

Raadsvoorstel

Onderwerp	Woningbouwagenda Zoetermeer
Zaaknummer	-2016-001023
Documentnummer	DOC-2016-007543
Versie	2
Auteur	L. Chi L.Chi@zoetermeer.nl 079-3468692
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Kuiper, T.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Rosier, M.J.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Wonen en bouwen
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Voorliggende woningbouwagenda voorziet in een leidraad voor de gemeente om in de komende 15 jaar richting te kunnen geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van de stad. Als concrete ambitie geldt daarbij het voortvarend inspelen op de toenemende Zoetermeerse woningbehoefte (jaarlijks circa 700 woningen) en het realiseren van de doelen uit de in 2015 door de gemeenteraad vastgestelde <i>Woonvisie Zoetermeer</i> .
Bijlagen + locatie	1. Woonvisie Zoetermeer 2. Kaart Woningbouwagenda Zoetermeer 3. Rapport effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen Zoetermeer (Fakton) 4. Brief De Goede Woning inzake sociale woningbouw Zoetermeer 5. Amendement 1605-B inzake onderzoek naar nieuwe locaties voor jongerenwoningen 6. Bouwagenda – doorkijk naar 10.000 tot 16.000 woningen

Raadsbesluit nr. DOC-2016-007543

Woningbouwagenda Zoetermeer

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2016,

besluit

1. In te stemmen met het voorzien in de Zoetermeerse woningbehoefte (jaarlijks zo'n 700 woningen) door in de komende 15 jaar 10.000 woningen toe te voegen en te verkennen of een extra groei van de woningvoorraad mogelijk is;
2. Deze uitbreiding van de woningvoorraad te benutten voor het realiseren van de zes doelen uit de Woonvisie Zoetermeer, te weten:
 - a. Duurzaam bouwen en renoveren ten behoeve van een CO₂ - neutraal Zoetermeer;
 - b. Voldoende betaalbare woningen voor iedereen realiseren;
 - c. Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten;
 - d. Zoetermeer levensloopbestendig maken;
 - e. Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren;
 - f. Consumentgericht bouwen en gewenste woonmilieus creëren;
3. Het college opdracht te geven om:
 - a. De kansrijke (gemeentelijke) woningbouwlocaties – tabel 4 en 5 – zo snel mogelijk te realiseren;
 - b. Invulling te geven aan een woningbouwprogrammering voor nieuwbouw/transformatie, uitgesplitst naar productsegmenten, doelgroepen en type woonmilieus; en deze woningbouwprogrammering uiterlijk juli 2017 aan de raad voor te leggen;
 - c. De raad vanaf 2018 bij de jaarlijkse Voortgangsrapportage Projecten Stedelijke Ontwikkeling te rapporteren over de uitvoering van de Woningbouwagenda:
 - Mogelijke locaties waar de woningbouwprogrammering, met behoud van de groene kwaliteit van de stad, gerealiseerd kan worden;
 - De financiële gevolgen die de uitvoering van de Woningbouwagenda heeft;
 - d. Met de Zoetermeerse woningcorporaties De Goede Woning, Vidomes en Vestia op korte termijn afspraken te maken over hun bereidheid om substantieel bij te dragen aan op peil houden van de sociale woningvoorraad;
4. Toezegging 529 (bouwagenda) als afgedaan te beschouwen;
5. Op grond van de aanpak zoals vermeld in beslispunten 3b en 3c, waarmee tevens uitvoering wordt gegeven aan toezegging 502 (amendement 1605-B m.b.t. locaties jongerenwoningen), toezegging 502 als afgedaan te beschouwen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 13 februari 2017,

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

De stad is nooit af

Op 8 juni 2015 heeft de gemeenteraad de nieuwe *Woonvisie Zoetermeer; Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt* vastgesteld, welke als bijlage is toegevoegd. Aan de hand van deze woonvisie maakt het college werk van de opgave om Zoetermeer ook in de toekomst een prettige woonstad in de Randstad en regio te laten blijven. Een woonstad waarbij het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit altijd voorop staat en de balans tussen bebouwing, groen en recreatie gezond blijft. Een stad ook waar zowel jongeren, gezinnen, ouderen en kwetsbare groepen als hoge en lage inkomensgroepen goed kunnen wonen. Een inclusieve stad dus.

Het koesteren en toevoegen van woonkwaliteit betekent volgens het college zeker geen stilstand. Meer en meer ontstaat er het besef dat Zoetermeer, ondanks dat het geen groeistad meer is, nog lang niet af is. Door de tijd heen veranderen de behoeften, raken er gebouwen uit de gratie en komen er (mede hierdoor) plekken beschikbaar voor andere functies. Beweging is een *must* om als stad met inmiddels bijna 125.000 inwoners aantrekkelijk en fit te blijven.

Dit laatste geldt eens te meer voor het wonen. Het ontwikkelen en *up to date* houden van de woningvoorraad is essentieel voor de toekomst van Zoetermeer. Immers: de bevolkingssamenstelling van de stad verandert gestaag. Zoetermeer ontwikkelt zich steeds meer van gezinsstad tot complete stad met naast gezinnen ook veel jonge en oudere huishoudens. Ook zij willen een fijne woonplek. Daarnaast blijft er ook altijd behoefte aan nieuwe (draagkrachtige) gezinshuishoudens – van oudsher de motor van de stad - die voor een woning in Zoetermeer kiezen. Wil dit laatste lukken dan zal de stad goed concurrerend moeten blijven ten opzichte van andere gemeenten in de omgeving.

Volwaardig voorzieningenniveau

Een goed woonklimaat is niet los te zien van het aanwezig zijn van een goed en volwaardig voorzieningenniveau in de stad. Voor inwoners is dit een heel belangrijk aspect waar hun (toekomstige) woonplezier in belangrijke mate van af hangt. Het gaat daarbij met name om een aantal universele voorzieningen: een prettige woonomgeving (met bijvoorbeeld een stadspark op loopafstand), goed onderwijs (basis-, voortgezet- en hoger onderwijs), zorgfaciliteiten (van huisarts tot psycholoog), sportfaciliteiten (van hoogwaardige voetbal- en hockeyvelden tot A-golfbaan) en een aantrekkelijk stadscentrum (met horeca en een goede bioscoop en/of filmhuis). Ook hierbij geldt dat deze voorzieningen er voor iedereen in de stad moeten zijn: jong en oud, alsook arm en rijk.

Het kunnen ontwikkelen en in stand houden van deze voorzieningen staat of valt met de mate waarin het lukt om het inwonertal van de stad op peil te houden. Juist op dit punt zal Zoetermeer zich extra moeten gaan inspannen. Volgens de [regionale bevolkingsprognose 2015-2040](#), die onlangs door het Planbureau voor de Leefomgeving (hierna: PBL) is gepubliceerd, zal het aantal inwoners in Zoetermeer tot het jaar 2040 namelijk met 4,8 procent gaan dalen. Het PBL stelt daarbij zelfs dat Zoetermeer de enige krimpgemeente binnen de regio is. De gemeentelijke [bevolkingsprognose 2016-2036](#) geeft een vergelijkbaar beeld: tot 2017 zal er nog sprake zijn van groei. Daarna – tot aan 2036 – is er een krimpverwachting van 3,75 procent.

Concreet betekent dit dat bij ongewijzigd beleid de omvang van de bevolking in 2017 een voorlopige piek bereikt van 124.834 inwoners en daarna gaat dalen tot 120.070 inwoners in 2035. Hierbij is er vanuit gegaan dat er tot 2024 nog ruim 1.500 nieuwe woningen bijkomen. Om niet te krimpen maar juist te groeien is extra aanbod aan woningbouw noodzakelijk.

Toenemende woningbehoefte

De druk op de woningmarkt neemt in de Randstad, de Haagse regio en ook in Zoetermeer op dit moment snel toe. Dit heeft alles te maken met het feit dat er in de afgelopen jaren door de crisis weinig gebouwd is. Nu de economische situatie voor veel mensen weer verbetert, is er duidelijk sprake van een 'inhaalvraag'. Het beschikbare aanbod kan deze vraag vooralsnog niet aan. Voor Zoetermeer betekent dit dat zich in de komende jaren de kans voordoet om de Zoetermeerse woningmarkt te verrijken en daarmee de verwachte bevolkingskrimp te keren of zelfs teniet doen.

Onderzoeksbureau Fakton heeft in opdracht van de gemeente recent de omvang van de vraag naar nieuwe woningen in Zoetermeer in beeld gebracht (Fakton d.d. 10 juni 2016, *Effectieve vraag Zoetermeer*). Aan de hand van de demografische ontwikkelingen, een analyse van de bestaande woonvoorraad en de verhuisbewegingen komt uit het onderzoek van Fakton naar voren dat de lokale vraag naar nieuwe woningen in Zoetermeer de komende jaren per jaar gemiddeld ongeveer 700 woningen zal bedragen. Uitgaande van deze behoefte betekent dit voor de komende 15 jaar een woningbehoefte van ruim 10.000 woningen. Indien de marktomstandigheden gunstig blijven is het voorstelbaar dat deze ambitie zelfs in 10 jaar kan worden gerealiseerd.

Ongedeelde woningmarktregio

Sinds jaar en dag werken de negen gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden met elkaar samen aan het realiseren van een ongedeelde regio. Dit wil zeggen een regio waar er voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. Een regionale woningmarkt dus waar er zo min mogelijk grootschalige en eenzijdige goedkoopte-eilanden zijn of kunnen ontstaan. Doordat iedere gemeente een reële bijdrage levert aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad en mede zorgdraagt voor spreiding van het aanbod.

Ook Zoetermeer wil in de toekomst haar bijdrage blijven leveren aan deze sociale opgave. In de Woonvisie Zoetermeer is het op peil houden van de lokale sociale woningvoorraad - circa 18.900 sociale huurwoningen d.d. 2015 - als belangrijk uitgangspunt opgenomen.

NB: Op dit moment is het aantal sociale huurwoningen in de stad – met name door de verkoop van woningen door woningcorporatie Vestia – reeds onder het aantal van 18.900 woningen gezakt. Woningcorporatie De Goede Woning heeft recent kenbaar gemaakt in de komende 10 jaar circa 1.000 sociale huurwoningen door middel van nieuwbouw en transformatie te willen realiseren. Ook de twee andere in Zoetermeer werkzame woningcorporaties zijn van plan om meer in de sociale woningvoorraad van de stad te gaan investeren. Het college heeft het voornemen om hierover met alle drie de woningcorporaties op korte termijn afspraken te maken.

Meer woonsmaken toevoegen

Voor Zoetermeer zal het in de toekomst nadrukkelijk ook de kunst zijn om meer smaken aan de woningvoorraad toe te voegen. Waar het woningaanbod in Zoetermeer vanouds vooral een suburbaan karakter heeft, richt de behoefte van de huidige woonconsument zich veel meer op stedelijke, hoogwaardige en dorpse woonmilieus. Woonmilieus dus met een meer uitgesproken karakter en eigen identiteit. Stedelijk staat daarbij voor milieus met een mix van woningtypen, gestapelde woonvormen, stedelijke voorzieningen en haltes voor openbaar vervoer in de nabijheid. Hoogwaardig voor aspecten zoals (heel) energiezuinige bouw, technische snufjes in en rondom de woning en een goede (uitgesproken) architectuur. Dorps betekent vooral kleinschalig (al dan niet in hoge dichtheden), waarbij elke woning een duidelijk eigen karakter heeft en de stedenbouwkundige opzet uitnodigt tot onderling contact met de burens en buurtgenoten.

Ook de Provincie Zuid-Holland signaleert in haar *Visie Ruimte & Mobiliteit* (2015) de toenemende diversiteit aan verschillende huishoudenstypen en hun woonwensen. Zij verzoekt de gemeenten in de regio dan ook nadrukkelijk om hun woningbouwprogramma's hierop af te gaan stemmen. Bovendien vraagt zij van gemeenten creativiteit en het doorzettingsvermogen om vooral binnenstedelijk te bouwen en de waardevolle natuur- en recreatiegebieden tussen de steden en de dorpen te behouden en koesteren. Deze laatstgenoemde gebieden bepalen namelijk ook in belangrijke mate de woonkwaliteit van de provincie en de regio's. Jaarlijks beoordeelt de provincie of de gemeenten met hun woningbouwprogramma op de goede weg zijn. Daarnaast toetst zij bouwplannen aan de door het rijk ingevoerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Voor Zoetermeer vraagt dit om een bewuste woningmarktstrategie. Een strategie die door middel van grootschalige renovaties in combinatie met verduurzaming en gerichte nieuwbouw een (nieuw) tweede leven geeft aan de hoogbouw- en woonerwijken. Een strategie ook die de transformatie van incourante kantoorgebouwen en (op de meer lange termijn) van verouderde bedrijventerreinen naar gewenste woonmilieus op gang brengt. Alsook een strategie die een keuze maakt tussen gebieden in de stad die geschikt zijn voor gestapelde woningbouw in hoge dichtheden (zoals in en rondom het stadscentrum en rondom openbaar vervoerhaltes) en gebieden waar de nadruk dient te liggen op laagbouw voor gezinnen en kleinschalige appartementencomplexen voor ouderen en starters (zoals op vrijkomende plekken in de bestaande woonwijken en aan de randen van de stad). De [Zoetermeerse Hoogbouwvisie](#) onderschrijft deze strategie en geldt als uitgangspunt bij vraagstukken ten aanzien van een intensievere of juist meer ontspannen invulling van woningbouwlocaties.

Tot slot is een strategie nodig die voor de stad als geheel leidt tot een duurzame, meer diverse en aantrekkelijke woningvoorraad voor huidige én toekomstige Zoetermeesters. Dit geldt niet alleen voor de onderkant van de woningmarkt maar juist ook voor de bovenkant. Immers rijtjeswoningen van rond de € 200.000,- zijn er al in grote getalen. Het zal juist de kunst zijn om met gedifferentieerde, meer flexibele en architectonisch hoogwaardige woonproducten de Zoetermeerse woningmarkt te versterken en daarmee ook de 'doorstroming' te bevorderen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Realiseren woonvisiedoelen

Aan de hand van de nu voorliggende Woningbouwagenda wil het college de woondoelen uit de Woonvisie Zoetermeer daadwerkelijk gaan realiseren. Het betreft de volgende doelen: (1) duurzaam bouwen en renoveren, (2) betaalbare woningen voor iedereen realiseren, (3) extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten, (4) Zoetermeer levensloopgeschikt maken, (5) prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren en (6) consumentgericht bouwen. Daarnaast wil het college inspelen op de toenemende Zoetermeerse woningbehoefte.

De Woningbouwagenda is een dynamisch document dat ten behoeve van de woonvisiedoelen inzicht geeft op welke locaties plannen zijn voor woningbouw (huidige planvoorraad) en op welke locaties ruimte is om extra woningbouw te realiseren. In de woningbouwagenda wordt daartoe een onderverdeling gemaakt in huidige planvoorraad, woningbouwlocaties voor de korte termijn en particuliere woningbouwinitiatieven. Met deze opsomming wordt inzicht gegeven in de woningbouwplannen binnen Zoetermeer voor de komende jaren. Deze zullen stuk voor stuk bijdragen aan het realiseren van de woonvisiedoelen.

Huidige planvoorraad

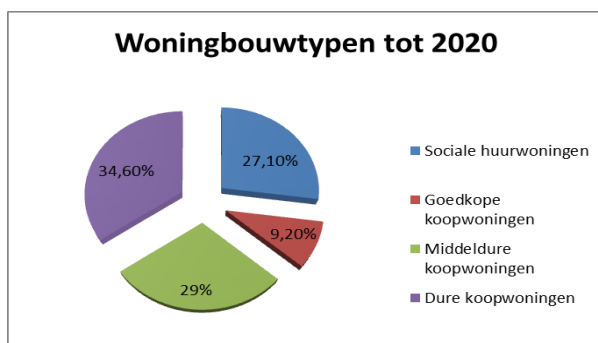
Het overzicht van de huidige plancapaciteit bevat alle woningbouwprojecten waarvoor een bestuurlijk besluit is genomen. Het is een combinatie van lopende grondexploitatieprojecten en particuliere woningbouwinitiatieven waarvan de financiële en juridische randvoorwaarden bekend zijn en waarbij de verwachting is dat deze de komende vier jaar worden gerealiseerd. Op dit moment bevat de huidige planvoorraad tot 2020 bijna 2.000 woningen. Daarnaast zijn circa 500 woningen na 2020 geprognostiseerd. Een flink deel van de nieuwbouwwoningen zit in het project Oosterheem waar nog een opgave ligt voor het Middengebied en de realisatie van de Noordrand. Daarnaast zitten nog een flink aantal woningen in de pijplijn voor wat betreft de projecten Palenstein, Boerhaavelaan en de 200 jongerenwoningen. Met onderstaande tabel wordt een weergave gegeven waar de komende jaren wordt gebouwd met de bijbehorende planning.

Project	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025	Totaal woningen
200 jongerenwoningen			47	60	64		171
Boerhaavelaan		190		194			384
Bredewater 18	75						75
Gasfabriekterrein			6				6
Katwijkerlaantracé		34	50	50			134
Kentalis		72					72
Manege Zilverster		18					18
Nutricia/ Numico				26	25	90	141
Oosterheem	38	200	109	183	62	136	728
Palenstein	32	21		94	182	236	565
Rabobank locatie (Oranjelaan)		14					14
Van Leeuwenhoeklaan		15			73		88
Voorweg Noord	1	5	4	5	4		19*
Zegwaartseweg Noord	3	3	3	4	3	46	62
	149	572	219	616	413	508	2458

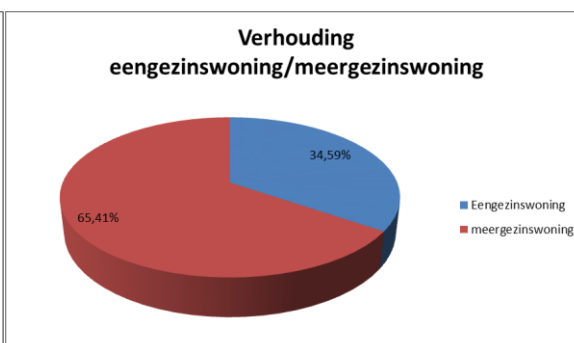
Tabel 1 – Planning huidige plancapaciteit

* De aantallen voor dit project zijn nog niet definitief

In de periode vanaf 2020 tot 2025 zijn nog eens 508 woningen geprognostiseerd. Dit betekent dat in totaal voor de komende 10 jaar om en nabij 2500 woningen in de huidige planvoorraad is gelegen. In de huidige planvoorraad zien wij een evenwichtige verdeling tussen de verschillende woningtypen. Ongeveer één derde van de nieuwbouwwoningen heeft een sociaal karakter. In deze categorie zijn ook de 200 jongerenwoningen en de zorgwoningen in het project Katwijkerlaantracé opgenomen. Voorts wordt ook ongeveer één derde voor de middeldure sector gebouwd. Hiervan zit een groot deel in het project Oosterheem en het project Boerhaavelaan. Ook is in de huidige planvoorraad aandacht voor het dure segment. In deze categorie zitten naast de dure koopwoningen ook de gemeentelijke vrije sector kavels.



Tabel 2- Woningbouwtypen tot 2020



Tabel 3 – Verhouding eengezins-/meergezinswoningen

Bij de planvoorraad is op te merken dat de nadruk ligt op het toevoegen van appartementen. Tweederde van de woningen die toegevoegd worden is in appartementsvorm. Eenderde zijn eengezinswoningen. Overigens past deze trend bij de woningbouwopgave van de Randstad waarbij de nadruk ligt op verdichting.

Kansrijke gemeentelijke woningbouwlocaties

Om te voldoen aan de continue vraag naar nieuwe woningen en de doelstellingen uit de Woonvisie 2015 is enkel de huidige plancapaciteit niet voldoende. Zoals hiervoor gesteld is er jaarlijks behoefte aan gemiddeld circa 700 nieuwe woningen waarvan nu ongeveer 2.500 in de huidige planvoorraad is gelegen. De zoektocht naar extra woningbouwlocaties voor de korte termijn spitst zich toe op gebieden die binnen een redelijke termijn ontwikkeld kunnen worden, zonder daarbij de kwalitatieve ambitie uit het oog te verliezen. Het college wil inzetten op twaalf locaties waar op korte termijn woningbouw voor diverse doelgroepen realiseerbaar is. In het overzicht van kansrijke gemeentelijke woningbouwlocaties zijn ook locaties opgenomen die zijn genoemd in het raadsbesluit van 050291 Eindrapportage Bouwen aan Zoetermeer van 27 juni 2005.

Om snel te kunnen schakelen zijn dit gemeentelijke locaties waar het veelal planologisch mogelijk is om woningbouw te realiseren. Daarnaast ligt de focus op een tweetal locaties waar verkleuring naar woningbouw wenselijk is. Hoeveel woningen op deze twaalf locaties gerealiseerd kunnen worden is lastig in te schatten. De praktijk laat zien dat keuzes ten aanzien van dichtheden, verhouding woningbouw en overig programma, nieuwbouw of transformatie en specifieke focus op bepaalde woningtypen in de loop van het proces van grote invloed zijn op te realiseren woningaantallen. Op basis van de nu beschikbare informatie is het mogelijk om op deze twaalf locaties minimaal 500 extra woningen te realiseren. Op de bijgevoegde kaart en in onderstaande tabel is weergegeven om welke locaties het gaat.

Locaties	Bestemming	Eigendom
Abrikozengarde	Wonen	Gemeente
Buizerdveld	Maatschappelijk (wijzigingsbevoegdheid wonen)	Gemeente
Bladgroen	Gemengd (waaronder wonen)	Gemeente
Dwarstocht	Bedrijventerrein	Gemeente
Dobbepark	Wonen	Gemeente
Kleurlaan	Gemengd (waaronder wonen)	Gemeente
Kwadrant B&F	Recreatie	Gemeente
Paltelaan	Wonen	Gemeente
Reigersblauw	Wonen	Gemeente
Toverberg	Wonen	Gemeente
Vuurtorenplein	Wonen	Gemeente
Wijktuinen Noordhove	Wonen	Gemeente

Tabel 4 – Kansrijke gemeentelijke woningbouwlocaties

Voor wat betreft de locatie Kwadrant B&F is bij raadsbesluit "[Heroverweging ontwikkelingsstrategie Kwadrant](#)" besloten om te onderzoeken of herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is. Ten aanzien van de locatie Dwarstocht geldt dat bij raadsbesluit van d.d. 28 november 2016 met nummer 2016-005872 is besloten om te onderzoeken of herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is. Het college gaat de komende periode uitvoering geven aan de realisatie van woningbouw op bovengenoemde locaties. De (woning)bouwlocatie Nicolaasplein maakt op dit moment geen deel uit van de Woningbouwagenda. Zodra invulling is gegeven aan de "Visie rondom de Dobbe", dan wordt met betrekking tot de locatie Nicolaasplein de stand opgemaakt.

Particuliere woningbouwinitiatieven

Naast de gemeentelijke locaties kunnen ook particuliere woningbouwinitiatieven een bijdrage leveren aan de woonambities van de stad. De gemeente pakt initiatieven van particulieren en marktpartijen actief op en benadert de markt om mee te denken over de verhoging van de bouwproductie en de toevoeging van kwaliteit. Onder deze particuliere initiatieven valt bijvoorbeeld het ontwikkelen van grondposities in particulier bezit, maar voornamelijk de herontwikkeling van kantoren naar woningbouw.

Op 8 februari 2011 heeft de gemeenteraad het uitvoeringsplan "Transformatie Kantoorlocaties Zoetermeer" vastgesteld. In dat uitvoeringsplan worden concrete maatregelen en acties benoemd om transformatie van kantoren binnen de stad te stimuleren en te faciliteren. Hoewel in de afgelopen periode een aantal kantoren in Zoetermeer succesvol zijn getransformeerd naar woningbouw ligt er nog een behoorlijke transformatieopgave. Momenteel (peildatum augustus 2016) wordt circa 144.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Daarmee heeft Zoetermeer een bovengemiddeld leegstandspercentage van 21%.

De leegstand van de gebouwen biedt kansen om in bestaand gebied door middel van transformaties woningen aan de voorraad toe te voegen. Transformatie van lege gebouwen voorziet steeds meer in aanvullende woonruimte. Het college zet in op intensivering. De lege vastgoedvoorraad in de stad kan "(hof)leverancier" worden voor nieuwe woonruimte.

De voordelen van het toevoegen van nieuwe woningen en woonruimte door transformatie ten opzichte van de ontwikkeling van nieuwe gebieden en bouwlocaties zijn onder meer het aansluiten bij een bestaande (woon) omgeving en de aanwezigheid van infrastructuur. Vanwege het feit dat kantoren in vrijwel elk geval dicht bij het openbaar vervoer is gelegen en in sommige gevallen ook dicht bij voorzieningen, biedt dit ook kansen om hier woningen te realiseren voor starters. Het hergebruik van bestaand vastgoed is ook duurzamer dan nieuwbouw. Een randvoorwaarde bij kantoortransformatie is dat ook een impuls wordt gegeven aan het aangrenzend openbaar gebied. Op dit moment zijn in ieder geval de volgende kantorenlocaties in beeld voor mogelijke transformatie naar woningbouw.

Locaties	Wijk	Eigendom
1 ^e Stationsstraat 185	Dorp	Particulier
Blok westzijde Stadhuisplein	Stadcentrum	Particulier
Bredewater 4-12	Meerzicht	Particulier
Bredewater 16	Meerzicht	Particulier
Bredewater 22	Meerzicht	Particulier
Duitslandlaan 440	Stadscentrum	Particulier
Engelandlaan (Dutch Port)	Stadscentrum	Particulier
Engelandlaan (Swiss Port)	Stadscentrum	Particulier
Europaweg 121-149	Stadscentrum	Particulier
J.L. van Rijweg/Dublinstraat	Stadscentrum	Particulier
Kadelaan 6	De Leyens	Particulier
Kinderen van Versteegplein 6	Driemanspolder	Particulier
Stadshart (diverse locaties)	Stadscentrum	Particulier
Stadhuis	Stadscentrum	Gemeente
Vaartdreef 115	Seghwaert	Particulier
Van Beeckstraat 2	Palenstein	Particulier
Westwaarts (blok 1/2)	Stadscentrum	Particulier

Tabel 5 – Kansrijke transformatielocaties

Om meer inzicht te verkrijgen in de kwantiteit en kwaliteit van de kantoren in Zoetermeer wordt in opdracht van de gemeente door de Stec Groep een marktscan uitgevoerd. Zodra de marktscan definitief is zal het college over de uitkomsten worden geïnformeerd. Mede op basis daarvan kan een strategie worden bepaald op welke manier de kantorenmarkt weer in balans kan worden gebracht. Hierbij wordt ook ingegaan op welke manier de vastgoedeigenaren gestimuleerd kunnen worden tot transformatie naar andere functies waaronder woningbouw.

Vergroten van de planvoorraad

Met bovenstaand overzicht is in beeld gebracht op welke locaties op de korte termijn woningbouw wordt toegevoegd. Daarnaast dragen particuliere woningbouwinitiatieven, met in het bijzonder kantoortransformaties, bij aan de woonambities van de gemeente. Het aantal beschikbare locaties waar nu woningen kunnen worden gebouwd is, met name voor de periode na 2020 te beperkt. Tegelijkertijd zien we dat de marktcondities voor de ontwikkeling van locaties zijn verbeterd; de behoefte aan woningen neemt toe, de woningmarkt trekt aan en diverse partijen hebben aangegeven te willen investeren in woningbouwprojecten in

Zoetermeer. Om in te kunnen spelen op deze positieve ontwikkelingen moeten er voldoende locaties zijn om de woningen te kunnen realiseren.

De gemeente is bijna door haar eenvoudig uit te geven bouwlocaties heen. Zoals in de aanleiding beschreven is het van groot belang dat structureel voldoende kwalitatief goede woningen voor de juiste doelgroep worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Zoetermeer. Daarnaast is het noodzakelijk een woonmilieu te bieden dat concurrerend is in de regio om enerzijds de eigen bevolking vast te houden en anderzijds nieuwe vestigers aan te trekken. Om aan deze ambities te kunnen blijven voldoen is het noodzakelijk om bovenop de hierboven genoemde locaties te kijken op welke locaties in de stad het op middellange en lange termijn mogelijk is om woningbouw toe te voegen. Een uitgangspunt van deze zoektocht is dat de groene kwaliteit van de stad behouden blijft, aangezien dit een belangrijke woonkwaliteit van Zoetermeer is.

De komende periode gaan we in beeld brengen met welke locaties de planvoorraad kan worden uitgebreid. Deze zoektocht zal in samenwerking met de stad plaatsvinden. Deze zoektocht is in feite een continue opgave. Elk jaar rapporteert het college over de Woningbouwagenda. De agenda krijgt daardoor een 'levend' karakter. Een locatie valt af na realisatie, maar het streven is erop gericht om ook nieuwe geschikte locaties aan de agenda toe te voegen.

Amendement 1605 – B: onderzoek naar locaties voor nieuwe jongerenwoningen

Met de woningbouwagenda beantwoordt het college ook aan het amendement 1605 – B van de gemeenteraad. In lijn met de woonvisie zet het college aan de hand van de woningbouwagenda structureel in op het toevoegen van woningen voor studenten, (jonge) starters en/of young professionals. In principe kunnen deze groepen op alle plekken in de stad waar een woonfunctie mogelijk is landen. Wat betreft studenten, (jonge) starters en young professionals baseert het college zich hierbij onder meer op de uitkomsten van de *Jongerenpeiling 2016; Deelrapport Wonen* (gemeente Zoetermeer). In het bijzonder Rokkeveen, Oosterheem en het Stadscentrum zijn momenteel onder hen gewilde woonplekken, alsook locaties in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer. Zo mogelijk houdt het college hier rekening mee.

Financiën

Met betrekking tot de huidige planvoorraad zijn de financiële consequenties van locaties waar de gemeente een grondexploitatie voert verwerkt in de voortgangsrapportages. Voor de particuliere woningbouwinitiatieven die zijn genoemd in de huidige planvoorraad geldt dat de financiële consequenties voor de gemeente zijn gedekt middels het sluiten van een anterieure overeenkomst. De locatie aan de Oranjelaan is een particulier woningbouwinitiatief waar de gemeente geen financiële consequenties van ondervindt.

Met betrekking tot particuliere woningbouwinitiatieven geldt dat eventuele kosten voor de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer. Het uitgangspunt voor de gemeente is dat het faciliteren van particuliere woningbouwinitiatieven onder budget neutrale condities plaatsvindt. In de Nota Grondbeleid 2011 (raadsbesluit van 3-10-2011, adviesnr. 110392) is vastgesteld dat de gemeente allereerst tracht met de initiatiefnemers op basis van vrijwilligheid een anterieure overeenkomst te sluiten. Hiervoor is het van belang dat in een vroegtijdig stadium duidelijkheid bestaat over de te verhalen kosten en de te stellen eisen en regels.

De financiële consequenties met betrekking tot de kansrijke gemeentelijke woningbouwlocaties zijn op dit moment niet expliciet. Om uitvoering te kunnen geven aan de realisatie van deze woningbouwlocaties is inzicht vereist in de projectkosten. Daar tegenover staan de grondopbrengsten. Voor deze locaties wordt in het eerste kwartaal van 2017 een totaaloverzicht gemaakt van de te maken kosten en opbrengsten. Indien uit dat overzicht blijkt dat extra middelen nodig zijn om deze locaties tot uitvoering te brengen dan wordt daarvoor t.z.t. budget aangevraagd en meegenomen in de Perspectiefnota 2018.

Daarnaast zal voor de uitvoering van de bouwambitie in kaart worden gebracht welke financiële gevolgen dit heeft voor de ambtelijke organisatie. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de Perspectiefnota 2018.

NB: Voor binnenstedelijk bouwen geldt als algemeen beginsel dat minder winst kan worden behaald in vergelijking met klassieke uitleggebieden en vaak zelfs geld kost. Dit komt onder meer door de veelheid aan betrokken partijen en uitgebreide samenspraak op binnenstedelijke locaties. De opbrengsten komen met name tot uiting in het verbeteren van de woonkwaliteit en het beantwoorden aan de (lokale) woonbehoeften.

Samenspraak en Communicatie

Voor wat betreft de huidige planvoorraad wordt uitvoering gegeven aan de samenspraak of heeft samenspraak al in eerder stadium plaatsgevonden.

Voor wat betreft particuliere woningbouwinitiatieven geldt dat de gemeente in vrijwel elk geval enkel een coördinerende en vergunningverlenende rol heeft. Artikel 2 lid 6 van de Samenspraakverordening (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-87984.html>) bepaalt dat er geen samenspraak wordt toegepast indien het een aanvraag om een omgevingsvergunning betreft overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend (reguliere procedure).

In de toelichting op de Samenspraakverordening is opgenomen dat deze procedure bijvoorbeeld van toepassing is bij aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, zoals het uitbreiden van een winkelpand, maar ook voor gebruikswijzigingen zoals het veranderen van kantoorruimte in woonruimte.

Voor wat betreft locaties die in gemeentelijk eigendom zijn en waar de bestemming wonen op zit zal, al dan niet in samenwerking met een marktpartij, samenspraak worden georganiseerd. In veel gevallen zal dit betekenen dat belanghebbenden worden geïnformeerd op het moment dat er een concreet plan voor de desbetreffende locatie bekend is. Vervolgens zal op basis van het concrete plan de belanghebbenden worden geraadpleegd.

Voor wat betreft de gemeentelijke locatie Kwadrant B&F geldt dat samenspraak wordt georganiseerd conform raadsbesluit "[Heroverweging ontwikkelingsstrategie Kwadrant](#)". Met betrekking tot de locatie Dwarstocht is op dit moment nog niet duidelijk op welke manier invulling wordt gegeven aan de samenspraak.

De zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties zal in samenspraak met de stad plaatsvinden.

Duurzaamheid

In overeenstemming met het programma 'Duurzaam en Groen Zoetermeer 2016-2020' is het voornemen om bij de uitgifte van gemeentelijke locaties voor woningbouw 'Nul op de Meter' als vaste randvoorwaarde te laten gelden. Bij particuliere woningbouwinitiatieven, zoals bij

datum print: vrijdag 3 februari 2017

kantoortransformatie, zal vanuit de gemeente aandacht worden gevraagd voor het duurzaamheidsaspect.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Tijdens de ontwikkelingsfase van een woningbouwinitiatief wordt aandacht gevraagd voor het onderwerp toegankelijkheid. Hierbij wordt het Handboek Toegankelijkheid als uitgangspunt gebruikt. Daarnaast is het realiseren van levensloopbestendige woningen een belangrijke ambitie binnen de Woningbouwagenda.

Rapportage en evaluatie

De Woningbouwagenda zal jaarlijks worden geëvalueerd om te bepalen of het nog voldoet aan de behoefte en ambitie. In de jaarlijkse evaluatie zal onder andere worden gerapporteerd hoeveel woningen zijn gebouwd en of er nog ontwikkelingen zijn met betrekking tot de genoemde woningbouwlocaties. Daarnaast worden nieuwe woningbouwinitiatieven en nieuwe woningbouwlocaties meegenomen in de evaluatie.

Begrotingswijziging

N.V.T.