

Contourennotitie Woningbouw als Aanjager

Versie: collegevergadering 10-9-2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding en doel	3
2. Ambities voor wonen in 2040	4
3. Aanjager van woningbouw	5
4. Aanjager van een toekomstbestendige woningvoorraad.....	7
5. Aanjager van welzijn, wonen en zorg	8
6. Aanjager van een thuis voor iedereen.....	9
7. Vervolg	10
Bijlage I: Voor wie ontwikkelen we dit woonbeleid?.....	11
Bijlage II: Voorbeeld gedifferentieerd woningbouwprogramma 2024 – 2040	12

1. Inleiding en doel

Deze contourennotitie van het college van Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer dient als besprekingsstuk voor het voorgenomen woonbeleid. De notitie is een tussenstap naar een nieuw Volkshuisvestingsprogramma en heeft geen formele beleidsstatus. Het doel is om de gemeenteraad en partners in de stad, zoals corporaties en zorginstellingen, te betrekken bij de inhoudelijke richting van het woonbeleid. Dit beleid is een verdere uitwerking van de [Visie Zoetermeer 2040](#) en de [Woonzorgvisie Zoetermeer](#). Verder moet dit beleid aansluiten bij (toekomstige) wetgeving, nationaal en provinciaal beleid, en de regionale woondeal. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar bepaalt waar, hoeveel en voor welke doelgroepen gebouwd mag worden. Samenwerking met partners is essentieel.

De notitie maakt gebruik van het wijkniveau als schaal, omdat dit aansluit bij de historie en beleving van Zoetermeer, maar erkent dat er risico's zijn, omdat niet alle buurten dezelfde uitdagingen hebben. De uitspraken in de notitie zijn dan ook gebaseerd op trends en gemiddelden, wat voor sommige locaties onjuist kan aanvoelen.

De notitie sluit nauw aan bij andere beleidsstukken, zoals de Ruimtelijke Strategie en het programma Energietransitie, maar bevat geen details over specifieke locaties, wijkinrichting, gezondheid of duurzaamheid. Het Volkshuisvestingsprogramma loopt tot 2040 en houdt rekening met de lange termijn, gezien de vaak lange doorlooptijden van woningbouwprojecten. Het Volkshuisvestingsprogramma zorgt voor onderbouwing zodat we gemeentelijke instrumenten (bijvoorbeeld uit de Omgevingswet) in kunnen zetten om op specifieke locaties voor specifieke doelgroepen bouwen. Flexibiliteit is ingebouwd om in te spelen op veranderende marktomstandigheden en nieuwe wetgeving. Het programma wordt elke vier jaar geactualiseerd.

Uitgangspunten

De gemeente Zoetermeer staat voor grote uitdagingen op het gebied van woningbouw en stadsontwikkeling. De Contourennotitie schetst de strategie voor het verbeteren van de stad en haar wijken. De volgende vijf uitgangspunten zijn daarbij leidend:

1. Woningvoorraad in Balans:

Het doel is om de woningvoorraad zo te verdelen dat in 2040 30% van de woningen sociale huur is. Dit zorgt ervoor dat er voor iedereen passende woonruimte is in de stad. Per wijk streven we naar een mix van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, en duurdere koopwoningen.

2. Wijken Balanceren en Renoveren:

De wijken Meerzicht, Driemanspolder, Buytenwegh, De Leyens en Seghwaert worden versneld gerenoveerd en aardgasvrij gemaakt. Deze renovaties verbeteren niet alleen de kwaliteit van de woningen, maar dragen ook bij aan het aantrekkelijker maken van de wijken.

3. Uitbreiden van de Woningvoorraad:

Tot 2040 worden er 10.735 nieuwe woningen gebouwd, met een plancapaciteit van 130% om vertragingen op te vangen. Deze woningen worden verdeeld over de stad, zodat elke wijk profiteert van nieuwbouw.

4. Gericht Woonbeleid voor Doelgroepen:

Het woonbeleid richt zich op vijf hoofddoelgroepen: de doelgroepen afhankelijk van sociale huur, jongeren, stedelijke huishoudens, gezinnen, en senioren. De bedoeling is om per wijk te kijken hoeveel woningen voor elk van deze doelgroepen nodig is. En vervolgens de keuze te maken voor welke van deze doelgroepen we hier nog woningen willen toevoegen.

5. Geschikte Woningen voor Senioren:

In alle wijken worden extra geschikte woningen voor senioren toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, dicht bij hun sociale netwerk.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma van Zoetermeer. De focus ligt op het creëren van een evenwichtige, duurzame en inclusieve stad waar iedereen zich thuis kan voelen.

In de [Visie Zoetermeer 2040](#) staan ambities en doelen geformuleerd. De kernopgave is de stad beter in balans brengen en daarmee de sociaaleconomische kracht van de stad. Er staan ook doelen voor het woonbeleid in de [Woonzorgvisie Zoetermeer](#) en het [Programma Energietransitie](#).

Leeswijzer

In het derde hoofdstuk worden de ambities voor wonen uiteengezet. Hoofdstuk vier tot en met zeven staan stil bij de volgende onderwerpen: woningbouw, een toekomstbestendige woningvoorraad, welzijn, wonen en zorg en een thuis voor iedereen. Steeds zetten we uiteen: wat zien we? (analyse), wat willen we? (doelen) en wat hebben we nodig? (acties). Het laatste hoofdstuk gaat over het vervolg richting een vastgesteld volkshuisvestingsprogramma.

2. Ambities voor wonen in 2040

De gemeente Zoetermeer heeft een plan voor de stad tot 2040. In de [Visie Zoetermeer 2040](#) staan ambities en doelen geformuleerd. De belangrijkste doelen zijn om de stad beter in balans te brengen en de sociaaleconomische kracht te vergroten. Dit betekent:

- **Woningaanbod in balans brengen:** Zoetermeer wil zorgen voor een goede mix van woningen, zodat er voor iedereen een passende woning is.
- **Ouderen langer thuis laten wonen:** Er komen meer geschikte woningen voor ouderen, zodat ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- **Concurreren met andere steden:** Zoetermeer wil aantrekkelijker worden voor nieuwe bewoners, zoals jongeren en 40+ huishoudens.
- **Verminderen van verschillen tussen wijken:** De gemeente wil ervoor zorgen dat alle wijken even aantrekkelijk zijn, met minder sociaaleconomische verschillen.

Om deze doelen te bereiken, moeten doelgroepen beter over de stad worden verdeeld, moeten er meer geschikte woningen worden gebouwd, en wordt de woningvoorraad aardgasvrij worden gemaakt.

Beleid van andere overheden:

- Sinds 2024 is de Omgevingswet van kracht. Dit betekent dat Zoetermeer een omgevingsvisie moet maken. Het volkshuisvestingsprogramma is daar onderdeel van.
- Het Rijk wil dat er vanaf 2025 jaarlijks 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan tweederde betaalbaar moet zijn.
- Gemeenten moeten streven naar 30% sociale huurwoningen in hun woningvoorraad.
- In de regio Haaglanden, waartoe Zoetermeer behoort, moeten omliggende gemeenten ook voldoende sociale huurwoningen bouwen. Zo ontstaat er meer evenwicht in de regio, omdat een aantal gemeenten een inhaalslag maken.

Zoetermeer kan deze doelen niet alleen bereiken met woonbeleid. Er is ook ander beleid nodig, bijvoorbeeld op het gebied van zorg en welzijn, om ervoor te zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en om sociaaleconomische verschillen te verminderen door bijvoorbeeld verduurzaming van woningen.

3. Aanjager van woningbouw

Inleiding

Zoetermeer heeft een groot woningtekort. Er zijn tot 2040 zo'n 10.735 nieuwe woningen nodig om het tekort en de bevolkingsgroei op te vangen. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en senioren groeit. De huidige woningbouw voldoet niet aan deze behoefte.

Wat zien we?

- Er zijn plannen voor 12.000 woningen, maar slechts 19% daarvan heeft al een vergunning. Veel plannen zijn nog onzeker, wat de kans op vertraging groot maakt.
- Om voldoende te bouwen, hebben we meer plannen nodig, meer personeel en betere samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars en marktpartijen.
- Koopwoningen zijn de afgelopen 5 jaar duurder geworden en wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sterk toegenomen.

Daarnaast is het belangrijk dat de woonomgeving voor alle doelgroepen van hoge kwaliteit is, zodat iedereen prettig kan leven in de stad.

Wat willen we?

Woningen bouwen voor vijf belangrijke doelgroepen:

- **Doelgroepen afhankelijk van sociale huur:** Deze doelgroepen bestaan uit mensen tot een modaal inkomen en mensen met een kwetsbaarheid of zorgvraag. Een evenredige verdeling van deze doelgroepen over de stad is essentieel om de stad en wijken in balans te brengen. Deze doelgroepen hebben gemeen dat ze voor hun huisvesting afhankelijk zijn van sociale huurwoningen.
- **Jongeren:** Binnen deze groep zijn vooral studenten en starters belangrijk voor Zoetermeer. Zij zorgen voor verjonging en brengen dynamiek in de stad, maar hebben vaak moeite om betaalbare huisvesting te vinden. Ook jongeren die uitstromen uit beschermd wonen en jeugdhulp hebben daarbij onze aandacht.
- **Stedelijke huishoudens:** Dit zijn vooral kleine huishoudens die behoefte hebben aan appartementen en andere stedelijke woonvormen. Ze dragen bij aan een levendige stadsomgeving.

- **Gezinnen:** Voor gezinnen heeft Zoetermeer al veel geschikte woningen, maar we blijven inzetten op een goede woonomgeving waar kinderen veilig kunnen opgroeien. We willen met name inzetten op gezinnen die een kwaliteits- en vervolgstap willen maken in hun wooncarrière.
- **Senioren:** Deze groep groeit snel in Zoetermeer. We willen passende woningen en voorzieningen aanbieden zodat senioren langer zelfstandig kunnen wonen en in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven. Hun woningbehoefte is divers, naast eengezinswoningen en appartementen ook geclusterde en zorggeschikte woonvormen.

Een woningbouwprogramma¹ met de volgende kenmerken:

- We willen tot 2040 10.735 nieuwe woningen bouwen, met plannen voor 130% van dit aantal om vertragingen op te vangen.
- De nieuwe woningen moeten verspreid worden over de stad, zodat elke wijk hiervan profiteert.
- We willen samenwerken met marktpartijen en inwoners om nieuwe woonvormen, zoals meergeneratiewonen, mogelijk te maken.
- We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat.
- Op stadsniveau streven we naar een mix van 30% sociale huur, 30% middenhuur en betaalbare koop, en 40% dure huur- en koopwoningen. We streven naar een evenredige verdeling over de stad met een bandbreedte per wijk.
- We willen wijken met veel sociale huurwoningen beter in balans brengen door in andere wijken meer sociale huurwoningen toe te voegen.
- We werken de kwaliteit van woningen en woonomgevingen verder uit in een wooncatalogus die marktpartijen en woningcorporaties moet inspireren en richting geven.

Wat hebben we nodig?

- Een planvoorraad van 16.000 woningen om het bouwtempo te verhogen. Dit is nodig om tot 2040 10.735 nieuwe woningen bij te bouwen.
- Meer nieuwbouwlocaties opnemen in het Omgevingsplan en samen met woningcorporaties, marktpartijen en bewoners deze plannen uitwerken.
- Een doelgroepenregeling vaststellen, tegelijk met het volkshuisvestingsprogramma, om duidelijke regels vast te leggen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Voor nieuwbouwlocaties duidelijke kaders vaststellen en daar vervolgens de wijze van uitgeven en/of de partnerselectie op aanpassen. Als we van tevoren duidelijke kaders meegeven helpt dat corporaties en ontwikkelaars om meer zelf te doen en/of sneller te bouwen.
- Marktpartijen en woningcorporaties blijven betrekken in de Permanente Marktdialoog Zoetermeer (PMZ). Dit gebeurt voornamelijk door het bundelen van kennis en

¹ Zie in bijlage II hoe dit woningbouwprogramma er ongeveer uit zal zien.

denkkracht en het arrangeren van coalities. Een werkgroep opzetten om bouwprojecten te versnellen en een woningbouwmonitor inrichten om de voortgang bij te houden

4. Aanjager van een toekomstbestendige woningvoorraad

Inleiding

De gemeente Zoetermeer heeft onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bestaande woningen, de noodzaak voor verduurzaming, en de mogelijkheden voor aanpassingen zoals levensloopgeschikt maken, woningsplitsen, en optoppen, aanbouwen en uitplinten. Dit onderzoek heeft verschillende uitdagingen in de wijken laten zien.

Wat zien we?

- **Renovatie nodig:** Ongeveer 50% van de woningen (gebouwd tussen 1970 en 1985) moet worden gerenoveerd, vooral in wijken zoals Palenstein, Meerzicht, Driemanspolder, Buytenwegh, De Leyens en Seghwaert. Dat zijn ongeveer 25.000 tot 30.000 woningen.
- **Verschillen in leefbaarheid:** In sommige wijken, zoals Driemanspolder, Meerzicht en Buytenwegh, is de leefbaarheid lager. Hier zijn meer sociale huurwoningen, lagere sociaaleconomische prestaties, en een grotere behoefte aan verduurzaming. Ook bestaat de wijk voor een te groot deel uit mensen voor hun huisvesting afhankelijk zijn van sociale huurwoningen (waaronder aandachtsgroepen). In andere wijken, zoals Rokkeveen en Oosterheem, is de leefbaarheid hoger. Hier zijn juist minder sociale huurwoningen, hogere sociaaleconomische prestaties, en minder behoefte aan verduurzaming.
- **Mogelijkheden voor verbetering:** Ongeveer 20% van de woningen is al geschikt voor ouderen, en 52% kan worden aangepast. Er is ook potentie om de woningvoorraad uit te breiden met 1.500 woningen door middel van optoppen, aanbouwen, uitplinten en woningsplitsen.

Wat willen we?

- **Energietransitie als kans:** We willen de energietransitie gebruiken om ook andere verbeteringen door te voeren, zoals toegankelijke woningen en toekomstbestendige woonomgevingen.
- **Renovatie versnellen:** We willen de wijken Meerzicht, Driemanspolder, Buytenwegh, De Leyens en Seghwaert sneller renoveren. Alle huurwoningen in deze wijken moeten in 2040 voldoen aan de landelijke standaard en aardgasvrij zijn.
- **Balans in wijken:** We willen de wijken beter in balans brengen. Een wijk is in balans met 33% sociale huur, 33% middenhuur of betaalbare koop, en 33% overige woningen en als de samenstelling per prijssegment niet meer dan 10% afwijkt.

- **Uitbreiden woningvoorraad:** We willen de woningvoorraad per wijk met 2% uitbreiden door middel van optoppen, aanbouwen, uitplinten en woningsplitsen.

Wat hebben we nodig?

- **Prestatieafspraken:** Afspraken maken met woningcorporaties en huurderorganisaties over huurbeleid en renovaties.
- **Toegankelijkheid verbeteren:** Bij verbouwingen zorgen dat gebouwen beter toegankelijk worden volgens een norm. Hiervoor maken we een keuze uit verschillende opties zoals NEN, ITS-wonen en Woonkeur.
- **Vastgoedstrategie:** Samen met corporaties een strategie ontwikkelen om woningen bij renovaties te verbeteren.
- **Gebiedsgerichte aanpak:** We ontwikkelen meer integrale gebiedsaanpakken, zoals in Meerzicht, om fysieke en sociaaleconomische problemen tegelijkertijd aan te pakken.
- **Optoppen en aanbouwen en uitplinten:** De gemeente wil voorloper zijn in het programma Optop2000 om meer woningen toe te voegen door optoppen en aanbouwen. Daarom stellen we langdurig voldoende capaciteit beschikbaar voor het benodigde vergunningentraject (inhoudelijk specialisten) en projectmanagement (projectleiding vanuit de gemeente).
- **Subsidies aanvragen:** Meer aanvragen doen voor subsidies, zoals uit het Volkshuisvestingsfonds, om de energietransitie in bepaalde wijken te versnellen.

5. Aanjager van welzijn, wonen en zorg

Inleiding

Zoetermeer vergrijst snel. Het aantal 75-plussers zal toenemen van 7.870 huishoudens in 2024 naar 12.655 in 2040. Dit zorgt voor een groeiende vraag naar geschikte woningen en zorgvoorzieningen voor ouderen. Veel senioren wonen alleen en hebben behoefte aan sociale contacten en ondersteuning.

Wat zien we?

- Wijken vergrijzen in verschillend tempo; oudere wijken zijn al verder vergrijsd, terwijl jongere wijken dit de komende 15 jaar zullen doen.
- Senioren blijven langer thuis wonen in zelfstandige woningen omdat het aantal plekken in verpleeghuizen niet meegroeit.
- Er is een grote vraag naar geschikte woningen voor senioren in alle wijken.
- 52% van de huidige woningen kan worden aangepast om geschikt te maken voor ouderen.
- Senioren hebben vaak specifieke wensen voor hun nieuwe woning, zoals minimaal drie kamers en een grote buitenruimte. Ze willen graag in een omgeving wonen met leeftijdsgenoten en gemakkelijke toegang tot zorg.
- Voorzieningen voor senioren, zoals zorg en welzijn, zijn meestal geconcentreerd rond wijkcentra en openbaar vervoer.

Wat willen we?

- In 2040 moeten alle wijken geschikte woningen hebben voor alle doelgroepen, met speciale aandacht voor senioren.
- We willen initiatieven zoals knarrenhofjes en meergeneratiewonen ondersteunen om het sociaal eigenaarschap te vergroten.
- Nieuwe geschikte woningen voor senioren worden vooral gebouwd rond voorzieningenclusters, zoals wijkwinkelcentra en de Binnenstad.
- Woningen moeten bij nieuwbouw en renovatie zo toegankelijk mogelijk zijn.

Wat hebben we nodig?

- Het nieuwbouwprogramma moet vooral uit nultredenappartementen bestaan, die geschikt zijn voor senioren. We zetten vooral op locaties nabij voorzieningen in op deze woningen.
- We willen een locatie reserveren voor bewonersinitiatieven zoals knarrenhofjes.
- Een wooncatalogus ontwikkelen die als inspiratie dient voor toekomstige woningbouw door corporaties en marktpartijen.
- De succesvolle aanpak met seniorenmakelaars in de sociale huursector voortzetten om senioren te ondersteunen bij verhuizing.
- Bij nieuwbouw moeten wettelijke toegankelijkheidseisen worden gevolgd, met extra aandacht voor toegankelijkheid volgens aanvullende normen. Hiervoor maken we een keuze uit verschillende opties zoals NEN, ITS-wonen en Woonkeur.

6. Aanjager van een thuis voor iedereen

Inleiding

De woningbehoefte van aandachtsgroepen, zoals migranten met een verblijfstatus, groeit in Zoetermeer. Deze groepen worden nu vooral in bepaalde wijken gehuisvest, zoals Driemanspolder, Meerzicht en Buytenwegh, waardoor de sociale draagkracht in die wijken afneemt. Andere wijken, zoals Dorp en Rokkeveen, huisvesten nauwelijks aandachtsgroepen. De gemeente bereidt zich voor op nieuwe wetgeving die vereist dat er beleid komt om alle aandachtsgroepen voldoende huisvesting te bieden.

Wat zien we?

Het Volkshuisvestingsprogramma helpt in het voorzien van huisvesting voor huishoudens die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Deze huisvestingsvraag en (een combinatie van) een laag inkomen, een zorgvraag of sociale problemen spreken we van aandachtsgroepen. Deze mensen hebben vooral behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen met ondersteuning en zorg. We onderscheiden drie aandachtsgroepen met een wettelijke taakstelling:

1. Mensen met urgente woningnood door dakloosheid, beperkingen, of psychische kwetsbaarheid.
2. Migrantengroepen met een verblijfstatus die over gemeenten verdeeld worden.
3. Mensen die hersteld zijn na verblijf in een zorginstelling en begeleiding nodig hebben.

Daarnaast zijn er aandachtsgroepen zonder wettelijke taakstelling, zoals arbeidsmigrantengroepen, studenten, en woonwagenbewoners. Zij hebben specifieke woonwensen, maar vaak minder zorg nodig.

Wat willen we?

- De woningbehoefte van alle aandachtsgroepen in kaart brengen via een regionale woonzorgvisie.
- Voor aandachtsgroepen met een taakstelling willen we meer sociale huurwoningen beschikbaar maken, met een doel van 30% sociale huur in 2040.
- Voor andere aandachtsgroepen willen we maatwerk leveren op basis van hun specifieke behoeften.
- Mogelijkheden in de Huisvestingsverordening opnemen om aandachtsgroepen zo nodig met voorrang te huisvesten.

Wat hebben we nodig?

- De verdere uitwerking hangt af van de afspraken die gemaakt worden in de regionale woonzorgvisie en moet nog verder ontwikkeld worden.

7. Vervolg

In het begin van 2025 zullen een aantal producten worden opgeleverd.

Volkshuisvestingsprogramma

Dit is een omgevingsprogramma uit de omgevingswet. Dit document kent dezelfde opbouw als de contourennotitie. In het volkshuisvestingsprogramma zal nog nader worden ingegaan op organisatie, financiën, samenwerking met partners en inwoners. Ook is hierin de input van de participatie verwerkt. De doelgroepenregeling maakt deel uit van dit voorstel.

Planning: gereed Q1-2025 en besluitvorming raad Q2-2025

Wooncatalogus

Dit is een overzicht van mogelijke woonconcepten om verschillende doelgroepen in de stad te kunnen bedienen. De wooncatalogus moet vooral marktpartijen en woningcorporaties inspireren en daarnaast ook enkele kaders scheppen voor ontwikkelingen.

Planning: gereed Q1-2025

Participatie

In het najaar zullen activiteiten en bijeenkomsten georganiseerd worden in het kader van participatie. De participatiebijeenkomsten van mei 2024 worden samengevoegd en vervolgd. Wanneer het volkshuisvestingsprogramma in concept gereed is, wordt dit nog aangeboden voor reacties op Doe Mee Zoetermeer. De participatie wordt afgesloten met een participatieverslag.

Planning: gereed Q1-2025

Bijlage I: Voor wie ontwikkelen we dit woonbeleid?

De gemeente Zoetermeer richt zich in haar beleid op vijf hoofddoelgroepen. Deze groepen zijn gekozen op basis van onderzoek en helpen om te bepalen welke woningen nodig zijn in de verschillende wijken. Hier zijn de doelgroepen:

1. Doelgroepen afhankelijk van sociale huur

Deze groep bestaat uit mensen met een laag tot modaal inkomen. Ze wonen alleen, samen, of soms met kinderen. Ze hebben bescheiden vooruitzichten en zijn economisch kwetsbaar, vooral tijdens moeilijke tijden zoals bij hoge inflatie. Ze zoeken vooral betaalbare appartementen of eengezinswoningen in de sociale huur. Deze doelgroepen omvatten ook de verschillende aandachtsgroepen.

Waarom?

- De overheid moet hen helpen met huisvesting.
- De gemeente wil ze beter verspreiden over de stad.

2. Jongeren

Jongeren studeren en/of werken, hebben een bescheiden inkomen en vaak verhuizen ze naar grotere steden. Ze hebben behoefte aan een betaalbaar appartement in de sociale huur, middenhuur, of koop en willen graag een breed aanbod van horeca en sportvoorzieningen.

Waarom?

- De gemeente wil jongeren in Zoetermeer houden.
- Jongeren hebben veel potentie en kunnen bijdragen aan de stad.

3. Stedelijke huishoudens

Deze groep is onder de 50 jaar, vaak afgestudeerd en heeft een inkomen tussen modaal en twee keer modaal. Ze werken als ondernemer of in loondienst en zoeken een appartement of een koopwoning in een stedelijke omgeving. Ze houden van een breed aanbod aan horeca en sportvoorzieningen.

Waarom?

Zoetermeer wil deze groep aantrekken om de stad dynamischer te maken, want ze zijn nu ondervertegenwoordigd.

4. Gezinnen

Gezinnen met kinderen tussen de 30 en 55 jaar leiden een druk leven met werk, hobby's, en sociale activiteiten. Ze zoeken vooral grondgebonden woningen in buurten met goede scholen en sportvoorzieningen.

Waarom?

De gemeente wil gezinnen in de stad houden, ook als hun kinderen ouder worden.

5. Senioren

Senioren zijn 55 jaar of ouder en wonen vaak nog in hun oude gezinswoning. Als ze verhuizen, willen ze een woning met minimaal 3 kamers, een ruime buitenruimte en voorzieningen dichtbij.

Waarom?

- Senioren zouden beter kunnen verhuizen naar een woning die geschikt is voor ouder worden, zodat hun oude woning vrij komt voor jonge gezinnen.
- Senioren dragen veel bij aan de sociale samenhang in de stad, bijvoorbeeld als vrijwilligers.

Bijlage II: Voorbeeld gedifferentieerd woningbouwprogramma 2024 – 2040

Wijk	Plancapaciteit in aantal woningen	Doelstelling sociale huur (minimaal)	Doelstelling betaalbare koop en middenhuur	Doelstelling dure koop en huur
Dorp	650	50%	10%	40%
Palenstein	1300	30%	30%	40%
Binnenstad	3100	30%	30%	40%
Driemanspolder	300	30%	30%	40%
Meerzicht	700	30%	50%	20%
Buytenwegh	600	30%	50%	20%
De Leyens	450	50%	10%	40%
Seghwaert	750	50%	30%	20%
Noordhove	350	50%	10%	40%
Rokkeveen	1150	50%	10%	40%
Oosterheem	1000	30%	10%	40%
Entree	6250 - 7250	30%	30%	40%

Toelichting

De genoemde aantallen zijn indicatief. Aan de aantallen uit dit voorbeeld ligt een locatiestudie ten grondslag. De percentages van prijssegmenten zijn gebaseerd op de huidige voorraad. Als een prijssegment in de huidige woningvoorraad van de wijk relatief weinig aanwezig is, is er gekozen voor een hoger percentage. De percentages zijn richtinggevend bedoeld om de woningvoorraad van een wijk in balans te brengen. Voor individuele locaties kunnen er dus andere keuzes gemaakt worden zolang het gemiddelde van de nieuwbouw voldoet aan de doelstelling op wijkniveau.