contacten tussen studenten bevorderen en eenzaamheid of mentale problemen voorkomen.

Behoeftedonderzoek woonwagendplaatsen

In 2024 is er een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder de huidige woonwagendbewoners 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 huurwoning met een huurstandplaats. De woonwagendlocatie 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.

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%
Totaal	57.670	+3.715	6%	+8.060	14%

Bron Primos 2023

Wij zien een uitgebreid maar tekortkomend woning- en voorzieningenaanbod

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 hard

Zoetermeer heeft 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 plan capaciteit. Het hard maken van plannen is dus essentieel om tot realisatie te komen.

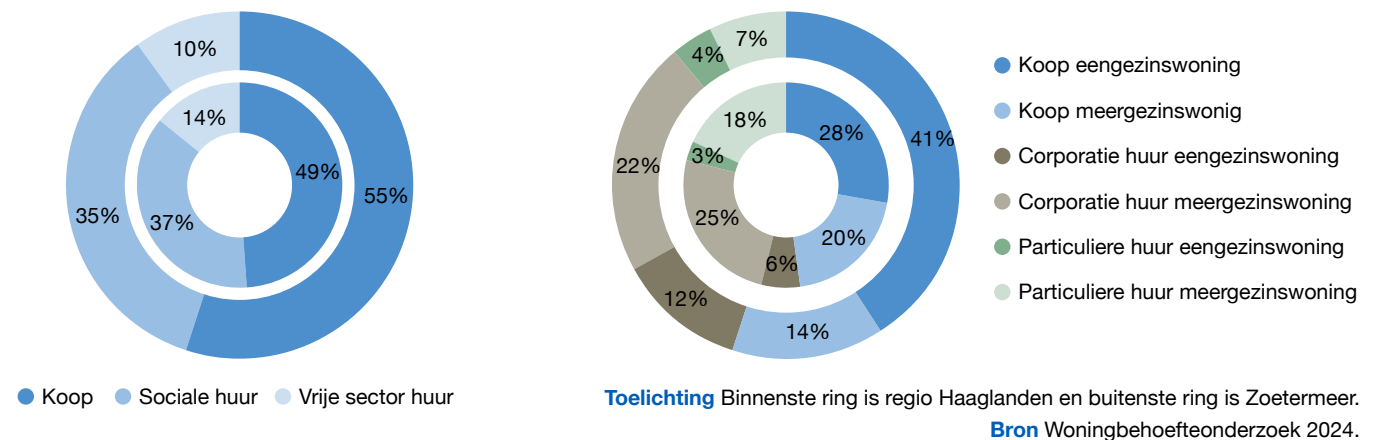
Zoetermeer heeft vergeleken met de regio meer corporatiebezit, minder particulier bezit en meer grondgebonden (koop)woningen

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%).

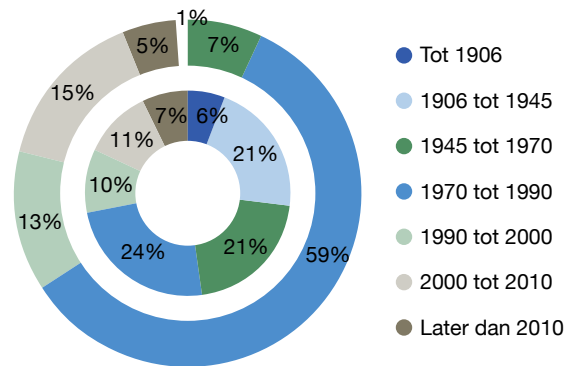
Afgelopen jaren veel nieuwe woningen gebouwd, maar ook groot deel van voorraad kwetsbaar

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



Figuur 4: Woningvoorraad naar bouwperiode in Zoetermeer



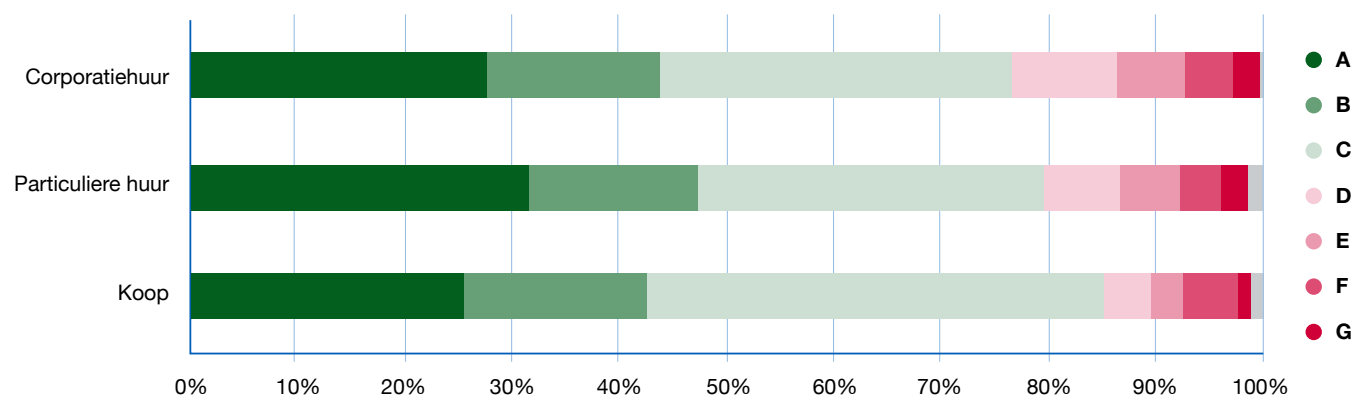
Toelichting Binnenste ring is regio Haaglanden en buitenste ring is Zoetermeer.

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

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*



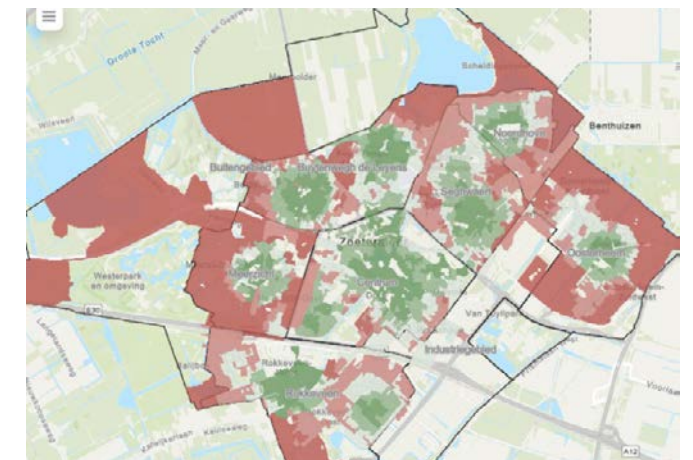
*Van de woningen waarvan geen energielabel bekend is hebben we een inschatting gemaakt op basis van pandkenmerken.

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

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.

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 groot-verbruikaansluiting 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.

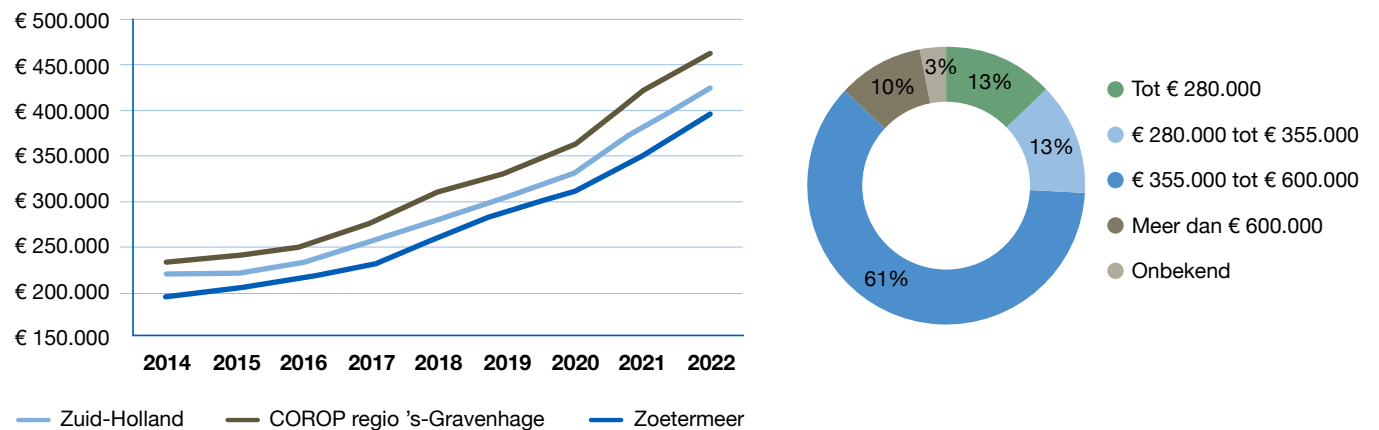
Zoetermeer kent verschillende leefmilieus die nader zijn uitgewerkt in de Ruimtelijke strategie

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.

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 (prijsspeil 2023). Zie figuur 7: koopwoningen naar prijsklasse.

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).

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 transactiepreisen in Zoetermeer bijna verdubbeld. In 2017 koste 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.

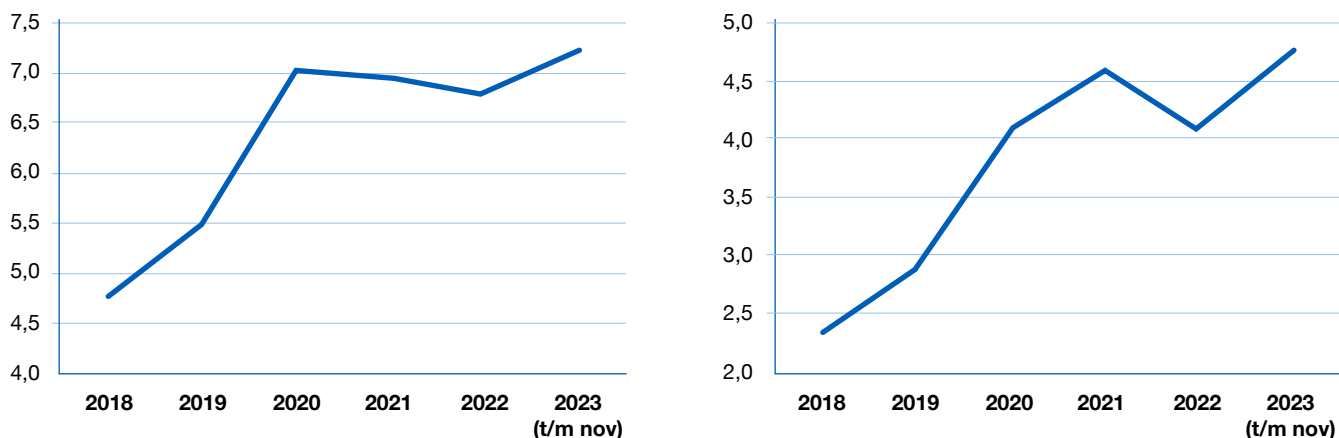
Ook sociale huurwoningen worden in de toekomst minder betaalbaar

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 woningcorporaties gemeente Zoetermeer, 2018-2023



Bron woningbehoefteonderzoek

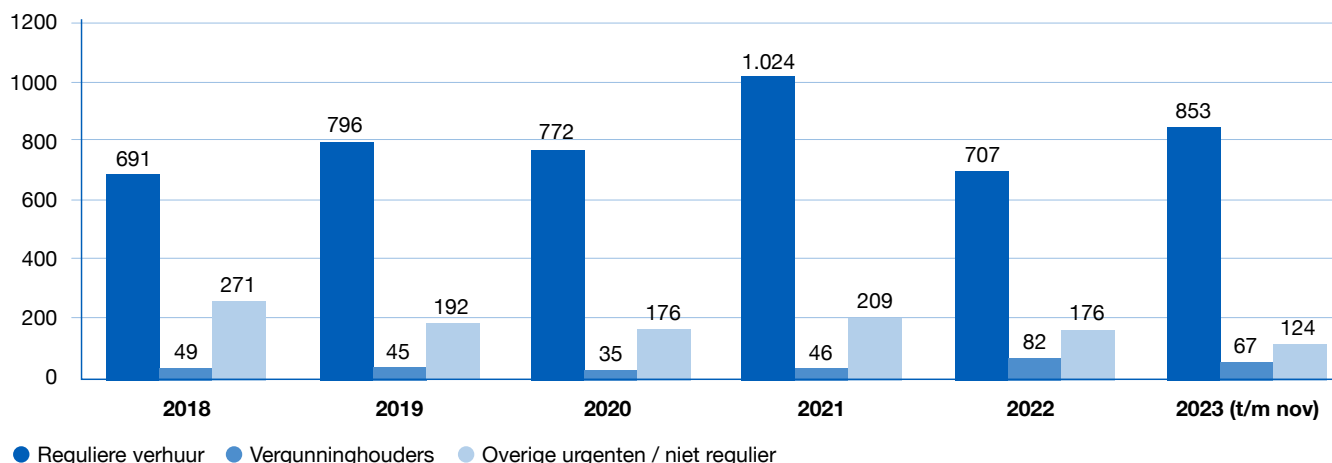
Extra huisvestingsopgaven zetten slaagkansen reguliere sociale huurders onder druk

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.

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



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

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%)	
Totaal	57.670 (100%)	8.010.720 (100%)

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



3

Onze ambities

Onze ambities

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

Toelichting op percentages

Om Zoetermeer in balans te krijgen, maken we onderscheid tussen drie soorten woningen, ook wel prijsklassen genoemd: sociale huur, middenhuur of betaalbare koop, en dure huur of koop. De eerste twee groepen (sociale huur en middenhuur/betaalbare koop) worden samen gezien als betaalbare woningen. De definities van betaalbare woningen zijn landelijk vastgelegd². We streven ernaar dat in 2040 elke wijk een woningvoorraad heeft bestaande uit 23-43% sociale huurwoningen, 23-43% middeldure woningen en 23-43% dure woningen.

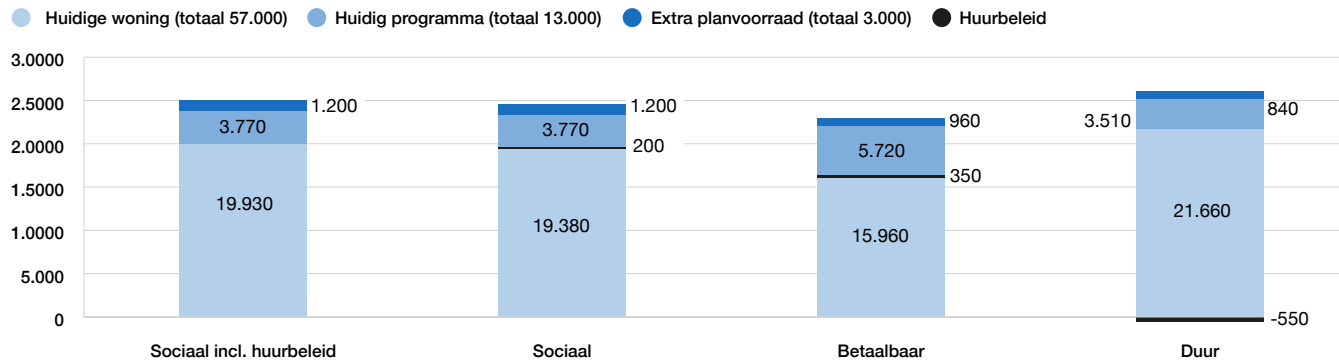
Voor het nieuwbouwprogramma hanteren we op stadsniveau een verdeling van 30% sociale huurwoningen, 30% middenhuur- en betaalbare koopwoningen en 40% dure huur en koopwoningen. Om genoeg flexibiliteit te houden in het nieuwbouwprogramma hanteren we voor deze categorieën een afwijkingpercentage van 5%. Zo zorgen we ervoor dat er in elke wijk een goede balans is tussen betaalbare en duurdere woningen, passend bij verschillende inkomensgroepen. In figuur 11 wordt weergegeven hoe de totale woningvoorraad in 2040 eruitziet, met inpassing van nieuwbouw en het gebruik van huurbeleid.

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.

Figuur 11: Balans in cijfers



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	19.380	200	3.770	1.200
Betaalbaar	15.960	350	5.720	960
Duur	21.660	-550	3.510	840
Totaal	57.000		13.000	3.000
Sociaal inclusief huurbeleid	19.930		3.770	1.200

² Volgens 4.32 (definities betaalbare woningen en woningbouwregio's) in het Ontwerpbesluit Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting



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 Zoetermeeders 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 echter 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. Zoetermeeders 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.



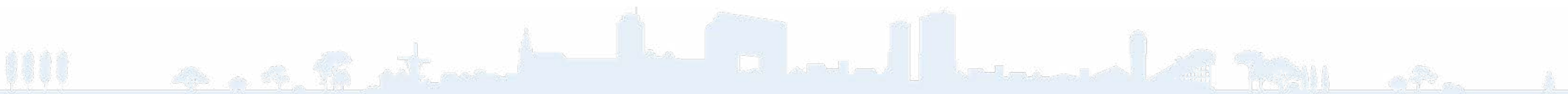
Ambitie 2040: Zoetermeer is een palet van wijken en buurten

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.





Betaalbaarheid

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid 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 gemaakt³. 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).

Betaalbaarheid bestaande corporatievoorraad

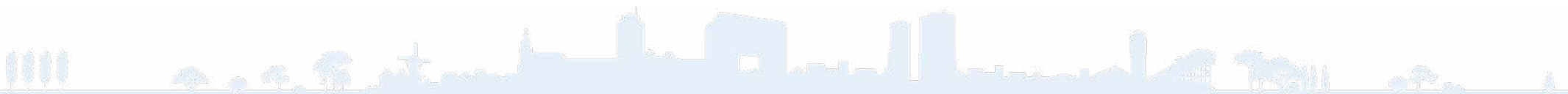
We vinden het bovendien van belang dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen zijn en blijven voor huishoudens met de laagste inkomens. In totaal – na de toevoeging van het woningbouwprogramma – bestaat de

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.

³ Regionale realisatieagenda wonen Haaglanden en Tussenakkoord regio Haaglanden



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 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 dan 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 12 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 Q3-2025 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 ander 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 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 juli 2026. We onderzoeken of we hierbij specifieke doelgroepen voorrang kunnen geven, zoals inwoners die een sociale huurwoning achterlaten.

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

- 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.

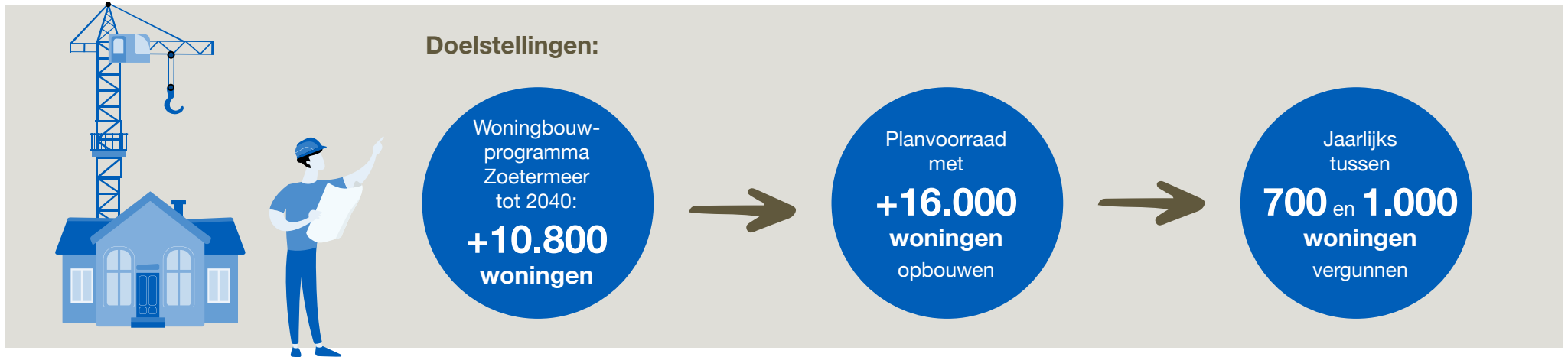


5

Meer woningen

Meer woningen

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 tijdig 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 (zie hoofdstuk 8) wordt dit concreter uitgewerkt. Daarbij geven we de prioritaire doelgroepen aan voor woningbouwontwikkelingen in de wijk.

Bestaande woningvoorraad

Beter benutten

We implementeren beleidsregels waarmee 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, aanpakken 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. **Splitsen en verkameren.** We benutten de bestaande woningvoorraad beter door het splitsen en verkameren van bestaande woningen. Splitsen en verkameren is 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 overbewoning, die op kunnen treden als woningen ongereguleerd worden verkamerd of gesplitst.

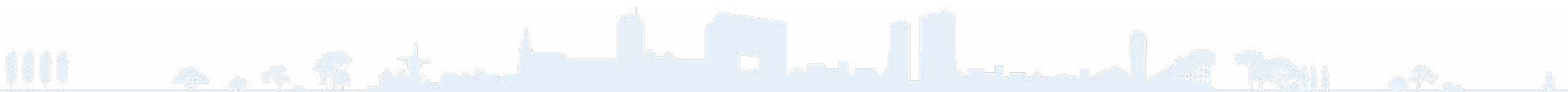
We willen sturen met het aantal vergunningen en de afstand tussen gesplitste en verkamerde gebouwen die reeds vergund zijn. Met heldere regels beperken we de schaduwkanten. De gemeente wil volgens bepaalde principes meewerken aan splitsen en verkameren:

- 'In de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk vergunnen we woningsplitsen en verkameren vaker. Deze gebieden kunnen namelijk vanwege de hoge dichtheid van voorzieningen soms een hogere dichtheid van inwoners aan. Het splitsen en verkameren van woningen moet passen binnen het parkeerbeleid en openbaar groen blijft behouden.
- In het leefmilieu suburbaan vergunnen we verkameren en splitsen gepast. Deze rustige wijken willen we rustig houden. Splitsen en verkameren zorgt 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 splitsen en verkameren.
- De wijkwinkelcentra van de wijken zijn we wat vrijer met het vergunnen van splitsen 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 leegstandsduur, ligging en kwaliteit van het kantoorpand.

Voor kantoren die langer dan 2 jaar leegstaan op locaties buiten de kantorenclusters 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).



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 Versnellingstafel. 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 versnellingstafel Woningbouw en Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit en overleggen rondom prestatieafspraken en projecten met corporaties en huurdersbelangenverenigingen en zorgpartijen.

We benutten de bestaande woningvoorraad beter

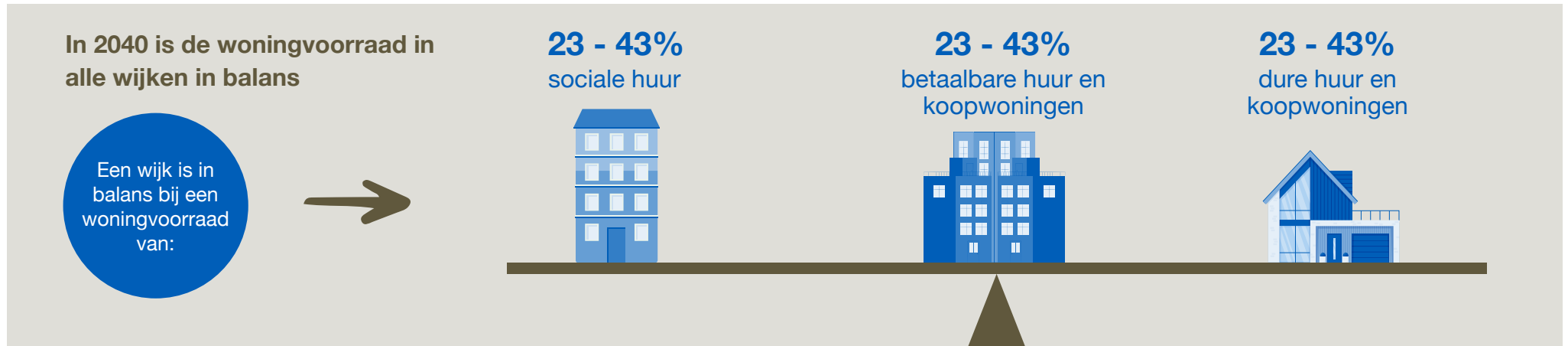
- Woningdelen faciliteren: We faciliteren ingrepen in de bestaande woningvoorraad om deze beter te benutten. We stellen daarvoor gerichte kaders op (via in omgevingsplan en huisvestingsverordening). Daarbij gaan we in op verschillende mogelijkheden om de woningvoorraad beter te benutten zoals woningsplitsen, 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

Palet van wijken en buurten



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 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.

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 voorzieningen-aanbod 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 hoofdstuk 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 bereiken met een woningvoorraad van 23-43% sociale huurwoningen, 23-43% middeldure woningen en 23-43% dure woningen.

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.

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 nieuwbouwontwikkelingen. 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.

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.



Wonen, welzijn en zorg

Wonen, welzijn en zorg

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 Seghwaertseweg. 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.

Doelen tot 2040

1. We realiseren 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren door middel van nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen. Deze woningen zijn ook geschikt voor andere doelgroepen.
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.

1. We realiseren 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren.

We bouwen 4000 woningen

We realiseren de woningbehoefte aan seniorenwoningen. Dit zijn in totaal 2.650 nultredenwoningen, 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 1800 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. Dat 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 coalitieakkoord⁴.



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) urgentie categorieën. 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 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 welzijns-partijen 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. Hoe het invullen van deze wettelijke plicht er in de toekomst uitziet is onzeker. De gemeente volgt de landelijke ontwikkelingen op de voet en zal aan de hand daarvan bepalen hoe de wettelijke plicht om statushouders te huisvesten wordt uitgevoerd.

Huisvesting woonwageneigenaren

We implementeren het Beleidskader gemeentelijk woonwagen 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

⁴ Zie hoofdstuk 10, coalitieakkoord_zoetermeer_2022-2026_juni_2022.pdf

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 studentenhuisvesting

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 studentenhuisvesting kan landen. Daarbij zetten we in op verkameren en splitsen 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

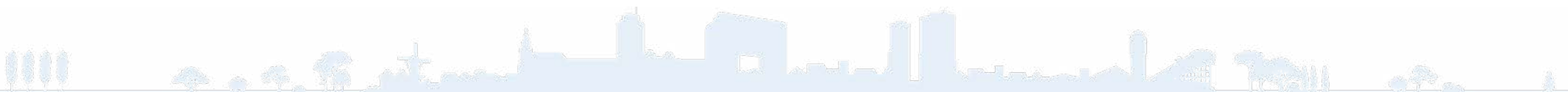
Bij corporatiebezit zijn we gebonden aan de huisvestingsverordening, die regionaal is afgestemd. We vinden het belangrijk dat ook dit corporatiebezit met voorrang beschikbaar

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.

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.



Concrete acties de komende 5 jaar

Woonzorgvisie uitvoeren

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

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

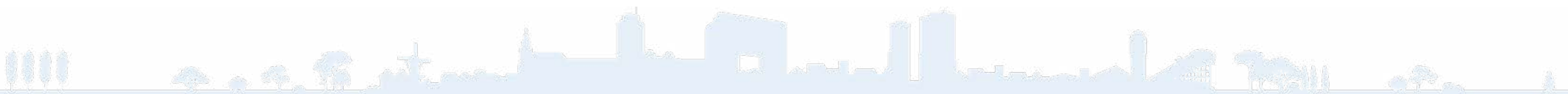
- We starten twee nieuwbouwinitiatieven: Javalaan en Sumatra met als doel om betaalbare koopwoningen te bouwen en die met voorrang toe te wijzen aan cruciale beroepsgroepen.
- We beïnvloeden particuliere verhuurder die hun bezit nog niet met voorrang aanbieden aan cruciale beroepsgroepen. We rapporteren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

- 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 woonwageneigenbeleid in de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- We sluiten een intentieovereenkomst af voor overdracht in erfpacht van de woonwagenlocaties in gemeentebezit naar de woningcorporaties.





Gebiedsgerichte uitwerking

Gebiedsgerichte uitwerking

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 hierover 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

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 appartement complexen 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.

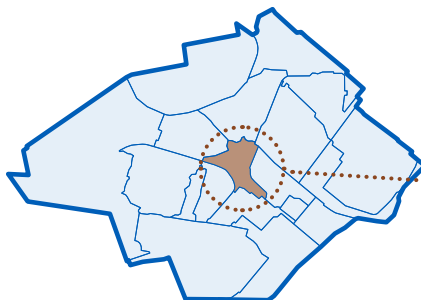
Dit gaan we doen

Inzetten op een 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.

Seniorenhuisvesting

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

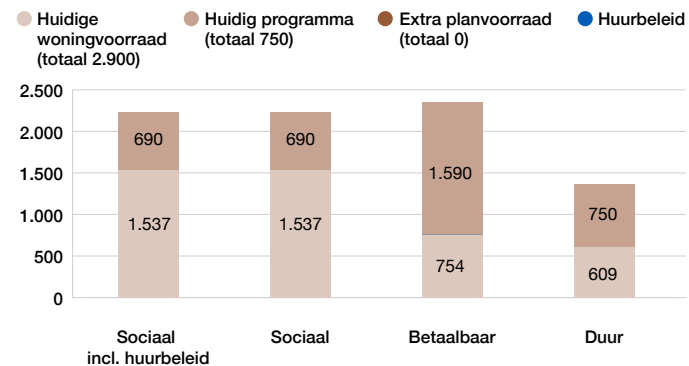
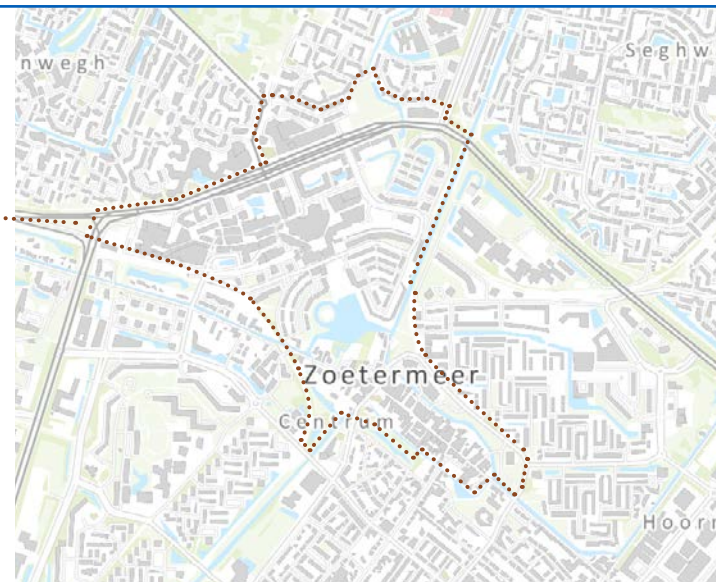


Doelgroepen aantrekken

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.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	1.537	0	690	0
Betaalbaar	754	0	1.590	0
Duur	609	0	750	0
Totaal	2.900		3.000	0
Sociaal inclusief huurbeleid	1.537		690	0



8.2 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.

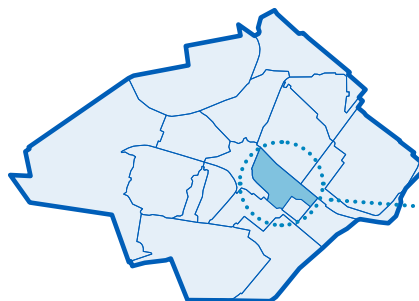
Dit gaan we doen

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.

Meer seniorenhuisvesting

Palenstein is hier gezien het voorzieningenniveau een geschikte plek voor. In Palenstein is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. In het (huidige)



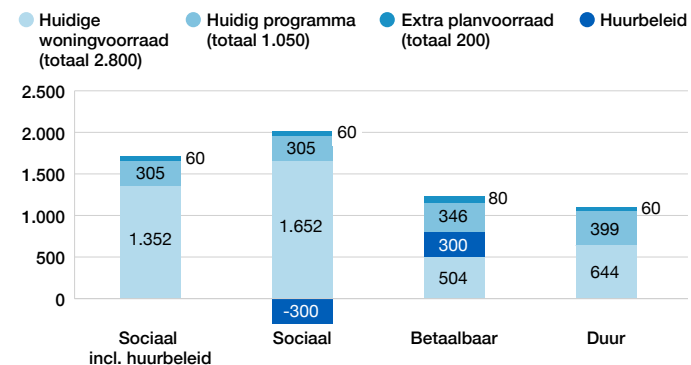
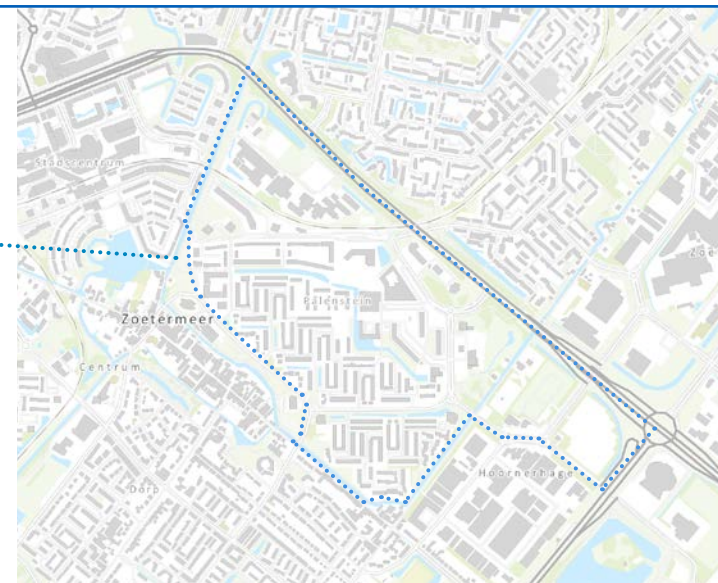
woningbouwprogramma wordt daarom specifiek ingezet op deze doelgroep. Ook verwachten we een toename in het aantal senioren dat in de wijk woont.

Doelgroepen aantrekken

We trekken meer stedelijke huishoudens naar Palenstein. InwonersDeze doelgroep bestaat vooral uit 1-en 2-persoonshuishoudens. We zien dat dit aansluit bij de demografie van Palenstein zijn. De wijk bestaat nu relatief vaak alleenstaandvooral uit alleenstaanden (circa 50%) of samensamenwonenden (25%). Door meer diversiteit in de huishoudelijke samenstelling wordt de wijk draagkrachtiger en weerbaarder.

Afbakening

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



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	1.652	-300	305	60
Betaalbaar	504	300	346	80
Duur	644	0	399	60
Totaal	2.800	0	1.050	200
Sociaal inclusief huurbeleid	1.352	0	305	60



8.3 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 Willemalexanderplantsoen dat omringt wordt door meerdere woonflats met een combinatie van sociale huur en betaalbare huur/ koop woningen. 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

Woningvoorraad verder in balans brengen

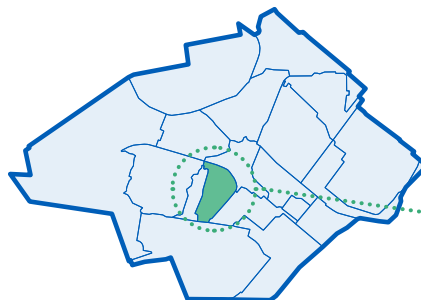
Driemanspolder is bijna in balans, alleen het betaalbare segment is omvangrijk. We leggen de nadruk op het toevoegen van sociale huur en dure huur- en koopwoningen. Dit zal de samenstelling van de wijk lichtelijk veranderen zodat deze toekomstbestendiger wordt.

Inzetten op 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.

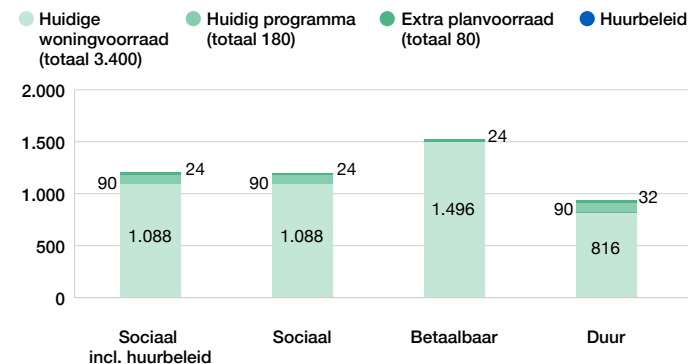
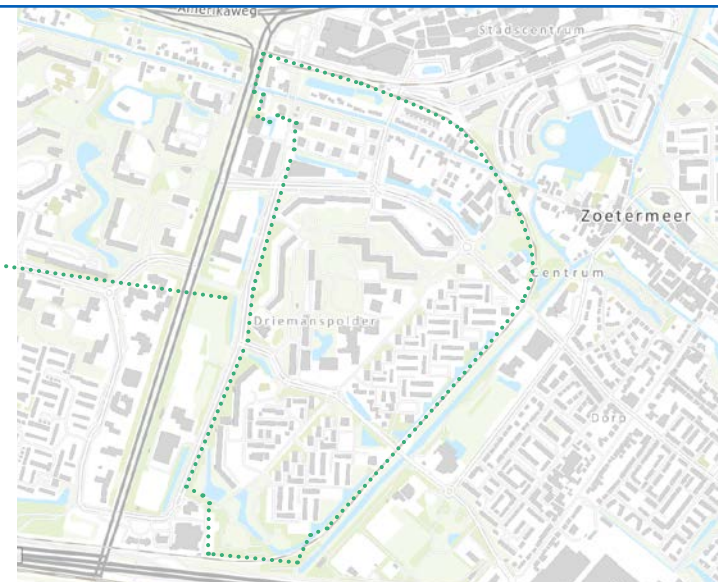
Doelgroepen aantrekken

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.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	1.088	0	90	24
Betaalbaar	1.496	0	0	24
Duur	816	0	90	32
Totaal	3.400	0	180	80
Sociaal inclusief huurbeleid	1.088		90	24



8.4 Dorp

Dit is het 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.

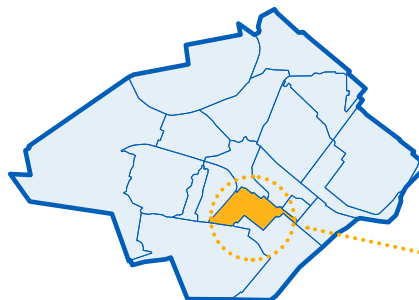
Dit gaan we doen

De 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.

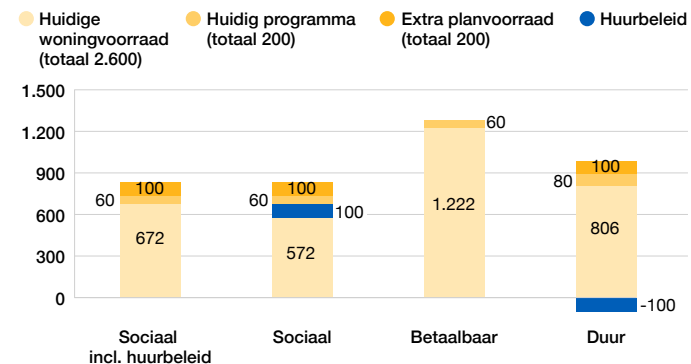
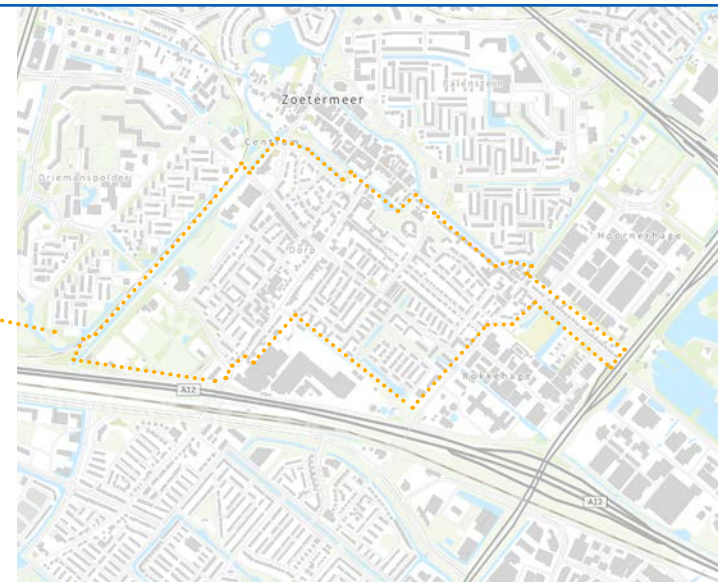
Bouwen voor senioren

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, wijkcentrum, suburbaan en historisch conform de kaart uit de Ruimtelijke Strategie.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	572	100	60	100
Betaalbaar	1.222	0	60	0
Duur	806	-100	80	100
Totaal	2.600		200	200
Sociaal inclusief huurbeleid	672		60	100



8.5 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.

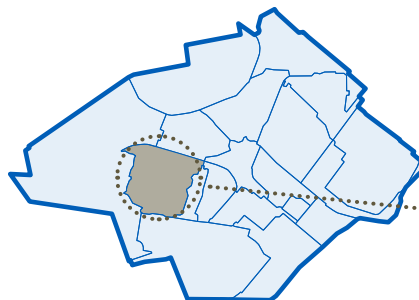
Dit gaan we doen

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.

Inzetten op seniorenhuisvesting

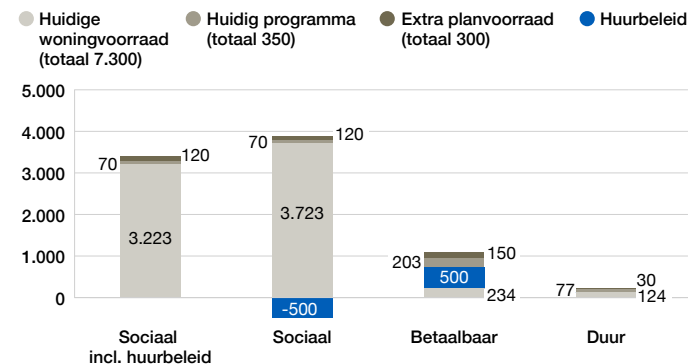
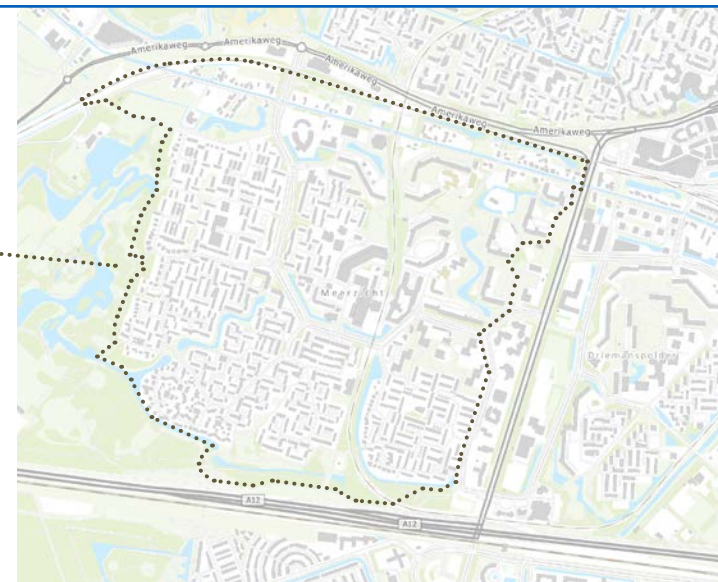
In Meerzicht is een gebrek aan geschikte huisvesting voor senioren. Geschikte leefmilieus hiervoor zijn: wijkcentrum, suburbaan en historisch. We verwachten een toename in het aantal senioren dat in de wijk woont. Het wijkcentrum Meerzicht is een geschikte plek om hen te huisvesten gezien het voorzieningenniveau.



Ook zijn kleinschalige inbreidingen in de suburbane en historische leefmilieus van de wijk mogelijk voor deze specifieke doelgroep.

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 leefmilieus van Meerzicht.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	3.723	-500	70	120
Betaalbaar	234	500	203	150
Duur	124	0	77	30
Totaal	7.300		350	300
Sociaal inclusief huurbeleid	3.223		70	120



8.6 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 heeft. Buytenwegh wordt daarom als tweede wijk van de toekomst opgepakt. Daarom wordt hier in 2024 en 2025 een wijkverkenning uitgevoerd.

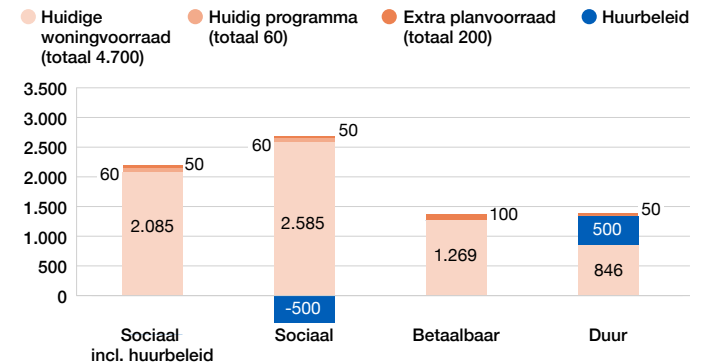
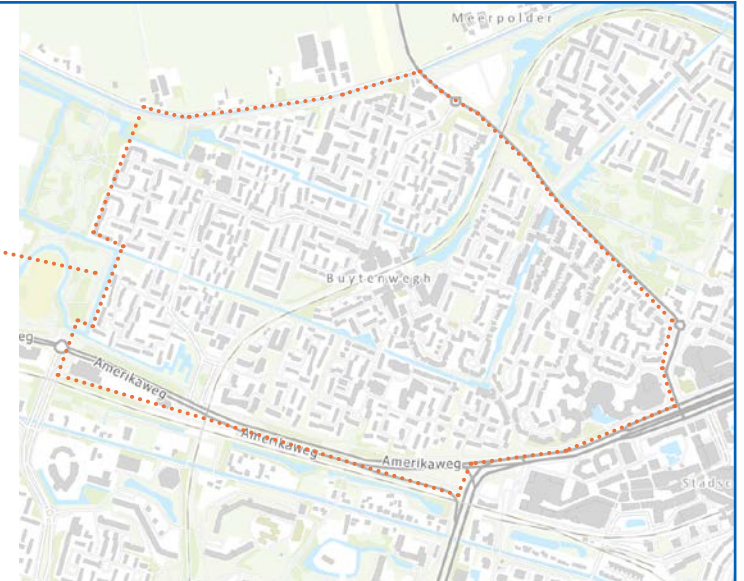
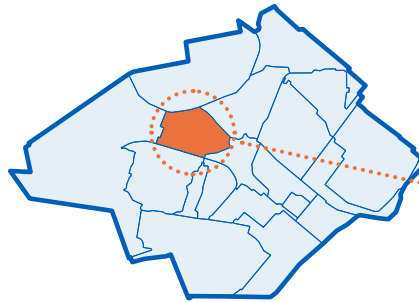
Dit gaan we doen

De 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.

Meer 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.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	2.585	-500	60	50
Betaalbaar	1.269	0	0	100
Duur	846	500	0	50
Totaal	4.700		60	200
Sociaal inclusief huurbeleid	2.085		60	50



8.7 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 sociaal-economische prestatie is boven het stedelijk gemiddelde. De komt onder meer doordat opleidingsniveau, inkomen en vermogen relatief hoog zijn. De bevolking is nog redelijk jong.

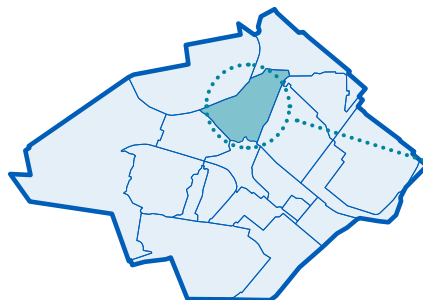
Dit gaan we doen

Inzetten op 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.

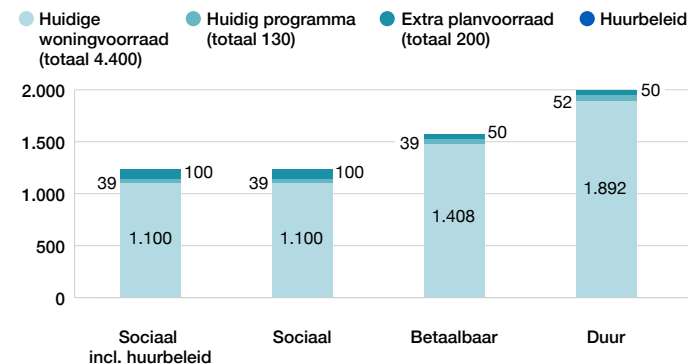
Meer seniorenhuisvesting rondom het wijkcentrum

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 leefmilieus voor meer seniorenhuisvesting is het wijkcentrum. Ook in het woonmilieu suburbaan zien we kansen voor kleinschalige inbreiding.



Afbakening

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



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	1.100	0	39	100
Betaalbaar	1.408	0	39	50
Duur	1.892	0	52	50
Totaal	4.400		130	200
Sociaal inclusief huurbeleid	1.100		39	100



8.8 Seghwaert

Dit is Seghwaert

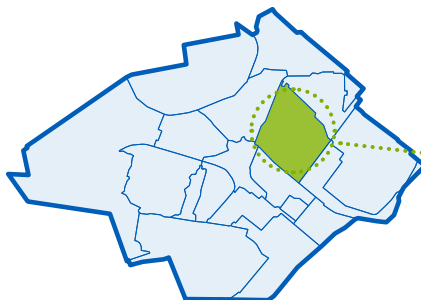
Seghwaert is een van de wijken van de toekomst uit de Visie 2040. De sociaaleconomische prestatie van seghwaert zijn gemiddeld. Bewoners kunnen gebruik maken van de twee winkelcentra in de wijk voor hun alledaagse levensbehoeften. De verschillende parkjes in de wijk vormen ontmoetingsplekken voor alle 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.

Dit gaan we doen

Inzetten op 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.

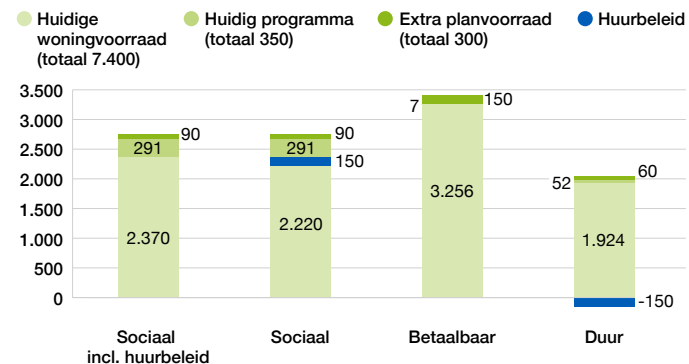


Meer seniorenhuisvesting bij wijkcentra

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 leefmilieu voor meer seniorenhuisvesting zijn de wijkcentra Petuniatuin en Leidsewallen. Ook in het woonmilieu suburbaan zien we kansen voor kleinschalige inbreiding voor senioren.

Inzetten op toekomstbestendigheid

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.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	2.220	150	291	90
Betaalbaar	3.256	0	7	150
Duur	1.924	-150	52	60
Totaal	7.400		350	300
Sociaal inclusief huurbeleid	2.370		291	90



8.9 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 bouwkvavels 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.

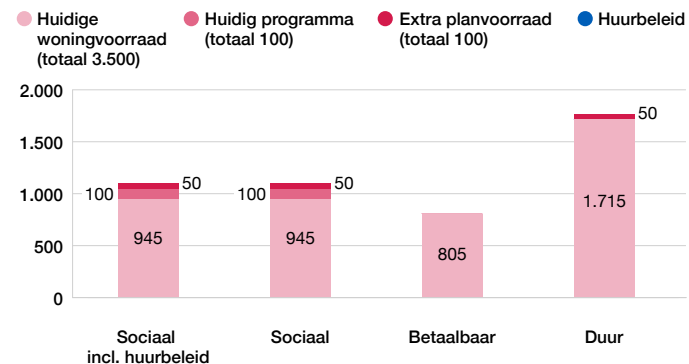
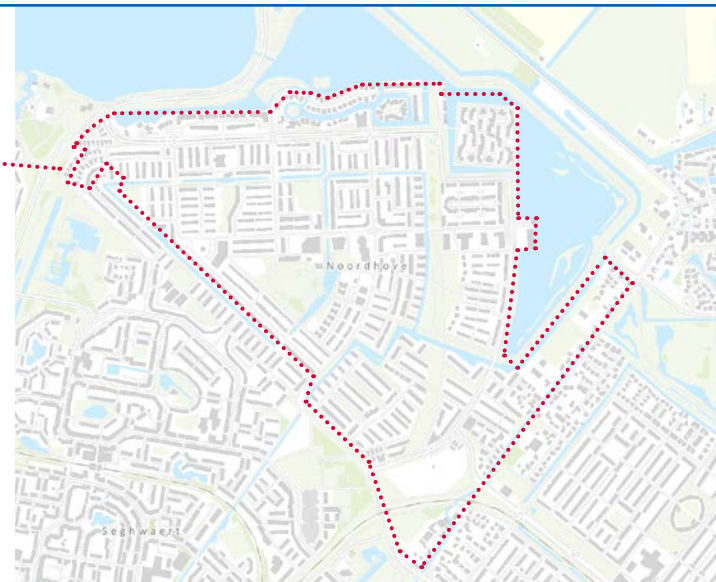
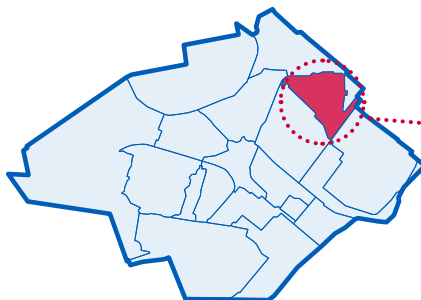
Dit gaan we doen

Inzetten op betaalbaarheid

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

Inzetten op 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.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	945	0	100	50
Betaalbaar	805	0	0	0
Duur	1.715	0	0	50
Totaal	3.500		100	100
Sociaal inclusief huurbeleid	945		100	50



8.10 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 huurwoningen. Daarmee zorgen we voor schuifruimte.

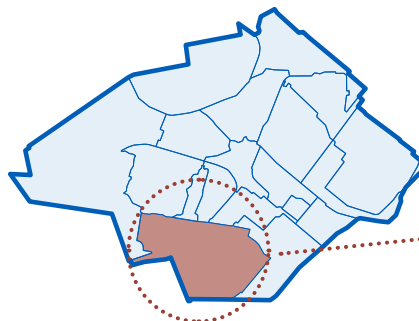
Dit gaan we doen

Inzetten op 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.

Inzetten op seniorenhuisvesting

We realiseren in heel Zoetermeer 5.800 passende woningen voor senioren door middel van nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen. De wijk is ook

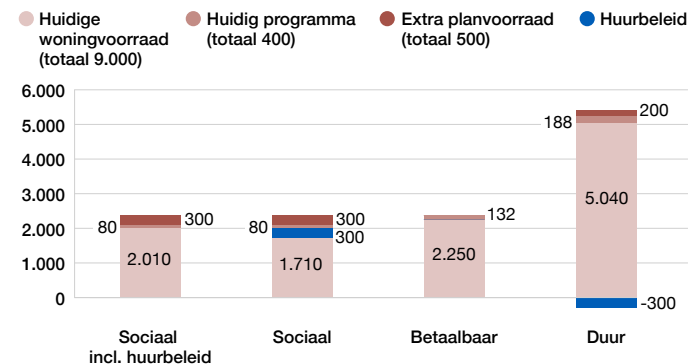
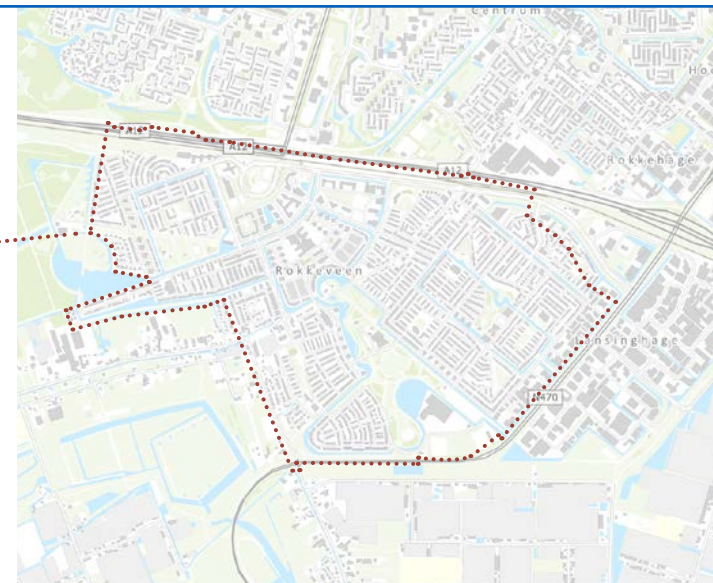


rap aan het vergrijzen: ongeveer 1/3e van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Het aantal 75+'ers gaat de komende 15 jaar naar verwachting verdubbelen. Het meest geschikte leefmilieu voor meer seniorenhuisvesting is het wijkcentrum. Ook in het suburbane leefmilieu zien we kansen voor kleinschalige inbreiding voor senioren.

Doelgroepen aantrekken

We binden groepen aan onze stad die belangrijk zijn voor onze economie en samenleving zoals jongeren, starters, studenten en stedelijke huishoudens. Het 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.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	1.710	300	80	300
Betaalbaar	2.250	0	132	0
Duur	5.040	-300	188	200
Totaal	9.000		400	500
Sociaal inclusief huurbeleid	2.010		80	300



8.11 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

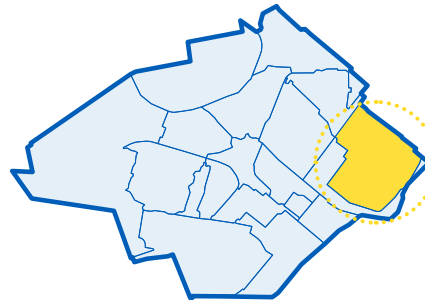
Woningvoorraad in balans brengen

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.

Seniorenhuisvesting realiseren rondom lokale voorzieningen

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.

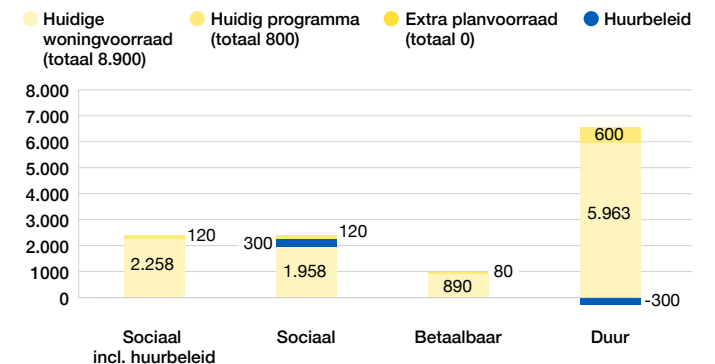
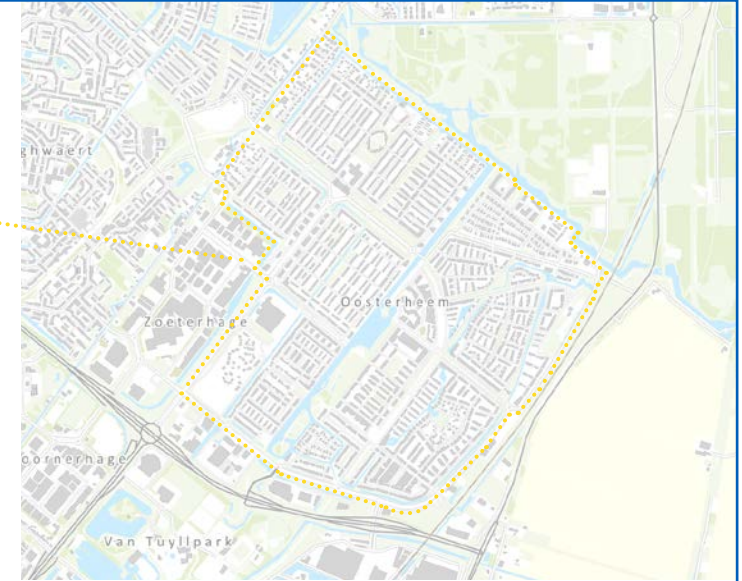
Doelgroepen aantrekken

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

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.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	1.958	300	120	0
Betaalbaar	890	0	80	0
Duur	5.963	-300	600	0
Totaal	8.900		800	0
Sociaal inclusief huurbeleid	2.258		120	0



8.12 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.

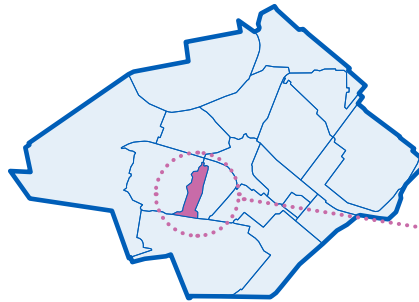
In bovenstaande tabel is de verdeling van het woonprogramma in drie hoofdsegmenten weergegeven, zoals wordt opgenomen in het Omgevingsprogramma en Ontwikkelvisie van Entree.

Dit gaan we doen

Inzetten op 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

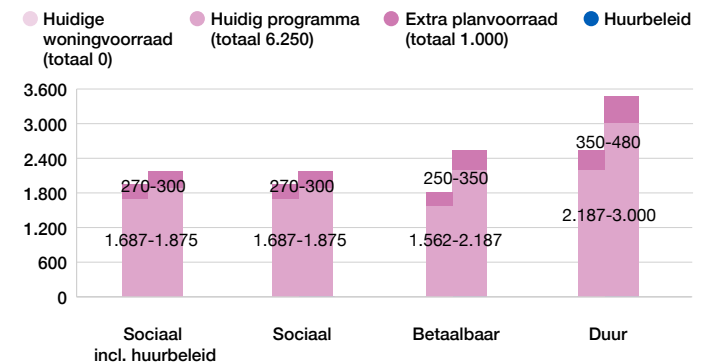
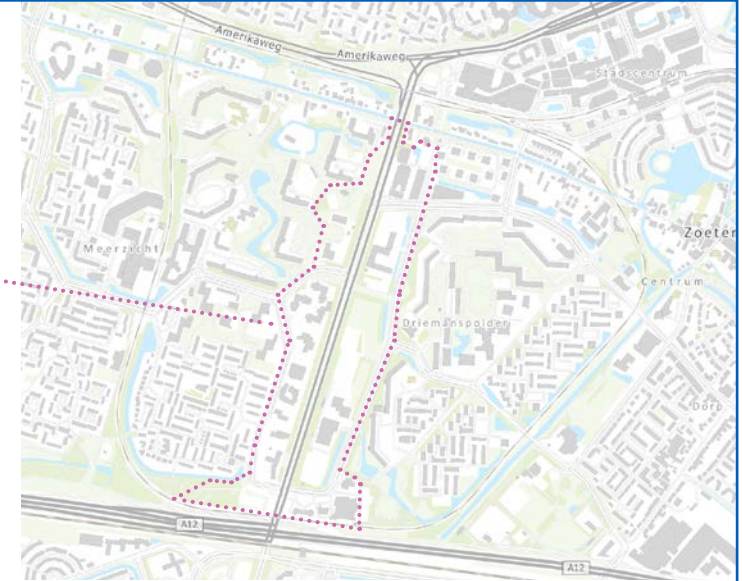


Realiseren van gepaste seniorenhuisvesting

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.

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. En is gelegen op een locatie met meerdere openbaar vervoer opties binnen handbereik.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	0	0	1.687-1.875	270-300
Betaalbaar	0	0	1.562-2.187	250-350
Duur	0	0	2.187-3.000	350-480
Totaal	0	0	6.250	1.000
Sociaal inclusief huurbeleid	0	0	1.687-1.875	270-300



8.13 Hoornerhage

Dit is Hoornerhage

Hoornerhage is 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

Inzetten op 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.

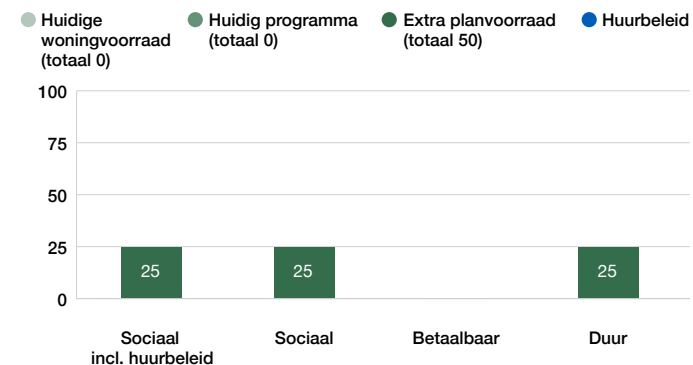
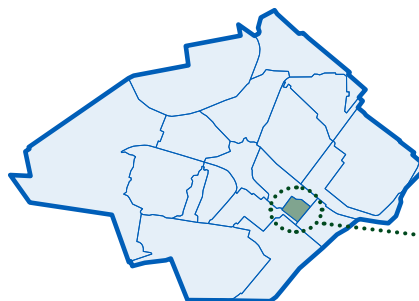
Daarom sturen we de verwachte extra planvoorraad van 50 woningen bij door hierin te zetten op 50% sociale huurwoningen en 50% betaalbare huur- en koopwoningen.

Doelgroepen aantrekken

Het stedelijke milieu met voorzieningen dat we in Hoornerhage 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

Hoornerhage omvat het bedrijventerrein Hoornerhage exclusief gebiedsontwikkeling Edisonpark.



	Huidige woningvoorraad	Huurbeleid	Huidig programma	Extra planvoorraad
Sociaal	0	0	0	25
Betaalbaar	0	0	0	0
Duur	0	0	0	25
Totaal	0	0	0	50
Sociaal inclusief huurbeleid	0	0	0	0

A large white number '9' is overlaid on the left side of the image. The background is a photograph of a modern stadium under construction, featuring a complex steel truss structure and a curved roofline. The stadium is situated in a grassy field under a blue sky with scattered white clouds. In the foreground, there are blue silhouettes of various landscape elements, including a fence, trees, and a building, set against a solid blue background.

9

Financiën en risico's

Inleiding

In deze paragraaf geven we invulling aan amendement 2505-I GroenLinks - Van ambitie naar realisatie van woningen. In het amendement is besloten om in te gaan op de financiële uitvoerbaarheid van de ambities uit het Volkshuisvestingsprogramma. We lichten de financieel haalbaarheid van dit Volkshuisvestingsprogramma, de positie van corporaties en marktpartijen en welke middelen beschikbaar zijn toe. We gaan eerst in op de middelen. Daarna volgt een conclusie en zetten we de risico's en beheersmaatregelen uiteen.

Financiële middelen

Afhankelijk van de landelijke en gemeentelijke ambities is het gemiddeld exploitatietekort van circa € 30.000 per woning⁵. Het tekort ligt hoger bij de bouw van sociale huurwoningen, lager voor middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen en is afwezig bij de bouw van dure koop- en huurwoningen. Het daadwerkelijke financiële tekort verschilt per project. Dit is namelijk sterk afhankelijk van bijkomende investeringen en de daarbij behorende kwaliteit.

De (rijks)overheid heeft vorige eeuw de wederopbouw, de bouw van groeikernen en de Vinexwijken altijd financieel sterk ondersteund. Het rijk heeft ook nu subsidieregelingen ontwikkeld en is nog bezig met nieuwe regelingen en ondersteunende wetgeving. De gemeente Zoetermeer staat dus niet als enige aan de lat om financiële tekorten te

overbruggen. Ook andere overheidslagen spelen hierin een rol. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende landelijke en regionale middelen:

Landelijk (algemeen)⁶

- Realisatiestimulans: € 7.000,00 per betaalbare woning vanaf 2026, vrij inzetbaar door de gemeente.
- Woningbouwimpuls: een bijdrage om de bouw van betaalbare woningbouw aan te jagen.
- Woningbouw op Korte Termijn (voorheen: Mobiliteitsfonds): subsidie om infrastructuur te verbeteren.
- Gebiedsbudget. Gemeenten uit de grootschalige woningbouwlocaties (lees: Entree) kunnen een bijdrage uit het gebiedsbudget krijgen, waarmee zij publieke tekorten bij de gebiedsontwikkeling (deels) kunnen afdekken.
- Transformatiefaciliteit aan te vragen door ontwikkelaars.

Landelijk (specifieke woningtypen en doelgroepen)

- Regeling huisvesting aandachtsgroepen: maximaal € 9.000 per woonruimte
- Stimuleringsregeling Flex- en Transformatie-woningen (SFT): maximaal € 14.000 per woonruimte
- Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) aan te vragen door woningcorporaties of marktpartijen voor de bouw van zorggeschikte woningen.
- Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) aan te vragen door woningcorporaties of marktpartijen om de bouw van ontmoetingsruimten te ondersteunen.
- Volkshuisvestingsfonds. Het doel is de leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid van gebieden te verbeteren.

Provinciaal

- Vliegende brigade: extra capaciteit voor woningbouwvoorbereiding.
- Woonvormen senioren senioren € 6.000 per seniorenwoning
- Plankosten collectieve wooninitiatieven aan te vragen door verenigingen, stichtingen of wooncoöperaties.
- Knelpuntenpot biedt € 6.000 per sociale huurwoning en € 3.000 tot 6.000 per middenhuurwoning

Subsidieaanvragen (tot september 2025)

De gemeente Zoetermeer heeft de afgelopen jaren met succes aanvragen gedaan voor verschillende subsidie-regelingen. Hieronder volgt een opsomming van de gehonoreerd subsidieaanvragen.

- Woningbouwimpuls: er zijn twee aanvragen gehonoreerd: Entree ter waarde van € 11,5 miljoen en Binnenstad ter waarde van € 14,9 miljoen.
- Woningbouw op Korte Termijn: 25,3 miljoen voor het verbeteren van de infrastructuur in de Binnenstad en Entree.
- Volkshuisvestingsfonds: Zoetermeer heeft in 2024 € 15,8 miljoen gekregen voor de Bossenbuurt.
- Uit alle overige regelingen bij elkaar heeft Zoetermeer € 4,4 miljoen aan subsidie gekregen.

Conclusie

Per woning varieert het subsidiebedrag tussen de € 5.000 – € 15.000 per woning. De verschillende regelingen zijn vaak niet stapelbaar en overbruggen het financiële tekort maar gedeeltelijk, hoewel de subsidies op zichzelf welkome bijdragen zijn. Er moet dus per project altijd een financiële

⁵ De-woningcrisis-in-Nederland.-Achtergronden-en-oplossingen.pdf. Bij een landelijke woningproductie van 100.000 woningen is circa € 3 miljard aan investeringen nodig. Hieruit volgt een gemiddeld tekort per woning van € 30.000.

⁶ Subsidieregelingen van het rijk mogen vaak niet gecombineerd worden met elkaar. Provinciale subsidieregeling en landelijke regelingen zijn meestal wel te combineren.

puzzel gelegd worden. Uiteindelijk lukt het over het algemeen om tot financieel haalbare projecten te komen.

Een algemene onderbouwing hoe woningbouwprojecten haalbaar worden gemaakt is van tevoren dus niet te geven. Per project wordt gekeken welke regelingen het beste aansluiten bij de doelstellingen van het project, welke inbreng de gemeente doet (eventueel met hulp van het grondbeleid) en welke inbreng een corporatie doet.

Gemeente

De gemeente draagt bij via de instrumenten uit het Nota grondbeleid zoals strategische aankopen, minnelijk verwerven en gronduitgifte van grondposities.

Woningcorporaties

- Woningcorporaties vervullen een publieke rol voor de volkshuisvesting. Ze beheren, verbeteren en bouwen sociale huurwoningen uit. Ze huisvesten onze inwoners die niet zelfstandig in betaalbare huisvesting kunnen voorzien.
- Ze hebben het vermogen om met een zeer laag of negatief rendement sociale huurwoningen te ontwikkelen, verbouwen en beheren. Ze hebben hierin beperkte investeringsruimte, die zij voor nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging in kunnen zetten.
- Woningcorporaties kunnen als deelnemer van het borgstelsel via het WSW leningen aangaan.

Marktpartijen

Zij ontwikkelen woningen wanneer ze hiermee een redelijk rendement kunnen realiseren.

Risico's en beheersmaatregelen

De opgaven op het gebied van wonen zijn talrijk. Bovendien heeft de gemeente maar op een beperkt deel invloed en is zij in grote mate afhankelijk van de inzet van samenwerkingspartners.

Risico's

Enkele risico's zijn daarom:

- Voor de uitvoering van maatregelen zijn we voor een groot deel afhankelijk van andere partijen, zoals de daadwerkelijke bouw van betaalbare woningen of de verduurzaming van de woningvoorraad.
- Woningbouwontwikkelingen vinden voor het grootste deel plaats op grond van derden en met geld van derden. Ontwikkelaars en financiers gaan over hun eigen investeringen en het daarnbij te behalen rendement. De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om bij te dragen aan de financiële haalbaarheid van projecten. De gemeente mag namelijk geen ongeoorloofde staatsteun geven en moet zich houden aan de Wet Markt en Overheid.
- Voor onze bijdrage aan landelijke ambities met name voor de betaalbaarheid van woningen zijn we afhankelijk van subsidieregelingen van het rijk en provincie om tegemoet te komen aan financiële tekorten. Deze bijdragen zijn niet toereikend om aan alle ambities invulling te geven. Woningcorporaties vangen dit deels bij de realisatie van sociale huurwoningen op maar kunnen dat beperkt invullen.
- Door een onverwacht hogere groei van de bevolking (bijvoorbeeld als gevolg van migratie) en oplopende druk op de woningmarkt kan, de huisvesting van aandachtsgroepen nog verder onder druk komen te staan. Onduidelijkheid over de huisvesting van statushouders en bezuinigingen in de zorg vergroten dit risico.

- Politiek-bestuurlijke prioriteiten kunnen gedurende de looptijd van het Volkshuisvestingsprogramma wijzigingen. Dit heeft mogelijk impact op de consistentie van het woonbeleid en kan daarmee van invloed zijn op de bereidheid van investerende partijen in de stad.

Beheersmaatregelen

Voor de bovengenoemde risico's nemen we een aantal beheersmaatregelen.

- Ten eerste monitoren we de maatregelen tweejaarlijks. Dit levert informatie op over de haalbaarheid van doelen en kan leiden tot voorstellen voor bijsturing.
- Daarnaast zijn we blijvend in gesprek met partijen in de stad over inspanningen en de uitvoering van maatregelen, bijvoorbeeld bij de prestatieafspraken en in de Permanente Marktdialoog Zoetermeer.
- Projectmanagers voeren met ontwikkelaars gesprekken om tot haalbare projecten te komen.
- We houden landelijke ontwikkelingen (wetgeving en regelingen) nauwlettend in de gaten en anticiperen op deze ontwikkelingen.
- De prestatieafspraken monitoren we en hier rapporteren we over aan de gemeenteraad.
- Afsluitend is het risico met betrekking tot financiële dekking van maatregelen aanwezig. Mocht het niet lukken op tijd financiële middelen te vinden, dan is prioritering en het mogelijk bijstellen van de uitvoeringsagenda of de doelen noodzakelijk.





10

Bijlagen

Bijlage 1 | Begrippenlijst

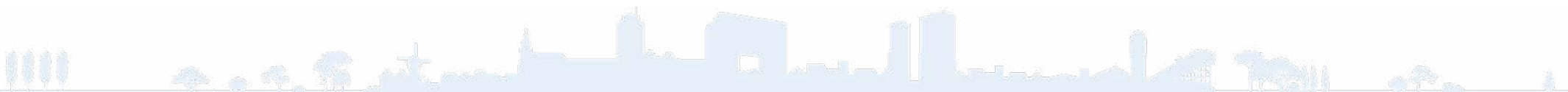
Begrip	Definitie
Aandachtsgroep	Groep mensen met specifieke woonbehoeften, zoals ouderen, arbeidsmigranten, of gezinnen met lage inkomens, waarvoor beleid of aandacht nodig is.
Aanplakken	Aan de zijkant van bestaande gebouwen bebouwing toevoegen
Aftoppingsgrens	De maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Er zijn nu twee grenzen: één- of tweepersoonshuishoudens € 682,96 (2025) en voor drie- of meer persoonshuishoudens € 731,93 (2025). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd door de rijksoverheid.
Arbeidsmigrant	Iemand die tijdelijk of permanent naar een land verhuist om daar te werken.
Bandbreedte (van + of – 10 punten op woningvoorraad)	De ruimte voor fluctuaties in de woningvoorraad, meestal met een marge van plus of min 10 punten, om veranderingen in vraag en aanbod te accommoderen.
Betaalbaarheids-grens	Koopwoningen zijn betaalbaar als de transactieprijs maximaal de betaalbaarheidsgrens is. In 2025 bedraagt deze grens € 405.000. Het rijk actualiseert het bedrag jaarlijks.
Betaalbare huur	Ookwel middenhuur genoemd. Woningen met een huurprijs van maximaal €1.184,82 per maand. Deze woningen zijn betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen.
Betaalbare koop	Koopwoningen betaalbaar voor huishoudens met een inkomen tot 2x modaal met een maximale koopprijs tot de betaalbaarheidsgrens.
DAEB-inkomensgrens	Een landelijk vastgestelde inkomensgrens. In 2025 bedraagt die 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Deze grens wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd.

Begrip	Definitie
Doelgroepen-regeling	Een beleidsregel die gericht is op het realiseren van betaalbare woningen en het langjarig borgen van de betaalbaarheid. Een gemeente mag deze doelen alleen vastleggen in het Omgevingsplan als er een doelgroepenregeling is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.
Doorstromer	Iemand die verhuist van een bestaande woning naar een andere woning, vaak als gevolg van een verbetering van het inkomen, of verandering van leeftijd of gezinssamenstelling.
Eengezinswoning	Woning die speciaal ontworpen of geschikt is voor gezinnen, vaak met meerdere slaapkamers, een tuin en voordeur op de begane grond.
Geclusterde woningen	Geclusterde ouderenwoningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. In dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden. Het advies is om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten.
Gemeentehinstrument	Beleidsinstrument dat of regeling die door een gemeente wordt gebruikt om de woningmarkt of ruimtelijke ontwikkeling te sturen.



Begrip	Definitie
Goedkope huurwoningen	Huurwoningen met een huur van hoogstens € 900,07 per maand (prijsspeil 2025) en een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar.
Goedkope koopwoningen	Koopwoningen die bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens die in dat jaar geldt.
Grondbeleid	Beleidsmaatregelen die de ontwikkeling, het gebruik en de verkoop van grond binnen gemeente regelen.
Hoogstedelijk	Gebied dat dicht bij het stadscentrum ligt, vaak met een hoge bevolkingsdichtheid en een concentratie van voorzieningen en werkgelegenheid.
Leefbaarheid	De mate waarin een woonomgeving als prettig en veilig wordt ervaren, met factoren zoals groenvoorzieningen, bereikbaarheid en sociale cohesie.
Leefmilieu	Een gebied in de stad met specifieke kenmerken dat het gebied onderscheidt van andere gebieden. Bijvoorbeeld een hoogstedelijk leefmilieu.
Maatwerk	Aangepast beleid of oplossingen die specifiek zijn gericht op de unieke behoeften van bepaalde groepen of situaties.
Marktpartij	Organisatie of bedrijf die actief zijn op de woningmarkt, zoals projectontwikkelaars, makelaars, beleggers en verhuurders.
Meergezinswoning	Woongebouw dat is ontworpen voor het huisvesten van meerdere huishoudens, zoals appartementencomplexen.
Modaal (inkomen)	Het inkomen dat het meest voorkomt in een bepaalde populatie, vaak gebruikt als maatstaf voor het gemiddelde inkomen.
Nultredenwoning	Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.
Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer	De Visie Zoetermeer 2040 en de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer

Begrip	Definitie
Optoppen	Het toevoegen van extra verdiepingen aan bestaande gebouwen om de woningvoorraad te vergroten.
Particuliere verhuurder	Particulieren of bedrijven die woningen verhuren.
Regiostad	Een stedelijk gebied dat belangrijke stedelijke functies combineert, zoals wonen, werken en recreatie.
Ruimtelijke strategie	De ruimtelijke vertaling van de Visie Zoetermeer 2040.
Selectieve migratie	Migratie van bepaalde bevolkingsgroepen die wordt aangetrokken door specifieke factoren zoals woningaanbod, werkgelegenheid of onderwijs.
Sociaaleconomisch	Betrekking hebbend op de sociale en economische omstandigheden, zoals inkomen, werk en onderwijs, binnen een gemeenschap.
Sociale cohesie	Het niveau van verbondenheid en samenhang tussen verschillende groepen in een samenleving.
Sociaal domein	Het beleid en de voorzieningen die gericht zijn op het verbeteren van het welzijn van kwetsbare groepen, zoals zorg, jeugdzorg en werkgelegenheid.
Sociale huur	Huurwoningen met een huur van hoogstens € 900,07 per maand (prijsspeil 2025). Voor deze woningen geldt een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar. En ze worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Doorgaans gebouwd en beheerd door woningcorporaties.
Starter	Jonge mensen of mensen die voor het eerst een woning kopen of huren.
Statushouder	Vluchtelingen of migranten die asiel en een verblijfsstatus in Nederland hebben verkregen.
Suburbaan	Vaak gebruikt voor wijken waar men rustiger kan wonen.
Toeslag	Financiële bijstand of subsidie die de overheid verstrekt om mensen te helpen bij het betalen van bijvoorbeeld huur of zorgkosten.
Uitplinten	Het omvormen van (berg-)ruimte op de begane grond tot andere functies.
Uitvoeringsagenda	Plan of schema waarin de concrete stappen voor de uitvoering van beleid of projecten worden vastgelegd.



Begrip	Definitie
Verduurzaming	Het proces waarbij woningen of gebouwen energie-efficiënter en milieuvriendelijker worden gemaakt, bijvoorbeeld door isolatie of zonnepanelen.
Vereveningsfonds	Fonds bedoeld om de bouw van sociale huurwoningen aan te jagen door renderende projecten te laten bijdragen aan onrendabele projecten. Projecten met veel sociale huurwoningen zijn namelijk vaker onrendabel.
Vergrijzing	Het proces waarbij de bevolking veroudert, met een toenemend aantal ouderen (55 jaar en ouder) in verhouding tot jongeren en mensen tot 55 jaar.
Verkameren	Het opdelen van een woning in meerdere kamers die dan apart worden verhuurd.
Volkshuisvestingsbeleid	Beleid en voorzieningen die gericht zijn op het bieden van betaalbare huisvesting voor brede lagen van de bevolking.
Wet versterking regie volkshuisvesting (WVRV)	Wet die de regie op de volkshuisvesting versterkt door gemeenten en de rijksoverheid meer bevoegdheden te geven in het ontwikkelen van woningbeleid.
Wettelijke urgentiecategorieën	Categorieën die bepalen wie in aanmerking komt voor een woning met hoge urgentie, zoals bij medische redenen of acute woningnood.
Woningcorporatie	Een stichting of vereniging die sociale huurwoningen mag beheren en verhuren. Ookwel toegelaten instelling genoemd als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
Woningsplitsen	Het opdelen van een woning in meerdere kleinere eenheden, bijvoorbeeld door een huis om te vormen naar meerdere appartementen.
Zorggeschikte woning	Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoeltoegankelijk te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.



Bijlage 2 | 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 woonwagengebwoners. 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 uittrekkende sekswerkers behoren tot deze doelgroep.

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. Woonwagewoners

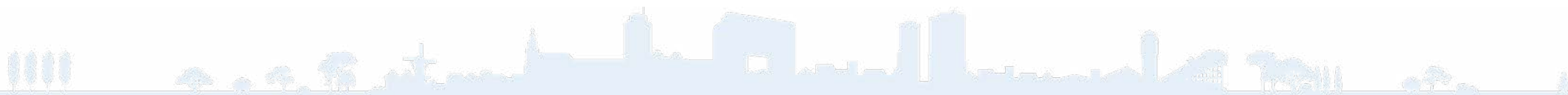
Sinds 2018 gelden er nieuwe landelijke richtlijnen voor woonwagewoners. Samenvattend komt het erop neer dat een gemeente rekening houdt in zijn woonbeleid met de specifieke woonbehoefte van woonwagewoners en voorziet in voldoende standplaatsen, zodat woonwagewoners binnen een redelijke termijn een standplaats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

4. Arbeidsmigranten

Er is regionaal 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 3 | 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 4 | Totstandkoming in participatief proces met stakeholders

Het Volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met stakeholders. Dit programma gaat over de toekomst van Zoetermeer en is daarmee belangrijk voor alle inwoners, bedrijven en (belangen) organisaties. Input van marktpartijen, zorg- en welzijns-partijen, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporaties, beleidsmedewerkers van de gemeente en de gemeenteraad hebben het Volkshuisvestingsprogramma waar nodig bijgestuurd en aangescherpt.

De gemeente is gestart met het uitvoeren van een breed woningbehoefteonderzoek. Stakeholders – met name marktpartijen en woningcorporaties – zijn gevraagd om te reflecteren op de resultaten. Tegelijkertijd is een participatievoorstel opgesteld. Hierbij heeft de gemeente ervoor gekozen om de participatie van het Volkshuisvestingsprogramma samen met de Omgevingsvisie (Ruimtelijke Strategie) te organiseren. De reden hiervoor was om inwoners en bedrijven niet te overvragen.

Marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporaties zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door de eerste denkrichtingen – de lokale opgaven en ieders perspectief hierop te schetsen.

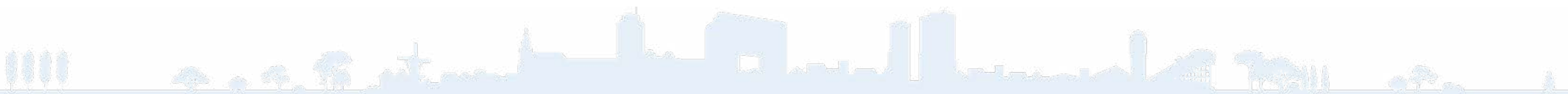
Hiervoor zijn verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij deze groepen zijn uitgenodigd. In dit [participatieverslag](#) is hierover gerapporteerd.

In verdiepende themasessies zijn onderdelen van het Volkshuisvestingsprogramma verder uitgediept, bijvoorbeeld het streven om wijken in balans te brengen en het realiseren van geschikte seniorenhuisvesting. Ook zijn de resultaten van het woningbehoefteonderzoek besproken. De input van deze bijeenkomsten heeft de gemeente mede gebruikt om de contourennotitie op te stellen, die bestuurlijk is besproken in het college en de commissie Stad. De contourennotitie is ook gedeeld en besproken met stakeholders.

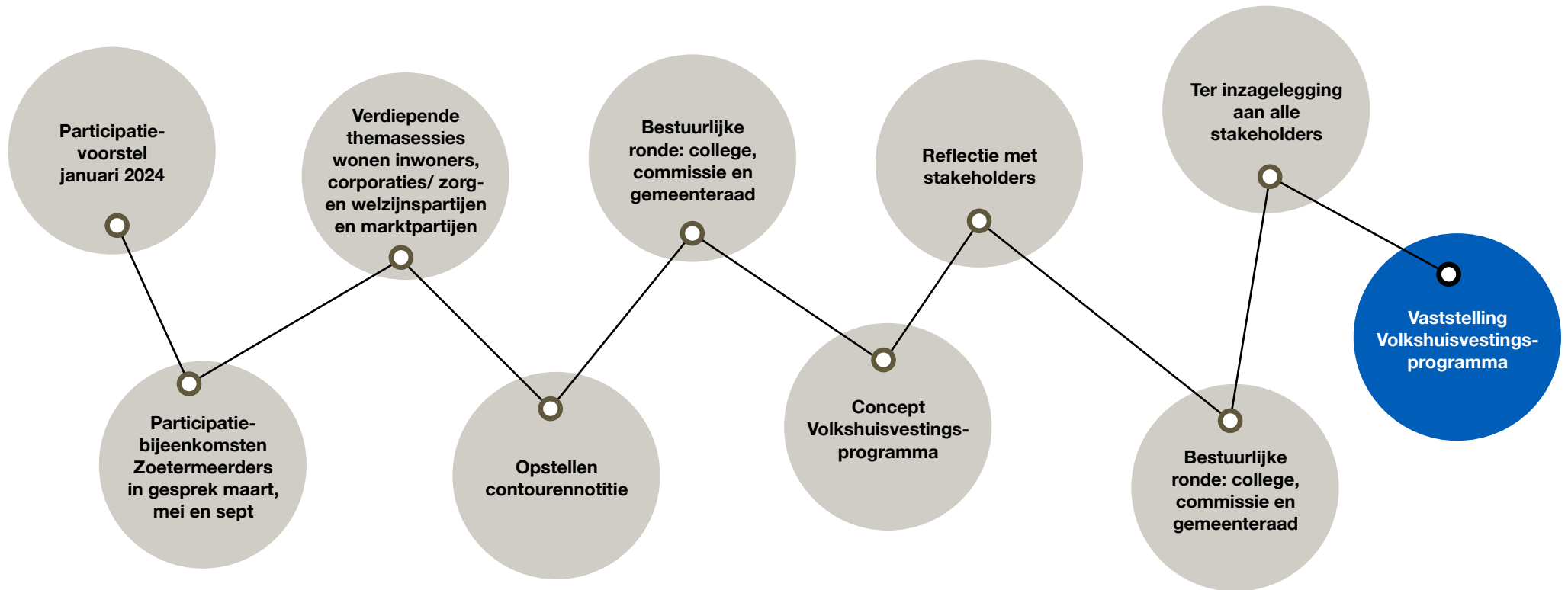
De input van de gemeenteraad en stakeholders is gebruikt om het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit document is besproken met de woningcorporaties, voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en besproken in regionaal overleg met buurgemeenten. Na instemming door de gemeenteraad is het document ter inzage gelegd voor alle stakeholders die in het voorgaande proces betrokken zijn. Over de terinzagelegging is breed gecommuniceerd, via de website, het lokale nieuwsblad, sociale media en in een informatieve bijeenkomst.

De verschillende zienswijzen zijn in de Nota van Beantwoording (bijlage 5) samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen hebben tot twee wijzigingen geleid in het Volkshuisvestingsprogramma. In de Nota van Wijzigingen (bijlage 4) zijn alle wijzigingen tussen ontwerp en definitief Volkshuisvestingsprogramma samengevat.

Resumerend laat voorgaand proces zien dat er burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en dat daarbij eenieder zijn zienswijze naar voren heeft kunnen brengen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de participatieverordening in artikel 2.1, lid 3 en lid 4 stelt aan een omgevingsprogramma.



Gevolgde processtappen van januari 2024 tot november 2025



Bijlage 5 | 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), Woonwagendebeleid (2017-2022) en de Versnellingsagenda Woningbouw (2018). Het Volkshuisvestingsprogramma komt in de plaats van al deze documenten, die daarmee komen te vervallen.

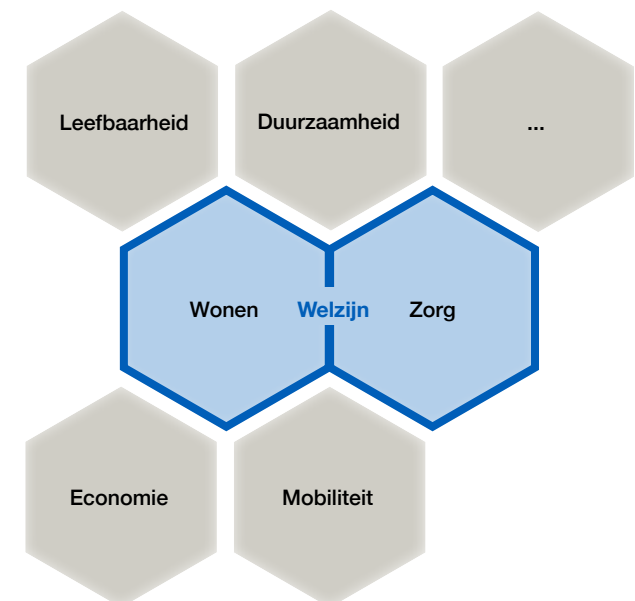
Woonzorgvisie

De gemeente heeft in 2021 een Woonzorgvisie⁷ 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

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.



⁷ <https://cuatro.sim-cdn.nl/zoetermeer/uploads/woonzorgvisie-zoetermeer-2021.pdf?cb=dUR-UreJ>

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, woonwagengebouwers 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.



Colofon

Titel

Volkshuisvestingsprogramma Stad in Balans

Redactie

Mark Baggerman, Hendrik van de Koot en
Paul Seitzinger

Auteurs

Lukas Meuleman, Richard den Blanken,
Natalie Bink, Marina le Clercq, Ruud Sinnige,
Karen Scherjon, Jennifer Lioe Anjie, Marion
van den Berg, Mark Baggerman, Hendrik van
de Koot en Paul Seitzinger

Vormgeving

So Mine Design

Versie

Concept ontwerp

Datum

18 september 2025

www.zoetermeer.nl