

WOONVISIE ZOETERMEER

Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt



Vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 8 juni 2015

INHOUD

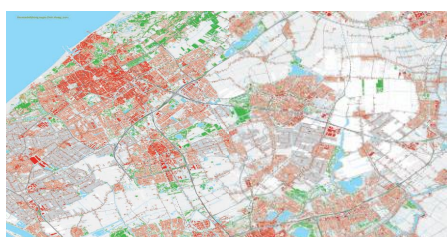
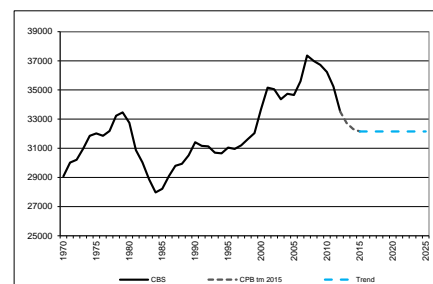


Bladzijde 4
Inleiding



Bladzijde 8
Samen aan
de slag

Bladzijde 10
Feiten & cijfers



Bladzijde 15
Visie op het
Zoetermeerse
wonen



Bladzijde 18
Ambitie 1
Duurzaam
Bouwen en
Renoveren

Bladzijde 20
Ambitie 2
Betaalbare
woningen voor
iedereen



Bladzijde 24
Ambitie 3
Extra
woonruimte voor
jongeren en
studenten



Bladzijde 26
Ambitie 4
Zoetermeer
levensloop-
bestendig
maken



Bladzijde 28
Ambitie 5
Prettige en
gewilde
woonwijken

Bladzijde 32
Ambitie 6
Consumentgericht
bouwen



Bladzijde 34
Bronnen en Colofon

INLEIDING

1. Actualisatie woonvisie

De keuzes uit de woonvisie van 2009 'De groeistad voorbij' zijn de afgelopen vijf jaar bepalend geweest voor het woonbeleid van de stad. Op hoofdlijnen blijven deze keuzes ook in de toekomst het uitgangspunt. Niettemin vraagt met name de crisis op de woningmarkt van de afgelopen jaren om een actualisatie van het Zoetermeerse woonbeleid.

De Nederlandse woningmarkt beleefde in de jaren 2008 – 2014 de diepste crisis van na de WOII. De nieuwbouwproductie halveerde van ruim 80.000 woningen naar nog maar rond de 40.000 woningen per jaar. Voor het eerst sinds de jaren '90 kwam er bovendien een einde aan de almaar stijgende verkoopprijzen en begonnen deze zelfs aanzienlijk te dalen: de prijs van koopwoningen zakte uiteindelijk landelijk met meer dan 20 procent. Ook de verkoop van woningen stakte en het aantal huishoudens dat een beroep moest doen op de huurtoeslag steeg de afgelopen jaren telkens met enkele procenten tot ruim 1,4 miljoen huishoudens in 2013.

Voor alle betrokken partijen is het inmiddels steeds duidelijker dat de crisis de markt blijvend veranderd heeft. De nieuwe woonvisie biedt hét kader van de gemeente om in de komende jaren in deze nieuwe situatie een goed en actueel woonbeleid voor de stad te voeren.



Tweekappers in Vinex-wijk Oosterheem

Keuzes uit de woonvisie van 2009 handhaven:

1. Kwaliteit van het wonen gaat boven het realiseren van aantallen
 2. Zoeken naar nieuwe gestapelde woonvormen met grondgebonden kwaliteiten
 3. Behoeftte van wijken en buurten centraal stellen in het woonbeleid
 4. Op stedelijk niveau bijzondere aandacht voor jongeren, senioren, de sociale doelgroep en middeninkomens
 5. Geen grootschalige herstructurering na Palenstein, wel het transformeren van kantoren overwegen
-

Een nieuwe geactualiseerde woonvisie is tevens gewenst omdat er vanuit het rijk, de provincie en de regio – eveneens naar aanleiding van de landelijke crisis – nieuwe beleidskaders op Zoetermeer afkomen. Beleidskaders die leiden tot nieuwe opgaven en taken op lokaal niveau. Zo dienen bijvoorbeeld lokale woningbouwplannen regionaal te zijn afgestemd, gelden er nieuwe regels ten aanzien van de woonruimteverdeling, verandert het speelveld van de woningcorporaties en dient actueel woonbeleid van de gemeente als basis te dienen voor nieuwe prestatieafspraken met de lokaal actieve woningcorporaties. Zij moeten daarbij aangeven hoe en in welke mate zij bij gaan dragen aan de woonambities van de gemeente.

2. Impact crisis op Zoetermeer

De crisis op de woningmarkt is niet aan Zoetermeer voorbijgegaan. Zo troffen de financiële problemen bij Vestia de gemeente – als derde Vestia stad van het land – onevenredig hard, daalden de huizenprijzen in Zoetermeer relatief meer dan in andere steden binnen de regio, staat van relatief een groot aantal eigenaar bewoners het huis ‘onder water’¹ en verslechterde in enkele buurten van wijken als Buytenwegh en Seghwaert de leefbaarheid.

Dit neemt niet weg dat er de afgelopen jaren in Zoetermeer op het gebied van wonen wel degelijk ook belangrijke resultaten zijn geboekt: de vernieuwing van de wijk Palenstein ging van start, Oosterheem kreeg een hoogwaardig centrum met veel betaalbare appartementen en ook binnenstedelijk kwamen de eerste hoogwaardige renovaties en nieuwe woningen gereed. Illustratief voor de resultaten is het feit dat er in de periode 2009-2014 in totaal zo'n 2.400 woningen zijn bijgebouwd in Zoetermeer. Het vertrekpunt bij het actualiseren van het Zoetermeerse woonbeleid is dus op een aantal punten wel degelijk goed.

3. De nieuwe woningmarkt

De komende jaren wil Zoetermeer hoe dan ook een aantrekkelijke woonstad blijven. Het feit dat er op de woningmarkt voor het eerst sinds jaren herstel waarneembaar is, is in het licht van deze doelstelling uiteraard zeer welkom.

De crisis heeft de Zoetermeerse woningmarkt en de bij het wonen en bouwen in de stad betrokken partijen wél drastisch veranderd. Er zijn duidelijk nieuwe trends en ontwikkelingen (zowel positieve als negatieve) waarneembaar. Trends en ontwikkelingen die leiden tot (deels) nieuwe opgaven en die vragen om een nieuwe agenda voor het wonen in Zoetermeer.

In feite ontstaat er zo langzamerhand een geheel nieuwe woningmarkt. Een woningmarkt die kleinschaliger opereert en zich richt op méér segmenten – huur neemt toe in populariteit – en méér verschillende doelgroepen bedient. Een woningmarkt ook die consumentgericht is, innovatiever (bouwkosten drukkend) en duurzaamheid meer en meer tot standaard verheft. Maar tot slot ook een woningmarkt waarin de financiële armslag van marktpartijen, woningcorporaties en huishoudens aanzienlijk kleiner is. Het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad en de betaalbaarheid van het wonen – met name voor huishoudens met een kleine portemonnee – kan hierdoor in toenemende mate onder druk komen te staan.

Toelichting kenmerken nieuwe woningmarkt:

- **Kleinschaliger:** van grootschalige Vindex-bouw naar kleinschalig (gefaseerd) binnenstedelijk
 - **Meer segmenten:** naast koop meer (middeldure) huur en tussenvormen huur en koop. Toename behoefte aan flexibiliteit vanwege o.a. onzekere arbeidsmarkt
 - **Meer doelgroepen:** toekomstig huishouden is kleiner, vaker éénverdiener, ouder en vaker allochtoon;
 - **Consumentgericht:** de toekomstige consument is kritischer (transitie van aanbod naar vraagmarkt zet door)
 - **Innovatiever en duurzamer:** innovatie en duurzaamheid zijn meer en meer dé spil om bouw- en woonkosten te kunnen drukken
 - **Kleiner financieel speelveld:** zowel voor producenten als consumenten. O.a. door beperktere leencapaciteit (aanscherping regelgeving banken), de verhuurdersheffing voor woningcorporaties en huurverhogingen
-

¹ Als een huis ‘onder water’ staat betekent dit dat de waarde van de op het huis afgesloten hypotheek hoger is dan de actuele verkoopwaarde van het betreffende huis.

4. Leeswijzer

Na de inleiding, die vooral ingaat op het 'waarom' van de nieuwe woonvisie, volgt een hoofdstuk met de titel 'samen aan de slag'. Hierin benadrukt de gemeente dat de woonvisie nadrukkelijk een visie 'van' en 'voor' alle bij het wonen in de stad betrokken partijen is. Vervolgens staat de gemeente in de woonvisie uitvoerig stil bij de belangrijkste en meest actuele cijfers en feiten over het wonen in Zoetermeer. Op basis van deze cijfers en feiten beschrijft het volgende hoofdstuk de daadwerkelijke 'visie' op het toekomstige Zoetermeerse wonen. De visie is daarbij opgebouwd uit zes woonambities. De vervolghoofdstukken behandelen hierna ieder afzonderlijk één van de zes ambities en werken de ambities uit in concrete maatregelen. Tot slot sluit de woonvisie af met een overzicht van de geraadpleegde bronnen.

Royale appartementen aan het Heemkanaal in Oosterheem



SAMEN AAN DE SLAG

1. Een visie van en voor de stad

Samenspraak
geldt als basis
voor een goed
woonbeleid

Naast een visie van de gemeente beoogt de woonvisie boven alles ook een visie 'van' en 'voor' alle bij het wonen in de stad betrokken partijen te zijn. Van begin af aan is de visie daartoe in samenspraak met de Zoetermeerse samenleving tot stand gekomen. De volgende partijen hebben een heel actieve rol gehad: de Zoetermeerse Woonkoepel, de Zoetermeerse woningcorporaties, de jongerenambassadeurs, het Overleg Samenwerkende Ouderen en Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit². Hun inbreng was en is een *must* om tot de juiste ambities en maatregelen voor het Zoetermeerse wonen te komen.

2. Ondersteunen en stimuleren

De nieuwe woningmarkt is een woningmarkt waarop de gemeente zich vooral dienstbaar ten opzichte van de verschillende betrokken partijen opstelt. Of anders geformuleerd: binnen de kaders van de woonvisie gaat het de gemeente erom zo goed en zoveel mogelijk de initiatieven en plannen van anderen te ondersteunen en te stimuleren. Dat stimuleren en ondersteunen kan op verschillende manieren: met gerichte (kleine) investeringsbijdragen, door middel van lobbyen richting provincie en rijk, het beschikbaar stellen van de benodigde kennis en kunde, als ook adequate regelgeving en het voeren van snelle procedures.

Stimuleren en
ondersteunen door
o.a. gerichte (kleine)
investeringsbijdragen
te doen en snelle
procedures te voeren

3. De woonvisie en verder



Samenspraakavond over de woonvisie

De woonvisie geldt tot slot als vertrekpunt en inhoudelijke basis voor alle bij het wonen in de stad betrokken partijen. De visie vormt op die manier bijvoorbeeld de opmaat voor het maken van (nieuwe) prestatieafspraken met de woningcorporaties. Primair gaat het daarbij om afspraken over het in de toekomst zo goed mogelijk waarborgen van de woonbehoeften van huishoudens die het moeilijk hebben op de woningmarkt vanwege een laag inkomen en/of zorgbehoeften.

² De Woonkoepel bestaat uit vertegenwoordigers van de Zoetermeerse huurdersverenigingen, de woningcorporaties zijn De Goede Woning, Vestia en Vidomes, de jongerenambassadeurs vertegenwoordigen de Zoetermeerse jongeren, het Overleg Samenwerkende Ouderen bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende Zoetermeerse ouderenbonden en in Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit is de gehele Zoetermeerse bouwwereld en makelaardij verenigd.

Naast afspraken maken met de woningcorporaties wil de gemeente met de woonvisie ook de marktpartijen uitnodigen om met goede bouwplannen te komen. Plannen die zich met name richten op (kleinschalige) binnenstedelijke nieuwbouw in het (middel)dure koop- en huursegment.

Kleurenflats Rokkeveen



FEITEN&CIJFERS WOONSTAD ZOETERMEER

1. SWOT-analyse Zoetermeerse woningmarkt

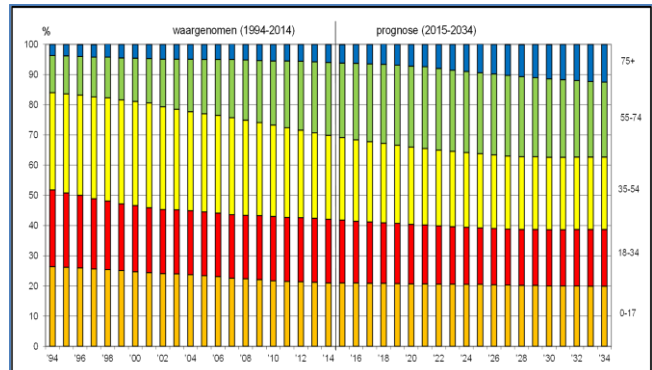
Sterke punten	Zwakke punten
Goede prijs/kwaliteit verhouding woningen: in Zoetermeer krijg je nog steeds naar verhouding veel woonkwaliteit voor relatief weinig geld	Eenzijdige woningvoorraad: voorraad hoofdzakelijk afgestemd op (modale) gezinnen met kinderen en te weinig op jongeren (vooral kwantitatief) en ouderen (vooral kwalitatief)
Sterke en investerende lokale woningcorporatie	Overaanbod van suburbane woonmilieus en te weinig bijzondere en gewilde woonmilieus, zoals rustig stedelijke en dorpse
Aantrekkelijke woonstad: goede woningen en goede voorzieningen. Bewoners geven aan het wonen steevast een 8- als rapportcijfer	Verouderde woonwijken; vooral enkele hoogbouw- en bloemkoolwijken kampen met verouderde woningen en openbare ruimten. Zij beantwoorden (in de toekomst) niet goed meer aan de woonwensen
Een kwantitatief en kwalitatief goede sociale woningvoorraad in verhouding tot de andere gemeenten binnen Haaglanden	
Kansen	Bedreigingen
Beschikbaarheid van een aanzienlijk aantal binnenstedelijke bouwlocaties: ruimte voor zo'n 2.000 nieuwe woningen	Door onder meer een tekortschietend woningaanbod verlaten Zoetermeerse jongeren te zeer de stad
Relatief sterke Zoetermeerse appartementenmarkt in verhouding tot de andere gemeenten in Haaglanden	Toename van het aantal ouderen (75-plussers) met een behoefte aan verpleeghuiszorg: veel verouderde woonzorg complexen schieten zowel kwantitatief als kwalitatief tekort
Veel leegstaande kantoren in en rondom het stadscentrum die potentie bieden voor transformatie naar woningen voor o.a. jongeren	Nieuwbouw op uitleglocaties in de omgeving van Zoetermeer kan leiden tot het wegtrekken van koopkrachtige en hoog opgeleide inwoners
Een preventieve aanpak van (verouderde) wijken/buurtten biedt kansen – met uitzondering van Palenstein – om grootschalige herstructurering te voorkomen	Gevolgen Kabinetsbeleid en Verbeterplan Vestia voor de sociale huursector: stijgende huurprijzen, grootschalige verkoop en afnemende investeringskracht woningcorporaties door verhuurdersheffing
Bestaande voorraad relatief gemakkelijk aan te passen aan behoeften langer thuiswonende ouderen	Naast Palenstein zijn er inmiddels ook andere (delen van) wijken binnen Zoetermeer met grootschalige leefbaarheidsproblemen, zoals Buytenwegh en Seghwaert
Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is te benutten als aanjager van de renovatie van verouderde wooncomplexen ³	Een verouderende woningvoorraad en toenemende leefbaarheidsproblemen maken Zoetermeer minder aantrekkelijk voor bedrijven en huishoudens om zich er te vestigen

³ De besparing op de energielasten die verduurzaming oplevert kan ten goede komen aan het renoveren van de woning.

2. Bevolkingsontwikkeling Zoetermeer

De komende 20 jaar zet de veranderende bevolkingssamenstelling van de stad verder door. Het aandeel 35 tot 54 jarigen (waaronder veel gezinnen met kinderen) daalt van 28 procent (nu) naar 25 procent in 2024 en 24 procent in 2034. Het aandeel ouderen (75 plussers) stijgt procentueel gezien juist aanzienlijk: van 6 procent (nu) naar 9 procent in 2024 en 12.5 procent in 2034. Al met al ontstaat er veel meer een gevarieerde bevolkingsopbouw. Een opbouw waarbinnen met name ouderen maar ook jongeren ten opzichte van de gezinnen een belangrijkere plek gaan innemen (zie de figuur hiernaast ter illustratie).

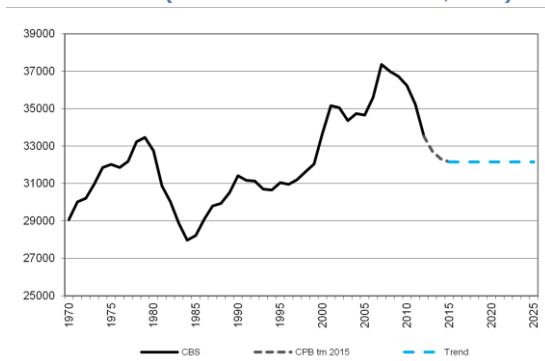
Figuur: Bevolkingsontwikkeling Zoetermeer naar leeftijdsklassen: 0 tot 17 jaar, 18 tot 34 jaar, 35 tot 54 jaar, 55 tot 74 jaar en 75 plus (bron: Onderzoek&Statistiek, gemeente Zoetermeer, 2014)



3. Inkomensontwikkeling

Sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 is het gemiddelde inkomen van Nederlandse huishoudens aanzienlijk gedaald: van een bruto jaarinkomen van ruim € 37.000 naar een bruto jaarinkomen van zo'n € 32.000. In Zoetermeer is dit niet anders. Als het herstel van de economie de komende jaren verder doorzet stabiliseren of groeien de inkomens weer licht, zo is de verwachting.

Figuur: Ontwikkeling gemiddeld huishoudinkomen in Nederland (bron: Bouwend Nederland, 2014)



Niettemin is het aannemelijk dat het inkomensniveau gedurende langere tijd niet meer het niveau van vóór de crisis zal halen. Dit gegeven, als ook de trend dat met name het aantal éénverdieners toeneemt, wijst erop dat huishoudens structureel (wat) minder budget hebben om aan hun woonlasten uit te geven.

Een lager inkomensniveau is (in de toekomst) met name problematisch voor huishoudens die reeds een groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan hun

woonlasten. Dit zijn met name huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huursector⁴: de BBSH-doelgroep en huishoudens met een laag middeninkomen⁵. De laatstgenoemde groep kan steeds moeilijker op de sociale huurwoningenmarkt terecht door een daarvoor te hoog inkomen of voor hen jaarlijks te hoge

Van de huishoudens met een inkomen tot € 34.000 heeft 40 procent een woonquote van 35 tot 50 procent en 20 procent zelfs een woonquote van meer dan 50 procent. NB. De woonquote is dat deel van het inkomen dat een huishouden maandelijks kwijt is aan woonlasten, zoals huur of hypotheeklasten

⁴ De sociale huursector bestaat uit alle huurwoningen met een maximale maandhuur van € 710.

⁵ De BBSH doelgroep zijn eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal € 21.950 en meerpersoonshuishoudens met een maximaal bruto jaarinkomen van € 29.800 (prijspeil 2015). De lage middeninkomens zijn huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 21.950 en € 44.700 (prijspeil 2015).

huurstijgingen. Een woning kopen is voor hen vaak ook lastig vanwege een daarvoor te laag inkomen. De eerstgenoemde groep, de BBSH-doelgroep, betreft de huishoudens die vanwege een laag inkomen in feite louter op de sociale huurwoningenmarkt terecht kunnen en waarvoor de sociale huursector van origine bedoeld is. In Zoetermeer betreft het globaal zo'n 15.000 huishoudens (bron: RIO).

Zo'n 73 procent van de huishoudens met een woning die deel uitmaakt van de 2.6 miljoen sociale huurwoningen in Nederland heeft een inkomen tot € 34.000, ongeveer 12 procent een inkomen tussen € 34.000 en € 44.000 en circa 15 procent een inkomen boven € 44.000

4. Ontwikkeling Zoetermeerse koopsector

De woningvoorraad van Zoetermeer bestaat anno 2014 uit bijna 54.000 woningen. Iets meer dan de helft hiervan betreft koopwoningen, iets minder dan de helft huurwoningen. Door en als gevolg van de economische crisis is het aanbod in de koopsector aanzienlijk van karakter veranderd. Zo is de gemiddelde verkoopprijs van appartementen met 14 procent gedaald naar € 140.324 en die van eengezinswoningen met maar liefst 22 procent naar € 218.271. Deze daling van de prijzen was in Zoetermeer – met name bij de eengezinswoningen – groter dan gemiddeld in Haaglanden. Navenant staan er in Zoetermeer ook meer huizen 'onder water' (zo'n 31 procent van de koopwoningen) dan in de andere gemeenten binnen Haaglanden.

Tabel: prijsontwikkeling koopwoningenmarkt Zoetermeer

Periode	Appartement	Eengezinswoning
Gemiddelde verkoopprijs Zoetermeer in 2007	€ 163.744	€ 281.520
Gemiddelde verkoopprijs Zoetermeer in 2013	€ 140.324	€ 218.271
Gemiddelde verkoopprijs Haaglanden in 2007	€ 190.861	€ 397.668
Gemiddelde verkoopprijs Haaglanden in 2013	€ 171.700	€ 333.215

Bron: NVM (2013)

Door verkoop van sociale huurwoningen door de Zoetermeerse woningcorporaties neemt het aanbod van goedkope en middeldure koopwoningen in de toekomst toe. Indien deze verkoop op grote schaal plaatsvindt heeft dit waarschijnlijk een dempend effect op de huizenprijzen binnen dit segment. De corporaties geven aan in de toekomst maximaal 3.313 sociale huurwoningen in Zoetermeer te zullen verkopen (zie de tabel hierna).

Tabel: verkoop sociale huurwoningen (maximale aantallen)

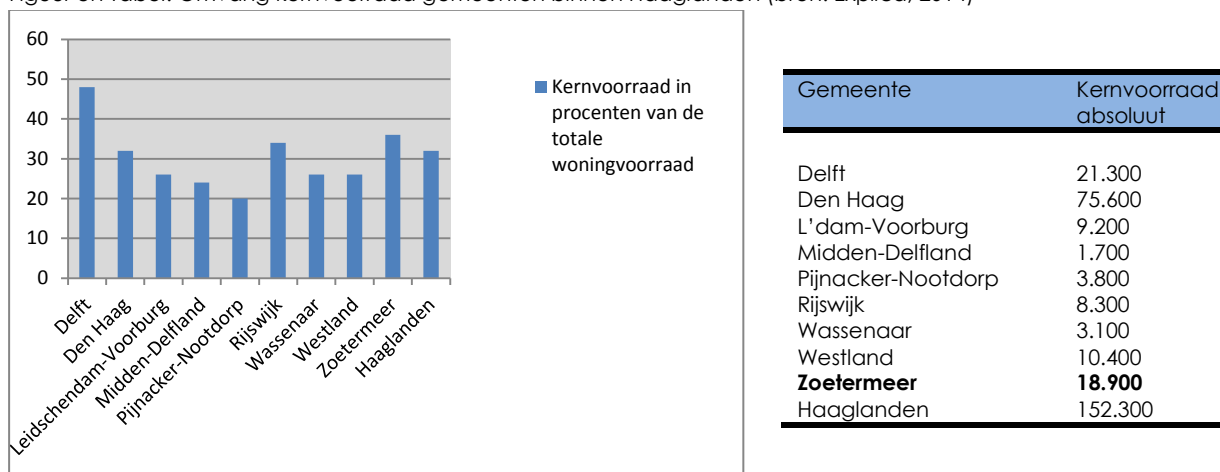
Verkoopvorm	Aantal woningen
Verkoop op de vrije markt	2.936
Verkoop maximaal 30 procent wooncomplex	337
Verkoop aan de hand van Koopgarant	40
Totaal	3.313

Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

5. Ontwikkeling Zoetermeerse sociale huursector en vrije huursector

Zoetermeer heeft de afgelopen decennia een omvangrijke sociale huursector opgebouwd. Inmiddels bestaat de kernvoorraad⁶ in de stad uit bijna 19.000 woningen. Dit is zo'n 36 procent van de totale Zoetermeerse woningvoorraad. Binnen Haaglanden neemt Zoetermeer op dit moment een vooraanstaande positie in als het gaat om het bieden van betaalbare huisvesting voor de lagere inkomensgroepen: alleen Den Haag en Delft hebben absoluut gezien een grotere kernvoorraad (zie de tabel hierna).

Figuur en Tabel: Omvang kernvoorraad gemeenten binnen Haaglanden (bron: Explica, 2014)



Verkoop van sociale huurwoningen, stijgende huurprijzen en een slinkende investeringscapaciteit van de woningcorporaties zet de sociale huursector zowel landelijk, regionaal als lokaal in de toekomst onder (grote) druk. Vooral het aanbod in de goedkoopste sociale huursegmenten neemt erdoor af: kleine sociale huurwoningen in het prijssegment € 0 - € 389 en het prijssegment € 389 - € 596 en grote sociale huurwoningen in het prijssegment € 389 - € 596. Met name de laagste inkomensgroepen – alle sociale minima en (grote) gezinnen met een inkomen tot € 34.000 – kunnen hierdoor in de problemen komen. De drie tabellen hierna geven concreet inzicht in de gevolgen van het verkoop- en huurprijsbeleid van de Zoetermeerse woningcorporaties voor de Zoetermeerse (sociale) huursector in de komende jaren. De tabellen geven de maximale gevolgen volgens de woningcorporaties weer⁷.

Tabel: Maximale gevolgen verkoop- en huurprijsbeleid voor de huursector (exclusief nieuwbouw)

	Sociale huur € 0 - € 389	€ 389 - € 596	€ 596 - € 699	Vrije sector > € 699	Totaal
Huurwoningen- voorraad 2014	1.857	10.061	5.868	6.235	24.021
Huurwoningen- voorraad 2024	996	5.687	7.235	6.430	20.348
Totale toe- /afname	-861	-4.374	1.367	195	-3.673

Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

⁶ Dit zijn de woningen van de woningcorporaties met een huurprijs van maximaal € 710 per maand. Deze woningen zijn bestemd voor huishoudens met een laag inkomen die op de vrije woningmarkt niet uit de voeten kunnen.

⁷ De maximale gevolgen zijn gebaseerd op het maximaal benutten door de corporaties van hun mogelijkheden om woningen in huurprijs te verhogen en woningen te liberaliseren. Tevens zijn in dit scenario de hoogste verkooppercentages van de corporaties opgenomen, waaronder de verkoop door Vestia van al haar Zoetermeerse eengezinswoningen.

Tabel: Maximale gevolgen voor kleine huurwoningen in Zoetermeer (exclusief nieuwbouw)

	Sociale huur € 0 - € 389	€ 389 - € 596	€ 596 - € 699	Vrije sector > € 699	Totaal
Totale toe- /afname	-861	-2.448	1.205	483	-1.620

Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

Tabel: Maximale gevolgen voor grote huurwoningen in Zoetermeer (exclusief nieuwbouw)

	Sociale huur € 0 - € 389	€ 389 - € 596	€ 596 - € 699	Vrije sector > € 699	Totaal
Totale toe- /afname	0	-1.926	162	-285	-2.049

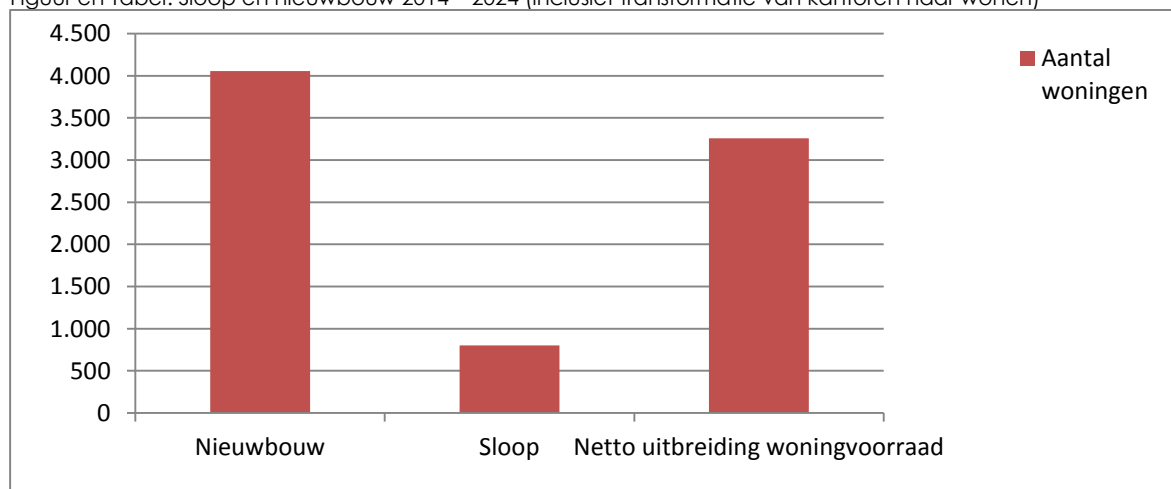
Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

6. Nieuwbouw in Zoetermeer

In tegenstelling tot een aantal andere gemeenten in de omgeving heeft Zoetermeer geen grote uitleglocaties meer. De afgelopen jaren is daarom – mede op basis van de woonvisie 'De groeistad voorbij' uit 2009 – reeds de stap gezet naar binnenstedelijk bouwen. Uitgangspunt daarbij was en is: de kwaliteit van het wonen in Zoetermeer gaat boven het realiseren van aantallen.

Onderstaande figuur en tabel geven een indicatie van het aantal woningen dat Zoetermeer in de komende tien jaar nog aan de woningvoorraad kan toevoegen. Netto betreft het ruim 3.000 woningen, waarvan ongeveer 1.000 woningen in Oosterheem en zo'n 2.000 op verschillende binnenstedelijke locaties in de stad.

Figuur en Tabel: Sloop en nieuwbouw 2014 – 2024 (inclusief transformatie van kantoren naar wonen)



Periode	Nieuwbouw	Sloop	Totaal
2014 - 2024	4.058 woningen	800 woningen	3.258 woningen

Bron: gemeente Zoetermeer, afdeling Stedelijke Ontwikkeling (2014)

VISIE OP HET ZOETERMEERSE WONEN

Zoetermeer Woonstad

Dankzij haar ligging in een overgangsgebied tussen Randstad en Groene Hart, is Zoetermeer bij uitstek een woonstad. Het groen in de stad verbindt de inwoners met de natuur in de omgeving. Tegelijkertijd genieten Zoetermeerders alle voordelen van een grote stad als het gaat om voorzieningen, cultuur en recreatie.



Rokkeveen en Balijbos van boven

Sinds jaar en dag geven veel Zoetermeerders aan met veel plezier in de stad te wonen. Steevast beoordelen zij het wonen – de woningen en de voorzieningen – met een hoog rapportcijfer: gemiddeld een 8-. Of woningzoekenden nu stedelijk willen wonen in gestapelde woningen of liever kiezen voor een eengezinswoning met voor- en achtertuin: er is doorgaans voor elk wat wils.

Ook in de toekomst wil Zoetermeer een prettige woonstad in de Randstad en regio blijven. Dit betekent een woonstad waarbij het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit altijd voorop staat en de balans tussen bebouwing, groen en recreatie gezond blijft.

De stad is nooit af

Meer en meer ontstaat er binnen de gemeente het besef dat Zoetermeer, ondanks dat het geen groeistad meer is, nog lang niet af is. Door de tijd heen veranderen de behoeften, raken zo hier en daar gebouwen uit de gratie en komen er (mede hierdoor) plekken vrij voor andere functies. De stad blijft hoe dan ook in beweging en om gezond te blijven is dit ook een *must*.

Ook voor het wonen in de stad geldt een blijvende noodzaak voor vernieuwingen en het *up to date* houden van de woningvoorraad. Alleen dan kan Zoetermeer ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijven. Immers: de bevolkingssamenstelling van de stad verandert gestaag. Zoetermeer ontwikkelt zich steeds meer van gezinsstad tot complete stad met naast gezinnen ook veel jonge en oudere huishoudens. De woningvoorraad zal in de



Hoogwaardige en moderne woningen in Oosterheem

toekomst goed op hun specifieke wensen in moeten spelen. Daarnaast blijft er altijd behoefte aan nieuwe (draagkrachtige) huishoudens die voor een woning in Zoetermeer kiezen. Wil dit laatste lukken dan zal de stad goed concurrerend moeten blijven ten opzichte van andere gemeenten in de omgeving. NB. Jaarlijks verlaten rond de 4.000 huishoudens de stad. Een (minstens) vergelijkbaar aantal huishoudens zal Zoetermeer dus ieder jaar met kwalitatief goede woningen ook weer moeten zien aan te trekken.

Zes ambities voor het wonen

Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, uit te bouwen en kwaliteit toe te voegen zijn in totaal zes ambities voor het wonen in Zoetermeer benoemd. Het betreft de volgende:

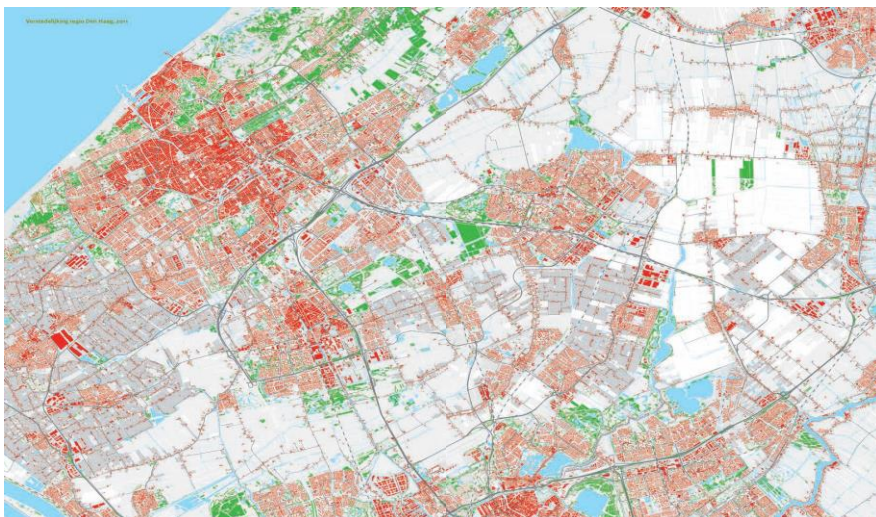
- Duurzaam bouwen en renoveren;
- Betaalbare woningen voor iedereen aanbieden;
- Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
- Zoetermeer levensloopbestendig maken;
- Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
- Consumentgericht bouwen.

Vanaf pagina 18 en verder bladzijde volgt per afzonderlijke ambitie een concrete uitwerking met een concrete definitie van de ambitie, achtergrondinformatie over het 'waarom' van de ambitie en tot slot concrete maatregelen aan de hand waarvan de gemeente de ambitie in de komende jaren wil realiseren.

Regionaal en provinciaal beleid

In de 'Visie Ruimte en Mobiliteit' heeft de provincie haar visie op het wonen kenbaar gemaakt. Zij ziet de nadruk op de kwaliteit van woningen en woonomgevingen als de belangrijkste toekomstige opgave voor de regio Haaglanden. Concreet betekent dit dat zij het woningbouwprogramma van de regio zal toetsen op de volgende aspecten:

- Het bieden van een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma;
- Het verbeteren van de woonmilieubalans: van een surplus aan suburbane woonmilieus naar een groter aanbod van dorpse en rustig stedelijke woonmilieus;
- Het blijven aanbieden van voldoende sociale woningbouw;
- Het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking⁸.



Regio Haaglanden

De provincie Zuid-Holland heeft begin 2014 ingestemd met het 'Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma' van de negen gemeenten in de regio Haaglanden. Dit programma gaat er vanuit dat er in de periode 2010 tot 2020 marktruimte is om in totaal circa 31.000 woningen aan de woningvoorraad in de regio toe te voegen. Zoetermeer

⁸ Overheden dienen op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van drie stappen. Deze stappen waarborgen dat partijen tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen komen. Te samen vormen de drie stappen de zogenaamde Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

neemt van dit aantal ruim 4.000 woningen voor haar rekening (zie de tabel hierna). Inmiddels heeft de gemeente ongeveer de helft van haar opgave gerealiseerd.

De nieuwe woonvisie van Zoetermeer sluit aan op de hierboven genoemde visie van de provincie op het wonen en het gezamenlijke woningbouwprogramma van de gemeenten binnen de regio Haaglanden.

Tabel: Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma Haaglanden (2014)

Gemeenten in Haaglanden	Nieuwbouw 2010 - 2020
Delft	3.508
Den Haag	10.240
L'dam-Voorburg	1.053
Midden-Delfland	1.201
Pijnacker-Nootdorp	2.562
Rijswijk	2.610
Wassenaar	506
Westland	5.193
Zoetermeer	4.182
Haaglanden	31.055

Zoetermeer van boven



Ambitie 1

DUURZAAM BOUWEN EN RENOVEREN

Ambitie



Nul op de Meter renovatie in Soesterberg

Bij nieuwbouwprojecten én bij renovatieprojecten in de bestaande woningvoorraad zet de gemeente in het bijzonder in op projecten die zowel qua materiaalgebruik als energieverbruik duurzaam zijn. De gemeente ambieert daarbij op de eerste plaats (heel) vernieuwende projecten die verder reiken dan het wettelijk voorgeschreven niveau. Concreet gaat het hierbij bijvoorbeeld om 'energie neutrale' of 'Nul op de Meter' woningen⁹. Daarnaast wil de gemeente wel degelijk ook projecten bevorderen die weliswaar minder ambitieus zijn, maar wel een grote reikwijdte hebben. Met dit alles kan de gemeente mede invulling geven aan de wens van een CO₂ neutraal Zoetermeer in 2030.

Achtergrond

Meer en meer zie je een natuurlijke en vanzelfsprekende noodzaak ontstaan om duurzaam te bouwen en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Vooral stijgende huurprijzen en (in iets mindere mate) energielasten nopen hiertoe. Huishoudens krijgen er ook zelf steeds meer oog voor. Energielasten zijn in feite dé spil in het betaalbaar houden van het wonen voor veel huishoudens.

De grootste winsten zijn te behalen in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Dit geldt in het bijzonder voor Zoetermeer. Ten opzichte van veel andere gemeenten bestaat de woningvoorraad hier uit relatief veel doorzonwoningen uit de jaren '70 en '80. Dit type woningen is vaak matig geïsoleerd. In wijken met veel jaren '70 en '80 doorzonwoningen kan verduurzaming tevens een belangrijke financiële motor zijn voor het op gang brengen van (ingrijpende) woningrenovaties¹⁰.



Futura (Van Leeuwenhoeklaan): het meest duurzame woongebouw van NL

⁹ Bij een Nul op de Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor o.a. ruimteverwarming, ruimtekoeling, het gebruik van warm tapwater en het gebruik van elektronische apparatuur op jaarbasis in balans, zodat de som nul is. Een Nul op de Meter woning garandeert naast een grote mate van energiebesparing ook een gezond en comfortabel binnenmilieu. De garantietermijn is net als de bijbehorende financiering meestal 30 jaar.

¹⁰ De besparing op de energielasten die verduurzaming oplevert kan ten goede komen aan het renoveren van de woning.

Ondanks de grote opgave die zich nog aandient, maken particulieren, woningcorporaties en gemeenten al goede vorderingen. Het aandeel woningen met een lage energieprestatie (label F en G) is sinds het jaar 2000 al gedaald van 50 procent naar 20 procent van de woningvoorraad.

Maatregelen

- **Laagbouw Palenstein verduurzamen:** Nul op de Meter initiatief van De Goede Woning helpen realiseren met behulp van een **gemeentelijke stimuleringsbijdrage** vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2010 - 2014 (ISV3)¹¹. De maximale bijdrage bedraagt **€ 250.000**;
- Deelnemen aan het landelijke project **De Stroomversnelling** voor koopwoningen. Dit project richt zich op het ontwikkelen van rendabele/economisch verantwoorde **Nul op de Meter renovaties voor particulieren**. Concreet spant de gemeente zich in om samen met eigenaar-bewoners een aantal Nul Op de Meter pilotwoningen te realiseren. De gemeente draagt hiertoe **circa € 15.000 per woning** bij aan onrendabele kosten voor de eerste 5 pilotwoningen;
- Vanuit het Programma Duurzaam Zoetermeer een voorstel voor een **fonds** doen ten behoeve van het financieren van **Nul op de Meter renovaties van particuliere huiseigenaren**. Uitgangspunten van het fonds zijn: het dient een gelimiteerde omvang te hebben, is bedoeld voor een beperkte periode en dient als aanvulling op de vooralsnog beperkte mogelijkheden vanuit de markt;
- Bij gemeentelijke **gronduitgiften en aanbestedingen** ten behoeve van woningbouw **extra punten** toekennen aan projecten die **energie neutrale** of **Nul op de Meter** woningen realiseren;
- Het houden van **energiesafari's** en **energieparties** voor particuliere woningeigenaren. Bespaarconsulenten laten bewoners tijdens deze sessies kennismaken met energiebesparende producten en maatregelen;
- Alle inwoners van de stad kunnen voor vragen over energie in relatie tot de besparingsmogelijkheden, technieken en subsidies terecht bij het **energieloket**.



Zonnepanelen op woningen in Buytenwegh

¹¹ Sinds 2000 stelt het rijk deze subsidie (via de provincie) aan gemeenten beschikbaar voor stedelijke vernieuwingsprojecten. Het budget is bedoeld als *trigger money* om veel grotere investeringen door marktpartijen uit te lokken en projecten waar een klein tekort op zit financieel haalbaar te maken.

Ambitie 2

BETAALBARE WONINGEN VOOR IEDEREEN

Ambitie

De druk op de sociale woningvoorraad in Zoetermeer (circa 18.900 sociale huurwoningen) is op dit moment groot. Het is niet te verwachten dat deze druk in de komende jaren afneemt. De gemeente houdt niettemin vast aan haar ambitie dat huishoudens, die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien, binnen Zoetermeer of de regio een betaalbare woning moeten kunnen vinden. Het gaat hierbij in de eerste plaats om huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde BBSH-doelgroep, maar ook om huishoudens met een laag middeninkomen¹².

Met andere woorden: de omvang van de sociale woningvoorraad dient kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk afgestemd te zijn op de omvang en samenstelling van de groepen die op de sociale voorraad zijn aangewezen. Primair is het de taak en verantwoordelijkheid van de woningcorporaties om aan deze opgave invulling te geven. In het kader van de nieuw af te sluiten prestatieafspraken maken zij duidelijk hoe dit in de komende jaren daadwerkelijk te gaan doen.



Ruime en duurzame sociale huurwoningen in Oosterheem

Achtergrond

De sociale huurwoningenmarkt komt in Zoetermeer steeds meer onder druk te staan. De opgelopen werkloosheid, het huurprijsbeleid van het rijk, de problemen bij woningcorporatie Vestia en de door de verhuurdersheffing drastisch afnemende investeringscapaciteit van de woningcorporaties zijn hier in belangrijke mate debet aan. Al deze ontwikkelingen leiden in Zoetermeer meer en meer tot verkoop van sociale huurwoningen, jaarlijks aanzienlijke huurstijgingen, het liberaliseren van sociale huurwoningen en een teruglopende nieuwbouwproductie. Al met al kan bovenstaande volgens de Zoetermeerse woningcorporaties in de toekomst – in meer of mindere mate – tot de volgende verschuivingen binnen de Zoetermeerse huurwoningenvoorraad leiden (zie de tabel hierna).

NB. De tabel geeft de maximale verschuivingen weer. Deze maximale verschuivingen zijn gebaseerd op het maximaal benutten door de corporaties van hun mogelijkheden om woningen in huurprijs te verhogen en woningen te liberaliseren. Tevens zijn in dit scenario de hoogste verkoopprijspercentages van de corporaties opgenomen, waaronder de verkoop door Vestia van al haar Zoetermeerse circa 2.800 eengezinswoningen.

¹² De BBSH doelgroep zijn eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal € 21.950 en meerpersoonshuishoudens met een maximaal bruto jaarinkomen van € 29.800 (prijspeil 2014). De lage middeninkomens zijn huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 21.950 en € 44.700 (prijspeil 2015).

Tabel: Maximale gevolgen verkoop- en huurprijsbeleid voor de huursector (exclusief nieuwbouw)

	Sociale huur € 0 - € 389	€ 389 - € 596	€ 596 - € 699	Vrije sector > € 699	Totaal
Totale toe- /afname	-861	-4.374	1.367	195	-3.673

Bron: Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)

Naast de genoemde bedreigingen die de toekomstige omvang van de sociale huurwoningenvoorraad onder druk zetten, zijn er ook kansen te noemen. Kansen die een toekomstige afname van de omvang van de sociale voorraad kunnen beperken en alternatieven bieden voor van de sociale huursector afhankelijke huishoudens. In onderstaande tabel staan deze kansen, alsmede de bedreigingen, overzichtelijk op een rij.

Figuur: Kansen en bedreigingen voor de Zoetermeerse sociale huursector op een rij

Bedreigingen	Kansen
- Verbeterplan Vestia en de verhuurdersheffing van het rijk.	- Doorstromingsmaatregelen om scheef wonen te verminderen
- Verkoop van grote aantallen sociale huurwoningen (o.a. als gevolg van verbeterplan en verhuurdersheffing)	- Verkoop richten op zittende huurders (sociale koopconstructies) en tussenvormen tussen huur en koop initiëren, zoals de wooncoöperatie
- Sloop van sociale huurwoningen	- Nieuwbouw van sociale huurwoningen
- Liberaliseren van sociale huurwoningen (o.a. als gevolg van verbeterplan en verhuurdersheffing)	- Vrijkomende sociale huurwoningen voor minimaal 85 procent weer verhuren binnen de sociale huursector (liberalisaties hiermee afremmen)

Maatregelen

- Met de drie Zoetermeerse woningcorporaties (De Goede Woning, Vestia en Vidomes) als vervolg op de woonvisie prestatieafspraken maken over de toekomstige Zoetermeerse sociale huurwoningenvoorraad. De gemeente hanteert daarbij het **huidige aantal** sociale huurwoningen in Zoetermeer **als uitgangspunt**;
- Op gezette tijden(driemaandelijks) samen met de woningcorporaties **monitoren** hoe de **sociale woningvoorraad** zich ontwikkelt en welke groepen mogelijk in de problemen komen door oplopende **wachttijden**. De categorieën 'kleine sociale huurwoningen' in de prijssegmenten € 0 - € 389 en € 389 - € 596 alsook 'grote sociale huurwoningen' in het prijssegment € 389 - € 596 krijgen daarbij bijzondere aandacht. Deze categorieën komen bij verkoop en liberalisatie het meest onder druk te staan. Met name de laagste inkomensgroepen – alle sociale minima en (grote) gezinnen met een inkomen tot € 34.000 – kunnen hierdoor in de problemen komen¹³;
- De regio inschakelen om de sociale doelgroep voldoende te kunnen blijven bedienen: via **nieuwe regionale prestatieafspraken** tussen het Stadsgewest Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Daarbij ook de bouwcapaciteit van andere gemeenten in de regio benutten: **de regio is er ook voor Zoetermeer**. In tegenstelling tot Zoetermeer hebben gemeenten als Rijswijk, Pijnacker-Nootdorp en Westland nog uitleglocaties beschikbaar voor grootschalige nieuwbouw;

¹³ Deze groepen moeten dan soms noodgedwongen in een duurder huursegment gaan huren. De huurtoeslag vanuit het rijk zal hen daarbij maar deels kunnen compenseren.

- De **regionale samenwerking** en **woonruimteverdeling** in de toekomst voortzetten door het opzetten van een **bestuurlijke tafel wonen**;
 - Ruimte bieden aan initiatieven voor het oprichten van een '**wooncoöperatie**¹⁴'. Hiermee inspelen op de woonbehoeften van met name **de lage middeninkomens**. Deze groep kan – mede door het rijksbeleid – steeds moeilijker uit de voeten op de sociale huurwoningenmarkt vanwege een hiervoor te hoog inkomen of voor hen te hoge jaarlijkse huurstijgingen. Anderzijds verdienen lage middeninkomens vaak net te weinig om een voor hen geschikte woning te kunnen kopen. Een wooncoöperatie als **fussenvorm tussen koop en huur** kan wellicht veel voor hen betekenen. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen kunnen huurders binnen de coöperatie een kleiner of groter deel van hun huurwoning kopen;
-
- Ruime galerijflats in Meerzicht
- Meer ruimte gaan bieden aan ontwikkelaars en beleggers die zich richten op het **middeldure huursegment** voor (lage) middeninkomensgroepen: woningen met een huurprijs tussen de € 710 (huurprijsgrens voor sociale huurwoningen) en ongeveer € 900;
 - Met specifieke **doorstromingsmaatregelen** woningen vrijspelen voor de sociale doelgroep: **goedkope scheefheid**¹⁵ tegengaan met behulp van het nieuwe landelijke huurprijsbeleid (hogere huurstijgingen voor hogere inkomensgroepen binnen de sociale huursector), het nieuwe wettelijke instrumentarium voor **tijdelijke verhuur** lokaal gaan toepassen (bijvoorbeeld bij jongerenwoningen), senioren met behulp van een **seniorenmakelaar** helpen om de stap van (zeer schaarse) sociale eengezinswoningen naar appartementen te maken en aan de hand van **gerichte nieuwbouw** verhuisbewegingen op gang brengen (bijvoorbeeld vanuit de sociale huur naar middeldure en energiezuinige huurwoningen);
 - Ter bevordering van de doorstroom **onderzoeken** of de **starterslening** wel of niet wordt voortgezet;
 - **Onderzoek** doen naar het invoeren van een **verhuispremie** – door gemeente en/of ontwikkelaars – om huishoudens die scheef wonen binnen de sociale huursector naar een (nieuwbouw)koopwoning door te laten stromen. Als mogelijkheden en effectiviteit voldoende zijn aangetoond hiertoe een concreet voorstel doen;
 - Het **verduurzamen** van de woningvoorraad inzetten als **belangrijk instrument** om de **betaalbaarheid** van het wonen te verbeteren. Hiertoe zowel op regionaal als lokaal niveau afspraken maken met de woningcorporaties;
 - **Lobby richting rijk en Vestia** blijven voeren om het verkoop- en liberalisatieprogramma van Vestia om te buigen: de verkoop van sociale eengezins huurwoningen beperken, andere woningcorporaties bezit laten overnemen en/of de verkoop en liberalisatie concentreren in wijken waar dit de leefbaarheid ten goede komt.

¹⁴ Een wooncoöperatie is een organisatievorm waarin bewoners (een deel van) hun huurwoning kopen en gezamenlijk het beheer en onderhoud van woningen en woonomgeving verzorgen. De wooncoöperatie krijgt binnen afzienbare tijd onder de Woningwet een formele plek in het woonbestel.

¹⁵ Goedkope scheefheid heeft betrekking op huishoudens binnen de sociale huursector die door een in de loop van de tijd gestegen inkomen eigenlijk geen recht meer hebben op een sociale huurwoning. Zo'n 14 procent van de huishoudens binnen de Zoetermeerse sociale huursector woont scheef. In aantallen betreft het ruim 2.600 huishoudens.

Ambitie 3

EXTRA JONGERENWONINGEN TOEVOEGEN EN WOONRUIMTE VOOR STUDENTEN

Ambitie

De gemeente gaat zich nadrukkelijk inspannen om extra woningen voor jongeren aan de Zoetermeerse woningvoorraad toe te voegen. De huidige lange wachttijd van circa 34 maanden voor een jongerenwoning moet daardoor substantieel verminderen tot op of onder het regionaal gemiddelde.

De wachttijd van jongeren voor een woning is voornamelijk in Zoetermeer substantieel langer (34 maanden) dan de gemiddelde wachttijd voor jongeren binnen de regio Haaglanden (29 maanden)

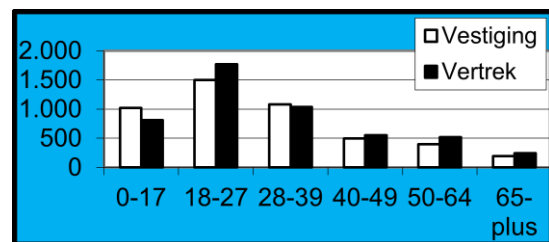
Daarnaast wil de gemeente specifieke woonruimte voor studenten aan de woningvoorraad gaan toevoegen. In de eerste plaats is deze woonruimte bedoeld voor jongeren (van buiten Zoetermeer) die studeren aan de Dutch Innovation Factory (DIF) aan de Bleiswijkseweg (dependance Haagse Hogeschool), maar tevens voor Zoetermeerse jongeren die elders studeren maar graag in Zoetermeer een studentenwoning betrekken.

Achtergrond

Jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar verlaten Zoetermeer nog steeds te veel. Dit terwijl uit onderzoek blijkt dat er wel degelijk een grote groep jongeren is die het liefst in de stad wil blijven wonen. De grote belangstelling onder jongeren voor de nieuwe jongerenwoningen aan de Akeleituin in Seghwaert onderstreept dat maar al te zeer. Maar liefst ruim 350 jongeren meldden zich bij de oplevering (begin 2014) aan voor dit complex van 40 woningen.

Ook het aantal jongeren dat van buiten de stad op zoek is naar studentenhuisvesting neemt toe. Deze jongeren willen in Zoetermeer wonen, omdat zij een studie volgen aan de Dutch Innovation Factory (DIF). De verwachting is dat met het verder professionaliseren en uitbreiden van de Dutch Innovation Factory de behoefte aan huisvesting onder hen nog verder zal toenemen tot enkele honderden. Tot slot is er een groep Zoetermeerse jongeren die weliswaar elders studeert, maar graag in Zoetermeer in studentenhuisvesting wil wonen.

Figuur: overzicht nieuwkomers en vertrekkers Zoetermeer (bron: Onderzoek&Statistiek, gemeente Zoetermeer, 2014)



Zoetermeerse jongeren

Tabel: Zoetermeerse studenten in beeld (2014)

Zoetermeerse studenten	Inwonend	Uitwonend	Totaal
MBO niveau	1.876	395	2.271
HBO niveau	1.990	582	2.572
WO niveau	934	270	1.204
Totaal	4.800	1.247	6.047

Bron: Dienst Uitvoering Onderwijs (Ministerie van OCW)/Woonmonitor (2014)

Maatregelen

- Realiseren van **twee geplande transformatieprojecten**: ombouwen van een leegstaand kantoor aan de Engelandlaan (Cityhouse) en een leegstaand kantoor aan de Italiëlaan (EIM gebouw). In totaal ontstaan er hiermee **122 nieuwe jongerenwoningen** in het **Stadshart** (55 aan de Engelandlaan en 67 aan de Italiëlaan);
- Nieuwbouw van jongerenwoningen binnen het project **Centrum Oost** (woningen in combinatie met detailhandel en horeca in de plinten) realiseren. In totaal betreft het een **toevoeging van 69 jongerenwoningen**;
- **Tijdelijke huisvesting** voor jongeren aan gaan bieden in **leegstaande kantoren** en de **sloopflats in Palenstein**. Hiertoe samen met de woningcorporaties en kantooreigenaren een bureau zoals 'Ad Hoc' en 'Interveste' inschakelen;
- Streven naar het toevoegen van **200 extra jongerenwoningen** op meerdere binnenstedelijke locaties in de stad;
- Bij toekomstige kansen op **transformatie** van leegstaande kantoren (in of nabij het Stadscentrum) **prioriteit** geven aan transformatie naar woningen voor **jongeren** met een stedelijke leefstijl en/of **specifieke studentenhuisvesting**;
- Een **pilotproject** 'studentenhuisvesting' starten dat gaat voorzien in realisatie van de eerste **100 studentenkamers** in Zoetermeer. Zo mogelijk hiertoe een leegstaand kantoorpand in of rondom het Stadscentrum of nabij de Dutch Innovation Factory benutten.



EIM gebouw (Italiëlaan): transformatie kantoor naar jongerenwoningen

Zoetermeer staat al geruime tijd in de top-10 van gemeenten met de grootste kantorenleegstand. Eigenaren zijn steeds meer bereid om de boekwaarde van hun complexen te verlagen. Dit vergroot de potentie om leegstaande kantoren te transformeren naar woonruimte voor jongeren. Nieuwegein geldt daarbij als uitdagend voorbeeld.

Ambitie 4

ZOETERMEER LEVENSLLOOPBESTENDIG MAKEN

Ambitie

De gemeente heeft als ambitie om Zoetermeeders zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen (vertrouwde) woning en woonomgeving te kunnen laten wonen. Ook op hogere leeftijd en/of als zij een beperking krijgen/hebben op lichamelijk, verstandelijk en/of psychisch vlak. Dit vraagt enerzijds om aangepaste en levensloopgeschikte woningen. Anderzijds vraagt het om een woonomgeving die aansluit op wat ouderen en huishoudens met een beperking nodig hebben, zoals: goed bereikbare voorzieningen voor de dagelijkse behoeften en basisvoorzieningen op het gebied van welzijn en zorg. Met het oog op de landelijke ontwikkelingen in het sociale domein zal de gemeente de voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg aanpassen of uitbreiden.

Voor huishoudens die vanwege hun gezondheid psychisch en/of fysiek niet langer meer zelfstandig kunnen wonen is op basis van de Wet Langdurige Zorg verpleeghuiszorg beschikbaar.

Achtergrond

De landelijke ontwikkelingen ten aanzien van de langdurige zorg¹⁶ en de toenemende groep 75-plussers in Zoetermeer nopen tot aanpassingen van het lokale woonzorgbeleid. De nadruk zal nog meer moeten komen te liggen op het zo goed mogelijk levensloopbestendig maken van (bestaande) woningen en het leveren van adequate zorg aan huis. Daarnaast is het nodig om de verpleeghuisvoorzieningen in evenwicht te brengen met de (toekomstige) behoefte. NB. Het gebruik van domotica-voorzieningen kan het zelfstandig blijven wonen bevorderen. Hiervoor zijn tegenwoordig minder vaak ingrepen nodig in de fysieke infrastructuur van woningen.



De Palatijn: ouderenwoningen in het Dorp

Een groot deel van de Zoetermeeders heeft geen woningaanpassingen nodig. Een ander deel van de bewoners, met name de ouderen, kan met relatief kleine aanpassingen zelfstandig blijven wonen. Daarnaast is er een kleine groep kwetsbare inwoners met specifieke zorgbehoeften. Deze inwoners kunnen weliswaar zelfstandig wonen, maar hebben wel behoefte aan een beschutte en geclusterde (zelfstandige) woonvorm. Voor hen is het ook nodig om afspraken te maken over de aanwezigheid van zorg.

¹⁶ Het gaat hier om het door het rijk voorgestane scheiden van wonen en zorg, decentralisatie van de zorg richting gemeenten en de AWBZ-begeleiding. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen heeft de gemeente het RIGO onderzoek laten doen naar de behoefte aan woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen. De resultaten van dit onderzoek zijn medio 2014 aan de gemeenteraad toegezonden.

Uit onderzoek door het RIGO¹⁷ is gebleken dat Zoetermeer reeds voldoende woningen heeft die geschikt of geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking. Dit gegeven – in combinatie met het feit dat veel bewoners geen aanpassingen nodig hebben en aanpassingen vaak relatief eenvoudig te realiseren zijn – maakt de uitgangssituatie in Zoetermeer gunstig.

Maatregelen

- Het realiseren van woonvoorzieningen voor **bijzondere doelgroepen** op basis van en in lijn met de in 2014 door het RIGO opgestelde inventarisatie. Door: (1) het **faciliteren van initiatieven van derden** voor het ontwikkelen van innovatieve geclusterde woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en (2) in samenwerking met de corporaties op minimaal één locatie een **pilot** te starten om **bestaande woningen om te vormen** tot een geclusterde woonvorm voor kwetsbare doelgroepen
- Het realiseren van **zorgwoningen** in de wijk **Rokkeveen** op het zogenaamde Katwijkerlaantracé. Hiermee ontstaat de zevende woonservicezone in Zoetermeer. Het programma bestaat onder meer uit **64 zorg-/verpleegplaatsen** voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, **40 levensloopbestendige appartementen** in de sociale huursector en **20 eengezinswoningen**. Laatstgenoemde eengezinswoningen komen in coproductie met bewoners tot stand door middel van een vorm van **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**;
- Uitvoeren van de afspraken binnen de lopende prestatieafspraken: onder meer het **oplossen** van de **problemen** rondom het **stallen** van **scootmobielen**, bij nieuwbouw en renovatie rekening houden met toegankelijkheid en een **pilot 'opplussen op maat'** uitvoeren;
- Het mogelijk invoeren van **een woon-zorg lening** als deze voor ouderen/hulpbehoevenden vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (Svn) beschikbaar komt;
- Inwoners informeren over de mogelijkheden om zelf te kunnen inventariseren welke maatregelen nodig zijn om langer in hun eigen huis te kunnen blijven wonen (bijvoorbeeld de website **www.huifest.nl**).



Woonservicezone in Oosterheem Centrum

¹⁷ RIGO-rapport 'Woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen', Amsterdam (2014).

Ambitie 5

PRETTIGE EN GEWILDE WOONWIJKEN

Ambitie

Door middel van een preventieve aanpak wil de gemeente (verouderde) woonwijken gezond houden, veilig en prettig om te wonen. Meer zelfbeheer voor bewoners (bewonersactivatie), verduurzaming als (financiële) motor van woningrenovaties¹⁸ en een sluitende aanpak ten aanzien van leefbaarheid (kwetsbare bewoners en probleemgroepen) gelden daarbij als belangrijke speerpunten.

Voor de hoogbouw in Palenstein, de oudste uitbreidingswijk van Zoetermeer, zet de gemeente in op het realiseren van het specifiek voor deze wijk ontwikkelde fysieke en sociale vernieuwingsplan: de Wijkvisie Palenstein (2012).

De preventieve aanpak is gestoeld op het principe: 'voorkomen is beter dan herstructureren'. Oftewel door te voorkomen dat wijken zich tot probleemwijken van de toekomst ontwikkelen, is het mogelijk om dure herstructurering te vermijden.

Achtergrond



Dekkenwoningen in Buytenwegh

In 2010 trad Zoetermeer samen met vier andere New Towns toe tot het Grote Stedenbeleid van het rijk. Zij vonden daarmee voor het eerst echt gehoor voor hun eigen 'specifieke' New Town problemen, zoals het ontbreken van een echte binnenstad, wegtrekkende jongeren en een relatief snel teruglopende leefbaarheid in de oudere wijken. Helaas voor Zoetermeer en de vier andere gemeenten stopte het rijk vlak na hun toetreden met het Grote Stedenbeleid vanwege benodigde bezuinigingen.

Niettemin is Zoetermeer er de afgelopen jaren samen met de andere New Towns in geslaagd om de specifieke problemen van de New Towns onder de aandacht te blijven houden. Zo kwam er landelijk veel

aandacht voor de zogenaamde 'bloemkoolwijken': suburbane woonefwijken uit de jaren '70 en '80 met vooral laagbouw rijtjeshuizen. Zoetermeer heeft veel van dit soort wijken. Veel bloemkoolwijken kampen – nu zij zo'n 30 tot 40 jaar oud zijn – met versleten openbare ruimten en een woningvoorraad waar de sleet op zit. Navenant nemen ook de leefbaarheidsproblemen er toe. Een belangrijke kwaliteit van Zoetermeer

Omnibusenquête Zoetermeer (2013): Het woon- en leefklimaat als reden om op zoek te gaan naar een andere woning steeg in 2013 naar een waarde van meer dan 50 procent. Nog niet eerder was dit percentage zo hoog. Sinds het eerste meetjaar (2003) is het woon- en leefklimaat sowieso wel al de meest genoemde reden voor Zoetermeerders om naar een andere woning op zoek te gaan.

¹⁸ De besparing op de energielasten die verduurzaming oplevert kan ten goede komen aan het renoveren van de woning.

dreigt daardoor op termijn verloren te gaan: het bieden van veel woonkwaliteit (lees: een huis met een tuin) voor huishoudens met een middeninkomen voor relatief weinig geld.

Maatregelen

- Met behulp van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2010 - 2014 (ISV3)¹⁹ voor wijkontwikkeling (€ 350.000) de volgende projecten realiseren: aanpak **openbare verlichting** dijkwoningen en winkelgebied Kentgensplein (Buytenwegh), realisatie **schone, hele, veilige en fleurige winkelcentra** (Seghwaert), aanpak **Park Seghwaert** (Seghwaert), ontwikkeling **natuurspeeltuin** (Seghwaert) en **upgraden voetbalveld** Duvenvoordepad (Palenstein);

Het ISV heeft zijn waarde in het verleden nadrukkelijk bewezen als instrument om prettige en gewilde woonwijken in stand te kunnen houden. Zo is met behulp van een ISV-bijdrage Het Castellum Palenstein gerealiseerd, zijn er dekkenwoningen in Buytenwegh gerenoveerd en helpt het ISV mee om het Stadshart door private investeerders te laten *upgraden*.



Buytenhofparc: kleinschalige nieuwbouw in Buytenwegh

- Na uitputting van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2010 - 2014 (ISV3) van het rijk (€ 1.6 miljoen) een **nieuw gemeentelijk investeringsbudget** voor stedelijke vernieuwing opzetten voor de periode **2015 - 2019**. Ten behoeve van het vullen van dit gemeentelijk investeringsbudget op zoek gaan naar nieuw budget, zoals bijvoorbeeld gelden vanuit de Europese Unie, het European New Town Platform (ENTP) en/of eigen gemeentelijke middelen.
- Vanuit het voorgestane nieuwe gemeentelijke investeringsbudget **kleine investeringsbijdragen** beschikbaar stellen om op die manier (veel) **grotere investeringen door marktpartijen uit te lokken** en projecten financieel haalbaar te helpen maken;
- Woonruimteverdelingsmaatregelen invoeren die de leefbaarheid en woonkwaliteit van een buurt bevorderen: **vrije lokale beleidsruimte** van de woningcorporaties inzetten om **probleemhuishoudens** goed te **spreiden** over

Wijkvisie Palenstein: Na het door de gemeenteraad ondertekenen van de wijkvisie voor Palenstein kon medio 2012 de wijkvernieuwing van Palenstein – een wijk met veel leefbaarheidsproblemen – daadwerkelijk van start gaan. Een vernieuwing waarbij alle betrokken partijen met elkaar maar liefst zo'n € 300 miljoen investeren. Van een heel eenzijdige flatwijk met louter goedkope galerijwoningen krijgt de wijk op die manier een veel gemengder karakter met hoogwaardige woningen voor verschillende doelgroepen. Naast deze fysieke aanpak ligt het accent ook nadrukkelijk op sociaal investeren: aan de hand van een sociaal programma bewoners ondersteunen en activeren om een positieve bijdrage te leveren aan hun wijk.

¹⁹ Sinds 2000 stelt het rijk deze subsidie (via de provincie) aan gemeenten beschikbaar voor stedelijke vernieuwingsprojecten. Het budget is bedoeld als *trigger money* om veel grotere investeringen door marktpartijen uit te lokken en projecten waar een klein tekort op zit financieel haalbaar te maken.

de stad en om **maatwerk** te kunnen leveren aan **kwetsbare huishoudens** (zoals huishoudens met een lichamelijke en/of geestelijke beperking). Dit laatste kan bijvoorbeeld door mantelzorgers een woning dichtbij hun patiënten aan te bieden;

- Het stimuleren van **bewonersparticipatie**: onder meer door het beschikbare aantal vierkante meter **adoptiegroen** in de stad uit te breiden en het opzetten van **buurtpreventieteams**;
- De gemeentelijke subsidie voor woningeigenaren en huurders om hun woning beter te **beveiligen** tegen **inbraak** (o.a. met tijdschakelaars en lampen met bewegingssensoren) in ieder geval continueren tot het huidige budget is uitgegeven (**€ 60.000**);
- **Plan van Aanpak Woninginbraken** opstellen en uitvoeren. Hier is in de periode 2015 t/m 2018 jaarlijks **€ 40.000** voor beschikbaar;
- Uitvoeren van het door de gemeente, de woningcorporaties en politie afgesloten **convenant 'Samenwerken terugdringen woninginbraken'**. Tevens in 2015 met de woningcorporaties een **pilot** 'maatwerkgerichte preventie' uitvoeren. Voor dit laatste is **€ 75.000** beschikbaar;
- Het opstellen en uitvoeren van een **Beheervisie openbare ruimte**. Aandachtspunten daarbij zijn in ieder geval: hoe houd je de openbare ruimte aangepast aan de eisen van de huidige tijd en hoe kan de gemeente ruimte bieden aan initiatieven van bewoners en bedrijven zelf;
- Projecten van vastgoedeigenaren – woningcorporaties, beleggers en eigenaar bewoners – bevorderen waarbij het **verduurzamen** van wooncomplexen (zoals Nul op de Meter renovaties) **hand in hand** gaat met **hoogwaardige renovaties**;
- **Kleinschalige nieuwbouw en sloop/nieuwbouw** mogelijk maken als dit soort projecten de leefbaarheid en de woonkwaliteit van een buurt ten goede komen. Daarbij met name inzetten op woningtypen die inspelen op de specifieke behoeften van de buurt.



Hoogwaardige woningrenovatie in Ittersummerlanden (Zwolle): transformatie van woonmilieus

Ambitie 6

CONSUMENTGERICHT BOUWEN

Ambitie

De gemeente wil de komende jaren bij woningbouw- en renovatieprojecten samen met alle bij het wonen betrokken partijen (nog) beter in gaan spelen op de specifieke behoeften van de woonconsument. Basisuitgangspunt is daarbij is dat Zoetermeer een prettige woonstad in de Randstad en regio blijft. Een woonstad waarbij het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit altijd voorop staat en de balans tussen bebouwing, groen en recreatie gezond blijft.

De provincie toetst de woningbouwprogramma's van de gemeenten binnen Haaglanden. Zij wil het surplus aan suburbane woonmilieus ombuigen.

Achtergrond



Dorps woonmilieu in Oosterheem

Verschillende ontwikkelingen maken het beter afstemmen van de woningvoorraad op de specifieke behoeften van huishoudens tot een absolute *must*. Alleen dan kan Zoetermeer namelijk ook op de lange termijn een 'gewilde' woonstad blijven. Het gaat onder meer om de volgende ontwikkelingen. Op de eerste plaats het feit dat 'gezinsstad' Zoetermeer inmiddels – en steeds meer – een complete stad is met een keur aan doelgroepen, zoals: gezinnen, ouderen, jongeren, studenten, woonwageneigenaren, tweeverdieners, huishoudens met een fysieke en/of psychische beperking en sociaal kwetsbaren.

Een tweede ontwikkeling die om een meer consumentgerichte aanpak vraagt betreft de situatie dat de woonconsument tegenwoordig kritischer is, vaak minder te besteden heeft en daarom 'veel waar' voor zijn geld wil. In het verlengde hiervan ligt het gevaar op de loer dat Zoetermeer door de concurrentie van hoogwaardige nieuwbouw op uitleglocaties in omliggende gemeenten op den duur minder in trek raakt bij de woonconsument.

Tot slot vraagt ook het gegeven dat Zoetermeer een overschot heeft aan 'suburbane woonmilieus' (zo'n 30 procent) om een meer consumentgerichte aanpak. De vraag richt zich namelijk veel meer op 'rustig stedelijke woonmilieus' en 'dorpse woonmilieus', zo bleek uit de Grote Woontest Haaglanden (2012). De tekorten hieraan zijn in Zoetermeer aanzienlijk: zo'n 10 en respectievelijk 7 procent.

Rustig stedelijke woonmilieus kenmerken zich door een grote mix aan woningtypen (hoog- en laagbouw), de aanwezigheid van voorzieningen, veel groen en de nabijheid van openbaar vervoer. Dorpse woonmilieus hebben – veel meer dan suburbane woonmilieus – een 'eigen' karakter: ze zijn kleinschalig, dorps qua sfeer, bestaan vooral uit laagbouw en de woningen hebben qua architectuur vaak een eigen uitstraling.

Maatregelen

- De **inbreng** van de **bewoner** op de vormgeving en het ontwerp van zijn/haar toekomstige woning in de komende jaren **substantieel vergroten**. Dit om (nog) beter in te kunnen spelen op behoeften en voor de woonconsument een aantrekkelijke woonstad te blijven. Uiteenlopende (bewezen) concepten zijn daartoe toepasbaar: (collectief) particulier opdrachtgeverschap, medeopdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen (zoals bijvoorbeeld Wonen a la Carte);
- Op **kleine schaal** bestaande **suburbane woonmilieus** in Zoetermeer **veranderen** in meer gewilde woonmilieus, zoals '**dorps wonen**' en '**rustig stedelijk wonen**'. Dit kan op verschillende manieren: transformatie/renovatie van bestaande woningen (zoals bijvoorbeeld bij de gerenoveerde dekkenwoningen in Buytenwegh), sloop/nieuwbouw (zoals bijvoorbeeld aan de Bellamyhove in Buytenwegh) en verdichting (zoals bijvoorbeeld aan de Machtildahof in Rokkeveen en bij Futura aan de Van Leeuwenhoeklaan in het Stadscentrum);
- De **woonbehoeften** in Zoetermeer **periodiek in kaart** brengen. Onder meer aan de hand van de jaarlijkse Omnibusenquête Zoetermeer, de buurtmonitor (eens in de twee jaar) en een lokale vertaling van het landelijke WOON onderzoek (eens in de vier jaar);
- Het maken van een **kaart** met **alle** (potentiële) **binnenstedelijke bouwlocaties** inclusief kavelpaspoorten en woonmilieutyperingen. Jaarlijks ook een actueel binnenstedelijk woningbouwprogramma vaststellen;
- **Jaarlijks tenminste 2 locaties** die op de kaart staan **in de markt zetten**: marktpartijen en/of woningcorporaties uitnodigen om voor deze locaties een bouwplan te maken dat goed inspeelt op de specifieke Zoetermeerse behoeften en de gewenste woonmilieus. Deze **woonmilieus** ook opnemen in het **beleid** van de **stadsbouwmeester**;
- In blijven zetten op de **normalisatie** van alle **woonwagencentra** binnen de gemeente: creëren van een schone, hele en veilige woonomgeving die vergelijkbaar is met alle andere woonvormen in Zoetermeer. Uitgangspunt is daarnaast het **op peil houden** van het **huidige** aantal **standplaatsen** met uitzondering van de locatie Bleiswijkse weg. Op deze locatie zal de gemeente nog 5 standplaatsen toevoegen;
- Op bouwlocaties ruimte bieden aan **particuliere initiatieven** die voorzien in goede woonvormen voor kwetsbare huishoudens (mensen met een fysieke en/of psychische beperking): **mantelzorg plus**.



Nieuwe Schoutenhoek in Palenstein: rustig stedelijk woonmilieu

BRONNEN

- Aanbodrapportage, Stadsgewest Haaglanden (2014)
- Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma, Stadsgewest Haaglanden (2013)
- De woningmarkt in Haaglanden, Stadsgewest Haaglanden (2013)
- Hoofdlijnenakkoord 2014-2018, Gemeente Zoetermeer (2014)
- Inventarisatie verkoop- en streefhuurbeleid Zoetermeerse woningcorporaties (2014)
- Issuepaper Woningmarkt van Zoetermeer, R. van der Sande (2013)
- Notitie Samenspraak Woonvisie, Gemeente Zoetermeer (2014)
- Omnibusenquête Zoetermeer, onderdeel Wonen, Gemeente Zoetermeer (2014)
- Prestatieafspraken 2013-2015, Gemeente Zoetermeer en Zoetermeerse woningcorporaties (2013)
- Programma - Stedelijke Vernieuwing 2010-2014, Gemeente Zoetermeer (2010)
- Visie Ruimte en Mobiliteit, Provincie Zuid-Holland (2014)
- Wonen als student, Gemeente Zoetermeer (2014)
- Woningmarktmonitor Haaglanden, Stadsgewest Haaglanden (2014)
- WOoN2012, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013)
- Woonvisie Zoetermeer; De groeistad voorbij (2009), Gemeente Zoetermeer (2009)
- Woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen, RIGO (2013)

COLOFON

Titel	Woonvisie Zoetermeer
Uitgave	Gemeente Zoetermeer Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Stedelijk Beleid
Projectleider	Jeroen Scholten
Contact	Gemeente Zoetermeer Postbus 15 2700 AA Zoetermeer tel. 14079 antwoord@zoetermeer.nl
Fotografie	Jan van Empel, Dammis de Geus en Gemeente Zoetermeer
Druk	Blomsma SQ Zeefdruk, Zoetermeer
@2015	Gemeente Zoetermeer

