

Locatie ¹	Was	Wordt
p. 2	Een stad in balans betekent dat we toewerken naar een passende verdeling van woningen: 1/3 sociale huur , 1/3 middelduur en 1/3 duur.	Een stad in balans betekent dat we toewerken naar een passende verdeling van woningen: 23-43 % sociale huur , 23-43 % middelduur en 23-43 % duur.
p. 3	Afbeelding: +10.800 woningen 2024-2040	Afbeelding: +10.800 woningen tot 2040
Hfst 3 p. 11	We streven ernaar dat in 2040 elke wijk ongeveer één derde van de woningen in elke prijsklasse valt. Omdat wijken van elkaar verschillen, hanteren we hiervoor een bandbreedte van 10%. Dit betekent dat het aandeel per prijsklasse mag variëren tussen 23% en 43%.	We streven ernaar dat in 2040 elke wijk een woningvoorraad heeft bestaande uit 23-43% sociale huurwoningen, 23-43 % middeldure woningen en 23-43 % dure woningen.
Hfst. 4.2. p. 14	Betaalbare koop, onderzoek wordt nog verricht naar een eventuele instandhoudingstermijn.	Betaalbare koop, met een instandhoudingstermijn van tenminste 5 jaar.
Hfst. 4.2. p. 14	Bij een bouwplan met 10 of meer woningen...	Bij een bouwplan met 12 of meer woningen...
Hfst. 5.1. p. 15	Woningbouwprogramma Zoetermeer van 2024 tot 2040	Woningbouwprogramma Zoetermeer tot 2040
Hfst 5.2. p. 16	In de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk vergunnen we woningsplitsen en verkameren vaker. Deze gebieden kunnen vanwege de hoge dichtheid van voorzieningen een hogere dichtheid van inwoners aan. We zetten hier immers in op reuring.	“In de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk vergunnen we woningsplitsen en verkameren vaker. Deze gebieden kunnen namelijk vanwege de hoge dichtheid van voorzieningen soms een hogere dichtheid van inwoners aan. Het splitsen en verkameren van woningen moet passen binnen het parkeerbeleid en openbaar groen blijft behouden.”
Hfst 6.3 p.19	We ambiëren sterke draagkrachtige wijken met een diversiteit aan inwoners. Een wijk heeft daarom een diverse woningvoorraad nodig. We zorgen daarom in de bestaande woningvoorraad voor voldoende spreiding, differentiatie en balans. Die balans is de wijken willen we bereiken met een woningvoorraad van: 1/3 sociale huur, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Naast een balans in inkomensgroepen brengen we ook een balans aan in leeftijd en gezinssamenstelling. Daarom hanteert de gemeente een bandbreedte van + of – 10 procentpunt ten opzichte van woningvoorraadverdeling.	We ambiëren sterke draagkrachtige wijken met een diversiteit aan inwoners. Een wijk heeft daarom een diverse woningvoorraad nodig. We zorgen daarom in de bestaande woningvoorraad voor voldoende spreiding, differentiatie en balans. Die balans is de wijken willen we bereiken met een woningvoorraad van 23-43% sociale huurwoningen, 23-43 % middeldure woningen en 23-43 % dure woningen.
Hfst 7.1. p. 20	We realiseren 5.800 woningen extra passende woningen voor senioren door middel van nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen.	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”.

¹Bij de nummering is uitgegaan van de DSO-versie van het Volkshuisvestingsprogramma

Hfst 7.3.	<p><i>Bijdragen naar vermogen aan taakstelling statushouders</i></p> <p>De gemeenten hebben een wettelijke plicht om een jaarlijks vastgesteld aantal statushouders te huisvesten. Het ziet ernaar uit dat het Rijk aan gemeenten gaat verbieden om sociale huurwoningen met voorrang aan statushouder toe te wijzen. Daarmee kunnen we de huidige werkwijze in samenwerking met de woningbouwcorporaties niet voortzetten. Dit vraagt om creatieve oplossingen, deze mensen zullen toch een dak boven hun hoofd moeten hebben. Afhankelijk van de besluitvorming van de landelijke overheid zal Zoetermeer haar beleid hierop aanpassen.</p>	<p><i>Bijdragen naar vermogen aan taakstelling statushouders</i></p> <p>De gemeenten hebben een wettelijke plicht om een jaarlijks vastgesteld aantal statushouders te huisvesten. Hoe het invullen van deze wettelijke plicht er in de toekomst uit ziet is onzeker. De gemeente volgt de landelijke ontwikkelingen op de voet en zal aan de hand daarvan bepalen hoe de wettelijke plicht om statushouders te huisvesten wordt uitgevoerd.</p>
Hfst 9 p. 46-49	n.v.t.	<p><u>Inleiding</u></p> <p>In deze paragraaf geven we invulling aan amendement 2505-I GroenLinks - Van ambitie naar realisatie van woningen. In het amendement is besloten om in te gaan op de financiële uitvoerbaarheid van de ambities uit het Volkshuisvestingsprogramma. We lichten de financiële haalbaarheid van dit Volkshuisvestingsprogramma, de positie van corporaties en marktpartijen en welke middelen beschikbaar zijn toe. We gaan eerst in op de middelen. Daarna volgt een conclusie en zetten we de risico's en beheersmaatregelen uiteen.</p> <p><u>Financiële middelen</u></p> <p>Afhankelijk van de landelijke en gemeentelijke ambities is het gemiddeld exploitatietekort circa € 30.000 per woning². Het tekort ligt hoger bij de bouw van sociale huurwoningen, lager voor middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen en is afwezig bij de bouw van dure koop- en huurwoningen. Het daadwerkelijke financiële tekort verschilt per project. Dit is namelijk sterk afhankelijk van bijkomende investeringen en de daarbij behorende kwaliteit.</p> <p>De (rijks)overheid heeft vorige eeuw de wederopbouw, de bouw van groeikernen en de Vinexwijken altijd financieel sterk</p>

² [De-woningcrisis-in-Nederland.-Achtergronden-en-oplossingen.pdf](#). Bij een landelijke woningproductie van 100.000 woningen is circa € 3 miljard aan investeringen nodig. Hieruit volgt een gemiddeld tekort per woning van € 30.000.

		<p>ondersteund. Het rijk heeft ook nu subsidieregelingen ontwikkeld en is nog bezig met nieuwe regelingen en ondersteunende wetgeving. De gemeente Zoetermeer staat dus niet als enige aan de lat om financiële tekorten te overbruggen. Ook andere overheidslagen spelen hierin een rol. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende landelijke en regionale middelen:</p> <p><i>Landelijk (algemeen)</i>³</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisatiestimulans: € 7.000,00 per betaalbare woning vanaf 2026, vrij inzetbaar door de gemeente. - Woningbouwimpuls: een bijdrage om de bouw van betaalbare woningbouw aan te jagen. - Woningbouw op Korte Termijn (voorheen: Mobiliteitsfonds): subsidie om infrastructuur te verbeteren. - Gebiedsbudget. Gemeenten uit de grootschalige woningbouwlocaties (lees: Entree) kunnen een bijdrage uit het gebiedsbudget krijgen, waarmee zij publieke tekorten bij de gebiedsontwikkeling (deels) kunnen afdekken. - Transformatiefaciliteit aan te vragen door ontwikkelaars. <p><i>Landelijk (specifieke woningtypen en doelgroepen)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Regeling huisvesting aandachtsgroepen: maximaal € 9.000 per woonruimte - Stimuleringsregeling Flex- en Transformatie-woningen (SFT): maximaal € 14.000 per woonruimte - Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) aan te vragen door woningcorporaties of marktpartijen voor de bouw van zorggeschikte woningen. - Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) aan te vragen door woningcorporaties of marktpartijen om de bouw van ontmoetingsruimten te ondersteunen. - Volkshuisvestingsfonds. Het doel is de leefbaarheid, duurzaamheid
--	--	--

³ Subsidieregelingen van het rijk mogen vaak niet gecombineerd worden met elkaar. Provinciale subsidieregeling en landelijke regelingen zijn meestal wel te combineren.

		<p>en veiligheid van gebieden te verbeteren.</p> <p><i>Provinciaal</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vliegende brigade: extra capaciteit voor woningbouwvoorbereiding. - Woonvormen senioren senioren € 6.000 per seniorenwoning - Plankosten collectieve wooninitiatieven aan te vragen door verenigingen, stichtingen of wooncoöperaties. - Knelpuntenpot biedt € 6.000 per sociale huurwoning en € 3.000 tot 6.000 per middenhuurwoning <p><i>Subsidieaanvragen (tot september 2025)</i></p> <p>De gemeente Zoetermeer heeft de afgelopen jaren met succes aanvragen gedaan voor verschillende subsidieregelingen. Hieronder volgt een opsomming van de gehonoreerd subsidieaanvragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningbouwimpuls: er zijn twee aanvragen gehonoreerd: Entree ter waarde van € 11,5 miljoen en Binnenstad ter waarde van € 14,9 miljoen. - Woningbouw op Korte Termijn: 25,3 miljoen voor het verbeteren van de infrastructuur in de Binnenstad en Entree. - Volkshuisvestingsfonds: Zoetermeer heeft in 2024 € 15,8 miljoen gekregen voor de Bossenbuurt. - Uit alle overige regelingen bij elkaar heeft Zoetermeer € 4,4 miljoen aan subsidie gekregen. <p><i>Conclusie</i></p> <p>Per woning varieert het subsidiebedrag tussen de € 5.000 – € 15.000 per woning. De verschillende regelingen zijn vaak niet stapelbaar en overbruggen het financiële tekort maar gedeeltelijk, hoewel de subsidies op zichzelf welkome bijdragen zijn. Er moet dus per project altijd een financiële puzzel gelegd worden. Uiteindelijk lukt het over het algemeen om tot financieel haalbare projecten te komen. Een algemene onderbouwing hoe woningbouwprojecten haalbaar worden gemaakt is van tevoren dus niet te geven. Per project wordt gekeken welke regelingen het beste aansluiten bij de doelstellingen van het project, welke inbreng de gemeente doet (eventueel met</p>
--	--	---

		<p>hulp van het grondbeleid) en welke inbreng een corporatie doet.</p> <p><u>Gemeente</u> De gemeente draagt bij via de instrumenten uit het Nota grondbeleid zoals strategische aankopen, minnelijk verwerven en gronduitgifte van grondposities.</p> <p><u>Woningcorporaties</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningcorporaties vervullen een publieke rol voor de volkshuisvesting. Ze beheren, verbeteren en bouwen sociale huurwoningen uit. Ze huisvesten onze inwoners die niet zelfstandig in betaalbare huisvesting kunnen voorzien. - Ze hebben het vermogen om met een zeer laag of negatief rendement sociale huurwoningen te ontwikkelen, verbouwen en beheren. Ze hebben hierin beperkte investeringsruimte, die zij voor nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging in kunnen zetten. - Woningcorporaties kunnen als deelnemer van het borgstelsel via het WSW leningen aangaan. <p><u>Marktpartijen</u> Zij ontwikkelen woningen wanneer ze hiermee een redelijk rendement kunnen realiseren.</p> <p>Risico's en beheersmaatregelen De opgaven op het gebied van wonen zijn talrijk. Bovendien heeft de gemeente maar op een beperkt deel invloed en is zij in grote mate afhankelijk van de inzet van samenwerkingspartners.</p> <p><u>Risico's</u> Enkele risico's zijn daarom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor de uitvoering van maatregelen zijn we voor een groot deel afhankelijk van andere partijen, zoals de daadwerkelijke bouw van betaalbare woningen of de verduurzaming van de woningvoorraad. - Woningbouwontwikkelingen vinden voor het grootste deel plaats op grond van derden en met geld van derden. Ontwikkelaars en financiers gaan over hun eigen investeringen en het daarnbij te behalen rendement. De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om bij te dragen aan
--	--	--

		<p>de financiële haalbaarheid van projecten. De gemeente mag namelijk geen ongeoorloofde staatsteun geven en moet zich houden aan de Wet Markt en Overheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor onze bijdrage aan landelijke ambities met name voor de betaalbaarheid van woningen zijn we afhankelijk van subsidieregelingen van het rijk en provincie om tegemoet te komen aan financiële tekorten. Deze bijdragen zijn niet toereikend om aan alle ambities invulling te geven. Woningcorporaties vangen dit deels bij de realisatie van sociale huurwoningen op maar kunnen dat beperkt invullen. - Door een onverwacht hogere groei van de bevolking (bijvoorbeeld als gevolg van migratie) en oplopende druk op de woningmarkt kan, de huisvesting van aandachtsgroepen nog verder onder druk komen te staan. Onduidelijkheid over de huisvesting van statushouders en bezuinigingen in de zorg vergroten dit risico. - Politiek-bestuurlijke prioriteiten kunnen gedurende de looptijd van het Volkshuisvestingsprogramma wijzigingen. Dit heeft mogelijk impact op de consistentie van het woonbeleid en kan daarmee van invloed zijn op de bereidheid van investerende partijen in de stad. <p><u>Beheersmaatregelen</u></p> <p>Voor de bovengenoemde risico's nemen we een aantal beheersmaatregelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten eerste monitoren we de maatregelen tweejaarlijks. Dit levert informatie op over de haalbaarheid van doelen en kan leiden tot voorstellen voor bijsturing. - Daarnaast zijn we blijvend in gesprek met partijen in de stad over inspanningen en de uitvoering van maatregelen, bijvoorbeeld bij de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties en in de Permanente Marktdialoog Zoetermeer die we voeren samen met bouwers, woningcorporaties en ontwikkelaars. - Projectmanagers voeren met ontwikkelaars gesprekken om tot haalbare projecten te komen. - We houden landelijke ontwikkelingen (wetgeving en regelingen)
--	--	---

		<p>nauwlettend in de gaten en anticiperen op deze ontwikkelingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De prestatieafspraken monitoren we en hier rapporteren we over aan de gemeenteraad. - Afsluitend is het risico met betrekking tot financiële dekking van maatregelen aanwezig. Mocht het niet lukken op tijd financiële middelen te vinden, dan is prioritering en het mogelijk bijstellen van de uitvoeringsagenda of de doelen noodzakelijk.
Bijlage 4		<p>Link opgenomen naar de Omgevingsvisie en Ruimtelijke Strategie van de gemeente: Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer Lokale wet- en regelgeving</p>
Bijlage 5 p. 55	<p>Het Volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in een participatief proces met stakeholders. Input van marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, inwoners, bewonersorganisaties, de woningcorporaties, beleidsmedewerkers van de gemeente en de gemeenteraad hebben onze visie waar nodig bijgestuurd en aangescherpt. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door eerste denkrichtingen – de lokale opgaven en ieders perspectief hierop te schetsen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>In verdiepende themasessies zijn onderdelen van het Volkshuisvestingsprogramma verder</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>De verschillende zienswijzen zijn in de Nota van Beantwoording samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen hebben tot twee wijzigingen geleid in het Volkshuisvestingsprogramma. In de Nota van Wijzigingen zijn alle wijzigingen tussen ontwerp en definitief Volkshuisvestingsprogramma samengevat.</p> <p>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.</p>
Bijlage 5, p. 56	<u>In de afbeelding: september 2025'</u>	November 2025
Kaartlagen	<u>De wijkindeling gebruikt voor hoofdstuk 8.</u>	Deze is met betrekking tot de leefmilieus in overeenstemming gebracht met de vast te stellen RSZ.