

An aerial photograph of Zoetermeer, a city in the Netherlands. The image shows a dense urban landscape with a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a canal. The title 'STADSBOUWAKKOORD ZOETERMEER' is overlaid in large white letters on a dark background.

STADSBOUWAKKOORD ZOETERMEER

SAMEN DOORBOUWEN AAN STERKE WIJKEN IN DE STAD

10 maart 2021

zoetermeer
IS DE PLEK.

Voorwoord

Zoetermeer begint aan haar tweede jeugd. Wij zijn een jonge stad, snel gegroeid vanuit een taakstelling van de rijksoverheid. Het resultaat mag er zijn, maar nu moeten we blijven doorbouwen. Hoe bieden we onze inwoners aantrekkelijke woningen die passen bij hun huidige levensfase? En hoe versterken we de onderlinge binding tussen onze inwoners? We wonen immers allemaal het liefst in een duurzame, gevarieerde en gezonde buurt.

Dit zijn nieuwe en daarmee uitdagende vragen voor ons als College van B&W, zeker in de ongewisse periode van Covid19. De antwoorden ontdekken we graag met anderen die een gezond belang met ons delen bij een goed verloop van onze tweede jeugd. Dat zijn uiteraard onze bewoners. En het zijn ook de vastgoedpartijen die bereid zijn te blijven investeren in Zoetermeer. En als bestuur beseffen we, nog meer dan in het verleden, dat we het vertrouwen van iedereen nodig hebben.

Als dagelijks bestuur zijn wij daarom verheugd en ook wel gerustgesteld en trots, dat de drie woningcorporaties en een aantal landelijk opererende gebiedsontwikkelaars en woningbeleggers bereid zijn om samen met ons en onze inwoners antwoorden te gaan vinden op de vragen van vandaag én morgen. Andere bedrijven en organisaties die hierin iets kunnen betekenen, worden uitgenodigd zich te melden.

Wij beschouwen dit akkoord als een commitment om ons gezamenlijk langdurig in te spannen voor de woningbouwambities om Zoetermeer een nieuw perspectief te kunnen bieden: het gaat om beter (kwaliteit) en meer (kwantiteit). Maatwerkoplossingen volgen bij de voorbereiding en uitvoering van projecten.

Wij blijven investeren in relaties, verbindingen en gezamenlijkheid. En waar dit kan, doen we dit vanuit stimulerend beleid. Daarbij willen wij maximaal samenwerken, uiteraard rekening houdend met onze publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.

Wat ons in de prille samenwerking in de Permanente Marktdialoog Zoetermeer (PMZ) hoopvol stemt, is het werken vanuit inhoudelijke beleidsontwikkeling en de open en transparante houding naar elkaar. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat we allen werken aan één doel, een beter Zoetermeer. En ook dat we daarbij elkaars inzet respecteren vanuit onderscheid in bedrijfsdoelstelling. Hiertoe zullen we wederzijdse verwachtingen permanent naar elkaar blijven uitspreken.

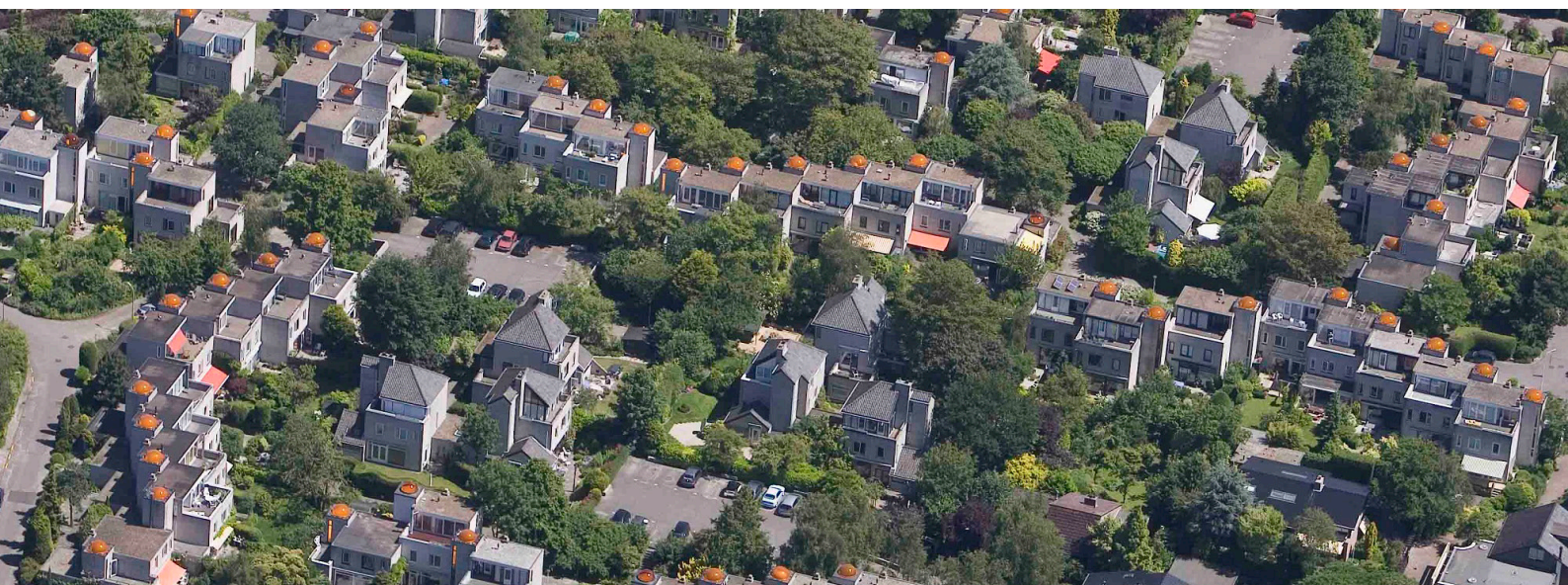
We gaan nu eerst samen aan het werk en maken regelmatig de tussenbalans op en informeren alle betrokkenen elk half jaar over de voortgang die we boeken en de hobbels die we ongetwijfeld ook met en bij elkaar tegenkomen.

Namens het College van B&W,

Robin Paalvast, wethouder wonen
Zoetermeer, maart 2021

Inhoud

1.	Mission Statement	4
2.	Motivatie	6
3.	Permanente Marktdialoog Zoetermeer	8
4.	Uitgangspunten	10
5.	Kwaliteitsbegrip	11
6.	Woningbouwprogramma	13
7.	Ieders inbreng	15
Ondertekening		16
Bijlage 1: Uitvoeringagenda 2021-2022		17
Bijlage 2: Menukaart Woningbouw Zoetermeer		25



1. Mission Statement

1.1 Eind 2017 heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken Zoetermeer te laten groeien door de bouw van 10.000 woningen (met een zoektocht naar 16.000). De raad heeft daarbij een woningbouwprogramma vastgesteld, waarin naar een balans wordt gezocht tussen binnenstedelijk bouwen en een kwaliteitsimpuls voor de bestaande woonwijken.

“We zien aan recente projecten de vraag naar kwaliteit. Laten we van kwaliteit een speerpunt maken bij de integrale wijkaanpak”

Rob Tummers (Dura Vermeer)

1.2 Het woningbouwprogramma van eind 2017 geeft inzichten in de beoogde doelgroepen, en de ruimtelijke, financiële en organisatorische vraagstukken waarvoor de stad zich het komend decennium bij de uitvoering ziet gesteld.

1.3 Eind 2019 heeft de gemeente, als uitkomst van twee bijeenkomsten met professionele verhuurders van middenhuur woningen, besloten om gezamenlijk met de woningcorporaties en woningbeleggers stimulerend beleid te ontwikkelen voor de realisatie van de gewenste 2.500 tot 3.000 vrije sector huurwoningen als onderdeel van het woningbouwprogramma. Primaire doelstelling is om de doorstroming uit de bestaande -voornamelijk- eengezins huur- en koopwoningen op gang te brengen.

1.4 In de provincie Zuid-Holland is behoefte aan 240.000 nieuwe woningen tot 2040. Een belangrijk deel daarvan bevindt zich in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Door de goede verbindingen van Zoetermeer met omliggende stedelijke centra van werkgelegenheid, kan Zoetermeer als woonstad aantrekkelijk blijven voor de netwerkstedeling: in Zoetermeer wonen en werken of elders in de regio werken.

1.5 Uit een recente analyse van de Staat van Zoetermeer wordt de urgentie van handelen duidelijk. De stad scoort op een aantal kenmerken beneden gemiddeld in vergelijking tot omliggende gemeenten en landelijk gemiddelden: onder meer op voorzieningenniveau, kwaliteit gebouwde omgeving, overlast, sociale cohesie en gehechtheid aan woonplaats. Zorgelijk: ja. Reden voor somberen: nee. Werk aan de winkel: zeker.



1.6 Om de bouwambitie waar te maken is continuïteit in de bouwproductie noodzakelijk. Continuïteit is alleen haalbaar bij ruim voldoende planvoorraad (minimaal 130%), ambtelijke capaciteit en tijdige afstemming bij omvang en planning van publieke en private investeringen. En dit vraagt om helderheid over de koers van de toekomst van de stad. Voor dit laatste wordt de gemeentelijke omgevingsvisie voorbereid.

1.7 De duurzame versterking van Zoetermeer wordt mogelijk door te bouwen voor doorstromers en starters in bestaande woonwijken en stadsranden (zoals bijvoorbeeld Meerzicht) en binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld De Entree).

“Wooncarrière door doorstroming”

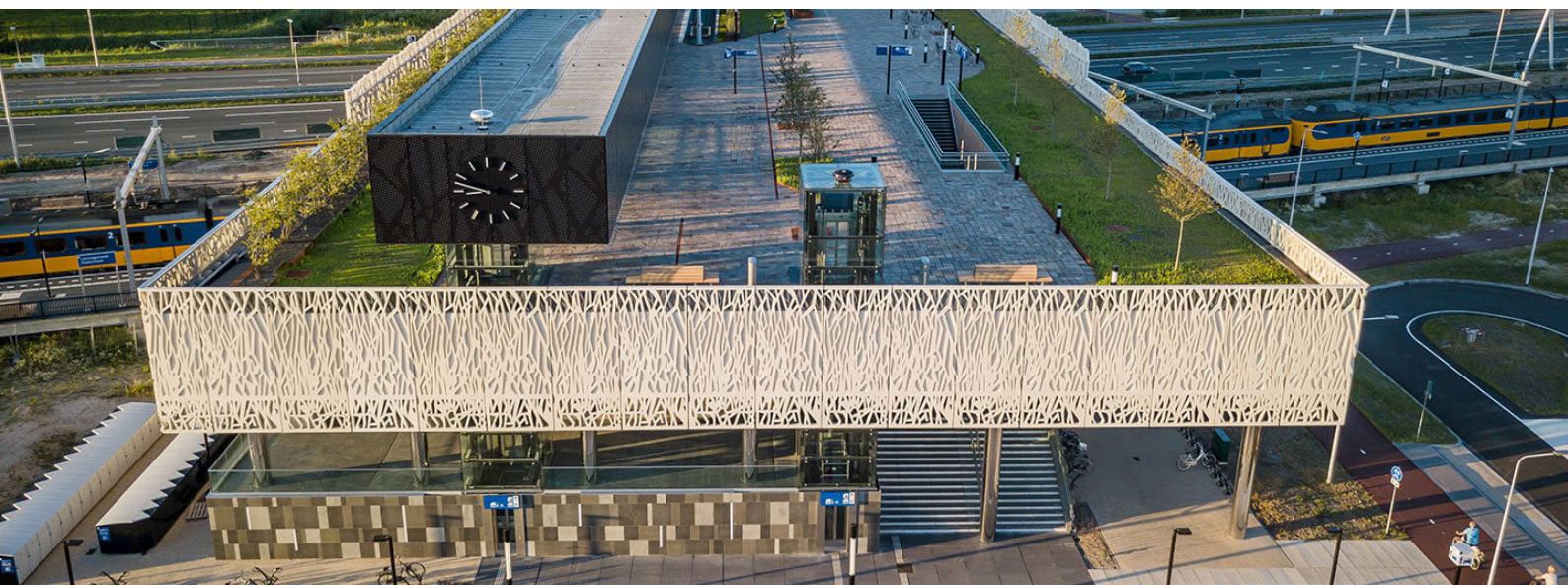
Wethouder Robin Paalvast

1.8 Parallel aan de nieuwbouwambitie leveren wij onze bijdrage aan het nationale Klimaatakkoord. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit op termijn de overstap van aardgas naar duurzame energiebronnen. De eerste stappen worden gezet bij het stimuleren van energiezuiniger en gezonder wonen. Er wordt gestreefd naar een maximale warmtevraag van 50 kWh per m² per jaar voor eengezinswoningen en 75 kWh per m² per jaar voor gestapelde bouw. In de komende decennia zijn er voor de woningeigenaren natuurlijke investeringsmomenten om hier mee om te gaan. Bij de overgang naar een aardgasvrije omgeving streven wij naar het zoveel mogelijk combineren van de energietransitie met een verbetering van de kwaliteit van de woningen qua gezondheid (ventilatie en voorkomen oververhitting) en comfort/energiebesparing). Haalbaarheid en betaalbaarheid staan hierbij centraal.

1.9 Wij realiseren ons dat investeren in de stad, in mensen én stenen, per definitie een lange termijn commitment vereist en meerdere collegeperioden en crises (van uiteenlopende aard) moet kunnen doorstaan. Dit geldt nog meer in de huidige covid19 crisis met ongewisse afloop.

“Woningbouwlocaties aan HOV”

Wethouder Marc Rosier



2. Motivatie

2.1 Ondanks aanhoudende tekorten en druk op betaalbaarheid, wint wonen in de stad nog steeds aan populariteit. Dit wordt vooral ingegeven door demografische en economische motieven: een toename van het aantal huishoudens en werkgelegenheid. Tegelijkertijd constateren wij, de partners bij dit akkoord, dat in Zoetermeer de kwaliteit van de woningen en woonomgeving in een aantal buurten te wensen overlaat. Stadsbewoners willen wonen in een bij hun levensfase passend huis in een prettige buurt op loop- en fietsafstand van de basisvoorzieningen: winkels voor dagelijkse boodschappen, gezondheidscentrum, park en openbaar vervoer. In de voormalige groeikern Zoetermeer, waar in de vele dezelfde eengezinswoningen destijds voornamelijk jonge gezinshuishoudens kwamen wonen, staan we voor de maatschappelijke opgave om de inmiddels *empty nesters* de stap naar hun volgende woning te kunnen laten maken. Daarnaast zijn er ook nu nieuwe jonge gezinshuishoudens die willen doorstromen naar hun volgende woning in Zoetermeer. En er zijn de starters die extra moeite moeten doen om hun startbewijs op de Zoetermeerse woningmarkt te bemachtigen; dit geldt voor rijwoningen en appartementen. Als maatschappelijke partners met hart voor Zoetermeer leveren wij met overtuiging onze bijdrage om in ieders woonbehoefte te kunnen voorzien, inclusief groepen die extra zorg en ondersteuning nodig hebben, zoals onder andere begeleid wonen voor jongeren, zorgdoelgroepen en statushouders.

“Werken aan een inclusieve stad”

Wethouder Margreet van Driel

2.2 Wij, de partners bij dit akkoord, delen het belang van een aantrekkelijk Zoetermeer voor huidige en nieuwe inwoners. Daarom onderschrijven wij de ambitieuze woningbouwdoelstelling en wijkvernieuwingsopgave. Meer woningen bouwen om het landelijk woningtekort te verminderen en toegewijde en langdurige aandacht voor de wijkvernieuwing. Wij doen dit met persoonlijke aandacht én investeringen in nieuwbouw en renovatie van woningen en transformatie van functioneel verouderd vastgoed (onder meer wijkwinkelcentra, zorggebouwen en kantoren), verbeteren van de openbare ruimte en het beter toegankelijk maken van de aan het wonen gerelateerde maatschappelijke dienstverlening voor alle inwoners.

“Durf de markt uit te dagen in de wijken waar nu nog voornamelijk sociale huurwoningen staan. We moeten middenhuur als woonproduct zichtbaar maken voor de doorstromers”

Edwin van Leeuwen (Amvest)



2.3 Wij gaan dit akkoord aan op basis van gelijkwaardigheid, in de wetenschap dat onze rollen en posities in het publieke en private domein verschillen, maar onze doelstellingen met de stad gelijkgericht zijn. Wij bieden elkaar handelingsvrijheid vanuit ieders kerncompetenties: uitvoering accommoderen door middel van beleidsvorming en het ontwikkelen, bouwen en beheren van vastgoed. Fysiek én sociaal beheer, intensief waar nodig. Daarbij verwachten wij met onze kennis, kunde en ervaringen te kunnen bijdragen aan de integrale gebiedsaanpak: voor en achter de voordeur.

2.4 Wij zijn vanuit onze bedrijfseconomische (rendementseisen) en maatschappelijke doelstellingen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit) gemotiveerd om te werken aan sociaal-economisch sterke en gemengde wijken met gevarieerde woonconcepten voor huur- en koopwoningen en een mix van functies. Daarbij erkennen wij dat onze gezamenlijke doelstelling voor de stad vanuit onze bedrijfs- en publieke doelstelling verschillend benaderd kan worden en hebben daarbij oog voor elkaars belangen.

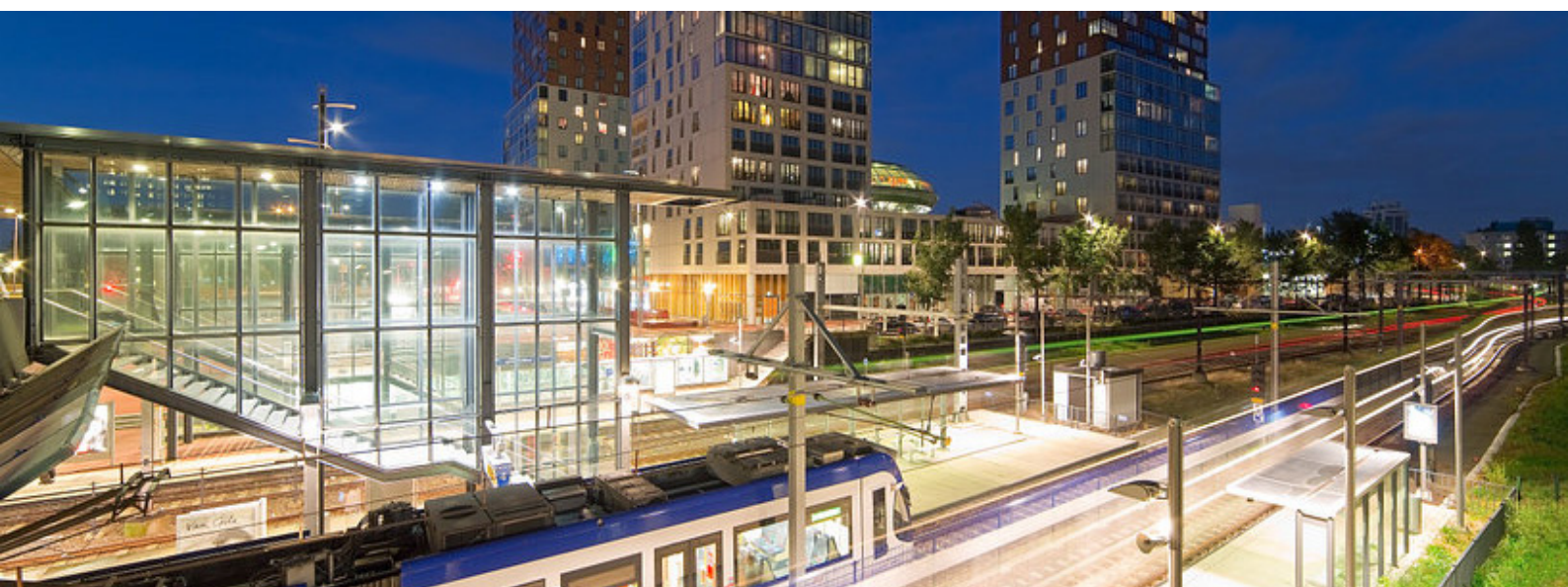
“Onderwijs ten dienste aan lokale economie”

Wethouder Jan Iedema

2.5 De van oudsher sterke wijkopzet van Zoetermeer (nabijheid winkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen, parken, openbaar vervoer en aansluiting op landelijk snelwegennet) biedt in beginsel voldoende ruimtelijke aanknopingspunten. Wij vinden elkaar in de noodzaak voor het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde omgeving waarvan de aard en het tempo van de woningbouwproductie afgeleid worden. Bij een integrale gebiedsaanpak hoort een integraal kwaliteitsbegrip. Daarom heeft kwaliteit in een buurt volgens ons betrekking op de woning, het woongenot van de bewoners en de woonomgeving. Anders gezegd, wij nemen de menselijke maat bij de ruimtelijke kwaliteiten als uitgangspunt. Daarbij realiseren wij ons dat deze nieuwe stedenbouwkundige en maatschappelijke laag alleen succesvol aan de stad kan worden toegevoegd als de cultuurhistorische waarde vanuit de jonge bouwkunst bij de gebiedsaanpak voldoende wordt erkend.

“Maak van Zoetermeer het betaalbare alternatief voor Den Haag”

Pieter Knauff (Vesteda)



3. Permanente Marktdialoog Zoetermeer

3.1 Achtergrond: Een geslaagde uitvoering van dit akkoord vergt een balans tussen binnenstedelijk bouwen en een kwaliteitsimpuls voor de bestaande woonwijken waarbij gemiddeld minimaal zo'n 700 woningen per jaar worden gerealiseerd. Zoals de succesvolle wijkaanpak van Palenstein heeft laten zien, is het transformeren van bestaande woonbuurten en ontwikkelen van inbreidingslocaties complexer dan de eerdere uitbreidingslocaties. Het vereist daarom ieders toegewijde betrokkenheid. Daarom gaat de uitvoering van dit akkoord gepaard met een permanente, open en oprechte dialoog tussen gemeente, woningcorporaties, gebiedsontwikkelaars en woningbeleggers.

3.2 Netwerk: Wij vormen hiertoe een professioneel vastgoednetwerk, geïnitieerd door en op uitnodiging van de gemeente. De Stichting Onze Zoetermeerse Bouwsociëteit (OZB) wordt via haar voorzitter vertegenwoordigd in de Permanente Marktdialoog Zoetermeer (PMZ). Per bedrijf neemt één vaste vertegenwoordiger deel. Jaarlijks besluiten de deelnemers in de PMZ of zij hun individuele deelname voortzetten. Van de deelnemers wordt verwacht dat zij terugtreden als zij het afgelopen jaar geen actieve bijdrage hebben geleverd door inbreng van kennis en het nemen van initiatieven bij de integrale gebiedsaanpak. Deelname aan de PMZ is nadrukkelijk niet exclusief voorbehouden aan de initiële deelnemers: de deelnemers kunnen in de PMZ onbeperkt nieuwe partijen met aanvullende expertises voordragen voor een uitnodiging om, blijvend of voor één of enkele jaren, deel te nemen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan vertegenwoordigers van cross-over werkterreinen (groen, water, natuur, sociaal domein en energie zoals Staatsbosbeheer, waterschap, zorgverzekeraar of sociale onderneming in de wijkaanpak) of innovatieve partijen die specifieke expertise en ervaring inbrengen (bijvoorbeeld circulariteit) of ontwikkelen voor specifieke doelgroepen (van beschermd wonen tot seniorenresorts).

3.3 Doel: Ons doel is om een gezamenlijke, actieve en zichtbare bijdrage te leveren aan integrale en uitgekiende woningbouwontwikkeling in Zoetermeer. Een ontwikkelingsrichting met een nieuw sociaal en economisch perspectief voor de stad. Dit doen wij voornamelijk door het bundelen van kennis en denkkraft en arrangeren van vitale coalities in de wijk met de direct betrokkenen van binnen en buiten de wijk.

“De herontwikkeling van Palenstein is een succes.

Toch kan de gevolgde aanpak niet worden herhaald: daarvoor is het te kostbaar”

Marco Beekman (Vestia)



3.4 Organisatie: De deelnemers in de PMZ komen in beginsel eens per kwartaal bijeen. Dit is inclusief een locatiebezoek aan een andere gemeente. Het secretariaat van de PMZ wordt verzorgd door de gemeente. De PMZ kent een onafhankelijk voorzitter, benoemd en bekostigd door de deelnemers in de PMZ. De voorzitter bereidt samen met de partners de agenda voor, bewaakt en actualiseert de jaarlijkse uitvoeringsagenda en geeft (mede) uitvoering aan de gezamenlijke afspraken, waaronder de periodieke resultaatmeting en evaluatie van dit akkoord.

3.5 Kosten: De deelnamekosten voor woningcorporaties en marktpartijen aan de PMZ worden jaarlijks vastgesteld op basis van een begroting. De gemeente draagt 50% bij aan de begroting. De bijdragen van alle deelnemers dekken de kosten van de begroting.

3.6 Rapportage: Over de voortgang van dit akkoord wordt door de onafhankelijk voorzitter van de PMZ halfjaarlijks gerapporteerd aan alle partners.

3.7 Handelingsvrijheid in gebondenheid: wij hebben er voor dit moment voor gekozen om dit akkoord qua juridische binding te minimaliseren tot de inspanning om de doelstellingen van dit akkoord te bereiken. Wij gaan aan het werk op basis van gelijkwaardigheid, in de wetenschap dat onze rollen en posities in het publieke en private domein verschillen, maar onze doelstellingen met de stad gelijkgericht zijn. Wij bieden elkaar handelingsvrijheid vanuit ieders kerncompetenties (uitvoering accommoderen door middel van beleidsvorming, ontwikkelen, bouwen en beheren) binnen de gebondenheid van dit akkoord.

“Gebiedsontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties bouwen inmiddels goede ervaringen op met integrale wijkontwikkeling. Laten we die ervaring aanwenden in Zoetermeer”

Peter van der Gugten (Heijmans)

3.8 Gewijzigde omstandigheden: Bij ingrijpende omstandigheden of wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen, die van grote invloed zijn op dit akkoord, zullen de ondertekenaars met elkaar in overleg treden over de (wijze van) voortzetting van dit akkoord. Daarbij zal gezocht worden naar aanvaardbare oplossingen rekening houdend met de belangen en doelstellingen uit dit akkoord.



4. Uitgangspunten

4.1 Regie: De gemeente voert de regie over het akkoord door te initiëren, te verbinden en inhoudelijk te duiden. Waar mogelijk voert de gemeente een stimulerend beleid en waar nodig vanuit oplossen knelpunten of publiekrechtelijke bevoegdheden reguleert zij.

4.2 Visie: De Stadsvisie Zoetermeer 2040, de gemeentelijke omgevingsvisie, is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente. Voordat besluitvorming hierover plaatsvindt, wordt de PMZ door het College van B&W om advies gevraagd. Bij de uitvoering van projecten wordt telkens naar een maatwerkoplossing gezocht.

4.3 Rechten: Dit akkoord bevat nadrukkelijk géén ontwikkel- en bouwrechten. Daarvoor worden later per gebied nadere afspraken gemaakt met inachtneming van regelgeving op het gebied van staatssteun (marktconformiteit) en aanbestedingsrecht (o.a. kosten efficiëntie).

4.4 Grondgebied: Het akkoord heeft uitsluitend betrekking op het grondgebied van de Gemeente Zoetermeer.

4.5 Werking en looptijd: Het akkoord wordt van kracht bij ondertekening. De looptijd eindigt vooralsnog op 31 december 2022. Bij de start is de uitvoeringsagenda 2021-2022 (bijlage 1) vastgelegd. In de eerste helft van 2022 zal de voorzitter een onafhankelijke evaluatie laten uitvoeren over de effectiviteit van de PMZ. De kosten hiervoor worden opgenomen in de begroting. Aan de hand van de uitkomsten zullen de deelnemers afspraken maken voor de volgende alsdan vast te stellen periode.

*“We moeten op zoek naar een uitgekiende strategie
met oog voor de kwetsbare huishoudens in onze buurten”*

Daphne Braal (Vidomes)



5. Kwaliteitsbegrip

5.1 In het verbeteren van kwaliteit ligt de essentiële sleutel voor het nieuwe perspectief van Zoetermeer. Bij de integrale gebiedsaanpak in de bestaande wijken wordt de fysieke aanpak (voor de voordeur) gelijktijdig uitgevoerd met de sociaaleconomische aanpak (achter de voordeur). Anders gezegd: hier werken het fysiek en sociaal domein nauw samen. In deze situaties neemt de gemeente het voortouw en verkennen woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers op welke wijze en welk moment zij het beste hun kennis en middelen kunnen inzetten.

“Het is noodzakelijk dat de gemeente regie voert op de integrale kwaliteit. Dit kan niet alleen aan individuele eigenaar-bewoners en marktpartijen worden overgelaten”

Walther van Leeuwe (Syntrus Achmea)

5.2 Voor ons heeft het versterken van bestaande woonbuurten prioriteit. Dit wordt gemotiveerd vanuit urgentie. De prioriteitstelling voor de wijken wordt opgenomen in de periodiek te actualiseren uitvoeringsagenda (bijlage 1). Vervolgens wordt voor prioritaire buurten binnen de wijk, mede aan te geven vanuit de voorgestane wijkaanpak en asset management door de woningcorporaties, door ons een buurtverkenning opgesteld over wat de buurt nodig heeft om de komende decennia maatschappelijk weerbaar te worden en te blijven: de behoeften raken naar verwachting meerdere beleidsterreinen. Vervolgens zal elk (bouw)project ook worden beoordeeld op de bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid. Op deze wijze verwachten wij grondig, voortvarend en effectief de integrale gebiedsaanpak ter hand te kunnen nemen.

5.3 De analyse in buurtverkenningen wordt benaderd vanuit (tenminste) drie invalshoeken: cultuurhistorie (op basis van de beschikbare wijk biografieën), bouw- en woontechniek (technische staat van woning én woonomgeving) en de woningbehoefte (doelgroepen). Met deze integrale benadering kan met het woningprogramma vanuit de menukaart (bijlage 2) maatwerk worden geleverd.

“Om voldoende middenhuur woningen in Zoetermeer voor de doorstroming te krijgen, zullen alle partijen elkaar wat ruimte moeten bieden”

Erwin Wessels (Altera)



5.4 In onze ogen heeft de kwaliteit in een buurt betrekking op de woning, het woongenot van de bewoners en de woonomgeving. Samen bepalen zij de kwaliteit van het samen kunnen leven in de buurt.

Kwaliteitsonderdelen van de woning zijn: de -flexibiliteit van- de woningplattegrond, de gebruiksoppervlakte, de duurzaamheid (netto warmtevraag in kWh/m²/jr, installaties, binnenklimaat), de buitenruimte (tuin/balkon) en de collectieve ruimten (o.a. fietsenberging, lobby, sport, dakterras, receptie), toegankelijkheid en bezoekbaarheid voor gehandicapten en hoogwaardige architectuur (esthetische waarde, experimentele woningbouw).

Kwaliteitsonderdelen van het samenleven zijn de toegang tot maatschappelijke dienstverlening aan huis: van huishoudelijke hulp, mantelzorg tot medische en psychologische zorg voor jong en oud, functiemenging (doelgroepen, diversiteit aan woontypologieën en dienstverleningsconcepten), ook voor gehandicapten toegankelijke en bezoekbare ruimten voor ontmoeting/sociale cohesie, geborgenheid/bescherming (overlast, menselijke maat).

Kwaliteitsonderdelen van de woonomgeving zijn de openbare ruimte (o.a. water, groen, speel- en ontspanningsmogelijkheden op loop- en fietsafstand), zicht op groen vanuit de woning, nabijheid van winkels voor dagelijkse levensbehoeften, maatschappelijke voorzieningen (gezondheidscentrum), cultuur en uitgaan en openbaar vervoer en voldoende parkeergelegenheid.

5.5 Een buurtverkenning is telkens het startpunt voor diversiteit in het woningbouwprogramma bij nieuwbouw- renovatie en transformatieprojecten. Dit zorgt er steeds voor dat er naar actuele en toekomstige behoefte kan worden gebouwd en dat gelijktijdig de situatie van de individuele bewoners kan worden verbeterd. Op deze manier loopt het (nieuw)bouwprogramma in een buurt in de pas met het maatschappelijk accommodatievermogen (bij maatschappelijk kwetsbare huurders en kopers) en de marktopnamecapaciteit (bij middenhuur- en dure huur- en koopwoningen). Dit is voor ons een concretisering van de integrale gebiedsaanpak.

5.6 Onze verwachting is, dat de voorgestane aanpak bij kwaliteitsverbetering van buurten vervolgens een robuust bouwvolume op gang kan brengen, te beginnen in de bestaande woonwijken en vervolgens op te schalen naar de omvangrijker aangrenzende binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is de gebalanceerde ontwikkeling van Meerzicht en De Entree.



6. Woningbouwprogramma

6.1 Doel: Het woningbouwprogramma heeft als eerste doel om tijdig aan inwoners van Zoetermeer een vervolgstap in de wooncarrière te kunnen bieden. Het tweede doel is om aan woningzoekenden van buiten een huur- of koopwoning aan te kunnen bieden in een aantrekkelijk woonmilieu. Om diversiteit in leefstijlen te bereiken, gebruiken wij de menukaart woningbouw als hulpmiddel (bijlage 2).

6.2 Doorstroming: De noodzakelijke voorwaarde om de inwoners van Zoetermeer een woon carrière te kunnen -blijven- bieden, is een succesvolle doorstroming op gang te krijgen en te houden. Daartoe bouwen woningcorporaties en marktpartijen voor doorstromers met aantrekkelijke op de individuele behoeften aansluitende woningen. Alle partners realiseren zich dat een voorwaarde voor een succesvolle doorstroming het maximaal verlengen van de verhuisketen is. Anders gezegd: hoeveel verhuizingen in de bestaande woningvoorraad veroorzaakt één nieuwbouwwoning.

*“Doorstroming vanuit de koopwoningen is essentieel.
Gezamenlijk kunnen de locaties worden gekozen”*

Job van Zomeren (Era Contour)

6.3 Doelgroepen: De onderscheiden doelgroepen (naar huishoudenssamenstelling, inkomen en leefstijl) wordt een passende aanbieding gedaan naar huur- en koopprijs, woningtype/-product (grondgebonden en appartement) en woonmilieu (leefstijl en locatie). Daar waar een mismatch tussen vraag en aanbod bestaat anders dan reguliere frictie of dreigt te ontstaan worden stimuleringsmaatregelen overwogen (in termen van beleid, instrumentarium, geld).

6.4 Woningcategorieën: Het beoogde nieuwbouwprogramma van 10.000 woningen in het komend decennium kent voornamelijk als doelstelling de volgende -vanuit het vigerende gemeentelijke beleid gewenste- verdeling naar eigendom en prijsklasse: 27% (2.700) goedkope huur, 25% (2.500) middenhuur en 48% (4.800) dure huur- en koopwoningen.

*“Het versneld ontwikkelen en bouwen van grotere volumes
betaalbare woningen en leefbaar houden van onze wijken is
key voor Zoetermeer”*

Leendert den Heijer (BAM)



6.5 Bouwen naar behoefte: De menukaart woningbouw (bijlage 2) onderscheidt in de huidige versie een 12tal doelgroepen (naar huishoudenssamenstelling, doelgroepen en leefstijl). In de menukaart is ook een voorlopige indicatieve verdeling gemaakt naar de beoogde woningproductie per doelgroep. Deze streefcijfers worden periodiek op basis van actuele marktonderzoek geactualiseerd. De doelgroepenverdeling geeft daarmee een invulling van woning categorieën op maat per project, zolang de totale verdeling in prijsklassen haalbaar wordt geacht. De jaarlijkse Woningbouwmonitor is een hulpmiddel bij het bewaken van de alsdan overeengekomen verdeling van woning categorieën op stedelijke niveau.

“Alleen robuuste aantallen middenhuur in bestaande woonwijken kunnen het verschil gaan maken”

Casper Hulsman (Bouwinvest)



7. Ieders inbreng

7.1 Wederkerigheid: dit akkoord toont onze gezamenlijke ambitie op hoofdlijnen. De vervolgstappen liggen bij maatwerkoplossingen bij de integrale gebiedsaanpak. Hierbij laten wij ons leiden door de uitvoeringsagenda (bijlage 1).

“Voor een andere stad is een nieuwe strategie nodig. Verbindt daarom de huidige praktijk aan de nieuwe strategie”

Mariëtte Heemskerk (De Goede Woning)

7.2 De woningcorporaties en marktpartijen zijn bereid en in staat om de ambities voor woningbouw en wijkvernieuwing de komende jaren over het *tipping point* te brengen indien de projecten voldoen aan de bedrijfseconomische (rendementseisen) en maatschappelijke doelstellingen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit). Hierbij geldt nadrukkelijk het bepaalde in artikel 4.3.

7.3 Partijen zijn zich ervan bewust dat op woningcorporaties – gezien de op hen als toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet toepasselijke wet- en regelgeving – beperkingen (kunnen) rusten. Voor woningcorporatie Vestia als saneringscorporatie geldt dat die beperkingen verzwaard zijn. Partijen zullen een mogelijk toekomstige samenwerking zodanig vormgeven dat deze in overeenstemming blijft met de voor de betreffende woningcorporatie geldende wet- en regelgeving.

7.4 De ontwikkelaars en beleggers bundelen hun relevante marktkennis over woning- en arbeidsmarkt in Zoetermeer (onder meer doelgroepen, woonvoorkeuren, innovatieve woonconcepten, vraaggevoeligheid prijs-kwaliteit verhouding). Aangevuld met de reguliere beleidsinformatie vanuit de overheid (monitors en barometers) en de lokale kennis (buurtintelligence) over de bewoners van de woningcorporaties biedt dit input voor de buurtverkenningen en integrale gebiedsaanpak.

“De opgave vergt een langjarige samenwerking tussen de diverse stakeholders in het gebied, met één gezamenlijk doel: een beter Zoetermeer!”

Annemarie Jol (AM)



ONDERTEKENING

Dit akkoord is overeengekomen en in 14-voud opgemaakt en ondertekend te Zoetermeer op 24 maart 2021 door de deelnemers aan de Permanente Marktdialoog Zoetermeer:

AlterA

Erwin Wessels



Annemarie Jol

AMVEST

Edwin van Leeuwen



Leendert den Heijer



Casper Hulsman



Mariëtte Heemskerk



Rob Tummers



Job van Zomeren

heijmans

Jaap van Oeveren



Walther van Leeuwe



Pieter Knauff



Marco Beekman



Daphne Braal



wethouder Robin Paalvast



UITVOERINGSAGENDA 2021-2022

STADSBOUWAKKOORD ZOETERMEER

Bijlage 1 bij Stadsbouwakkoord Zoetermeer

10 maart 2021



1. Introductie

Het Stadsbouwakkoord kent een periodieke evaluatie. De uitkomsten worden verwerkt in de actuele uitvoeringsagenda van de PMZ-partners. De eerste editie is onderhavige uitvoeringsagenda voor 2021 en 2022.

2. Inhoud agenda

De uitvoeringsagenda wordt samengesteld door de Permanente Marktdialoog Zoetermeerⁱ (PMZ) en richt zich vooralsnog op de volgende hoofdonderwerpen:

- Gemeentelijke beleidsvoornemens
- Binnenstedelijk bouwprogramma
- Organisatie van de integrale gebiedsaanpak
- Behoeftinventarisatie maatregelen

3. Gemeentelijke beleidsvoornemens

3.1 Uitgangspunt

Nieuw en te actualiseren beleid en visies, relevant voor het Stadsbouwakkoord, worden besproken in de PMZ voordat bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt. De PMZ-partners geven input voor de consequenties voor de uitvoering van het Stadsbouwakkoord en de praktische uitvoerbaarheid van de gemeentelijke beleidsvoornemens. Ook PMZ-partners kunnen onderwerpen agenderen die naar verwachting gaan vragen om nieuw of aangepast gemeentelijk beleid.

3.2 In 2021-2022 worden naar verwachting de volgende beleidsvoornemens geagendeerd (niet uitputtend):

- Visie Zoetermeer 2040 (gemeentelijke omgevingsvisie)

In de loop van 2021 wordt bestuurlijke besluitvorming voorzien. De ambtelijke uitgangspunten hiervoor zijn op 13 november 2020 in de PMZ besproken en een aantal duidingen daaruit zijn opgenomen in het Stadsbouwakkoord.

- Woonzorgvisie

In Zoetermeer wordt uitvoering gegeven aan de oproep van de ministers van Volksgezondheid en BZK om in 2021 de woonzorgopgave in beeld te brengen en daaruit een visie te ontwikkelen. Dit sluit aan bij het belang dat de PMZ-partners hechten om de doorstroming van ouderen vanuit huur- en koopwoningen te stimuleren door het aanbieden van vernieuwende en gewilde woon- en zorgarrangementen op de juiste plek. Tijdens de lunchlezing op 19 november 2020 (zie hieronder bij punt 4) heeft het Atelier Rijksbouwmeester de wethouder zorg uitgenodigd deel te nemen aan een woonzorgchallenge (vanuit programma Who Cares).

- Transitievisie Warmte

Vanuit het nationaal Klimaatakkoord stelt de gemeente Zoetermeer vóór 2022 een Transitievisie warmte vast. Hierin wordt bepaald welke wijken naar verwachting vóór 2030 aardgasvrij worden en welke eraan. Daarbij wordt per wijk aangegeven welke alternatieve energiebron het meest voor de hand ligt. De gemeente heeft het voornemen de definitieve keuze in co-creatie met de huiseigenaren tot stand te brengen.

- Grondbeleid

De gemeente bereidt actualisering van haar grondbeleid voor. De PMZ wordt door het College van B&W om advies gevraagd bij deze actualisatie. Gelet op de kwaliteitsambities in het Stadsbouwakkoord, wordt daarbij door de gebiedsontwikkelaars en beleggers in overweging gegeven om het grondbeleid beter ten dienste te stellen van de bouwopgave.

- Gemeentelijk investeringsprogramma^{iv}

Bouwen op inbreidingslocaties is duurder dan op uitbreidingslocaties: het leidt per saldo gemiddeld tot een tekort van €10.000 per woning, in belangrijke mate toe te schrijven aan hogere verwervingskosten. Bij het ramen en inrichten van de gemeentelijke investeringscapaciteit kan onder meer rekening worden gehouden met: de relatief lage woningprijzen (gemiddeld €2.436 per m² t.o.v. €3.043 in Rotterdam en €3.115 in Den Haag, prijspeil 2018), de beschikbare (verdichtings)ruimte, het gemeentelijk exploitatietekort en de uitkomsten van het actuele grondbeleid (waaronder kostenverhaal).

In het gemeentelijke investeringsprogramma worden de verschillende gemeentelijke geldstromen inzichtelijk gemaakt ten behoeve van een tijdige match met de private investeringen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met koppelinvesteringen (bijvoorbeeld bij verduurzamen woningen), nieuwe vormen (bijvoorbeeld financiering van natuur in de stad) en Europese geldstromen, zowel subsidies als leningen vanuit de Green Deal via onder meer de Europese Investeringsbank en andere instellingen.

- Planinitiatieven en -procedures:

Het uitwerken op welke wijze uiteenlopende initiatieven van marktpartijen en bewoners een effectief vervolg in het planproces kunnen krijgen. Hierbij wordt ook het diversificeren van het gemeentelijk tender beleid betrokken evenals best practices van elders, bijvoorbeeld ervaringen die in Rotterdam worden opgedaan met het *Unsolicited Proposal*.

- Planprocedures:

Hierbij wordt gebruik gemaakt van succesvolle ervaringen in andere gemeenten en besproken of dit ook in Zoetermeer kan worden toegepast. Voorbeelden: verkennen of initiatief- en haalbaarheidsfase van projecten beter gestroomlijnd kunnen worden en het opzetten van een escalatiemodel.

4. Binnenstedelijk bouwprogramma

4.1 Uitgangspunt

In het Stadsbouwakkoord wordt waarde gehecht aan de verbetering van de kwaliteit van bestaande woonwijken. Woningbouw dient ter verbetering van de leefbaarheid. Dit is geen sinecure, wel krijgen de PMZ-partners steeds meer ervaring met de integrale gebiedsaanpak elders in Nederland. Deze ervaringen worden benut in de aanpak in Zoetermeer.

4.2 Referentiestudies

Enkele studies geeft relevante aanknopingspunten.

- Ruimte zat in de stad (KAW)^{vii}

Dit is een recent onderzoek naar beter gebruik van de ruimte in naoorlogse wijken 1945-1980 met corporatiebezit. Een scan voor Zoetermeer laat een toevoeging zien van tenminste 3.000 woningen. De methode betreft naast ruimtelijke en typologische verdichtingsmogelijkheden ook sociale en leefbaarheidsdata. De studie is op 17 september 2020 tijdens een lunchlezing voor de gemeente Zoetermeer en woningcorporaties gepresenteerd. Het verdient de voorkeur om een vervolg te geven in die wijken waar de integrale gebiedsaanpak prioriteit krijgt. Daarbij kan ook inhoudelijke aansluiting en inspiratie worden gevonden bij de praktijkvoorbeelden van Panorama Lokaal van het College van Rijksadviseurs^{viii}, welke tijdens een lunchlezing op 19 november 2020 zijn gepresenteerd.

- Wijk biografieën (Flexus AWC i.o.v. gemeente Zoetermeer)

Zoetermeer is trots op haar jonge bouwgeschiedenis. Daarom werkt bureau Flexus AWC (Architectuur, Welstand, Cultuurhistorie) in opdracht van de gemeente aan biografieën van alle wijken en aan het verhaal van de stad, van de groeikern Zoetermeer. Deze komen naar verwachting aan het begin van het tweede kwartaal 2021 beschikbaar. Een concept van Meerzicht toont dat deze biografieën duidingen geven voor cultuurhistorische waarden voor stedenbouw, architectuur en landschap. Het verhaal van de stad vormt de input voor de omgevingsvisie Zoetermeer.

- Veerkracht in het corporatiebezit (Circusvis)^{ix}

Dit onderzoek, door mede-auteur Jeroen Frissen op 18 juni 2020 gepresenteerd op een lunchlezing bij gemeente Zoetermeer, bevestigt de eerder beschreven trend van toename van de concentratie van kwetsbare huurders in sociale huurwoningen. Een uitdaging waar met name de woningcorporaties mee worden geconfronteerd. Leefbaarheid is relevant voor een evenwichtige ontwikkeling van bestaande wijken en de binnenstedelijke woningbouwopgave.

4.3 Wijken en gebieden

Bij het versterken van de bestaande woonwijken geven we prioriteit aan die wijken, die urgent om aanpak vragen: in ieder geval Meerzicht en indien hiervoor tijdig voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar kan worden gemaakt ook Buytenwegh en Seghwaert.

Daarnaast kent de gemeente al langer de prioritaire aandacht voor een drietal binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen te weten:

De Entree

<https://entreezoetermeer.nl/>

Binnenstad

<https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=83&fileid=242416&f=38acb114672ea5699493c91003c1ed4e&attachment=0>

Dutch Innovation Park

<https://www.dutchinnovationpark.nl/>

4.4 Planvoorraad

Voor een continue en gestage bouwproductie is het noodzakelijk om permanent over voldoende planvoorraad te kunnen beschikken: minimaal 130% ten opzichte van de gewenste productie. Hiervoor zal de gemeente de totale planvoorraad inzichtelijk maken met onderscheid van verschillende gradaties van zacht naar hard. De planvoorraad kan vervolgens door alle partijen per wijk of gebied worden aangevuld en periodiek worden bijgesteld aan de hand van voortschrijdende inzichten. Ook wordt de -min of meer- harde planvoorraad gepresenteerd in een bouwstromenmonitor, een nauwkeurige bouwplanning tot start bouwdatum (referentie bouwmonitor Rotterdam).

5. Organisatie van de integrale gebiedsaanpak

5.1 Uitgangpunt

Bij de voorbereiding en uitvoering van de integrale gebiedsaanpak worden op maat gemaakte samenwerkingen overeengekomen tussen de gemeente en partijen met grond- en/of vastgoedposities. Hierbij worden ook de relevante bedrijven, maatschappelijke organisaties en bewoners gevraagd te participeren.

5.2 Organisatie van integrale gebiedsaanpak

Om tot hoogwaardige oplossingen te komen, maken we bij het inrichten van de organisatie van de integrale gebiedsaanpak gebruik van de kennis en ervaringen van de PMZ-partners elders. We noemen hier enkele -zeker niet uitputtende- voorbeelden ter inspiratie

- Palenstein Zoetermeer: <https://palensteinzoetermeer.nl/>

(Vidomes, Vestia, De Goede Woning, gemeente Zoetermeer)

- Wijkverbetering Overvecht in Utrecht: <https://www.werkplaatsovervecht.nl/>

(AM, Era Contour, Heijmans, Syntrus Achmea, Amvest)

- Rotterdam Vakmanschap: <https://www.vakmanstad.nl/>

Met name relevante aanknopingspunten voor sociale onderneming in wijkaanpak (aandacht voor scholing, jeugd, arbeidsmarkt).

- Vreewijk Rotterdam en Vogelbuurt Vlaardingen (Dura Vermeer)
- Verduurzamen bestaande eengezinswoningen in onder meer Woerden en Soest (BAM)

Bij de organisatie van de integrale gebiedsaanpak wordt ook de participatie met de omgeving betrokken. Dit vindt waar mogelijk plaats bij de planvoorbereiding van projecten in de buurt. Ook wordt hierbij gebruik gemaakt van ervaringen elders.

Bij de integrale gebiedsaanpak hoort ook een productieve en tijdige samenwerking tussen betrokkenen uit het fysieke en sociale domein. Ook deze samenwerking komt het best tot haar recht bij de planvoorbereiding van projecten in de buurt.

5.3 Periodieke resultaatmeting

De voortgang in de uitvoering van het Stadsbouwakkoord wordt bewaakt door het periodiek meten van de resultaten. De metingen worden uitgevoerd onder begeleiding van de PMZ-partners. De uitkomsten worden verwerkt in de eveneens periodiek te actualiseren uitvoeringsagenda.

Waarop en hoe wordt gemeten is onderwerp van nader overleg tussen de partners. Op dit moment zijn de volgende suggesties gedaan:

- Leefbaarheid: dit gebeurt met behulp van de leefbaarometer.
- Wachttijden: van (sociale) huur, met name voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Verhuisketens: de lengte van de verhuisketen meet het doorstromingseffect
- Planvoorraad: voldoende planaanbod, gemeten in tenminste 130% van de (harde) planvoorraad, is een indicator voor een constant bouwtempo.
- Bouwtempo: het bouwtempo is een indicator voor de doelstelling continuïteit in de jaarlijkse woningbouwproductie.
- Verduurzamen bestaande woningvoorraad: het bereiken van de doelstelling wordt gemeten door de netto warmtevraag per woning.
- Waarde-ontwikkeling: realiseren van een bovengemiddelde waardestijging van de woningvoorraad ten opzichte van omliggende gemeenten, te meten aan de hand van WOZ-waarden.

6. Behoeftinventarisatie maatregelen

6.1 In deze uitvoeringsagenda is een voorlopige inventarisatie opgenomen van de behoefte aan te nemen maatregelen. De inventarisatie heeft een agendavormend doel. Het heeft betrekking op de 'wat'-vraag, niet de 'hoe'-vraag: dit laatste is onderwerp van gesprek in de PMZ vanaf 2021.

6.2 Stimuleren in plaats van reguleren

Wij realiseren ons dat de gemeente voor het kunnen vervullen van haar regierol beleidsruimte vanuit de markt nodig heeft. Mede daarom is de gemeente voorstander van het ontwikkelen van een stimulerend beleid waar mogelijk (bijvoorbeeld bij aanbodstimulering van markthuur en koopwoningen) in combinatie van een regulerend beleid waar noodzakelijk (bijvoorbeeld bij bestrijden van ondermijnende activiteiten).

6.3 Maatregelen bij doelgroepgerichte vraag- en aanbodstimulering kunnen betrekking hebben op beleid, instrumentarium en geld.

6.4 Op basis van het nu voorliggend akkoord verwachten wij dat maatregelen nodig zijn voor:

- De basis op orde te krijgen:

Aanpak ondermijning in enkele buurten, aanwenden nieuwe regelgeving reguleren verkamers van woningen (onder meer door opkoopbescherming)

- Doorstroming op gang krijgen en houden:

- Voorwaarde voor robuuste doorstroomketen is de juiste woningtypen toe te kunnen voegen die ook in de toekomst, na de vergrijzingsgolf, nog voldoende gewild zullen zijn. Daarnaast is het ook relevant om -vanuit de optiek van de belegger- de waardering van het vastgoed in lijn te laten blijven met (tijdelijke) aanpassingen aan opbrengsten (bijv. ingroei huur) en kostenkant (bijv. grondwaarde).
- Voorrang geven aan huurders in middenhuur die een sociale huurwoning achterlaten. Onder meer ervaringen Bouwinvest in Hoofddorp en Syntrus Achmea in Arnhem.
- Verhuispremie en verhuiskostenvergoeding en/of tijdelijke huurprijsaanpassing (ingroei huur) voor doorstromers vanuit sociale huurwoning naar middeldure huurwoning.

- Middenhuur

Het lijkt verstandig dat de gemeente vooralsnog geen aanvullende regulerende maatregelen neemt op de huisvestingsverordening, omdat wij ons realiseren dat voor het sterk ontbrekende marktsegment van middenhuurwoningen, het aangekondigde rijksbeleid aanbodbelemmerend zal werken (maximale huurverhoging van inflatie +1%).

- Starters

Mogelijkheid verkennen om starters voorrang te geven nadat een bepaald percentage is toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.

7. Referenties

- i. De samenstelling van de Permanente Marktdialoog Zoetermeer bij aanvang wordt gevormd door de ondertekenaars van het Stadsbouwakkoord Zoetermeer.
- ii. Notitie Zoetermeer 2040. Expertadvies ambtelijke organisatie gemeente Zoetermeer. 1 oktober 2020
- iii. Zie brief van ministers aan wethouders wonen en zorg: https://vng.nl/sites/default/files/2020-11/brief_ministers_bzk_en_vws_mbt_opgave_wonen_en_zorg_en_adviesteam_mantelzorg1.pdf
- iv. Zie onder meer ook de aanzetten voor de gemeentelijke ontwikkelingsstrategie in Woningbouwprogramma Zoetermeer mei 2017.
- v. EIB, succesvol binnenstedelijk bouwen: een onderzoek naar maatschappelijke kosten en baten en mogelijkheden to optimalisatie van binnenstedelijk bouwen. 2011
- vi. Beleidsnota Financiering van natuur in de stad. Dr. Helen Toxopeus. november 2020. Sustainable Finance Lab.
- vii. Ruimte zat in de stad. KAW 2020
- viii. Zie website: <https://panoramalokaal.nl/>
- ix. Jeroen Frissen. Circusvis 2020. Veerkracht in het corporatiebezit.
- x. Het percentage van 130 is een dringend advies van Minister BZK (6 november 2020)

MENUKAART WONINGBOUW ZOETERMEER

Goed voor de woningzoekende én dus goed voor de stad!

Bijlage 2 bij Stadsbouwakkoord Zoetermeer

10 maart 2021



Inhoud Menukaart Woningbouw

1.	Doelstelling	25
2.	Werkwijze	26
3.	Definities	26
4.	Huur- en koopwoningen	27
5.	Doelgroepen	27
6.	Woonmilieutyperingen	29

Vooraf:

Deze eerste versie van de menukaart is werk-in-uitvoering. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend: dit geldt voor definities (o.a. oppervlakten) en peildata (o.a. huren en inkomens). Ook de op de kaart opgenomen behoefteraming per doelgroep (in percentage en aantallen) is indicatief.

1. Doelstelling

De menukaart woningbouw is het niet vrijblijvende hulpmiddel bij de integrale gebiedsaanpak en wordt periodiek geactualiseerd. Het beantwoordt in eerste instantie de vraag welk bouwprogramma in een wijk of buurt het beste aan de woningbehoefte voldoet. Het is bedoeld om uiteindelijk op stedelijk niveau vraag en aanbod te kunnen matchen, zowel in kwantiteit als in kwaliteit.

De inventarisatie van de doelgroepen zien wij als redelijk volledig voor zover daar überhaupt sprake van kan zijn. Anders gezegd, dit zijn de onderscheiden doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden. De omschrijving van de woonproducten heeft een voorlopig karakter: de voorbeelden dienen voornamelijk als inspiratie. Woonproduct ontwikkeling is permanent in beweging en vraagt daarom om verfijning op project- en gebiedsniveau op het moment dat de planvoorbereiding start. Vandaar dat de omschreven woonmilieus ook nog om verfijning vragen: dit geldt met name voor de aanduidingen stads- en woonwijk.

Bij de eerste periodieke actualisatie van de menukaart verwachten wij nog twee elementen te kunnen toevoegen:

Op de eerste plaats de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Anders gezegd, hoe kan nieuwbouw in bestaande wijken de verduurzaming van bestaande woningen accommoderen, zo niet aanjagen? Dit kan ook gaan om praktische zaken zoals het creëren van schuifruimte voor het op gang brengen van (tijdelijke) verhuisstromen.

Op de tweede plaats het toevoegen van nieuwe woonproducten die Zoetermeer als groene woonstad kunnen versterken en waarmee de woningbouw ook kan bijdragen aan het concretiseren van andere opgaven in de stad: onder meer energietransitie, biodiversiteit en circulariteit.

2. Werkwijze

Het woningbouwprogramma wordt in eerste instantie ingegeven door het verbeteren van de kwaliteit van woningen (en woonomgeving) en is ten tijde van voorbereiding en realisatie het resultaat van actuele en toekomstige vraag en aanbod. De menukaart woningbouw is een gezamenlijke exercitie van de PMZ-partners waarvoor de gemeente het initiatief heeft genomen. Inhoudelijk is de menukaart gebaseerd op het woningbouwprogramma (vastgesteld eind 2017). Het is -in eerste instantie- een uitwerking van bestaand beleid waarbij nieuw en geactualiseerd beleid periodiek zal worden ingepast.

3. Definities

Om ervoor te zorgen dat iedereen over dezelfde definities spreekt, zijn de 12 doelgroepen gerelateerd aan leefstijl en inkomen en het woningaanbod is ingedeeld in prijsklassen. We hanteren de grenzen flexibel, maar realiseren ons, dat de doelgroepen van de woningcorporaties aan landelijke regelgeving zijn gebonden (passend toewijzen).

3.1 Prijssegmenten in huur en koop

Sociale huur (2021)

< € 442	(kwaliteitskortingsgrens)
> € 442 < € 678	(hoogste aftoppingsgrens)
> € 678 < € 752	(liberalisatiegrens)

Markthuur

> € 752 < € 880	(lage midden huur)*
> € 880 < € 1.050	(hoge midden huur)
> € 1.050	(dure huur)

* vanuit beleggers wordt opgemerkt dat nieuwbouw van 60 tot 80 m² in dit segment zonder stimuleringsmaatregelen moeilijk is te realiseren.

Koop*

< € 190.000	(goedkope koop)
> € 190.000 < € 360.000	(middeldure koop)
> € 360.000 < € 475.000	(dure koop)
> € 475.000	(extra duur)

* deze indeling reflecteert actuele marktprijzen. De verwachting is dat de grens van middeldure naar dure koop al is opgeschoven (afgaande op recente Funda analyse).

Bron: Huisvestingsverordening gemeente Zoetermeer en Woningmarktanalyse gemeente Zoetermeer (2020)

3.2 Inkomen

Inkomenscategorie	eenpersoonshuishouden	tweepersoonhuish of meer
Laag inkomen (2021)	≤ € 23.725	≤ € 32.200
Laag middeninkomen	> € 23.225 ≤ € 39.055	> € 31.550 ≤ € 47.325
Hoog middeninkomen	> € 39.055 ≤ € 64.381	> € 47.325 ≤ € 74.381
Hoog inkomen	> € 64.381	> € 74.381

Bron: Woningwet en Huisvestingsverordening gemeente Zoetermeer (2020)

4. Huur- en koopwoningen

De gemeente Zoetermeer stuurt het nieuwbouwprogramma op eigendom- en prijsklassen. Op dit moment worden de volgende percentages voor de stad gehanteerd: 27% sociale huur, 25% middenhuur en 48% dure huur en koopwoningen. De jaarlijkse woningbouwmonitor is hierbij het hulpmiddel. De percentages dienen als beleidsrichtsnoer bij de ontwikkeling van het woningbouwprogramma in de buurten.

Omdat nieuwbouw de gelegenheid biedt om te bouwen voor de doelgroepen, hebben wij per doelgroep -met alle voorzichtigheid van dien- de behoefte geraamd, uitgedrukt in percentage en aantal van de beoogde toevoeging van 10.000 woningen. Deze verdeling is opgenomen in het overzicht in de laatste paragraaf. De verdeling heeft plaatsgevonden op basis van het woningmarktonderzoek van Sprinco, uitgevoerd voor de gebiedsontwikkeling Entree Motivatie: de gebruikte methode in dit onderzoek past goed bij de methode van de menukaart: er is een indeling naar doelgroepen en inkomens gemaakt en gekeken naar vraag binnen en buiten Zoetermeer. Daarnaast zijn ook twee woningmarktonderzoeken van Ecorys betrokken: Woningmarktanalyse Zoetermeer, de invulling van het Zoetermeerse woningbouwprogramma (oktober 2019) en Huisvestingsbehoeften kwetsbare doelgroepen gemeente Zoetermeer (juni 2020).

5. Doelgroepen

Voor de vraagzijde is gekozen voor een duiding naar doelgroepen getypeerd naar huishoudsamenstelling, inkomen en leefstijl. Daarbij maken we onderscheid tussen woningzoekenden uit Zoetermeer en daarbuiten. Naast marktbewegingen, is ook het door de woningcorporaties geleverde inzicht gebruikt bij de verhuishbewegingen als gevolg van de start van een nieuwe levensfase van een huishouden. De volgende 12 doelgroepen worden onderscheiden:

Starters op de woningmarkt

- **JONGEREN 18 – 27 JAAR**

- LAAG INKOMEN

- Studerend, eerste baan, actieve stedelijke leefstijl, fiets en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) als vervoermiddel.

- **EEN EN TWEEPERSONSHUISHOUDENS**

LAAG INKOMEN, LAAG MIDDEN INKOMEN

Vitale beroepsgroepen (onderwijs, zorg, politie en brandweer), auto en HOV als vervoermiddel.

- **SPOEDZOEKERS, STATUSHOUDERS, ARBEIDSMIGRANTEN**

LAAG INKOMEN

Kleine huishoudens (1 of 2 personen) met urgente en tijdelijke woonwens.

- **HUISHOUDENS DIE BEGELEID WONEN**

LAAG INKOMEN

Huishoudens met psychosociale problemen die 'begeleid' zelfstandig kunnen wonen.

Doorstromers op de woningmarkt

- **DOORSTROMENDE GEZINSHUISHOUDENS**

HOOG INKOMEN

Netwerkstedelingen, kenniswerkers, expats, werknemers in openbaar bestuur. In fase van gezinsvorming of op zoek naar een kwaliteitstap in wooncomfort en groene stedelijkheid (ontspannen, voorzieningenaanbod en bereikbaarheid als asset), *mobility as a service*, elektrische fiets en auto als vervoermiddel.

- **DOORSTROMENDE GEZINSHUISHOUDENS**

LAAG EN MIDDEN INKOMEN

Vitale beroepsgroepen (onderwijs, zorg, politie en brandweer) en ZZP-ers in gezinsvormende fase, rijtjeshuis met tuin als woonwens, auto en HOV als vervoermiddel.

- **EENOUDERGEZINNEN**

LAAG EN MIDDENINKOMEN

Onderscheid in de ouder mét en de ouder zonder inwonend(e) kind(eren).

- **YOUNG URBAN PROFESSIONALS, DINKIES**

MIDDEN INKOMEN, HOOG INKOMEN

Huishoudens, één of tweeverdieners, met een focus op de Randstad: netwerkstedelingen, kenniswerkers, expats, werknemers in openbaar bestuur op zoek naar groene stedelijkheid (ontspannen, exclusiviteit, voorzieningen en bereikbaarheid als assets), 2 auto's dan wel 1 of geen, *mobility as a service*, elektrische fiets als vervoermiddel.

- **EMPTYNESTERS MET SMALLE BEURS**

LAAG INKOMEN, LAAG MIDDENINKOMEN

55-plussers die te verleiden zijn om vanuit hun sociale huur eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning te verhuizen, binnen kleinschalige complexen bij voorkeur in de eigen buurt, nabij een goed voorzieningenaanbod, voornamelijk gericht op HOV.

- **EMPTYNESTERS MET RUIME BEURS**

HOOG MIDDEN INKOMEN, HOOG INKOMEN

55-plussers die hun koop eengezinswoning willen verruilen voor een gelijkvloers appartement nabij een goed voorzieningenaanbod, alsook emptynesters uit de grote steden (Den Haag, Rotterdam) op zoek naar meer rust en wooncomfort. Van 2 naar 1 auto dan wel *mobility as a service*.

- **OUDEREN MET EEN (TOEKOMSTIGE) ZORGBEHOEFTE**

LAAG EN MIDDEN INKOMEN

Ouderen (meestal 75-plussers) met een (toekomstige) zorgvraag die zelfstandig dan wel collectief in een beschermende omgeving willen wonen.

- **ONZELFSTANDIG WONENDE OUDEREN**

LAAG, MIDDEN EN HOOG INKOMEN

Ouderen met psychomatische problemen die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

6. Woonmilieutyperingen

Aan de aanbodzijde is gekozen voor een duiding naar woonproduct en vervolgens in welke woonmilieutypering daarbij het beste past. En gelet op de urgente noodzaak van doorstroming, is telkens beoordeeld of het aanbod in bestaande en/of nieuwbouw gedaan kan worden. Op dit moment is de woonmilieutypering overgenomen uit het Woningbouwprogramma (eind 2017), maar dit zal in de naaste toekomst in overleg met de PMZ-partners nog nader worden geactualiseerd en verfijnd.

Daarbij geldt voor alle ontwikkelingen, dat deze moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit door:

- Woon- en leefkwaliteiten - gebouw en omgeving;
- Maatschappelijke vernieuwing - fysieke en sociale ontwikkeling gaan hand in hand;
- Groene woonkarakter van de stad - groene stedelijkheid in combinatie met ecologie, klimaatadaptatie en duurzaamheid;
- Wijk- en buurtkwaliteit - lokaal maatwerk leveren;
- Flexibiliteit in woningontwerp (casco (incl. verdiepingshoogte) en gevelindeling laten functiewijziging toe, extra hoge plint, differentiatie in grootte en typologie en levensloopbestendig.

Woonmilieutypering

Binnenstad

Stadswijk

Woonwijk

Park Wonen

Campus Wonen

Niches (nog ongedefinieerd)

Wijken in Zoetermeer

Centrum (meer dan Stadshart)

De Entree, Palenstein

Meerzicht, Segwaert, Buytenwegh-De Leyens, Noordhove, Rokkeveen, Oosterheem, Dorp

Groene Stadas

Dutch Innovation Park

A12-zone

De onderscheiden woonproducten

- **VOOR JONGEREN 18 – 27 JAAR (LAAG INKOMEN)**

Collectieve dan wel zelfstandige woning, gestapeld, oppervlak < 45 m².

Woonvorm: studio (nieuwbouw), transformatie (kantoor), nabij HOV.

- **VOOR EEN EN TWEEPERSOONSHUISHOUDENS (LAAG EN LAAG MIDDEN INKOMEN)**

Appartement, oppervlakte tussen 55 m² en 65 m² (sociale huur) en (bij voorkeur) tussen 60 m² en 80 m² (lage midden huur en goedkope koop).

Bestaande woningen in Zoetermeer (vrijkomende huur- en koopappartementen) en als onderdeel van nieuwbouwcomplexen in combi met andere woningtypen, bijvoorbeeld tiny houses.

- **VOOR SPOEDZOEKERS, STATUSHOUDERS, ARBEIDSMIGRANTEN (LAAG INKOMEN)**

Collectieve dan wel zelfstandige woning, gestapeld, oppervlak < 65 m² (sociale huur).

Woonvorm: studio (nieuwbouw), transformatie (kantoor) en bestaande woningvoorraad, flexibele woonvormen.

- **VOOR HUISHOUDENS DIE BEGELEID WONEN (LAAG INKOMEN)**

Sociale huurwoning die de corporaties buiten het woonruimteverdelingssysteem om beschikbaar stellen voor huishoudens die vanuit een instelling de stap maken naar begeleid zelfstandig wonen.

- **VOOR DOORSTROMENDE GEZINSHUISHOUDENS (HOOG INKOMEN)**

Grondgebonden woning, gestapeld met grondgebonden kwaliteiten, vrijstaand/half vrijstaand, stadswoning, Particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw), community wonen, oppervlakte > 140 m².

- **VOOR DOORSTROMENDE GEZINSHUISHOUDENS (LAAG EN HOOG MIDDEN INKOMEN)**

Bestaande koopwoningen in Zoetermeer (rijtjeswoningen), oppervlakte > 110 m².

- **VOOR EENOUDERGEZINNEN (LAAG EN MIDDEN INKOMEN)**

Bestaande koopwoningen in Zoetermeer (rijtjeswoningen), oppervlak > 110 m² voor ouder mét inwonend(e) kind(eren) en bestaande of nieuwe appartementen voor ouder zonder inwonend(e) kind(eren), alsook flexibele woonvormen.

- **VOOR YOUNG URBAN PROFESSIONALS, DINKIES (MIDDEN INKOMEN, HOOG INKOMEN)**

Hoogwaardige *turn key* appartementen 40 tot 80 m², woningen met *shared services*, Friends concept, James concept, authenticiteit, stedelijke voorzieningen in nabijheid, eigen parkeerplaats(en) dan wel nabij *mobility hub*. Ook in toenemende mate kleine woonconcepten, maar dan met *shared services*.

- **VOOR EMPTYNESTERS MET SMALLE BEURS (LAAG INKOMEN, LAAG MIDDEN INKOMEN)**

Levensloopbestendig appartement binnen kleinschalig complex, woonoppervlak tussen 55 m² en 80 m², woonlasten maximaal gelijk aan woonlasten achterlatende woning, nabij (zorg)voorzieningen, pull factoren om te verhuizen zijn: gelijkvloerse woning, ruime en veilige lift, goed geïsoleerde woning, lage energielasten en woning gelegen in de eigen buurt.

* Woningcorporaties gaan uit van een benodigde woonoppervlakte van circa 80 m² om emptynesters daadwerkelijk tot verhuizen te verleiden.

- **VOOR EMPTYNESTERS** (HOOG MIDDEN INKOMEN, HOOG INKOMEN)

Appartementen met een plus of plussen (afhankelijk van prijssegment): wooncomfort (*turn key* woningen, ruime woonkamer en buitenruimte, services binnen complex), James concept, zelfbouw collectief, prettige woonomgeving, voorzieningen op loopafstand, eigen parkeerplaats dan wel nabij *mobility hub*, wooncoöperatie, energieneutrale woning. Voorbeelden: patio of hofjeswoningen.

- **VOOR OUDEREN MET (TOEKOMSTIGE) ZORGBEHOEFTEN** (LAAG EN MIDDEN INKOMEN)

Knarrenhof, stadsveteranenconcept, aanleunwoning bij verpleeghuis, groepswoningen (met collectieve woonkamer en/of collectieve voorzieningen), in sociale segment via woningcorporaties, in marktsegment via particuliere woonzorgaanbieders.

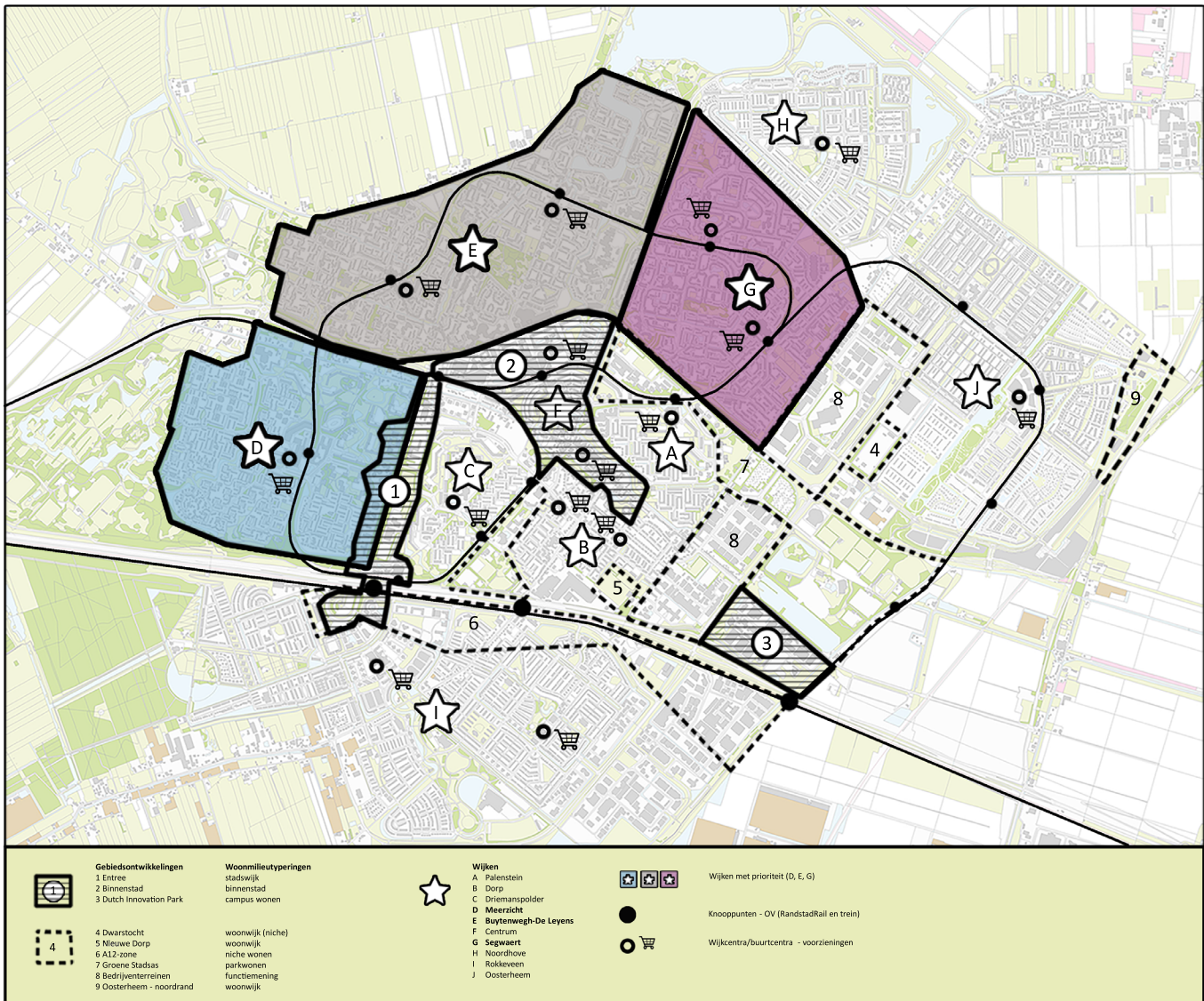
- **VOOR ONZELFSTANDIG WONENDE OUDEREN** (LAAG MIDDEN EN HOOG INKOMEN)

Intramurale woningen, verpleeghuiszorg, in sociale huursegment via woningcorporaties, in marktsegment via particuliere woonzorgaanbieders.

MENUKAART STADSBOUWAKKOORD ZOETERMEER

SAMEN DOORBOUWEN AAN STERKE WIJKEN IN DE STAD

Doelgroep naar leefstijl	Indicatief woonproduct	Inkomen	Herkomst	Sociale huur	Markthuurl	Koop		Behoeftte
	(zie Stadsbouwakkoord bijlage 2 voor uitgebreidere beschrijving)	laag inkomen laag middeninkomen hoog middeninkomen hoog inkomen	binnen Zoetermeer buiten Zoetermeer	< € 442 € 442 - € 678 € 678 - € 752	€ 752 - € 880 € 880 - € 1050 > € 1050	< € 190.000 € 190.000 - € 360.000 € 360.000 - € 475.000 > € 475.000	nieuwbouw bestaande voorraad	% #
Jongeren 18-27 jaar Actieve stedelijke leefstijl	Studio	x	x x	x x		x	x x	11 1.100
Een en tweepersoonshuishoudens Vitale beroepsgroepen	Focus op bestaand appartement	x x	x x	x x	x	x	x x	8 800
Spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten Tijdelijke snelle woonwens	Flexibele woonvormen	x		x			x x	5 500
Huishoudens die begeleid wonen Huishoudens met psychosociale problemen	Sociaal huur-appartement	x	x	x			x x	5 500
Doorstromende gezinshuishoudens Gezinsvormend op zoek naar kwaliteitstap/comfort	Riant grondgebonden woning / appartement in groene omgeving		x x			x x	x x	10 1.000
Doorstromende gezinshuishoudens Vitale beroepsgroepen en ZZP'ers	Bestaande koopwoning	x x	x x		x x	x	x x	5 500
Eenoudergezinnen Ouder mét en zonder inwonend kind	Bestaande rijtjeswoning / appartement	x x	x	x x	x x	x x	x x	4 400
Een en tweeverdieners (dinkies) Netwerkstedeling	Hoogwaardig turn-key appartement		x x		x x	x x	x x	13 1.300
Empty nesters met smalle beurs 55-plussers gehecht aan eigen buurt	Levensloopbestendig appartement in kleinschalig complex	x x	x	x x	x		x x	14 1.400
Empty nesters met brede beurs 55-plussers die koopwoning vervullen voor appartement	Hoogwaardige ruime gelijkvloers appartement		x x		x x	x x	x x	15 1.500
Ouderen met een zorgbehoefte Wonen in een beschermde omgeving	Gelijkvloerse woning met collectieve voorzieningen	x x x x	x x	x x	x x	x x	x x	7 700
Onzelfstandig wonende ouderen Ouderen met psychosociale problemen	Intramurale woningen	x x x x	x	x x	x x		x x	3 300
De behoeftebepaling (in percentage en aantallen) is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.								100 10.000



Colofon

STADSBOUWAKKOORD ZOETERMEER

Foto's

Voorpagina	Luchtfoto Centrum Zoetermeer, foto onbekend
Inhoudsopgave	Luchtfoto koepeltjesbuurt Zoetermeer, foto Architectuurpunt Zoetermeer, Dick Valentijn
p. 4	Buytenpark, foto Arne van Berge Henegouwen
p. 5	Station Lansingerland-Zoetermeer, foto Jannes Linders
p. 6	Terrasflat Palenstein, foto Architectuurpunt Zoetermeer, onbekend
p. 7	Zoetermeer centrum, foto Anton de Zeeuw
p. 8	Schoutenhoek Palenstein, Architectuur.nl, foto Roel Bosch architecten/Ossip van Duivenbode
p. 9	Flat Driemanspolder, foto Architectuurpunt Zoetermeer, onbekend
p. 10	Buytenpark, foto Rinus Lasschuyt
p. 11	Balij, foto Staatsbosbeheer, Fred Icke
p. 12	Voorweg, foto Architectuurpunt Zoetermeer, onbekend
p. 13	Schoutenhoek Palenstein, Architectuur.nl, foto Roel Bosch architecten / Ossip van Duivenbode
p. 14	Stadspark Zoetermeer, foto Vastgoedmarkt.nl, onbekend
p. 15	Station Lansingerland-Zoetermeer, foto Jannes Linders
p. 16	Rokkeveen, foto Dirk Verwoerd
Bijlage 1 p. 17	Oosterheem, foto Lindy Schuin INDYMHA
Bijlage 2 p. 24	Hof van Segwaert, foto Hofvansegwaert.nl, onbekend

Aan de inhoud van de teksten en kaartbeelden is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Bij samenstelling van dit document hebben we ons best gedaan om alle rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer u meent dat u hier niet vermeld staat verzoeken wij u contact op te nemen met het secretariaat van de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Zoetermeer.

Productie

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, gemeente Zoetermeer

Contact

Gemeente Zoetermeer

Postbus 15

2700 AA Zoetermeer

Telefoon: 14079

www.zoetermeer.nl



gemeente

Zoetermeer