

Raadsbesluit - geamendeerd

Raadsvoorstel Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma
2025-036403

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 maart 2025

Besluiten

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer.
 - I. Met dien verstande dat de daarin genoemde instandhoudingstermijn voor betaalbare koop niet ter inzage wordt gelegd of wordt vastgesteld en in plaats daarvan het college de opdracht te geven nader onderzoek te doen naar onderstaande punten, de raad hierover uiterlijk november 2025 te informeren en de betreffende teksten in het ter inzage te leggen concept volkshuisvestingsprogramma aan te passen:
 - a) de wenselijkheid van betaalbare koopwoningen waarbij de gemeente een directe subsidiërende rol heeft (bijvoorbeeld door grondprijskortingen), waarbij in ieder geval ook de financiële haalbaarheid wordt onderzocht;
 - b) de vorm waarop de gemeente een dergelijk initiatief zou kunnen invoeren, waarbij ten minste te betrekken een zelfbewoningsplicht en/of overwinstregeling, waarbij een deel van de overwinst van een gesubsidieerde koopwoning aan de gemeente wordt afgedragen. De opbrengsten worden ingezet voor de realisatie van nieuwe betaalbare woningen;
 - c) de termijn waarop een dergelijke regeling van toepassing moet zijn om impact te maken.
 - II. Met dien verstande dat de in hoofdstuk 8 per wijk opgemaakte donut-diagrammen worden vervangen voor een visualisatie-vorm waarbij per wijk duidelijk zichtbaar wordt gemaakt hoeveel woningen er in absolute aantallen worden toegevoegd (en/of onttrokken) en tevens het totaaloverzicht op pagina 16 op een dergelijke manier voor de gehele stad aan te passen. Dit om te voorkomen dat er een indruk kan ontstaan bij de lezer dat door een procentuele afname van een prijssegment ook het absolute aantal woningen kan afnemen, terwijl dit niet het geval is. Een en ander in lijn met de in het ontwerp volkshuisvestingsprogramma opgenomen doelstellingen en daaropvolgende actualisatie(s). Bij een andere visualisatie kan gedacht worden aan 'stacked-column-charts', maar een andere visualisatie die bovengenoemde zorg wegneemt volstaat ook.
 - III. Met dien verstande dat het Volkshuisvestingsprogramma duidelijker en consistentier moet zijn over de streefpercentages en bandbreedtes met betrekking tot de drie woningsegmenten.
 - IV. Met dien verstande dat bij het definitieve Volkshuisvestingsprogramma een aanvullende financiële paragraaf toegevoegd wordt waarin de financiële uitvoerbaarheid van de ambities van het Volkshuisvestingsprogramma wordt toegelicht.
2. [Motie](#) 2411-08: Spoedige behandeling volkshuisvestingsprogramma als afgedaan te beschouwen.
3. [Motie](#) 2411-07: Actie voor de woningzoekende te verdagen tot 25 november 2025.
4. [Motie](#) 2311-15: Versnelling Uitvoeringsagenda Woonzorgvisie Zoetermeer als afgedaan te beschouwen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 12 mei 2025

de griffier,

de voorzitter,



drs. R. Blokland MCM



drs. M.J. Bezuijen

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel ontwerp Volkshuisvestingsprogramma
Zaakid	2025-036403
Auteur	[REDACTED] D [REDACTED] D [REDACTED] D @zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	[REDACTED] D [REDACTED] D
Afdelingshoofd	[REDACTED] L [REDACTED] D
Portefeuillehouder	Wethouder [REDACTED] D
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder [REDACTED] D

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Commissievergadering: 6 mei 2025 en gemeenteraad: 12 mei 2025 Gezien motie 2411-08
Programma(s)	Programma 2 Samen leven en ondersteunen Programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Woonvisie Zoetermeer d.d. 8 juni 2015 Raadsvoorstel Woningbouwprogramma Zoetermeer d.d. 11 september 2017 Raadsvoorstel Kosten Schaalsprong 2018 en 2019 d.d. 9 juli 2018 Raadsvoorstel Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 Raadsvoorstel Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 d.d. 21 juni 2021 Raadsmemo Aanbieden visie Zoetermeer 2040 en voorbereiding besluitvorming Zoetermeer 2040 d.d. 23 april 2021 Coalitieakkoord gemeente Zoetermeer 2022-2026 'Samen doen wat nodig is' d.d. 8 juni 2022 Raadsmemo Stand van zaken Strategische Agenda Zoetermeer 2040 d.d. 20 maart 2023 Raadsvoorstel Rekenkameronderzoek woonbeleid d.d. 21 oktober 2024 Raadsmemo Aanbieden Contourennotitie Woningbouw als Aanjager d.d. 4 november 2024
Samenvatting	<p>Op 7 november 2023 stelde het college de programmaopdracht Woningbouw als Aanjager vast. In deze opdracht is afgesproken een omgevingsprogramma (hierna te noemen: volkshuisvestingsprogramma) op te stellen. Met het Volkshuisvestingsprogramma spelen we in op verschillende sociaaleconomische ontwikkelingen (mechanismen) waarmee Zoetermeer te maken heeft. Dit is hard nodig.</p> <p>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. Met de uitvoeringsprogramma's van het volkshuisvestingsprogramma en Welzijn & Zorg geven we richting en sturing aan de hand van concrete handelingen.</p>

	<p>De ambities en doelen uit de Visie Zoetermeer 2040 en de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer zijn hierbij onze stip op de horizon.</p> <p>In 2040 is Zoetermeer een stad in balans. De woonvoorraad is betaalbaar, toekomstbestendig en divers. Zoetermeer is een palet van wijken en buurten waar inwoners de aandacht en zorg krijgen die ze nodig hebben. Kortom, een stad die haar inwoners in hun kracht zet.</p> <p>In het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma zijn deze ambities en doelen verder uitgewerkt. De raad wordt gevraagd om het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma te onderschrijven en het college instemming te verlenen om het ter inzage te leggen.</p>
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma definitief concept (DSO-versie) 2. Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma definitief concept (opgemaakt) 3. Concept uitvoeringsagenda volkshuisvesting 4. Uitvoeringsagenda Woonzorgvisie 5. Beoogde beslispunten

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma
2025-036403

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 maart 2025

Besluiten

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer.
2. [Motie](#) 2411-08: Spoedige behandeling volkshuisvestingsprogramma als afgedaan te beschouwen.
3. [Motie](#) 2411-07: Actie voor de woningzoekende te verdagen tot 25 november 2025.
4. [Motie](#) 2311-15: Versnelling Uitvoeringsagenda Woonzorgvisie Zoetermeer als afgedaan te beschouwen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 12 mei 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

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 openbaar vervoernetwerk, 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.

Wij nemen actie. Dat doen we als gemeente niet alleen. Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met stakeholders. Input van marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporaties en beleidsmedewerkers van de gemeente. 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. Hierbij blijven we onze inwoners betrekken. Samen blijven we werken aan de stad.

Ontwikkeling programma

Op 7 november 2023 stelde het college de programmaopdracht Woningbouw als Aanjager vast. In deze opdracht is afgesproken een omgevingsprogramma (hierna: Volkshuisvestingsprogramma) op te stellen. In dit ontwerp Volkshuisvestingsprogramma werkt de gemeente ambities en doelen uit de Visie Zoetermeer 2040 en Ruimtelijke Strategie Zoetermeer verder uit in operationele doelstellingen. Ook benoemt het concrete acties voor de komende vijf jaar. De gemeente is verder verplicht om het stuk 6 weken terinzage te leggen, volgens de Zoetermeerse participatieverordening. Daarom wordt eerst een ontwerp Volkshuisvestingsprogramma voorgelegd.

Sinds de raadsbehandeling van de Contourennotitie in november zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Per wijk zijn de concept-plannen ontwikkeld naar in een gebiedsgerichte uitwerking per wijk en per gebiedsontwikkeling. Hier worden uitspraken gedaan over de gewenste prijssegmenten en gevraagd huurbeleid. Ook worden doelgroepen gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de wijken en gebiedsontwikkelingen. Het doel is om gebiedsgericht te sturen op het in balans brengen van deze wijken.
- De benodigde instrumenten uit de contourennotitie zijn verder uitgewerkt in concrete acties voor de komende vijf jaar. De raadsbehandeling van de contourennotitie heeft ook verschillende moties opgeleverd, die worden afgedaan met het voorliggend raadsbesluit.
- Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma is opgesteld. Bij de totstandkoming van dit stuk heeft intensief afstemming plaatsgevonden met de Zoetermeerse woningcorporaties, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau.

Beoogd effect

Met het definitieve Volkshuisvestingsprogramma bij te dragen aan vier ambities:

- iedereen kan betaalbaar wonen;
- Zoetermeer heeft een grotere, passende en bijzondere woningvoorraad;
- Zoetermeer is een palet van wijken en buurten;
- inwoners krijgen de ondersteuning die ze nodig hebben.

Argumenten

1.1 Het woonbeleid van de gemeente Zoetermeer is aan vernieuwing toe.

De huidige Woonvisie van de gemeente Zoetermeer is van 2015, dus actualisatie van het woonbeleid is op zijn plaats. In de tussenliggende jaren is de gewijzigde Woningwet van kracht geworden. Sindsdien zijn gemeenten verplicht om een Woonvisie op te stellen. In het kader van de landelijke noodzaak tot versterking van regie op volkshuisvesting is een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma ontworpen (met daarin verwerkt de Woonvisie van de gemeente). De raad wordt gevraagd in te stemmen met de ter inzage legging van het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma.

1.2 Op basis van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) is de gemeente verplicht om een ontwerp Programma eerst ter inzage te leggen.

Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners en andere belanghebbenden krijgen daarmee de kans zich schriftelijk uit te spreken.

2.1 Aan de planning die de gemeenteraad vroeg, kon worden voldaan.

De gemeenteraad verzoekt het presidium om het volkshuisvestingsprogramma 'woningbouw als aanjager' in de eerste vergadercyclus na aanlevering van of uiterlijk in de vergadercyclus van 14 april - 12 mei, het voorstel te agenderen met op voorhand voldoende behandeltijd. Het college heeft zich ingespannen om het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma in maart gereed te krijgen en aan te bieden aan de gemeenteraad voor instemming. Hierdoor is het gelukt om het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma te agenderen voor de raadsyclus van april/mei 2025.

3.1 Er is een concept-uitvoeringsagenda volkshuisvesting opgesteld bij dit ontwerp Volkshuisvestingsprogramma.

De gemeenteraad verzoekt het college om een actieprogramma met tijdpad vast te stellen, duidelijke doelen en tijdlijnen tot te voegen en dit actieprogramma voor 31 maart 2025 naar de gemeenteraad te sturen. In het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma zijn per thema de 'concrete acties de komende vijf jaar' benoemd. Al deze concrete acties zijn samengevat in de concept-uitvoeringsagenda (zie bijlage 3) en voorzien van een planning. Ook is er in beeld gebracht welke acties binnen de bestaande capaciteit opgepakt kunnen worden en waar meer voor nodig is. Na de behandeling van het (definitieve) Volkshuisvestingsprogramma in de raad, stelt het college de uitvoeringsagenda vast. Voorgesteld wordt om deze motie daarom te verdagen tot 25 november 2025.

4.1 De uitvoeringsagenda Woonzorgvisie is meegestuurd met het voorliggend raadsvoorstel.

De motie roept op om vaart te zetten achter het opstellen van een uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie. Deze uitvoeringsagenda is inmiddels vastgesteld en als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. De uitvoeringsagenda is tot stand gekomen in samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en belangenverenigingen. We zetten gezamenlijk in op bereikbare maatschappelijke voorzieningen, het stimuleren van ontmoeting en saamhorigheid. Dat laatste doen we door inwoners in hun kracht te zetten en ze de handvatten te 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 ontwerp Volkshuisvestingsprogramma de woningbehoefte van senioren en

mensen die zorg nodig hebben. Daarom maakt de uitvoeringsagenda Woonzorgvise onderdeel uit van dit voorstel.

Financiën

Het raadsbesluit gaat over het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma en is primair bedoeld om overeenstemming te bereiken over de uitgangspunten van het programma. We verwachten dat er voor 2025 voldoende programmabudget is om acties in gang te zetten. Voor 2026 en 2027 verwachten we nog tussen de € 300.000,- en € 350.000,- aan programmabudget nodig te hebben. Om het hele uitvoeringsprogramma volgens planning uit te voeren, is een opschaling nodig bij Stedelijke Ontwikkeling en Vergunningen, Veiligheid en Handhaving. We doen hiervoor een voorstel bij de Perspectiefnota 2026. Tot slot betekent een uitbreiding van het aantal inwoners en woningen ook dat de beheertaken van de gemeente en inkomsten uit het gemeentefonds gaan toenemen. We hebben sinds 2018 een verdeelsystematiek, waarbij 50% de extra inkomsten die voortvloeien uit de groei van het aantal woningen en inwoners via de algemene uitkering en de OZB beschikbaar is voor de beheerkant van de ambtelijke organisatie. De andere 50% is beschikbaar voor de nieuwe gebiedsuitbreidingen en de daarbij behorende investeringen en het daarbij behorende onderhoud en beheer. We werken deze systematiek in het kader van de uitvoeringsagenda van de Ruimtelijke Strategie verder uit om precies in beeld te krijgen welke ambtelijke capaciteit nodig is bij een hoger inwoneraantal.

Op dit moment is een budgetaanvraag niet nodig. Het budget is pas nodig als de uitgangspunten zijn vastgesteld en tot uitvoering wordt overgegaan. Hiervoor zal aan de raad een afzonderlijk voorstel ter besluitvorming worden aangeboden, waarin het definitieve Volkshuisvestingsprogramma voor instemming aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Het college stelt daarna het Volkshuisvestingsprogramma vast.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Het Volkshuisvestingsprogramma gaat over de toekomst van Zoetermeer en is daarmee belangrijk voor alle inwoners, bedrijven en (belangen)organisaties. Aan dit ontwerp Volkshuisvestingsprogramma ging 1,5 jaar actieve participatie vooraf. Deze participatie is grotendeels samen met de participatie over de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer uitgevoerd. Bij het ontwerp -Volkshuisvestingsprogramma is extra aandacht besteed aan het betrekken van zorg- en welzijnspartijen, marktpartijen, corporaties en huurdersbelangenverenigingen.

Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma wordt na instemming ter inzage gelegd in het Omgevingsloket (DSO-versie). De opgemaakte versie wordt eveneens ter inzage gelegd. Iedereen krijgt dan de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Duurzaamheid

In het Volkshuisvestingsprogramma komen de volgende thema's terug:

- Verduurzamen van de gebouwde omgeving

Het Volkshuisvestingsprogramma haakt aan op de bestaande inzet uit het programma Energietransitie, waarbij de opwek van energie en isolatie van woningen wordt bevorderd. Om dit verder aan te jagen, intensiveren het gesprek met corporaties en andere vastgoedeigenaren over hun woningbezit. Hier vragen we budget voor aan.

- We zorgen voor een klimaatbestendige en natuurinclusieve stad
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. De gemeente ondersteunt het convenant Toekomstbestendig bouwen en maakt hierover afspraken met corporaties en marktpartijen bij projecten.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

We introduceren 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 dit 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.
- Bij alle nieuwbouw en bij alle renovaties wordt ernaar gestreefd de woningen zo bezoekbaar mogelijk te maken voor mensen met een handicap zodat er voor iedereen volop mogelijkheden zijn om netwerken op te bouwen en zo zelfstandig mogelijk deel te nemen aan de samenleving.
- De Vrijwillige Adviescommissie (VAC) en Raad Fysieke Toegankelijkheid (RFT) adviseren de gemeente over toegankelijkheid. We nemen hun signalen serieus en zorgen voor verbeteringen.

Overigens is het toepassen van meer toegankelijkheid – bovenop het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)– vrijwillig bij nieuwbouw die niet op onze grond plaatsvindt en bij renovaties. Partijen die een bouwaanvraag doen mogen wel zelf extra doen aan toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

De voortgang van de woningbouwdoelstellingen wordt periodiek gemonitord via de woningbouwmonitor, onderdeel van de voortgangsrapportage programma's en projecten. Om de woningbouwmonitor aan te laten sluiten op de doelstellingen van het programma worden continu verbetering aangebracht. Deze zijn alleen mogelijk als de benodigde capaciteit en een budget voor een nieuwe applicatie om de woningbouw te monitoren worden geregeld.

De voortgang met de uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma zal twee jaarlijks gemonitord worden. Om te beginnen in Q4-2027. Deze rapportage wordt ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd.

Planning

- Technische bijeenkomst ontwerp Volkshuisvestingsprogramma (15 april 2025)
- Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma in de commissie en raad (april/mei 2025)
- Terinzagelegging (mei – juli 2025)
- Behandeling raadsvoorstel Volkshuisvestingsprogramma in college (15 september)
- Volkshuisvestingsprogramma in de commissie en raad (oktober/november 2025)
- Vaststellen Volkshuisvestingsprogramma in college (november 2025)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG