

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2024-162016

Van

Het college/ Wethouder Weerwag

Datum

31 oktober 2024

Onderwerp

Raadsmemo Terugkoppeling commissiebehandeling
contourennotitie Woningbouw als aanjager

Bijlagen**Inleiding**

Op maandag [21 oktober 2024](#) is de contourennotitie van Woningbouw als aanjager in de vergadering van de Commissie Stad besproken. De contourennotitie kent vijf uitgangspunten die een basis geven voor het opstellen van het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma. Tijdens de commissievergadering zijn de onderwerpen van de uitgangspunten op verschillende manieren naar voren gekomen. In dit memo zal het college ingaan op enkele inhoudelijke zaken die aan bod zijn geweest, vooruitlopend op de raadsvergadering van 4 november 2024.

Het doel

Met Woningbouw als aanjager jagen we de doelen aan uit de Visie Zoetermeer 2040. De woningbouwopgave biedt kansen om strategisch in elke wijk woningen toe te voegen. Hiermee dragen we met de woningbouw bij aan het verbeteren van de sociaaleconomische balans in de wijken. Zo blijft Zoetermeer een thuis voor iedereen en wonen doelgroepen gemengd in de stad. Tegelijkertijd worden woningen in de bestaande voorraad verduurzaamd en geschikt gemaakt voor senioren.

Woningvoorraad in balans

Met Woningbouw als aanjager gaan we sturen op stadsniveau en wijkniveau. Op stadsniveau kiezen we voor een gemiddeld woningbouwprogramma van 30% sociale huur, 30% middeldure huur- en koopwoningen en 40% dure huur- en koopwoningen. Hiermee willen we de betaalbaarheid op peil houden (roltrap verbreden) en kapitaalkrachtige doelgroepen meer ruimte geven (roltrap verlengen).

Op wijkniveau gaan we op twee doelen sturen: 1) Een woningvoorraad in balans: we sturen op een gelijke verdeling tussen sociale, middeldure en dure woningen. Dit baseren we op het landelijk [woonbeleid](#). 2) Het woningbouwprogramma gaan we per wijk afstemmen op de huidige woningvoorraad (zie bijlage II van de contourennotitie).

Tot slot, per locatie is flexibiliteit nodig om tot werkelijke productie te komen. Iedere locatie heeft zijn eigen specifieke kenmerken die mede het programma en de haalbaarheid bepalen. Een locatie kan dus bijvoorbeeld 100% sociale huur zijn of 100% middeldure huur zolang dit past binnen het woningbouwprogramma op stadsniveau, op wijkniveau en/of bijdraagt aan de balans op wijkniveau.

Haalbaarheid van betaalbare woningen

Het is van groot belang dat we woningen bouwen die de meeste mensen ook kunnen betalen. Daarom willen we 60% van het woningbouwprogramma betaalbaar ontwikkelen. Dat wil zeggen: met huren van maximaal € 1.157,95¹ of een koopsom tot € 390.000,-². Om betaalbaarheid en haalbaarheid te bevorderen wordt er soms kleiner gebouwd, modulair gebouwd of wordt er indien noodzakelijk gekeken naar subsidiemogelijkheden om een plan haalbaar te maken.

¹ Prijspeil 1 juli 2024

Wijken balanceren en renoveren

Een aantal raadsleden uitte zorgen over de verduurzaming van woningen. Het uitgangspunt bij verduurzamen is dat woningeigenaren worden geholpen en gestimuleerd, maar nooit worden gedwongen. De gemeente werkt samen met corporaties, verhuurders en VvE's aan de energietransitie van de gebouwde omgeving. Dat gebeurt binnen het programma Energietransitie. Woningbouw als aanjager beïnvloedt de transitie in de bestaande voorraad. Bij deze ingrepen zetten we gelijk in op het geschikt maken van woningen voor de beoogde doelgroepen, bijvoorbeeld een toegankelijker woning. We leggen dit soort acties vast in de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Het Volkshuisvestingsprogramma gaat ook in op ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad zoals splitsen en verkameren. Het is naast nieuwbouw een instrument om een doelgroep te bedienen, zoals jongeren. Dit wordt nu nader uitgewerkt. Er zijn geen plannen voor een nieuw vergunningstelsel (zoals leegstandsvergunning), voordat we bestaande regels in het Omgevingsplan hebben verwerkt.

Uitbreiden van de woningvoorraad

Het college houdt vast aan de bestaande door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwambitie. We zetten in op realisatie van minimaal 10.735 woningen in de nieuwbouw. We ontwikkelen plannen voor 16.000 woningen om zeker te zijn van voldoende planvoorraad en oplevering. Dat betekent een planning van gemiddeld 1.000 woningen per jaar, waarvan er gemiddeld 700 daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Gericht woonbeleid voor Doelgroepen

We bouwen in Zoetermeer voor alle doelgroepen, jong & oud, laag & hoog inkomen. Het klopt dus dat alle 5 in de contourennotitie genoemde doelgroepen worden bediend, namelijk huishoudens die afhankelijk zijn van sociale huur, jongeren, stedelijke huishoudens, gezinnen en senioren. Op stadsniveau koppelen we de programmering aan de beoogde doelgroepen. In gebieden met de hoogste dichtheden denken we bijvoorbeeld aan stedelijke huishoudens en jongeren.

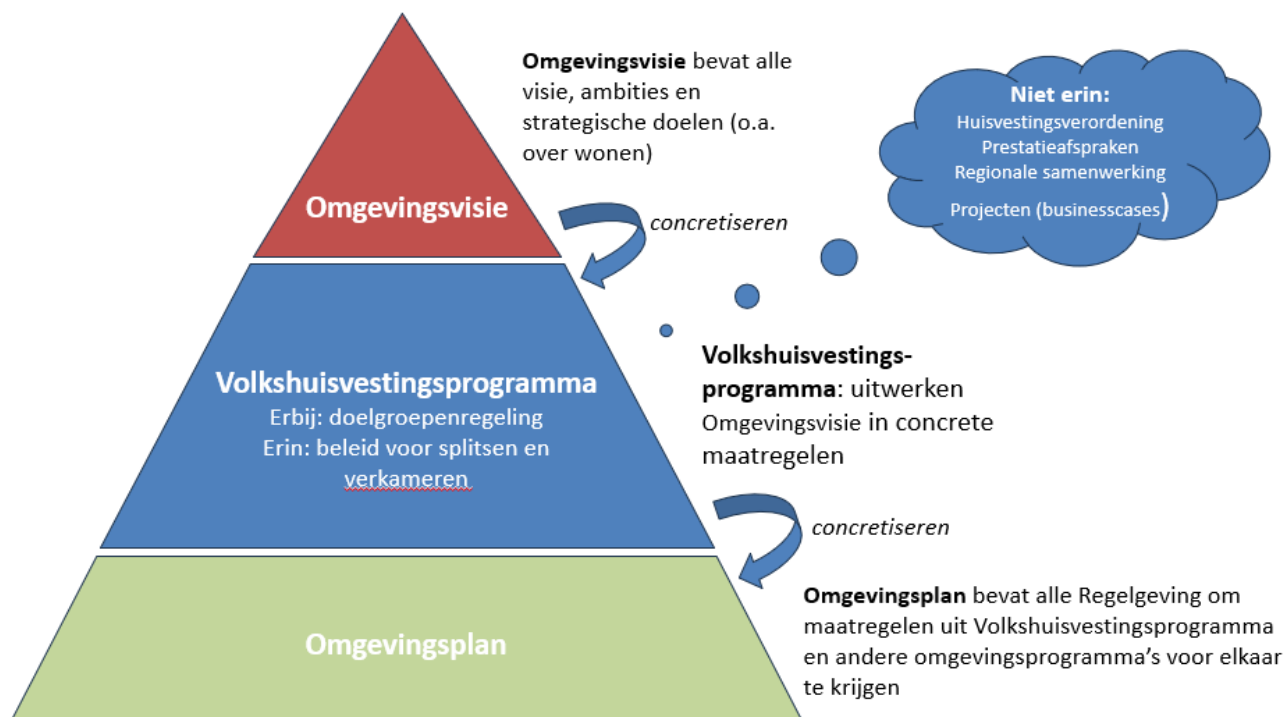
Proces en deadline van 31 maart

U wacht al enige tijd op nieuw woonbeleid. Het college stuurt in uiterlijk het eerste kwartaal van 2025 het Volkshuisvestingsprogramma naar de raad, inclusief raadsvoorstel met een financiële paragraaf. Dit document bevat alle beleidsvorming en uitwerking van de Visie 2040 en de Ruimtelijke Strategie. De Wooncatalogus heeft als doel onze partners te inspireren om voorstellen te doen voor bijzondere woonconcepten. Het is geen beleidsdocument.



gemeente
Zoetermeer

Organogram beleidsdocumenten



Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Paul Seitzinger

Telefoon : +31793469732

E-mailadres : P.Seitzinger@zoetermeer.nl