

# Raadsbesluit - geamendeerd

Volkshuisvestingsprogramma  
2025-107990

De raad van de gemeente Zoetermeer;  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2025

## besluit

1. In te stemmen met het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer (bijlage 1) op basis van de volgende hoofdlijnen:
  - a. Zoetermeer is in 2040 een stad in balans met wijken in balans;
  - b. Een wijk in balans wordt gedefinieerd als een wijk met woningvoorraad bestaande uit:
    - i. 23 – 43% sociale huurwoningen;
    - ii. 23 – 43% middeldure huur-/betaalbare koopwoningen;
    - iii. 23 – 43% dure huur- en koopwoningen;
  - c. Het gemiddeld woningbouwprogramma op stadsniveau bestaat uit:
    - i. 30% sociale huurwoningen;
    - ii. 30% middeldure huur-/betaalbare koopwoningen;
    - iii. 40% dure huur- en koopwoningen.
  - d. Van de sociale huurwoningen wordt 70% aangeboden onder de aftoppingsgrenzen aan huurtoeslaggerechtigden;
  - e. Zoetermeer zet tot 2040 in op een nieuwbouwproductie van minimaal 10.800 extra woningen;
  - f. Zoetermeer bouwt een planvoorraad op die voorziet in 16.000 extra woningen.
  - g. Er worden woningbouwplannen ontwikkeld voor gemiddeld 1.000 woningen per jaar, waardoor er gemiddeld 700 woningen per jaar worden vergund.
  - h. In Zoetermeer neemt het aantal geschikte woningen voor senioren tot 2040 toe met 5.800 woningen. Deze doelstelling wordt verdeeld in:
    - i. 2.650 nieuwbouw nultredenwoningen, waarvan 800 sociale huur;
    - ii. 1.000 nieuwbouw geclusterde woningen, waarvan 500 sociale huur;
    - iii. 350 nieuwbouw zorggeschikte woningen, waarvan 175 sociale huur.
    - iv. 1.800 bestaande woningen die verbouwd worden.
  - i. De volgende doelgroepen aan te merken als de belangrijkste doelgroepen van het Volkshuisvestingsprogramma:
    - i. Inwoners afhankelijk van sociale huurwoningen;
    - ii. Jongeren;
    - iii. Stedelijke huishoudens (1- en 2-persoonshuishoudens tussen de 35 – 55 jaar);
    - iv. Gezinnen; en
    - v. Senioren.
  - j. Met dien verstande dat het volkshuisvestingsprogramma een houvast moet bieden om de komende 15 jaar voldoende woningen te realiseren in Zoetermeer en geen beperking moet zijn voor hierin (nog) niet opgenomen kansrijke gebiedsontwikkelingen, zoals de hoogstedelijke ontwikkeling van het Van Doornenplantsoen (RSZ 2040), Voorweg Centrum, aan Bleizo West aanhangige ontwikkelingen, en/of andere nog niet voorziene gebiedsontwikkelingen. Voor de betreffende gebiedsontwikkelingen aan te sluiten bij de verplichte aandelen betaalbare woningen zoals gelden in de betreffende wijken waarin deze liggen of indien niet beschikbaar de stadsbrede ambitie.
2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer en in te stemmen met de beantwoording voor zover deze beantwoording ziet op besluitpunt 1.

3. Kennis te nemen van de Nota van Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer, en in te stemmen met de verwerking daarvan voor zover de nota ziet op de besluitpunt 1.
4. De volgende beleidsstukken in te trekken:
  - a. Woonvisie Zoetermeer d.d. 8 juni 2015;
  - b. Woningbouwprogramma Zoetermeer d.d. 11 september 2017; en
  - c. Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018

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 15 december 2025

de griffier,

drs. R. Blokland MCM

de voorzitter,

drs. M.J. Bezuijen

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Volkshuisvestingsprogramma
<b>Zaakid</b>	2025-107990
<b>Auteur</b>	 @zoetermeer.nl
<b>Gemeentesecretaris</b> 	
<b>Afdelingshoofd</b>	
<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder 
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	Wethouder 

<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	7 oktober 2025 i.v.m. aanlevertermijn gemeenteraad
<b>Programma(s)</b>	Programma 2 Samen leven en ondersteunen Programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen Programma 7 Inrichting van de stad
<b>Eerdere besluitvorming</b>	<a href="#">Raadsvoorstel</a> Woonvisie Zoetermeer d.d. 8 juni 2015 <a href="#">Raadsvoorstel</a> Woningbouwprogramma Zoetermeer d.d. 11 september 2017 <a href="#">Raadsvoorstel</a> Kosten Schaalsprong 2018 en 2019 d.d. 9 juli 2018 <a href="#">Raadsvoorstel</a> Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018 <a href="#">Raadsvoorstel</a> Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 d.d. 21 juni 2021 <a href="#">Raadsmemo</a> Aanbieden visie Zoetermeer 2040 en voorbereiding besluitvorming Zoetermeer 2040 d.d. 23 april 2021 <a href="#">Coalitieakkoord</a> gemeente Zoetermeer 2022-2026 'Samen doen wat nodig is' d.d. 8 juni 2022 <a href="#">Raadsmemo</a> Stand van zaken Strategische Agenda Zoetermeer 2040 d.d. 20 maart 2023 <a href="#">Raadsvoorstel</a> Rekenkameronderzoek woonbeleid d.d. 21 oktober 2024 <a href="#">Raadsmemo</a> Aanbieden Contourennotitie Woningbouw als Aanjager d.d. 4 november 2024 <a href="#">Raadsvoorstel</a> Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma
<b>Samenvatting</b>	<p>Met dit 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 verandert. Daarnaast constateren 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 &amp; Zorg geven we richting aan deze sturing aan de hand van concrete handelingen.</p> <p>De ambities en doelen uit de Visie Zoetermeer 2040 en de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer vormen 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 Volkshuisvestingsprogramma zijn deze ambities en doelen verder uitgewerkt. Dit voorstel legt de raad verschillende besluiten voor die noodzakelijk zijn om deze ambities waar te maken. Deze besluiten gaan over de definiëring van een stad in balans, de concretisering van de bouwopgave in getallen en doelgroepen en de afhandeling van amendementen. Samen vormen deze besluiten een grote stap in de doorontwikkeling van de Zoetermeerse woningvoorraad.</p>
<b>Bijlagen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volkshuisvestingsprogramma Zoetermeer (DSO-versie)</li> <li>2. Volkshuisvestingsprogramma Zoetermeer (opgemaakt)</li> <li>3. Concept uitvoeringsagenda volkshuisvesting</li> <li>4. Nota van Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer</li> <li>5. Nota van Beantwoording Zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer</li> <li>6. Namenlijst indieners zienswijzen (Vertrouwelijk)</li> </ol>

# Raadsbesluit

Volkshuisvestingsprogramma  
2025-107990

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2025

## besluit

1. In te stemmen met het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer (bijlage 1) op basis van de volgende hoofdlijnen:
  - a. Zoetermeer is in 2040 een stad in balans met wijken in balans;
  - b. Een wijk in balans wordt gedefinieerd als een wijk met woningvoorraad bestaande uit:
    - i. 23 – 43% sociale huurwoningen;
    - ii. 23 – 43% middeldure huur-/betaalbare koopwoningen;
    - iii. 23 – 43% dure huur- en koopwoningen;
  - c. Het gemiddeld woningbouwprogramma op stadsniveau bestaat uit:
    - i. 30% sociale huurwoningen;
    - ii. 30% middeldure huur-/betaalbare koopwoningen;
    - iii. 40% dure huur- en koopwoningen.
  - d. Van de sociale huurwoningen wordt 70% aangeboden onder de aftoppingsgrenzen aan huurtoeslaggerechtigden;
  - e. Zoetermeer zet tot 2040 in op een nieuwbouwproductie van minimaal 10.800 extra woningen;
  - f. Zoetermeer bouwt een planvoorraad op die voorziet in 16.000 extra woningen.
  - g. Er worden woningbouwplannen ontwikkeld voor gemiddeld 1.000 woningen per jaar, waardoor er gemiddeld 700 woningen per jaar worden vergund.
  - h. In Zoetermeer neemt het aantal geschikte woningen voor senioren tot 2040 toe met 5.800 woningen. Deze doelstelling wordt verdeeld in;
    - i. 2.650 nieuwbouw nulredenwoningen, waarvan 800 sociale huur;
    - ii. 1.000 nieuwbouw geclusterde woningen, waarvan 500 sociale huur;
    - iii. 350 nieuwbouw zorggeschikte woningen, waarvan 175 sociale huur.
    - iv. 1.800 bestaande woningen die verbouwd worden.
  - i. De volgende doelgroepen aan te merken als de belangrijkste doelgroepen van het Volkshuisvestingsprogramma:
    - i. Inwoners afhankelijk van sociale huurwoningen;
    - ii. Jongeren;
    - iii. Stedelijke huishoudens (1- en 2-persoonshuishoudens tussen de 35 – 55 jaar);
    - iv. Gezinnen; en
    - v. Senioren.
2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording Zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer en in te stemmen met de beantwoording voor zover deze beantwoording ziet op besluitpunt 1.
3. Kennis te nemen van de Nota van Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer, en in te stemmen met de verwerking daarvan voor zover de nota ziet op de besluitpunt 1.
4. De volgende beleidsstukken in te trekken:
  - a. Woonvisie Zoetermeer d.d. 8 juni 2015;
  - b. Woningbouwprogramma Zoetermeer d.d. 11 september 2017; en
  - c. Versnellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018

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 15 december 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 een van de grootste steden van Zuid-Holland. Meer dan 130 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 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 uit 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 Volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met stakeholders. Input van marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporaties, beleidsmedewerkers van de gemeente en de gemeenteraad heeft onze visie waar nodig bijgestuurd en aangescherpt. Ook bouwen we voort op regionale afspraken zoals de regionale realisatieagenda Haaglanden. We spelen in op de grote opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Daarbij blijven we onze inwoners betrekken. Samen blijven we werken aan de stad.

Het volkshuisvestingsprogramma is in 1,5 tot 2 jaar tot stand gekomen. Het woningbouwonderzoek is medio 2024 afgerond. Daarom hanteren we als peildatum 1 januari 2025 voor de doelstellingen uit het Volkshuisvestingsprogramma.

### Vervolg na voorjaar 2025

Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma is in het voorjaar besproken in de raad. Er is toen ingestemd met de terinzagelegging van dit ontwerp. De gemeenteraad heeft hierbij enkele amendementen aangenomen. De amendementen zijn als volgt verwerkt in het Volkshuisvestingsprogramma:

#### **2505 D VVD – Een goede afweging voor instandhouding van betaalbare koop mogelijk maken**

Naar aanleiding van dit amendement is nader onderzoek gedaan naar: de effectiviteit en wenselijkheid van de beleidsregel betaalbare woningen bouwen en behouden. Ook zijn er alternatieven onderzocht. Tot slot is de instandhoudingstermijn van betaalbare koopwoningen nader onderbouwd. In deze [memo](#) bent u hier eerder over geïnformeerd.

Voor deze beleidsregel is apart raadsvoorstel opgesteld, waar nader wordt ingegaan op de onderbouwing van de instandhoudingstermijn betaalbare koop.

#### **2025 E VVD – Beter visualisatie van het woningbouwprogramma per wijk en de stad**

Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma is na de raadsvergadering direct aangepast. Alle diagrammen zijn vervangen door 'staked-column diagrammen'.

## **2025 G1 PvdA – Hou consistente percentages en bandbreedtes aan**

In het Volkshuisvestingsprogramma wordt een wijk in balans nu consequent gedefinieerd als een wijk met een woningvoorraad van 23 – 43 % sociale huurwoningen, 23 – 43% middeldure/betaalbare huur- en koopwoningen en 23 – 43% dure huur- en koopwoningen. Het Volkshuisvestingsprogramma is daarom op drie plekken aangepast. Voor het nieuwbouwprogramma hanteren we de verdeling van: 30% sociale huurwoningen; 30% middeldure huur-/betaalbare koopwoningen en 40% dure huur- en koopwoningen.

## **2025 I Groenlinks – Van ambitie naar realisatie van woningen**

Aan het Volkshuisvestingsprogramma is hoofdstuk 9 toegevoegd waarin wordt ingegaan op de financiële uitdagingen, middelen, risico's en beheersmaatregelen rondom woningbouw.

Tot slot, onderdeel van deze stukken is een Nota van Wijzigingen (bijlage 4), met de precieze wijzigingen naar aanleiding van de amendementen en de terinzagelegging.

### Beoogd effect

Met het 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.

## **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

### Argumenten

#### *1.1. We staan komende jaren voor een aantal grote volkshuisvestelijke opgaven.*

Onze inwoners hebben hier hun bestaan opgebouwd en zijn gehecht geraakt aan de vele voorzieningen die Zoetermeer te bieden heeft. Zoetermeer is een complete stad, met veel parken, unieke stedenbouw en architectuur, bereikbaar met een omvangrijk openbaar vervoernetwerk en is ruim opgezet met vele wegen die de stad verbinden met de regio. We staan de komende 15 jaar voor grote opgaven. Onze unieke stedenbouw en architectuur is aan renovatie toe. De stad mist woningen voor een brede groep inwoners, waarbij onze voorzieningen moeten meegroeien met nieuwe uitbreidingen. Dit doen we door deze opgaven slim te combineren in multifunctionele gebouwen. Daarnaast worden onze inwoners steeds ouder, waardoor woonvoorkeuren veranderen. We gaan deze uitdaging aan met dit ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. In dit stuk werken we de ambities voor de stad uit en maken concreet wat we de komende 5 jaar ondernemen om eraan te werken.

#### *1.2. Instemmen met het omgevingsprogramma door de gemeenteraad is nodig op grond van de gemaakte werkafspraken in de Visie Zoetermeer 2040.*

Het vaststellen van een omgevingsprogramma is volgens de Omgevingswet een collegebevoegdheid. In de Visie Zoetermeer 2040 is bepaald dat de raad eerst moet instemmen met een omgevingsprogramma waarna het door het college kan worden vastgesteld en uitgevoerd. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om instemming, conform deze werkafspraken. Na instemming kan het college het omgevingsprogramma vaststellen.

#### *a. De woningvoorraad in balans brengen zorgt voor het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.*

In de afgelopen jaren zijn de verschillen tussen onze wijken steeds groter geworden. Dit zien we terug in de woningvoorraad. Door duurdere woningen toe te voegen in de goedkopere wijken en goedkopere woningen in de duurdere wijken, brengen we de woningvoorraad in balans. Het doel is om de inkomensgroepen beter over de stad te verdelen. Met duurdere nieuwbouw in de goedkopere wijken trekken we sociaal-economisch krachtige inwoners aan. Met het ontwikkelen of verhuren van betaalbare woningen in duurdere wijken, volgt de komst

van sociaaleconomisch minder krachtige huishoudens. Zo brengen we behalve de woningvoorraad dus ook de wijken sociaal-economisch beter in balans.

*b. We kunnen beter sturen door een wijk in balans te definiëren.*

Een definitie van 'een wijk in balans' is noodzakelijk om de stad in balans te brengen. We hebben die verdeling nodig om te kunnen sturen op wijkniveau. Zo kunnen we de effecten bereiken van zowel balans in de woningvoorraad als in sociaaleconomische verschillen.

*c.1. We blijven inzetten op een sociale huurvoorraad in Zoetermeer van rond de 30% van de totale woningvoorraad – om de inwoners die behoefte hebben aan een sociale huurwoning te kunnen huisvesten.*

Zoetermeer heeft een sociale huurvoorraad van ongeveer 30%. Het huidige aanbod van sociale huurwoningen blijft echter achter bij de vraag. De meest effectieve manier om het aanbod te vergroten is realiseren van nieuwbouwwoningen.

*c.2. We hebben regionaal met andere gemeenten afgesproken dat iedereen zijn eerlijke deel levert aan de huisvesting van mensen afhankelijk van een sociale huurwoning.*

De meest recente afspraak geeft alle gemeenten een opgave om minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad te hebben. Zoetermeer voldoet hier dus al aan. Om hier in de toekomst aan te blijven voldoen, is er ook een nieuwbouwproductie nodig van 30% sociale huurwoningen. Anders zal het gemiddelde aandeel in de toekomst dalen tot onder de 30%.

*c.3. We zetten extra in op het vergroten van het woningaanbod van dure koop- en huurwoningen.*

We maken deze keuze op basis van de Visie 2040. Analyse van verhuisstromen laat zien dat gezinnen en senioren vaak met een hoger inkomen er per saldo voor kiezen de stad te verlaten. De bedoeling van dit woningaanbod is juist om deze groepen te behouden voor Zoetermeer. Voor deze gezinnen geldt dat Zoetermeer weliswaar veel rij- en hoekwoningen heeft maar dat het aanbod voor een stap naar meer woonkwaliteit in Zoetermeer vaak niet gezet kan worden. In een aantal woningbouwlocaties bieden we die kans nog wel. In het nieuwbouwprogramma zetten we in op 40% dure huur- en koopwoningen.

*d.1. Hierdoor houden we nu en in de toekomst voldoende woningen beschikbaar voor inwoners die voor huisvesting afhankelijk zijn van sociale huurwoningen.*

Sociale huurwoningen worden door corporaties vaak afgetopt. Daarmee wordt bedoeld, dat ze verhuurd worden voor een lagere huur, zodat de huurder maximaal gebruik kan maken van huurtoeslag. Corporaties teren daarmee in op hun inkomsten. Daar staat de welvaartswinst voor onze inwoners en woningzoekenden tegenover. Zonder dit beleid gaat een te groot deel van hun inkomen op aan woonlasten.

*d.2. Huurbeleid is een invloedrijk sturingsmechanisme dat wijken in balans kan brengen.*

Het huurbeleid van woningcorporaties draagt bij aan het in balans brengen van wijken. Dit kan door woningen in goedkope wijken op te waarderen naar middenhuur of dure huur, en in duurdere wijken juist woningen goedkoper te verhuren. Aanpassingen in het huurbeleid zorgen dus voor een bepaalde mate van schuifruimte die we kunnen gebruiken om een betere balans tussen de wijken te bereiken.

*d.3. Sturen met huurbeleid heeft het minste impact op het leven van onze inwoners.*

Nieuw huurbeleid gaat pas in na verhuizing. Het heeft daardoor geen impact op de woonlasten van de zittende huurder. Fysieke ingrepen hebben daarentegen een enorm impact. In het geval van herstructureringen, zoals in Palenstein, betekent dit dat zittende huurders gedwongen moeten verhuizen.

*e.1. Zo hebben we in de toekomst voldoende woningen om de groei van onze bevolking en het huidige tekort op te vangen.*

Zoetermeer heeft een tekort aan woningen. De bevolkingsgroei neemt verder toe in de komende vijftien jaar. Met dit Volkshuisvestingsprogramma gaan we het bestaande tekort wegwerken en voldoen aan de toekomstige woonbehoefte. Deze nieuwbouwproductie is berekend in het woningbehoefteonderzoek. Dit aantal woningen is minimaal nodig om het huidige woningtekort op te lossen en de verwachte bevolkingsgroei op te vangen.

*f.1. We spreiden daarmee onze kansen en vergroten de waarschijnlijkheid dat onze groei-doelstelling wordt gerealiseerd.*

Het is zeker dat er in de toekomst plannen uitvallen of vertragen. Er zijn fors meer plannen nodig om de benodigde nieuwbouwproductie te realiseren. Dit komt doordat we rekening willen houden met tegenvallers. Daarom benoemen we de ambitie om te streven naar 16.000 woningen, zodat we er zekerder van zijn dat we minimaal de 10.800 woningen gaan bereiken.

*f.2. Als de benodigde groei van de woningvoorraad te laag is ingeschat, hebben we al plannen ontwikkeld om in te spelen op extra groei.*

De inschatting van benodigde groei van de woningvoorraad is gebaseerd op aannames over de demografische ontwikkelingen in Nederland en Zoetermeer. Deze aannames kunnen te laag zijn. Dit is in het verleden eerder gebeurd. Het is verstandig al met dit scenario rekening te houden. Het hebben van een grotere planvoorraad zorgt ervoor dat we snel in kunnen spelen om een grotere woningbehoefte.

*g.1. De gemeente beslist over het vergunnen van woningbouw.*

We spreiden de woningbouwproductie zoveel mogelijk uit over de jaren. Hiermee garanderen we een constante bouwstroom waarbij er voldoende plannen zijn om onze doelstelling voor de groei van de woningvoorraad in 2040 te halen. We zorgen er zo jaarlijks ook voor dat er nieuwe plannen worden opgestart. Het spreiden over de tijd zorgt er verder voor dat de woningen beter afgezet worden.

*h.1. Deze woningen zijn van belang om in de toekomst senioren voldoende passende woningen te bieden.*

Zoetermeer vergrijsst het komende decennium in hoog tempo. De kwaliteit van onze woningvoorraad en voorzieningen voldoen dan niet meer. Zoetermeer is namelijk ontworpen voor gezinnen. Dat blijkt ook uit onze woningvoorraad, die voor het grootste deel bestaat uit (grondgebonden) rijwoningen en (galerij)flats. Deze woningen zijn niet passend of aantrekkelijk voor senioren. Ze hebben behoefte aan voldoende (privé) woonruimte en (privé) buitenruimte. Senioren geven hun huidige woning niet zomaar op voor een andere woning. We zien dat de vraag naar seniorenwoningen in alle wijken aanwezig is of eraan gaat komen de komende 15 jaar.

*h.2. Senioren hebben deze woningen nodig om door te stromen.*

Voor senioren geldt dat ze vaak Zoetermeerder van het eerste uur zijn. In Zoetermeer ontbreekt het comfortabele woningaanbod, dat kan bestaan uit een ruim appartement met buitenruimte en extra zorgvoorzieningen of een geclusterde woonvorm waar men met andere senioren woont. Deze groep kan ervoor kiezen om te vertrekken naar gemeenten die dit aanbod wel kennen. Ook senioren met een gemiddeld of bescheiden inkomen wonen vaak comfortabel en tegen lage kosten. Een stap zorgt er zeker voor dat ze meer gaan betalen voor minder. Daar moet woonkwaliteit tegenover staan. Het is een gemiste kans als ze niet in beweging komen. De bestaande rij- en hoekwoningen komen dan minder vrij voor jonge gezinnen.

*h.3. Woningcorporaties hebben een belangrijk aandeel in deze opgave.*

Het voorgaande geldt ook voor senioren die in een sociale huurwoning wonen. De afgelopen jaren hebben we met de aanpak seniorenmakelaar gezien dat we deze senioren in beweging kunnen krijgen. In combinatie met geschikte nieuwbouw in de sociale huur voor senioren maken we echt slagen. Het aantal beschikbare sociale huurwoningen piekt in die jaren. We geven corporaties dan ook een groot aandeel in deze opgave: 30% van de nul-tredenenwoningen, 50%

van de geclusterde woningen en 50% van de zorggeschikte woningen. Senioren met een laag inkomen – onder hen steeds meer kwetsbare ouderen – hebben dit nodig. Helaas is er een correlatie tussen een slechtere gezondheid en een lage sociaaleconomische status. Omgevingsfactoren, zoals bestaansonzekerheid en schulden, spelen daarbij een belangrijke rol. Beschikking over een woning waar je prettig oud kunt worden en indien nodig makkelijk ondersteuning kan krijgen helpt om risico's te verminderen.

#### *h.4. De bestaande woningvoorraad biedt kansen om beter te benutten, bij uitstek voor senioren.*

Een nultredenwoning is voor de meeste senioren geschikt om in te wonen, ook bij een mindere gezondheid. Ongeveer 20% van de huidige woningvoorraad bestaat nu uit geschikte woningen voor senioren. In het woningbehoefteonderzoek is onderzocht welke potentie de bestaande woningvoorraad heeft om dit aandeel te vergroten. Hieruit blijkt dat 52% van de woningen bouwkundig geschikt is om aan te passen naar een geschikte woning voor senioren. We willen daarom ook in de bestaande woningvoorraad woningen aanpassen of transformeren naar geschikte woningen voor senioren. We nemen daarbij een voorbeeld aan de Thuisplusflats in Rotterdam. Wmo-aanpassingen tellen mee om een woning geschikt te maken voor senioren.

#### *i.1. We bouwen woningen voor alle doelgroepen.*

De woningnood is groot en merkbaar voor veel mensen. Inwoners afhankelijk van een sociale huurwoning staan steeds langer op de wachtlijst voor ze slagen voor een woning. Jongeren kunnen hun eerste stap niet zetten en wonen (noodgedwongen) thuis. Senioren die willen of moeten verhuizen, kunnen geen geschikte woning vinden die ook aan hun wensen voldoet. Voor gezinnen is er in aantallen voldoende aanbod, maar voldoet de kwaliteit niet, waardoor ze verhuizen buiten Zoetermeer. Bij een echte stad hoort ook dat we vaker huishoudens met een stedelijke woonvoorkeur huisvesten. Daarom willen we deze alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een gemiddeld tot hoog inkomen woonruimte bieden vooral in de (hoogstedelijke leefmilieus. Het verbreden en verlengen van het woningaanbod past bij de groei- en kwaliteitsambities, die voortkomen uit de Visie Zoetermeer 2040, Ruimtelijke Strategie Zoetermeer en Woonzorgvisie.

#### *2.1. Het Omgevingsprogramma en bijbehorende beleidsdocumenten zijn ter inzage gelegd en daar zijn zienswijzen op ingekomen.*

Het Omgevingsprogramma en bijbehorende beleidsdocumenten zijn in ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd van 17 juni tot 28 juli 2025. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingekomen. In bijlage 5 is de Nota van Beantwoording zienswijzen opgenomen. Deze is openbaar en geanonimiseerd. In bijlage 6 is de namenlijst van de indieners van zienswijzen opgenomen. Deze is niet openbaar, en alleen in te zien door raadsleden.

#### *2.2. Het bevoegd gezag gaat over de beantwoording van de zienswijzen.*

De ingediende zienswijzen zien op het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. Dit omgevingsprogramma valt onder de bevoegdheid van het college. Het is echter wenselijk dat de gemeenteraad beantwoording van de zienswijzen kan ondersteunen vanwege zijn kaderstellende en controlerende rol. Om die reden stelt het college voor dat de gemeenteraad instemt met de beantwoording van de zienswijzen die betrekking hebben op het Volkshuisvestingsprogramma, zodat het college in één besluit kan overgaan tot vaststelling van de Nota van beantwoording zienswijzen van het Volkshuisvestingsprogramma.

#### *3.1. De ingediende zienswijzen, amendementen en ambtelijke aanpassingen hebben geleid tot wijzigingen in het Omgevingsprogramma.*

De ingediende zienswijzen en uw amendementen hebben geleid tot tekstuele aanpassingen. Hiervoor is een Nota van Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma Zoetermeer opgesteld (zie bijlage 4) waarin de aanpassingen overzichtelijk in beeld zijn gebracht. Hierin zijn de

volledige teksten uitgeschreven. Voor deze Nota van Wijzigingen gelden dezelfde overwegingen van het bevoegd gezag als beschreven in 9.1.

*4.1. De Woonvisie, het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda zijn verouderd en moeten daarom worden ingetrokken.*

Het Volkshuisvestingsprogramma is het nieuwe woonbeleid van de gemeente. De Woonvisie, het Woningbouwprogramma en de Versnellingsagenda vormen momenteel het woonbeleid. Daarom wordt voorgesteld, om deze beleidsstukken in te trekken.

#### Kanttekeningen

*1.1 We kunnen dit alleen samen met corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen en inwoners voor elkaar krijgen.*

Daarom is er veel tijd geïnvesteerd in verschillende participatiebijeentkomsten met deze belanghouders. Dit Volkshuisvestingsprogramma is daarvan de uitkomst en doet zoveel mogelijk recht aan ieders belangen.

*1.2 We kunnen alleen sturen als we investeren in monitoring.*

Het eerste waar we aan werken is het realiseren van een goede monitoring, om te beginnen bij het updaten en uitbreiden van de woningbouwmonitor. We merken dat er een steeds grotere behoefte is aan accurate en recente data over woningbouwproductie. Rijk en provincie bevragen ons daarop. Ook de gemeenteraad heeft behoefte aan betere monitoring, getuige het rekenkameronderzoek naar het vorige woonbeleid. Verder willen we gebiedsgericht sturen. Ook dat vraagt om meer monitoring. Woningvoorraad en woningbouw moeten hiervoor op wijkniveau gevolgd worden. Hier is capaciteit voor nodig, die nu niet is geregeld. Ook is het nodig om van monitoringapplicatie te veranderen. We doen bij de besluitvorming over het definitieve Volkshuisvestingsprogramma een budgetaanvraag om dit te borgen.

*1.3 Verschillen tussen wijken blijven altijd bestaan en geven karakter.*

Ook in 2040 zullen er wijken zijn met relatief veel sociale huur of veel dure koopwoningen. De verschillen zijn ook een kracht. Nu deze verschillen leiden tot ongewenste sociaaleconomische verschillen, vormt dat echter een uitdaging om hier iets aan te veranderen.

*1.4 Er komt steeds meer nieuwe werkzaamheden bij voor Cluster Wonen.*

Het rijk en provincie hebben nieuwe wetgeving op het gebied van wonen vastgesteld die voor extra werk zorgen bij gemeenten. Denk bijvoorbeeld aan de Wet goed verhuurderschap, nieuwe bevoegdheden in de Huisvestingswet, Wet betaalbare huur, Wet versterken regie op de volkshuisvesting en de Omgevingswet. Gezien alle ontwikkelingen op het gebied van wonen komt er dus veel werk op de gemeente Zoetermeer af. Het voorstel is om na een jaar te evalueren of de voorgenomen uitbreiding van Cluster Wonen toereikend is om alle taken uit te voeren en de ambities waar te maken.

*c.1. We hebben regionaal afgesproken om plannen voor meer betaalbare woningen te maken.*

In de realisatieagenda heeft de gemeente Zoetermeer met andere gemeenten, het rijk en de provincie afgesproken dat in de regio Haaglanden tweederde van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen (sociale huurwoningen, middenhuur- en betaalbare koopwoningen samen) bestaat. We zoeken hier de ruimte binnen deze afspraak door in te zetten op 60% betaalbare woningen. Dat doen we omdat we denken dat Zoetermeer dit nodig heeft. We willen namelijk huishoudens, zoals gezinnen en senioren, die binding hebben met onze stad, behouden. Er zijn duurdere woningen nodig om deze doorstroming te faciliteren. Deze inwoners willen namelijk woonkwaliteit die niet te realiseren is in betaalbare woningen. Daarom is het verstandiger om meer in te zetten op duurdere woningen. Desondanks leveren we een flinke bijdrage, bijvoorbeeld in de Binnenstad en Entree, waar de nadruk juist ligt op betaalbare woningen.

*d.1. Corporaties bepalen zelf tegen welke prijs ze hun woning verhuren.*

We hebben hoge verwachtingen van het instrument huurbeleid om wijken in balans te brengen. De gemeente bepaalt dit niet. Woningcorporaties bepalen zelf welke huurniveaus zij hanteren. We moeten het als gemeente daarom hebben van goede samenwerking met onze woningcorporaties. Hier zetten we de komende periode dan ook nog meer op in.

*d.2. Het percentage van de sociale huurwoningen dat onder de aftoppingsgrenzen wordt aangeboden ligt nu hoger.*

Op dit moment wordt circa 75% van de sociale huurwoningen in corporatiebezit verhuurd onder de aftoppingsgrenzen. Om drie redenen vinden we het acceptabel, dat dit zakt naar 70%. We bieden meer ruimte aan lage middeninkomens, die geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat juist deze groep in Zoetermeer moeite heeft om een geschikte woning te vinden. De grens van 70% is – als minimum – vastgelegd in de regionale afspraken. We zien dat in omliggende gemeenten die afspraak niet gehaald wordt. Daarom is er voor Zoetermeer minder reden, om hier extra inspanning op te leveren. Tot slot geeft het onze woningcorporaties meer financiële ruimte voor nieuwbouw en woningverbetering.

*e.1. Tegenvallers zorgen er mogelijk voor dat we onze doelstelling niet halen.*

We werken voor de bouw van woningen samen met veel partijen: beleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en inwoners. Het regisseren van samenwerking met en tussen deze partijen is een grote uitdaging. Er spelen veel belangen. Het lukt niet altijd om deze belangen te verenigen, wat zorgt voor vertraging in projecten. Verder hebben de marktomstandigheden een grote impact. Beleggers en ontwikkelaars moeten rendement maken en ontwikkelaars passen daar hun bouwprogramma op aan. Gemeenten en Rijk kijken naar de woningbouwbehoefte en het tekortschietend woning- en voorzieningenaanbod. Corporaties en zorg- en welzijnspartijen moeten maatschappelijke meerwaarde kunnen leveren tegen acceptabele kosten. Lukt dat niet, dan zorgt dat voor uitstel of afstel.

De afgelopen jaren zijn de kosten van woningbouw alleen maar toegenomen en geld lenen is afgelopen jaren duurder geworden. Hoewel de rente aan het dalen is, blijven de bouwkosten hoog. Deze ontwikkelingen zetten de businesscases van alle partijen onder druk. Tot slot doen zich steevast onvoorziene omstandigheden voor, zoals onlangs de netcongestie die is afgekondigd in Zuid-Holland. Alle genoemde tegenvallers kunnen ervoor zorgen dat we onze doelstellingen niet halen. De gemeente Zoetermeer staat alleen in voor de eigen bijdrage: het snel doorlopen van planologische procedures, capaciteit beschikbaar hebben om dit te doen, bijdragen aan onredabele investeringen en te zorgen voor voldoende bouwlocaties.

*e.2. We zijn afhankelijk van het succes van twee grote gebiedsontwikkelingen.*

De Entree (7.000 woningen) en Binnenstad (3.000 woningen) zijn twee grote gebiedsontwikkelingen in Zoetermeer. Samen zijn ze goed voor circa 10.000 woningen. Dat is het merendeel van onze plancapaciteit (circa 16.000 woningen) tot 2040. Als een van deze gebiedsontwikkelingen niet voldoende en snel tot woningbouwproductie leidt, dan zorgt dat ervoor dat we onze doelstellingen niet halen.

*g.1. De woningbouwproductie fluctueert jaarlijks en is beperkt stuurbaar.*

We nemen een doelstelling op voor de jaarlijkse woningbouwproductie. In werkelijkheid fluctueert dit aantal. Er zijn altijd magere en vette jaren. We sturen erop dat we gemiddeld per jaar onze doelstelling halen om vergunningaanvragen voor 700 woningen goed te keuren. We zijn verder afrekenbaar op de omvang van de plancapaciteit die tussen 2024 en 2040 gemiddeld 1.000 woningen per jaar moet bedragen. Om dit op peil te houden moeten er elk jaar nieuwe projecten worden opgestart. Er worden immers ook elk jaar projecten gerealiseerd. We sturen bewust op het moment dat woningbouw vergund wordt in plaats van het moment waarop woningbouw opgeleverd wordt. De bouw is namelijk voor de gemeente beperkt stuurbaar. De woningbouwontwikkeling Terra Nova is hier een voorbeeld van. We doen hiervoor het uiterste door realisatietermijnen in vergunningen te introduceren. Dat wil zeggen,

dat een bouwvergunning binnen een paar jaar tot realisatie moet leiden. Anders kan de vergunninghouder de vergunning verliezen.

*h.1. Seniorenwoningen hebben een ongunstigere businesscase dan woningen voor andere doelgroepen.*

Zoetermeerse senioren zijn bij uitstek een groep die vraagt om woonkwaliteit, ongeacht welke huur- of koopprijs voor hen bereikbaar is. Deze groep woont groot en heeft een betaalbare sociale huurwoning of een afbetaalde koopwoning. Hun woonlasten zijn dus beperkt. We hebben hen veelvuldig gesproken bij participatiebijeenkomsten. Senioren geven allemaal aan dat ze comfortabel wonen. Een deel zou best nog een laatste keer willen verhuizen maar dan moet het hele plaatje kloppen. De gewenste woonkwaliteit (bijvoorbeeld minimaal drie kamers, buitenruimte en toegankelijkheid) is voor senioren een belangrijk aandachtspunt. Dit verhoogt de bouwkosten van woningbouwprojecten of verlaagt de opbrengsten.

*h.2. Woningaanpassingen komen via individuele maatwerkvoorzieningen Wmo ten laste van de gemeente.*

Woningaanpassingen zorgen voor passende woningen voor senioren. We zien dat deze woningaanpassingen kostbaarder zijn in een eengezinswoning dan in een nul-tredenwoning. Het voorkomen van kosten bij uitvoering van de Wmo, is dus een effect van onze doelstelling om passende woningen voor senioren toe te voegen. We kunnen dit echter niet helemaal voorkomen. Niet iedere senior wil verhuizen. Het blijft ook voor hen mogelijk om hun woning aan te passen.

*h.3. Woningeigenaren bepalen zelf of zij na renovatie woningen passend maken voor senioren.*

We hebben hoge verwachtingen van het passend maken van woningen voor senioren. Dit vraagt extra investeringen van woningeigenaren. We maken er werk van, om hen aan te sporen. Uiteindelijk bepalen zij zelf wat ze doen met hun woningbezit. De gemeente heeft hier beperkte beïnvloedingsruimte.

*i.1. Het indelen van inwoners in doelgroepen is een hulpmiddel en kent zijn beperkingen.*

De doelgroepen overlappen met elkaar. De huishoudens afhankelijk van sociale huur omvat bijvoorbeeld jongeren, senioren en stedelijke huishoudens met een wat lager inkomen. De doelgroepen zijn een hulpmiddel om te sturen op de mensen die we naar een gebied willen trekken of in een gebied willen behouden. Bij corporatiewoningen hebben we enige invloed via de huisvestingsverordening op wie daar mag wonen. In huurwoningen van marktpartijen en koopwoningen hebben we geen invloed op woningtoewijzing. Natuurlijk kunnen de kwaliteit, prijs en marketing bijdragen om woningzoekenden te verleiden en overtuigen. Uiteindelijk bepalen woningzoekenden zelf waar ze willen wonen.

## **Financiën**

Het Volkshuisvestingsprogramma bepaalt waar de gemeente de komende jaren op inzet op het gebied van woonbeleid en de te behalen resultaten. Op basis van het Volkshuisvestingsprogramma worden afspraken gemaakt met partijen, worden kaders aan initiatiefnemers meegegeven en worden ondersteunende activiteiten door de gemeente ontwikkeld. De vaststelling van het kader heeft geen financiële gevolgen. De daadwerkelijke invulling van het halen van de geformuleerde doelstellingen heeft wel gevolgen voor de begroting.

Realisatie van het Volkshuisvestingsprogramma is afhankelijk van de samenwerking met partners. De gemeente is zelf geen eigenaar, initiatiefnemer of ontwikkelaar van woningen, maar heeft dit doel wel vastgelegd in het Volkshuisvestingsprogramma. Om de ambities te realiseren, worden een veelheid aan instrumenten ingezet op het gebied van stimuleren (zoals het aanvragen van subsidies bij het Rijk), faciliteren, kennisdelen, regelgeving en in specifieke gevallen ook financiële ondersteuning. De mogelijkheden en reikwijdte van de inzet van het

instrumentarium zijn beperkt. De uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma is afhankelijk van de inzet van onder andere woningcorporaties, marktpartijen en bewoners in de stad en regio. We kunnen deze partners niet dwingen om woningen te realiseren maar we kunnen ze wel faciliteren. Het gaat hierbij om het nemen van initiatieven, het inzetten van budgetten en capaciteit van zowel de partners als van onszelf. Iedere partner maakt daarbij eigen afwegingen en heeft te maken met beperkte financiële middelen en daaruit voortvloeiende afwegingen over de financiële haalbaarheid van (woningbouw)projecten en het daarbij behorende risicoprofiel. Risico's zijn het gevolg van – onder andere – veranderende (markt)omstandigheden en (wijzigingen in) landelijke regelgeving.

Het is belangrijk om juist in deze omstandigheden goed te blijven samenwerken om de geformuleerde doelstellingen te behalen. Een goede basis van samenwerking zorgt ervoor dat de gemeente met de betrokken partners bij toekomstige dilemma's en moeilijkheden met elkaar in gesprek blijven en elkaar helpen waar het nodig is.

Om dit te kunnen realiseren is allereerst capaciteit voor de uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma nodig. Voor de realisatie van de doelen zijn concrete projecten met een haalbare businesscase nodig. Dit wordt ondersteund met gemeentelijke investeringen en bijdragen en middelen van het Rijk of de provincie in de vorm van subsidies. Voorstellen hiertoe worden telkens, inclusief de financiële gevolgen voor de gemeente zelf, afzonderlijk ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

#### 1. Capaciteit uitvoering

Voor 2026 en 2027 is € 300.000 per jaar aan incidentele middelen in de komende programmabegroting voor de uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma opgenomen. Dit budget is nodig voor:

- Programmamanagement: een programmamanager, -ondersteuner, -beheerser, -controller en communicatie.
- Externe partijen of in te kopen producten: zoals de inkoop van een nieuw monitoringsysteem en de inkoop van onderzoeken.

Om het concept uitvoeringsprogramma (bijlage 3) volgens planning uit te voeren, is een opschaling nodig bij Stedelijke Ontwikkeling. Hiervoor is aanvullend 1 extra fte bij Cluster Wonen in de Programmabegroting opgenomen. We verwachten voor 2026 dat het Cluster, hiermee de volgende taken kan oppakken:

- Het aanpassen van de huisvestingsverordening per 1-7-2026 inclusief toewijzing van betaalbare koopwoningen en lokaal maatwerk.
- Uitvoering van afspraken over optoppen.
- Samenwerking op vastgoed en leefbaarheid met woningcorporaties in Meerzicht.

In 2026 wordt geëvalueerd of dit toereikend is.

#### 2. Uitvoering projecten

De uitvoering van het woningbouwprogramma geschiedt in belangrijke mate door de gebiedsprogramma's voor de Entree en de Binnenstad. In hoofdstuk 9 van het Volkshuisvestingsprogramma is een nadere toelichting opgenomen van de verschillende maatregelen die zijn getroffen en de resultaten die zijn behaald bij het binnenhalen van aanvullende middelen om het project haalbaar te maken en daarmee het aantal woningen in de gewenste onderverdeling te kunnen behalen.

#### 3. Effect realisatie woningen en toename inwoners

Als de woningen en de bijbehorende inwoners zijn gerealiseerd heeft dit effect op de gemeentelijke begroting. We ontvangen budget via de algemene uitkering en de onroerende zaakbelasting maar daartegenover staan ook specifieke uitgaven voor de inwoners, het

openbaar gebied en als de noodzaak daarvoor is in de vorm van een toename van voorzieningen. Daarvoor zijn vaste spelregels afgesproken.

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 en investeringen nodig zijn bij een hoger inwoneraantal.

#### 4. Monitoring woningbouw

Met het vaststellen van dit Volkshuisvestingsprogramma moet de gemeente meer informatie monitoren. Ook vragen medeoverheden dat we deze informatie doorgegeven, bijvoorbeeld om de uitvoering van de Realisatieagenda te monitoren. Het huidige systeem voldoet hier niet voor. Willen we de monitoring van het Volkshuisvestingsprogramma goed vormgeven dan is er een nieuw systeem nodig.

Het afnemen van een nieuw woningbouwmonitorsysteem kost jaarlijks € 30.000, verdeeld in licentie- en ontwikkelkosten. Voor deze kosten is nog geen budget beschikbaar. Om deze reden wordt de komende tijd bekeken wat de exacte kosten zijn en op welke wijze de kosten eventueel gedekt kunnen worden. Het college zal hierover in de komende Perspectiefnota een voorstel doen.

#### **Controleprotocol**

Niet van toepassing.

#### **Participatie en Communicatie**

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 welzijnspartijen, 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.

### **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 we het gesprek met corporaties en andere vastgoedeigenaren over hun woningbezit.

#### *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 daaraan 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. De raad kan hiermee zicht houden op de voortgang van doelstellingen over meer woningen, betaalbaarheid en woningen geschikt voor senioren. De raad ontvangt de voortgangsrapportage elk half jaar. Om de woningbouwmonitor aan te laten sluiten op de doelstellingen van het programma worden continu verbeteringen aangebracht. Deze zijn alleen mogelijk als de benodigde capaciteit en een budget voor een nieuwe applicatie om de woningbouw te monitoren wordt geregeld.

Elke twee jaar wordt een rapportage van het Volkshuisvestingsprogramma opgesteld, om te beginnen in Q4-2027. Deze rapportage wordt ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Deze rapportage spitst zich toe op de voortgang van doelstellingen met een lange doorlooptijd, zoals het in balans brengen van de wijken. Vanwege het verschil in doorlooptijd van doelstellingen wordt gekozen voor deze wijze van monitoren en rapporteren.

#### Planning

- Behandeling Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsprogramma in college (na instemming van gemeenteraad),
- Publicatie van het Volkshuisvestingsprogramma (december 2025),
- Voortgangsrapportage Volkshuisvestingsprogramma (december 2027, 1 keer elke twee jaar).

## 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