

Woningbehoefte- onderzoek gemeente Zoetermeer

Stec Groep aan gemeente Zoetermeer

23 augustus 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Uw vragen en te boeken resultaten	4
2. Conclusies en advies	6
2.1 Advies 1: Heb volop aandacht voor de bestaande woningvoorraad en focus niet alleen op nieuwbouw	6
2.2 Advies 2: Zorg voor versnelling met voldoende harde plannen	6
2.3 Advies 3: Optimaliseer gemeentelijk woningbouwprogramma	7
2.4 Advies 4: Zorg voor gedifferentieerd woningbouwprogramma in wijken, maar wees waar nodig flexibel	8
2.5 Advies 5: Zet locaties nabij voorzieningencusters in voor woningbouw voor ouderen en andere zorgdoelgroepen	9
2.6 Advies 6: Monitor huishoudens- en woningmarktontwikkelingen en stuur zo nodig bij	10
3. Huidige woningmarkt Zoetermeer in beeld	11
3.1 Meer koop- en grondgebonden woningen dan gemiddeld	11
3.2 Nieuwe maar tegelijkertijd ook kwetsbare bestaande voorraad	12
3.3 Groot deel woningen is aanpasbaar en geschikt te maken	13
3.4 Veel potentie voor splitsen en optoppen van woningen	14
3.5 Koopmarkt slecht bereikbaar voor lage- en middeninkomens	15
3.6 Weinig aanbod en hoge dynamiek in betaalbare segmenten	16
3.7 Krapte koopmarkt en extra huisvestingsopgaven leiden tot druk op sociale huur	18
4. Historie: demografie en verhuisstromen	23
4.1 Zoetermeer groeide afgelopen jaren, onderliggend vergrijzing	23
4.2 Verhuizingen steeds belangrijkere reden voor bevolkingsgroei	24
4.3 Zoetermeer heeft een roltrapfunctie in de regio	25
4.4 Intern veel verhuizingen door gezinnen en ouderen	28
5. Toekomstige huishoudensontwikkeling	30
5.1 Autonome ontwikkeling: + 8.060 huishoudens tot 2040	30
5.2 Inlopen woningtekort: + 2.675 extra huishoudens tot 2040	31
5.3 Ambitiescenario: + 5.265 huishoudens extra tot 2040	33
5.4 Extra opgave landt vooral bij jongeren en gezinnen	35
6. Kwalitatieve woningbehoefte	37
6.1 Robuuste vraag naar nultreden, grondgebonden vraag ingegeven door mate van invulling ambitie	38
6.2 Onvoldoende plannen voor ambitiescenario, ook hard maken plannen noodzakelijk	44
Bijlage A: Methodiek splitsen en optoppen	49

Bijlage B: Verhuizingen	52
Bijlage C: Stec-Doelgroepen indeling	53
Bijlage D: Woningbehoefte	55
Bijlage E: Plancapaciteit	57
Bijlage F: Begrippenlijst	58

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Zoetermeer heeft in 2022 de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 vastgesteld (zie kader hieronder). Het belangrijkste doel van die visie is: de neerwaartse sociaaleconomische spiraal van de afgelopen twee decennia keren. Dit wil de gemeente bereiken door richting 2040:

1. de sociaaleconomische draagkracht te vergroten;
2. te zorgen voor meer balans in de samenstelling van de woningvoorraad;
3. de woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de regio te vergroten;
4. de ongewenste sociaaleconomische verschillen tussen wijken kleiner te maken.

Om uitvoering te geven aan bovenstaande ontwikkelingen is passend woonbeleid nodig. De gemeente werkt daarom toe naar een nieuwe woonvisie en passend woningbouwprogramma. Het woonbeleid moet een aanjager worden van sociale, economische en fysieke ontwikkeling in Zoetermeer. Op deze manier kan er acuut én consequent worden gewerkt aan passende volkshuisvesting waarmee de gestelde doelen worden nagestreefd. Een belangrijke basis voor beleid is inzicht in de woonbehoefte in Zoetermeer. Nu en op langere termijn.

Omgevingsvisie: Zoetermeer 2040

Begin 2022 is de Omgevingsvisie van de gemeente Zoetermeer vastgesteld. Hierin is de overkoepelende visie voor de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad beschreven. De richting in de visie is duidelijk: Zoetermeer wil de neergaande lijn (de woonaantrekkelijkheid blijft achter bij de regio, de sociaaleconomische kracht van de stad staat onder druk en de verschillen tussen wijken en buurten nemen toe) afremmen en in een opwaartse beweging ombuigen. Om dit te doen zet de gemeente in op zes (even belangrijke) hoofdlijnen:

- 1 **Zoetermeer is mijn thuis**
- 2 **Duurzame stad in en tussen de parken**
- 3 **Palet van wijken en buurten**
- 4 **Doorlopende ontplooiingskansen voor iedereen**
- 5 **Stad van toegepaste innovatie**
- 6 **Zoetermeer regiostad**

Deze zes hoofdlijnen van het toekomstbeeld Zoetermeer 2040 hebben als inzet:

- **Een vergelijkbare (concurrerende) woonaantrekkelijkheid met de regio:** Zoetermeer heeft in 2040 fors terrein teruggewonnen op de regio en kan zich hierin blijvend meten met de omliggende gemeenten.
- **Een meer diverse instroom van inwoners en een verlengde wooncarrière:** Een “woonroltrap” die verlengd en verbreed is.
- **Vergelijkbare kansen op werk voor de inwoners van de stad ten opzichte van de regio:** In 2040 zien we dat het gemiddeld opleidingsniveau, de participatiegraad en de kansen op werk voor onze inwoners is versterkt en in ontwikkeling gelijke tred houdt met de regio. Hierdoor is er een betere balans tussen de beroepsbevolking en de werkgelegenheid in Zoetermeer.
- **Geen ongewenste sociaaleconomische verschillen tussen wijken en buurten:** In totaliteit zorgt dit ervoor dat de sociaaleconomische kracht van de stad gaat toenemen en Zoetermeer een stad is die beter in balans is en blijft.

1.2 Uw vragen en te boeken resultaten

U vraagt inzicht in het huidige aanbod aan woningen, zowel in de bestaande voorraad als in woningbouwplannen die in meer of mindere vorm concreet zijn. U wilt daarnaast inzicht in hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt in Zoetermeer. Ten slotte wilt u graag inzicht in de verhouding tussen het huidig (plan)aanbod en de toekomstige woonbehoefte in Zoetermeer. Voor het woningbehoefteonderzoek heeft u de volgende opgaven geformuleerd:

Analyse van de huidige woningvoorraad en planvoorraad

- 1 Hoe ziet de bestaande woningvoorraad eruit op gemeente en wijkniveau?
- 2 Welke transformatiemogelijkheden biedt de bestaande woningvoorraad?
- 3 Welke deel van de bestaande woningvoorraad is aanpasbaar, levensloop- en toekomstbestendig?
- 4 Hoe zien de huidige woningbouwplannen (en daarmee de gehele programmering) in Zoetermeer eruit?
- 5 Welke projecten zijn al in uitvoering en welke staan concreet gepland?

Ontwikkeling woningbehoefte en gewenste woningvoorraad

- 1 Hoe ziet de verwachte demografische ontwikkeling van Zoetermeer voor de komende twintig jaar eruit?
- 2 Wat betekent deze demografische ontwikkeling voor:
 - o de (gewenste) doelgroepen die in 2040 in Zoetermeer wonen;
 - o de vraag naar woningen;
 - o de samenstelling van de gewenste woningvoorraad (qua prijs, kwaliteit, levensloopgeschiktheid)?
- 3 Welke opgaven liggen er voor Zoetermeer vanuit regionale opgaven zoals de regionale woondeals?
- 4 Welke marktvraag is er in Zoetermeer en vanuit de regio naar welk type woningen?

Confrontatie huidige woningvoorraad en woningbouwprogramma met de gewenste woningvoorraad

- 1 In hoeverre speelt het woningbouwprogramma voldoende in op de (verwachte) demografische ontwikkelingen?
- 2 In hoeverre slaagt het huidige woningbouwprogramma erin om de bevolkingssamenstelling sociaal economisch beter in balans te brengen?
- 3 In hoeverre draagt het huidige woningbouwprogramma bij aan het stimuleren van de doorstroming van senioren, kapitaalkrachtige huishoudens, gezinnen en jongeren tussen de verschillende woningtypen zodat de 'woonroltrap' wordt verbreed en verlengd?
- 4 Hoe verhoudt de autonome ontwikkeling van de marktvraag zich tot de doelstellingen van de gemeente? En: in hoeverre moet de gemeente haar programmering, programma's en projecten bijstellen om haar doelstellingen te realiseren?
- 5 Welke vernieuwende woonvormen passen bij de doelgroepen waarvoor Zoetermeer een woningbouwopgave heeft? Waar in de stad zouden vernieuwende woonvormen het best kunnen landen?

Aanvullend op dit rapport hebben we de uitkomsten op wijkniveau en de uitkomsten van de Toekomstbestendige wijkscan en de Seniorproof scan weergegeven in een online dashboard. Klik [hier](#) voor de link naar het dashboard.

Positie woningbehoefteonderzoek in vervolgproces

In dit rapport geven we objectief antwoord op bovenstaande onderzoeksvragen. Hiermee ontstaat een basis voor het actualiseren en optimaliseren van het gemeentelijk woonbeleid en de woningbouwprogrammering. **Let op!** Dit rapport is nog geen woonvisie. De uiteindelijke visievorming en (politieke) keuzes over de conclusies en adviezen zijn nog geen onderdeel van dit rapport. Deze stappen moeten de komende maanden in het woonvisietraject nog (samen met u en andere relevante stakeholders) gezet worden.

Hetzelfde geldt voor de koppeling tussen de thema's wonen en werken. Gelijktijdig aan dit woononderzoek brengen we de ruimtevraag vanuit bedrijven (op de Zoetermeerse bedrijventerreinen) in beeld. En beantwoorden we de vraag waar deze kan landen. Doordat de druk op de ruimte groot is kan niet alles meer overal en moeten er keuzes gemaakt worden. Het beter benutten van de bestaande ruimte is daarbij één van de oplossingsrichtingen (o.a. door te mengen). Beide onderzoeken bevatten haakjes en koppelkansen die relevant en interessant zijn voor de uitwerking van de Ruimtelijk Strategie waarmee u momenteel ook bezig bent. Denk aan vragen als: welk type bedrijfsruimte kan ook in de plint van een woongebouw landen? Om hoeveel ruimte gaat dit? En welke invloed heeft dit op de woningbouwprogrammering? Of welke ruimte biedt de binnenstad voor zowel wonen (boven winkels) als werken (in de plint)? Deze vragen komen nu nog niet samen in onze onderzoeken. We zien kansen om deze twee thema's meer met elkaar te verbinden.

2. Conclusies en advies

We beginnen met het benoemen van de belangrijkste conclusies die uit ons onderzoek naar voren komen. We koppelen deze tegelijkertijd aan adviezen richting u, om zo vooruit te kijken richting de nieuwe woonvisie.

2.1 Advies 1: Heb volop aandacht voor de bestaande woningvoorraad en focus niet alleen op nieuwbouw

Zoetermeerse woningvoorraad nieuw, maar tegelijkertijd ook kwetsbaar en vraagt volop aandacht

Zoetermeer heeft een relatief nieuwe woningvoorraad. 20% van de voorraad is gebouwd na 2000. Dit is meer dan gemiddeld in de regio Haaglanden en Nederland. Tegelijkertijd is de woningvoorraad ook kwetsbaar. Circa 60% van alle woningen in Zoetermeer is gebouwd tussen 1970 en 1990. Deze woningen vragen om een kwaliteitsimpuls. Vaak hebben ze een slecht(er) energielabel en een deel van deze woningen is niet geschikt (te maken) voor mensen met een mobiliteitsbeperking. In Zoetermeer bevinden deze woningen zich voornamelijk in (delen van) de wijken Meerzicht, Buytenwegh de Leyens, Seghwaert en het Centrum. Klik [hier](#) voor het dashboard met onder het tabblad 'scans' een uitgebreide onderbouwing hiervan (op kaart).

Maak werk van een wijkgerichte aanpak en gebruik middelen uit het Volkshuisvestingsfonds als mogelijke aanjager

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is erg belangrijk voor de algehele woonkwaliteit in Zoetermeer. 95% van de in de toekomst benodigde woningvoorraad staat er immers al. In de bestaande voorraad is dus veel te winnen. Denk daarom na over het opstarten van een wijkgerichte aanpak. De meeste kwetsbare woningen liggen namelijk geclusterd in de gemeente en een individuele aanpak levert vaak niet het gewenste resultaat op (duurzame oplossing). Een integrale en multidisciplinaire aanpak kan er voor zorgen dat de leefbaarheid in deze wijken verbetert. Daarbij is het noodzaak dat de gemeente denkt vanuit een bredere portefeuillestrategie met aandacht voor de bestaande voorraad (zoals een woningcorporatie of belegger dat doet). En niet alleen met een primaire focus op nieuwbouw. Een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kan de gemeente Zoetermeer helpen bij het uitvoeren van de wijkgerichte aanpak. Hiermee kunnen fysieke ingrepen gefinancierd worden die bijdragen aan de leefbaarheid en veiligheid van een gebied. Zet daarom vol energie in op het binnenhalen van een bijdrage uit de volgende (vierde) tranche van het Volkshuisvestingsfonds (vanaf 1 juni 2024).

2.2 Advies 2: Zorg voor versnelling met voldoende harde plannen

Slechts 2.360 woningen opgenomen in harde plannen, planologisch concretiseren essentieel om door te kunnen bouwen

Zoetermeer heeft de ambitie om tot 2040 16.000 extra woningen toe te voegen aan de voorraad. Om dit te realiseren is doorbouwen noodzakelijk. Alleen zo kunnen de gemeentelijke en regionale (woondeal) ambities waarmaken worden. Momenteel zijn er circa 12.340 woningen opgenomen in woningbouwplannen. Hiermee beschikt de gemeente over voldoende plannen om te voorzien in de toekomstige woningbehoefte maar moeten er nog plannen gemaakt worden om richting de gemeentelijke

ambitie te gaan. Het overgrote deel van de plannen is nog zacht. Dit leidt tot veel onzekerheden en vertraging. Slechts 2.360 woningen zijn opgenomen in harde plannen (met vastgestelde of onherroepelijke status). Dit betekent dat circa 9.980 woningen de planologische procedure nog moeten doorlopen. Dit kost tijd en hierdoor loop je een groot risico dat de woningbouwproductie achterblijft. De gemeente Zoetermeer loopt hiermee extra risico dat huishoudens van de woonroltrap afstappen en de komende jaren buiten Zoetermeer naar een passende woning zoeken.

Zet in op 130% planvoorraad (van behoefte) en werk met 'up or out' principe aan voor én achterkant

Het is daarom zaak zachte plannen snel om te zetten in harde plannen, zodat deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden. Dit kan bijvoorbeeld door te sturen op efficiënte en doelmatige inzet van gemeentelijke capaciteit en middelen bij realisatie van woningbouwopgave met inzet van kerninstrumenten van de Omgevingswet waardoor aandeel harde planvoorraad toeneemt. Daarmee kan de inzet van grondbeleidsinstrumenten sneller en effectiever plaatsvinden en wordt de realisatiekracht versterkt.

Houd daarbij rekening met mogelijke vertraging en uitval van plannen. Zet daarom in op een planvoorraad die uitgaat van 130% (hard en zacht samen) van de woningbehoefte. Werk hierbij met het 'up or out' principe aan de voor- én achterkant van planvorming. Het 'up or out' principe is gebaseerd op het maken en borgen van zoveel mogelijk voortgang. In de initiatieffase is het nakomen van afspraken één van de belangrijkste punten om te versnellen. Dit betekent (conform het 'up or out' principe) dat als afspraken in de planontwikkelingsfase niet nagekomen worden er vanuit de gemeente minder (of geen) prioriteit en capaciteit meer gegeven wordt aan een woningbouwplan. Op deze manier wordt weer ruimte gecreëerd voor nieuwe passende, concrete plannen die snel(ler) tot uitvoering komen.

2.3 Advies 3: Optimaliseer gemeentelijk woningbouwprogramma

Koopmarkt onbereikbaar voor lage- en middeninkomens, hierdoor extra druk op sociale huursector

De koopwoningmarkt van Zoetermeer is slecht bereikbaar voor lage- en middeninkomens. Maar een kwart van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde tot € 355.000 (betaalbare koop -prijspeil 2023-, zie bijlage). Het overgrote deel van deze woningen is een meergezinswoning (appartement, beneden- of bovenwoning). Ook het aandeel middenhuur woningen is beperkt. Dit zorgt voor stokkende doorstroming op de woningmarkt en daarmee extra druk op het sociale huursegment. De zoek- en wachttijden bij de woningcorporaties zijn de afgelopen vijf jaar bijna verdubbeld. Voor het woningbouwprogramma heeft de gemeente daarom zelf al (eerder) de volgende opgaven geformuleerd voor 2031:



- De woningvoorraad bestaat voor twee derde uit betaalbare woningen (t/m middensegment);
- De woningvoorraad bestaat voor 30% uit sociale huurwoningen.

Gemeentelijke woningbouwambitie vraagt om extra inzet op betaalbare en grondgebonden woningen

De gemeentelijke bouwambitie van +16.000 woningen tot 2040 ligt fors hoger dan waarin in een autonoom groeiscenario vanuit kan worden gegaan (zie hoofdstuk 5). Deze gaat uit van zo'n +10.700 huishoudens in 2040. Dit betekent dat er, om deze ambitie te halen, zo'n 5.300 extra huishoudens aangetrokken moeten worden. Ouderen verhuizen niet of nauwelijks over gemeentegrenzen heen. Deze groei zal dus voor- namelijk vanuit jongeren en (kapitaalkrachtige) gezinnen uit de regio moeten komen. Deze doelgroepen hebben vaak een wens voor betaalbare en grondgebonden woningen.

Zorg voor passend woningbouwprogramma rekening houdend met gemeentelijke doelen en regionale woondeal

Zorg er daarom voor dat uw nieuwe en bestaande (zachte) woningbouwplannen aansluiten op de woonwensen van doelgroepen die de gemeente wil aantrekken. Concreet betekent dit dat de gemeente

Zoetermeer behoefte heeft aan meer betaalbare woningbouwplannen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Vooral het aantal betaalbare koopwoningen dat opgenomen is in harde en zachte plannen sluit (nog) niet aan bij de ambitie. De gemeente beschikt al wel over voldoende plannen voor dure koopwoningen. Het overgrote deel van deze plannen is alleen nog zacht. Zorg er daarom voor dat deze plannen een stap verder worden gebracht en in procedure komen. Anders worden kapitaalkrachtigere inwoners ook niet (extra) aangetrokken.

Qua woningtype is er vooral behoefte aan grondgebonden woningen voor deze doelgroepen. Niet alleen om gezinnen aan te trekken, maar ook juist om de 55+ huishoudens (zonder kinderen) vast te houden. Deze doelgroep stroomt namelijk vaak uit de gemeente Zoetermeer en verhuist daarbij in veel gevallen naar een betaalbare grondgebonden (vaak levensloopgeschikte) woning buiten Zoetermeer. Dit kan gerealiseerd worden door nieuw te bouwen maar vooral ook door de grote bestaande voorraad met grondgebonden woningen vrij te spelen voor deze huishoudens. Met name via doorstroming. We adviseren daarom (op basis van dit onderzoek en regionale woondealafspraken) een woningbouwprogramma te hanteren dat bestaat uit 30% sociale huur, 10% middenhuur, 30% betaalbare koop en 30% dure koop. Op basis van woonwensen adviseren we qua typen een verdeling van 30% grondgebonden en 70% appartementen/nultredenwoningen. Een nuance hierbij is dat de ruimtelijke inpasbaarheid van deze verdeling nog onderzocht moet worden. Met deze programmering wordt aangesloten op de gemeentelijke ambitie, eerder gestelde doelen en gemaakte afspraken uit de regionale woondeal.

Figuur 1: Inspiratie grondgebonden wonen in stedelijke setting (binnenstad Arnhem)



2.4 Advies 4: Zorg voor gedifferentieerd woningbouwprogramma in wijken, maar wees waar nodig flexibel

Zoetermeerse wijken¹ hebben verschillende karakters en de verhuisdynamiek tussen wijken is groot

Zoetermeer heeft, ten opzichte van de regio, veel eengezinswoningen. Dit zijn vooral tussenwoningen en hoekwoningen. De wijken Centrum en Meerzicht wijken af van dit gemeentelijke beeld. In deze wijken staan juist veel meergezinswoningen (appartementen en flats). Daarnaast bestaat de woningvoorraad van Zoetermeer voor circa 35% uit sociale huurwoningen². Dit is meer dan het nieuwe, landelijke, streven van 30% sociale huur per gemeente. De sociale huurwoningen zijn geclusterd in een aantal wijken waardoor verschillen ontstaan. Noordhove en Rokkeveen hebben bijvoorbeeld een lager aandeel dan 30% sociale huur, terwijl de wijken Meerzicht en Buytenwegh de Leyens juist een (veel) hoger aandeel sociale huur hebben. Dit heeft invloed op de huishoudenssamenstelling in deze wijken. Lage inkomens wonen bijvoorbeeld vaker in het Centrum en Meerzicht, dan elders in de gemeente. Ondanks dat zijn inwoners op basis van verhuisbewegingen niet enkel gericht op hun 'eigen wijk'. Ze verhuizen namelijk tussen

¹ We maken voor dit onderzoek gebruik van de CBS-wijkindeling van Zoetermeer.

² Dit aandeel is gebaseerd op basis van een optelsom van het aantal sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties (34%) én het aantal huurwoningen met een sociale huurprijs in bezit van particuliere verhuurders (1%).

verschillende wijken en het aandeel verhuizingen binnen de wijken is laag. De toekomstige woningbehoefte is onder de huidige omstandigheden dus mogelijk voor een groot deel uitwisselbaar tussen de Zoetermeerse wijken.

Geef in kwetsbare wijken ruimte aan midden- en hoge inkomens, blijf ook betaalbaar aanbod toevoegen

Zet in op een gevarieerd woningbouwprogramma per wijk. Hiermee wordt gezorgd voor meer balans in en tussen wijken. Dit betekent dus dat in kwetsbare wijken meer – maar niet enkel – ingezet moet worden op duurdere (koop)woningen. Zoetermeer staat voor de opgave om een eenzijdige huishoudenssamenstelling in de wijken aan te pakken. Het risico bestaat dat deze opgave wordt verplaatst als in nieuwe wijken enkel betaalbare en dure woningen worden toegevoegd. Kapitaalkrachtigen trekken in dat geval mogelijk weg uit andere Zoetermeerse wijken, concentreren zich dan in deze duurdere woningen en bestaande wijken verschromelen verder. Zet daarom bij nieuwbouw - zowel bij in- als uitbreiding - in op een mix van typen en prijssegmenten. Dit vraagt om verschillende aanpakken per wijk. Zet in de wijken Meerzicht, Centrum, Buytenwegh en Seghwaert vooral in op woningen voor midden- en hoge inkomens en zorg voor een meer gevarieerd programma in de andere wijken (met een verdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur).

Maak, samen met woningcorporaties, werk van optoppen

Optoppen biedt kansen voor de verbetering van wijken. Maak daarom samen met de woningcorporaties werk van optoppen, dan is over het algemeen de slagingskans het grootst. Het hoofddoel daarvan is, naast het (snel) toevoegen van woningen, om de leefbaarheid en sociaal maatschappelijke draagkracht van een wijk te verbeteren. Optoppen draagt bij aan het bevorderen van doorstroming (in het eigen complex) en het verbeteren van de draagkracht van wijken (doordat ook middenhuur toegevoegd kan worden). Een andere belangrijke meerwaarde van optoppen is dat de fysieke ingrepen goed gecombineerd kunnen worden met ingrepen in de woningen om deze toekomstbestendig te maken: verduurzamen, energietransitie, levensloopbestendig maken en de uitstraling van de woning. Dit versterkt ook de bestaande – nu vaak nog kwetsbare - woningen.

2.5 Advies 5: Zet locaties nabij voorzieningenclusters in voor woningbouw voor ouderen en andere zorgdoelgroepen

Vergrijzing en extramuralisering zorgen voor meer ouderen en zorgbehoevenden in reguliere woningen

Geschikt wonen met zorg is een belangrijke opgave voor de komende jaren. We verwachten een sterke toename van het aantal zorgbehoevenden door vergrijzing, terwijl de instellingsplekken niet of nauwelijks toenemen. Zowel zorgbehoevenden met een lichte- als zware zorgvraag zullen daardoor steeds vaker in een reguliere woning zorg moeten ontvangen. De gemeente heeft daarom al eerder benoemd dat er circa 6.000 extra zelfstandige en passende woningen bij moeten komen voor ouderen. Deze behoefte kan deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande voorraad, maar niet alle woningen en hun omgeving zijn hier geschikt voor.

Zet in op (geclusterde) nultreden woonvormen in nabijheid van voorzieningen

We adviseren daarom bij nieuwbouw fors in te zetten op (geclusterd) nultreden wonen rondom bestaande voorzieningen. Klik [hier](#) voor een overzicht van de bijpassende voorzieningen (op kaart). Dit helpt niet alleen de zorgbehoevenden, maar ook de zorgaanbieders. Clustering (rond deze voorzieningen) betekent namelijk dat zorgverleners niet de hele stad door hoeven te reizen en dat het voor hen eenvoudiger wordt om zorg te kunnen (blijven) bieden.

We adviseren op deze locaties in te zetten op een mix van mensen met een zware zorgvraag en mensen met geen of een lichte zorgvraag. Zo ontstaat er een natuurlijk verloop van informele en formele zorg. Hierbij wordt de formele zorg pas ingevlogen als het echt nodig is. Sociale cohesie tussen de bewoners is hierbij een belangrijke randvoorwaarde.

2.6 Advies 6: Monitor huishoudens- en woningmarktontwikkelingen en stuur zo nodig bij



Tenslotte adviseren we om de huishoudens- en woningmarktontwikkelingen, die we nu in beeld hebben gebracht, goed te blijven monitoren. Hetzelfde geldt voor de uitvoering van de huidige en nieuwe woningbouwplannen. Een goede monitoring helpt om scherp te krijgen of de gemeente op de goede weg is en waar er mogelijk bijgestuurd moet worden. Uiteindelijk blijft de toekomst onzeker, waardoor aanpassingen aan bijvoorbeeld het nieuwbouwprogramma soms wenselijk zijn. Zorg er hierbij voor dat deze monitoring ook uitgebreid ontsloten wordt, zodat iedereen die hiermee van doen heeft er kennis van neemt.

3. Huidige woningmarkt Zoetermeer in beeld

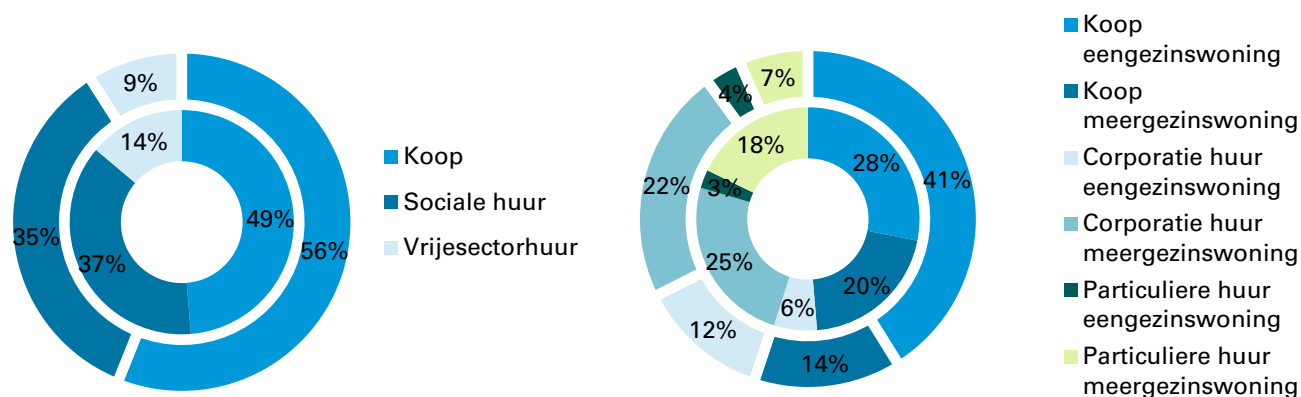
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van Zoetermeer staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energielabels), kwaliteit, aanpasbaarheid en dynamiek van uw woningmarkt. We doen dit op gemeenteniveau. In de **digitale factsheets** gaan we uitgebreid in op de woningmarkt op wijkniveau.

3.1 Meer koop- en grondgebonden woningen dan gemiddeld

Meer koopwoningen dan gemiddeld, juist minder (sociale) huurwoningen

Ongeveer 56% van de bestaande woningvoorraad van Zoetermeer is een koopwoning. Dit is meer dan gemiddeld in de regio Haaglanden (49%). Het aandeel particuliere huurwoningen (10% in plaats van 14%) is juist iets lager. Hetzelfde geldt voor het aandeel sociale huurwoningen. De woningvoorraad van Zoetermeer bestaat voor 35% uit sociale huurwoningen³. Gemiddeld is dit in de regio Haaglanden 37%. Zoetermeer beschikt daarmee al over een aandeel van minimaal 30% sociale huur (conform streven uit het programma 'Een thuis voor iedereen'). Dit geldt alleen niet voor alle wijken. Zo hebben de wijken Noordhove en Rokkeveen een lager aandeel sociale huur dan 30% en de wijken Meerzicht (circa 50%) en Buytenwegh de Leyens (circa 39%) juist een hoger aandeel. Zoetermeer heeft daarnaast (ten opzichte van de regio) relatief veel eengezinswoningen (zowel in het koop- als huursegment). De voorraad eengezinswoningen bestaat nagenoeg volledig uit tussenwoningen en hoekwoningen. In het Centrum en Meerzicht staan juist veel meergezinswoningen. Hier is 75% van de voorraad een appartement of beneden- of bovenwoning.

³ Dit aandeel is gebaseerd op basis van een optelsom van het aantal sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties (34%) én het aantal huurwoningen met een sociale huurprijs in bezit van particuliere verhuurders (1%).

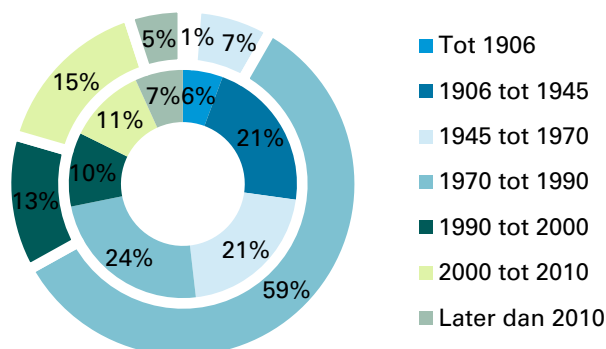
Figuur 2: Woningvoorraad naar prijsvorm (links) en eigendom en type (rechts)*

Bron: WOZ gegevens gemeente Zoetermeer (2023), Lokale Monitor Wonen (2021). Bewerking Stec Groep (2024). *Binnenste ring is regio Haaglanden en buitenste ring is Zoetermeer

3.2 Nieuwe maar tegelijkertijd ook kwetsbare bestaande voorraad

Afgelopen jaren veel nieuwe woningen gebouwd, maar ook groot deel van voorraad kwetsbaar

In de gemeente Zoetermeer zijn de afgelopen jaren veel woningen gebouwd. Ongeveer 20% van de totale voorraad is na het jaar 2000 gebouwd. In andere gemeenten is dit gemiddeld genomen zo'n 10%. Een groot deel van deze woningen staat in de wijk Oosterheem. Ook in het Centrum zijn de afgelopen jaren relatief veel woningen toegevoegd. Tegelijkertijd is het grootste deel van de woningvoorraad gebouwd in de periode 1970-1990. Ongeveer de helft van alle woningen in Zoetermeer is gebouwd in deze periode. Deze woningen staan vooral (en in hoge concentratie) in de wijken Buytenwegh de Leyens, Meerzicht en Seghwaert. Dit maakt (de woningvoorraad van) deze wijken kwetsbaar. Nagenoeg alle woningen zijn hier 40 tot 55 jaar oud, hebben een kwaliteitsimpuls nodig en hebben vaak nog een relatief slecht energielabel.

Figuur 3: Woningvoorraad naar bouwperiode in Zoetermeer*

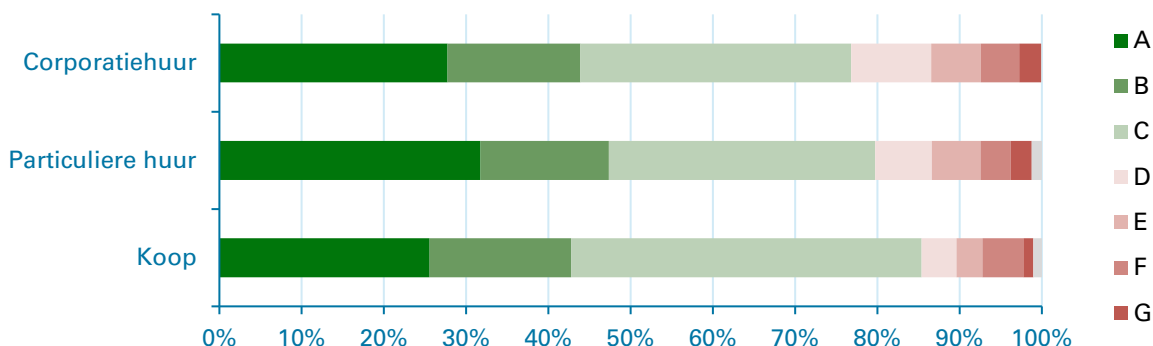
Bron: WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Binnenste ring is regio Haaglanden en buitenste ring is Zoetermeer

Verduurzamingsopgave bij zowel (oude) koop en huurwoningen aanwezig

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Die opgave speelt in Zoetermeer bij zowel koopwoningen als het corporatiebezit. Waar nu nog 13% van het corporatiebezit energielabel E, F of G heeft, moeten deze woningen uiterlijk in 2028 over minimaal energielabel D beschikken. De woningen die gebouwd zijn in de periode 1970-1990 (ongeveer 45% van de totale voorraad) hebben de slechtste energielabels. Binnen dit deel van de woningvoorraad zit dus het grootste deel van de gemeentelijke verduurzamingsopgave. Ook een groot deel van de woningen die voor

1970 gebouwd zijn, heeft nog een slechter label. In aantallen gaat het daarbij alleen om een stuk minder woningen. Bovendien zijn deze woningen deels in eigendom van de woningcorporaties.

Figuur 4: Energielabels naar eigendom*



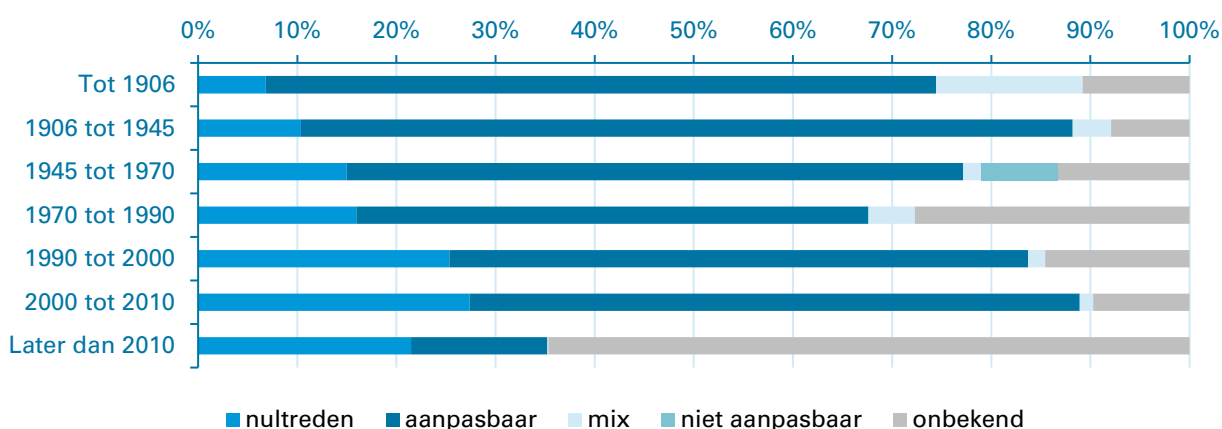
Bron: WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023), BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Van de woningen waarvan geen energielabel bekend is hebben we een inschatting gemaakt op basis van pandkenmerken.

3.3 Groot deel woningen is aanpasbaar en geschikt te maken

Merendeel van de woningen aanpasbaar te maken, maar ook omgeving speelt een rol

De gemeente Zoetermeer vergrijst, net als veel andere gemeenten in Nederland. Dit vraagt om aanpassingen van de woningvoorraad. Mensen moeten namelijk steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Voor een deel kunnen de veranderende woonwensen die hierbij horen opgevangen worden in de nieuwbouw. Een ander, groter deel, moet gezocht worden binnen de bestaande woningvoorraad. Om die reden hebben we de aanpasbaarheid van de huidige woningvoorraad in beeld gebracht. Momenteel is 20% van de woningvoorraad al nultreden en daarmee geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Deze woningen zijn met name gebouwd na 1990. Daarnaast is zo'n 52% van de voorraad aanpasbaar. Dit betekent dat deze woningen aangepast kunnen worden, door bijvoorbeeld een traplift toe te voegen. Een aangepaste woning is daarentegen niet voldoende om thuis oud te kunnen worden. De omgeving speelt een net zo belangrijke rol in de keuze of men oud kan worden in de 'eigen omgeving'. Zo is de nabijheid van (zorg)voorzieningen en het openbaar vervoer voor veel ouderen belangrijk.

Figuur 5: Aanpasbaarheid woningvoorraad verdeeld naar bouwperiodes*



Bron: TNO (2016). *Van een groot deel van de woningen die later dan 2010 zijn gebouwd is geen data beschikbaar. Over het algemeen zullen dit veelal aanpasbare woningen zijn. *Een mix houdt in dat in één pand zowel nultredenwoningen als niet aanpasbare woningen aanwezig zijn. Denk bijvoorbeeld aan een flat waar op de begane grond nultredenwoningen gevestigd zijn en de woningen op de verdieping niet bereikbaar zijn met een lift (niet aanpasbare woningen).

Toegankelijkheid woningvoorraad

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geïnclassificeerd. Grofweg zijn de woningen in te delen in:

- **Nultredenwoningen:** woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Dit kunnen zowel grondgebonden levensloopbestendige woningen zijn als appartementen met lift.
- **Aanpasbare woningen:** woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren. In de meeste reguliere grondgebonden woningen is dit mogelijk, mits de trap breed genoeg is.
- **Niet-aanpasbare woningen:** woningen die niet geschikt zijn voor (en niet aangepast kunnen worden aan de behoeften van) mensen met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of moeilijk bereikbare (duplex-)bovenwoningen.
- **Onbekend:** er kan niet met voldoende zekerheid een classificering worden gegeven.

3.4 Veel potentie voor splitsen en optoppen van woningen

Het benutten van kansen in de bestaande voorraad is, naast nieuwbouw, een manier om extra woningen toe te voegen aan de voorraad. Door de kortere doorlooptijd die hier (vaak) bij hoort gaat dit ook sneller dan reguliere nieuwbouw. Splitsen en optoppen zijn manieren om de bestaande voorraad te intensiveren.

Realistische splitspotentie Zoetermeer circa 600 tot 1.200 woningen

Bij splitsen wordt één woning gesplitst in twee zelfstandige woningen. In potentie zijn er in Zoetermeer 600 tot 1.200 extra woningen toe te voegen aan de voorraad door te splitsen. Dit aantal is gebaseerd op de minimale vereisten voor woningsplitsing (woninggrootte, leefbaarheid en bouwjaar) en de motivatie vanuit ouderen om dit daadwerkelijk te doen (zie bijlage A voor een uitgebreide onderbouwing).

Merendeel te splitsen woningen is een koopwoning, opgave corporaties bedraagt circa 30%

Een groot deel van de woningvoorraad in Zoetermeer is een koopwoning. Zeker van de relatief grotere woningen. Dit zorgt ervoor dat het merendeel van de realistische opgave in woningsplitsen landt in het koopsegment (55%). De opgave voor corporaties is beperkter (30%). In de particuliere huur is de opgave relatief klein (15%). Wel zijn particuliere verhuurders wellicht eerder geneigd hun woning te splitsen vanuit een verdienmodel. Dit zorgt ervoor dat in werkelijkheid hun aandeel hoger kan liggen.

Nagenoeg alle woningtypen zijn geschikt bouwkundig geschikt voor splitsing

Niet alleen woningtypen met een relatief groot woonoppervlakte zijn geschikt voor woningsplitsing. Ook een aanzienlijk deel van de appartementen en rijwoningen kunnen voorzien in de realistische opgave. Bouwkundig bekeken is het aandeel wel het hoogst voor relatief grote woningen (2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen).

Woningsplitsen ook goed toepasbaar in bovengemiddeld leefbare wijken

In tegenstelling tot het optoppen van woningen (zie hieronder) is woningsplitsing goed toepasbaar in wijken met een bovengemiddelde leefbaarheid (zie ook de Toekomstbestendige wijken scan). Dit komt doordat in die buurten ook juist vaak relatief grote woningen staan. Het merendeel van de splitsings-opgave landt nog wel in ondergemiddeld leefbare buurten. Dit komt met name doordat deze buurten vaak een hoge woningdichtheid hebben en daardoor ook meer woningen bevatten.

Realistische optoppotentie Zoetermeer circa 1.500 woningen

Bij optoppen wordt een bestaand gebouw verhoogd met extra woonlagen (vaak één of twee). In potentie zijn er in Zoetermeer 4.000 extra woningen toe te voegen aan de voorraad door op te toppen (op basis van het type dak en bouwjaar van appartementencomplexen). Hiervan is het toevoegen van 1.500 woningen ook echt realistisch. Dit is namelijk het aantal woningen dat kan landen op complexen die op termijn verduurzaamd moeten worden. In deze complexen hebben veel woningen een energielabel C of lager. Door deze twee opgaven te combineren ontstaat in veel gevallen een haalbare businesscase.

Twee derde van optopopgave landt op bezit van woningcorporaties

Circa 68% van de realistische opgaven landt op appartementen(complexen) van de Zoetermeerse woningcorporaties. Dit komt doordat zij naar verwachting makkelijker kunnen optoppen bij grootschalige verduurzamingopgaven en zij ook sneller geneigd zijn deze keuze te maken.

Optoppen met name mogelijk in gebieden met ondergemiddelde leefbaarheid

De kansen voor optoppen bevinden zich met name in buurten die relatief slecht scoren op leefbaarheid. Maar liefst 40% van de realistisch toe te voegen woningen in Zoetermeer ligt in buurten die, volgens de Leefbaarometer, het laagste scoren op leefbaarheid. Dit wordt grotendeels verklaard door het feit dat het aandeel appartementen, hoogbouw en corporatiebezit in deze buurten ook vaak hoog is. Ook de woningdichtheid is vaak hoger waardoor er meer woningen in deze buurten staan dan in buurten met een hoger leefbaarheidscijfer. Bij het optoppen van appartementen(complexen) is het in deze buurten dus van belang dat dit niet leidt tot verslechtering van de leefbaarheid.

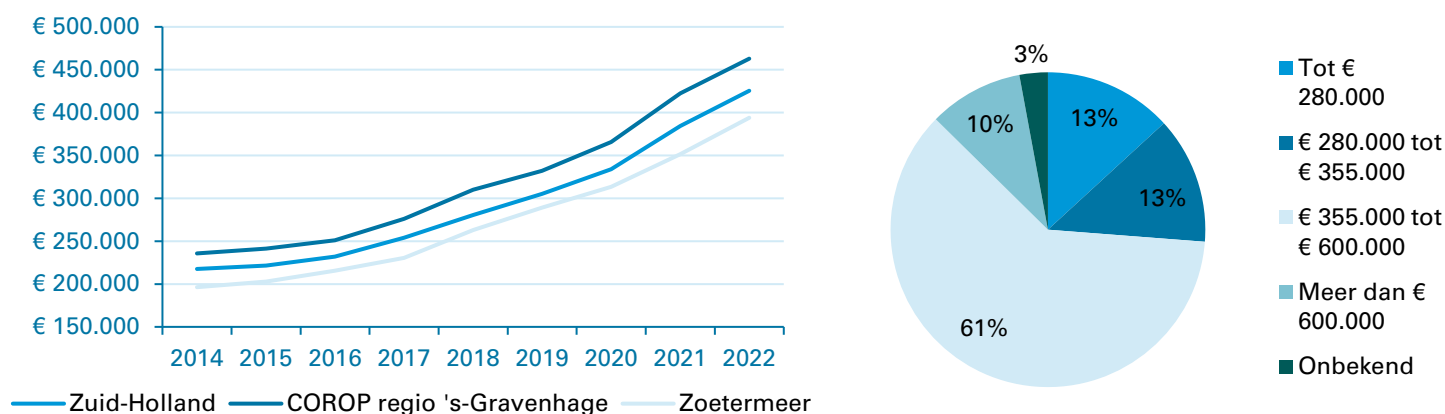
3.5 Koopmarkt slecht bereikbaar voor lage- en middeninkomens

Deel koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor lage- en middeninkomens door forse prijsstijgingen

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Zoetermeer. Sinds 2017 zijn de transactiepreisen in Zoetermeer bijna verdubbeld. In 2017 kostte een woning gemiddeld nog zo'n € 230.000, in 2023 was dit € 435.000. Deze prijsstijging ligt in lijn met de provinciale en regionale trends. Daarbij zien we wel dat de gemiddelde transactieprijs in 2022 circa 18% lager lag dan het gemiddelde in de COROP.

Met name voor startende huishoudens met een laag- of middeninkomen is de markt steeds krappere geworden. In Zoetermeer heeft namelijk slechts een kwart van de bestaande voorraad een WOZ-waarde horend bij een betaalbare woning (€ 355.000, conform provinciale definitie).

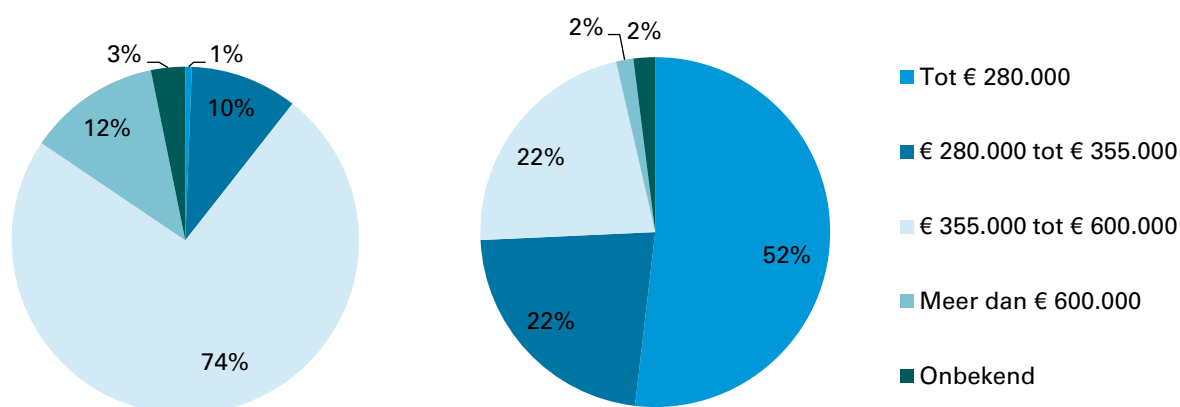
Figuur 6: Ontwikkeling transactieprijs (links) en koopwoningen naar prijsklasse (rechts)



Bron: CBS (2023, cijfers 2010-2023). NVM (2024). WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Het grootste deel van de betaalbare voorraad betreft appartementen. Ongeveer driekwart van alle koopappartementen heeft een WOZ-waarde tot € 355.000. Bij grondgebonden koopwoningen is dit slechts 10%. Huishoudens met een laag- en middeninkomen kunnen hierdoor moeilijk de (grondgebonden) koopwoningmarkt betreden en zijn daardoor grotendeels aangewezen op het huursegment. Helemaal wanneer je bedenkt dat de WOZ-waardes van woningen vaak (een stuk) lager liggen dan de verkoopprijzen.

Figuur 7: Prijsklasse naar woningtype (links grondgebonden koop, rechts appartementen)



koop)

Bron: WOZ-gegevens gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Hypotheek - rente	Modaal (€ 44.000)	Modaal en half modaal (€ 44.000 + € 22.000)	2x modaal (€ 44.000 + € 44.000)
1%	€ 221.000	€ 324.000	€ 478.000
2%	€ 204.000	€ 297.000	€ 436.000
3%	€ 198.000	€ 293.000	€ 426.000
4%	€ 192.000	€ 276.000	€ 407.000
5%	€ 186.000	€ 271.000	€ 389.000

3.6 Weinig aanbod en hoge dynamiek in betaalbare segmenten

Weinig aanbod en hoge dynamiek in prijssegment tot € 355.000

In Zoetermeer staan vooral weinig woningen te koop in het prijssegment tot € 355.000 (betaalbare koop). In totaal gaat het om iets meer dan 80 woningen in februari 2024. Het betaalbare aanbod is daarmee schaars. Helemaal omdat de marktdynamiek in dit segment hoog is. Dit geldt zowel voor het segment tot € 280.000 als voor het segment € 280.000 tot € 355.000. In dit segment staan namelijk 77 woningen (februari, 2024) te

koop en zijn er het afgelopen jaar maar liefst 565 verkocht. Dit duidt op een hoge dynamiek (zichtbaar in kolom aanbodratio). Hoe meer dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden en dus hoe krappere de woningmarkt voor kopers is. In de duurder segmenten (vanaf € 355.000) en (vooral) boven de € 600.000 is de dynamiek minder hoog. Hier hebben kopers dus minder concurrentie en (veel) meer kansen.

Tabel 1: Huidig aanbod te koop (februari 2024) en verkochte woningen (2023-2024)

Prijsklassen	Te koop feb '24	%	Verkocht feb '23-'24	%	Totaal	%	Aanbodratio*
Tot € 280.000	51	13%	361	27%	412	23%	14%
€ 280K tot € 355K	26	6%	203	15%	229	13%	13%
€ 355K - € 600K	238	59%	705	52%	943	53%	34%
Meer dan € 600K	90	22%	92	7%	182	10%	98%
Eindtotaal	405	100%	1.360	100%	1.766	100%	36%

Bron: Funda (februari 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Transactieprijs ver boven betaalbaarheidsgrens, ook rijwoningen voor veel huishoudens onbetaalbaar

Afgelopen jaar was de gemiddelde transactieprijs van een woning in Zoetermeer € 434.800. Om voor dit bedrag een hypotheek af te sluiten is op dit moment een minimaal bruto huishoudensinkomen van circa € 90.000 nodig. Dit is meer dan twee keer modaal. Lang niet iedereen kan zich dit dus veroorloven. Dit geldt niet alleen voor grotere woningen. Ook de kleinere woningtypen zoals rijwoningen (€ 427.600) en appartementen (€ 365.000) kosten in Zoetermeer gemiddeld meer dan wat huishoudens met een laag of middeninkomen kunnen betalen.

Tabel 2: NVM-transactiegegevens, januari 2023 – januari 2024

	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Verkooptijd (dagen)	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	296	€ 427.600	€ 3.555	31	122 m²	132 m²
Hoekwoning	114	€ 457.300	€ 3.610	38	130 m²	153 m²
2-onder-1 kap	39	€ 662.400	€ 3.905	76	169 m²	259 m²
Vrijstaand	22	€ 799.500	€ 4.260	99	183 m²	478 m²
Appartement < 80 m²	74	€ 284.800	€ 4.145	30	70 m²	n.v.t.
Appartement > 80 m²	89	€ 364.600	€ 3.705	41	98 m²	n.v.t.
Totaal	634	€ 434.800	€ 3.700	39	119 m²	164 m²

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

3.7 Krapte koopmarkt en extra huisvestingsopgaven leiden tot druk op sociale huur

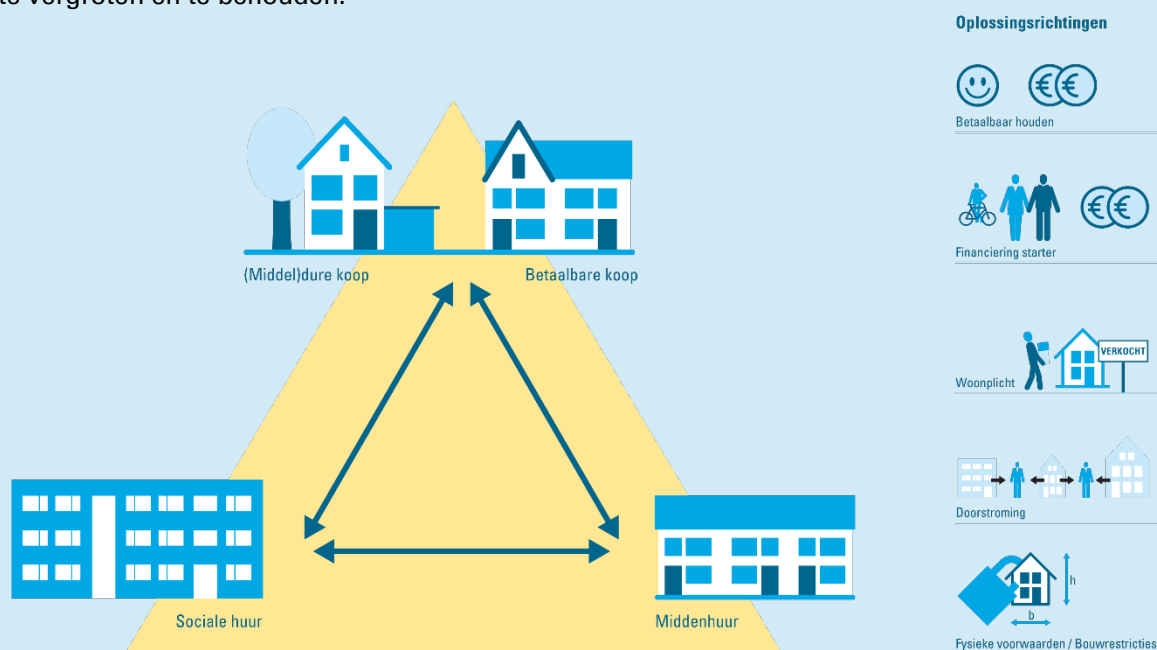
Gestegen prijzen koopmarkt zorgen voor stokkende doorstroming en extra druk in sociale huursegment

De krapte in het betaalbare koopsegment zorgt ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning (sociaal of middenhuur). Bovendien stopt de doorstroming door de gestegen prijzen. Huishoudens die al huurden kunnen moeilijker de stap zetten naar een (betaalbare) koopwoning. Dit zorgt voor extra druk op het sociale huursegment. Deze druk wordt versterkt door extra huisvestingsopgaven. Denk aan een toename van de taakstelling van statushouders, uitstroom uit Beschermd Wonen en huisvesting van andere kwetsbare en urgente doelgroepen.

Doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt

Door de opbouw van de woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt is dit, voor met name starters, de afgelopen jaren nog moeilijker geworden. Er zit een gat tussen (betaalbare) sociale huur en de steeds duurder geworden koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 45.000 en € 65.000) zitten klem en huishoudens die nog geen koopwoning hebben (ook hogere inkomens) komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol: de gouden driehoek.

Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de praktijk is dit veelal niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en deze is voor minder huishoudens te overbruggen. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Een oplossing voor deze huishoudens ligt bij een middenhuurwoning (€ 879 - € 1.123) of een betaalbare koopwoning (tot € 355.000). Dit zijn daarmee belangrijke segmenten om te vergroten en te behouden.

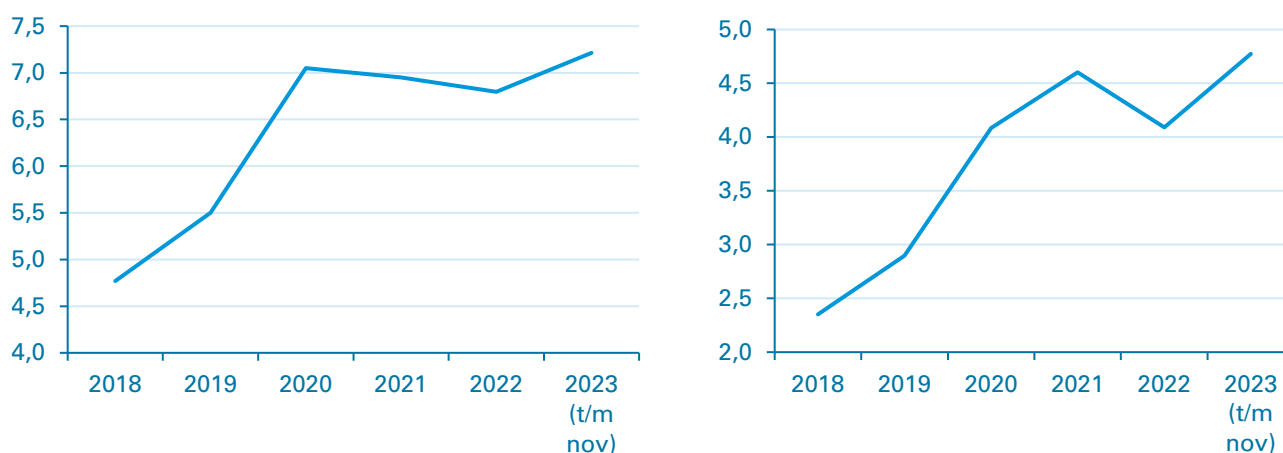


Bron: Stec Groep (2023)

Wacht- en zoektijd toegenomen in afgelopen vijf jaar, vooral jonge huishoudens de dupe

De afgelopen vijf jaar zijn de wacht-⁴ en zoektijden van de woningcorporaties in Zoetermeer (Stedelink, De Goede Woning, Mooiland en Vidomes) fors toegenomen. In 2018 was de gemiddelde wachttijd in Zoetermeer nog zo'n 4 jaar en 11 maanden. Vorig jaar bedroeg de wachttijd 7 jaar en 3 maanden. Ook de zoektijd is gestegen (en verdubbeld) van 2 jaar en 4 maanden naar 4 jaar en 9 maanden. Deze trend zien we ook bij het aantal reacties per vrijgekomen woningen. Het aantal reacties per woning is de afgelopen vijf jaar bijna verdubbeld (van 140 naar 280). Er is dus steeds meer vraag naar sociale huurwoningen en wacht- en zoektijden lopen op. Hierdoor is het voor jonge huishoudens, die nog niet genoeg wachttijd hebben opgebouwd, lastig om een woning toegewezen te krijgen.

Figuur 8: Wachttijd (links) en zoektijd (rechts)* bij woningcorporaties gemeente Zoetermeer, 2018-2023

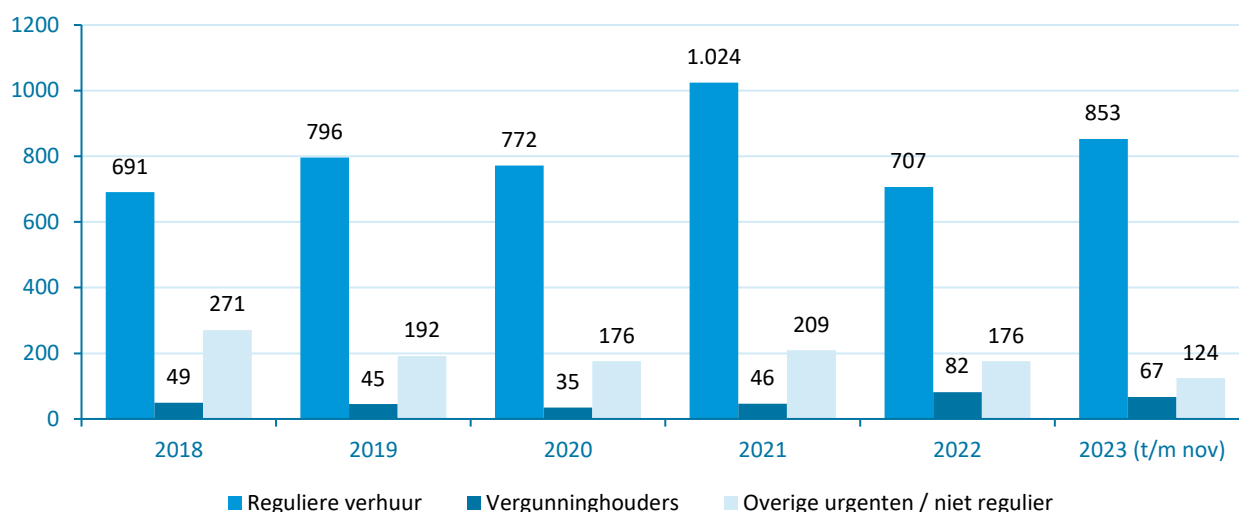


Bron: Gegevens woningcorporaties gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec Groep (2024). * SVH gebruikt altijd de wachttijd in maanden exclusief bemiddelingen, exclusief urgenten, en exclusief lokaal en regionaal maatwerk. Als deze vormen van ondersteuning wél worden meegenomen is de gemiddelde wachttijd korter.

Extra huisvestingsopgaven zetten slaagkansen reguliere sociale huurders onder druk

De grotere vraag naar het sociale huursegment komt aan de ene kant door de prijsstijgingen op de koopmarkt. (Verplichte) aanvullende huisvestingsopgaven drukken in veel gemeenten ook een steeds stevigere stempel op het vrijkomende aanbod van woningcorporaties dat naar reguliere huurders kan gaan. In Zoetermeer was deze trend de afgelopen jaren redelijk stabiel. Het aantal sociale huurwoningen dat naar maatschappelijke doelgroepen (vergunninghouders en overige urgenten) is gegaan steeg niet aanzienlijk. Sinds 2018 gaan er ieder jaar er zo'n 50 sociale huurwoningen naar vergunninghouders en 190 naar overige urgenten (denk aan uitstromers uit instellingen of bijzondere bemiddelingen). Het aantal woningen dat per jaar naar reguliere sociale huurders gaat schommelt rond de 800.

⁴ De tijd van het moment van inschrijving bij een woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning.

Figuur 9: Aantal sociale verhuringen in de gemeente Zoetermeer naar doelgroep, 2018-2023

Bron: Gegevens woningcorporaties gemeente Zoetermeer (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag- en middeninkomen

In Zoetermeer wonen relatief weinig huishoudens die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 31% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in Zoetermeer 25%. We zien dat relatief veel huishoudens uit de secundaire doelgroep (lage inkomens zonder passend toewijzen) in Zoetermeer is vertegenwoordigd. Met name deze doelgroep is door de gestegen koopwoningprijzen vaker aangewezen op een sociale huurwoning. Daarnaast heeft circa 13% van de huishoudens een middeninkomen tot € 63.000. Deze doelgroep valt nu vaak tussen wal en schip doordat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar tegelijkertijd geen koopwoning kunnen betalen. Dit zien we ook terug in hun hypotheekmogelijkheden met de huidige rentestand van circa 4-5%. Middenhuur biedt voor deze doelgroep vaak een uitkomst.

Tabel 3: Huishoudens naar inkomensgroep

Inkomensgroep	Gemeente Zoetermeer	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	14.310 (25%)	2.493.835 (31%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 47.699 / € 52.671)	10.990 (19%)	1.291.400 (16%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.000)	7.725 (13%)	4.225.485 (53%)
Hoge inkomens (> € 63.000)	24.650 (43%)	
Totaal	57.670 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), WoON (2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 80% van omvang inkomensgroep

In Zoetermeer is het aanbod aan geschikte woningen voor lage inkomens beperkt. Voor slechts 80% van deze doelgroep is er in Zoetermeer een passende woning beschikbaar. Het knelt vooral bij huishoudens in de lage inkomensgroep zonder passend toewijzen. Voor deze groep, maar ook voor de middeninkomens, is vooral de koopvoorraad niet bereikbaar. Voor huishoudens met een hoger inkomen zijn juist relatief veel passende woningen in de gemeente aanwezig. Dit betekent overigens niet dat hoge inkomens eenvoudig een passende woning kunnen bemachtigen. Zeker niet als het gaat om huishoudens die nu nog huren. Krapte op de woningmarkt en daarmee gepaard gaande hoge woningprijzen zorgen er voor dat ook een deel van de hoge inkomens knel zit.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse Zoetermeer

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huishoudens '23	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 150.000 Huur: tot aftoppingsgrens, < € 650,43 / € 697,07	14.310 (25%)	14.840	70	104%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: tot liberalisatiegrens, < € 879,66	10.990 (19%)	4.490	490	45%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.000)	Koop: € 210.000 - € 265.000 Huur: middenhuur, < € 1.100	7.725 (13%)	4.510	2.625	92%
Hoge inkomens (> € 63.000)	Koop: > € 265.000 Huur: dure huur, > € 1.100	24.650 (43%)	2.065	27.715	121%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (2021), Woninggegevens corporaties Zoetermeer (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreffen een inschatting en huurprijzen van sociale huurwoningen zijn op basis van de huidige prijs.

Lage inkomens veelal woonachtig in corporatiehuur, oudere doelgroep vaak in koopwoningen

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 28% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken. In heel Nederland is dit percentage vergelijkbaar met Zoetermeer (31%). In Zoetermeer wonen jongeren onder de 25 jaar nauwelijks in een koopwoning. Zij wonen daarentegen relatief vaak in een particuliere huurwoning. Verder wonen paren zonder kinderen relatief vaak in een koopwoning (circa 40%), ondanks hun lagere

inkomen. Bij eenpersoonshuishoudens wonen ouderen (AOW of ouder) vaker in een koopwoning dan jongere alleenstaanden.

Tabel 5: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Zoetermeer

Huishoude ns-type	Zoetermeer			Nederland		
	Koop (%)	Corporatie- huur (%)	Particuliere huur (%)	Koop (%)	Corporatie- huur (%)	Particuliere huur (%)
Jonger dan 25 jaar	10%	66%	24%	4%	25%	71%
Eenpersoons huishouden 25 tot AOW	28%	59%	13%	25%	53%	21%
Eenpersoons huishouden AOW of ouder	26%	63%	11%	41%	56%	3%
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	39%	50%	11%	50%	43%	8%
Paar zonder kinderen AOW of ouder	40%	52%	7%	59%	39%	2%
Paar met kind(eren)	30%	63%	7%	46%	48%	6%
Eenoudergezi n	21%	72%	8%	30%	65%	5%
Totaal	28%	62%	11%	35%	50%	15%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021). Bewerking Stec Groep (2024).

4. Historie: demografie en verhuisstromen

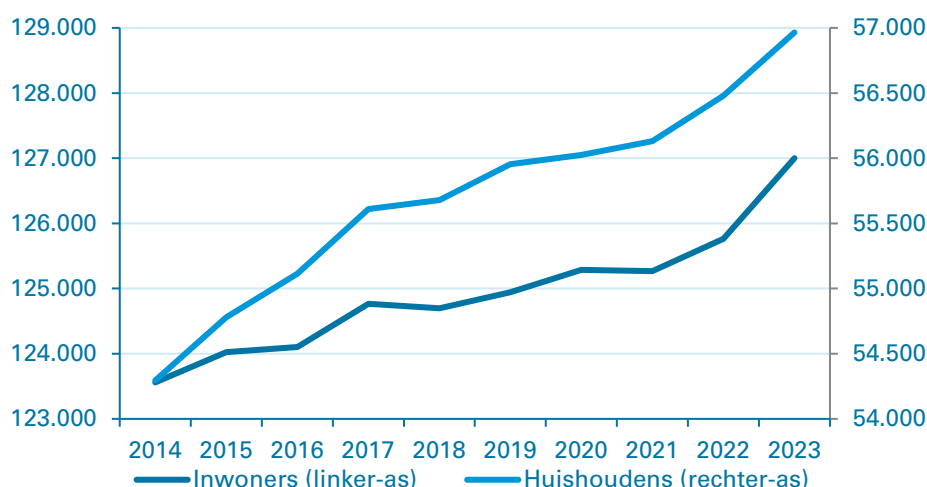
Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom, op gemeenteniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunding en (binnenlandse en buitenlandse) verhuisstromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst. In de factsheets gaan we uitgebreid in op de ontwikkelingen op wijkniveau.

4.1 Zoetermeer groeide afgelopen jaren, onderliggend vergrijzing

Afgelopen tien jaar toename van +3.440 inwoners en +2.670 huishoudens

De afgelopen tien jaar is de bevolking van Zoetermeer toegenomen met zo'n 3.440 inwoners en 2.670 huishoudens. In totaal woonden er daarmee in 2023 zo'n 127.000 mensen in Zoetermeer, verdeeld over 57.000 huishoudens. Ten opzichte van 2014 is dit een toename van 3% (inwoners) en 5% (huishoudens). Het aantal huishoudens nam daarbij procentueel meer toe dan het aantal inwoners. Het verschil wordt verklaard door huishoudensverdunding (het ontstaan van meer kleine huishoudens). De gemiddelde huishoudensomvang lag in 2014 op 2,28 en daalde de afgelopen jaren naar 2,23. We verwachten dat deze trend, onder meer door vergrijzing, de komende jaren blijft doorzetten.

Figuur 10: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Zoetermeer, 2014 - 2023

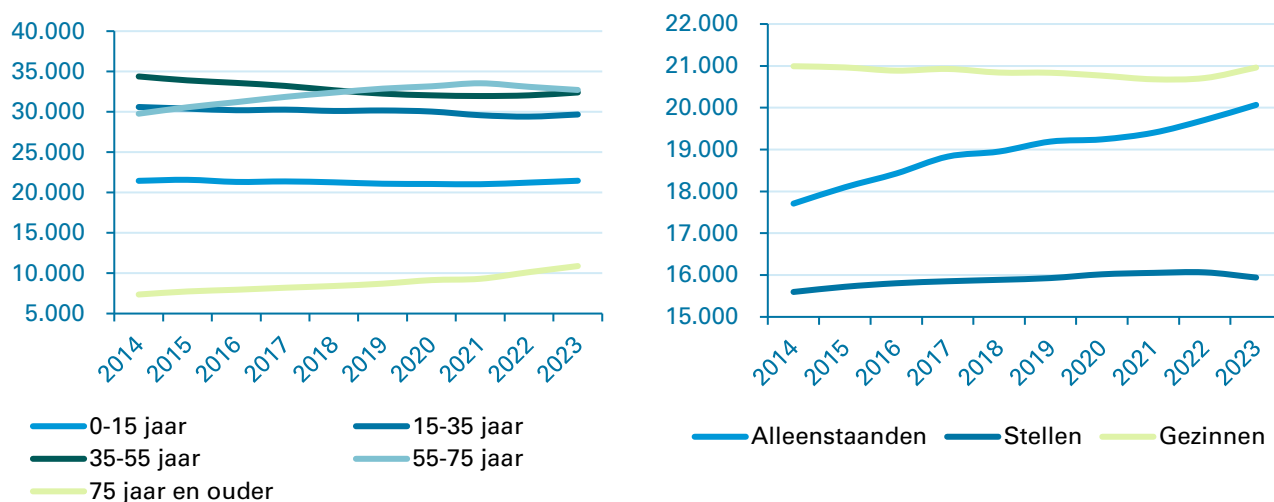


Bron: CBS (2023, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en toename alleenstaanden belangrijkste demografische trends

De afgelopen tien jaar is met name het aantal inwoners van 75 jaar of ouder fors toegenomen (+48%). Ook het aantal alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jarigen steeg. De jongere doelgroepen (15-35 en 35-55 jaar) namen juist iets af. Ook in Zoetermeer is dus sprake van ontgroening en (dubbele) vergrijzing. Huishoudensverdunding hangt hiermee samen. Sinds 2014 is het aantal alleenstaanden met +13% toegenomen. Ook het aantal stellen nam, in mindere mate, toe (+2%). Het aantal gezinnen bleef daarentegen juist redelijk stabiel (0%).

Figuur 11: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts)

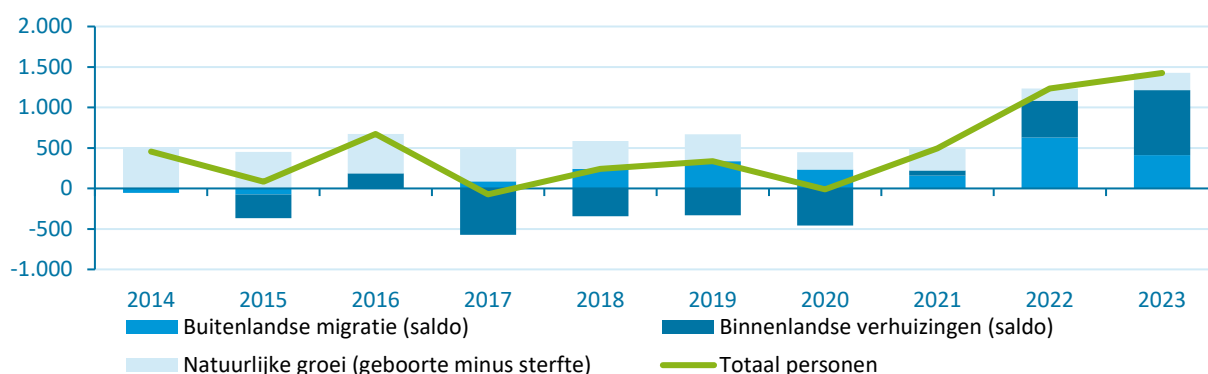


Bron: CBS (2023, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

4.2 Verhuizingen steeds belangrijkere reden voor bevolkingsgroei

De afgelopen jaren is het aantal inwoners van Zoetermeer ieder jaar gegroeid. Gemiddeld ging het om zo'n 500 extra personen per jaar. Tot 2017 werd deze groei voornamelijk veroorzaakt door natuurlijke groei. Er werden ieder jaar meer inwoners geboren dan dat er overleden. Dit is nog steeds zo, maar sinds 2018 wordt de groei van de gemeente ook sterk gestuwd door inkomende buitenlandse verhuizingen. Dit betekent dat er meer mensen van buiten Nederland direct naar Zoetermeer verhuisden (zonder tussenstops) dan dat er vanuit Zoetermeer naar het buitenland vertrokken. Sinds 2020 zien we daarnaast dat ook de binnenlandse verhuizingen (het aantal mensen dat binnen Nederland van en naar Zoetermeer verhuist) een positief saldo kent. Zoetermeer is daarmee voor veel huishoudens een aantrekkelijke vestigingsplaats. Het binnen- en buitenlandse verhuissaldo ligt bovendien een stuk hoger dan de natuurlijke groei. De bevolkingsgroei wordt daarmee dus met name verklaard door verhuizingen.

Figuur 12: Ontwikkeling aantal personen per jaar, gemeente Zoetermeer periode 2014- 2023



Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

4.3 Zoetermeer heeft een roltrapfunctie in de regio

Op basis van CBS Microdata maken we inzichtelijk welke doelgroepen er naar de gemeente verhuizen, zowel vanuit het buitenland als vanuit andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast gaan we in op de interne verhuisdynamiek in de gemeente Zoetermeer.

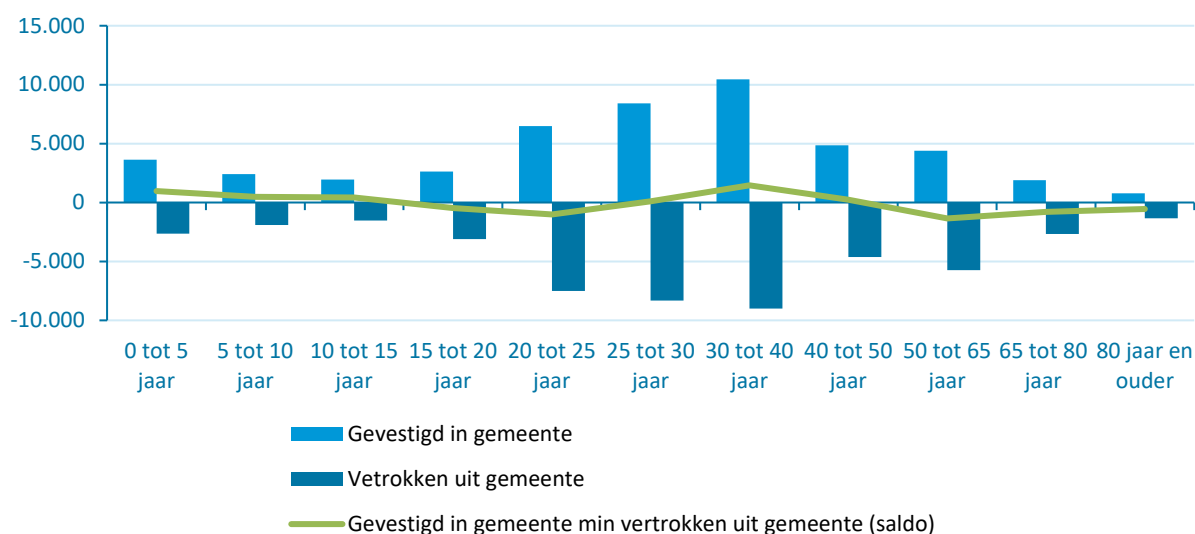
Zoetermeer heeft sterke verhuisrelaties met de omliggende gemeenten, sterkste relatie met Den Haag

In de periode 2018-2023 woonde 55% van de huishoudens die in Zoetermeer een woning betrok, al in Zoetermeer. Verder vindt er relatief veel instroom vanuit de gemeente Den Haag plaats. Circa 15% van alle inkomende verhuizingen komt uit Den Haag. Er komen bovendien meer mensen vanuit Den Haag naar Zoetermeer, dan dat er vanuit Zoetermeer naar Den Haag gaan. Met de gemeenten Alphen aan den Rijn, Waddinxveen en Zuidplas heeft de gemeente Zoetermeer juist een negatief verhuissaldo. Naar deze gemeenten vertrekken relatief veel huishoudens. De gemeente Zoetermeer heeft daarmee een aantrekkende werking vanuit de gemeente Den Haag en omgeving en een roltrapfunctie verder naar de oostelijke buurgemeenten. Zie de bijlage voor de inkomende en uitgaande verhuisbewegingen van en naar Zoetermeer.

Jongeren trekken weg, maar dertigers en veertigers komen terug

De verhuisstromen worden vooral veroorzaakt door huishoudens en personen onder de 65 jaar. Vanaf 65 jaar neemt de verhuigeneidheid van huishoudens fors af. De afgelopen jaren vond er een lichte uitstroom van jongeren tussen de 15 en 25 jaar plaats. Dit beeld zien we (met uitzondering van de studenten-steden) bijna overal in Nederland terug. De verhuisbewegingen in deze groep worden namelijk voor het belangrijkste deel verklaard doordat jongeren elders een opleiding gaan volgen en daardoor ergens anders in Nederland (op kamers) gaan wonen. Met betaalbare woningen kun je wel proberen deze jongeren weer terug naar Zoetermeer te trekken. Dit gebeurt ook deels. Er is namelijk een positieve instroom zichtbaar van personen tussen de 30 tot 40 jaar. Dit zijn met name alleenstaanden en stellen. Ook de doelgroep gezinnen vormt een significante positieve verhuisstroom. Van alle inkomende verhuisbewegingen is 30% een gezin. Dit zijn zowel de oudere als jongere gezinnen. Een groot deel van de inkomende gezinnen komt uit de gemeente Den Haag.

Figuur 13: Verhuissaldo personen naar leeftijd naar en uit de gemeente Zoetermeer, 2014 - 2023



Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Per saldo kwamen er in de periode 2018-2023 namelijk meer gezinnen naar Zoetermeer dan dat er vertrokken (+675). Hetzelfde geldt voor jonge alleenstaanden en stellen (+1.605). Alleenstaanden en stellen

vanaf 55 jaar betrokken juist vaker uit Zoetermeer. Het zijn dus niet (langer) de gezinnen, maar oudere huishoudens zonder kinderen die vaker een uitgaande verhuisbeweging maken. Dat Zoetermeer beter in staat is om jonge huishoudens te behouden blijkt uit het positieve verhuissaldo van alleenstaanden en stellen van 35 – 55 jaar. Alleenstaanden en stellen vanaf 55 jaar vertrekken meer uit Zoetermeer dan dat er naartoe komen (negatief saldo). Het verhuissaldo is voornamelijk negatief bij huishoudens met een hoog inkomen. Mogelijk (dit is niet gebaseerd op data) is dit ook een groep die een woning zoekt in een meer landelijk woonmilieu, iets wat niet in Zoetermeer aanwezig is en ook moeilijk is om te realiseren binnen de gemeentegrenzen.

Tabel 6: Inkomende en uitgaande verhuizingen per doelgroep, periode 2018 - 2022

	Intern	Inkomend			Uitgaand			Saldo
		Binnenlands	Buitenlands	Totaal	Binnenlands	Buitenlands	Totaal	Totaal
A&S <35 jaar	4.225 (36%)	3.680 (39%)	810 (46%)	4.490 (40%)	2.625 (30%)	260 (32%)	2.885 (30%)	+1.605
Gezinnen	3.970 (32%)	2.880 (30%)	430 (25%)	3.310 (30%)	2.400 (28%)	235 (28%)	2.635 (28%)	+675
A&S 35 tot 55 jaar	1.390 (13%)	1.525 (17%)	345 (20%)	1.870 (17%)	1.455 (17%)	165 (20%)	1.620 (17%)	+250
A&S 55 tot 75 jaar	1.665 (14%)	990 (11%)	130 (7%)	1.220 (10%)	1.520 (17%)	135 (16%)	1.655 (17%)	-535
A&S >75 jaar	420 (4%)	195 (2%)	20 (1%)	215 (2%)	600 (7%)	15 (2%)	615 (6%)	-400
Overig	105 (1%)	100 (1%)	20 (1%)	120 (1%)	110 (1%)	15 (2%)	125 (1%)	-5

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Ongeveer helft inkomende binnenlandse verhuizingen heeft een midden- en hoog inkomen

Ongeveer de helft van de huishoudens die binnen of naar Zoetermeer verhuist heeft een midden- en hoog inkomen. Bovendien is het saldo van inkomende verhuisbewegingen met een hoog inkomen al een aantal jaren positief. Er komen dus ieder jaar meer hoge inkomens bij. Hoge inkomens die uit Zoetermeer vertrekken (en dus de roltrap verlaten) komen deels terecht in de gemeenten ten oosten van Zoetermeer zoals de gemeenten Waddinxveen en Zuidplas.

Ongeveer 50% van alle inkomende verhuisbewegingen heeft een laag inkomen. Met name gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 35 jaar stromen in. Van de instromende gezinnen heeft circa 60% een midden of hoog inkomen. Van de instromende alleenstaanden en stellen tot 35 jaar heeft 40% een midden of hoog inkomen en 60% een laag inkomen. Dit zijn voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die mogelijk een eerste stap op de woningmarkt in Zoetermeer zetten. Tegelijkertijd zien we dat van alle instromende alleenstaanden en stellen tot 35 het merendeel middelbaar (50%) of theoretisch (33%) geschoold is. Deze huishoudens hebben een startkwalificatie waardoor ze waarschijnlijk nog een inkomensgroei door gaan maken. Dit zegt iets over de doorstroompotentie van deze jonge huishoudens. Uitspraken over het saldo van lage inkomens zijn moeilijk te doen. Ouderen (vaak met een laag inkomen uit bijv. alleen een AOW/pensioen) worden niet meegenomen in de cijfers als ze overlijden of naar een instelling verhuizen. Dit zijn wel ouderen die een woning achterlaten en dus als onbekende uitgaande verhuizing zijn geregistreerd.

Tabel 7: Binnenlandse inkomende en uitgaande verhuizingen naar inkomen, periode 2018 – 2021*

Doelgroep	Inkomend	Uitgaand
Totaal aantal verhuizingen	8.690	7.910
Laag inkomen	49%	47%
Midden inkomen	13%	12%
Hoog inkomen	36%	27%
Onbekend	3%	16%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *De cijfers voor het jaar 2022 zijn nog niet beschikbaar in CBS-Microdata.

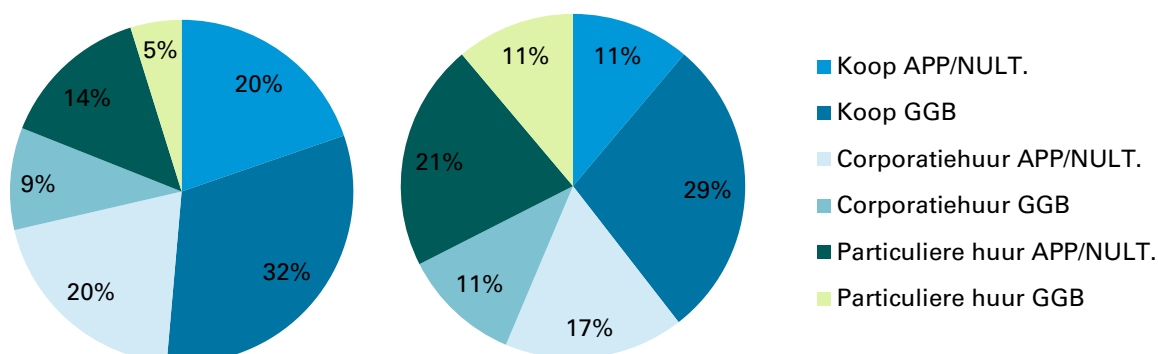
Woningbouwprogramma bepalend voor aantrekkingskracht

Een groot deel van de verhuizingen vindt binnen de bestaande woningvoorraad plaats. Het nieuwbouwprogramma heeft daarentegen ook invloed op welke doelgroepen er in de gemeente instromen. Als er bijvoorbeeld vooral veel goedkope en middeldure woningen worden toegevoegd, trek je ook meer lage- en middeninkomens aan. Hetzelfde geldt voor duurdere woningen. Deze trekken juist meer hoge inkomens aan. Ook het woningtype heeft invloed. Grote grondgebonden eengezinswoningen trekken gezinnen aan, appartementen zijn juist interessant voor jongeren en ouderen. Het gerealiseerde woningbouwprogramma van de afgelopen jaren heeft dus invloed op bovenstaande verhuizingen. Dit betekent dat wanneer je in de toekomst andere doelgroepen (meer) wilt aantrekken, het woningbouwprogramma moet zijn afgestemd op de wensen en eisen van deze doelgroepen.

Huishoudens verhuizen vooral naar betaalbare grondgebonden woningen

Van alle inkomende verhuizingen die vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Zoetermeer komen betreft ongeveer de helft een koopwoning. Het gros van de huishoudens betreft daarbij een betaalbare woning. Circa 80% van de verhuizingen naar een koopwoning was naar een woning tot € 350.000. Dit klinkt veel en lijkt contrair aan eerdere conclusies over beschikbaarheid en betaalbaarheid. Dit hoge percentage wordt verklaard door de periode waarnaar gekeken wordt. In 2018 was de voorraad nog een stuk betaalbaarder en lag de gemiddelde transactieprijs rond de € 260.000. Het aandeel verhuizingen naar een betaalbare woning neemt namelijk ieder jaar af (doordat de voorraad duurder wordt). Daarnaast verhuist ongeveer 30% van de inkomende binnenlandse verhuizingen naar een woning van één van de corporaties. Inkomende binnenlandse verhuizingen vinden relatief weinig plaats naar particuliere huurwoningen. Dit is een verschil met de verhuizingen die rechtstreeks vanuit het buitenland komen. Binnen deze groep verhuizen juist relatief veel huishoudens naar een particulier huurappartement en juist minder naar een koopwoning. Het aandeel dat binnen deze groep naar een corporatiewoning verhuist is redelijk vergelijkbaar met dat van inkomende binnenlandse verhuizingen.

Figuur 14: Inkomende verhuizingen, binnenlands (links) en buitenlands (rechts) naar woningtype, 2018 – 2022



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning, GGB = Grondgebonden. Totaal aantal binnenlandse inkomende verhuizingen = 9.375, totaal aantal buitenlandse inkomende verhuizingen = 1.750

4.4 Intern veel verhuizingen door gezinnen en ouderen

Inwoners van Zoetermeer verhuizen relatief vaak (vanuit andere wijken) naar het centrum

Inwoners verhuizen veel tussen verschillende wijken (in de periode 2018 – 2022). Meer dan 60% van de verhuizingen vindt buiten de eigen wijk plaats. De woningbehoefte is daarmee op basis van verhuisbewegingen (voor een groot deel) uitwisselbaar tussen de wijken. Verhuizingen worden uiteraard beïnvloed door de beschikbaarheid van woningen, voorzieningen en andere actoren. Dat is van invloed op de eventuele toekomstige uitwisselbaarheid tussen wijken. Wat opvalt is dat iedere wijk een relatief hoge verhuisrelatie heeft met het Centrum. Dit betekent dat er relatief veel huishoudens vanuit andere wijken naar het Centrum verhuizen. Dit is mogelijk te verklaren door gerealiseerde nieuwbouw, de aanwezige voorzieningen en de centrale ligging.

Tabel 8: Interne verhuizingen gemeente Zoetermeer naar wijk van herkomst (links) en vestiging (boven), 2018 - 2022

	Buytenwegh de Leyens	Centrum	Meerzicht	Noordhove	Oosterheem	Rokkeveen	Seghwaert
Buytenwegh de Leyens	25%	24%	10%	4%	12%	10%	14%
Centrum	11%	38%	10%	4%	11%	12%	13%
Meerzicht	15%	23%	24%	4%	9%	10%	14%
Noordhove	14%	26%	8%	13%	15%	11%	14%
Oosterheem	8%	22%	7%	6%	35%	9%	12%
Rokkeveen	10%	25%	9%	4%	11%	33%	7%
Seghwaert	14%	26%	10%	6%	13%	8%	23%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Intern relatief veel verhuizingen van gezinnen en ouderen

We zien een verschil in de huishoudenssamenstelling van intern verhuizende huishoudens en van huishoudens die van buiten de gemeente komen. Huishoudens die intern verhuizen zijn ten opzichte van verhuizingen naar de gemeente Zoetermeer relatief vaak een gezin (34% i.p.v. 30%) of een ouder huishouden (14% i.p.v. 10%). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat dit type huishoudens vaak meer binding heeft met de gemeente en bijvoorbeeld veel sociale contacten in de gemeente of wijk heeft opgedaan.

Tabel 9: Interne verhuizingen (binnengemeentelijk) per doelgroep, 2018 – 2022

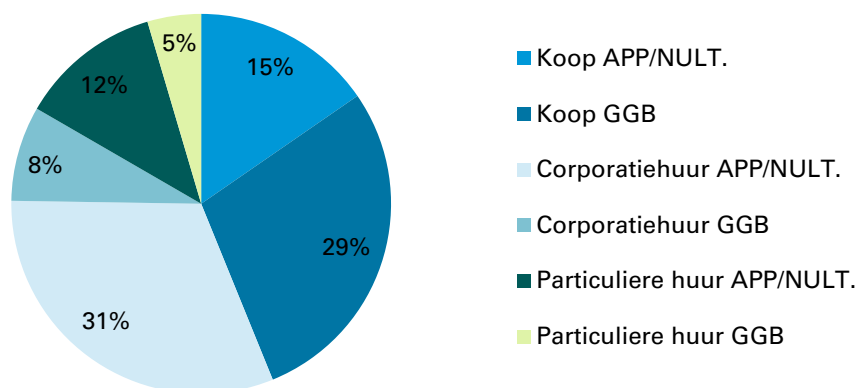
Doelgroep	Binnengemeentelijk
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	36%
Gezinnen	34%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	12%
Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	14%
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	4%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Het totaal aantal interne verhuizingen in Zoetermeer tussen het jaar 2018 en het jaar 2023 is 11.775

Intern vaker verhuizing richting een corporatiehuur appartement

De interne verhuizingen (van huishoudens die al in Zoetermeer woonden) vinden plaats richting vergelijkbare woningen als overige inkomende verhuizingen (van huishoudens die van buiten de gemeente komen). Dit is logisch omdat dit ook zeer afhankelijk is van het woningaanbod dat vrijkomt. Wel zien we enkele nuanceverschillen. Zo is het aandeel interne verhuizingen naar een corporatiewoning hoger. Dat beeld zien we ook terug in het aantal toewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente vanuit de data van de woningcorporaties. Circa 67% van alle woningen wordt toegewezen aan inwoners die al in de gemeente woonden. Daarnaast zien we dat de eigen inwoners relatief vaak verhuizen naar een nultredenwoning en/of appartement. Dit komt doordat deze vraag met name vanuit ouderen komt en zij relatief vaak binnen de eigen gemeente verhuizen.

Figuur 15: Interne verhuizingen (binnengemeentelijk) naar woningtype, 2018 – 2022



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning, GGB = Grondgebonden. Het totaal aantal interne verhuizingen in Zoetermeer tussen het jaar 2018 en het jaar 2023 is 11.775

5. Toekomstige huishoudensontwikkeling

Voordat de toekomstige woningbehoefte in beeld gebracht kan worden, moet eerst een inschatting gemaakt worden van de te verwachten huishoudensontwikkeling. We kijken hiervoor tot 2030 en 2040. We werken daarbij twee scenario's uit. Eén basisscenario waarin de autonoom te verwachte huishoudensontwikkeling wordt geschetst (op basis van Primos 2023⁵) en waarin rekening gehouden wordt met het statistische woningtekort. We sluiten hierbij aan bij de doelstelling van het Rijk om het woningtekort in te lopen tot 2% (nu 7%). Daarnaast laten we in het ambitiescenario zien welke extra huishoudens aangetrokken moeten worden om de volledige gemeentelijke ambitie van 16.000 extra woningen waar te maken. Op basis hiervan kunnen we bepalen bij welke doelgroepen die extra opgave landt en welk type woning zij wensen.

5.1 Autonome ontwikkeling: + 8.060 huishoudens tot 2040

Autonome huishoudensgroei: tot 2030 +3.715 en tot 2040 +8.060 huishoudens, vooral door groei ouderen

In de periode 2024 tot 2030 groeit het aantal huishoudens in Zoetermeer autonoom met zo'n 3.715 (bron: Primos 2023). In de periode na 2030 blijft Zoetermeer groeien. Dit zorgt naar verwachting voor een groei van 8.060 huishoudens in de periode 2024 tot 2040. De groei wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de groep 75-plussers de komende jaren nog stevig groeit (dubbele vergrijzing). Tot 2030 neemt het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder met circa 2.145 huishoudens toe. Ook het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar groeit nog fors.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Zoetermeer, Primos 2023

Doelgroepen	2024	'24 tot '30	%	'24 tot '40	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	6.385	+330	5%	-250	-4%
Gezinnen	20.680	+515	2%	+2.135	10%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	6.675	+995	15%	+2.550	38%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	15.790	-265	-2%	-1.270	-8%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	7.900	+2.145	27%	+4.850	61%
Overig	235	-5	-2%	+50	21%
Totaal	57.670	+3.715	6%	+8.060	14%

⁵ We maken gebruik van de Primos 2023, waarbij we uitsluitend kijken naar huishoudens met reguliere woonbehoeften.

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

De grootste huishoudensgroei wordt verwacht in de wijken Centrum en Meerzicht. Dit zijn tegelijkertijd ook de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat (bron: Veerkrachtkarten Zoetermeer). Het is daarom belangrijk deze kansen te benutten en hier bij het maken/aanscherpen van de woningbouwprogrammering rekening mee te houden.

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling per wijk*, conform Primos2023

Wijk	'24 tot '30	%	'24 tot '40	%
Buytenwegh de Leyens	+225	+2%	+635	+7%
Centrum	+1.380	+12%	+3.100	+26%
Meerzicht	+875	+12%	+2.000	+27%
Noordhove	+65	+2%	+190	+5%
Oosterheem	+415	+5%	+660	+7%
Rokkeveen	+345	+4%	+765	+9%
Seghwaert	+155	+2%	+365	+5%
Totaal	+3.715	6%	+8.060	14%

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024). * 1) De wijken Buitengebied en Industriegebied laten we hier buiten beschouwing. 2) De woningbouwprojecten maken deel uit van de Primos2023 prognose.

Woningtekort in regio Den Haag momenteel hoog: 7%

We zien dat startende huishoudens het de afgelopen jaren moeilijk hebben gehad om de woningmarkt te betreden als gevolg van een verminderde beschikbaarheid van betaalbare woningen. De grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod is mede de oorzaak geweest van de sterk gestegen woningprijzen in de afgelopen paar jaar. Het ABF berekent per regio in Nederland het 'statisch woningtekort'. Hierbij confronteren zij het huidige woningaanbod (leegstand) met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. In de ABF-woningmarktregio Den Haag, waar Zoetermeer tot behoort, is het woningtekort momenteel 7%. Dit is een stuk meer dan het 'gewenste' tekort van maximaal 2%.

5.2 Inlopen woningtekort: + 2.675 extra huishoudens tot 2040

Inlopen woningtekort: tot 2030 +1.005 en tot 2040 +2.675 huishoudens, vooral door instroom jongeren

We vullen de autonome behoefte aan met cijfers over het inlopen van het woningtekort naar 2%. Voor de gemeente Zoetermeer betekent dit een groei van +1.005 extra huishoudens tot 2030 en +2.675 huishoudens tot 2040. Deze huishoudensontwikkeling landt niet evenredig bij alle doelgroepen. Deze extra opgave ontstaat door huishoudens vanaf 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar. We houden er daarbij wel rekening mee dat een deel van deze huishoudens doorstroomt naar een oudere doelgroep of een gezin gaat vormen. Hierdoor landt ook een deel van de extra huis-

houdensgroei bij de doelgroep gezinnen. Al met al zal de huishoudensgroei van jonge huishoudens sterk toenemen wanneer de gemeente zich inzet om in deze opgave te voorzien. Hiervoor dienen dan wel de juiste woningen aan de voorraad toegevoegd te worden. In het volgende hoofdstuk komen we hier op terug.

Tabel 12: Extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort

Doelgroepen	'24 tot '30	%	'24 tot '40	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	+590	+9%	+690	+11%
Gezinnen	+195	+1%	+1.105	+5%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	+200	+3%	+750	+11%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	+15	0%	+130	+1%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	0	0%	+0	0%
Overig	0	0%	+0	0%
Totaal	+1.005	+2%	+2.675	+5%

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Het is op voorhand niet in te schatten waar deze huishoudens precies gaan wonen. We kiezen er daarom (voor dit statistische inzicht) voor om dit naar rato te verdelen. Vandaar dat de groeipercentages in elke wijk hetzelfde zijn.

Tabel 13: Extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort per wijk*

Wijk	'24 tot '30	%	'24 tot '40	%
Buytenwegh de Leyens	+160	+2%	+420	+5%
Centrum	+205	+2%	+545	+5%
Meerzicht	+130	+2%	+345	+5%
Noordhove	+65	+2%	+170	+5%
Oosterheem	+155	+2%	+415	+5%
Rokkeveen	+155	+2%	+410	+5%
Seghwaert	+130	+2%	+345	+5%
Totaal	+1.005	+2%	+2.675	+5%

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024). * De wijken Buitengebied en Industriegebied laten we hier buiten beschouwing.

Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden

Een belangrijk kader voor gemeentelijke woonvisies is de Nationale Woon- en Bouwagenda en de bijbehorende programma's. Het doel is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren. Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Dit betekent 350.000 woningen in de middenhuur en betaalbare koop (€ 355.000) en 250.000 sociale huurwoningen. Van de 900.000 woningen moeten daarnaast 290.000 woningen geschikt zijn voor ouderen.

Deze ambities zijn eind 2022 vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincies. Met de provincie Zuid-Holland is afgesproken dat zij zo'n 247.900 woningen gaan realiseren in de periode 2022 t/m 2030. In maart 2023 is de Woondeal van de regio Haaglanden ondertekend. Daarin is afgesproken dat de regio zo'n 74.450 woningen toevoegt. Voor de gemeente Zoetermeer is het doel ruim 10.500 extra woningen.

Vanaf 2025 moet de woningbouwprogrammering minimaal uit 2/3 betaalbare woningen bestaan, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Gemeenten hebben daarom afgesproken bij nieuwe plannen en bij plannen waarvoor nog geen prijscategorieën zijn de betaalbaarheidsambitie van 2/3 betaalbaar toe te passen.

5.3 Ambitiescenario: + 5.265 huishoudens extra tot 2040

Invulling geven aan woningbouwambitie: tot 2030 +1.975 en tot 2040 +5.265 huishoudens

Invulling geven aan de autonome ontwikkeling inclusief het inlopen van het woningtekort zorgt voor een toename van circa 10.735 huishoudens. Deze cijfers liggen in lijn met de gemaakte woningbouwafspraken uit de Regionale Realisatie Agenda Wonen Haaglanden. Dit betekent dat er nog circa 5.265 extra huishoudens moeten worden aangetrokken om de volledige gemeentelijke ambitie van het bouwen van 16.000 woningen waar te maken. Dit zijn huishoudens die niet direct vanuit de huidige prognosecijfers te onderbouwen zijn. Het waarmaken van de gemeentelijke ambitie vraagt daarom om extra inspanning. Om het ambitiescenario waar te maken moeten dus extra huishoudens uit (vooral) de regio getrokken worden. Om dit te bewerkstelligen is aan aanvullend (op woningvoorraad Zoetermeer) en complementair (aan regionale woningbouwplannen) woningbouwprogramma noodzakelijk.

Om een zo robuust en realistisch beeld te geven van de toekomstige huishoudens in het ambitiescenario hebben we gebruik gemaakt van CBS-microdata. Op basis hiervan weten we welk type huishoudens er de afgelopen jaren zijn ingestroomd. Hieruit blijkt dat voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (40%) en gezinnen (30%) verhuisden naar de gemeente Zoetermeer. De extra vraag zal dus ook voornamelijk vanuit deze twee doelgroepen moeten worden aangetrokken. Ouderen verhuizen relatief weinig over gemeentegrenzen heen, deze zullen dus maar in beperkte mate bijdragen aan de extra groei in de gemeente Zoetermeer. Onderliggend is en blijft vergrijzing wel een belangrijke trend.

Tabel 14: Extra behoefte op basis van invulling van ambitie

Doelgroepen	'24 tot '30	%	'24 tot '40	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	+625	+10%	+715	+11%
Gezinnen	+995	+5%	3.145	+15%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	+350	+5%	+515	+8%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	+270	2%	+660	+4%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	+65	1%	+230	3%
Overig	0	0%	0	0%
Totaal	+2.305	+4%	+5.265	+5%

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

De gemeente Zoetermeer wil met het ambitiescenario vooral zorgen voor een stad die sociaaleconomisch meer in balans is. Dit is vooral voor de wijken Meerzicht en het Centrum relevant. Dit zijn namelijk de twee wijken met relatief veel huishoudens met lage inkomens (onder het gemeentelijk gemiddelde). Om dit recht te trekken zijn in deze wijken meer hoge inkomens nodig. In het ambitiescenario is er daarom bewust voor gekozen de extra instroom in deze wijken vooral uit huishoudens met een midden- en hoog inkomen te laten bestaan. Deze doorvertaling naar wijken is dus vooral vanuit beleid ingegeven om dit scenario zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de gemeentelijke ambities.

Tabel 15: Extra behoefte op basis van invulling van ambitie per wijk*

Wijk	'24 tot '30	%	'24 tot '40	%
Buytenwegh de Leyens	+365	+3%	+830	+10%
Centrum	+470	+4%	+1.075	+9%
Meerzicht	+295	+4%	+675	+9%
Noordhove	+145	+4%	+330	+9%
Oosterheem	+355	+4%	+815	+9%
Rokkeveen	+355	+4%	+810	+9%
Seghwaert	+295	+4%	+675	+9%
Totaal	+2.305	+4%	+5.265	+9%

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024). * De wijken Buitengebied en Industriegebied laten we hier buiten beschouwing.

5.4 Extra opgave landt vooral bij jongeren en gezinnen

De autonome groei (o.b.v. Primos 2023) wordt voornamelijk gestuwd door vergrijzing en de toename van alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Dit is een vaststaande ontwikkeling. Dit zijn namelijk veelal huishoudens die nu ook al in de gemeente wonen. Deze onderliggende ontwikkeling blijft dus (ook in de andere scenario's) aanwezig.

Het inlopen van het woningtekort zorgt voornamelijk voor een plus op de groei van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Dit samen zien we als het basisscenario voor de gemeente Zoetermeer. Een belangrijke opmerking hierbij is dat het inlopen van het woningtekort geen direct gegeven is en dat dit een inspanning vraagt van de gemeente. Om de jongeren de woningmarkt te laten betreden is het nodig om passend (en betaalbaar) aanbod te realiseren. Daarnaast kan het bouwen voor juist de seniore doelgroep eveneens ruimte voor jongeren en starters betekenen door doorstroming van ouderen. Hierdoor komen er starterswoningen vrij voor gezinnen en stellen.

Het ambitie scenario laat zien welke doelgroepen aangetrokken moeten worden (en het meest kansrijk zijn) om de totale bouwambitie van 16.000 woningen waar te maken.

Tabel 16: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's

Doelgroepen	Huidig	Basisscenario				Ambitiescenario			
	2024	'24 - '30	%	'24 - '40	%	'24 - '30	%	'24 - '40	%
A&S tot 35 jaar	6.385	+920	+14%	+435	+7%	+1.490	+23%	+1.150	+18%
Gezinnen	20.680	+710	+3%	+3.240	+16%	+1.530	+7%	+6.390	+31%
A&S 35 tot 55 jaar	6.675	+1.195	+18%	+3.295	+49%	+1.500	+22%	+3.810	+57%
A&S 55 tot 75 jaar	15.790	-250	-2%	-1.140	-7%	-20	+0%	-480	-3%
A&S 75 jaar en ouder	7.900	+2.145	27%	+4.850	61%	+2.200	+28%	+5.075	+64%
Overig	235	-5	-2%	+50	21%	-5	-2%	+50	+21%
Totaal	57.670	+4.720	+8%	+10.735	+19%	+6.695	+12%	+16.000	+28%

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 17: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's per wijk*

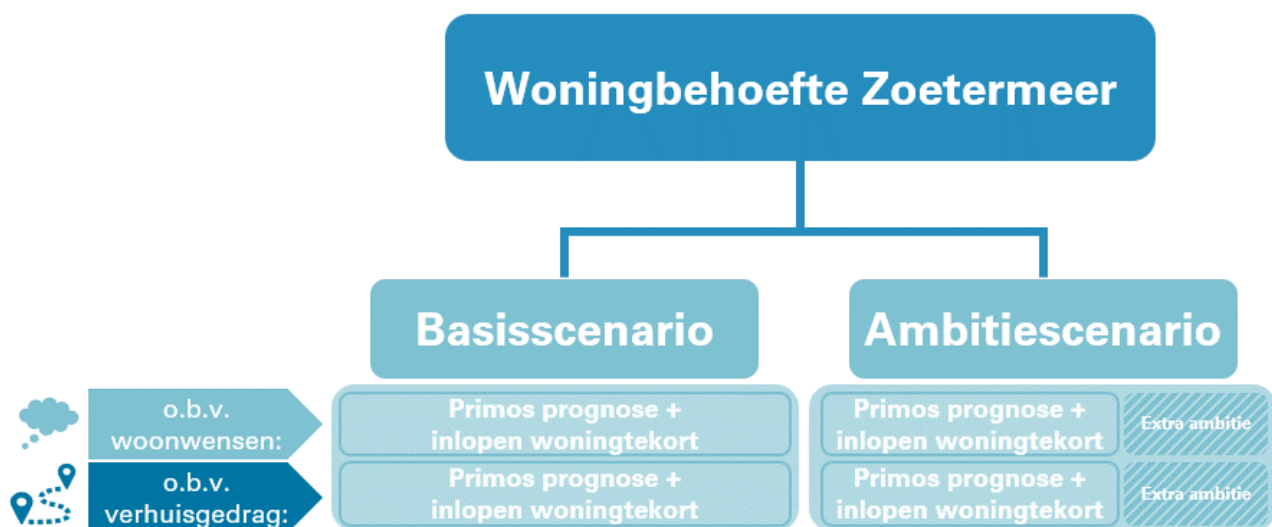
Wijk	Huidig	Basisscenario				Ambitiescenario			
	2024	'24 - '30	%	'24 - '40	%	'24 - '30	%	'24 - '40	%
Buytenwegh de Leyens	9.090	+380	+4%	+1.060	+12%	+695	+8%	+1.890	+21%
Centrum	11.780	+1.585	+13%	+3.645	+31%	+1.985	+17%	+4.720	+40%
Meerzicht	7.400	+1.000	+14%	+2.340	+32%	+1.255	+17%	+400	+41%
Noordhove	3.635	+125	+3%	+360	+10%	+250	+7%	+3.015	+19%
Oosterheem	8.920	+570	+6%	+1.065	12%	+875	+10%	+690	+21%
Rokkeveen	8.865	+500	+6%	+1.175	+13%	+805	+9%	+1.880	+22%
Seghwaert	7.420	+285	+4%	+710	+10%	+540	+7%	+1.985	+19%
Totaal	57.670	+4.720	+8%	+10.735	+19%	+6.695	+12%	+16.000	+28%

Bron: Primos (2023). bewerking Stec Groep (2024). * De wijken Buitengebied en Industriegebied laten we hier buiten beschouwing.

6. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige, kwalitatieve, woonbehoefte in beeld gebracht. Aan welk type woningen en aan welke segmenten bestaat behoefte? De woonbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van huishoudens in de gemeente. De twee scenario's (autonoom inclusief inlopen woningtekort en de woningbouwambitie) uit het vorig hoofdstuk vormen daarvoor de basis. De kwalitatieve behoefte bepalen we op twee manieren: op basis van woonwensen en op basis van gerealiseerd verhuisgedrag.

Figuur 16: Opbouw kwalitatieve woningbehoefte Zoetermeer



Bron: Stec Groep (2024)

Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel

De verwachte doelgroepenontwikkeling en de bestaande woningvoorraad van Zoetermeer vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Zoetermeer zullen wonen. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête en CBS-microdata. In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbod-confrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Zoetermeer

Op basis van CBS-Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Zoetermeer. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2018 t/m 2023.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woningbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naargelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

6.1 Robuuste vraag naar nultreden, grondgebonden vraag ingegeven door mate van invulling ambitie

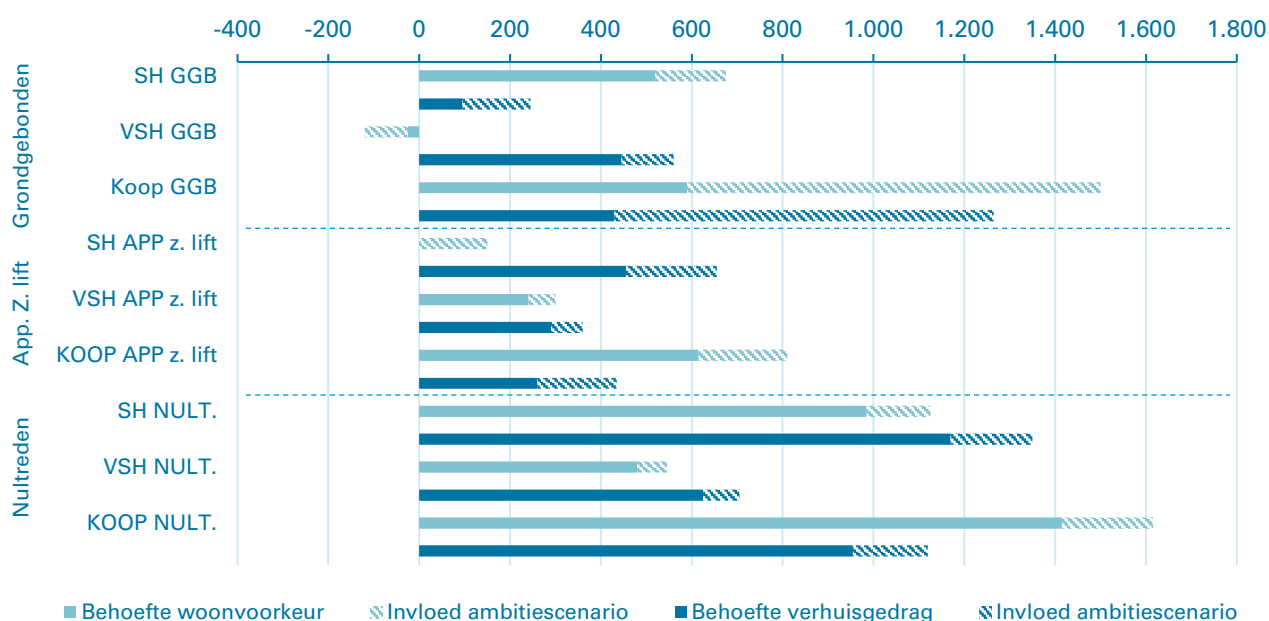
Basisscenario: vooral vraag naar nultredenwoningen, zowel op basis van woonwensen als verhuisgedrag

De autonome ontwikkeling laat zien dat er op basis van woonwensen met name een vraag ontstaat naar nultredenwoningen in zowel het sociale huur als koopsegment. Tot 2030 en tot 2040. Ook op basis van historisch verhuisgedrag is de toekomstige behoefte aan nultredenwoningen hoog. De vraag naar vrijesectorhuurwoningen is voornamelijk aanwezig op basis van verhuisgedrag. Op basis van woonwensen heeft men meer de voorkeur voor sociale huur. Dit verschil is deels te verklaren door het feit dat de druk op de sociale huurvoorraad groot is en de prijzen op de koopmarkt hoog zijn. Hierdoor wijkt een deel van de huishoudens genoodzaakt uit naar vrijesectorhuurwoningen. In totaal is er op basis van woonwensen behoefte aan 65% betaalbaar aanbod tot 2030 (waarvan 32% sociale huurwoningen). Dit ligt in lijn met regionale afspraken. Een deel van de grondgebonden koopvraag komt door de jonge huishoudens die de woningmarkt zullen betreden als je inzet op het inlopen van het woningtekort.

Ambitiescenario: grotere, maar ook onzekerdere behoefte, aan reguliere grondgebonden segment

Het ambitiescenario laat met name grote verschillen zien in het reguliere grondgebonden segment. Dit zijn de woningtypen waar jongere huishoudens en gezinnen, die met name extra toenemen in het ambitiescenario, naar op zoek zijn. De vraag naar nultredenwoningen neemt relatief weinig toe ten opzichte van het basisscenario. Dit komt doordat er relatief weinig extra ouderen naar de gemeente verhuizen en dit is de doelgroep die het liefst in een nultredenwoning woont. Deze woningvraag komt dus vooral voort vanuit de eigen bevolking en zal zich dus sowieso voordoen. Deze huishoudens wonen immers (ook in dit scenario) al in de gemeente. We omschrijven deze woningvraag daarom als robuust. De extra vraag naar grondgebonden woningen die voortkomt uit het ambitiescenario is onzekerder. Deze behoefte is mede afhankelijk van het succesvol aantrekken van extra huishoudens met passende woonproducten. In totaal gaat, net als in het basisscenario, de behoefte in dit scenario uit naar 65% betaalbaar (waarvan 29% sociale huur).

Figuur 17: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot 2030 in de gemeente Zoetermeer



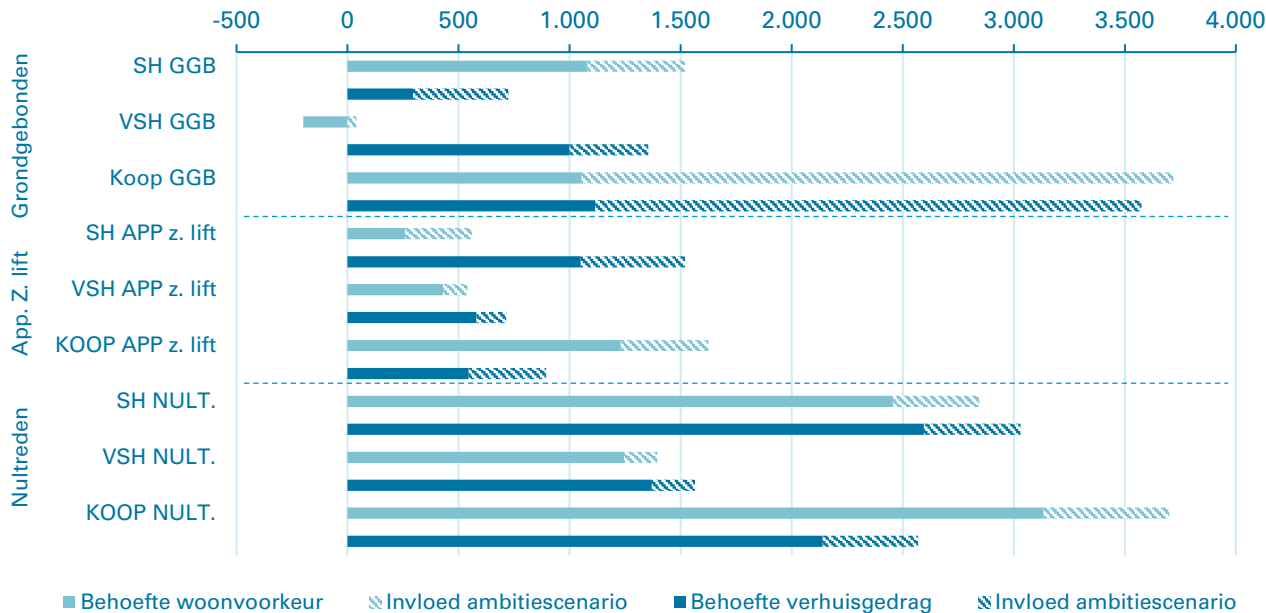
Bron: Primos (2023). WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 18: Woningbehoefte in absolute aantallen en aandelen tot 2030

		Basisscenario		Ambitiescenario	
		Woonwens	Verhuisgedrag	Woonwens	Verhuisgedrag
Prijs-seg-ment	Sociale huur	1.505 (32%)	1.720 (36%)	1.950 (29%)	2.250 (34%)
	Middenhuur	565 (12%)	785 (17%)	715 (11%)	935 (14%)
	Dure huur	35 (1%)	575 (12%)	105 (2%)	695 (10%)
	Betaalbare koop (tot € 355.00)	995 (21%)	1.225 (26%)	1.575 (24%)	1.780 (27%)
	Dure koop (vanaf € 355.000)	1.625 (34%)	425 (9%)	2.350 (35%)	1.040 (16%)
Type	Grondgebonden	990 (21%)	970 (21%)	2.150 (32%)	2.070 (31%)
	Appartement zonder lift	855 (18%)	1.005 (21%)	1.260 (19%)	1.450 (22%)
	Nultreden	2.880 (61%)	2.745 (58%)	3.285 (49%)	3.175 (47%)

Bron: Primos 2023, WoON2021, CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 18: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot 2040 in de gemeente Zoetermeer



Bron: Primos (2023). WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 19: Woningbehoefte in absolute aantallen en aandelen tot 2040

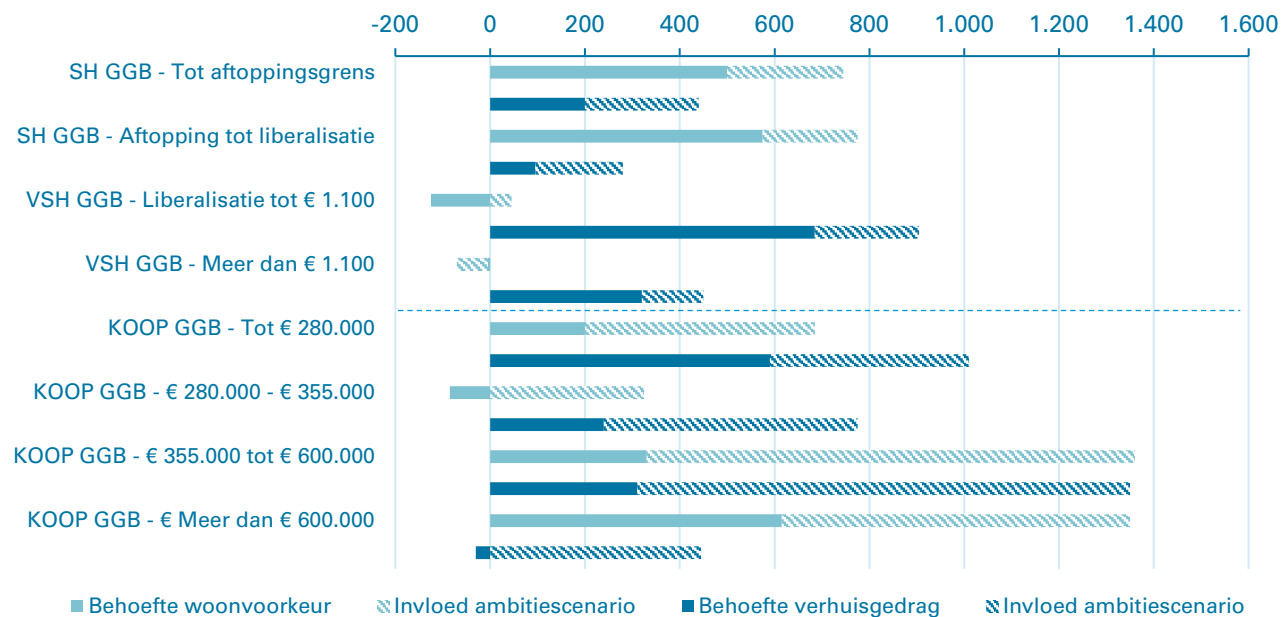
		Basisscenario		Ambitiescenario	
		Woonwens	Verhuisgedrag	Woonwens	Verhuisgedrag
Prijs-segment	Sociale huur	3.790 (35%)	3.935 (37%)	4.925 (31%)	5.275 (33%)
	Middenhuur	1.305 (12%)	1.670 (16%)	1.655 (10%)	2.045 (13%)
	Dure huur	170 (2%)	1.280 (12%)	320 (2%)	1.590 (10%)
	Betaalbare koop (tot € 355.00)	1.770 (17%)	2.535 (24%)	3.115 (20%)	3.920 (25%)
	Dure koop (vanaf € 355.000)	3.650 (34%)	1.260 (12%)	5.935 (37%)	3.120 (20%)
Type	Grondgebonden	1.935 (18%)	2.410 (23%)	5.285 (33%)	5.655 (35%)
	Appartement zonder lift	1.915 (18%)	2.175 (20%)	2.730 (17%)	3.130 (20%)
	Nultreden	6.835 (64%)	6.105 (57%)	7.940 (50%)	7.170 (45%)

Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

In figuur 19 splitsen we de behoefte aan grondgebonden woningen, appartementen zonder lift en nultredenwoningen uit naar prijs en eigendom. We laten de behoefte zien voor de periode tot 2040.

Vraag naar grondgebonden woningen zeer divers

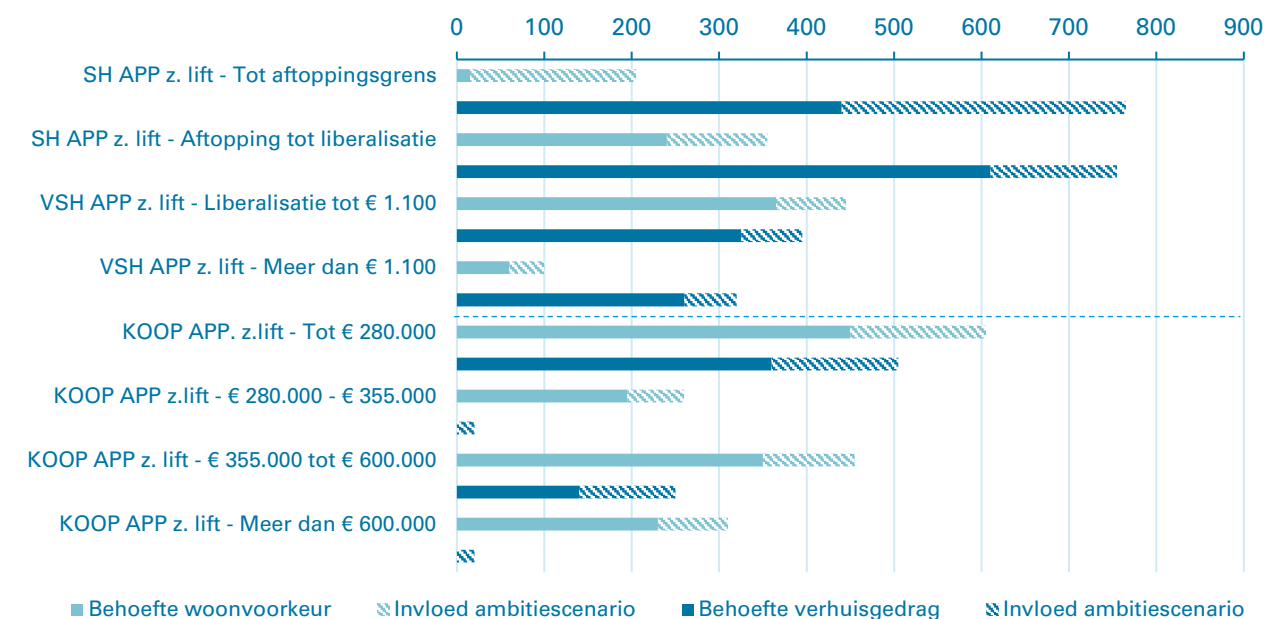
De vraag naar grondgebonden woningen landt voor een groot deel in het sociale huur- en betaalbare koopsegment. Op basis van verhuisgedrag kan er meer behoefte voor vrijesectorhuur ontstaan, waarbij vooral middenhuur populair is. De behoefte aan koopwoningen van € 280.000 - € 355.000 wordt veelal in de bestaande voorraad opgelost. In het koopsegment is er op basis van woonwensen met name behoefte aan woningen vanaf € 355.000. Helemaal wanneer volop ingezet wordt op het aantrekken van huishoudens van buitenaf. De vraag naar dure grondgebonden koopwoningen komt van de huishoudens met midden- en hoge inkomens die de gemeente veelal wil aantrekken in het ambitiescenario. Vanuit het verhuisgedrag zien we ook een sterke behoefte in het goedkoopste segment (tot € 280.000).

Figuur 19: Woningbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen tot 2040 in Zoetermeer

Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Lichte behoefte aan appartementen zonder lift, maar uitwisselbaar met nultredensegment

Circa 19% van de totale behoefte landt in het segment appartement zonder lift. Appartementen zonder lift zijn niet levensloopgeschikt en voldoen daardoor niet aan de woonwensen van ouderen. Overige doelgroepen kunnen hier echter wel geschikt wonen. Doordat er veel van dit woontype aanwezig is, zien we voornamelijk op basis van verhuisgedrag een behoefte ontstaan. Deze behoefte is echter uitwisselbaar met de behoefte aan appartementen met lift.

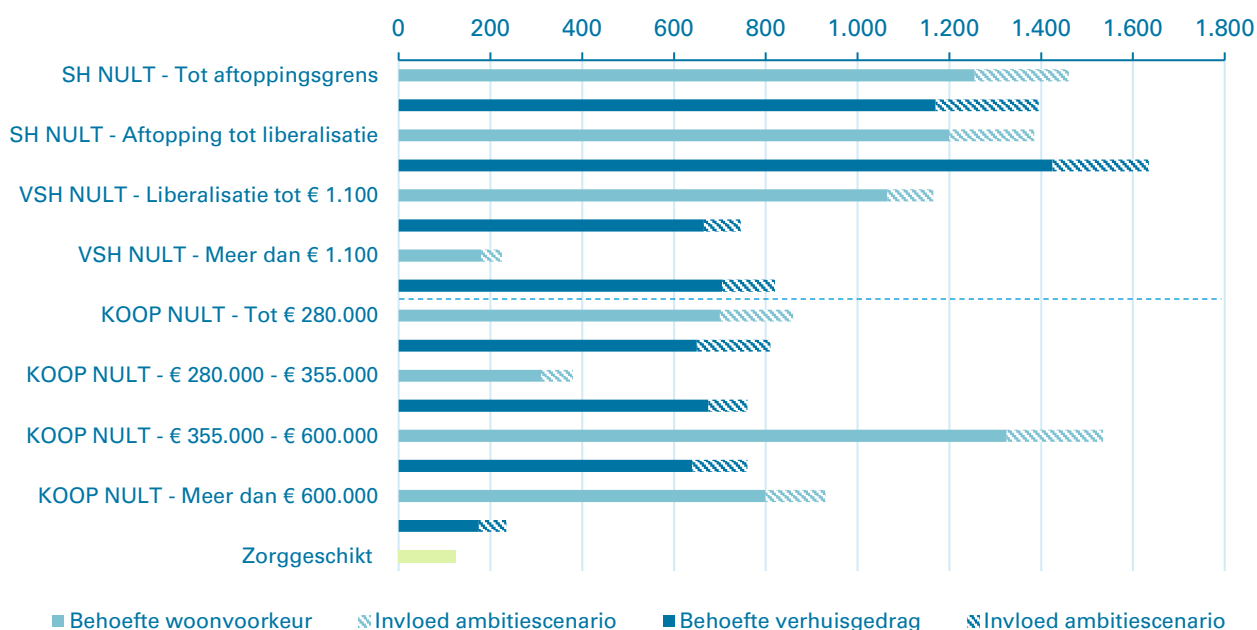
Figuur 20: Woningbehoefte aan appartementen zonder lift tot 2040 in Zoetermeer

Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Vraag naar nultredenwoningen is robuust en landt veelal in het betaalbare segment

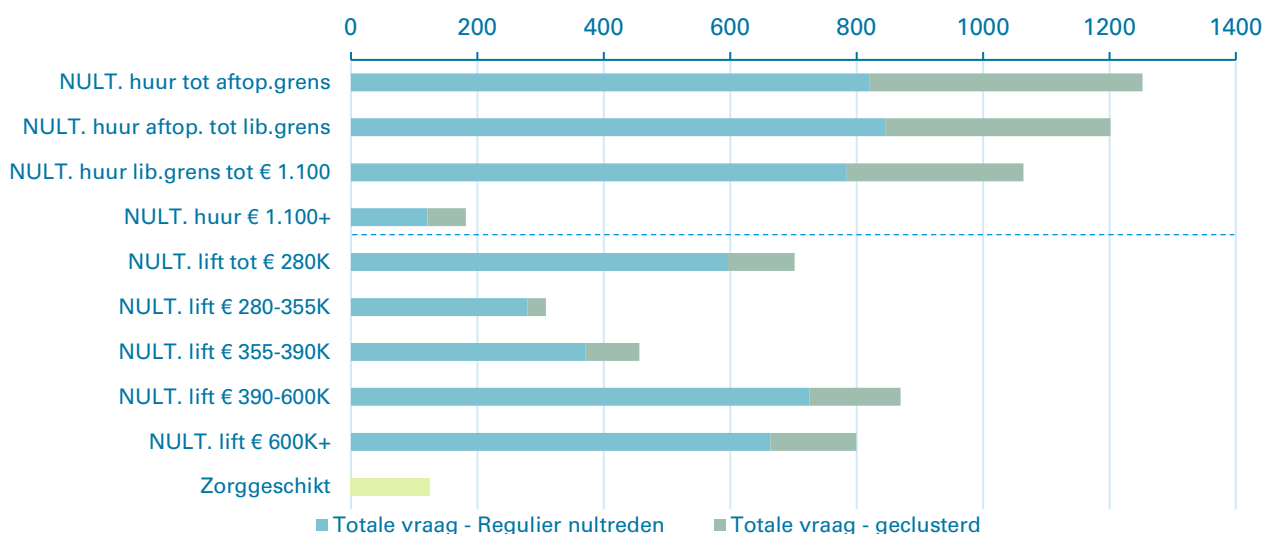
We zien naar alle eigendomstypen een behoefte ontstaan in het nultredensegment. Dit komt doordat de behoefte aan levensloopgeschikt wonen vanuit alle oudere doelgroepen ontstaat. Dit zorgt voor een diversiteit aan woonwensen. Wel zien we een duidelijke voorkeur terug naar nultredenwoningen in het sociale huursegment. Ingezoomd op de ouderendoelgroep is dat een groep met mogelijke overwaarde op hun huidige woning. Een deel van de doelgroep voor sociale huur kan er toe verleid worden om naar een ruimere vrijesectorhuur- of koopwoningen in het nultredensegment te verhuizen. Dit is ook sterk afhankelijk van het nieuwbouwaanbod in de regio.

Figuur 21: Woningbehoefte aan nultredenwoningen tot 2040 in de gemeente Zoetermeer



Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Zie bijlage voor de definitie van een zorggeschikte woning

Figuur 22: Woningbehoefte* aan nultredenwoningen tot 2040 uitgesplitst naar reguliere nultredenwoningen en geclusterde woonvormen



Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *We geven de woonbehoefte in het basisscenario weer en op basis van woonwens.

Kwart van de behoefte aan nultredenwoningen bestaat uit de wens om in een geclusterde woonvorm te wonen

In figuur 22 splitsen we de reguliere nultredenopgave op in reguliere nultredenvraag en de vraag naar geclusterd wonen. Van de reguliere nultredenopgave is een kwart (24%) een opgave in het geclusterde segment. Deze vraag doet zich voor in verschillende prijssegmenten, maar met de nadruk op het sociale huursegment. Dit komt doordat met name huishoudens met een laag inkomen de wens hebben om geclusterd te wonen (wat blijkt uit de WoON2021-enquête). Deze geclusterde woonbehoefte komt uit het doorstroommodel specifiek vanuit ouderen. Maar het is zeker voor te stellen om juist in te zetten op concepten waarbij verschillende generaties bij elkaar wonen (meergeneratiewonen) en waar er een goede balans is tussen de 'vragers' en de 'draggers'.

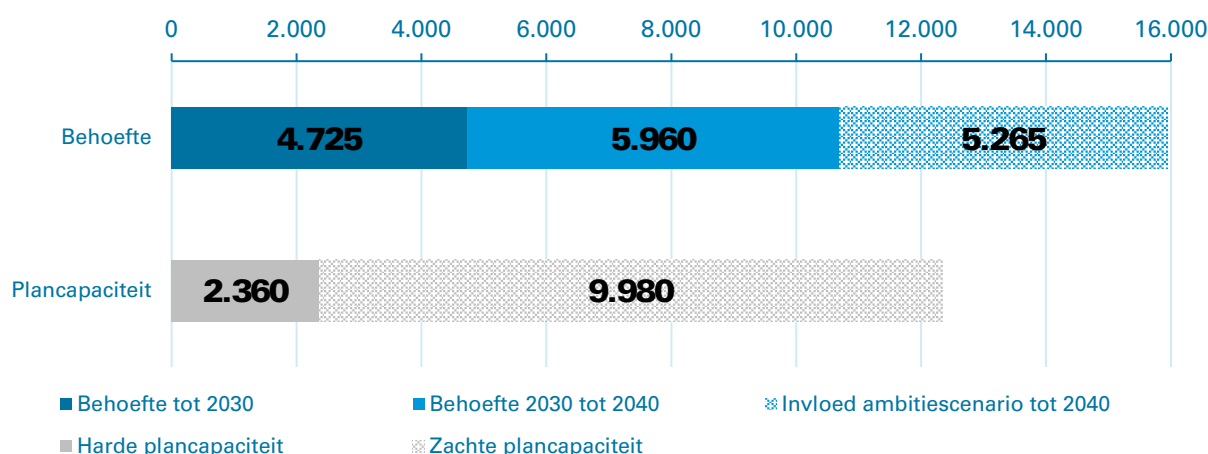
6.2 Onvoldoende plannen voor ambitiescenario, ook hard maken plannen noodzakelijk

Met 12.340 plannen beschikt gemeente over voldoende plannen om in basisscenario te voorzien

Tot 2040 bestaat er behoefte aan zo'n 10.800 (basisscenario) tot 16.000 (ambitiescenario) extra woningen in Zoetermeer. Daartegenover staan plannen voor het toevoegen van zo'n 12.340 woningen. In principe beschikt de gemeente dus over nagenoeg voldoende plannen om in de basisbehoefte te voorzien, maar komt het tekort aan plannen voor het verwezenlijken van de ambitie. Een groot deel van deze plannen is nog zacht zoals bijvoorbeeld de grootschalige ontwikkeling Entree (met circa 5.700 woningen). Een nuancering bij deze constatering is dat de gemeente Zoetermeer werkt met het principe dat plannen in een relatief laat stadium onherroepelijk worden waardoor er relatief veel plannen een zachte status hebben⁶.

Dit betekent dat deze plannen nog niet zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan en dat deze dus ook niet op korte termijn uitgevoerd gaan worden. Dit geldt ook voor de helft van de plannen die in de behoefte tot en met 2030 moet voorzien. Het hard maken van plannen is dus essentieel om tot realisatie te komen. Immers: in plannen kan niemand wonen.

Figuur 23: Confrontatie woningbehoefte tot 2040 met planaanbod gemeente Zoetermeer



Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Planaanbod Zoetermeer (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Grootste deel planvoorraad bestaat uit appartementen en nultredenwoningen

Verreweg het grootste deel van de 'bekende' woningen betreft appartementen en nultreden woningen (11.305 in totaal). Slechts een klein deel van de plannen omvat grondgebonden woningen. In totaal gaat het om 500 nieuwe woningen.

⁶ In bijlage E splitsen we de plannen uit naar de 4 faseringen die de gemeente Zoetermeer hanteert.

Tabel 20: Planaanbod naar woningtypen

	Grondgebonden	Appartement/nultreden	Onbekend
Harde plancapaciteit	350 (3%)	1.930 (16%)	80 (1%)
Zachte plancapaciteit	150 (1%)	9.375 (76%)	455 (4%)
Totale plancapaciteit	500 (4%)	11.305 (92%)	535 (4%)

Bron: Planaanbod gemeente Zoetermeer (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Grootste deel planvoorraad bestaat uit betaalbare huur

Het grootste deel van de planvoorraad bestaat uit sociale huur (21%), gevolgd door middenhuur (18%) en dure koop (9%). Hiermee valt 40% van de woningbouwplannen in het betaalbare segment. Het betreft daarentegen voornamelijk huurwoningen. Het aandeel betaalbare koopwoningen is met 1% en 105 namelijk een stuk beperkter. Het aandeel onbekend bestaat voor een groot deel uit koopwoningen maar welke prijzen deze koopwoningen hebben is niet bekend.

Tabel 21: Planaanbod naar prijssegmenten

	Sociale huur	Midden-huur	Dure huur	Betaalbare koop	Dure koop	Onbekend
Harde plancapaciteit	640 (5%)	540 (4%)	310 (2%)	30 (0%)	760 (6%)	85 (1%)
Zachte plancapaciteit	1.990 (16%)	1.630 (13%)	1.315 (11%)	75 (1%)	405 (3%)	4.560 (37%)
Totale plancapaciteit	2.630 (21%)	2.170 (18%)	1.620 (13%)	105 (1%)	1.165 (9%)	4.645 (38%)

Bron: Planaanbod gemeente Zoetermeer (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Huidig planaanbod vooral gefocust op het Centrum

De huidige woningbouwplannen focussen zich voornamelijk op transformaties in het Centrum van Zoetermeer. Het Entreegebied is een voorbeeld van een grote transformatie waar circa 5.700 woningen worden toegevoegd. Deze plannen hebben we toegekend aan het Centrum, maar bevinden zich ook deels op de rand van Meerzicht. In Meerzicht worden (los van een deel van het Entreegebied wat in de wijk valt) bijna geen woningbouwplannen beoogd, terwijl we wel een forse woningbehoefte constateren in deze wijk. Een optie is om de behoefte in het Centrum deels uit te wisselen met de behoefte in Meerzicht. In beide wijken is namelijk veel behoefte aan betaalbare koopwoningen. Wel is het van belang om een juiste spreiding van aanbod in ogenschouw te houden, gezien de relatief mindere leefbaarheid van beide wijken.

Tabel 22: Confrontatie woningbehoefte tot 2040 met planaanbod per wijk*

Wijk	Plancapaciteit	Waarvan harde plan-capaciteit	Behoefte per wijk tot 2040, basisscenario	Planruimte bij uitvoering totale plan-capaciteit	Planruimte bij uitvoering harde plan-capaciteit
Buytenwegh de Leyens	190	0	1.060	+870	+1.060
Centrum	10.230	1.200	3.645	-6.585	+2.445
Meerzicht	335	65	2.340	+2.005	+2.275
Noordhove	80	80	360	+280	+280
Oosterheem	765	590	1.065	+300	+475
Rokkeveen	420	395	1.175	+755	+780
Seghwaert	315	35	710	+395	+675

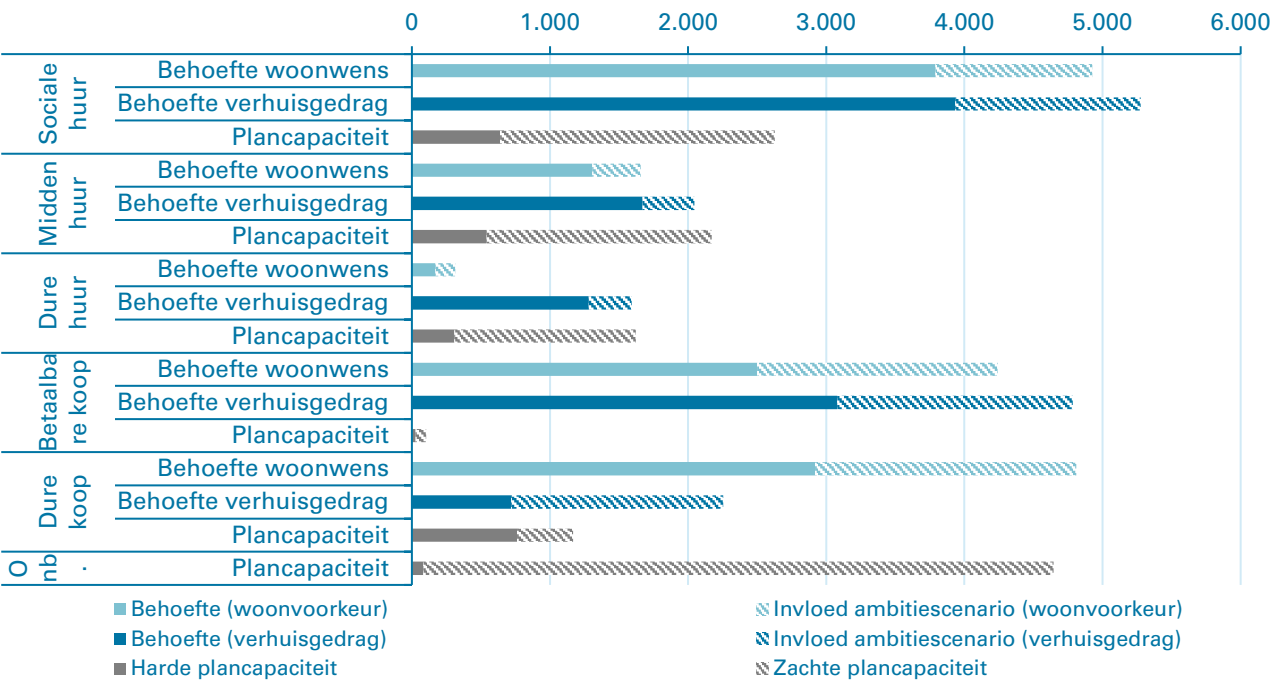
Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Planaanbod Zoetermeer (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Het planaanbod wat landt in het Industriegebied (530 woningen) is hier buiten beschouwing gelaten.

Veel meer behoefte aan betaalbare (koop)woningen

In de gemeente Zoetermeer is de behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop tot € 355.000) circa 71% tot 2040. Wanneer we de plannen aan betaalbare woningen bij elkaar optellen, bevindt in totaal circa 40% van de woningen zich in het betaalbare segment. Met name de behoefte aan betaalbare koopwoningen wordt nu nog onvoldoende ingevuld in de plannen. Dit is nodig om ook de starters een plek te geven op de woningmarkt. Mogelijk zorgt inzetten op doorstroming voor een mindere noodzaak tot nieuwbouw van (goedkope) starterswoningen.

Voor een deel van de plannen is nog onbekend in welk prijssegment ze worden gerealiseerd. Het concretiseren en hard maken van deze plannen is dan een opgave voor de komende periode.

Figuur 24: Confrontatie woningbehoefte tot 2040 met planaanbod naar prijssegmenten



Bron: Primos 2023, WoON (2021), CBS Microdata (2024), Planaanbod Zoetermeer (2024), Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 23: Confrontatie woningbehoefte tot 2040 met planaanbod naar prijssegmenten

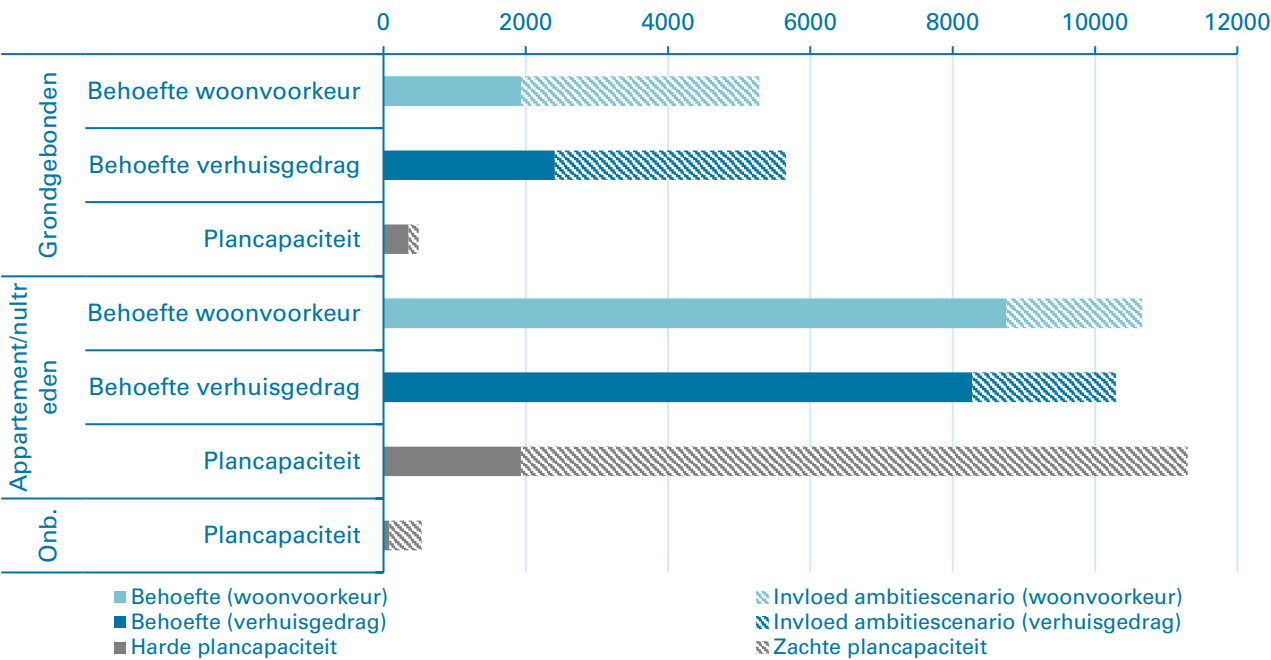
	Plan capaciteit	Waarvan harde plan capaciteit	Behoefte tot 2040, basis-scenario en woonvoorkeur	Planruimte uitvoering totale plan capaciteit	Planruimte uitvoering harde plan capaciteit
Sociale huur	2.630	640	3.790	+1.160	+3.150
Middenhuur	2.170	540	1.305	-865	+765
Dure huur	1.620	310	170	-1.450	-140
Betaalbare koop	105	30	2.500	+2.400	+2.475
Dure koop	1.165	760	2.920	+1.755	+2.160
Onbekend	4.645	85	-	-	-

Bron: Primos 2023, WoON2021, CBS Microdata (2024), Planaanbod gemeente Zoetermeer (2024), Bewerking Stec Groep (2024).

Tekort aan plannen om in grondgebondenbehoefte te voorzien

In de huidige plannen van de gemeente Zoetermeer zijn relatief veel appartementen aanwezig. Van alle plannen worden slechts 500 woningen in het grondgebonden segment beoogd, circa 11.300 zijn appartementen en van 535 plannen is nog onbekend welk type woning gebouwd gaat worden. Hiermee bestaat er, zowel in het basis als ambitiescenario, een (fors) tekort aan plannen in het grondgebonden segment. Het aantal plannen (hard en zacht samen) voor appartementen en nultredenwoningen is goed in balans met de behoefte. Hier is het planologisch concretiseren van plannen vooral belangrijk.

Figuur 25: Confrontatie woningbehoefte tot 2040 met planaanbod naar woningtypen



Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Planaanbod Zoetermeer (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 24: Confrontatie woningbehoefte tot 2040 met planaanbod naar woningtypen

	Plancapa- citeit	Waarvan harde plan- capaciteit	Behoeft tot 2040, basis- scenario en woonvoorkeur	Planruimte uitvoering totale plan- capaciteit	Planruimte uitvoering harde plan- capaciteit
Grondgebonden	500	350	1.935	+1.435	+1.585
Appartement/nultreden	11.300	1.930	8.750	-2.555	+6.820
Onbekend	535	80	-	-	-

Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Planaanbod Zoetermeer (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Bijlage A: Methodiek splitsen en optoppen

Splitsen: pandselectie op basis van minimale woninggrootte, leefbaarheid buurt en bouwjaar

Het adressenbestand van de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) vormt de basis voor de potentie om te splitsen. Voor het splitsen van woningen wordt namelijk gericht op individuele woonadressen. Om in potentie geschikt te zijn voor woningsplitsing moeten woningen voldoen aan:

- De woning dient te beschikken over voldoende woonoppervlakte om nog in tweeën gesplitst te worden. Voor Zoetermeer betekent dit 70 m² als minimum.
- De woning dient in een buurt te staan die een voldoende scoort volgens de Leefbaarometer. In buurten die een onvoldoende scoren is in beginsel het splitsen van woningen niet gewenst. Dit kan immers de leefbaarheid in de buurt verder verslechteren.
- De woning dient minimaal 15 jaar oud te zijn (ouder dan 2009). Voor nieuwere woningen wordt het niet wenselijk geacht om deze al in kleinere woonvormen om te zetten.

De potentie voor woningsplitsen is op basis van deze minimale vereisten zeer groot. Om die reden is ook dit aantal omgezet naar een realistische opgave.

Circa 12.000 splitsbare woningen Zoetermeer in eigendom van ouderen

Woningsplitsing vindt op dit moment om verschillende redenen plaats. Niet elke vorm van woningsplitsing dient mogelijk verder gestimuleerd te worden. Zo is woningsplitsing nu soms ook een verdienmodel van (particuliere) beleggers, waarbij de gesplitste woning met onvoldoende kwaliteit soms relatief duur in het huursegment wordt aangeboden. De Opkoopbescherming (via de huisvestingsverordening) is zelfs een middel om dit tegen te gaan.

Hiernaast zijn er echter ook goede kansen voor woningsplitsing bij woningen in het bezit van ouderen. Op dit moment woont een deel van de ouderen in een groter huis dan ze wenst te wonen. Tevens zijn deze woningen vaak niet levensloopbestendig en dus geschikt om tot op late leeftijd in te wonen. Tegen verhuizen ziet een deel van deze ouderen echter op, en aantrekkelijke alternatieven zijn in de praktijk nog onvoldoende aanwezig. Woningsplitsen kan hiervoor uitkomst bieden. Zo kunnen ouderen hun woning zo splitsen dat zijzelf op de benedenverdieping kunnen blijven wonen en de bovenverdieping aan bijvoorbeeld starters verkocht of verhuurd kan worden. In het opstellen van een realistische opgave voor woningsplitsen vormt dit het uitgangspunt. Hierbij zijn de volgende aannames gehanteerd:

- Woningsplitsen is met name interessant voor ouderen. De realistische opgave is daarom enkel gericht op deze doelgroep. Hiervoor is het aandeel ouderen (65+'ers) per CBS-buurt gebruikt.
- We houden wel rekening met de aankomende vergrijzing in Nederland. We zien daarom ook kansen in de doelgroep huishoudens die de komende acht jaar tot de 65+'ers zullen gaan behoren.

Realistische splitsingsopgave bedraagt circa 600 tot 1.200 woningen bij stimulering wensen ouderen

Niet alle ouderen vinden hun woning te groot. Op basis van onderzoek van KAW en Rabobank (2021) vindt op dit moment circa 15% van de oudere huishoudens dit wel. Over een verloop van acht jaar (tot en met 2030) zullen dit nog beduidend meer ouderen zijn. De volgende aannames zijn gehanteerd:

- Niet alle ouderen die hun woning te groot vinden, hebben de behoefte hun woning te splitsen. We schatten daarom de realistische splitsingsopgave lager in. We nemen aan dat over een periode van acht jaar circa 5% tot 10% van de oudere huishoudens bereid is tot woningsplitsing.
- Deze behoefte doet zich waarschijnlijk verspreid over de tijd voor en is medeafhankelijk van de stimulering die overheden hiervoor inzetten. In tegenstelling tot het optoppen van woningen ligt hier voor de overheid dus meer een faciliterende rol. Uiteindelijk dient de bereidheid hiertoe met name

vanuit particulieren voort te komen. Ondanks dat kan stimulering vanuit overheden wel een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van deze bereidheid.

Op basis van de minimale vereisten voor woningsplitsen en de motivatie vanuit ouderen om dit daadwerkelijk te doen, is gekomen tot een realistische opgave van circa 600 tot 1.200 extra woningen.

Optoppen: pandselectie op basis van type dak en bouwjaar

De potentie om op te toppen is berekend op basis van de gehele voorraad aan panden in Zoetermeer. Dit betreft dus zowel panden met een woonfunctie als met een andere functie zoals kantoren of winkels. Voor deze panden zijn per pand de volgende minimale vereisten gehanteerd:

- Het pand bezit (deels) een plat dak. Dit type pand is immers makkelijker op te toppen. Een minimum van 75% plat dak per pand is gehanteerd.
- Het pand is minimaal afkomstig uit 1965 of later. In dat jaar is de eerste Modelbouwverordening gepubliceerd en werden de eisen waaraan gebouwen moesten voldoen verscherpt. Daarom worden met name gebouwen van na 1965 qua draagkracht geschikt geacht om verder op te toppen.

Op basis hiervan is het aantal geschikte panden in beeld gebracht. Dit is vervolgens vertaald naar een maximale potentie voor het toevoegen van woningen. Wat betreft de gehanteerde methodiek is onderscheid gemaakt in panden met een woonfunctie en panden zonder woonfunctie.

Optoppen van appartementen op basis van huidig aantal adressen per verdieping en bouwperiode

Voor panden met een woonfunctie richt dit onderzoek zich enkel op appartementen vanaf drie verdiepingen. Het optoppen van dit type woning is makkelijker dan andere typen door de reeds bestaande ingebouwde gemeenschappelijke trap of lift. Ook is de bereidheid bij dit type woning naar waarschijnlijkheid groter. Het pand wordt immers al met andere bewoners gedeeld. Het huidig aantal verdiepingen en het huidig aantal woonadressen in het pand vormen het uitgangspunt. Vervolgens is hieruit het aantal adressen per verdieping beredeneerd. Hierna is gehanteerd dat elk pand/appartement opgetopt kan worden met evenveel adressen per verdieping. Bij panden uit de periode 1965 tot 1992 is ervoor gekozen deze maximaal met één verdieping te verhogen. Uit de praktijk blijkt immers dat het toevoegen van één verdieping in de meeste gevallen mogelijk is. Voor panden vanaf 1992 is ervoor gekozen in de realistische opgave twee verdiepingen per pand toe te voegen. In dit jaar is namelijk het Bouwbesluit fase 1 ingevoerd, waardoor er een einde kwam aan onderlinge verschillen tussen gemeenten. Hierna moesten alle gebouwen aan bepaalde eisen voldoen. Dit biedt meer zekerheid over de draagkracht van de gebouwen. Daarom worden panden vanaf dat bouwjaar in ieder geval geschikt geacht om op te toppen met meer dan één bouwlaag.

Potentieel kansen voor het toevoegen van circa 4.000 woningen op appartementen

Op basis van bovenstaande redenering komt dit onderzoek tot een potentieel van 4.000 op te toppen woningen bovenop appartementen(complexen). Hierna is dit aantal nog verder teruggebracht tot een realistisch geacht aantal waarbij rekening wordt gehouden met verduurzamingsopgaven.

Optoppen van panden met een andere functie op basis van het platte dakoppervlakte

Ook panden zonder woonfunctie kunnen geschikt zijn om op te toppen met woningen. De manier waarop omhelst wel meer maatwerk. Ook voor deze panden is de globale potentie in beeld gebracht. Panden met een industrie functie zijn uitgesloten van de analyse. Deze worden minder geschikt geacht voor deze maatregel. Voor de overige panden geldt dat deze nog geen adressen bezitten. Een andere methodiek dan voor panden met een woonfunctie is daarom noodzakelijk. In dit onderzoek is ervoor gekozen het aantal toe te voegen woningen te beredeneren vanuit het platte dakoppervlakte. Hierbij geldt dat 100 m² plat dak gelijk staat aan één woning (inclusief muren en gemeenschappelijke ruimte). Zo is gekomen tot een maximaal aantal adressen per verdieping. De keuze is gemaakt om dit type pand enkel te verhogen met één bouwlaag. Zowel voor panden uit de periode 1965-1992 als uit de periode vanaf 1992. Dit leidt tot een realistischere potentie.

Potentiële kansen voor het toevoegen van circa 360 woningen op panden zonder woonfunctie

Op basis van bovenstaande redeneerlijn is er gekomen tot een potentieel van circa 360 op te toppen woningen bovenop panden zonder woonfunctie. Op basis van de functie van de panden blijkt dat een relatief groot deel van de panden een kantoorfunctie heeft (43%). Ook een winkelfunctie (13%) komt relatief vaak voor. En ook voor panden zonder woonfunctie geldt dat deze mogelijk in combinatie met een verduurzamingsopgave opgetopt kunnen worden.

Stappen te zetten richting realisme via verduurzaming appartementencomplexen

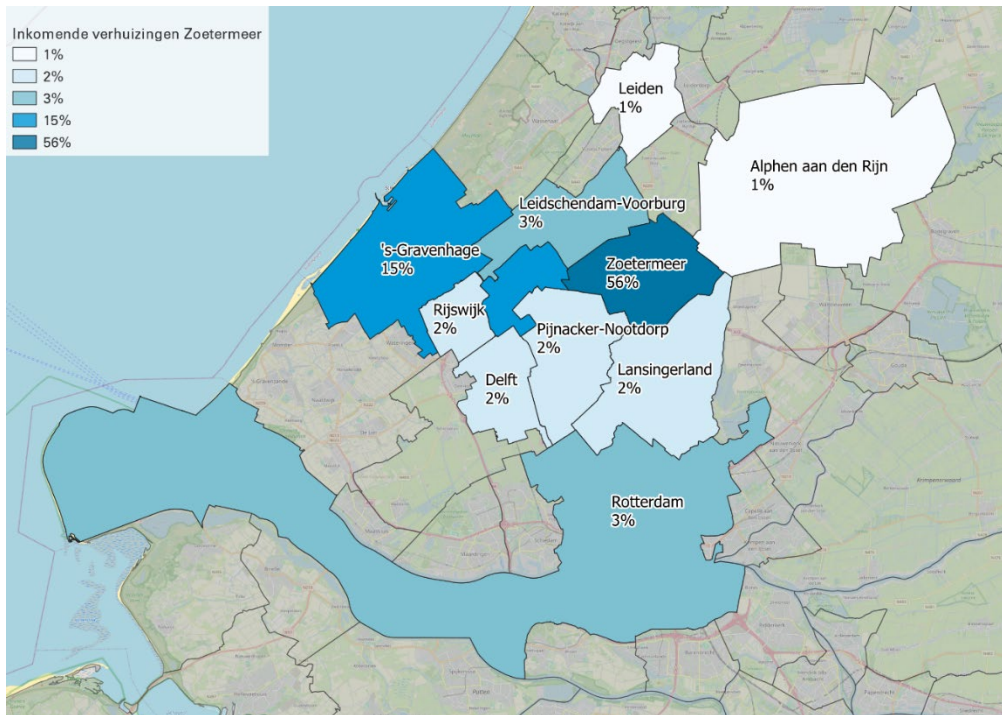
Om tot een realistische opgave te komen voor de komende jaren is een verdere verdieping toegepast op de potentiële kansen voor het optoppen van appartementen. Zoals benoemd zijn in potentie 4.000 woningen toe te voegen door middel van het optoppen van panden met een woonfunctie. Niet alle appartementen zullen op grond van een nadere analyse hiervoor geschikt zijn. Ook leidt potentie niet altijd tot actie. De keuze is gemaakt om de huidige verduurzamingsopgave te gebruiken als uitgangspunt. Immers als woningen verduurzaamd moeten worden kan dit makkelijker gecombineerd worden met het optoppen van de appartementen(complexen). Met name appartementen met een energielabel C of slechter zullen op termijn door corporaties verduurzaamd worden. Volgens de Aedes-Benchmark 2022 is dat op dit moment circa 50% van de woningen. In deze doorrekening wordt voor corporatiewoningen vastgehouden aan dit percentage als het aandeel van de appartementen dat realistisch gezien opgetopt kan worden. Voor particuliere woningen (zowel koop- als huur) ligt dit lastiger. In tegenstelling tot corporaties ligt bij hen de bereidheid tot optoppen naar verwachting een stuk lager. Zeker omdat bij appartementen vaak niet één persoon of partij het dak in eigendom heeft. Daarom is aangehouden dat slechts 25% van de in potentie geschikte particuliere woningen ook daadwerkelijk opgetopt kan/zal worden. De splitsing in particulier en corporatiebezit is gemaakt op basis van het woningbezit op CBS-buurniveau. Is in een buurt 50% van de woningen in corporatiebezit dan schatten we dat daarmee de kans dat een woning in het bezit van een corporatie is ook op 50%.

Realistische opgave om circa 1.500 woningen door optoppen toe te voegen

Aan de hand van deze aannames komt dit onderzoek tot een realistische opgave voor het optoppen van woningen. In totaal gaat het om een toevoeging van circa 1.500 woningen.

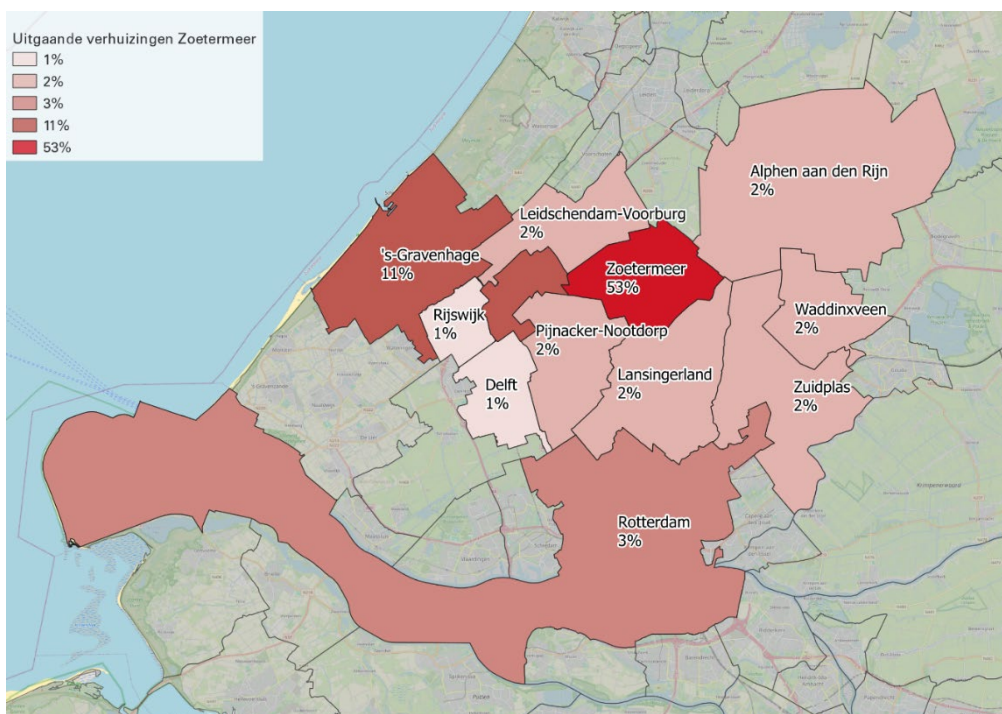
Bijlage B: Verhuizingen

Figuur 26: Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar Zoetermeer, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024), cijfers 2018-2022. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 27: Top vestigingsgemeenten verhuisde personen vanuit Zoetermeer, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024), cijfers 2018-2022. Bewerking Stec Groep (2024).

Bijlage C: Stec-Doelgroepen indeling

Tabel 25: Stec-Doelgroepen* gemeente Zoetermeer, conform basisscenario en ambitie scenario

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	Ontw. '24 tot '30	Ontw. '24 tot 40
Sted-1	Stedelijk	A&S tot 35 jaar	laag	2.870	+385 tot +545	+195 tot +400
Sted-2		A&S tot 35 jaar	midden	990	+150 tot +235	+85 tot +195
Sted-3		A&S tot 35 jaar	hoog	2.065	+315 tot +610	+150 tot +520
Sted-4		Gezinnen	laag en midden	7.390	+260 tot +435	1+.210 tot +1.885
Sted-5		Gezinnen	hoog	12.290	+315 tot +905	1+.695 tot +3.965
Sted-6		A&S 35 – 55 jaar	laag	2.400	+440 tot +505	+1.205 tot +1.315
Sted-7		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	3.800	+560 tot +785	+1.625 tot +2.000
Sted-8		A&S 55 – 75 jaar	laag	6.370	-120 tot -60	-445 tot -275
Sted-9		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	8.675	-230 tot -70	-845 tot -385
Sted-10		A&S 75 jaar+	laag	3.760	+970 tot +985	+2.195 tot +2.260
Sted-11		A&S 75 jaar+	midden en hoog	3.695	+1.095 tot +1.130	+2.450 tot +2.600
Sub-1	Suburbaan	A&S tot 35 jaar	laag	215	+35	+10
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	240	+40 tot +65	0 tot +30
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	440	+35	+115 tot +120
Sub-4		Gezinnen	hoog	530	+105 tot +155	+230 tot +420
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	190	+80	+195
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	275	+110 tot +125	+260 tot +285
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	365	+35	+60
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	355	+50 tot +65	+80 tot +115
Sub-9		A&S 75 jaar+	laag	260	+45	+110
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	170	+35	+85 tot +95
Land-1	Landelijk	A&S tot 35 jaar	laag	0	0	0
Land-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	5	0	-5 tot 0
Land-3		Gezinnen	laag en midden	0	0	0

Land-4		Gezinnen	hoog	35	-5 tot -5	-10 tot -5
Land-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	5	0	0 tot +5
Land-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	10	+5	+5 tot +10
Land-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	5	0	0
Land-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	20	+10	+5
Land-9		A&S 75 jaar+	laag	0	0	0
Land-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	15	+5	+15 tot +15
Totaal				57.440	+4.725 tot+ 6.700	+10.685 tot +15.950

Bron: Primos 2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *De overige huishoudens laten we in deze ontwikkeling buiten beschouwing.

Bijlage D: Woningbehoefte

Tabel 26: Woningbehoefte op hoofdlijnen naar type tot 2030 en 2040 in de gemeente Zoetermeer

		Basisscenario				Ambitiescenario			
		Tot 2030		Tot 2040		Tot 2030		Tot 2040	
		Woonwens	Verhuisgedrag	Woonwens	Verhuisgedrag	Woonwens	Verhuisgedrag	Woonwens	Verhuisgedrag
Grondgebouwen	Sociaal	+520	+95	+1.080	+295	+675	+245	+1.520	+725
	Vrijesector huur	-120	+445	-200	+1.000	-25	+560	+40	+1.355
	Betaalbare koop (tot € 355.00)	+165	+410	+115	+835	+525	+770	+1.010	+1.780
	Dure koop (vanaf € 355.000)	+425	+20	+945	+285	+980	+495	+2.710	+1.795
	<i>Totaal grondgebouwen</i>	<i>+990</i>	<i>+970</i>	<i>+1.935</i>	<i>+2.410</i>	<i>+2.150</i>	<i>+2.070</i>	<i>+5.285</i>	<i>+5.655</i>
Appartement zonder lift	Sociaal	0	+455	+260	+1.050	+150	+655	+560	+1.520
	Vrijesector huur	+240	+290	+430	+580	+300	+360	+540	+715
	Betaalbare koop (tot € 355.00)	+345	+205	+650	+380	+470	+305	+865	+565
	Dure koop (vanaf € 355.000)	+270	+55	+580	+165	+340	+130	+765	+330
	<i>Totaal appartement zonder lift</i>	<i>+855</i>	<i>+1.005</i>	<i>+1.915</i>	<i>+2.175</i>	<i>+1.260</i>	<i>+1.450</i>	<i>+2.730</i>	<i>+3.130</i>

Nultreden woning	Sociaal	+985	+1.170	+2.455	+2.595	+1.125	+1.350	+2.845	+3.030
	Vrijesecto rhuur	+480	+625	+1.245	+1.370	+545	+705	+1.395	+1.565
	Betaalbar e koop (tot € 355.00)	+485	+610	+1.010	+1.325	+585	+705	+1.240	+1.575
	Dure koop (vanaf € 355.000)	+930	+345	+2.125	+815	+1.030	+415	+2.465	+1.000
	<i>Totaal nultreden</i>	<i>+2.880</i>	<i>+2.745</i>	<i>+6.835</i>	<i>+6.105</i>	<i>+3.285</i>	<i>+3.175</i>	<i>+7.940</i>	<i>+7.170</i>
Totale woningbe hoefte		+4.725	+4.725	+10.685	+10.685	+6.700	+6.700	+15.950	+15.950

Bijlage E: Plancapaciteit

Tabel 27: Plancapaciteit naar fasering

	Aantal woningen
Onherroepelijk (hard)	2.360
In voorbereiding (zacht)	6.620
Voorbereiding (zacht)	95
Visie (zacht)	3.260

Bron: Planaanbod gemeente Zoetermeer (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Harde woningbouwplannen

Harde plannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden. Dit volgens landelijke definities en zoals gehanteerd in de Woondeal Haaglanden.

Zachte woningbouwplannen

Zachte plannen zijn plannen die nog niet onherroepelijk zijn (nog niet planologisch geborgd). Dit kunnen diverse type plannen zijn: van een eerste idee tot en met ver uitgewerkte plannen.

Bijlage F: Begrippenlijst

Aanpasbare woning

Voorbeelden van aanpasbare woningen zijn woningen op de begane grond, woningen die met liften bereikbaar zijn en rijwoningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden.

Betaalbare koopwoning

Met betaalbare koopwoningen worden woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de € 355.000, prijspeil 2023. Dit was de grens toen het onderzoek is uitgevoerd. Dit jaar is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 390.000.

Geclusterde woning

Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Gezin

Elk leefverband van één of meer volwassenen die verantwoordelijkheid dragen voor de verzorging en opvoeding van één of meer kinderen

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Hoog inkomen

Huishoudens met een inkomen hoger dan € 63.000

Laag inkomen

Huishoudens met een inkomen tot € 52.671

Landelijk woonmilieu

Landelijk wonen: Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groen gebied met weinig voorzieningen. Villawijken, wonen in het landschap, landgoederen.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Middenhuurwoningen

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 879,66 en maximaal € 1.123 per maand (prijspeil januari 2024).

Midden inkomen

Huishoudens met een inkomen tot € 63.000

Nultredenwoning

Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Stec seniorproof scan

In onze Stec seniorproof-scan combineren we data over de voorzieningen (dagelijks, niet dagelijks en zorg en welzijn), het openbaar vervoer en de veiligheid in bestaande wijken. We zoeken uit of de voorzieningen zich binnen een rollatorradius van 500 meter bevinden, waarbij we ook inzoomen of een voorziening binnen 250 meter loopafstand bereikbaar is. Dit mondt uit in een prestatiescore per woning voor de geschiktheid voor ouderen met een lichte beperking. De score op woningniveau vertalen we naar een score per postcodegebied. Zo maken we geografisch inzichtelijk welke plekken kansrijk zijn en welke minder kansrijk zijn voor de huisvesting van ouderen.

Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 879,66 (prijspeil januari 2024). Zowel corporatiehuurwoningen als particuliere huurwoningen.

Stedelijk woonmilieu

- Centrumstedelijk: (Historische) binnensteden, city/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden.
- Buitencentrum: Rond het centrum gelegen compact monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse grondgebonden woningen, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etalagewoningen, naoorlogse grondgebonden woningen.

Suburbaan woonmilieu

- Groenstedelijk: Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder.
- Centrumdorps: Historische kernen, nieuwe kernen.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 879,66 per maand (prijspeil januari 2024).

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Colofon

Datum: 23 augustus 2024

Projectnummer: 23.220

Opdrachtgevers: Gemeente Zoetermeer

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman, Maartje Lucassen en Marijn Gradussen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl