Nr.	Indiener (volgnummer)	Vraag of opmerking	Reactie
1	1	In deze brief willen wij onze waardering uitspreken voor het opgestelde en afgeronde Volkshuisvestingsprogramma (VHP) voor Zoetermeer. Voor de corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente geeft het VHP een belangrijk kader voor de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgaven voor de gehele stad en de afzonderlijke wijken en buurten. Corporaties zien de uitdagingen voor Zoetermeer als New Town, vernieuwing van bestaande wijken, in combinatie met de actuele uitdagingen in deze tijd, zoals: de schaarste aan woningen en een eerlijke verdeling, de betaalbaarheid van het wonen, woonzorgopgaven, de noodzaak om met nieuwbouw woningen toe te voegen, investeren in duurzaamheid. Het gaat om grote opgaven. We gaan op basis van het VHP graag gezamenlijk met u en de andere partijen aan de slag om de komende jaren stappen te zetten voor een Zoetermeer in balans. We kijken dan ook uit naar een goede samenwerking.	Dank voor uw waardering. De gemeente Zoetermeer gaat graag op basis van dit Volkshuisvestingsprogramma aan de slag om de door u genoemde uitdagingen op te lossen. Ook wij kijken uit naar een goede samenwerking.
2	2	1.Waarom zo relatief weinig? Van de 16.000 nieuw te bouwen woningen slechts 4.000 voor senioren. Er is al een tekort aan seniorenwoningen en dat wordt alleen maar meer (tot 50% van het geheel) tot 2040 en loopt pas terug na 2075. Wil de gemeente sturen op leeftijden van bewoners of voorzien in een behoefte. Voor de duidelijkheid ook voor senioren is niet één standaardwoning de heilige graal maar meer focus op seniorenwoningen lijkt logisch. En daarbij is 6.000 tot 8.000 van de 16.000 een puur demografisch gezien een beter streefgetal. Temeer daar seniorenwoningen, veelal kleiner ook geschikt zijn voor kleinere huishoudens van 1, 2 en wellicht 3 personen hetgeen meer en meer de standaard wordt.	In het Volkshuisvestingsgprogramma is een doelstelling van 4.000 woningen voor senioren – toe te voegen aan de woningvoorraad doormidden van nieuwbouw. Dit is ongeveer 40% van onze bouwopgave tot 2040. Daarnaast kent het Volkshuisvestingsprogramma een doelstelling om 1800 woningen uit de bestaande woningvoorraad te transformeren naar geschikte seniorenwoningen. Deze doelstellingen zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen en de afspraken uit de regionale Woontop. In deze richtlijnen en gemaakte afspraken is overeengekomen dat wij ons in deze nieuwbouwopgave voor senioren focussen op nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.

3	2	2.Graag meer variatie en gemeentesturing op het soort huizen voor senioren. Het is geen sprookje dat als al die senioren, alleen of met z'n tweeën, hun huidige grote eengezinswoningen verlaten, en de daaropvolgende doorstromingen, het Zoetermeerse huizentekort al voor een aanzienlijk deel , zo niet het grootste deel is opgelost: 5-7 doorstroom-bewegingen per verhuizende senior! Maar deze mensen worden amper verleid en er is nagenoeg geen keuze in zowel koop als huur. En wat zien we veel te veel: of grote appartementen en nog veel grotere luxe huizen of vrije kavels voor herenhuizen en bungalows omdat daar meer aan te verdienen lijkt te zijn. Ofjuist formaat kippenhokjes, waar niemand behoefte aan heeft. Wanneer daar niet in gestuurd wordt, ook in de particuiiere sector, komen we er nooit, zowel in koop ais huur, sociaal en duurder segment. Indiener vraagt concreet om onderzoek naar de behoeftes van jongsenioren (mensen in hun 3e levensfase) naar verschillende woonconcepten en tegen welke prijs. En vervolgens sturing door de gemeente om meer naar behoefte te bouwen en jongsenioren te verleiden om hun grote huis achter te laten en zo de doorstroom (sterk) te bevorderen.	De gemeente Zoetermeer heeft onderzoek gedaan naar de behoefte van jongsenioren. Deze woonbehoefte is verwerkt in het ontwerp VHP en de Uitvoeringsagenda Woonzorgvisie. In 2025 en 2026 werkt de gemeente Zoetermeer met de samenwerkingspartners aan diverse woonzorgconcepten en hoe wij de jongsenioren kunnen verleiden om door te stromen naar een passende woning.
4	3	1. Het aantal. Van de 16.000 nieuw te bouwen woningen zijn er slechts 4.000 bestemd voor senioren. Er is nu al een groot tekort aan seniorenwoningen en dat tekort wordt naar verwachting steeds groter. We tekenen hierbij aan dat ook bij woningen voor senioren variatie gewenst is. Dus niet alleen appartementen. Alleen al uit demografisch oogpunt is een percentage van 40 tot 60 van de geplande nieuwbouw een beter streefgetal.	Zie de reactie bij zienswijze 1.
5	3	2. De variatie aan woningen. Het lijkt er op dat de gemeente senioren vooral in appartementen wenst te huisvesten. Er is echter een toenemende wens bij senioren om elkaar te kunnen ondersteunen zonder dat daar direct professionele hulp voor moet worden ingeschakeld. Wij van de Initiatiefgroep Knarrenhof Zoetermeer pleiten daarom steeds voor de bouw van een zogenoemd Knarrenhof of nog liever meerdere Knarrenhoven in onze stad. Voor meer informatie over dit concept verwijzen we naar de bijlage.	De gemeente heeft deze woonwens van senioren ook waargenomen en hier beleid voor ontwikkeld. Het Volkshuisvestingsprogramma voorziet namelijk al in diverse woonvormen, zoals geclusterde en zorggeschikte woningen voor senioren en bewonersinitiatieven voor collectief particulier opdrachtgeverschap, waar we Knarrenhof onder scharen. Voorgaande woonvormen faciliteren de wens bij senioren om elkaar te

			ondersteunen. Daarnaast zijn nultredenappartementen die ook zeer gewenst en geschikt voor senioren.
6	3	3. Bovendien is het een feit dat een verhoogde doorstroming van senioren naar geschikte, dus kleinere woningen de doorstroming bevordert. Immers, senioren wonen nu vaak in voor hen te grote huizen die beter geschikt zijn voor gezinnen. Met andere woorden, als veel van die senioren (alleen of met z'n tweeën) hun huidige grote eengezinswoningen verlaten en doorstromen, het Zoetermeerse huizentekort al voor een aanzienlijk deel is opgelost. Maar die doorstroming kan slechts plaatsvinden bij voldoende aanbod van zowel koop- als huurhuizen. Nu worden nog veel te veel grote appartementen en grotere luxe huizen of vrije kavels voor herenhuizen en bungalows te koop aangeboden omdat daar meer aan te verdienen is. We verwachten dat de gemeente hierin een sturende rol oppakt, dus ook in de particuliere sector.	Deze verwachting is terecht. Juist sturen op de kwaliteit van nieuwbouw, interessant voor senioren behoeft extra aandacht. Daarom wordt dit voor nadere uitwerking opgenomen in de Uitvoeringsagenda.

7	**4**	1. Geen eenduidige uitwerking milieu's en gebieden, danwel bij gebieden een differentiatie die juist seggregatie over de stad Zoetermeer oplevert. Iets dat juist met gebouwenmenging (nieuwe laagbouw in Palenstein) met veel moeite en geld is tegengegaan. Als leefmilieu een gebied in de stad met specifieke kenmerken dat het gebied onderscheidt van andere gebieden. Bijvoorbeeld een hoogstedelijk leefmilieu is, waarom zijn dan bij de wijk Driemanspolder de hoogbouw, middenhoogbouw en grondgebondenwoningen bij elkaar gebundeld met het zorg- en educatie/kinderopvang cluster naast het Willem Alexander Plantsoen? Idem, leefmilieu wijkcentrum waar Meerzicht winkelcentrum met sociale partnergebouwen als een apart onderkent gebied is aangegeven. Idem, het kantorenpark bij de Zuidweg in Rokkeveen versus de Willem Dreeslaan bedrijfspanden bij Oosterheem? Idem, het park tlangs de Zwaardslooseweg ussen De Leyens en Buytenweg niet meenemen in een leefmilieu maar het Prinses Arianepark bij de wijk Driemanspolder wel	De Ruimtelijke Strategie Zoetermeer (als onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie) introduceert verschillende leefmilieus om nader invulling te geven op welke wijze de verschillende opgave en generieke strategische keuzes een doorwerking hebben in verschillende gebieden in de stad. De leefmilieus onderscheiden zich in typologie, ligging in de stad, de nabijheid van (stedelijke) voorzieningen, mobiliteitskansen, mate van functiemenging (o.a. werk) e.d. De gekozen indeling schetst een beeld naar de verdere toekomst (en vormt geen typering van uitsluitend de huidige situatie) en is gebaseerd op meer dan de woningbouwtypen. Door de centrale ligging in de stad, de nabijheid van de hoogstedelijke milieus ten oosten (Entree) en noorden (Binnenstad) en de aanwezigheid en nabijheid van (stedelijke) voorzieningen en strategisch gelegen tussen verschillende OV-stations worden voor de wijk Driemanspolder kansen gezien om, naar de toekomst toe, anders om te gaan met de opgaven die spelen op stadsniveau. De centrale ligging en bereikbaarheid maakt dat het gebied kansrijk is voor een hogere mate van menging dan de suburbane wijken aan de rand van de stad. De menging van wonen, werken en voorzieningen en goede verbindingen naar de hoogstedelijk leefmilieus (met de daar aanwezige functies) vraagt ook om het stimuleren van andere vormen van mobiliteit: wandelen, fietsen en openbaar vervoer is dichtbij. Dit alles vraagt een geleidelijke transitie en lange termijn visie naar een meer stedelijk gebied.

8	**4**	2. Een self-full filling prophecy, zonder meer woningen geen ruim baan voor meer inwoners. "Wij zien namelijk dat het aantal inwoners en huishoudens groeit en dat hun samenstelling aan het veranderen is. Daarnaast zien we een uitgebreid maar tekortkomend woning- en voorzieningenaanbod dat tegelijkertijd duurder blijft worden. Het in goede banen leiden van deze ontwikkelingen vereist sturing vanuit de gemeente. Meer sturen op betaalbaar wonen, hoe doet de gemeente dat concreet? Meer regels stellen werkt in de regel averechts bij marktwerking bij gewone omstandigheden. Dus al helemaal op de onvolkomen markt van woningen. Getuige ondermeer de hakbijl die Hugo de Jonge als woonminister dacht te hanteren om betaalbaardere huur mogelijk te maken, dat juist direct averechts gevolg heeft gehad dat er minder huurwoningen zijn doordat huur-uitbaters meer woningen zijn gaan afstoten.	De gemeente stuurt op wijkniveau op een mix aan betaalbare en overige woningen om de wijk in z'n geheel beter in balans te brengen. Onderdeel van dit beleidsvoornemen zijn regels voor de huur- en/of koopprijs, instandhoudingstermijn en inkomensdoelgroep van woningen. Door te sturen op wijkniveau wordt flexibliteit behouden bij de uitvoer van woningprojecten.
9	**4**	3. Hoe proportioneel is het gebruik van ruim €300.000 voor 2 jaar als het gaat om "We zorgen voor een klimaatbestendige en natuurinclusieve stad”? Groen in de wijk was er altijd al in Zoetermeer. Daar heb je feitelijk geen nieuw volkshuisvestingsprogramma voor nodig. Klimaatbestendige stad, dat lijkt me vooral een kwestie van hemelwaterafvoer en rioolcapaciteit. Dat zal standaard mee moeten gaan met de landelijke richtlijnen voor rioolbeheer. Waarvoor is dat hele traject dan nodig?	Het genoemde bedrag doelt op de financiële paragraaf van het raadsvoorstel bij het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. Deze inschatting heeft betrekking op de uitvoering van het hele Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma heeft als centraal thema 'stad in balans' en formuleert doelstellingen over meer, betaalbare en passende woningen. Thema's als klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit zijn daarbij ook van belang. Daarom neemt de gemeente deel aan convenant Toekomstbestendig Bouwen.

10	**4**	4. De aantallen van 16.000 woningen erbij zijn niet realistisch cq twijfelachtig maar worden wel genoemd in het volkshuisvestingprogramma (link: https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/Datacollecties/2025/dc-2025-8701/1/bijlage/dc-2025-8701.pdf) a. Gezien de complexiteit van meerdere na jaren bouwen nog overgebleven bouwlocaties; b. Gezien het bouwtempo van voorbije jaren; c. Gezien dat de zogenoemde Entree een belangrijk aandeel daarin zou vormen terwijl die locatie met zoveel woningen een prop in de stad vormt waardoor de toegankelijkheid van de stad plus het dominante beeld bij langsrijden cq binnenrijden van de stad met veel hoogbouw en negatief bijkomend beeld juist versterkt. Daarbij is veronderstelde kwaliteit van gevelplinten slechts de vernislaag onder de bouwmassa en dus niet bepalend voor de onderliggende aanblik.	Het aantal van 16.000 woningbouwplannen voor de periode 2024 - 2040 is realistisch. Ondanks de complexiteit en het bouwtempo van afgelopen jaren zijn er nu woningbouwplannen bekend voor 13.000 woningen (=plancapaciteit). Het is te verwachten dat hiervan circa 70% wordt opgeleverd voor 2040. Verder werkt de gemeente door aan het verhogen van de plancapaciteit naar 16.000 woningen. Tot slot, is onlangs het Omgevingsgprogramma Entree vastgesteld door college en gemeenteraad, waardoor woningbouw daar weer dichterbij is gekomen.
11	**4**	5. Versneld aardgasvrij maken van de wijk Driemanspolder is een veel te complexe opgave Dit is genoemd op pagina 3 in de voorloper van het volkshuisvesting programma (link: https://zoetermeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/35518a7c-ab99-486dabcb-280845b7e5b9?documentId=25aacfc3-7fee-453d-a378-81f48a781111). Kijkend naar het aardgasvrij maken in Rijswijk en Den Haag zuid spelen er actueel diverse problemen, zie hieronder. Daarnaast betekent aardgasvrij maken van grote hoeveelheden woningen al snel dat er ook een toename van elektriciteit-vraag, dat stuit voor de komende jaren op grote problemen vanwege netcongestie en netcapaciteit die niet kan worden bijgebeend zoals bleek uit nieuwsbericht in het Streekblad van Zoetermeer. **Financiële haalbaarheid**: Hoge investeringskosten en ontoereikende gemeentelijke budgetten maken een grootschalige aanpak moeilijk. Zonder aanvullende financiering blijft het volgens de gemeente Rijswijk lastig om hele buurten van het aardgas te halen. **Betaalbaarheid voor bewoners:** Niet alle inwoners hebben de middelen om te verduurzamen, en er moeten oplossingen komen zodat overstappen betaalbaar wordt gehouden. **Technische haalbaarheid en planning**: Voor sommige wijken zijn passende alternatieven voor aardgas nog niet duidelijk of financieel	Het klopt dat in de voorloper van het Volkshuisvestingsprogramma stond dat de buurt Driemanspolder, samen met een aantal andere wijken en buurten, versneld aardgasvrij gemaakt wordt. In de nieuwe versie van het Volkshuisvestingsprogramma staat dat met name in Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert er specifieke aandacht zal zijn voor de leefbaarheid en duurzaamheid. Dit heeft te maken met de noodzaak voor groot onderhoud in die wijken en buurten en het grotere risico dat daar huishoudens in energiearmoede belanden. De gemeente Zoetermeer staat er niet alleen voor in deze complexe opgave en zal per wijk of buurt samen met de bewoners, gebouweigenaren en andere belanghebbenden bepalen wat de beste warmteoplossing is. Dit leidt tot een uitvoeringsplan, waarin de te treffen maatregelen (met bijbehorende termijnen) zijn beschreven die moeten worden getroffen voordat de duurzame warmteoplossing gerealiseerd kan worden. Pas daarna kan de wijk of buurt van het aardgas afgaan.

		aantrekkelijk. **Beleid en regelgeving**: De uitvoering hangt sterk af van aanvullende maatregelen en financiering vanuit de rijksoverheid; bovendien zijn onderdelen van het landelijke beleid, zoals de nieuwe Warmtewet, nog niet afgerond. **Communicatie en draagvlak**: Bewoners zijn soms terughoudend: de energietransitie wordt vaak als “vaag” ervaren tot het moment dat de straat daadwerkelijk open gaat voor bijvoorbeeld aanleg van een warmtenet.	
12	**4**	6. Wijken balanceren en renoveren door aardgasvrij te maken, hoe gaat Zoetermeer dat doen? En moet ze daarvoor niet bij de landelijke overheid aan de bel trekken? Rekening houdend met dat de opgave al snel duurder wordt en rekening houden met EU - Artikel 4 Steunregelingen voor energie uit hernieuwbare bronnen - B4: 4. De lidstaten zorgen ervoor dat steun voor elektriciteit uit hernieuwbare bronnen wordt toegekend op een open, transparante, concurrerende, niet-discriminerende en kosteneffectieve wijze & De lidstaten kunnen ook overwegen mechanismen in te stellen om regionale diversificatie bij de inzet van hernieuwbare energie te waarborgen, met name om een kosteneffectieve systeemintegratie te garanderen. RICHTLIJN (EU) 2018/2001 - https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX%3A02018L2001-20240716	Samen met regionale partners heeft de gemeente in 2024 bij het Rijk gelobbyd voor betere condities voor warmtenetten, zodat deze een aantrekkelijker alternatief vormen voor woningeigenaren. Eén van die condities is invoering van de Wet collectieve warmte. Deze wet moet er onder meer voor zorgen dat de warmtetarieven worden losgekoppeld van de gasprijs en overheden meer zeggenschap krijgen over warmtebedrijven. In de lobby is ook gepleit voor ruimere financiële instrumenten om warmtenetten mogelijk te maken. Overigens zijn er regels op komst die voorwaarden stellen aan de invoering van een duurzame warmteoplossing. De gemeente mag daartoe pas besluiten als deze oplossing betaalbaar is voor de gemiddelde wijkbewoner. Ook dient de gemeente rekening te houden met de financiële haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen voor wijkbewoners.

13	**4**	7. Toedeling en classificatie van de leefmillieu's wijk Driemanspolder niet gediversifieerd genoeg. Leefmilieu zou volgens het volkshuisvesting programma van gemeente Zoetermeer gaan over "een gebied in de stad met specifieke kenmerken dat het gebied onderscheidt van andere gebieden. Bijvoorbeeld een hoogstedelijk leefmilieu". Dan zou toch ten minste voor Driemanspolder onderscheid moeten worden gemaakt tussen de laagbouw woningen in Driemanspolder 1840 hoogbouw adressen (excl. gntw. Boerhaavelaan 1) en 1767 midden- en laagbouw adressen. Die laatste groep, een niet hoogstedelijk karakter en gebouwendichtheid, is gezien zijn aantallen een substantieel afzonderlijke hoeveelheid. Een groep met andere kenmerken dan de hoogbouw flatwoningen. Bij de Floor Space Index kaarten van Provincie Zuid Holland zijn ze ook duidelijk herkenbaar als andere dichtheid als kenmerk. Als Meerzicht met ook behoorlijke hoeveelheid massabouw aan flats een sub-urbaan gebied zou zijn dan zou Diremanspolder dat echter ook moeten zijn en niet als hoofdstedelijk moeten worden geclassificeerd. Dus zou ruim 0,429 km2 van de circa 1,038 km2 ook sub-urbaan moeten worden geclassificeerd.	Zie antwoord bij nummer 6. De wijk Driemanspolder als geheel is als stedelijk woonmilieu aangemerkt en kan zowel laag als hoogbouw bevatten en is gebaseerd op meer dan alleen de veel voorkomende huidige woningtypologien. Gezien de centrale ligging van de wijk in de stad worden naar de toekomst toe andere oplossingsrichtingen gezien dan voor wijken aan de rand van de stad gelegen.
14	**4**	8. Punt 7 leidt ertoe dat de wijk Driemanspolder 2 leefmillieu's kent en dat de massaliteit van de plannen van Entree niet passen bij het karakter van de omgeving van Driemanspolder met de relatief smalle strook hoogbouw langs de rand van de wijk.	Door stedelijkheid te concentreren in de hoogstedelijke leefmilieus (zoals Entree - een nieuwe stadswijk) en aangrenzend, centraal gelegen wijken zoals Driemanspolder te typeren als (toekomstig) stedelijk leefmilieu wordt een geleidelijke overgang tot stand gebracht. Verschillen in bouwhoogte zijn mogelijk (die contrasten zijn er binnen de wijk Driemanspolder ook reeds aanwezig), maar worden op andere opgaven meer overeenkomsten gevonden - bijvoorbeeld t.a.v. concentreren van meer stedelijke voorzieningen zoals onderwijs en/of andere mobiliteitsnormen.

15	**4**	9. Bij de definities van begrippen genoemd bij het volkshuisvestingsprogramma staat een aanzienlijk hoog bedrag vermeld als zijnde goedkope huur terwijl dat voor grofweg een derde of meer van de verdieners geen haalbare bedragen zijn, gezien hun start en doorgroei salaris. Deze bedragen zijn voor die groep niet Wetenschappelijk Onderwijs geschoolden mogelijk pas verderop in hun carrière - als ze die verregaand kunnen volbrengen en niet ziek of werkeloos raken - binnen bereik. goedkope huurwoningen: huurwoning met een huur van hoogstens € 900,07 per maand (prijspeil 2025) en een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar. Tevens vermeld bij https://www.zoetermeer.nl/huisvestingsvergunning	De huurprijsgrens van sociale huurwoningen is bedoeld als bovengrens. In de praktijk worden de meeste woningen voor een lagere huurprijs verhuurd door woningcorporaties, juist om mensen met een lager inkomen te faciliteren in hun woonlasten bijvoorbeeld via de huurtoeslag. Voor jongeren en starters gelden vaak nog lagere aangepaste huurprijzen.
16	**4**	10. Gemeente Zoetermeer zou het woningtekort als zijnde een existentiële bedreiging voor een dynamische bevolkingsopbouw kunnen beschouwen en daarom het korten op toelagen en uitkeringen, in geval van samenwonenden bij een relatie, kunnen overwegen te schrappen en daarvoor te lobbyen bij de landelijke en regionale overheid indien van toepassing vanwege het gedeelde belang en de zwaarwegende remming die dit op de doorstroming van de huizenmarkt kan hebben.	Als gemeente hebben wij geen bevoegdheid om de kostendelersnorm zelfstandig af te schaffen of niet toe te passen. De kostendelersnorm is namelijk vastgelegd in de Participatiewet. Op de kostendelersnorm zijn een aantal uitzonderingen van toepassing, namelijk voor jongeren tot 27 jaar, studenten, commerciële woonrelaties en een echtgenoot. Als gemeente kunnen we actief voorlichting geven over deze uitzonderingen op de kostendelersnorm en de manier waarop we deze toepassen. Als gemeente kunnen we wel mogelijke signalen uit de praktijk verzamelen en toetsen bij andere gemeenten, om eventueel gezamenlijk, of via de VNG of regionale netwerken een gerichte lobby te voeren richting het Rijk.

17	**5**	**1.1. Probleemstelling: te eenvoudige splitsingsmogelijkheden kunnen drukken op de leefkwaliteit.** In paragraaf 5.2 van het Volkshuisvestingsprogramma wordt onder andere benoemd dat het splitsen van woningen gemakkelijker wordt gemaakt in stedelijke en hoogstedelijke leefomgevingen. Deze verdichtingsstrategie kan echter spanningen veroorzaken in de leefkwaliteit. In dergelijke gebieden is de parkeerdruk vaak al hoog en is het beschikbare openbaar groen schaars. Verdichting door middel van woningensplitsing kan deze problemen verder verergeren, waardoor de balans tussen ruimtelijke intensivering en leefbaarheid onder druk komt te staan. ***Bovenstaande is in de zienswijze nader uitgewerkt op wijk- en buurtniveau waarbij risico's worden beschreven en adviezen gegeven.***	We zijn ons bewust van de risico's die ongereguleerde splitsing en verkamering kan opleveren voor de leefbaarheid. De tekst uit het Volkshuisvestingsprogramma is een richting voor nadere uitwerking in beleidsregels voor splitsen en verkameren. We zien uw zienswijze als aanmoediging om dat nauwkeurig te doen.
18	**5**	**1.2. Aanpassingsvoorstel om ruimtelijke risico's van woningsplitsen op de leefbaarheid te voorkomen.** In de paragraaf 5.2 lees ik op de volgende manier dat splitsen makkelijker wordt in stedelijke en hoogstedelijke leefmilieus: ''In de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk vergunnen we woningsplitsen en verkameren vaker. Deze gebieden kunnen vanwege de hoge dichtheid van voorzieningen een hogere dichtheid van inwoners aan. We zetten hier immers in op reuring.'' Ik stel voor om dit aan te passen in: ''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 aan. Wel geldt dit uiteraard onder voorbehoud dat de parkeerdruk het aankan en er geen openbaar groen verloren gaat.'' Op deze manier wordt geborgd dat er ook in de delen met een lage dichtheid (veel rijwoningen) maar gelegen binnen stedelijke en hoogstedelijke milieus niet ten koste gaat van de bestaande groen- en parkeervoorzieningen in de wijk. Hierdoor zal respectvol met de behoeften van bestaande inwoners kunnen worden omgesprongen. Extra opmerking: Een andere oplossing voor het geschetste probleem zou kunnen zijn om de kaart van de RSZ aan te passen en de hierboven in de tabel genoemde gebieden expliciet niet als stedelijk of hoogstedelijk te categoriseren. De RSZ ligt echter niet meer ter	Uw tekstvoorstel zullen we als volgt verwerken in het Volkshuisvestingsprogramma: ''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 past binnen het parkeerbeleid en openbaar groen blijft behouden.''

Commentaar [PS1]: Actie VHP

		inzage, dus moet de oplossing volgens mij nu vooral in het volkshuisvestingsprogramma worden gezocht.	

19	**5**	**2.1 Probleemstelling: Er komen te veel kleine woningen met minder dan twee slaapkamers bij** Woningen met slechts één slaapkamer lijken efficiënt, maar schieten in de praktijk tekort. Toch worden veel nieuwbouwappartementen – vooral in de vrije en sociale sector – nog altijd zo ontworpen. Dat is een gemiste kans. Een tweede volwaardige slaapkamer biedt niet alleen ruimte voor een kind, werkplek, logé of mantelzorger, maar vergroot ook de flexibiliteit van de woning. Hierdoor kunnen bewoners langer blijven wonen bij veranderende omstandigheden, zoals gezinsuitbreiding, relatiebreuk, ouderdom of zorgbehoefte. Zo'n woning is geschikt voor verschillende levensfasen en voorkomt onnodige verhuizingen. Een relatief kleine investering nu voorkomt knelpunten in de toekomst. Door standaard uit te gaan van ten minste twee slaapkamers bouwen we toekomstbestendige woningen die kunnen meebewegen met hun bewoners. Op die manier ontstaan inclusieve, gemengde buurten met ruimte voor flexibiliteit, ontmoeting en sociale samenhang. Tegelijkertijd ondersteunt de keuze voor minimaal twee slaapkamers ook de doorstroming op de woningmarkt: ouderen vinden makkelijker een passende nieuwbouwwoning zonder comfort of zelfstandigheid te verliezen, waardoor gezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen.	We zijn van harte met u eens dat woningen met minimaal twee slaapkamers geschikt zijn voor senioren en gezinnen. Voor doelgroepen als studenten, jongeren en aandachtsgroepen zijn twee slaapkamers niet nodig en kan dit juist doorstroming beperken. Zij groeien namelijk door in carrière en levensfase waar ook een andere woning bij past. Een diverse en inclusieve stad bieden ruimte aan bevolkingsgroepen in uiteenlopende levensfasen en situaties. Daarom kiezen we ervoor om geen algemeen geldende norm te stellen van 2 slaapkamers.
20	**5**	**Wijzigingsvoorstel 1:** ''Voorwoord […] Stimulering van doorstroom Door te investeren in geschikte woningen, zoals levensloopbestendige woningen met minimaal twee slaapkamers op goed bereikbare locaties in de wijken, stimuleren we doorstroming.''	De doelgroep woningzoekenden is divers waarin de wensen en behoeften van elkaar verschillen. De wens om minimaal 2 slaapkamers te verbinden aan levensloopbestendige woningen begrijpen we. Echter is dit afhankelijk van de uitwerking per woningbouwontwikkeling en/of project. Waar het kan, nemen wij de wens voor minimaal 2 kamers op.
21	**5**	**Wijzigingsvoorstel 2:** ''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. Vaak speelt een tekort aan slaapkamers hierin een hoofdrol, omdat een minimum van twee	Een diverse en inclusieve stad bieden ruimte aan bevolkingsgroepen in uiteenlopende levensfasen en situaties. Daarom kiezen we ervoor om geen algemeen geldende norm te stellen van 2 slaapkamers.

		slaapkamers bij een groot deel van deze groepen zeer wenselijk is in het kader van flexibiliteit bij veranderingen in het leven. …''	
22	**5**	**Wijzigingsvoorstel 3**: ''5.1 Nieuwbouw [….] We bouwen in Zoetermeer voor iedereen Zoetermeer zet met woningbouw in op het vergroten van de woningvoorraad voor vijf doelgroepen: mensen die afhankelijk zijn van sociale huur, jongeren, stedelijke huishoudens, senioren en gezinnen. We koppelen de inzet voor deze vijf doelgroepen aan de verschillende typen leefmilieus (zie hoofdstuk 5 van de Ruimtelijke Strategie) en wijken van Zoetermeer. In de gebiedsgerichte uitwerking (8) wordt dit concreter uitgewerkt. Daarbij geven we de prioritaire doelgroepen aan voor woningbouwontwikkelingen in de wijk. We kiezen bij alle woningen voor elk van deze vijf doelgroepen voor een basis van minimaal twee slaapkamers. Een tweede slaapkamer zorgt voor flexibiliteit, bijvoorbeeld voor een kind, werkplek, logé of mantelzorger. Dit maakt woningen geschikt voor verschillende levensfasen, van starters tot ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Door standaard minimaal twee slaapkamers te bieden, kunnen woningen met bewoners mee veranderen, waardoor verhuizen bij gezinsuitbreiding, relatiebreuk of zorgbehoefte vaak niet nodig is. Deze aanpak creëert toekomstbestendige woningen en maakt de woningmarkt veerkrachtig. Tegelijkertijd voorkomt het ruimtelijke segregatie. Ruimtelijke segregatie is het gescheiden wonen van bevolkingsgroepen in verschillende straten, buurten of wijken, vaak op basis van inkomen, afkomst of leeftijd. Een aanvullend voordeel van twee slaapkamers is dat het de doorstroming voor senioren bevordert, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor jonge gezinnen.''	We zijn van harte met u eens dat woningen met minimaal twee slaapkamers geschikt zijn voor senioren en gezinnen. Voor doelgroepen als studenten, jongeren en aandachtsgroepen zijn twee slaapkamers niet nodig en kan dit juist doorstroming beperken. Zij groeien namelijk door in carrière en levensfase waar ook een andere woning bij past. Een diverse en inclusieve stad biedt ruimte aan bevolkingsgroepen in uiteenlopende levensfasen en situaties. Daarom kiezen we ervoor om geen algemeen geldende norm te stellen van 2 slaapkamers.

23	**5**	**''6.4 Duurzame wijken […] 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. Daarnaast gaat toekomstbestendig bouwen ook over het creëren van woningen die geschikt blijven voor toekomstige generaties. Zo is het bijvoorbeeld essentieel dat seniorenwoningen na de periode van vergrijzing eenvoudig een nieuw gebruiksprogramma kunnen vinden. De eerder benoemde basis van twee slaapkamers speelt hierin een belangrijke rol. Een tweede slaapkamer is namelijk niet alleen van waarde voor ouderen – bijvoorbeeld als hobbyruimte of logeerkamer voor kleinkinderen – maar ook voor starters, die graag af en toe in een rustige ruimte willen thuiswerken of plannen maken voor gezinsuitbreiding. Deze flexibiliteit in woningindeling draagt bij aan duurzame veerkrachtige woonvoorraad op de lange termijn.''	Zie de toelichting bij nummer 21.
24	**5**	**Wijzigingsvoorstel 5 met in vet de aangevulde tekst ''7.1 De woonzorgvisie is ons vertrekpunt […] Doelen tot 2040: We realiseren 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren, welke na de vergrijzing ook geschikt zullen zijn voor andere doelgroepen''**	De tekst wordt als volgt aangepast: ''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''
25	**5**	**Wijzigingsvoorstel 5** met in vet de aangevulde tekst ''7.1 Concrete acties de komende 5 jaar […] **Bij alle woningen wordt actief gekozen voor een ondergrens van minimaal twee aanwezige slaapkamers, om zo alle woningen geschikt te maken voor verschillende levensfasen, van starters tot ouderen die zelfstandig willen blijven wonen.''**	Zie de toelichting bij nummer 18.

26	**6**	**Algemeen** We missen de regionale context van de woningmarkt, in dit geval Haaglanden. Verder zou het goed zijn om de vertaalslag van huishoudens naar woningbehoefte te verduidelijken. Ook wordt gesproken over en woningtekort maar dat speelt alleen op regionaal niveau en dan wordt waarschijnlijk woningbehoefte bedoeld. Daarnaast wordt geschreven ze dat er mogelijkheden zijn voor extra groei maar er wordt niet duidelijk gemaakt waarop dat is gebaseerd. Er wordt in ieder geval gesuggereerd dat daarvoor huishoudens moeten worden aangetrokken. De vraag is waarvan dan. De regionale context is hier dus van belang.	Dank voor uw zienswijze. Gemeente Zoetermeer committeert zich aan de realisatieagenda Haaglanden. De regionale context en bijbehorende afspraken zijn verwerkt in onze lokale opgaven (o.a. regionale woonzorgvisie en de daarbijbehorende aandachtsgroepen). We nemen uw suggesties mee in de verdere uitwerking van het ontwerp VHP. @Paul, staat de regionale woningbehoefte en groei omschreven in het Stec rapport? Zo ja, is dit iets wat je wil meenemen in het VHP?
27	**6**	**Het lijkt erop dat Primos 2023 is gebruikt, maar het is niet duidelijk of dat voor de bepaling van de woningbehoefte ook is gedaan.**	In hoofdstuk 2.1. is een verwijzing naar het rapport van het woningbehoefteonderzoek opgenomen. Primos 2023 is inderdaad gebruikt. Dat staat in deze rapportage.
28	**6**	**Statushouders** Het is goed te zien dat de gemeente Zoetermeer proactief inspeelt op de uitdagingen rondom de huisvesting van statushouders en de mogelijke impact van toekomstig landelijk beleid. Wij waarderen de inzet van de gemeente om, indien nodig, creatieve oplossingen te zoeken om deze belangrijke taak te blijven vervullen. Als provincie willen we graag aanbieden om mee te denken over mogelijke oplossingsrichtingen en onze expertise te delen wanneer het nieuwe landelijke beleid van kracht wordt. We blijven de ontwikkelingen volgen en zetten in op een constructieve samenwerking.	Dank voor uw zienswijze. Gemeente Zoetermeer speelt proactief in op de uitdagingen rond de opvang en huisvesting van statushouders. En willen graag gebruik maken van uw aanbod om mee te denken over mogelijke oplossingsrichtingen, ook als het nieuwe landelijke beleid van kracht wordt.
29	**6**	**Ouderenhuisvesting**: Heldere en onderbouwde visie op ouderenhuisvesting. ***In het stuk wordt dit nog nader toegelicht aan de hand van voorbeelden uit de tekst.***	Dank voor het compliment.
30	**6**	**Aandachtsgroepen** U houdt het algemeen en verwijst naar de Wvrv maar in de regio wordt al een paar jaar hard gewerkt aan een regionale woonzorgvisie, waarom haakt u hier niet op in? Op regionaal niveau moeten afspraken worden gemaakt over de verdeling van aandachtsgroepen over de regiogemeenten. Dat wordt niet genoemd. Wellicht handig om te noemen dat hier wel aan wordt gewerkt?	De impact van de Wvrv en regionale woonzorgvisie voor de gemeente Zoetermeer is onduidelijk. Over beiden is geen definitieve besluitvorming. Deze onduidelijkheid maakt dat we niet anders kunnen dan het algemeen houden. In het Volkshuisvestingsprogramma staat dit helder benoemd. Ook zet de gemeente Zoetermeer hier helder uiteen wat onze inzet is voor regionale afspraken. Wij willen hierin ons eerlijke aandeel nemen.

31	**6**	**Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)** We gaan ervan uit dat de regionale woonzorgvisie straks regionaal is afgestemd, zoals staat omschreven in het wetsvoorstel Wvrv, vanwege het regionale karakter van de woningmarkt.	Dat klopt.
32	**6**	**Tot slot** Houd rekening met het provinciale volkshuisvestingsprogramma en mogelijke instructieregels die daarin worden geformuleerd. Dit kan betekenen dat uw volkshuisvestingsprogramma daarop op termijn nog aangepast dient te worden.	We hebben rekening gehouden met het provinciale Omgevingsprogramma. Als de provincie instructieregels vaststelt zullen we daarmee rekening houden bij de eerst volgende actualisatie van dit Volkshuisvestingsprogramma.
33	**7**	**Ons voorstel 1:** is om leefbaarheid als hoofdindicator in een beoordelings-/monitoringkader van dit programma terug te laten komen, vooral op het ingreepniveau waarop de beleving het meest gevoeld wordt: dat van het uitvoeren van projecten. Immers daar alleen kan de woonaantrekkelijkheid tot wasdom komen. Niet in nota's en toespraken. Dat vraagt om aandacht van gemeente en verantwoordelijke partijen, respons van bewoners en altijd om feedback aan bewoners. Immers dan voel je je serieus genomen.	Het verbeteren van de leefbaarheid in een aantal gebieden van Zoetermeer is een belangrijk motief om te streven naar een stad in balans. Tegelijkertijd moet de gemeente ook toezien op het uitbreiden, betaalbaar houden en kwaliteit van de woningvoorraad. Deze aspecten van het Volkshuisvestingsprogramma zijn evengoed belangrijk. De participatie van inwoners bij ontwikkelingen in de stad is verplicht.
34	**7**	**Ons voorstel 2**: Organiseer kennis- en inspiratiebijeenkomsten. Kennis is onontbeerlijk bij de in het programma beschreven opgaven. Haal praktijkkennis op over het beheer van complexe woningvoorraden bij grote vastgoedbeheerders. Haal academische kennis op bij leerstoelen over Real Estate Management zoals TU Delft faculteit Bouwkunde afd. Management of the Built Environment.	Voor belangrijke beleidsvorming, o.a. op het vlak van wonen, maakt de gemeente regelmatig gebruik van de kennis en kunde van externe experts uit de vakwereld. Het betreft hier experts werkzaam bij adviesbureaus en kennisinstellingen (zoals de TU Delft en Haagse Hogeschool en Platform31).
35	**7**	**Ons voorstel 3**: Voorraadbeheer vraagt een ander oog dan wat nodig is bij projecten die gaan over de uitbreiding van de woningvoorraad. Wees je bewust van het verschil in focus.	De gemeente is zich bewust van het verschil in focus. We werken hier de komende jaren nauw samen met woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren.
36	**7**	**Ons voorstel 4**: Integreer verkeersveiligheid, parkeren en mobiliteit als onderwerpen met de ruimtelijk inpassing van woningbouwprojecten. Bij inbreiding van woningen zal er meer verkeer zijn, en nemen de risico's toe. Maak verkeersveiligheid en mobiliteit een zwaar criterium bij de beoordeling van plannen.	Bij woningbouwprojecten komen diverse disciplines samen tot een ontwikkeling die bijdraagt aan de doelstellingen van beleid, richtlijnen en wet- en regelgeving. Op deze manier wordt ook verkeerveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid nu en in de toekomst gewaarborgd.

37	**7**	**Ons voorstel 5**: Richt een kennisadviesraad in met deskundigheden (inclusief de vele deskundige inwoners van Zoetermeer) die het Volkshuisvestingsprogramma met academische en praktijkkennis gevraagd en ongevraagd kan bijstaan.	Een aantal jaren geleden heeft de gemeente een onafhankelijk Architectuurcentrum (het ArchitectuurPunt Zoetermeer) opgericht om het gesprek over belangrijke ruimtelijke vraagstukken voor de stad (ook ten aanzien van wonen) met verschillende stakeholders te voeren, zoals inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en eigenaren. Op die manier komen volgens de gemeente verrijkende en ook waardevolle nieuwe inzichten tot stand.
38	**7**	**Ons voorstel 6**: A. Verlaat het idee van het pilotproject parallel plannen voor Stedelink Bijdorplaan, maar pak projectontwikkeling aan met adequate participatie. Gezien de complexiteit van het project Stedelink en de beperkt beschikbare ervaring kan het verkeerd uitpakken. De participatie van omwonenden vormgeven in dit project is cruciaal voor de uitkomst. B. Wij zijn als VvE voorstander van het parallel plannen maar doe dit in een (deel)project in de Entree.	De participatieverordening van de gemeente Zoetermeer verplicht initiatiefnemers zelf participatie te organiseren bij een ontwikkeling die niet past in het omgevingsplan (een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). De gemeente heeft een adviserende rol bij de wijze waarop woningcorporatie Stedelink de participatie met belanghebbenden organiseert. Onder meer zijn parkeren, verkeersveiligheid en mobiliteit onderwerpen van participatie. Bij de aanvraag van omgevingsvergunningen legt Stedelink verantwoording af door middel van een participatieverslag. Het college beoordeelt of voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Voor projecten volgens de methodiek van parallel plannen heeft de gemeente de regie en wordt hierbij ondersteund door een extern adviseur. De participatie die Stedelink zal organiseren is een belangrijk onderdeel van de processtappen die worden doorlopen.