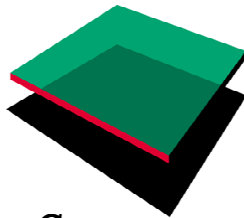


Companen

Gemeente Zoetermeer

Analyse vraag en aanbod woningmarkt
Basis voor een bouwprogramma

21 december 2007



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 637.72

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Zoetermeer

Analyse vraag en aanbod woningmarkt
Basis voor een bouwprogramma

21 december 2007

Inhoud

SAMENVATTING EN CONCLUSIES	3
1. Inleiding en onderzoeksopzet	9
1.1. Aanleiding en doel	9
1.2. Onderzoeksopzet	11
1.3. Proces en vervolgstappen	13
2. Bevolking en huishoudens in Zoetermeer	15
2.1. Bevolking	15
2.2. Mutatie en migratie	16
3. De woningvoorraad	19
3.1. Hoe woont Zoetermeer nu? Samenstelling van de voorraad	19
3.2. Ontwikkeling van de woningvoorraad 1996-2006	20
3.3. Aanbodontwikkelingen: plannen in de pijplijn	21
3.4. Vergelijking met de regio	23
4. Vraagontwikkelingen en het huidige aanbod	25
4.1. Kwantitatieve huishoudensontwikkelingen	25
4.2. Kwalitatieve vraagontwikkelingen	28
4.3. Balans van vraag en aanbod	30
4.4. Totaalschema kansen en risico's op de woningmarkt	34
4.5. De Zoetermeerse lokale markt (zonder de factor migratie)	37
4.6. De appartementensector uitgelicht	38
4.7. De markt voor eengezinswoningen uitgelicht	39
4.8. Het wonen naar prijsklasse en huur of koop	40
5. Vraag en aanbod van groepen op de woningmarkt	43
5.1. Starters	43
5.2. Jonge doorstromers (gezinnen en kleine huishoudens tot 35 jaar)	44
5.3. Gezinnen 35-65 jaar	44
5.4. Kleine huishoudens 35-65 jaar	45
5.5. Senioren vanaf 65 jaar en / of mensen met een beperking	46
5.6. De factor migratie (saldo in- en uitstroom)	47
5.7. Finishers	48
5.8. Voorzichtige vergelijking: plannen en de markt	49
6. Drie groepen verder uitgelicht	51
6.1. Wonen met zorg	51
6.2. Starters	53
6.3. De aandachtsgroep van beleid	56
BIJLAGE 1: Huidige en gewenste woonsituatie	1
BIJLAGE 2: Definities wonen met zorg	4
BIJLAGE 3: Methode en respons	5

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Aanleiding en opzet

Primair doel van deze analyse is het kunnen maken van een afweging van gewenste ontwikkelingen en een gewenst woningbouwprogramma als afwegingskader voor bouwlocaties, waaronder de omarmde locaties uit Bouwen aan Zoetermeer. Secundaire doelen zijn: concretisering van de inzet voor doelgroepen volgens het collegeprogramma 2006-2009 en het leveren van input voor de Stadsvisie 2030 (parallel aan dit onderzoek). Voor de analyse maken we voornamelijk gebruik van demografische gegevens (ontwikkeling bevolking en huishoudens), voorraadgegevens, informatie over woningbouwplannen en gegevens over de huidige en gewenste woning op basis van de WoON-enquête uit 2006. We voeren de volgende analyses uit:

- Zicht op de vraag naar woonproducten.
- Zicht op de voorraad: vrijkomende voorraad door verhuizing en woningbouwplannen.
- Eerste balans opmaken: hoe verhouden de plannen zich tot de opgaven uit het onderzoek?

Van een theoretische analyse naar een reëel woningbouwprogramma

Vervolgstep is het opstellen van een woningbouwprogramma voor Zoetermeer. Daarvoor is wel discussie nodig met partijen rond het wonen: dat doet recht aan beleidsmatige en / of politieke overwegingen en praktijkervaringen. En dat leidt tot een realistisch programma voor nieuwbouw, woningaanpassing, verkoop en sloop. Het is tijdens zo'n discussie belangrijk te weten wat de zeggingskracht van deze analyse is. Wat betekenen de cijfers, welke keuzes kun je daar op baseren?

We schetsen de behoefte aan woningen in *aantallen* per jaar. Daarbij baseren we ons op de bevolkingsprognose van de gemeente Zoetermeer, die weer gebaseerd is op de verwachte woningbouwontwikkeling¹. Een in werkelijkheid ander bouwprogramma resulteert ook in andere aantallen voor deze analyse. Een precieze afbakening van het *benodigde* aantal woningen is niet te geven, in een woningmarkt die onder druk staat en waar migratie tussen gemeenten een gegeven is.

In de analyse geven we ook aan naar welke *typen* woningen, per gebied en per huishoudensgroep, meer of minder vraag is. De balans van vraag en aanbod die hier uit voortkomt geeft een ideaalbeeld: iedereen die wil verhuizen kan en doet dat ook, en de bestaande voorraad wordt optimaal gebruikt. In de praktijk loopt dat altijd anders: mensen maken andere keuzes, de markt is niet geheel transparant, woningen die niet in trek lijken te zijn worden toch betrokken door vestigers, etc.. De resultaten zijn dan ook een streefbeeld. Om tot een woningbouwprogramma te komen, is het nodig keuzes te maken: welke marktkansen zijn in te vullen en welke niet, welke bouwplannen willen we aanpassen en welke bouwplannen liggen al vast? En welk effect heeft dat op andere segmenten op de markt?

Kortom: deze analyse geeft een ideaalbeeld als leidraad, om met gezond verstand reële keuzes te maken. Enkele denkstappen die helpen om keuzes te maken kunnen zijn:

1. Welke marktkansen en risico's willen we beantwoorden in het bouwprogramma?
2. Wat zijn de reële mogelijkheden? En waar moeten we zoeken naar een 'second-best' oplossing?
3. Welk effect hebben deze keuzes op andere marktsegmenten en doelgroepen?

¹ Conform de Overall Woningbouwplanning 2006, zoals vastgesteld door het College.

Definities

We werken in dit woningmarktonderzoek met een beperkt aantal groepen huishoudens en woonproducten. We vatten hier de meest gebruikte kort samen:

- Eengezinswoningen Tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand, etc.
- Appartementen Beneden- en bovenwoningen, portiek- en galerijflats, etc.

- Sociale woningen tot € 492 of € 527 huur² tot €163.000 koop
- Middeldure woningen € 492 of € 527 tot € 750 huur € 163.000 tot € 225.000 koop
- Dure woningen meer dan € 750 huur meer dan € 225.000 koop

- Centrum Centrumgebied (volgens opgave geënkquêteerden)
- Schilwijken: Centrum is op loopafstand maximaal half uur (volgens opgave geënkquêteerden)
- Rand van de stad: Overige gebieden (volgens opgave geënkquêteerden)

- Starters: Personen die een nieuw zelfstandig huishouden vormen
- Instroom door migratie: Instroom van huishoudens naar Zoetermeer
- Jonge doorstromers: Huishoudens tot 35 jaar
- Gezinnen: Gezinnen van 35 tot 65 jaar, met thuiswonende kinderen (ook eenoudergezinnen)
- Kleine huishoudens 35-65 jaar: Huishoudens van 1 of 2 personen, zonder kinderen
- Senioren 65 jaar en ouder: Alle huishoudens vanaf 65 jaar
- Uitstroom door migratie: Uitstroom van huishoudens uit Zoetermeer
- Finishers: Woningverlaters die geen andere meer vragen (vooral verzorgingstehuizen, overlijden)

Bevolking en huishoudens in Zoetermeer

De bevolkingsontwikkeling trok sinds 2001 duidelijk aan, met name door Oosterheem. Zoetermeer telde op 1 januari 2007 ruim 118.000 inwoners en in 2006 is de 50.000ste woning gebouwd.

Sinds 2000 groeide het aantal huishoudens met ca. 800 per jaar. Over de hele linie zien we groei in alle geselecteerde huishoudensgroepen. De groei is het sterkst bij kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar en huishoudens van 65 jaar en ouder. In procenten van het totaal uitgedrukt daalt aandeel huishoudens tot 35 jaar en gezinnen 35-65 jaar, ondanks lichte absolute groei.

Het gemiddelde aantal verhuisbewegingen van Zoetermeeders nam iets af. Opvallend is dat het aandeel instroom juist toenam: Zoetermeer krijgt daarmee langzaam een grotere rol in de regionale woningmarkt. Vooral jongere huishoudens verhuizen veel (met name 20 tot 40-jarigen). Mensen tot 30 jaar stromen per saldo de gemeente uit, terwijl er vanaf 30 jaar een duidelijk vestigingsoverschot is naar Zoetermeer. Daarmee vormt Zoetermeer de contramal van andere grote steden in de regio.

Woningvoorraad

In Zoetermeer staan ca. 30.000 eengezinswoningen en 20.000 appartementen.

Ongeveerd de helft van de woningen is een koopwoning, en de huurwoningen zijn voor zo'n 80% in handen van de sociale verhuurders.

² Betreft huurprijsgrenzen VROM, € 492 geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens (vaker een appartement), € 527 voor drie en meer personen (vaker een eengezinswoning). € 750 is een beredeende grens op basis van maandlasten voor 'dure koopwoningen' vanaf € 225.000.

Goedkope koopwoningen zijn vrijwel altijd appartementen. Eengezinskoopwoningen tot € 225.000 komen nauwelijks beschikbaar. In de huursector bestaat het grootste deel van de voorraad uit appartementen, maar er zijn ook eengezinswoningen in de verhuur.

Van de voorraad appartementen was in 2001 in basis slechts 13,6% geschikt voor huisvesting van senioren. Sindsdien zijn veel woningen aangepast en nieuw gebouwde appartementen zijn vrijwel uitsluitend zonder traplopen toegankelijk, zowel van buiten als intern.

Sinds de start van de bouw in Oosterheem zijn weer veel woningen gereed gekomen, ook weer in de huursector, na een periode beperkte nieuwbouw. In 2006 lag het aantal gerealiseerde appartementen voor het eerst hoger dan het aantal gerealiseerde eengezinswoningen; daarmee brak Zoetermeer met een trend.

Tot 2012 liggen veel plannen voor woningbouw vast: Oosterheem is de belangrijkste locatie tot 2012. In Oosterheem worden de komende jaren nog veel eengezinswoningen en appartementen gerealiseerd. Daarna is Zoetermeer sterk aangewezen op inbreidingslocaties, waarbij de ruimtelijke mogelijkheden vooralsnog vooral wijzen op de bouw van appartementen. Dat leidt tot een structureel andere nieuwbouw in Zoetermeer dan in het verleden en ten opzichte van buurgemeenten. In omliggende gemeenten worden de komende jaren juist relatief veel eengezinswoningen gebouwd op uitbreidingslocaties.

Vraagontwikkelingen en het huidige aanbod

We stelden een balans op van vraag en aanbod in de komende jaren, waarbij we ons de volgende vragen stelden:

- Welke woningtypen komen vrij wanneer de huishoudens hun woonwensen kunnen vervullen?
- Welke typen worden dan gevraagd?
- En, welke delen van de stad zijn meer of minder in trek?

Daarbij gaan we uit van optimale doorstroming, volgens de 'strandmetafoor': heel Zoetermeer wordt op het strand gezet, en kan terugkeren naar de gewenste woning. Er blijven dan woningen over, én mensen. Die fricties op de woningmarkt brengen we in beeld, wetende dat doorstroming in de praktijk niet optimaal functioneert en mensen vaak voor een 'second-best' oplossing kiezen. Het ideaalplaatje moeten we dus met 'gezond verstand' lezen om het te kunnen vertalen naar een realistisch woningbouwprogramma.

De groepen op de woningmarkt die voor de meeste verhuisbewegingen zorgen zijn in volgorde van grootte: migranten van en naar Zoetermeer, gezinnen, kleine huishoudens zonder kinderen 35-65 jaar, jonge huishoudens tot 35 jaar en starters. Ouderen verhuizen relatief weinig.

We gaan uit van **jaarlijks toevoeging van 1.135 woningen tussen 2007 en 2012** in Zoetermeer, gebaseerd op de Overall Woningbouwplanning 2006 van de gemeente Zoetermeer. Na 2012 valt dit aantal fors terug, omdat de bevolkingsprognose rekening houdt met beperkte nieuwbouwmogelijkheden. Om in de vraag voor lokale Zoetermeerse huishoudensgroei te voorzien zijn tot 2012 ca. 355 woningen per jaar nodig en na 2012 jaarlijks nog ca. 280 woningen. Tot 2012 heeft Zoetermeer dus een opvangfunctie in de regio, maar na 2012 keert deze trend, uitgaande van gelijkblijvende aantallen. Daarbij als kanttekening: een deel van de woningbouwplannen komt in de praktijk later tot ontwikkeling. Tot 2012 zal de productie vermoedelijk iets lager zijn, na 2012 mogelijk wat hoger.

Sterke en zwakke markten

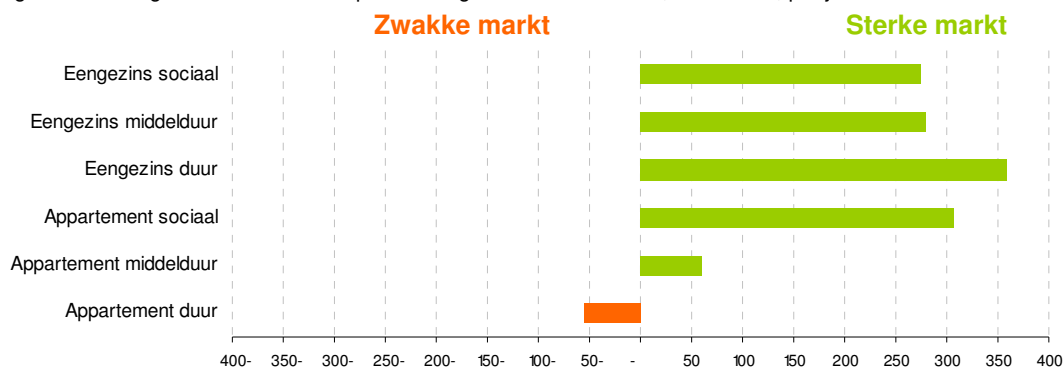
Onder de huidige bewoners van Zoetermeer zijn diverse verschuivingen mogelijk: waar jonge huishoudens en gezinnen vaker een eengezinswoning wensen aan de rand van de stad, wensen kleine huishoudens tussen 35 en 65 jaar en senioren vaker een appartement, in het centrum maar ook in de schilwijken. Bij deze laatste twee groepen is kwaliteit een belangrijke voorwaarde en het is de vraag of de huidige appartementenvoorraad aan die voorwaarden voldoet.

Vooraf door de vraag van starters en vestigers op de woningmarkt stijgt de vraag naar eengezinswoningen en appartementen. Starters accepteren meestal een goedkoop appartement in de schilwijken, terwijl vestigers een breed vraagprofiel hebben, waaronder veel middeldure en dure eengezinswoningen, vooral aan de rand van de stad. Per saldo is er behoefte aan jaarlijks ca. 900 extra eengezinswoningen en 300 appartementen.

Samengevat biedt dat kansen voor blijvende verhuur van goedkope appartementen in de bestaande voorraad (aan starters en vestigers), toevoegen van betaalbare maar kwalitatief goede appartementen in het centrum en de schilwijken (kwaliteitsimpuls voor mensen die nabij voorzieningen willen wonen) en eengezinswoningen in alle prijssegmenten in vooral de groene woonwijken aan de rand van de stad (voor jonge 'opstromende' huishoudens, Zoetermeerse gezinnen en instroom van elders).

De figuur hierna geeft inzicht in de marktvrage, gebaseerd op de vraag van alle groepen op de woningmarkt:

Figuur 1.1: Vraag- en aanbodbalans op de woningmarkt in Zoetermeer, 2007-2012, per jaar



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen

We hebben aanvullend ingezoomd op de appartementenmarkt en de markt voor eengezinswoningen. Enkele conclusies:

- Sociale huurappartementen zijn blijvend in trek (starters), sociale en middeldure koop ook (andere groepen); de minimale kwaliteitseis voor sociale appartementen is 3 kamers en ca. 75 m²; duurdere appartementen zijn alleen gewenst vanaf 100 m²;
- De vraag naar eengezinshuurwoningen is ongeveer in balans, maar naar eengezinskoopwoningen is veel extra vraag. Eengezinskoopwoningen kleiner dan 100 m² worden niet gevraagd.

Vergelijking van marktkansen met de bekende plannen

Uit een eerste voorzichtige vergelijking blijkt, dat de grote aantallen middeldure en dure appartementen in met name Oosterheem niet aansluiten bij de geuite wensen van verhuisgeneigden binnen of naar Zoetermeer. In andere segmenten, vooral middeldure en dure eengezinswoningen, lijken betere kansen te liggen.

Maar: in deze vergelijking hebben we geen rekening gehouden met nuances zoals suboptimale doorstroming, 'second-best' keuzes van woonconsumenten, het realiteitsniveau van de gewenste woning+prijs, ruimtelijke overwegingen of projecthaalbaarheid. Wel geeft het een duidelijk signaal af richting realisatie van meer eengezinswoningen en minder appartementen.

De toekomst van bouwen in Zoetermeer bestaat, zeker na 2012, voor een groot deel uit het invullen van stedelijke locaties. Afgaande op de marktkansen volgens dit onderzoek is het raadzaam om binnen deze locaties op zoek te gaan naar ruimte voor eengezinswoningen of andere (innovatieve, compacte) vormen van grondgebond bouwen. Mogelijk kan bestaand stedelijk gebied die rol vervullen³. En een eventuele ontwikkeling van Zuidplaspolder betekent voor woningzoekenden in de regio Haaglanden, waaronder Zoetermeeders, nieuwe kansen voor groenstedelijk wonen, maar voor 'Zoetermeer binnen haar gemeentegrenzen' een sterke concurrent.

Richting het opstellen van een gewenst stedelijk woningbouwprogramma is het zaak keuzes te maken. Wil Zoetermeer zich profileren als dé gezinsgemeente of als pleisterplaats voor de seniors in Haaglanden? In dat geval is het zaak de wensen van die doelgroepen zwaarder door te laten wegen in het woningbouwprogramma en vervolgens op zoek te gaan naar ruimte om die ambitie te realiseren. De Stadsvisie (in wording) biedt houvast om keuzes te maken.

Enkele groepen uitgelicht: zorgvragers, starters en de aandachtsgroep

- De groep mensen met een zorgvraag is een groeiende groep als gevolg van sterke vergrijzing. Na uitvoering van de nieuwbouwplannen tot 2012 zijn er ruim voldoende nultredenwoningen, waarin Oosterheem een grote rol speelt, maar ook diverse inbreidingslocaties. Ook na 2012 zijn er extra nultredenwoningen nodig; 'zachte' plannen wijzen op voldoende mogelijkheden om die te realiseren. Aan beschermde woonvormen (zoals groepswonen) is op termijn mogelijk een klein tekort. Voor intramuraal wonen zijn Zoetermeeders deels op de regio aangewezen. Het bieden van goede woonservicezones maakt het lang zelfstandig blijven wonen van mensen met een zorgvraag mogelijk, waardoor de vraag naar intramuraal wonen afneemt. Dit stelt uiteraard wel extra eisen aan zorg en service.
- Het aantal starters loopt naar verwachting wat terug, van nu ca. 950 per jaar naar zo'n 850 per jaar na 2012. Waar Zoetermeer binnen de regio in 2000 nog de beste slaagkansen voor starters had, was dat in 2005 niet langer het geval. De meest recente signalen wijzen wel op een positieve ontwikkeling, mede door de realisatie van starterswoningen in de laatste jaren. Met de hoge huizenprijzen en de druk op de huurmarkt in dit deel van Nederland in het achterhoofd, is het verstandig om de inspanningen van de laatste jaren voort te zetten.
- Onder de aandachtsgroep van beleid verstaan we mensen met lagere inkomens. Zoetermeer wijkt af van veel andere gemeenten. Er zijn vrij veel huurwoningen in Zoetermeer, maar deze zijn gemiddeld relatief duur. De aandachtsgroep bestaat voor een belangrijk deel uit ouderen en jongeren.

Scheefwonen komt in Zoetermeer minder vaak voor dan in de rest van de regio. Met name onder jonge huishoudens is zowel goedkoop scheefwonen (hogere inkomens in goedkope woningen) als duur scheefwonen (lage inkomens in duurdere woningen) een thema.

³ De woonwensen richten zich vooral op 'wonen aan de rand van de stad'. Niet zozeer de afstand tot het centrum is dan bepalend, maar de kwaliteit van het woonmilieu dat de mensen voor ogen hebben: groen, ruim en rustig. Mogelijk is ook in stedelijk transformatiegebied zo'n woonmilieu realiseerbaar?

Het aantal goedkope huurwoningen in Zoetermeer is weliswaar fors, maar vanuit de regio staat er veel druk op de markt. Dit blijkt ook uit woonwensgegevens van potentiële vestigers van elders in sociale huurwoningen in Zoetermeer. Tegelijk zien we een beperkte beschikbaarheid van goedkope koopwoningen, terwijl de vraag naar die woningen groot is: hoe vullen we dat in?

Enkele gedachten voor de discussie over een programma

Om de discussie over een gewenst bouwprogramma voor Zoetermeer te voeden sommen we hier enkele gedachten op:

- De woningbehoefte blijft zich, ondanks vergrijzing, concentreren op eengezinswoningen (ca. driekwart van de vraag, bijna 900 van de bijna 1.150 woningen jaarlijks).
- De Zoetermeerse woningmarkt kent veel 'middeldure' woningen. Bouwen in het goedkope en luxe segment is de meest passende aanvulling, volgens de analyse. Hoe maken we het financieel haalbaar om goedkoop te bouwen? En blijft het ruimtelijk haalbaar om luxe en ruim te bouwen?
- Wonen in groene woonwijken ('rand van de stad') is populair onder Zoetermeesters. Dat is niet altijd realiseerbaar, maar het signaal dat groen en ruim wonen gewenst is, is duidelijk. Mogelijk kunnen we deze wens vervullen door stedelijke transformatiegebieden zo in te richten?
- Kijken we naar de huidige locaties en bouwplannen, dan constateren we een fors programma aan appartementen (Oosterheem, Boerhaavelaan, Centrum). Het tegelijk ontwikkelen van al deze locaties leidt waarschijnlijk tot 'overvoeren' van de markt. Dit is een lastige afweging: willen we de programma's in inhoud of in tijd aanpassen? En waar kan dat?
- Zoetermeer vergrijsst, maar dat lijkt vooralsnog niet te leiden tot een grote verhuiscens onder senioren: de meesten wonen naar wens. Een afweging: brengen we de diensten (zorg, service) op termijn naar de mensen en hoe kunnen we bestaande wijken dan 'seniorproof' maken. Of moeten veel mensen verhuizen naar clusters van zorg en dienstverlening?
- Zoetermeerse starters hebben bescheiden woonwensen: een eenvoudig appartement is voldoende. Betekent dat nu, dat een wijk als Palenstein deze rol blijvend vervult? Of wijst de praktijk uit dat starters liever wachten tot ze elders een woning vinden?

1. Inleiding en onderzoeksopzet

1.1. Aanleiding en doel

Dit document is een analyse van vraag en aanbod op de woningmarkt, in de periode 2007-2012 met een doorkijk naar de periode daarna. Deze analyse is niet bestemd voor besluitvorming, maar dient als onderlegger voor nieuw beleid. Doelen van deze analyse zijn de volgende:

Primair doel is een afweging van gewenste ontwikkelingen, per locatie:

1. Het primaire doel van dit woningmarktonderzoek is het leveren van een afwegingskader voor woningbouwlocaties. Daarmee kan de gemeenteraad per ontwikkelingslocatie onderbouwde keuzes maken over de invulling, zowel ten aanzien van de aard van de ontwikkeling als de prioritering en planning.

Secundaire doelen zijn:

2. Het concretiseren van de ambitie in het Collegeprogramma 2006-2010: extra inzet voor starters en wonen-welzijn-zorg. Denk daarbij aan een actueel plan van aanpak jongerenhuisvesting en de ontwikkeling van woonservicezones.
3. De Stadsvisie 2030, waarvoor input nodig is over het wonen. De programma-uitgangspunten van het Stedelijk Beleidskader Wonen vragen hiertoe om een herijking. De voorlopige resultaten uit deze analyse waren mede input voor de Stadsvisie.

Deze doelen worden hierna uitgewerkt.

Ad 1. Gewenst woningbouwprogramma en afwegingskader voor bouwlocaties

Ook na 2012 is behoefte aan ruimte voor woningbouw. Ook na de afronding van de uitbreidingslocatie Oosterheem (2012) is er vraag naar extra ruimte voor wonen⁴, om:

- Eigen aanwas van de bevolking te kunnen opvangen, in combinatie met daling van de gemiddelde woningbezetting.
- De kwalitatieve vraagverschuiving ten aanzien van het wonen op te vangen, waarin vergrijzing een belangrijke rol speelt.
- Opvangen van eventuele regionale taakstellingen.
- Voldoende financieel economische draagvlak te behouden voor het kunnen uitvoeren van de vernieuwingsopgaven in de woon- en leefomgeving in de nabije toekomst.

‘Bouwen aan Zoetermeer’: ruimte naast Oosterheem nodig, voor nu en straks. Na Oosterheem is de mogelijkheid tot uitbreiding van Zoetermeer buiten bestaand stedelijk gebied zeer beperkt. Een voor Zoetermeer nieuwe situatie, na onafgebroken uitbreiding tot dan toe. Daarom is onderzoek gedaan naar kansrijke locaties in bestaand stedelijk gebied. Primair voor de behoefte ná 2012, maar ook voor locaties die al vóór 2012 aan bod kunnen komen. Resultaat is de nota ‘Bouwen aan Zoetermeer’, die in 2005 is vastgesteld. Diverse afwegingen hebben geleid tot een groslijst aan potentiële bouwlocaties, langs de hoofdassen en in de wijken. De nota sluit aan op de ambities van het huidige Masterplan 2025.

⁴ En uiteraard andere functies als werken en welzijn. Deze analyse legt de focus op het wonen.

Raad heeft locaties omarmd als werkvoorraad; weergegeven in een ontwikkelagenda. De raad heeft een aantal potentiële bouwlocaties uit de groslijst van de nota Bouwen aan Zoetermeer omarmd als werkvoorraad, soms met aanvullende voorwaarden. Een deel van de locaties is zowel ruimtelijk als procesmatig relatief eenvoudig te realiseren. Andere locaties zijn ofwel ruimtelijk, procesmatig of om een andere reden complex of gevoelig. Dit is samengevat in de Ontwikkelagenda Bouwen aan Zoetermeer 2005. Daarin worden randvoorwaarden ten aanzien van procedures en de ontwikkeling van locaties gesteld en wordt een planning gegeven voor het starten van de ontwikkeling van de eerste locaties.

Keuzes maken per locatie vraagt om een heldere visie op het wonen. Er zullen zich initiatieven aandienen voor het ontwikkelen van bouwlocaties. Of de gemeente nu zelf het voortouw neemt, of dat een andere partij het initiatief neemt voor woningbouw, de gemeente heeft de verantwoordelijkheid om een goede afweging te maken over wat een wenselijke invulling is. Dat doet zij per locatie, maar ook in verhouding tot andere ontwikkelingen in de stad. Waar nodig stuurt zij bij. Voor een goede onderbouwing is een benadering vanuit twee invalshoeken relevant:

1. Een visie op het wonen: wat er toegevoegd moet worden aan woonproducten in de huidige stad (een woonprogramma op het niveau van de hele stad, in aantallen en kwaliteiten).
2. Een afwegingskader voor locaties, om te beoordelen
 - a. wat er wenselijk is op een locatie;
 - b. welke bijdrage een initiatief levert aan het gewenste programma op stedelijk niveau;
 - c. en of bijsturing nodig en mogelijk is. Soms liggen plannen contractueel vast en zijn zij een gegeven, soms is bijsturing mogelijk.

Deze twee invalshoeken vragen om analyse en discussie. Daarin is niet alleen onderzoeksmatige informatie van belang, maar spelen ook ambities, zoals in het Collegeprogramma 2006-2010, nadrukkelijk een rol.

Ad 2. Verdere concretisering van het Collegeprogramma: starters en wonen-welzijn-zorg

In het Collegeprogramma 2006-2010 wordt de ambitie uitgesproken dat de Zoetermeerse jongeren een betere kans maken op een passende woning in Zoetermeer zelf. Dit bereikt de gemeente door direct nieuw voor starters te bouwen, maar ook door het op gang brengen van doorstroming op de woningmarkt met een uitgebalanceerd programma voor nieuwbouw.

In het kader van wonen-welzijn-zorg wordt het aantal woonservicezones uitgebreid van 2 naar 7. De ambitie ten aanzien van de huisvesting van ouderen en gehandicapten stelt eisen aan de voorraad woningen in deze gebieden.

Beide groepen maken deel uit van het grotere geheel: de woningmarkt van Zoetermeer. Dit marktonderzoek biedt ook voor deze twee groepen houvast voor het maken van keuzes ten aanzien van woningbouw.

Ad 3. Stadsvisie 2030 vraagt om goede basis voor strategieën

In 1999 stelde de raad de Toekomstvisie 2025 voor Zoetermeer vast, gevolgd door een (vooral ruimtelijke) uitwerking in het Masterplan 2025 in 2002. Sinds de vaststelling hebben veranderingen plaatsgevonden van maatschappelijke aard (nieuwe ruimte-

vragers, andere woonwensen, toenemende zorgvraag en Wmo, etc.), maar ook politiek / bestuurlijk (schaalvergroting in de regio, sterkere onderlinge concurrentie, nieuw rijksbeleid, nieuw college).

De nieuwe Stadsvisie 2030 speelt op deze veranderingen in, maakt waar nodig nieuwe keuzes en stelt nieuwe prioriteiten, maar heeft daarvoor wel de juiste, actuele input nodig. Hoewel de woonwensengegevens van het WoON in deze analyse gericht zijn op een periode van slechts vijf jaar, bieden meer algemene trends (vergrijzing, beperkte ruimte) aanknopingspunten voor de stadsvisie.

1.2. Onderzoeksofzet

De analyse in stappen

We voeren de volgende analyses uit:

1. Zicht op de woningmarkt (vraaganalyse): vraag naar woonproducten.
2. Zicht op de voorraad: vrijkomende voorraad en woningbouwplannen.
3. Eerste balans opmaken: hoe verhouden de plannen zich tot de opgaven uit het onderzoek?

En vervolgens zetten we de volgende stappen (niet in deze analyse):

4. Programma voor het wonen in de stad opstellen.
5. Inventariseren beïnvloedingsmogelijkheden op de woningbouwplannen en locaties in de stad.
6. De balans opmaken: een afweging van de passendheid van de woningbouwontwikkelingen in het totale programma. Deze afweging dient herhaald te kunnen worden, als afwegingskader voor locatieontwikkeling.

Deze elementen staan als volgt met elkaar in verband:



De analysestappen verder toegelicht

De basis van de analyse ligt in het krijgen van inzicht in het functioneren van de woningmarkt nu, in 2012⁵ en in 2020. Vraag en aanbod, de kern van dit functioneren, brengen we in beeld door:

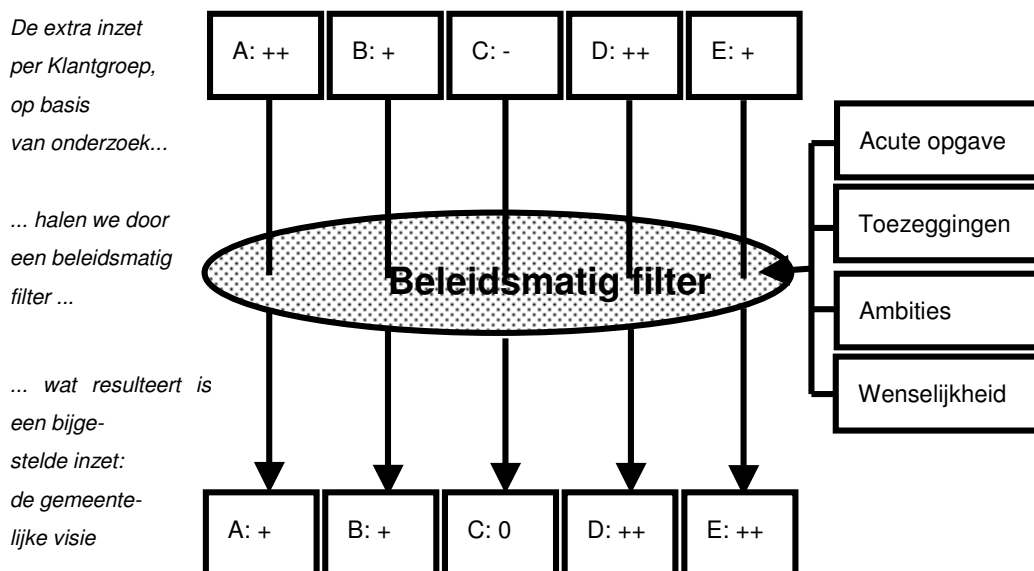
- **Demografische ontwikkeling.** De huishoudensontwikkeling en de mate waarin zij willen verhuizen bepalen de beweging op de woningmarkt. De huishoudensontwikkeling baseren we op de gemeentelijke bevolkingsprognose.
- **Woonwensenontwikkeling.** In kwalitatieve zin is verandering van woonwensen belangrijk, door bijvoorbeeld vergrijzing, individualisering of migratie. Het woningbehoefteonderzoek WoON 2006 biedt zicht op de woonwensen, niet alleen qua woning maar ook qua ligging van de woning.
- **Het huidige woningaanbod** brachten we in beeld met voorraadgegevens van de gemeente Zoetermeer en de corporaties Vestia, De Goede Woning en Vidomes.
- **Voor de huidige woningbouwplannen** maken we gebruik van de overall woningbouwplanning van de gemeente Zoetermeer.

Het samenbrengen van kwantitatieve (huishoudens) en kwalitatieve (woonwensen) informatie, maakt de vraag naar woonproducten concreet en meetbaar. Confrontatie met de voorraad en de plannen maakt een eerste balans mogelijk.

Naar een programma voor het wonen: eerst discussie en kiezen positie

De woningmarktanalyse doet nog geen recht aan beleidsmatige en / of politieke overwegingen zoals acute opgaven, toezeggingen of ambities. Bovendien lenen niet alle locaties zich voor ieder initiatief. En de woningmarktanalyse gaat uit van een perfect werkende doorstroming: iets wat in praktijk anders uitpakt. En andere prioriteiten kleuren het woningbouwprogramma bij. Dat vraagt om een interpretatieslag op deze vraaganalyse. De analyseresultaten halen we door een 'beleidsmatig filter'. Zie ook de figuur hierna.

Figuur 1.1: Beleidsmatig filter: van onderzoek naar gewenst programma



⁵ Vanaf dit jaar is de locatie Oosterheem volledig is ingevuld en Zoetermeer voor een kentering in de stedelijke opgave staat: het vervullen van de woningvraag op (vrijwel) uitsluitend binnenstedelijke locaties.

De volgende stappen kleuren de analyseresultaten verder in tot een gewenst woningbouwprogramma:

- Interpretatie woningmarktanalyse. Ook onderzoeksresultaten en cijfers zijn voor interpretatie vatbaar. Schijnbaar onlogische onderzoeksresultaten kunnen bijvoorbeeld door een Zoetermeerse eigenaardigheid in een ander kader worden geplaatst.
- Discussie over visie op woningbouw. Behalve interpretatie zijn, zoals hiervoor genoemd, ook andere overwegingen van belang. Discussie intern en vervolgens met stakeholders (i.c. corporaties, makelaars) vult de resultaten aan met nuances uit de Zoetermeerse praktijk.
- Conceptprogramma. Voorgaande stappen leiden tot een eerste conceptprogramma, zonder officiële status, maar wel als snel op te leveren handvat voor verdere discussie.
- Vervolgstep: definitief gewenst woningbouwprogramma door vaststelling raad; een meer formeel besluitvormingstraject, waarin de overwegingen worden ingebracht voor het maken van keuzes.

Cruciale vragen in de discussies (zowel ambtelijk, extern als bestuurlijk) kunnen zijn:

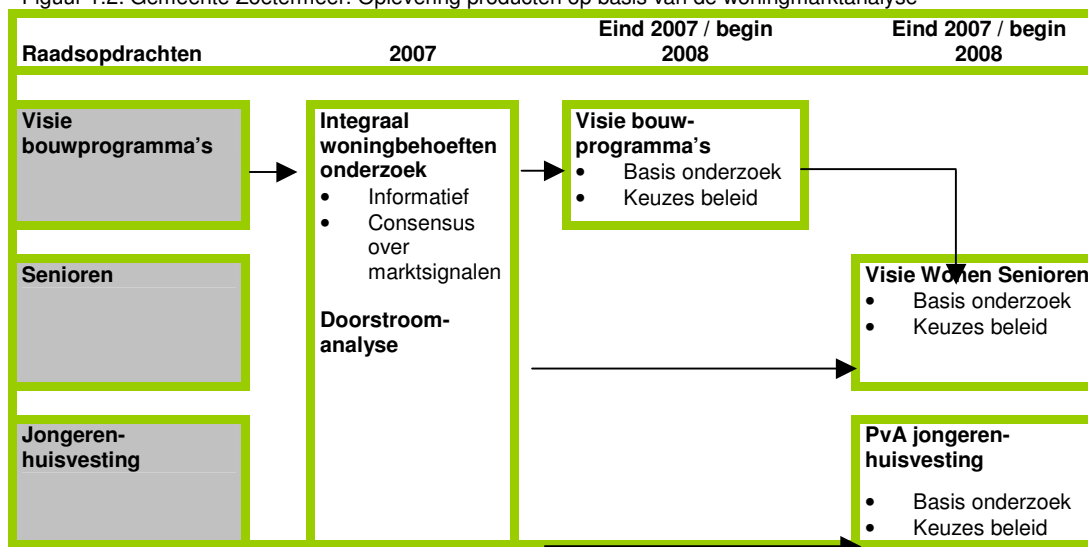
- Nadruk op faciliteren van de 'eigen behoefte' (eilandscenario), of sterker vervullen van een regionale rol? En welke rol moet dat dan zijn?
- Voor welke groepen op de woningmarkt willen we ons extra inzetten, en waarom?
- Zetten we meer in op strategische nieuwbouw (optimale benutting van je voorraad via doorstroming, op termijn), of meer op direct bouwen voor groepen (snel effect, maar niet optimaal gebruik maken van je voorraad)?

Deze vragen zijn ook gesteld bij de discussies de Stadsvisie 2030. Dit project loopt parallel aan de woningmarktanalyse.

1.3. Proces en vervolgstappen

Zoals omschreven in de inleiding is deze woningmarktanalyse een opstap naar beleidsdocumenten waarin keuzes gemaakt worden. In tijd uitgezet is de volgende samenhang van producten voorzien:

Figuur 1.2: Gemeente Zoetermeer. Oplevering producten op basis van de woningmarktanalyse



2007/2008:

- Bespreken analyses intern, extern.
- Discussie: van analyse naar reëel programma.

Daarna:

- Opstellen concept gewenst bouwprogramma.
- Conclusies ten aanzien van bekend bouwprogramma.
- Besluitvorming programma.
- Jongerenhuisvesting en wonen met zorg / ouderen.

Vervolg

- Gebruiken kaders voor eventueel bijstellen woningbouwprogramma en beoordelen bouwinitiatieven.
- Het bijgevoegde supplement 'Wijkatlas' is een bruikbaar document om het gewenste programma toe te passen op wijkniveau.

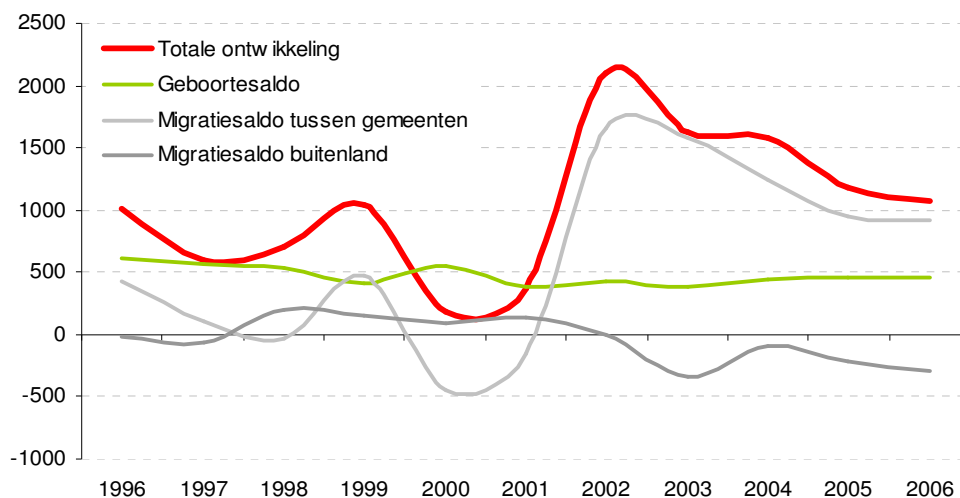
2. Bevolking en huishoudens in Zoetermeer

2.1. Bevolking

Bevolkingsontwikkeling tot 2006

Zoetermeer telde op 1 januari 2007 ruim 118.000 inwoners en in 2006 is de 50.000ste woning gebouwd. De bevolkingsontwikkeling wordt gevormd door het saldo van geboorte minus sterfte en door het saldo van migratie van en naar Zoetermeer. De ontwikkeling van de laatste jaren is zichtbaar in de figuur hierna.

Figuur 2.1: Gemeente Zoetermeer. Demografische factoren 1996 t/m 2006



Bron: CBS, 2007.

De bevolkingsontwikkeling trekt sinds 2001 duidelijk aan, met name door Oosterheem. Dit leidde tot een flink migratieoverschot naar Zoetermeer. Uit onderzoek bleek overigens dat migratie niet zozeer direct naar Oosterheem gericht was. Zoetermeesters zelf blijken veel naar Oosterheem te zijn verhuisd. Vrijkomende voorraad komt vaak terecht bij een 'instromer'. Het geboortesaldo en de buitenlandse migratie zijn in dit beeld redelijk stabiele factoren.

Huishoudensontwikkeling tot 2007

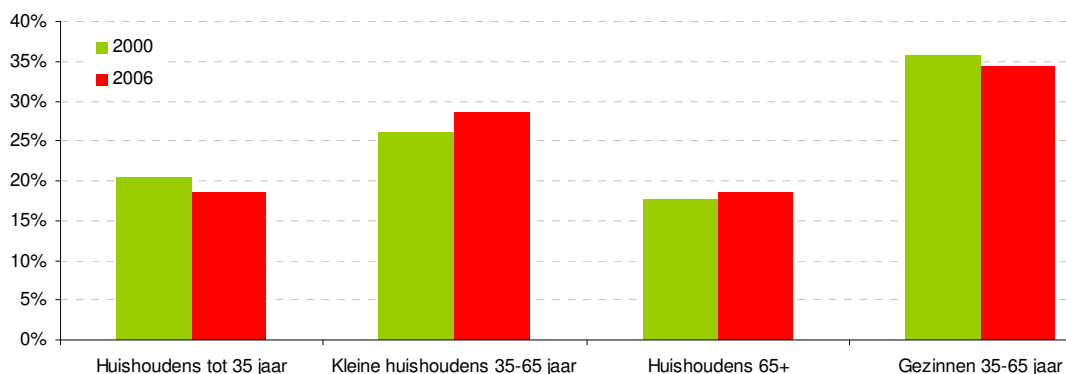
Bevolkingsgroei leidt tot meer huishoudens, maar ook de zogenaamde huishoudensverdunding is daarin een belangrijke factor. Individualisering is een belangrijke factor in die verdunding, maar ook het langer zelfstandig wonen van ouderen speelt daarin een rol. De tabel en de figuur hierna geven inzicht in de ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

Tabel 2.1: Gemeente Zoetermeer. Ontwikkeling van de huishoudens, naar samenstelling en leeftijd, 2000-2006

Aantal huishoudens op 1 januari	Huishoudens tot 35 jaar	1+2 pers. hh. 35-65 jaar	Huishoudens 65+	Gezinnen 35-65 jaar	Totaal
2000	9.105	11.685	7.925	16.015	44.725
2006	9.175	14.155	9.185	16.930	49.440
Ontwikkeling aandeel in totaal (%)	-2%	3%	1%	-2%	
Ontwikkeling 2000-2006	+1%	+21%	+16%	+6%	+11%
Gemiddelde groei per jaar ('00-'06)	10	410	210	155	785

Bron: CBS, 2007.

Figuur 2.2: Gemeente Zoetermeer. Aandeel huishoudens, naar samenstelling en leeftijd, 2000-2006



Bron: CBS, 2007.

De gemiddelde woningbezetting van de totale bevolking in 2006 was 2,36. In de periode 2000-2006 was de gemiddelde groei per jaar 1.175 inwoners en 785 huishoudens. De gemiddelde woningbezetting in Zoetermeer daalt en dat leidt tot een extra vraag naar woningen.

Over de hele linie zien we groei in alle geselecteerde huishoudensgroepen. De groei is het sterkst bij:

- kleine huishoudens 35 tot 65 jaar;
- huishoudens 65 jaar en ouder.

In procenten van het totaal uitgedrukt daalt aandeel huishoudens tot 35 jaar en gezinnen 35-65 jaar.

2.2. Mutatie en migratie

Beweging op de woningmarkt

Het grootste deel van de mutaties bestaat uit doorstroming binnen de gemeente zelf, maar ook de in- en uitstroom van personen levert een belangrijke bijdrage aan de dynamiek op de woningmarkt. Onderstaande tabel geeft een beeld van de verhouding tussen de mutaties binnen de gemeente Zoetermeer, uitgedrukt in huishoudens, en de instroom van huishoudens van buiten de gemeente.

Tabel 2.2: Mutaties binnen de voorraad in de gemeente Zoetermeer, gemiddeld per jaar, in huishoudens

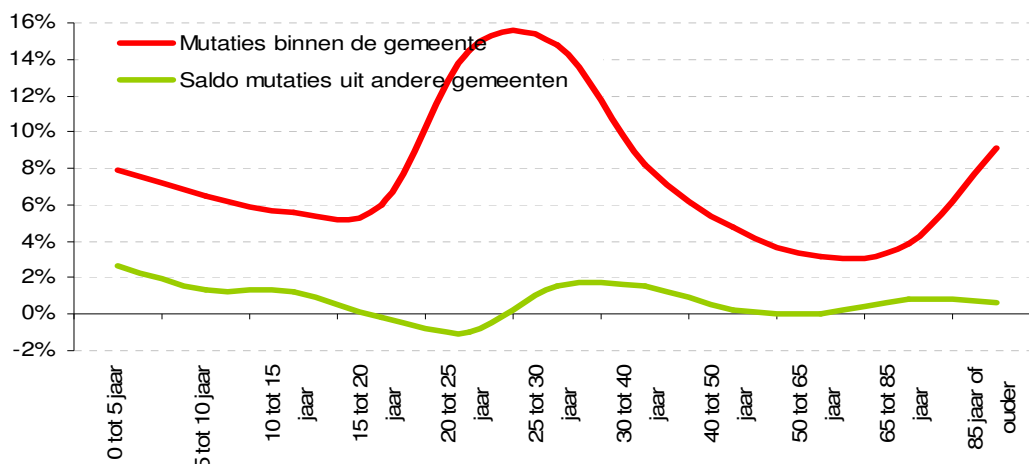
Tijdvak	Aantal woningen	Doorstroming binnen de gemeente		Instroom in de gemeente		Totaal	
	Ge-middeld	Mutaties	Mutatie-graad	Instroom	Mutatie-graad	Mutaties	Mutatie-graad
1995-1999	42.790	3.010	7,0%	1.795	4,2%	4.805	11,2%
2000-2004	46.175	3.020	6,5%	2.020	4,4%	5.040	10,9%

Bron: CBS, 2007.

De gemiddelde mutatiegraad van doorstroming binnen de gemeente is langjarig iets afgenomen van 7,0 naar 6,5% per jaar. Het aandeel instroom groeide juist. Zoetermeer krijgt daarmee langzaam een grotere rol in de regionale woningmarkt.

Onderstaand figuur illustreert de mutaties op de woningmarkt in Zoetermeer, naar doorstromers en migranten en naar leeftijdsgroep, als percentage van het totaal aantal inwoners van de betreffende leeftijdscategorie.

Figuur 2.3: Mutaties binnen en van buiten de gemeente Zoetermeer, naar leeftijd, 2000-2004



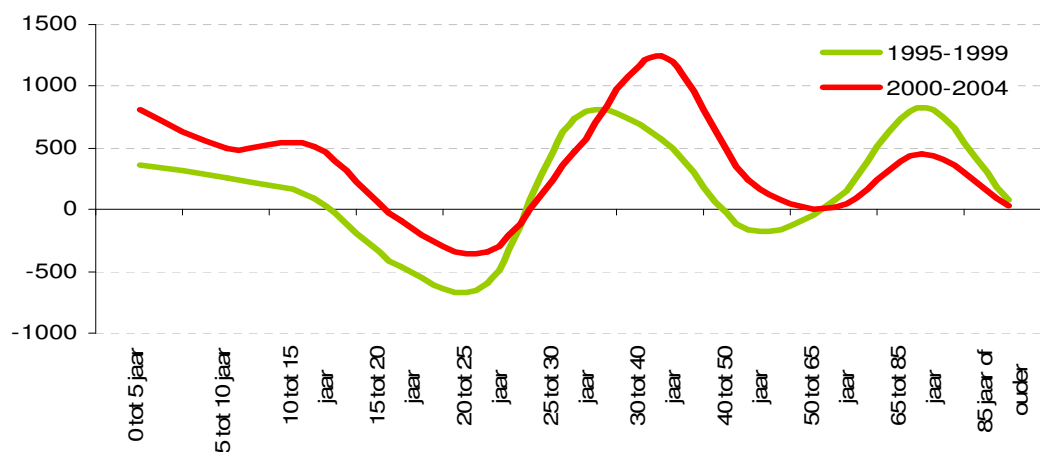
Bron: CBS, 2007.

Met name onder 20-40-jarige personen ligt de mutatiegraad hoog; dit sluit aan bij de gedachte van het maken van een wooncarrière. Na het 40^e levensjaar valt de mutatiegraad sterk terug. Vanaf ca. 75 jaar begint de mutatiegraad weer op te lopen, meestal als gevolg van verhuizing naar een aangepaste woning, een verzorg- of verpleeghuis of door overlijden.

Migratie naar leeftijd: uitstroom tot 25 jaar

De figuur hierna toont de balans tussen in- en uitstroom, naar leeftijdscategorie.

Figuur 2.4: Saldo van in- en uitstroom van personen in / uit de gemeente Zoetermeer, naar leeftijd

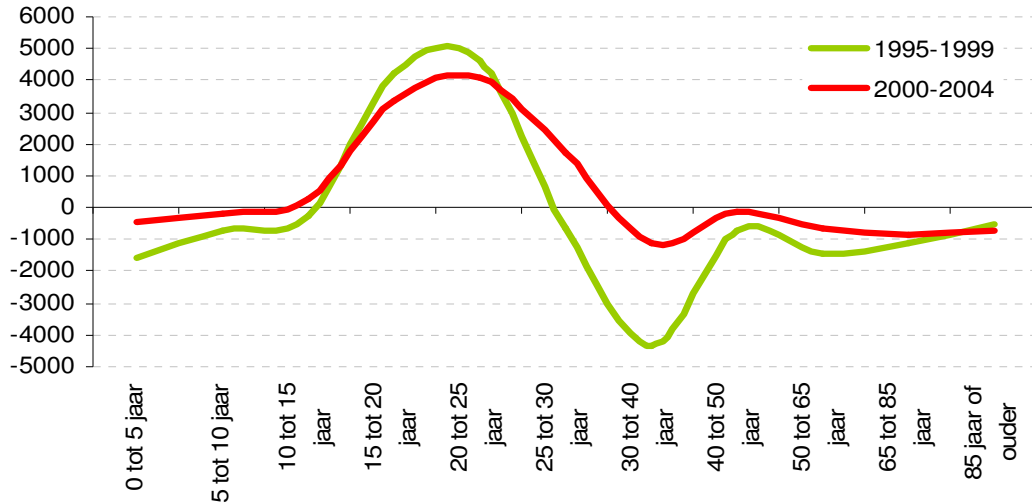


Bron: CBS, 2007.

Zoetermeer kent een uitstroom van mensen tussen 15 en 25 jaar. Het gaat hier doorgaans om studenten en starters op de arbeidsmarkt, maar het kan ook gaan om starters op de woningmarkt die in Zoetermeer niet de gewenste (betaalbare) woning kunnen bemachtigen.

Instream komt vooral voor bij gezinnen met kinderen; dit is terug te zien in de figuur, bij zowel de groep 25-40-jarigen als tot 15 jaar. Ook binnen de groep senioren is nog een kleine instroom waarneembaar.

Figuur 2.5: Saldo van in- en uitstroom van personen in / uit stadsgewest Haaglanden, naar leeftijd



Bron: CBS, 2007.

Vergeleken met de regio Haaglanden als geheel zien we een bijna gespiegeld beeld. Haaglanden verliest inwoners uit met name de gezinsleeftijd 30-50 jaar en kinderen tot 15 jaar aan andere regio's en trekt veel 15-25-jarigen aan, vermoedelijk voor studie en werk. De grote VINEX-operatie in de regio maakt vermoedelijk de uitstroom sinds 2000 beperkter.

3. De woningvoorraad

3.1. Hoe woont Zoetermeer nu? Samenstelling van de voorraad

In de pagina's hierna wordt een beeld geschetst van de huidige woonsituatie en de gewenste situatie, per doelgroep en woonlocatie. In de analyse worden 6 typen woningen onderscheiden:

Tabel 3.1: Gemeente Zoetermeer. Indeling woningcategorieën naar type en prijsklasse

Woningtype		Huur per maand	Koop (marktwaarde)
Eengezins sociaal	Met name rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaand.	Tot € 527	Tot €163.000
Eengezins middelduur		€ 527 tot € 750	€ 163.000 tot € 225.000
Eengezins duur		Meer dan € 750	Meer dan € 225.000
Appartement sociaal	Appartementen: bovenwoningen, portiek- en galerijflats, etc. Het grootste deel van de appartementen in Zoetermeer is 'nultreden' (zonder traplopen intern en extern toegankelijk)	Tot € 492	Tot €163.000
Appartement middelduur		€ 492 tot € 750	€ 163.000 tot € 225.000
Appartement duur		Meer dan € 750	Meer dan € 225.000

Toelichting: We koppelen hier de prijsklasse € 163.000 koopprijs aan een huurprijs van € 492 / € 527 (prijsspeel 1 januari 2007). Het is niet mogelijk om een exacte vergelijking te maken tussen de grens voor sociale huur en sociale koop. Ter verduidelijking:

- Enerzijds: voor een hypotheek van € 163.000 is een inkomen van ca. € 37.000 bruto per jaar nodig, uitgaande van 4,5x het te belenen inkomen. De inkomensgrens voor subsidie in de sociale de huurvoorraad ligt echter tussen ca. € 20.000 en € 27.000. Dat pleit voor een lagere koopprijsgrens in dit onderzoek.
- Anderzijds is de maandlast bij een hypotheek van € 163.000 netto ongeveer € 450 per maand (uitgaande van 4,5 tot 5% rente met hypotheekaf trek). Dat pleit juist voor een hogere koopprijsgrens.

We kiezen er daarom voor om aan te haken op de prijsgrens die de regio Haaglanden aanhoudt voor sociale koop en de prijsgrens voor een starterslening.

De tabellen hierna tonen een benadering van de samenstelling van de woningvoorraad.

Tabel 3.2: Gemeente Zoetermeer. Huurvoorraad van corporaties en particuliere verhuurders, 2007

HUURVOORRAAD	Eengezins	Appartement	Totaal
Sociaal	4.664	10.476	15.140
Middelduur	3.840	3.217	7.056
Duur	1.467	1.418	2.884
Totaal	9.970	15.110	25.080

Bron: Gemeente Zoetermeer, DGW, Vestia, Vidomes (cijfers 2005), bewerking 2007.

Tabel 3.3: Gemeente Zoetermeer. Benadering van de koopvoorraad, 2007

KOOPVOORRAAD	Eengezins	Appartement	Totaal
Sociaal	Verwaarloosbaar	2.985	> 3.000
Middelduur	Verwaarloosbaar	610	> 600
Duur	Vrijwel hele voorraad	2.475	Ca. 22.000
Totaal	19.645	6.075	25.720

Bron: Gemeente Zoetermeer, Funda, CBS, bewerking 2007.

- Op 1 januari 2007 was de woningvoorraad van Zoetermeer ruim 50.000 woningen groot.
- In Zoetermeer staan bijna 30.000 eengezinswoningen en ca. 20.000 appartementen.

- Iets meer dan de helft van de woningen in Zoetermeer is een koopwoning. Ongeveer vierde van de woningvoorraad is een huurwoning van één van de corporaties Vestia, Vidomes of De Goede Woning, en ééntiende van de woningvoorraad is in bezit van andere (meest particuliere) verhuurders.
- Een sociale huurwoning is meestal een appartement, maar ook eengezinswoningen worden tot € 527 per maand aangeboden.
- Goedkope koopwoningen zijn vrijwel alleen beschikbaar als appartement. In de nieuwbouw worden wel goedkope koopwoningen gebouwd, maar deze komen nog niet (of niet goedkoop) via doorstroming beschikbaar. In juli 2007 waren nauwelijks eengezinskoopwoningen beschikbaar onder € 225.000 k.k. Het aantal goedkope koopappartementen is daarentegen relatief groot.

Nultredenwoningen

Hoe groot is de voorraad nultredenwoningen? Met nultredenwoningen bedoelen we woningen waarbij de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer) binnen de woning en van buiten zonder traplopen bereikbaar zijn. Een onderzoek uit 2001 naar de geschiktheid van de sociale huurvoorraad geeft ons houvast. De conclusie uit dat onderzoek was:

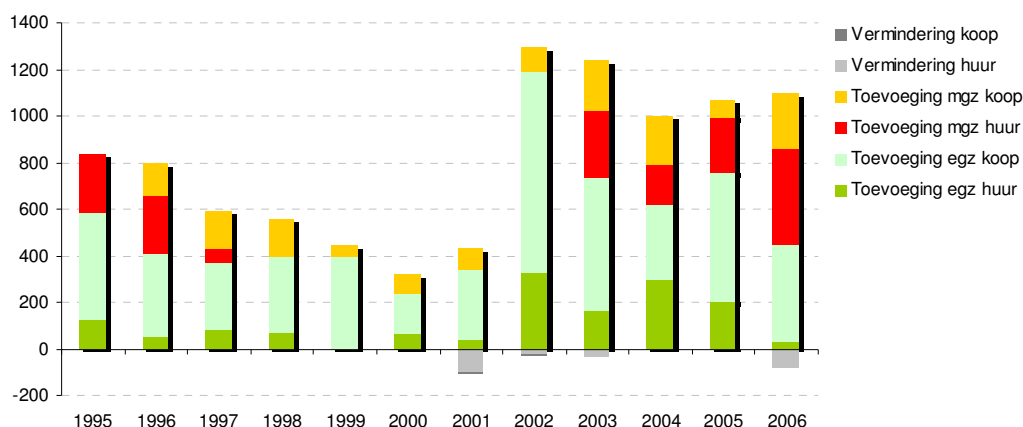
Conclusie onderzoek 'Inventarisatie seniorenhuisvesting', november 2001

'In totaal zijn 14.993 sociale huurwoningen in de inventarisatie betrokken. Hiervan kunnen er 2.560 als geschikt voor huisvesting van senioren worden aangemerkt. Dit is 13,6% van de totale voorraad sociale huurwoningen in Zoetermeer. Hieronder bevinden zich 2.486 woningen die weliswaar niet aan alle gestelde criteria voldoen, maar door de corporaties wel als geschikt beoordeeld worden en in de praktijk ook grotendeels toegewezen worden aan senioren. Voor de overige 12.433 sociale huurwoningen is nu bekend in welke mate ze niet voldoen aan de gestelde criteria. Gemeente en corporaties beschikken over de inventarisatie-uitkomsten per complex en kunnen op basis hiervan een prioritering aanbrenge n tussen de complexen die voor aanpassing in aanmerking komen. Het spreekt voor zich dat deze prioritering geplaatst dient te worden naast andere beoordelingsaspecten, zoals: het strategisch voorraadbeleid van de corporaties, de investeringsbegroting, de onderhoudsplanning, etc. Hiermee is een goede en onderbouwde basis verkregen voor het indienen van subsidieverzoeken door de corporaties en voor de inrichting van de verordening 'Aanpasbaar Verbouwen'.

3.2. Ontwikkeling van de woningvoorraad 1996-2006

Het CBS biedt informatie over de samenstelling van nieuwbouw en onttrekkingen, naar type en huur of koop. Het prijssegment is niet te herleiden uit de cijfers van het CBS. Zie de figuur hierna.

Figuur 3.1: Ontwikkeling van de woningvoorraad in Zoetermeer, naar woningtype en huur / koop



Bron: CBS, 2007.

Mgz = appartementen, Egz = Eengezinswoningen

De afgelopen tien jaar zien we een gestage groei van de voorraad woningen in Zoetermeer, met een sterke versnelling vanaf 2002 (start bouw Oosterheem). Er zijn met name veel eengezinswoningen gerealiseerd, vanaf 2002 ook weer in de huursector.

Ook de productie van het aantal appartementen is sterk gestegen. Werden er tussen 1995 en 2002 gemiddeld ca. 170 appartementen gerealiseerd, in de jaren 2002-2006 ligt dit aantal op bijna 400 per jaar. Vooral de productie van huurappartementen is aangetrokken. In 2006 lag het aantal gerealiseerde appartementen voor het eerst hoger dan het aantal gerealiseerde eengezinswoningen.

3.3. Aanbodontwikkelingen: plannen in de pijplijn

Elk jaar stelt de gemeenteraad van Zoetermeer de Overall Woningbouwplanning vast. Daarin worden projecten gepresenteerd, naar onder meer opleveringsjaar, type en segment, met als horizon het jaar 2015. Deze planning, versie januari 2007, is de basis voor de analyse hierna.

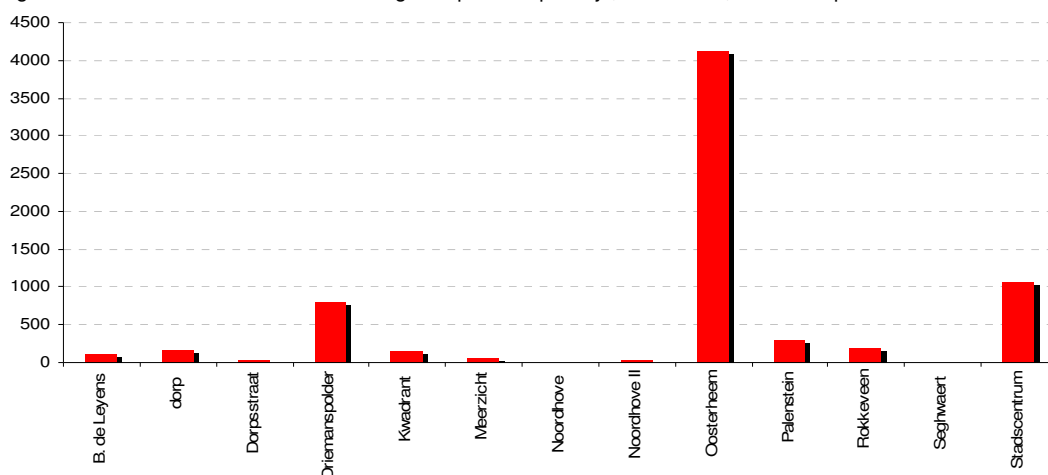
Na 2011 (vooralnog) beperkte bouw mogelijkheden

De planning onderscheidt harde plannen en zachte plannen. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van de planologisch-juridische status en zegt dus niks over de mate van zekerheid waarmee de plannen tot ontwikkeling komen. Van enkele zachte plannen is bijvoorbeeld zeker dat zij ontwikkeld zullen worden (Palenstein), terwijl andere zachte plannen niet veel verder gevorderd zijn dan het benoemen van een locatie voor eventuele ontwikkeling in de toekomst (enkele locaties uit de locatiestudie Bouwen aan Zoetermeer)⁶.

In de juridisch harde plannen zien we de komende jaren een piek ontstaan. Dit is voornamelijk terug te voeren op Oosterheem en in mindere mate Palenstein (veel nieuwbouw, maar ook veel sloop). In de periode vanaf 2011 voeren de 'zachte plannen' de boventoon. Vanaf 2011 is een belangrijk aantal woningen aan de Boerhaavelaan voorzien, in 2015 of daarna een groot aantal in het stadscentrum. Zie voor een grafiek de bijlage. De figuur hierna geeft een beeld van de aantallen per wijk:

⁶ Voor zover opgenomen in de Ontwikkelagenda die door de raad is vastgesteld in 2006.

Figuur 3.2: Gemeente Zoetermeer. Woningbouwplannen per wijk, 2007-2015, saldo sloop en nieuwbouw



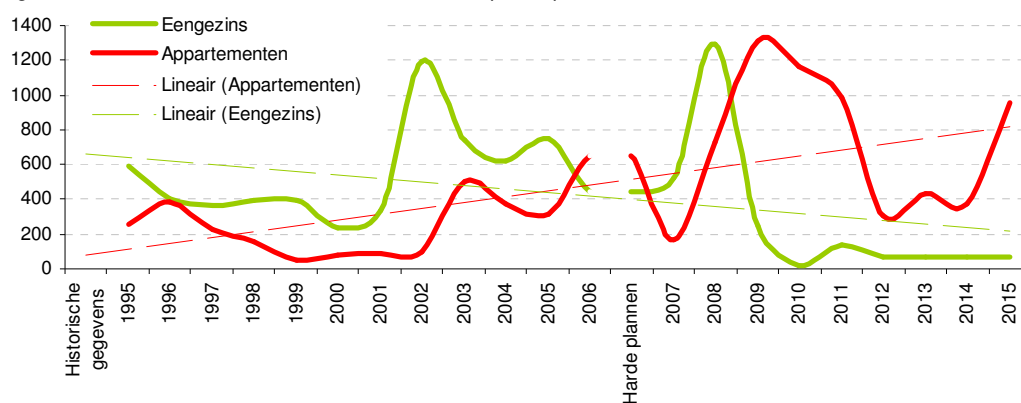
Bron: gemeente Zoetermeer, 2007.

De komende jaren ligt de nadruk zeer sterk op Oosterheem. De ruimte voor woningen in andere wijken is voornamelijk nog relatief beperkt. Daarbij geldt Oosterheem als laatste grote uitbreidingslocatie, met een meer grondgebonden karakter dan de inbreidingslocaties die ter beschikking staan. Ook in Palenstein worden de nodige woningen gerealiseerd (ruim 1.400 woningen), maar hier is ook een omvangrijke sloop gedacht, van ruim 1.000 woningen.

Bekende plannen: breuk in woningtype na 2011; van eengezins naar appartementen

Dat op inbreidingslocaties vooral ruimte lijkt voor appartementen, is ook terug te zien in de grafiek hierna, met de verwachte woningbouw naar type.

Figuur 3.3: Gemeente Zoetermeer: bouwhistorie en plancapaciteit, 1995-2015



Bron: CBS, Gemeente Zoetermeer, 2007.

(Locaties Overall woningbouwplanning + aangenomen locaties Bouwen aan Zoetermeer)

Het programma van de afgelopen en eerstkomende jaren bestaat uit een mix van eengezinswoningen en appartementen, met de nadruk op eengezins.

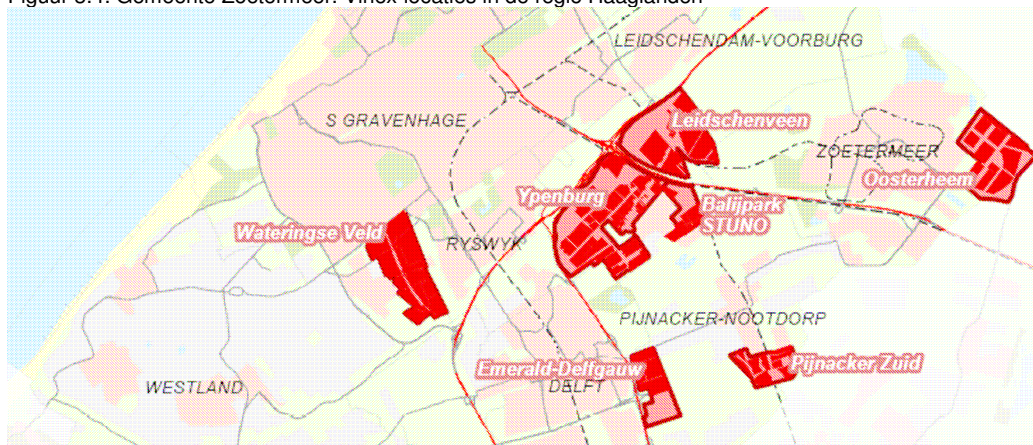
De planning na 2009 is een belangrijke breuk met de wijze van bouwen die Zoetermeer de afgelopen decennia gekenmerkt heeft. Sinds 1995 is het aantal grondgebonden woningen altijd groter geweest dan het aantal appartementen. Op basis van de nu bekende woningbouwlocaties en hun verwachte invulling verschuift het accent na 2009 naar veel meer appartementen. In deze planning zijn zowel harde als zachte plannen

opgenomen, aangevuld met de geschatte capaciteit op inbreidingslocaties uit Bouwen aan Zoetermeer. Grote locaties zijn onder meer: Oosterheem, Palenstein, Driemanspolder / Boerhaavelaan en Stadscentrum / Europaweg.

3.4. Vergelijking met de regio

De afgelopen jaren zijn in de regio Haaglanden veel woningen gerealiseerd, vooral op de Vinex-locaties. De Vinex-locaties zijn weergegeven op de kaart hierna:

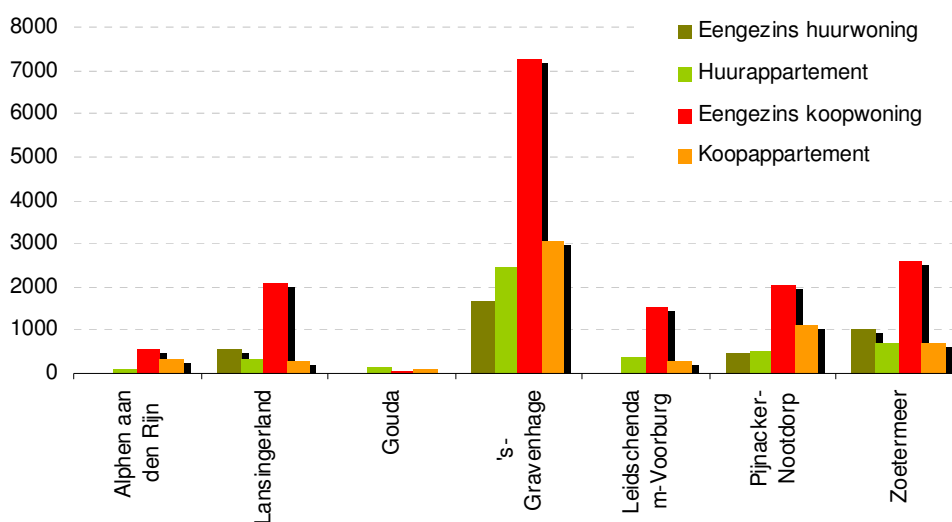
Figuur 3.4: Gemeente Zoetermeer. Vinex-locaties in de regio Haaglanden



Bron: Stadsgebied Haaglanden.

De figuur hierna geeft een beeld van de samenstelling van de nieuwbouw tussen 2001 en 2006:

Figuur 3.5: Gemeente Zoetermeer. Woningbouw in Zoetermeer en de regiogemeenten, 2001-2006



Bron: CBS, 2007.

Gouda neemt een aparte positie in, met beperkte woningbouw. In alle overige bestond de differentiatie uit ruim 50% eengezinskoopwoningen (70% in Leidschendam-Voorburg) en ca. 10 tot 15% huurappartementen. In Zoetermeer zijn relatief veel eengezinshuurwoningen gerealiseerd, in Alphen aan de Rijn veel koopappartementen. De afgelopen

jaren hebben de verschillende gemeenten dus allen geïnvesteerd in vooral groenstedelijke woonmilieus.

Na Oosterheem weinig ruimte voor nieuwbouw... Zuidplaspolder?

De komende jaren staat de nieuwbouw nog steeds in het teken van Vinex-locaties, maar de meeste van deze locaties beginnen aan hun laatste fase. Die loopt voor Lansingerland (3B-gemeenten) nog door tot na 2012, maar Ypenburg en Leidschedam-Voorburg zullen na 2012 nog mondjesmaat groeien. In Oosterheem kan nog tot ca. 2015 doorgebouwd worden. Daarna zijn vrijwel alle gemeenten aangewezen op inbreidingslocaties.

De driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (RZG), met daarin de Zuidplaspolder, is de enige plek in de zuidvleugel van de Randstad waar na 2010 nog omvangrijke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. De huidige plannen gaan uit van minimaal 7.500 en maximaal 15.000 woningen in de periode 2010-2020. Daarmee is Zuidplaspolder per definitie een regionale ontwikkeling, waarmee de vraag naar wonen in het groen weliswaar niet binnen de grenzen van de meeste gemeenten zelf kan worden opgevangen maar wel op regionaal schaalniveau.

Tot op heden is het ruime en groene wonen in Zoetermeer altijd een belangrijke 'pull-factor' gebleken binnen de regio. Deze specifieke factor wordt kleiner door gebrek aan uitleglocaties. Wanneer Zuidplaspolder daadwerkelijk gerealiseerd zal worden, zorgt dat voor sterke concurrentie met de woningbouw in Zoetermeer: de woonwensen richten zich nog steeds vaak op grondgebonden, groen en ruim wonen. Wanneer Zuidplaspolder niet gerealiseerd wordt, gaat Zoetermeer alleen de concurrentie met de andere gemeente, die met eenzelfde soort plancapaciteit zitten: veel inbreidingslocaties. In beide gevallen legt deze veranderende situatie de nadruk nog sterker dan voorheen op het creëren van kwalitatief goede woonconcepten in Zoetermeer, ook binnen de bestaande stad.

4. Vraagontwikkelingen en het huidige aanbod

Vraag - aanbod balansen als marktsignalen voor een woningbouwprogramma

Dit hoofdstuk gaat in op vraag en aanbod van woningen door verhuiscapabele huishoudens, van en naar en binnen Zoetermeer:

- Welke woningtypen komen vrij wanneer de huishoudens hun woonwensen kunnen vervullen?
- Welke typen worden dan gevraagd?
- En, welke delen van de stad zijn meer of minder in trek?

We houden daarbij rekening met de vrijkomende voorraad bij verhuizing en gebruiken deze zoveel mogelijk om wensen van anderen mee in te vullen.

Per huishoudensgroep is een woonvoorkeursprofiel samengesteld van verhuiscapabele huishoudens, op basis van de enquêteresultaten uit het WoON 2006. Niet-verhuiscapabele huishoudens zijn buiten beschouwing gelaten, aangezien zij 'blijven zitten waar ze zitten'; zij zorgen niet voor vraag of aanbod. Zie bijlage 4 voor een toelichting op de methode.

Ook mengen we de ontwikkeling van de verschillende groepen op de woningmarkt in. Groepen die snel in aantal toenemen, zorgen ook voor meer vraag op de woningmarkt. We nemen de jaren 2012 (verwachte voltooiing Oosterheem) en 2020 als uitgangspunt. Met de combinatie van woonvoorkeuren en de demografische ontwikkelingen maken we een balans op.

Belangrijke kanttekening

Het gaat hier om een theoretisch model, dat uitgaat van volledige doorstroming. In de praktijk zullen diverse factoren deze doorstroming beïnvloeden: het simpelweg niet meer willen vervullen van woonwensen, het niet kunnen realiseren van de gewenste woningen, veranderingen in het aanbod in andere gemeenten, etc. Desondanks geeft het een goede doorkijk in een optimaal werkende woningmarkt, wat de leidraad vormt voor het opstellen van een meer reëel, gewenst programma voor woningbouw voor de gemeente Zoetermeer.

4.1. Kwantitatieve huishoudensontwikkelingen

Factoren in de huishoudensontwikkeling

De absolute ontwikkeling van de huishoudensgroepen wordt benaderd vanuit twee hoofdgroepen:

- doorstromers op de woningmarkt, die per saldo kwantitatief geen *extra* woningvraag generen - voor elke woning die zij betrekken laten zij er immers een achter;
- groei- en krimpfactoren.

We onderscheiden de volgende groepen op de woningmarkt:

- Starters: personen die een nieuw zelfstandig huishouden vormen. Vooral jongeren, maar bijvoorbeeld ook echtscheidingsgevallen.
- Instroom door migratie: instroom van huishoudens uit een andere gemeente of van buiten Nederland.
- Jonge doorstromers: gezinnen en kleine huishoudens tot 35 jaar die zelfstandig wonen in Zoetermeer.

- **Gezinnen:** huishoudens van 35 tot 65 jaar, met thuiswonende kinderen die zelfstandig wonen in Zoetermeer. Ook eenoudergezinnen.
- **Kleine huishoudens 35-65 jaar:** huishoudens van 1 of 2 personen, zonder kinderen, die zelfstandig wonen in Zoetermeer.
- **Senioren 65 jaar en ouder:** alle huishoudens vanaf 65 jaar, die zelfstandig wonen in Zoetermeer.
- **Uitstroom door migratie:** uitstroom van huishoudens naar een andere gemeente of buiten Nederland.
- **Finishers:** huishoudens die een zelfstandige woning achterlaten en geen andere zelfstandige woning meer vragen (verzorgingstehuizen, woongroepen, overlijdensgevallen).

Onderlegger voor de aantallen: bevolkingsprognose Zoetermeer scenario 3

Als basis voor de verwachte bevolkingsontwikkeling hebben we de gemeentelijke bevolkingsprognose gebruikt. Deze prognose gaat uit van drie scenario's:

- Scenario 1 gaat uit van realisatie van alle bouwprojecten, ('harde' en 'zachte') volgens de 'Overall Woningbouwplanning 2006'. Het scenario gaat uit van nul woningen na 2015 (er zijn geen plannen bekend).
- Scenario 2 is gelijk aan scenario 1, maar dan exclusief de 'zachte projecten' uit de overall woningbouwplanning.
- Scenario 3 is gelijk aan scenario 1, maar na 2015 houden we jaarlijks de bouw van 100 woningen aan.

In deze marktanalyse kiezen we scenario 3, omdat deze het dichtst de realiteit benadert. Daarbij wel als kanttekening dat bouwplannen niet allemaal op tijd ontwikkeld worden. De verwachting is dan ook dat een deel van de plannen tot 2012 doorschuift tot na 2012.

Mutaties op de woningmarkt

De beweging van groepen op de woningmarkt leiden we af uit twee bronnen: de werkelijke mutaties van de afgelopen jaren (zie hoofdstuk 2), als voorspellende factor voor de komende jaren, ingekleurd met de aangegeven verhuiscens in het WoON 2006. Zo zien we de verschillen tussen de groepen op de woningmarkt. De verwachte beweging van de huishoudensgroepen op de woningmarkt is als volgt:

Figuur 4.1: Gemeente Zoetermeer. Overzicht van vragers en aanbieders op de woningmarkt 2007-2012

Groefactoren		Doorstroming (saldo groei = 0)		Krimpfactoren	
Starters	Instroom	Jonge doorstromers tot 35 jaar (Jaarlijks ca. 800 mutaties, 11% per jaar)		Uitstroom	Finishers
(Jaarlijks ca. 855 mutaties)	(Jaarlijks ca. 2.860 mutaties)	Gezinnen 35-65 jaar (Jaarlijks ca. 1.325 mutaties, 6% per jaar)	Kleine huishoudens 35-65 jaar (Jaarlijks ca. 1.035 mutaties, 6% per jaar)	(Jaarlijks ca. 2.110 mutaties)	(Jaarlijks ca. 470 mutaties)
		Senioren 65 jaar en ouder (Jaarlijks ca. 315 mutaties, 3,0% per jaar)			
Jaarlijks saldo		Saldo 0 (Jaarlijks ca. 3.500 mutaties, 6,5% per jaar)		- 2.580	
+ 3.715					
Totaal					
+ 1.135 per jaar					

Toelichting figuur 4.1: Doorstromende huishoudens maken een woning vrij, maar vragen er ook één. Per definitie is hun mutatiesaldo neutraal. De groei komt voort uit aanwas van starters op de woningmarkt en instroom van huishoudens uit andere gemeenten. Daar staat krimp tegenover door uitstroom naar andere gemeenten en door mensen die niet langer een zelfstandige woning vragen (onzelfstandig wonen of overlijden). We gaan uit van de gemiddelde doorstroming in de periode 2007-2012.

2007-2012: groei van alle typen huishoudens

We gaan uit van autonome huishoudensontwikkeling, aangevuld met de verwachte migratie in de komende jaren op basis van de aantallen te bouwen woningen op de beschikbare locaties, zoals berekend door de gemeente Zoetermeer. Deze cijfers komen voort uit de bevolkings- en huishoudensprognose 2007 van de gemeente Zoetermeer, afdeling Onderzoek en Statistiek en houdt zowel rekening met autonome demografische ontwikkelingen als met de omvang van het woningbouwprogramma. De tabel hierna geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen.

Tabel 4.1: Gemeente Zoetermeer. Huishoudensontwikkeling naar doorstroomgroep 2007-2020

	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine huishoudens 35-65 jaar	Gezinnen 35 - 65 jaar	Senioren 65 en ouder	Totaal	Per jaar
2007	6.535	14.785	19.990	9.715	51.025	
2012	7.440	16.345	20.700	12.225	56.705	
2020	6.690	15.930	19.255	16.615	58.495	
2007-2012	+ 905	+ 1.560	+ 710	+ 2.510	+ 5.685	+ 1.135
2012-2020	- 750	- 410	- 1.445	+ 4.395	+ 1.790	+ 225

Bron: gemeente Zoetermeer, afdeling O&S, 2007.

In de periode **2007-2012** gaan we uit van **jaarlijks ca. 1.135 woningen**. Deze groei wordt voor ongeveer 65% gevormd door migratie (saldo vestiging en vertrek) en ongeveer 35% door autonome aanwas (saldo starters minus finishers). Een belangrijke aanname bij dit aantal woningen is de grootte van het woningbouwprogramma. In een woningmarkt die onder druk staat, zoals in West-Nederland het geval is, zal ook een groter aantal woningen eenvoudig afgezet kunnen worden. Tegelijk blijkt uit de landelijk stagnerende bouwproductie dat veel inzet van alle partijen nodig is om voldoende te bouwen. Zie ook het kader 'De eigen behoefte'.

2012-2020: terugval in woningbouw en sterke vergrijzing

In de periode **2012-2020** loopt de aanwas van huishoudens terug naar **jaarlijks ca. 225 woningen**. Belangrijke aanname bij deze prognose is ook hier, dat de terugval in het aantal te bouwen woningen na 2012 doorvertaald is naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Bij een veel hoger aantal nieuwe woningen zal de instroom van huishoudens hoger zijn en de uitstroom lager. Met name jonge huishoudens verhuizen relatief veel: een hogere bouwproductie heeft dan een lager aandeel senioren tot gevolg (N.B.: het absolute aantal senioren wordt er niet kleiner door).

Vooraf groep 65-75 jarigen groeit sterk; na 2012 ook aanzwellende groei 75+

Uit de bevolkingsprognose blijkt dat tot 2012 vooral het aantal 65-75 jarigen groeit. Ook na 2012 groeit deze groep sterk door. Tot 2012 valt de groei van de groep 75-plussers mee. Na 2012 begint echter ook het aantal 75-plussers fors toe te nemen. De echte piek komt in Zoetermeer echter pas na 2020.

De 'eigen behoefte'

Een variant op de huishoudensprognose is die van de 'eigen behoefte', ook wel 'migratiesaldo = 0'. Enerzijds is dit een slechts theoretische oefening in een open woningmarkt. Anderzijds is het wel een ondergrens, om in te schatten hoeveel woningen minimaal toegevoegd zouden moeten worden. Voor Zoetermeer betekent dit:

- In de periode 2007-2012 is er voor eigen aanwas behoefte aan ca. **355 woningen per jaar**.
- In de periode daarna is er behoefte aan ca. **280 woningen per jaar**.

De nu bekende woningbouwplannen voor na 2012 zijn dus te beperkt voor de eigen behoefte, met een noodgedwongen uitstroom van een deel van de huishoudens als gevolg.

4.2. Kwalitatieve vraagontwikkelingen

Naast de kwantitatieve behoefte aan woningen per doelgroep, zoals getoond in de vorige paragraaf, is ook het type woningen, het prijsniveau en de ligging van de woning van belang. Daartoe zijn op basis van de woonwensenquête zogenaamde voorkeurprofielen opgesteld. De woningen zijn onderverdeeld in twee typen, drie prijsklassen (corresponderend met tabel 3.1) en drie gebieden in de stad.

Ontwikkeling van de woonvoorkeuren naar woningtype: driekwart eengezinswoningen

De tabel hierna toont de gewenste verschuiving als het gaat om het type woning, per doelgroep.

Tabel 4.2: Gemeente Zoetermeer. Balans huidige en gewenste woonsituatie, profiel naar doelgroep en woningtype, 2007-2012

	Groefactoren		Doorstroming (saldo groei = 0)				Krimpfactoren		Totaal
	Starters	Vestigers	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine huishoudens 35-65 jaar	Gezinnen 35 - 65 jaar	Senioren 65 jaar en ouder	Vertrekkers	Finishers	
Eengezinswoning	300	1.955	190	-155	75	-90	-1.125	-255	885
Appartement	555	905	-190	155	-75	90	-980	-215	250
Totaal	855	2.860	0	0	0	0	-2.110	-470	1.135

Bron: WoON, 2006.

- Doorstromende gezinnen en jonge kleine huishoudens in Zoetermeer vragen om extra eengezinswoningen, in plaats van appartementen. Starters zorgen voor een bescheiden extra behoefte aan eengezinswoningen, maar vooral vestigers in Zoetermeer zijn een grote vraagfactor. Tegelijk komen er ook eengezinswoningen vrij, door vertrek en finishers. Per saldo bestaat de gewenste toevoeging aan de woningvoorraad uit bijna 900 eengezinswoningen, ca. driekwart van het totaal.
- Kleine huishoudens zonder kinderen (35 tot 65 jaar) en senioren vanaf 65 jaar kiezen vaker voor een appartement in plaats van hun huidige eengezinswoning. Starters vragen ook vaak om appartementen. De vraag naar appartementen door vestigers in Zoetermeer is iets kleiner dan vrijkomend aanbod door vertrek. Per saldo is er jaarlijks behoefte aan ca. 250 extra appartementen tot 2012, oftewel ca. een kwart van de totale extra woningbehoefte.

Ontwikkeling van de woonvoorkeuren naar prijsniveau: mix, met nadruk op sociaal bouwen

Een tweede factor in het woonvoorkeurprofiel is het prijsniveau. We maken daarbij onderscheid tussen sociaal, middelduur en duur. Zie voor prijsgrenzen de tabel hierna. De prijsgrens voor sociale koop ligt gelijk aan de maximale prijs voor het verstrekken van een starterslening, namelijk € 163.000 verkoopwaarde.

Via deze indeling in prijsklassen weten we indirect ook meer over het gewenste luxeniveau van de woning en het aan wonen besteedbare inkomen van de inwoners van Zoetermeer⁷. Het onderscheid huur en koop hanteren we hier niet, aangezien de financieringsvorm flexibeler is in te richten dan het prijssegment.

Tabel 4.3: Gemeente Zoetermeer. Balans huidige en gewenste woonsituatie, profiel naar doelgroep en prijsniveau, 2007-2012

	Groeifactoren		Doorstroming (saldo groei = 0)				Krimpfactoren		Totaal
	Starters	Vestigers	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine huishoudens 35-65 jaar	Gezinnen 35 - 65 jaar	Senioren 65 jaar en ouder	Vertrekkers	Finishers	
Sociaal	600	1.000	30	-40	45	15	-925	-215	515
Middelduur	195	945	-15	60	-110	15	-670	-105	320
Duur	55	910	-15	-25	65	-30	-520	-150	300
Totaal	855	2.860	0	0	0	0	-2.110	-470	1.135

Sociaal: tot € 165.000 koop aftoppingsgrens huur;

Middelduur: € 165.000 tot € 225.000 koop aftoppingsgrens tot € 750 huur;

Duur € meer dan € 225.000 koop meer dan € 750 huur

Bron: WoON, 2006.

- Er is in totaal extra vraag naar alle prijsklassen woningen.
- De vraag naar sociale woningen wordt deels gevormd door migratie van en naar Zoetermeer, maar wordt vooral gevoed door starters op de woningmarkt.
- Vooral gezinnen en vestigers in Zoetermeer geven aan een dure woning te wensen.

Ontwikkelingen voorkeur naar woonomgeving: vooral de rand van de stad is in trek

De woonomgeving is de derde factor, waarmee we het 'woonproduct' onderscheiden. We maakten gebruik van de vragen zoals gesteld in het WoON, betreffende de huidige en de gewenste woonomgeving. De woonomgeving is verdeeld in drie gebieden:

- | | |
|---------------------|---|
| • Centrum: | Centrumgebied |
| • Schilwijken: | Centrum is op loopafstand maximaal half uur |
| • Rand van de stad: | Gebieden op grotere afstand van het centrum |

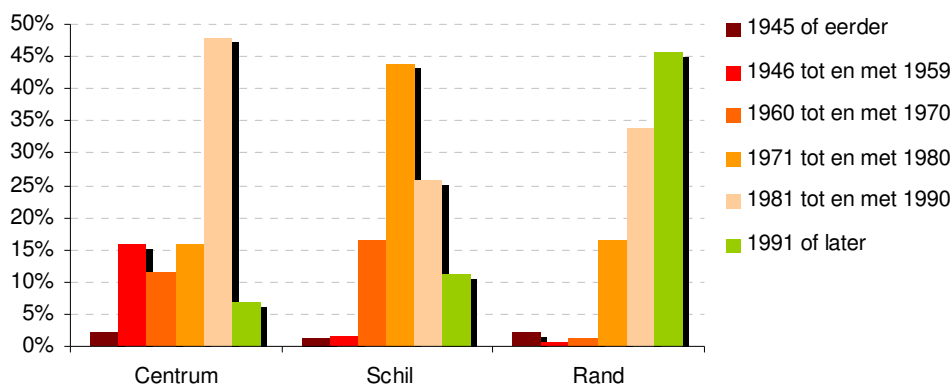
Deze gebiedsindeling is gemaakt op basis van inschatting van de respondenten zelf over hun huidige en gewenste woonlocatie. Wanneer we kijken hoe deze drie gebieden zijn opgebouwd, dan herkennen we globaal de volgende verdeling:

- Centrum: Het oude dorp en het nieuwe stadscentrum
- Schil: Vooral de wijken die tot 1980 zijn gebouwd
- Rand: Vooral de wijken die na 1980 zijn gebouwd

Zie de figuur hierna.

⁷ Deze relatie is niet één op één te leggen, en de beschikbare informatie is subjectief, omdat aan respondenten gevraagd wordt in plaats van geregistreerd. Toch correleert de informatie sterk en heeft het voldoende zeggingskracht voor dit onderzoek.

Figuur 4.2: Typering van de woonomgeving door respondenten, en de bouwperiode van de woning



Bron: WoON 2006.

De gewenste profielverschuiving naar woonomgeving en naar doelgroep is als volgt:

Tabel 4.4: Gemeente Zoetermeer. Balans huidige en gewenste woonsituatie, doelgroep en locatie, 2007-2012

	Groeifactoren		Doorstroming (saldo groei = 0)				Krimpfactoren		Totaal
	Starters	Vestigers	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine huishoudens 35-65 jaar	Gezinnen 35 - 65 jaar	Senioren 65 jaar en ouder	Vertrekkers	Finishers	
Centrum	100	290	-45	160	20	40	-430	-55	80
Schilwijken	620	1.550	-65	-265	120	-50	-1.285	-330	300
Rand van de stad	135	1.025	105	105	-145	10	-390	-85	760
Totaal	855	2.860	0	0	0	0	-2.110	-470	1.135

Bron: WoON, 2006.

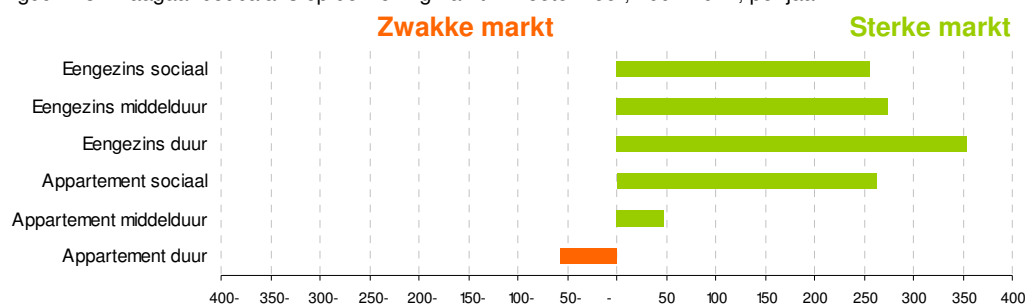
- De behoefte aan woningen in het centrum is beperkt. Onder Zoetermeeders (doorstromers, starters, finishers) is er wel extra vraag, maar met name het gewenste vertrek van centrumbewoners uit de gemeente is groter dan de instroom van buiten Zoetermeer.
- De schilwijken zijn vooral in trek bij starters. Onder Zoetermeerse doorstromers is dit deel van de stad alleen gewild bij gezinnen, terwijl gezinnen juist minder vaak een woning aan de stadsrand wensen dan nu het geval is. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat gezinnen nu al heel vaak aan de stadsrand wonen en minder vaak in de schilwijken; ondanks de 'min' bij wonen aan de rand van de stad bij gezinnen blijft een groot deel van de gezinnen graag aan de rand van de stad wonen. Kortom: een grote vraag, en een nog groter aanbod. Het geeft wel het signaal af, dat de afstand tot het centrum (voorzieningen?) een belangrijke factor is.

4.3. Balans van vraag en aanbod

We maken de balans op: als de huishoudens daadwerkelijk hun woonwensen kunnen en zullen vervullen, wat betekent dat dan voor Zoetermeer? Welke woonproducten vormen een sterke markt, en welke een minder sterke? De figuren hierna tonen de kansrijke en minder kansrijke marktsegmenten.

Concurrentiepositie naar woningtype (alle doelgroepen samen)

Figuur 4.3: Vraag-aanbodbalans op de woningmarkt in Zoetermeer, 2007-2012, per jaar



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

Alle woningtypen en marktsegmenten, met uitzondering van dure appartementen, worden extra gevraagd. Sterke concurrentieposities hebben vooral:



+ Sociale eengezinswoningen: vooral de groep jonge huishoudens (tot 35 jaar) en starters maar ook doorstromende gezinnen met kinderen (35 tot 65 jaar) en vestigers vragen om extra sociale eengezinswoningen. Het vrijkomend aanbod is onvoldoende om in deze wens te voorzien.



++ Middeldure eengezinswoningen: de vraag naar middeldure eengezinswoningen komt vooral voort uit de wensen van vestigers in Zoetermeer, aangevuld door een beperkt aantal starters en jonge huishoudens (tot 35 jaar).



++ Dure eengezinswoningen: de vraag naar deze woningen komt vooral voort uit vestiging van buiten de gemeente Zoetermeer. De vraag uit doorstroming is vrijwel in balans: extra vraag door jonge doorstromers (tot 35 jaar) en gezinnen, vrijkomend aanbod van senioren en kleine huishoudens (35 tot 65 jaar).



++ Sociale appartementen: de extra vraag is toe te schrijven aan de wensen van senioren en vooral starters. Vooral vertrekkers maken dit type woning vrij maar in onvoldoende mate om in de vraag te voorzien. Dit is een kans voor bestaande appartementen, hoewel starters in de praktijk vaak toch een eengezinswoning wensen, maar dit niet haalbaar achten en daarom hun wensenpatroon bijstellen.



+ Middeldure appartementen: er is beperkte extra vraag naar dit type woningen, door senioren, kleine huishoudens (35 tot 65 jaar) en beperkt ook starters. Er blijkt een aantal jonge doorstromers (tot 35 jaar) en gezinnen in dit type woning te wonen, die willen verhuizen naar een eengezinswoning.

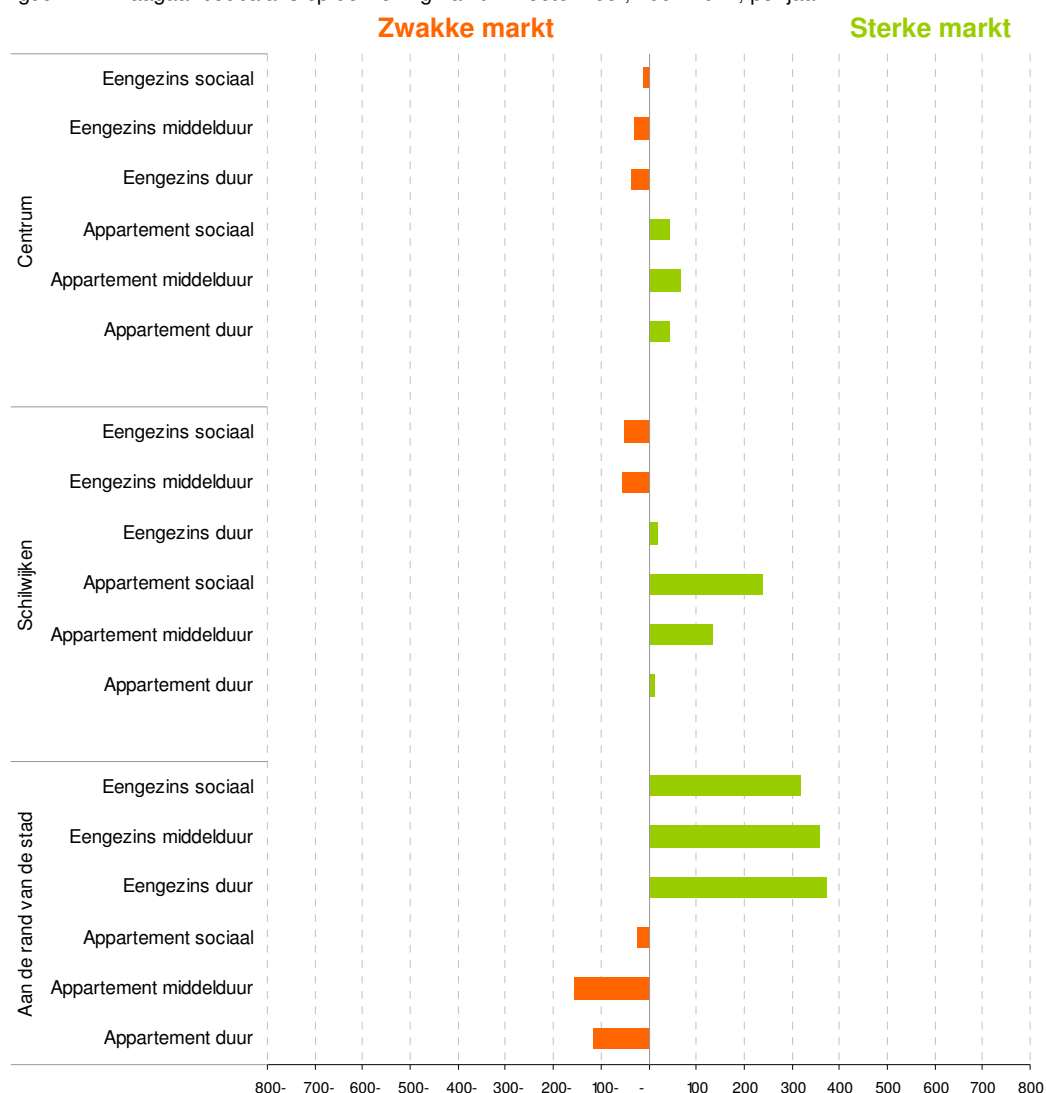


- Dure appartementen: onder kleine huishoudens zonder kinderen (35-65 jaar) en vestigers is extra vraag naar dure appartementen, maar het vrijkomend aanbod is groter, door uitstroom van mensen naar een andere gemeente, door vrijkomend aanbod van finishers en door de verhuiswens van jonge huishoudens naar een eengezinswoning.

De potentiële verschuivingen op de woningmarkt

Wanneer ook de huidige en gewenste woonlocaties wordt meegenomen, ontstaat het volgende beeld:

Figuur 4.4: Vraag-aanbodbalans op de woningmarkt in Zoetermeer, 2007-2012, per jaar



Centrum:

- In het centrum houden vraag en aanbod elkaar redelijk in evenwicht. Er lijkt wel een markt voor appartementen (vooral voor kleine huishoudens zonder kinderen van 35 tot 65 jaar).

Concluderend: er lijkt een bescheiden markt voor appartementen.

Schilwijken:

- In de schilwijken lijkt geen extra vraag te zijn naar eengezinswoningen, uitgezonderd heel beperkt het dure segment. Doorstromers gaven aan te willen verhuizen naar een ander deel van de stad (jonge doorstromers tot 35 jaar en gezinnen naar de stadsrand, kleine huishoudens en senioren naar het centrumgebied). De gewenste uitstroom van de eerste twee groepen leidt vooral tot verminderde vraag naar eengezinswoningen, de laatste twee groepen zorgen voor vrijkomend aanbod aan eengezinswoningen.

- Daar staat een forse behoefte aan woningen voor starters tegenover: zij geven aan een appartement de wens in het sociale segment. Daarnaast is er de factor migratie: de vraag naar middeldure en dure appartementen door mensen van buiten Zoetermeer is groter dan het aanbod door vertrek.

Concluderend: Mogelijk zijn doorstromers vast te houden door luxe eengezinswoningen (gezinnen, jonge huishoudens) en kwaliteitsappartementen (senioren, kleine huishoudens 35-65 jaar).

Rand van de stad

- De extra woningvraag aan de stadsrand wordt gedomineerd door alle typen eengezinswoningen. Het gaat hierbij om alle doelgroepen inclusief vestigers in de gemeente, maar met uitzondering van senioren. De vraag naar appartementen is kleiner dan het vrijkomende aanbod.

De stadsdelen in samenhang bekeken:

Het centrum van Zoetermeer is een kleine markt, waarin ruimte is voor een mix van appartementen voor kleine huishoudens boven de 35 jaar, waaronder ook senioren. Deze kleine huishoudens en senioren wonen nu vaak in eengezinswoningen of appartementen in de schilwijken en stromen in van buiten de gemeente Zoetermeer.

Mensen in de schilwijken geven aan in een andere wijk te willen wonen. Al genoemd is de vraag in het centrum, maar veel groter is de vraag naar eengezinswoningen aan de rand van de stad. Aan de stadsrand is in alle prijsklassen vraag door een brede groep mensen. Toch is er tegelijk grote vraag in de schilwijken: vooral door starters, maar ook door senioren en vestigers. Zij houden de vraag naar sociale en middeldure appartementen stand. Voor senioren speelt kwaliteit vaak een extra grote rol; iets waar binnen de bestaande voorraad kritisch naar gekeken moet worden. Voor bestaande appartementen betekent dit: veel mutatie maar blijvend vraag.

Deze vraagverschuivingen zouden leiden tot een meer stedelijk beeld in de schilwijken en wonen in het groen aan de rand van de stad.

Ontwikkelingen 2012-2020

Naarmate verder vooruitgekeken wordt, wordt het beeld troebeler. Zonder gebruik te maken van de exacte cijfers is er een aantal trends te benoemen voor de periode na 2012, waarbij we de woonwensen per doelgroep van het WoON 2006 als een gegeven beschouwen:

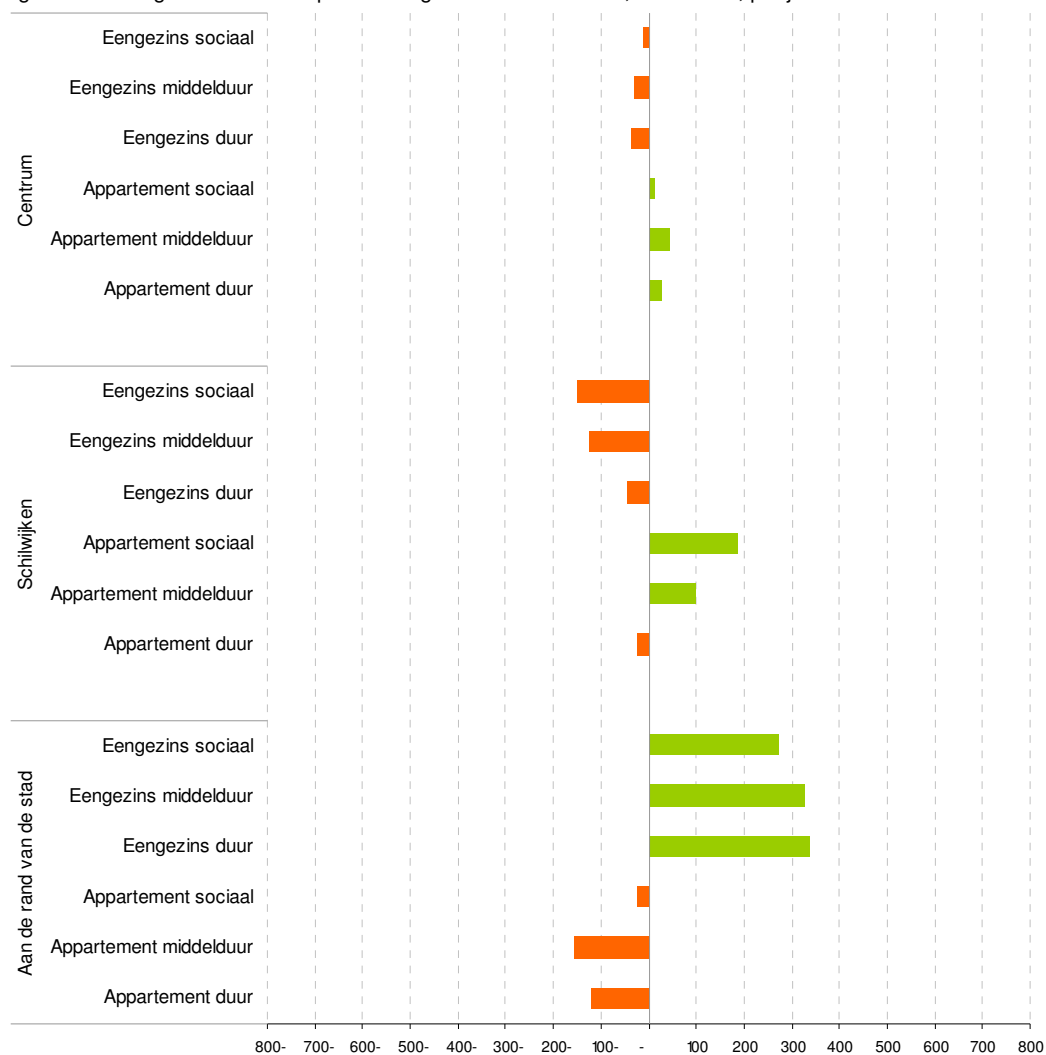
- **Verdere vergrijzing:** ook na 2012 zal de vergrijzing doorzetten. Het gaat om een groep Zoetermeesters die 'als vanzelf' tot de groep senioren zal gaan behoren. De vraag naar met name nultredenwoningen zal toenemen. Afhankelijk van de technische kwaliteit en flexibiliteit van de huidige voorraad appartementen en nultredenwoningen, én de mogelijkheden om te bouwen voor doorstroming van jonge doorstromers (eengezinswoningen!) zijn er kansen in de bestaande voorraad om deze vraag op te vangen. Bij minder kansen om voor doorstroming te bouwen zal er eerder behoefte zijn aan nieuwbouw van nultredenwoningen.
- **Bij daadwerkelijk terugvallende woningbouwaantallen: minder dynamiek en een vertrekoverschot** uit Zoetermeer. Bij woningbouwaantallen die lager liggen dan de 'eigen' stedelijke behoefte, zal de mogelijkheid tot doorstroming binnen de gemeente teruglopen en zullen mensen noodgedwongen woonruimte buiten Zoetermeer gaan zoeken. Welke groepen zullen vertrekken is sterk afhankelijk van het aanbod in de omliggende gemeenten. Als voorbeeld: wanneer in de regio ook na 2012 veel eengezinswoningen gerealiseerd worden, en in Zoetermeer het accent op

appartementen komt te liggen, zullen met name jonge doorstromers Zoetermeer verlaten.

Totaalbeeld 2007-2020

In de figuur hierna geven we een indicatieve balans van vraag en aanbod op de woningmarkt, waarbij we de trends gecombineerd hebben met de bevolkingsprognose 2007-2020.

Figuur 4.5: Vraag-aanbodbalans op de woningmarkt in Zoetermeer, 2007-2020, per jaar




Het beeld is grotendeels gelijk. Het belangrijkste verschil is een verdere terugval van de woningvraag in de Schilwijken, zowel eengezinswoningen als appartementen. Migratie vormt in de schilwijken een belangrijke vraagfactor, maar na 2012 is instroom naar Zoetermeer naar verwachting beperkter. Dit komt vooral door afnemende doorstroming in het algemeen, als gevolg van beperkte bouwruimte na 2012.

4.4. Totaalschema kansen en risico's op de woningmarkt

Alle gegevens, naar woningtype, segment, locatie en doelgroep, zijn in een totaalschema vervat op de pagina hierna.

Leeswijzer bij het kleurenschema: alle kleuren hebben betekenis. Voorbeelden:

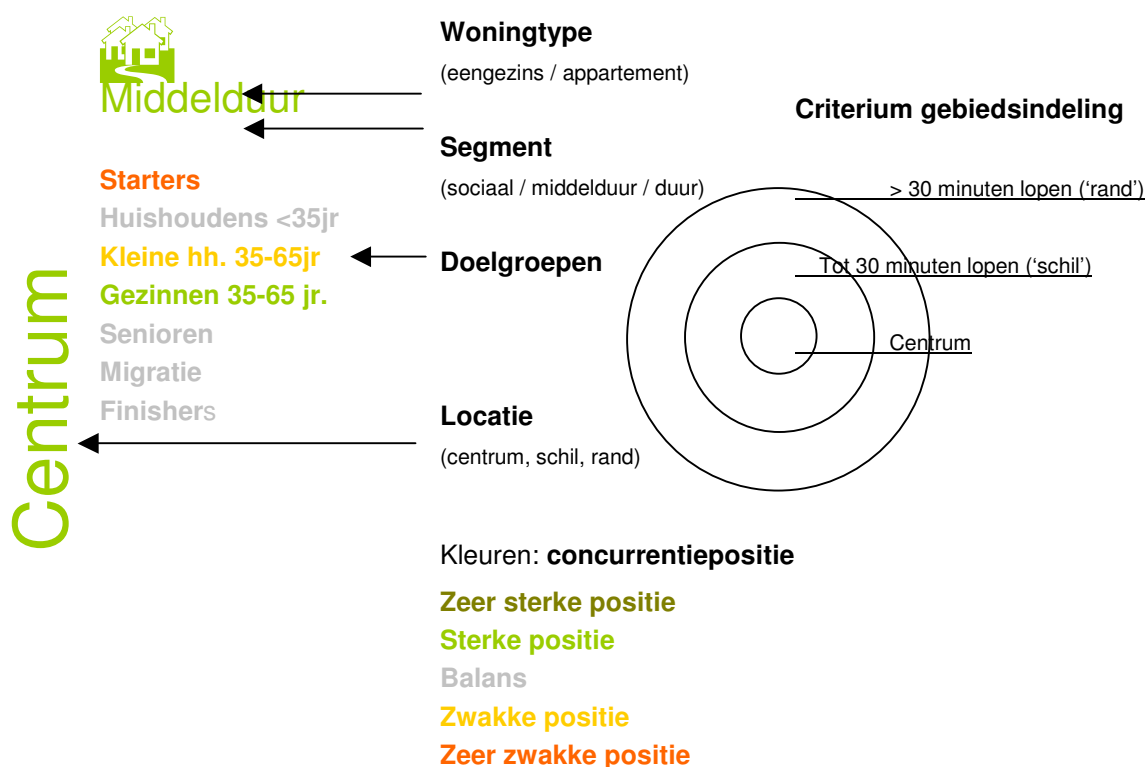
- Het woord **+ Centrum** houdt in, dat het centrum als geheel een kansmarkt is
- Binnen het centrum is het logo 'eengezinswoningen sociaal' grijs gekleurd (). In dit segment is dus balans tussen vraag en aanbod.
- Deze balans wordt veroorzaakt door enerzijds **+ Starters** en **+ Huishoudens <35jr** en anderzijds **- Gezinnen 35-65 jr.**

N.B.: ook deze balans gaat uit van een ideaalsituatie, volgens de 'strandmetafoor': elk huishouden verlaat zijn of haar woning en kiest uit de bestaande voorraad een woning naar wens om in terug te keren. Wat rest zijn huishoudens die hun wensen niet kunnen invullen en woningen dit niet meer gevraagd worden: de fricties op de woningmarkt.

In realiteit vindt doorstroming niet optimaal plaats. Ook is uitwisseling tussen segmenten soms mogelijk. Als voorbeeld de vraag naar sociale appartementen in het centrum en het vrijkomend aanbod in de schilwijken: misschien kunnen we die tegen elkaar wegstrepen?

Figuur 4.6: Gemeente Zoetermeer. Sterke en zwakke markten, naar woningtype, segment, locatie doelgroep, 2007-2012

Legenda

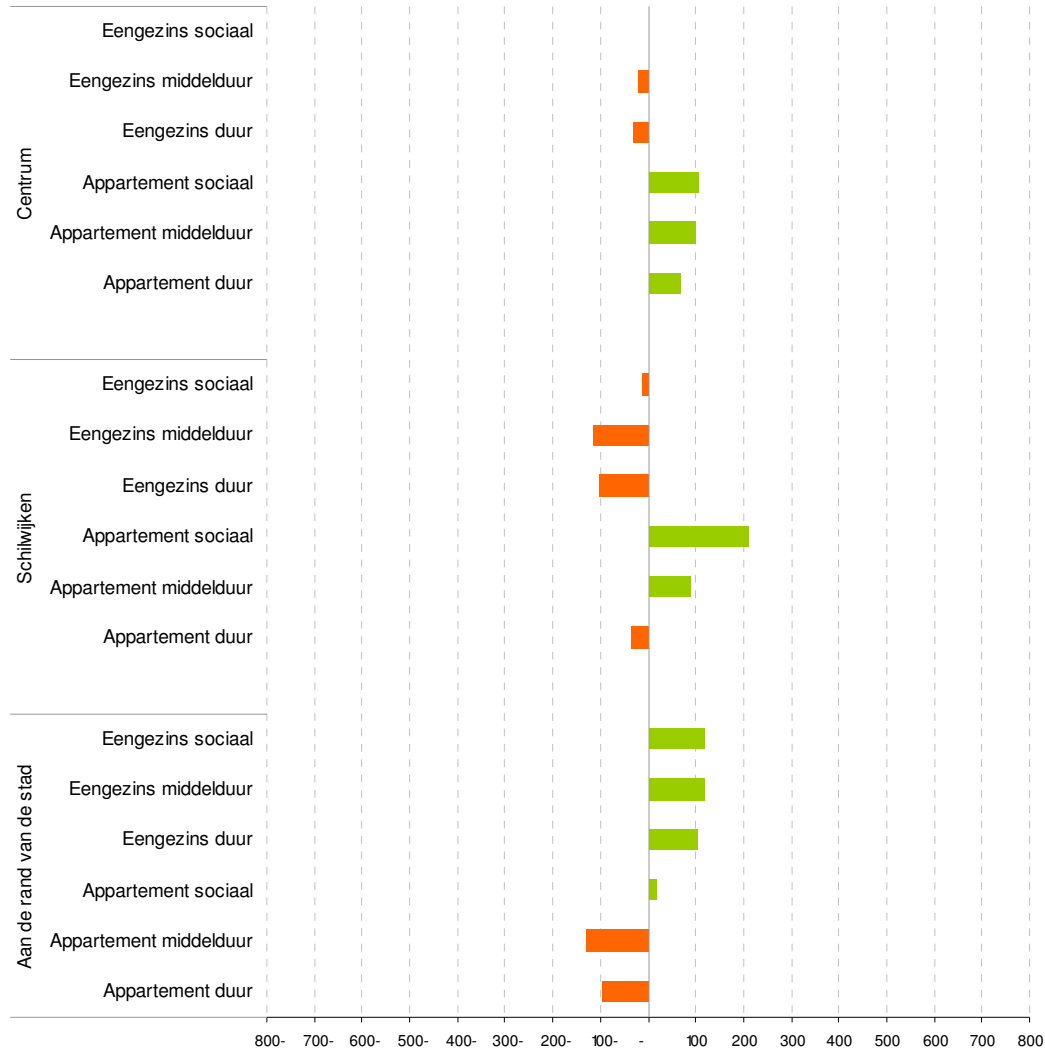


++ Rand	+ Schil	Centrum
<p>++ Migratie + Jonge huishoudens <35 + Starters + Gezinnen</p>	<p>++ Starters + Jonge huishoudens <35 - Kleine huishoudens 35-65 - Senioren</p>	<p>+ Starters - Kleine huishoudens 35-65</p>
<p>++ Migratie + Jonge huishoudens <35 + Starters + Kleine huishoudens 35-65 + Gezinnen</p>	<p>+ Starters + Jonge huishoudens <35 - Kleine huishoudens 35-65 - Senioren - Gezinnen</p>	<p>- Kleine huishoudens 35-65 - Gezinnen</p>
<p>++ Migratie + Jonge huishoudens <35 + Gezinnen + Kleine huishoudens 35-65</p>	<p>++ Migratie - Kleine huishoudens 35-65</p>	<p>- Kleine huishoudens 35-65</p>
<p>+ Starters - Gezinnen - Migratie</p>	<p>++ Starters + Migratie - Jonge huishoudens <35 - Kleine huishoudens 35-65</p>	<p>+ Kleine huishoudens 35-65 + Starters - Migratie</p>
<p>-- Gezinnen</p>	<p>+ Starters + Migratie - Jonge huishoudens <35</p>	<p>++ Kleine huishoudens 35-65 - Migratie</p>
<p>-- Gezinnen</p>	<p>+ Migratie - Jonge huishoudens <35</p>	<p>++ Kleine huishoudens 35-65 - Migratie</p>

4.5. De Zoetermeerse lokale markt (zonder de factor migratie)

Voor beleidsbesluiten is het vaak belangrijk om te weten wat de behoeften zijn van 'de Zoetermeeders' zelf. Hoewel Zoetermeer deel uitmaakt van een zogenaamde 'open woningmarkt' en migratie dus een reëel gegeven is, geven we hier een beeld van vraag en aanbod onder de Zoetermeeders. Daarmee doelen we op de huidige bewoners, waaronder starters en finishers op de woningmarkt.

Figuur 4.7: Vraag- en aanbodbalans op de woningmarkt in Zoetermeer, voor lokale vraag, 2007-2012, per jaar



Belangrijk verschil met het beeld voor de totale markt, inclusief migratie, zijn:

- De vraag naar appartementen in het centrum neemt iets toe.
- De vraag naar alle typen woningen in de schilwijken valt wat lager uit.
- De vraag naar eengezinswoningen aan de rand van de stad blijft hoog, maar valt wat minder groot uit.
- Het vrijkomend aanbod van appartementen aan de stadsrand ligt lager, maar er is ook nu geen extra vraag.

4.6. De appartementensector uitgelicht

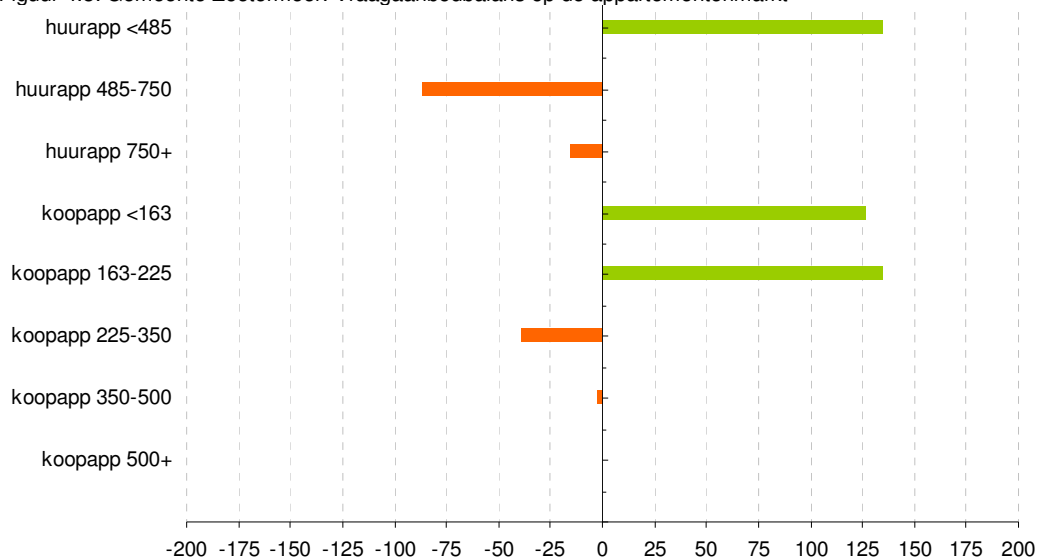
De komende jaren zijn veel appartementen gepland, en gezien de ruimtelijke mogelijkheden in de toekomst, zal dat waarschijnlijk geen incident zijn. De woningmarktanalyse geeft als signaal dat er best vraag is naar appartementen, maar er blijkt slechts beperkte vraag naar dure appartementen. Dit sluit aan bij 'geluiden' uit de praktijk: er bestaat vrees dat Zoetermeer overvoerd wordt met dure appartementen. We zoomen hier verder in op de appartementenmarkt, waarbij we ook kijken naar de verdeling tussen huur en koop.

Sociale huurappartementen blijvend in trek, sociale en middeldure koop ook.

De vraag naar huurappartementen onder doorstromers is heel beperkt, maar uit de analyses weten we dat starters en vestigers en in mindere mate senioren zorgen voor veel vraag naar sociale en middeldure huurappartementen.

Tegelijk is er vooral onder vestigers en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar een vraag naar sociale en middeldure koopappartementen. Het zwaartepunt ligt tot € 163.000 maar ook van € 163.000 tot € 225.000 is er veel vraag. Er is een heel beperkte vraag naar middeldure en dure huur en koopappartementen duurder dan € 225.000. De figuur hierna geeft een indicatie van de balans tussen vraag en aanbod.

Figuur 4.8: Gemeente Zoetermeer. Vraagaanbodbalans op de appartementenmarkt

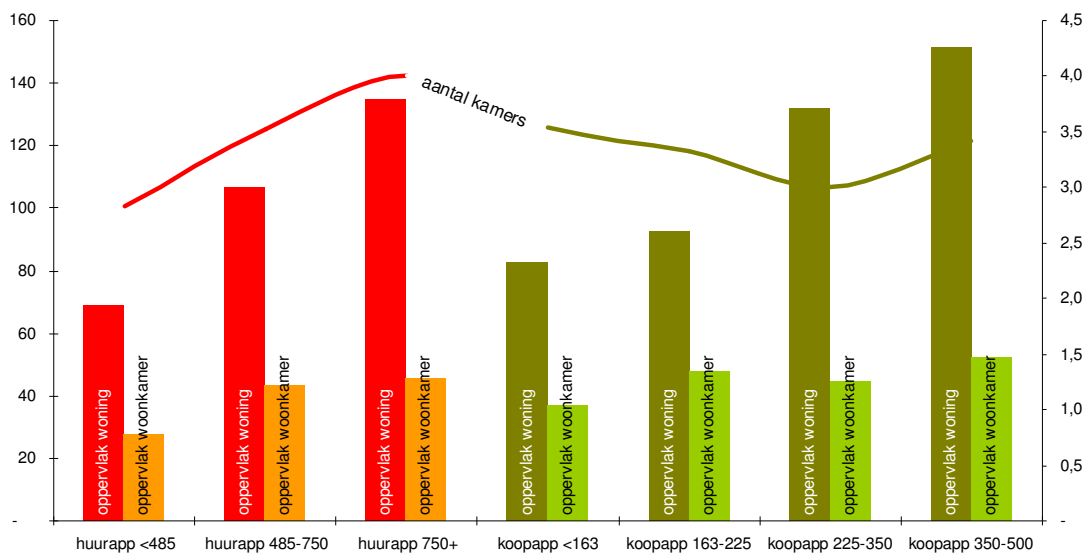


Bron: WoON 2006, bewerking Companen.

Veel vraag naar driekamerappartementen tot 100 m²

Bij appartementen tot € 225.000 (de grootste vraag ligt in dit prijssegment) is een woonoppervlak van ca. 95 m² acceptabel. De woonkamer moet wel minimaal 45 m² zijn. In het duurdere segment loopt het totale woonoppervlak op tot 130-150 m². Niet zozeer het aantal kamers neemt toe, maar de ruimte wel. De figuur hierna geeft een beeld van de gewenste prijs-kwaliteitverhouding.

Figuur 4.9: Gemeente Zoetermeer. Gewenste prijs-kwaliteitverhouding bij appartementen, **doorstromers**



Bron: WoON 2006, bewerking Companen.

4.7. De markt voor eengezinswoningen uitgelicht

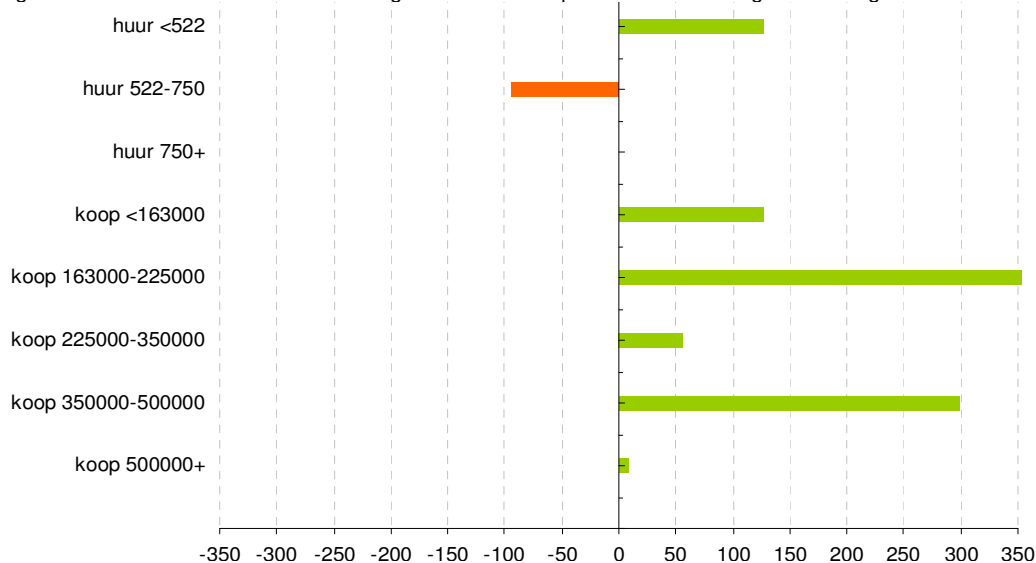
Zoals we in de vorige paragraaf de appartementenmarkt uitlichtten, zo doen we dat ook met de markt voor eengezinswoningen.

Goedkope én dure eengezinskoopwoningen gewenst, middensegment voorzien.

Het zwaartepunt bij koopwoningen ligt tussen € 163.000 en € 225.000. In het middensegment vanaf € 225.000 is het aanbod relatief groot en de extra vraag beperkt. De figuur hierna geeft een indicatie van de balans tussen vraag en aanbod.

De huurmarkt houdt zich redelijk in balans, zij het dat mensen graag minder willen betalen. De woningmarkt in Zoetermeer kenmerkt zich door een relatief hoog prijsniveau in de huur (en ook door relatief grote woningen⁸).

Figuur 4.10: Gemeente Zoetermeer. Vraag-aanbodbalans op de markt voor eengezinswoningen



Bron: WoON 2006, bewerking Companen.

⁸ Bron: Inzicht in Wonen.

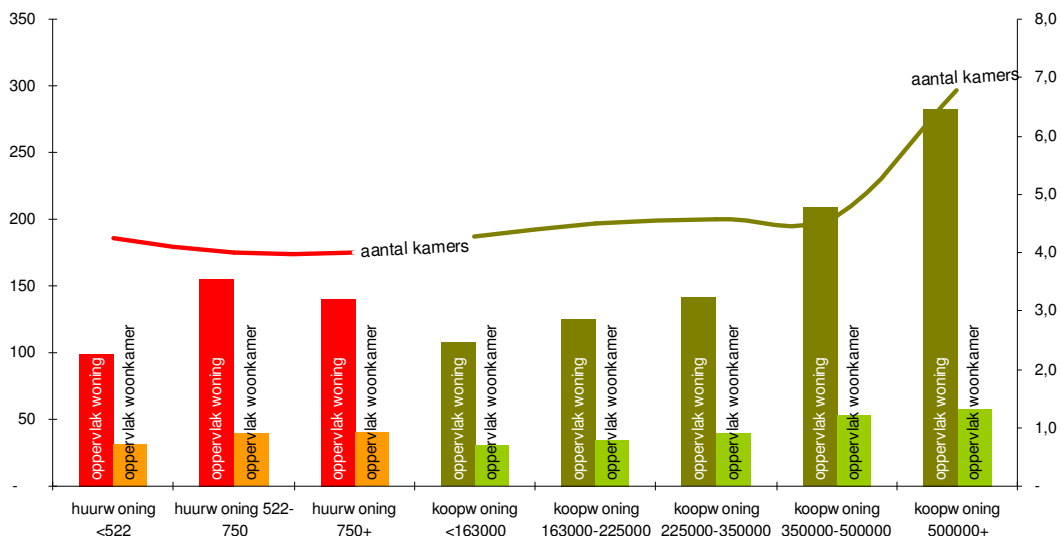
Eengezinswoningen kleiner dan 100 m² niet gewenst

Mensen die meer dan de aftoppingsgrens betalen voor hun eengezinshuurwoning vragen om ruimte: gemiddeld meer dan 125 m². Alleen bewoners van een sociale huurwoning nemen met minder genoeg (ca. 100 m²).

Bij koopwoningen zien we een logische lijn, die sterk oploopt naarmate de prijs oploopt. Tot € 225.000, het segment waarin de meeste vraag is, is een woning tussen 100 m² en 150m² woonoppervlak gewenst. In een andere kansmarkt, woningen boven € 350.000, liggen de eisen duidelijk hoger: gemiddeld 200 m².

Het gewenste aantal kamers (inclusief woonkamer) is opvallend stabiel: 4 à 5 kamers is prima, het allerduurste segment uitgezonderd.

Figuur 4.11: Gemeente Zoetermeer. Gewenste prijs-kwaliteitverhouding bij appartementen, **doorstromers**

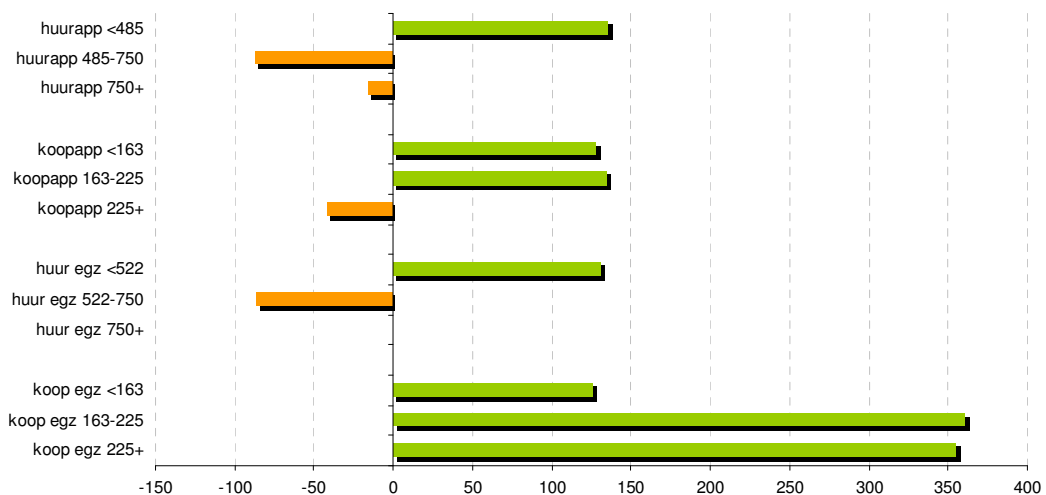


Bron: WoON 2006, bewerking Companen.

4.8. Het wonen naar prijsklasse en huur of koop

Uitgesplitst naar huur of koop en prijsklasse levert de balans tussen vraag en aanbod het volgende beeld op, voor Zoetermeer als totaal:

Figuur 4.12: Gemeente Zoetermeer. Het wonen naar prijsklasse en huur of koop, 2007-2012 per jaar.



Bron: WoON 2006, bewerking Companen.

De sociale huursector

Bij navraag naar de gewenste huurprijs blijken veel huurders in appartementen of eengezinswoningen (zowel van sociale als particuliere verhuurders) met een huurprijs *boven* de aftoppingsgrens, te willen verhuizen naar een woning met een huurprijs *tot* de aftoppingsgrens van € 485,= (meestal appartementen) of € 522,= (meestal eengezinswoningen). Hier ligt dus een markt voor de verhuurders.

Binnen de categorie woningen tot de aftoppingsgrens zien we een potentiële verschuiving naar de bovengrens van die aftoppingsgrenzen. Weinig verhuisgeneigden kiezen expliciet voor een woning onder de € 343,=, terwijl een deel van hen wel zo'n woning vrijmaakt.

De sociale koopmarkt

Op de koopmarkt zien we weliswaar vooral in het middensegment is veel vraag, maar er is ook vraag naar meer sociale koopwoningen (€ 163.000,=). Het gaat dan zowel om appartementen als eengezinswoningen. Kanttekening: niet bekeken is of het bouwen van sociale eengezinswoningen financieel haalbaar is. Met huurkoopconstructies kunnen kooprijzen eventueel kunstmatig verlaagd worden.

5. Vraag en aanbod van groepen op de woningmarkt

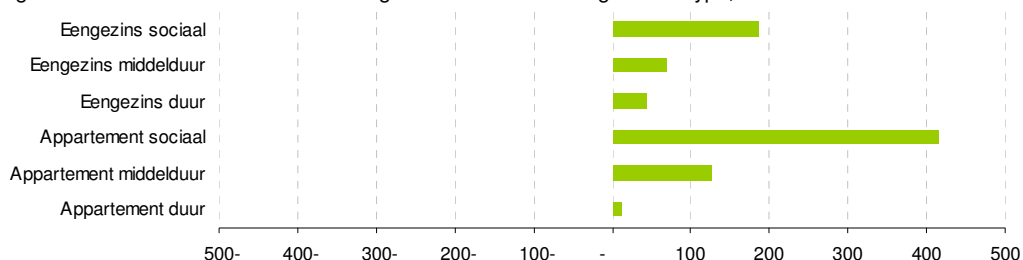
Het is beleidsmatig relevant om zicht te krijgen op de woningmarktsituatie van specifieke groepen op de markt. Zo wordt in het collegeprogramma 2006-2009 ingezet op het wonen voor starters en senioren. In welke situatie bevinden zij zich momenteel, als het gaat om de beschikbaarheid van passende woningen? Om die reden wordt hier per (cluster van) doelgroepen een beeld gegeven van enkele relevante situatietekenen. Wonen met zorg - vaak in combinatie met hogere leeftijd - is aanvullend uitgebreid terug te vinden in hoofdstuk 6.

5.1. Starters

Starters: personen die een nieuw zelfstandig huishouden vormen. Vooral jongeren, maar ook oudere starters, waaronder echtscheidingsgevallen.

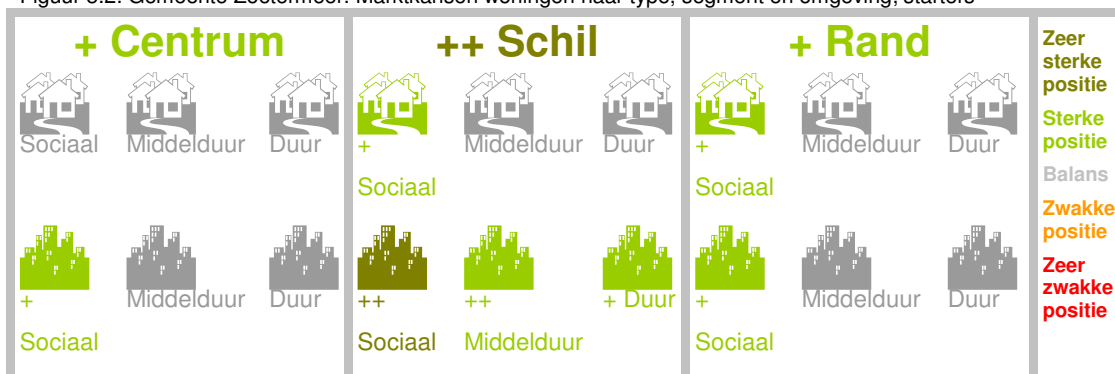
Verschillende bronnen wijzen op jaarlijks ca. 900-1.000 startende huishoudens⁹. De kwalitatieve vraag naar woningen bestaat vrijwel geheel uit sociale woningen. De vraag naar appartementen is groter dan naar eengezinswoningen. Bekend is, dat starters hun wensen soms bescheidener uiten dan zij daadwerkelijk zijn, rekening houdend met wat reëel is. Een in werkelijkheid grotere vraag naar eengezinswoningen is denkbaar.

Figuur 5.1: Gemeente Zoetermeer. Vraag aanbod balans woningen naar type, starters



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

Figuur 5.2: Gemeente Zoetermeer. Marktkansen woningen naar type, segment en omgeving; starters



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

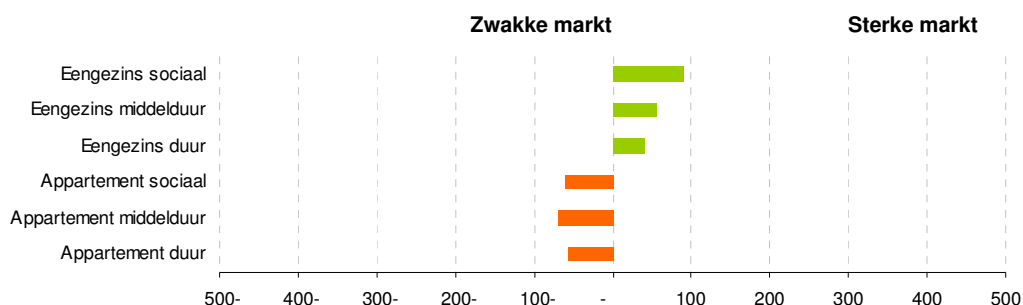
⁹ In 2001 meldden 920 huishoudens tot 23 jaar zich voor een eerste woning; 6% van de respondenten uit de omnibusenquête was een thuiswonend kind, waarvan 33% wilde verhuizen: (6%*33%=)2% van de huishoudens komt neer op ca. 1000; het demografisch onderzoek komt uit op ca. 4750 starters in 5 jaar; gemiddeld 950 per jaar.

5.2. Jonge doorstromers (gezinnen en kleine huishoudens tot 35 jaar)

Jonge doorstromers: gezinnen en kleine huishoudens tot 35 jaar die zelfstandig wonen in Zoetermeer.

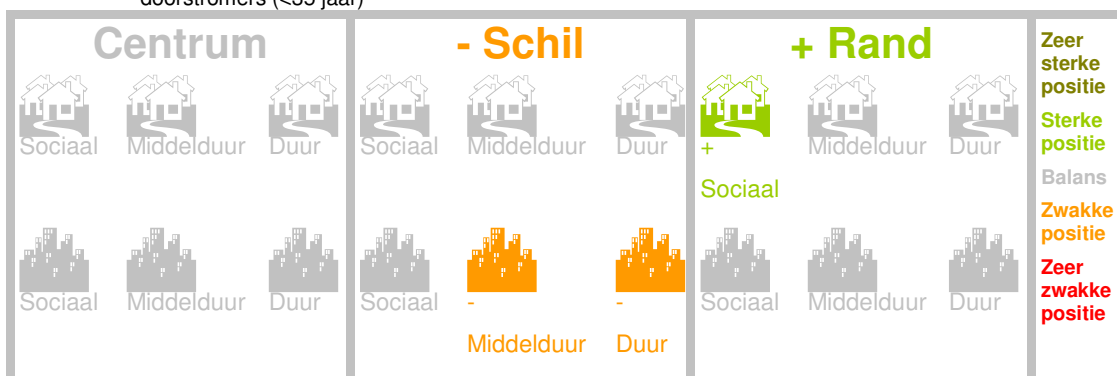
Deze groep huishoudens laat tot 2012 nog een groei zien. Heel duidelijk te zien in de figuur hierna, is een wens om van een appartement naar een eengezinswoning te verhuizen. Dit is bij uitstek een groep die een stap in de wooncarrière maakt, vaak als gevolg van (aanstaande) kinderen, vaak ook vanwege ruimere bestedingsmogelijkheden.

Figuur 5.3: Gemeente Zoetermeer. Vraag aanbod balans woningen naar type, jonge doorstromers



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

Figuur 5.4: Gemeente Zoetermeer. Marktkansen woningen naar type, segment en omgeving; jonge doorstromers (<35 jaar)



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

5.3. Gezinnen 35-65 jaar

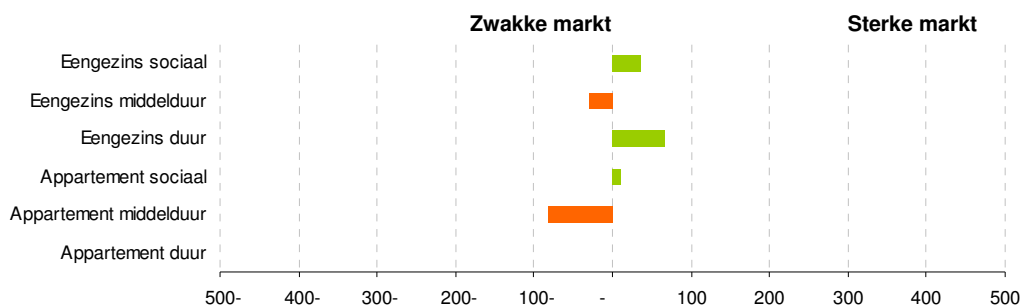
Gezinnen: huishoudens van 35 tot 65 jaar die zelfstandig wonen in Zoetermeer, met thuiswonende kinderen. Ook eenoudergezinnen.

Deze grote groep huishoudens groeit nog beperkt in de komende jaren. De meeste van deze huishoudens wonen al naar wens; de gewenste verschuivingen op de woningmarkt zijn relatief beperkt.

De woningmarkt van Zoetermeer bestaat voor een belangrijk deel uit middeldure eengezinswoningen. De wensen van gezinnen gaan kennelijk uit naar meer differentiatie: zowel sociale eengezinswoningen als dure. Bij sociale eengezinswoningen is financiële haalbaarheid bij het bouwen een punt van aandacht.

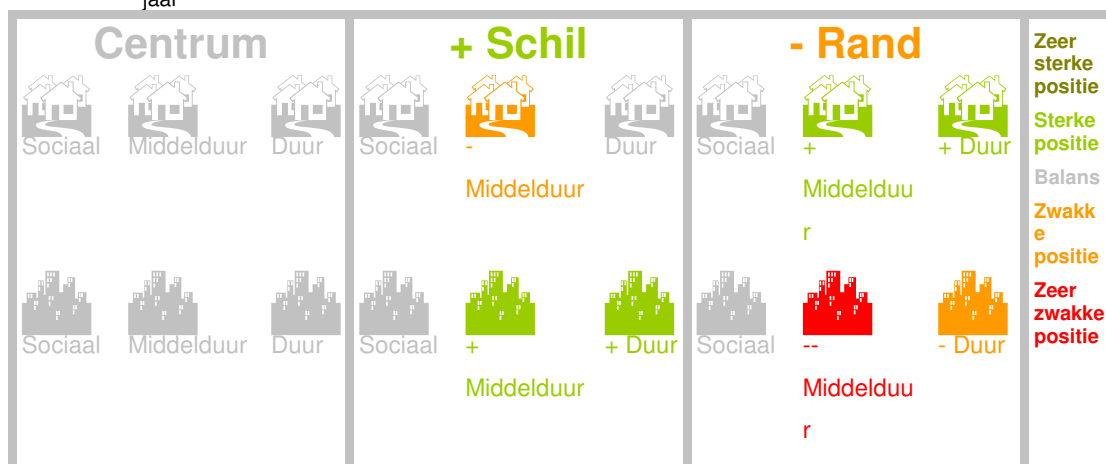
De meeste gezinnen die nu in een middelduur appartement wonen geven aan deze te willen verruilen voor een eengezinswoning. Opvallend is wel een bescheiden extra vraag naar appartementen op een locatie die dicht bij het centrum gelegen is. We hebben het hier vermoedelijk over wat oudere gezinnen, die op termijn in de 'empty nest'-fase (kinderen het huis uit) belanden.

Figuur 5.5: Gemeente Zoetermeer. Vraag aanbod balans woningen naar type, gezinnen 35-65 jaar



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

Figuur 5.6: Gemeente Zoetermeer. Marktkansen woningen naar type, segment en omgeving; gezinnen 35-65 jaar



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

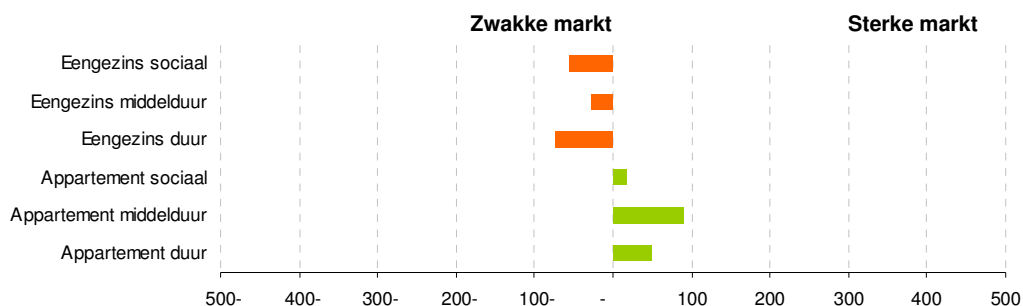
5.4. Kleine huishoudens 35-65 jaar

Kleine huishoudens 35-65 jaar: één of twee personen, zonder kinderen, zelfstandig wonend in Zoetermeer

Deze groep huishoudens groeit relatief sterk. We hebben het hier over een groep huishoudens zonder kinderen, en dat lijkt zich te vertalen naar de woonwens: eengezinswoningen vormen een zwakke markt. Met name appartementen in het middeldure en dure segment vormen een sterke markt voor deze doelgroep, en dan vooral op een centrumlocatie.

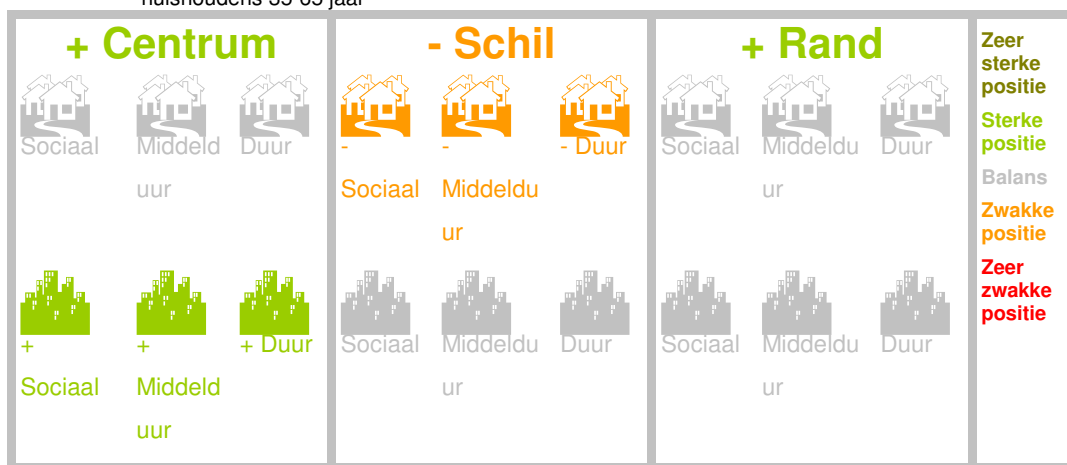
Vrijkomend aanbod van eengezinswoningen in de schilwijken lijkt een doorstromingskans te zijn, hoewel de groepen die een eengezinswoning wensen vooral aan de rand van de stad wensen te wonen.

Figuur 5.7: Gemeente Zoetermeer. Vraag aanbod balans woningen naar type, kleine huishoudens 35-65 jaar



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

Figuur 5.8: Gemeente Zoetermeer. Marktkansen woningen naar type, segment en omgeving; kleine huishoudens 35-65 jaar



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

5.5. Senioren vanaf 65 jaar en / of mensen met een beperking

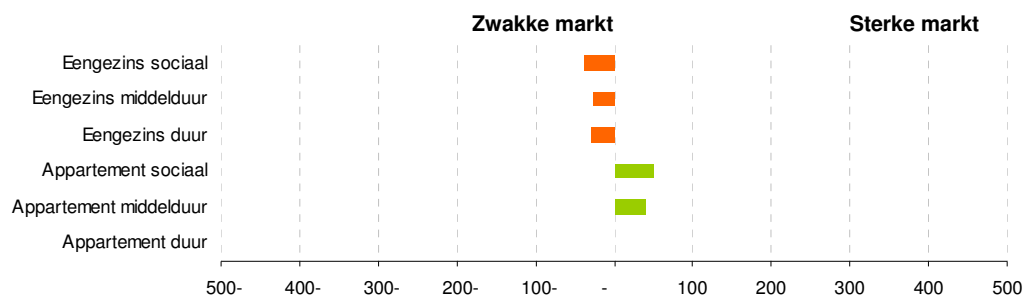
Senioren: huishoudens vanaf 65 jaar, die zelfstandig wonen in Zoetermeer

Naar verwachting zal het aandeel 65-plus huishoudens de komende jaren toenemen van 11% van de totale huishoudens in 2007 tot 18% in 2020. In absolute aantallen gaat het om ca. 10.000 huishoudens. De veranderingen in bevolkingssamenstelling zullen grote invloed hebben op de toekomstige woningvraag. Voorzien wordt meer behoefte aan seniorenwoningen door vergrijzing en extramuralisering en een vereiste kwaliteitsimpuls (meer ruimte, ICT voorzieningen, flexibiliteit in de woning).

Tegelijk geldt dat de verhuisgeneigdheid onder senioren laag is. Velen zijn goed gezond en wonen naar wens in hun huidige woning, vaak een eengezinswoning. Dit is ook terug te zien in de vraag- en aanbodbalans: de aantallen zijn relatief beperkt. Uit nader onderzoek blijkt dat de verschuiving pas urgent wordt vanaf ca. 75 jaar.

Zij die wel verhuizen willen, ruilen hun eengezinswoning liefst in tegen een (nultreden)appartement. Met name in de sociale en middeldure categorie is er vraag. Mogelijkheden voor aanpassingen (zoals alles gelijkvloers maken) van de goedkoopste en vaak kleinste woningen zijn doorgaans beperkt; het middeldure segment biedt dan vermoedelijk meer kansen om aan de kwaliteitswensen tegemoet te komen.

Figuur 5.9: Gemeente Zoetermeer. Vraag aanbod balans woningen naar type, senioren 65 jaar en ouder



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen

Figuur 5.10: Gemeente Zoetermeer. Marktkansen woningen naar type, segment en omgeving; senioren 65+



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

5.6. De factor migratie (saldo in- en uitstroom)

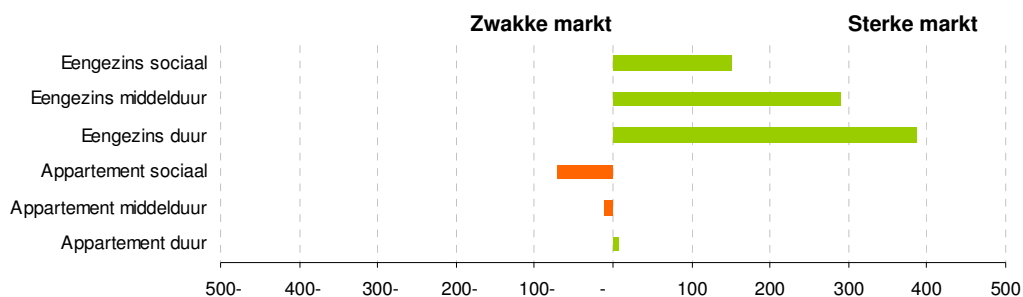
Vestigers en vertrekkers: instroom van huishoudens uit een andere gemeente of van buiten Nederland, en uitstroom van huishoudens naar een andere gemeente of buiten Nederland.

Migratie is een factor van groot belang in Zoetermeer. Ca. 40% van alle mutaties op de woningmarkt vindt plaats door in- en uitstroom van en naar Zoetermeer. Uitgaande van de woningbouwprogrammering is er een positief migratiesaldo te verwachten.

- Er is vooral vraag naar eengezinswoningen, in alle prijsklassen. De grootste vraag gaat uit naar eengezinswoningen in het middeldure en dure segment, maar ook naar sociale eengezinswoningen is veel vraag. Gezien de beperkte beschikbaarheid van sociale woningen is substitutiegedrag denkbaar naar sociale appartementen of, indien financieel bereikbaar, eengezinswoningen in een duurder segment.
- Er is minder vraag naar appartementen, vooral in het centrum. Daar is de vraag beperkt, en het vrijkomend aanbod groter. In de wijken nabij het centrum (schilwijken) is naast vraag naar eengezinswoningen ook vraag naar middeldure en dure appartementen.

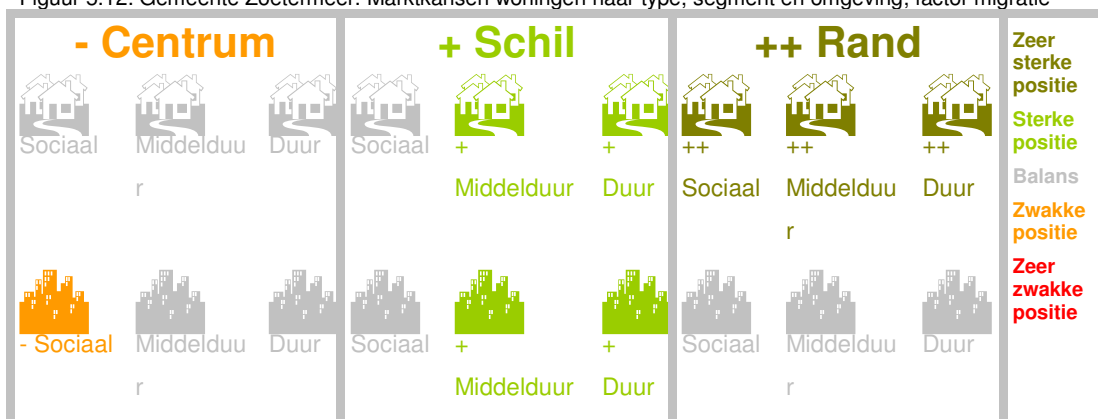
Niet alle potentiële vestigers zullen bij hun gewenste woonomgeving exact de wijken van Zoetermeer kennen. Ze zullen zich vermoedelijk meer laten leiden door de meer objectieve gewenste ligging ten opzichte van centrumvoorzieningen of groen, dan door kennis en een oordeel van de specifieke wijken.

Figuur 5.11: Gemeente Zoetermeer. Vraag aanbod balans woningen naar type, saldo vestiging en vertrek



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen

Figuur 5.12: Gemeente Zoetermeer. Marktkansen woningen naar type, segment en omgeving; factor migratie



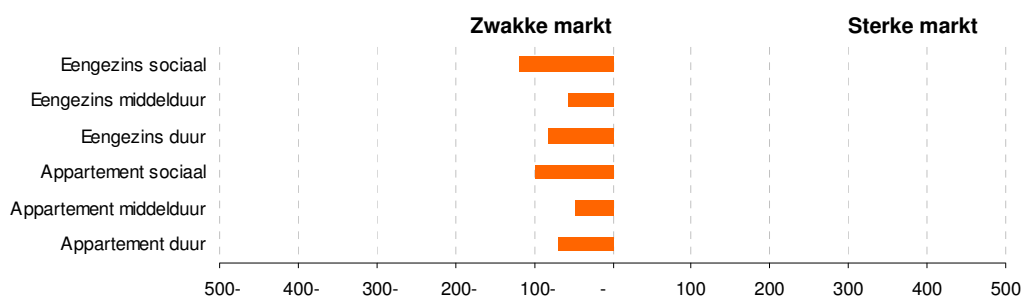
Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

5.7. Finishers

Finishers: huishoudens die een zelfstandige woning achterlaten en geen andere zelfstandige woning meer vragen (verzorgingstehuizen, woongroepen, overlijdensgevallen).

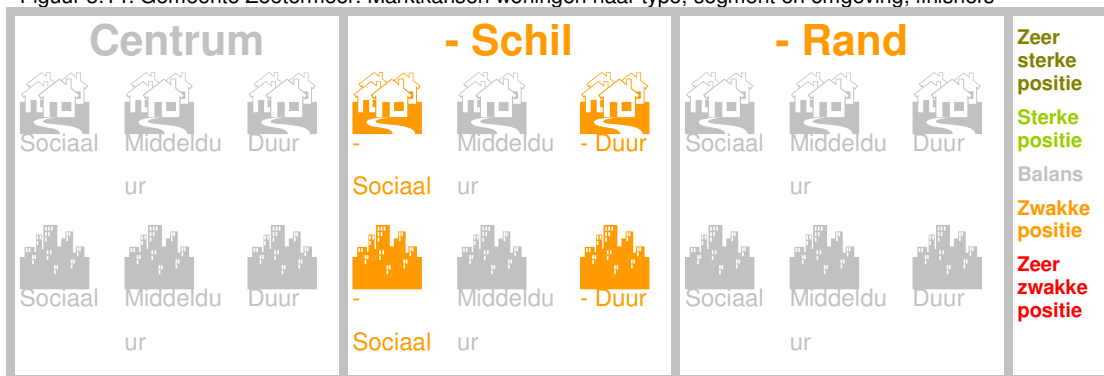
Finishers zorgen per definitie voor vraaguitval, hetzij door verhuizing naar een onzelfstandige woonvorm (bijvoorbeeld verzorgingstehuis), hetzij door overlijden. Vaak gaat het om oudere mensen, vaak wonend in de schilwijken. Dit leidt tot een relatief grote vraaguitval van (nultreden)appartementen en eengezinswoningen.

Figuur 5.13: Gemeente Zoetermeer. Vraag aanbod balans woningen naar type, finishers



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

Figuur 5.14: Gemeente Zoetermeer. Marktkansen woningen naar type, segment en omgeving; finishers



Bron: Gemeente Zoetermeer, Primos 2005, WoON 2006, bewerking Companen.

5.8. Voorzichtige vergelijking: plannen en de markt

Kwantitatieve productie

Het overzicht hierna geeft een beeld van de kwantitatieve woningbouwprogrammering, zoals opgenomen in de overall woningbouwplanning van 2006.

Tabel 5.15: Gemeente Zoetermeer. Aantal nieuwe woningen volgens de overall woningbouwplanning

	Harde plannen	Zachte plannen	Ondergrens voor eigen aanwas
2007 t/m 2011	4.400 (885 / jaar)	2.000 (405 / jaar)	355 woningen per jaar
2012 t/m 2015	0	1.350 (335 / jaar)	280 woningen per jaar

Bron: Gemeente Zoetermeerlocaties uit Bouwen aan Zoetermeer zijn niet meegenomen, behalve als deze zijn opgenomen in de overall woningbouwplanning.

De bekende woningbouwplanning biedt voldoende ruimte om de 'eigen aanwas' op te vangen. Tegelijk is er het besef dat Zoetermeer deel uitmaakt van een regionaal functionerende 'open' woningmarkt. Bij grote druk op de woningmarkt zullen na 2012 bij een krappe woningbouwproductie vooral groepen die minder sterk staan op de woningmarkt noodgedwongen verhuizen naar andere gemeenten of niet verhuizen.

Kwalitatieve productie: voorzichtige vergelijking

Interessant is de kwalitatieve vergelijking tussen de fricties op de woningmarkt en de woningbouwplanning. Een reële aanname is dat er de komende decennia blijvende druk op de woningmarkt is in West-Nederland. Als gevolg daarvan kunnen we veronderstellen dat de vraag meer het aanbod volgt, dan omgekeerd. Dit betekent echter niet dat elke woning verhuurd of verkocht wordt. Ook in Zoetermeer zijn voorbeelden van woningtypen die lastig 'te slijten' zijn.

De tabel hierna toont een vergelijking tussen de theoretische fricties en de overall woningbouw planning. We beperken ons daarbij tot de periode 2007-2012.

N.B.: in deze vergelijking hebben we geen rekening gehouden met nuances zoals suboptimale doorstroming, secondbestkeuzes van woonconsumenten, het realiteitsniveau van de gewenste woning en prijs, ruimtelijke overwegingen of projecthaalbaarheid, etc. Wel geeft het een duidelijk signaal af richting realisatie van meer eengezinswoningen en minder appartementen.

Tabel 5.2: Gemeente Zoetermeer: voorzichtige vergelijking marktkansen en bekend programma, 2007-2012

	Programma-indicatie*	Frictie	Balans
Eengezins sociaal	800	1.350	Beperkte opgave
Eengezins middelduur en duur	1.900	3.200	Grote opgave
Appartementen sociaal	825	1.500	Beperkte opgave
Appartementen middelduur en duur	3.040	0	Weinig vraag
Totaal	6.565	6.125	Totaal aantal voldoet

* We hebben als volgt gerekend: harde plannen * 100%, zachte plannen * 50%.

Uit de vergelijking blijkt, dat de grote aantallen middeldure en dure appartementen in, met name, Oosterheem niet aansluiten bij de geuite wensen van verhuiscandidate binnen of naar Zoetermeer. In andere segmenten, vooral middeldure en dure eengezinswoningen, lijken betere kansen te liggen.

6. Drie groepen verder uitgelicht

Drie doelgroepen / segmenten op de woningmarkt lichten we hier uit:

- Wonen met zorg (deels senioren, andere zorgvragers)
- Starters
- De aandachtsgroep van beleid

De eerste twee groepen worden genoemd als speerpunten in onder meer het Collegeprogramma 2006-2010. De aandachtsgroep van beleid is een groep die vanuit het BBSH blijvend belangrijk is.

6.1. Wonen met zorg

Op basis van het WoON en behoeftenormen van het kenniscentrum Aedes – Arcares is de vraag naar wonen met zorg verder uitgediept. In de tekst hierna volgt een overzicht van de belangrijkste bevindingen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Vraag:

Op basis van de leeftijdsspecifieke normen voor de behoefte aan wonen met zorg is berekend hoe groot de behoefte naar verwachting is in 2007, 2012 en 2020. De tabel hierna geeft inzicht in vraag en aanbod naar wonen met zorg(mogelijkheid) een scenario dat uitgaat van beperkte afbouw van intramurale plaatsen (Andante)¹⁰. De tabel onderscheidt drie categorieën wonen met zorg. De eerste categorie (nultredenwoningen en verzorgd wonen) betreft zelfstandige woonvormen. Deze categorie overlapt met de woonwensenanalyse hiervoor. Beschermd wonen en intramuraal wonen betreft onzelfstandige woonvormen. Voor definities: zie bijlage.

Aanbod en plannen:

In de analyse zijn we er vanuit gegaan dat een appartement met een lift in elk geval in potentie een nultredenwoning is. In de meeste gevallen gaat dit al op, en zo niet, dan zijn deze woningen doorgaans aanpasbaar. Dit is dus een ruime interpretatie van de definitie 'nultredenwoningen'¹¹. Uit de woningbouwplanning is te herleiden hoeveel zelfstandige nultredenwoningen er in de komende jaren worden bijgebouwd.

Op basis van het aanbod en de verwachte behoefte kunnen we de balans opmaken. Per scenario is die weergegeven in de tabellen hierna. Recente signalen dat de wachttijd voor een seniorenwoning zeer hoog zijn, worden ontkracht door cijfermateriaal. De slaagkans van huishoudens boven de 65 jaar ligt in Zoetermeer tussen de 40 en 50%¹². Daarmee is de slaagkans niet alleen veel hoger dan in andere gemeenten in Haaglanden, maar ook ten opzichte van andere groepen op de Zoetermeerse woningmarkt. Per complex woningen zijn er overigens wel grote verschillen, uiteenlopend van minder dan één jaar tot meerdere jaren. Mogelijk dat seniorenwoningen met specifieke eigenschappen, zoals rolstoeltoegankelijkheid, moeilijk te bemachtigen zijn.

¹⁰ **Andante-scenario:** Tempo van extramuralisering voor verpleeghuizen (+33%), verzorgingshuizen (-50%), internaten gehandicapten (-33%) en woonvormen / tehuizen gehandicapten (-50%).

Presto-scenario: Tempo van extramuralisering voor verpleeghuizen (-33%), verzorgingshuizen (-75%), internaten gehandicapten (-66%) en woonvormen / tehuizen gehandicapten (-100%).

¹¹ De term 'levenslooptbestendig' wordt ook gebruikt voor aanpasbare woningen, maar deze term richt zich eigenlijk op woningen die gebouwd zijn als aanpasbare woning. Hier houden we vast aan de term 'nultredenwoning'.

¹² Afhankelijk van de huishoudenssamenstelling en al dan niet aandachtsgroep, bron: SVH, 2006.

Tabel 6.1: Gemeente Zoetermeer. Vraag wonen met zorg, scenario Presto en Andante, 2007-2012

	Vraag 2020	Aanbod 2007	Aanbod + plannen ¹³	Situatie
nultredenwoningen en verzorgd wonen	16.875	13.265	17.620	Voldoende aanbod
beschermd wonen	245	155	Onbekend	Klein tekort
intramuraal wonen	1.195	760	Onbekend	Tekort

Bron: Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen - Zorg, mei 2004.

Kwantitatieve conclusies

- Na uitvoering plannen tot 2012 ruim voldoende nultredenwoningen. Door de demografische ontwikkeling neemt de vraag toe. Na uitvoering van de bekende bouwplannen (met name Oosterheem) is de voorraad nultredenwoningen voldoende. Deze verwachting gaat overigens wel uit van realisatie van zowel harde als zachte plannen uit de Overall Woningbouwplanning¹⁴. De corporaties hebben samen ca. 4.500 appartementen die niet als nultreden zijn aangemerkt, maar waarvan een deel mogelijk wel nultreden kan worden. Dit biedt mogelijkheden om de voorraad verder te verruimen. Een kwantitatieve aanleiding is daar gezien de nieuwbouwplannen niet voor. Een grotere voorraad betekent wel meer garantie op voldoende beschikbaarheid, terwijl een overmaat ook voor andere doelgroepen geschikt is.
- Verzorgd wonen: onvoldoende bekendheid met omgevingsfactoren. Verzorgd wonen is in dit onderzoek niet als aparte onderzoekscategorie meegenomen. Van de voorraad is te weinig bekend om dit onderscheid te kunnen maken. Kernelementen van verzorgd wonen zijn de 24-uurs afroepbaarheid van zorg en de nabijheid van voorzieningen. In het kader van de projectgroep woonservicezones wordt gedacht over het aanwijzen van zeven woonservicezones in Zoetermeer. Een inventarisatie van de voorraad in die zones is daar onderdeel van. De woningen die binnen deze zones vallen zullen onder de categorie 'verzorgd' vallen, mits zorg ook afroepbaar is.
- Beschermd wonen: op termijn mogelijk een opgave. Het aanbod aan beschermde woonvormen is nu voldoende. De verwachting is dat ook naar dit type woningen meer vraag ontstaat (vooral in het scenario Presto, door extramuralisering). Het toevoegen van enkele complexen van dit type lijkt dan nodig. In het scenario Andante gaat het om een zeer beperkte restfrictie.
- Intramuraal wonen: waarschijnlijk blijvend onvoldoende. Op basis van de opgave aan het CBS is het aantal intramurale plaatsen onvoldoende. Goede woonservicezones kunnen er voor zorgen dat de vraag naar intramuraal wonen alleen ontstaat bij mensen met een intensieve zorgvraag; op die manier kunnen vraag en aanbod mogelijk tot elkaar gebracht worden.

Kwalitatieve conclusies (op basis van woonwensen volgens het WoON 2006)

- Vanaf 65 jaar meer vraag naar huur, markt voor koopappartementen 55-64 jaar. Vooral in de groep 65-75-jarigen zien we een verschuiving van koop naar huur. Tot 65 jaar is dit niet het geval. Vanaf 75 jaar wonen de meeste huishoudens al in een huurwoning. Hoewel de leeftijdsgroep 55-64 jaar nog niet vaker een huurwoning wenst, wensen zij wel een nultredenwoning. Voor de groep 55-65-jarigen lijkt er een markt te zijn voor koopappartementen. Dit hoeft echter lang niet altijd een specifieke seniorenwoning te zijn.

¹³ Harde + zachte plannen. Zonder zachte plannen is het aanbod 16.430.

¹⁴ De woningbouwplanning zoals die jaarlijks wordt vastgesteld, i.c. versie 2006.

- Niet goedkoper, wel minder groot, minder kamers, maar grotere woonkamer. In geen enkele leeftijdscategorie is er sprake van een wens tot goedkoper wonen. Desondanks mag de woning qua oppervlakte best kleiner zijn dan de huidige. Een grote woonkamer in combinatie met minder kamers (minimaal 3) is dan een belangrijke kwalitatieve wens.

Lopende ontwikkelingen in Zoetermeer

Zoetermeer heeft een opgave in de komende jaren om voldoende en kwalitatief goede woningen voor ouderen toe te voegen. In het Beleidskader Wonen uit 2003, het Collegeprogramma 2006-2009 en diverse andere beleidsdocumenten wordt de vraagverandering ook onderkend en omgezet in een serie concrete acties en programma's. Zo wordt er gewerkt aan woonservicezones, is er een taakstelling ten aanzien van het aanbod van nultredenwoningen (800 woningen tussen 2000 en 2010) en zijn er afspraken gemaakt met corporaties over het opplussen van bestaande woningen. Hierbij gaat het niet alleen om de woningen, maar ook om de zorg, diensten en activiteiten die in de buurt van ouderencomplexen aanwezig moeten zijn. Een en ander wordt gecoördineerd door de Regiegroep Wonen Welzijn en Zorg waarin Zoetermeerse Woningcorporaties, zorgaanbieder, het zorgkantoor en de gemeente Zoetermeer vertegenwoordigd zijn.

Er zijn tussen 2002 en juli 2005 775 woningen in ouderencomplexen toegevoegd (of zij waren in ontwikkeling). Daarnaast zijn er minimaal ca. 500 aanpasbaar gebouwde woningen toegevoegd. Er zijn aanvullende plannen. Verder zijn bijna 3.000 woningen opgeplust¹⁵.

Aanpassing van de huidige woning

Een belangrijke wens van veel mensen is om in de huidige woning te blijven wonen, vaak een eengezinskoopwoning. Als daar zorg bij komt kijken, is aanpassing van de woning soms een goede oplossing. Door een lokaal initiatief van het OSO en ondersteuning van de Provincie en de gemeente wordt huiseigenaren van 60 jaar en ouder de mogelijkheid gegeven inzicht te krijgen in eventuele aanpassingen in hun woning die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken.

6.2. Starters

Ca. 950 starters per jaar zoeken woonruimte

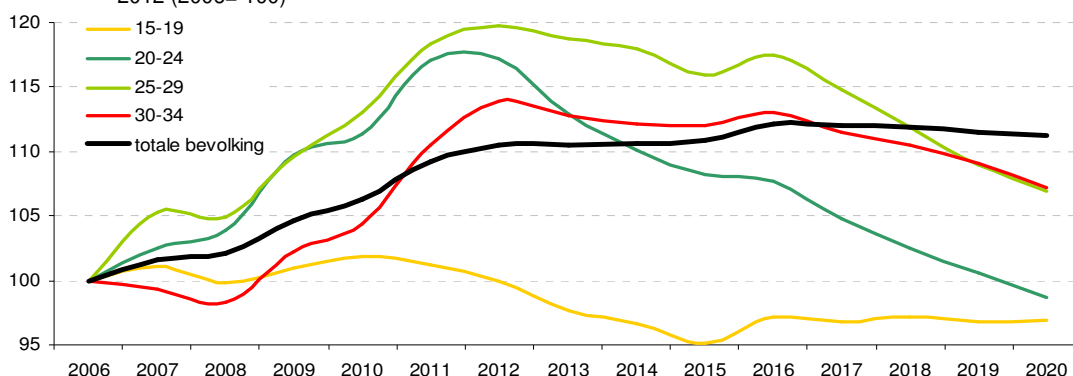
De bevolking van Zoetermeer groeit volgens de gemeentelijke prognose tot ca. 2012 gestaag door, en dat geldt ook voor het aantal jongeren. De groei zakt in na 2012, als gevolg van een verwachte lagere woningbouwproductie. Twee factoren zorgen dan voor een lager aantal jongeren:

- een lagere instroom van buiten (waaronder gezinnen met kinderen);
- een grotere druk op de woningmarkt, die vooral merkbaar is aan het einde van de doorstromingsketen: de starters.

Vanaf ca. 2012 loopt eerst het aantal 15-19-jarigen terug. Dit vertaalt zich later door in de daaropvolgende leeftijdscategorieën. Zie de figuur hierna.

¹⁵ Met behulp van het gemeentelijk fonds aanpasbaar verbouwen.

Figuur 6.1: Geïndexeerde demografische ontwikkeling van de groep jongeren naar leeftijdscategorie, 2006-2012 (2006= 100)



Bron: Bevolkingsprognose Zoetermeer 2006-2026.

Op basis van doorvertaling naar huishoudens gaat het jaarlijks om gemiddeld ca. 950 startende huishoudens in de periode 2007-2012. Het aantal starters neemt naar verwachting licht af tot gemiddeld ca. 850 jaarlijks in de periode 2012-2020.

Vooraf zelfstandige huurwoningen met 3 kamers gevraagd, en niet te duur

Uit het WoON blijkt dat het grootste deel van de starters een huurwoning wenst, met 3 kamers, nabij of zelfs in het centrum. Starters zijn bescheidener in hun wensen dan doorstromers op de markt en dat past ook bij het bedrag dat zij wensen uit te geven aan de woning. In de tabel hierna worden woonwensen tussen starters in Zoetermeer regionaal vergeleken met doorstromers uit Zoetermeer.

Tabel 6.2: Gemeente Zoetermeer. Woonwensen van starters vergeleken

	Starters Zoetermeer	Doorstromers Zoetermeer	Starters Haaglanden
Huur of koopwoning?			
Huur	83%	43%	72%
Koop	17%	57%	28%
Gewenste prijs gemiddeld			
Huurprijs	416	520	401
Koopprijs	162.000	285.000	169.000
Hypotheeklast / maand	470	910	600
Maatvoering			
Oppervlakte woning	88	125	84
Oppervlakte woonkamer	37	37	27
Aantal kamers	3,0	4,0	3,0
Ligging			
In het centrum	22%	10%	19%
Tot 15 minuten lopen naar het centrum	36%	29%	34%
Verder uit het centrum	18%	45%	28%
Geen voorkeur	24%	17%	20%
Soort buurt			
Voor het merendeel eengezinswoningen	13%	47%	15%
Voor het merendeel etagewoningen	9%	4%	8%
Ongeveer evenveel eengezins- als etagewoningen	37%	30%	31%
Geen voorkeur	41%	18%	47%

Bron; WoON 2006.

Kansen van starters vergeleken

Het grootste deel van de vraag ligt in de sociale huurvoorraad. De drie belangrijkste corporaties in Zoetermeer maken deel uit van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Het SVH brengt jaarlijks een aanbodrapportage met indicatoren over de druk op de woningmarkt voor starters.

Bij de herijking van de uitgangspunten is het minder interessant om te berekenen *hoeveel* passende woningen er moeten zijn in Zoetermeer. Belangrijker is het om te weten of er voldoende woningen *beschikbaar* komen om de vraag op te vangen. De beschikbaarheid van woningen voor starters hangt af van de omvang van de passende voorraad, maar net zo goed van de mate waarin starters doorstromen naar een volgende woning (en zo weer een starterswoning vrijmaken).

Er zijn diverse indicatoren die de druk op de markt voor starters inzichtelijk maken. Uit deze indicatoren is een conclusie te trekken: zijn er voldoende passende woningen beschikbaar en welke ontwikkeling zien we? Uit de aanbodrapportages van SVH (2004 en 2005) en slaagkansgegevens uit 2000 zijn enkele trends en verschillen per groep herleid:

- De slaagkans en het aantal ingeschreven jongeren zijn zorgelijk, zowel absoluut als vergeleken met andere groepen. Er is een behoorlijk 'stuwmeer'. Desondanks is het aantal benodigde wachtmaanden niet hoger dan in Haaglanden als geheel. Het stuwmeer kromp wel sinds 2004, maar het aantal wachtmaanden nam nog toe.
- Jonge eenpersoons starters binnen de doelgroep komen relatief vaak aan een huurwoning. Juist twee- of meerpersoons starters met een hoger inkomen en een iets hogere leeftijd komen relatief moeilijk aan bod, afgezet tegen het aantal inschrijvingen. Ingeschrevenen uit Zoetermeer vinden vaker een woning dan ingeschrevenen uit andere gemeenten.

In het vorige plan van aanpak Jongerenhuisvesting werden cijfers gepresenteerd over de slaagkansen in 2000. Deze cijfers zijn niet één op één vergelijkbaar met de hiervoor gepresenteerde. Een belangrijke constatering is wel dat Zoetermeer in 2000 de gemeente was met regionaal de hoogste slaagkansen voor starters. Anno 2005 is dat niet langer het geval.

Starters beperken zich overigens niet tot de gemeentegrens. Nadrukkelijk ook overige gemeenten in Haaglanden zijn in beeld, en ten dele geldt dat ook andersom. Een groter vrijkomend aanbod aan woningen en daarmee hogere slaagkansen zullen leiden tot het vasthouden van meer starters.

De laatste jaren is een groot aantal woningen voor jongeren of starters gereed gekomen in de nieuwbouw (zie de tabel hierna), naast woningen die in de bestaande voorraad beschikbaar komen. Na jaren van stijgende wachtlijsten en dalende slaagkansen sinds 2000, lijkt na 2004 de trend te keren. Flinke woningbouwaantallen in het algemeen, en aanvullend specifiek voor jongeren, hebben hier beslist aan bijgedragen. Ook in de komende jaren staan er honderden goedkope woningen gepland, met name in Oosterheem.

Tabel 6.3: Gerealiseerde woningen voor jongeren, 2002-2006

	Specifiek voor jongeren	Bereikbaar voor jongeren
2002-2006	134 jongerenwoningen (71 2-kamer- en 63 3-kamerwoningen, gestapeld), Vidomes, Tuindorp Occ2 (Oosterheem) <ul style="list-style-type: none"> 125 jongerenwoningen (gestapeld), De Goede Woning, Wadi Obd (Oosterheem) 	<ul style="list-style-type: none"> 24 'schoolwoningen' (koopappartementen), 107 woningen tot ca. €140.000 v.o.n., 132 woningen tot ca. €167.000 v.o.n. (Oosterheem) 35 appartementen vanaf € 137.500 v.o.n. (centrumgebied) 9 startersappartementen (Seghwaert)
2006-2010	70 woningen (tot 140 eenheden) Starterstoren (Cadenza). Nog niet definitief.	<ul style="list-style-type: none"> 409 woningen tot ca. €167.000 v.o.n., (Oosterheem)
2010 en later	Palenstein, Rokkeveen, Boerhaavelaan, Vijverhoek, overige locaties zoals uit Bouwen aan Zoetermeer	

Om de slaagkansen in de komende jaren blijvend te verbeteren, is het goed om de forse productie van voor starters bereikbare woningen op peil te houden.

Oosterheem biedt hiervoor ruimte, maar er zijn ook signalen dat jongerenwoningen in de nieuwbouw matig verhuurbaar zijn. Uit de woonwensenanalyse blijkt dat starters, waaronder vrijwel alle jongeren vallen, vooral een woning in de schilwijken wensen (waarbij nabijheid van centrumvoorzieningen naar verwachting de belangrijkste factor is).

6.3. De aandachtsgroep van beleid

De aandachtsgroep is een blijvend belangrijke doelgroep binnen het woonbeleid. Zie voor inkomensgrenzen de tabel hierna. Overigens wordt de aandachtsgroep soms verbreed tot de voormalige ziekenfondsgrens, van € 42.000 per jaar voor een meerpersoonshuishouden. Deze grens sluit bij benadering aan op de onderkant van de koopmarkt (voor een niet gesubsidieerde woning). In deze analyse gaan we uit van de officiële benadering.

Tabel 6.4: Gemeente Zoetermeer. Definitie aandachtsgroep en kernvoorraad (prijspeil 2007)

Aandachtsgroep (Inkomens: belastbaar jaarinkomen 2007)	
Alleenstaand < 65 jaar tot € 20.000	Alleenstaand 65+ tot € 17.950
Meerpersoons < 65 jaar tot € 27.175	Meerpersoons 65+ tot € 23.825
Sociale huurvoorraad (Prijsgrenzen VROM 2007)	
Maximale huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar: € 343	
1 en 2 persoonshuishoudens: € 492	
3 of meer personen: € 527	
Maximale huurgrens: € 622	

Bron: Ministerie van VROM

Ontwikkeling van de aandachtsgroep

In het kader van het WoON is de aandachtsgroep in beeld gebracht op basis van inkomensgegevens van de Belastingdienst. Hierna volgt een vergelijking van de ontwikkeling van de aandachtsgroep in woningen en wooneenheden, 2002-2006.

Tabel 6.5: Gemeente Zoetermeer. De aandachtsgroep 2002-2006 (inclusief wooneenheden)

	2002		2006		Ontwikkeling	
Zoetermeer	9.200	20%	10.160	21%	960	1%
Regio Haaglanden	129.000	29%	154.205	35%	25.205	6%

Bron: WoON 2006, Belastingdienst.

De aandachtsgroep in Zoetermeer is licht toegenomen, maar voor een stad van deze omvang nog steeds zeer laag. Eerdere voorspellingen¹⁶ gingen uit van een krimp. De economische teruggang van de afgelopen jaren heeft echter (landelijk) gezorgd voor een andere trend. De groei van de aandachtsgroep in de regio Haaglanden als geheel is sterker dan in de gemeente Zoetermeer.

Uitgesplitst naar leeftijd zien we de volgende verschillen tussen Zoetermeer en de rest van Haaglanden:

Tabel 6.6: Gemeente Zoetermeer. Percentage van een doelgroep dat onder de aandachtsgroep valt (2006)

Aandachtsgroep	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine huish. 35-65 jaar	Gezinnen 35-65 jaar	Kleine huish. 65+	Totaal
Zoetermeer	27%	16%	12%	38%	21%
Haaglanden	47%	29%	21%	43%	35%

Bron: WoON 2006, Belastingdienst.

Binnen Zoetermeer is de aandachtsgroep vooral groot onder ouderen, maar ook onder jonge huishoudens. Het aantal gezinnen in de aandachtsgroep is beperkt. Dit ondersteunt signalen dat er een belangrijke opgave ligt in de combinatie vergrijzing – kernvoorraad.

In de rest van Haaglanden ligt dit iets anders: ook daar zien we veel ouderen in de aandachtsgroep, maar vooral jongeren hebben daar een relatief laag inkomen. De studentenpopulatie in Den Haag en Delft zijn daarin een belangrijke factor.

Beschikbaarheid en scheefheid¹⁷

Voor de opgave aan woningen in het sociale segment is van belang of er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen voor de aandachtsgroep. Immers: een grote voorraad met grote scheefheid kan tot langere wachtlijsten leiden dan een kleine voorraad met minder scheefheid. Er worden twee soorten scheefheid onderscheiden:

- Goedkope scheefheid (huishoudens met een hoger inkomen, wonend in een (te) goedkope woning;
- Dure scheefheid (huishoudens met een laag inkomen, wonend in een (te) dure woning.

Een thema dat vaak tot discussie leidt is goedkope scheefheid. Over de effecten van goedkope scheefheid (nadelig want minder beschikbare woningen voor de aandachtsgroep of juist voordelig want rem op inkomenssegregatie) verschillen de meningen. Dat er voldoende beschikbaarheid moet zijn voor de aandachtsgroep staat echter overeind.

Tabel 6.7: Gemeente Zoetermeer. Goedkope en dure scheefheid (indicatief)

	Goedkope scheefheid % van de huishoudens in de niet- aandachtsgroep dat goedkoop woont	Geen scheefheid	Dure scheefheid % van de huishoudens in de aandachtsgroep dat duur woont
Zoetermeer	3%	89%	9%
Regio Haaglanden	12%	80%	8%

Bron: WoON 2006, Belastingdienst

¹⁶ Nota Mensen Wensen Wonen.

¹⁷ Dure scheefheid: huishoudens behorend tot de aandachtsgroep gehuisvest in een dure huurwoning. Goedkope scheefheid: huishoudens niet behorend tot de aandachtsgroep, gehuisvest in een goedkope huurwoning.

- De zogenaamde goedkope scheefheid is in Zoetermeer veel beperkter dan in de regio als geheel. Belangrijke verklaring is dat de voorraad als geheel wat duurder is dan in de regio; navenant is er ook minder goedkope scheefheid mogelijk. Het effect daarvan is terug te zien in de huurtoeslag¹⁸. Niet zozeer het aantal huurtoeslagontvangers is hoger, maar wel het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag. De huur bij duurdere huurwoningen is niet (geheel) subsidiabel. Hierdoor valt de gemiddelde netto woonquote bij de aandachtsgroep in Zoetermeer relatief hoog uit.
- Als het gaat om 'dure scheefheid' zien we geen grote verschillen tussen Zoetermeer en de rest van de regio.
- In Zoetermeer wonen relatief weinig mensen scheef (89% woont 'passend' t.o.v. 80% in de rest van de regio).

Per doelgroep zien we het volgende beeld:

Tabel 6.8: Gemeente Zoetermeer. Scheefheid naar doelgroep in Zoetermeer (2006)

	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine huish. 35-65 jaar	Gezinnen 35-65 jaar	Kleine huish. 65+	Totaal
dure scheefheid	16%	8%	5%	9%	9%
geen scheefheid	72%	92%	95%	89%	89%
goedkope scheefheid	12%	0%	0%	2%	3%

Bron: WoON 2006, Belastingdienst.

Vooraf jonge huishoudens wonen relatief scheef. Daarbij valt zowel de goedkope scheefheid op (niet-aandachtsgroep in een goedkope woning) als de dure scheefheid (aandachtsgroep in een dure woning). Jonge huishoudens maken vaak een snelle inkomensontwikkeling door, en wonen daardoor (tijdelijk) scheef in een goedkope woning. Onder andere doelgroepen komt goedkope scheefheid nauwelijks voor.

Vergeleken met de rest van de regio valt vooral op, dat in Zoetermeer vrijwel geen mensen boven de 35 jaar 'goedkoop scheef' wonen. In de rest van de regio Haaglanden komt goedkope scheefheid in alle leeftijdsgroepen voor. Verder valt op dat jongeren in Zoetermeer relatief duur wonen (veel dure scheefheid).

Aandachtspunten voor Zoetermeer zijn:

- Dure scheefheid in het algemeen, en in het bijzonder onder jongeren: is betaalbaarheid een probleem?
- Goedkope scheefheid onder jonge huishoudens: een tijdelijk probleem?

Enkele kanttekeningen

- Regionaal is er een open woningmarkt. Een ruime voorraad goedkope woningen komt niet snel voor, gezien de grote druk op de woningmarkt regionaal. Uit het WoON blijkt bovendien een vraag naar goedkope woningen door potentiële vestigers in Zoetermeer.
- Regionaal is afgesproken om 30% van de nieuwbouw te laten bestaan uit sociale woningbouw (huur of koop). Welke aantallen onttrokken worden staat hier buiten. Per saldo kan het aantal sociale woningen toe- of afnemen. In Zoetermeer is afgesproken dat voor elke gesloopte sociale woning een nieuwe teruggebouwd wordt.

¹⁸ WoON 2006, Belastingdienst.

BIJLAGE 1: Huidige en gewenste woonsituatie

In de tabellen hierna is de profielverschuiving per doelgroep weergegeven. Deze verschuiving bestaat uit de balans tussen het huidige woonprofiel van de groep en het gewenste profiel:

Tabel: Gemeente Zoetermeer. Woonsituatie verhuiscapaciteit, naar doelgroep en woonproduct

	Krimpfactoren factoren		Doorstroming (saldo groei = 0)			
	Finishers	Vertrekkers	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine hh 35-65 jaar	Gezinnen 35 - 65 jaar	Senioren (65 e.o.)
Totaal Zoetermeer						
Eengezins sociaal Eengezins	25%	23%	10%	11%	12%	24%
middelduur	12%	17%	8%	13%	32%	18%
Eengezins duur	17%	13%	6%	20%	23%	14%
Appartement sociaal	21%	20%	31%	14%	6%	19%
Appartement						
middelduur	10%	15%	25%	17%	15%	15%
Appartement duur	15%	11%	19%	25%	11%	11%
Centrum						
Eengezins sociaal Eengezins	1%	1%	0%	1%	1%	1%
middelduur	1%	0%	0%	2%	2%	0%
Eengezins duur	1%	0%	0%	2%	1%	0%
Appartement sociaal	4%	8%	6%	2%	0%	4%
Appartement						
middelduur	2%	6%	5%	3%	0%	3%
Appartement duur	3%	5%	4%	4%	0%	3%
Schilwijken						
Eengezins sociaal Eengezins	16%	16%	5%	8%	9%	16%
middelduur	7%	12%	4%	9%	24%	12%
Eengezins duur	11%	9%	3%	14%	18%	9%
Appartement sociaal	17%	10%	24%	10%	0%	14%
Appartement						
middelduur	8%	7%	20%	11%	0%	11%
Appartement duur	12%	6%	15%	17%	0%	8%
Rand van de stad						
Eengezins sociaal Eengezins	8%	6%	5%	2%	2%	7%
middelduur	4%	5%	4%	2%	6%	6%
Eengezins duur	6%	4%	3%	3%	4%	4%
Appartement sociaal	0%	2%	1%	3%	6%	0%
Appartement						
middelduur	0%	1%	1%	3%	15%	0%
Appartement duur	0%	1%	1%	5%	11%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON, 2006

Tabel: Gemeente Zoetermeer. Woonvoorkeuren, naar doelgroep en woonproduct

	Groei factoren		Doorstroming (saldo groei = 0)			
	Starters	Vestigers	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine hh 35-65 jaar	Gezinnen 35 - 65 jaar	Senioren (65 e.o.)
Totaal Zoetermeer						
Eengezins sociaal	22%	23%	21%	6%	15%	12%
Eengezins middelduur	8%	23%	15%	10%	30%	10%
Eengezins duur	5%	23%	11%	13%	28%	5%
Appartement sociaal	49%	13%	24%	16%	7%	35%
Appartement middelduur	15%	10%	17%	25%	9%	27%
Appartement duur	1%	9%	13%	30%	11%	11%
Centrum						
Eengezins sociaal	2%	0%	0%	0%	0%	3%
Eengezins middelduur	1%	0%	0%	0%	1%	2%
Eengezins duur	1%	0%	0%	0%	1%	1%
Appartement sociaal	6%	4%	5%	7%	1%	10%
Appartement middelduur	2%	3%	3%	10%	1%	6%
Appartement duur	0%	3%	1%	12%	1%	1%
Schilwijken						
Eengezins sociaal	14%	11%	9%	2%	9%	3%
Eengezins middelduur	5%	11%	6%	4%	20%	2%
Eengezins duur	3%	11%	5%	5%	19%	1%
Appartement sociaal	37%	9%	18%	6%	3%	22%
Appartement middelduur	11%	7%	13%	11%	4%	18%
Appartement duur	1%	6%	11%	14%	5%	9%
Rand van de stad						
Eengezins sociaal	5%	12%	12%	3%	5%	6%
Eengezins middelduur	2%	12%	8%	6%	10%	5%
Eengezins duur	1%	12%	6%	7%	9%	2%
Appartement sociaal	5%	0%	1%	3%	3%	4%
Appartement middelduur	2%	0%	1%	4%	4%	2%
Appartement duur	0%	0%	0%	4%	4%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON, 2006


De combinatie van woningtype, segment en woonomgeving is samen te brengen tot een set 'woonproducten', weergegeven in de tabel hierna. Dit wordt ook wel omschreven als 'product-marktcombinaties'.

Tabel: Gemeente Zoetermeer. Balans huidige en gewenste woonsituatie, naar doelgroep en woonproduct

	Groefactoren		Doorstroming (saldo groei = 0)			Krimpfactoren		
	Starters	Vestigers	Huishoudens tot 35 jaar	Kleine hh 35-65 jaar	Kleine hh 35-65 jaar	Gezinnen 35 - 65 jaar	Venttrekkers	Finishers
Totaal Zoetermeer	100%	100%	0%	0%	0%	0%	-100%	-100%
Eengezins sociaal	22%	23%	11%	-5%	3%	-11%	-23%	-25%
Eengezins middelduur	8%	23%	7%	-3%	-2%	-8%	-17%	-12%
Eengezins duur	5%	23%	5%	-7%	5%	-9%	-13%	-17%
Appartement sociaal	49%	13%	-7%	2%	1%	16%	-20%	-21%
Appartement middelduur	15%	10%	-9%	9%	-6%	13%	-15%	-10%
Appartement duur	1%	9%	-7%	5%	0%	0%	-11%	-15%
Centrum								
Eengezins sociaal	2%	0%	0%	-1%	0%	2%	-1%	-1%
Eengezins middelduur	1%	0%	0%	-2%	-1%	2%	0%	-1%
Eengezins duur	1%	0%	0%	-2%	-1%	1%	0%	-1%
Appartement sociaal	6%	4%	-1%	5%	1%	5%	-8%	-4%
Appartement middelduur	2%	3%	-2%	8%	1%	3%	-6%	-2%
Appartement duur	0%	3%	-2%	8%	1%	-1%	-5%	-3%
Schilwijken								
Eengezins sociaal	14%	11%	4%	-6%	0%	-13%	-16%	-16%
Eengezins middelduur	5%	11%	3%	-5%	-5%	-10%	-12%	-7%
Eengezins duur	3%	11%	2%	-9%	2%	-8%	-9%	-11%
Appartement sociaal	37%	9%	-6%	-3%	3%	7%	-10%	-17%
Appartement middelduur	11%	7%	-6%	0%	4%	7%	-7%	-8%
Appartement duur	1%	6%	-4%	-3%	5%	1%	-6%	-12%
Rand van de stad								
Eengezins sociaal	5%	12%	7%	2%	3%	-1%	-6%	-8%
Eengezins middelduur	2%	12%	4%	4%	3%	0%	-5%	-4%
Eengezins duur	1%	12%	3%	4%	4%	-2%	-4%	-6%
Appartement sociaal	5%	0%	0%	0%	-3%	4%	-2%	0%
Appartement middelduur	2%	0%	0%	1%	-12%	2%	-1%	0%
Appartement duur	0%	0%	-1%	0%	-7%	1%	-1%	0%
Totaal								

Bron: WoON 2006.

BIJLAGE 2: Definities wonen met zorg

Toenemende zorgbehoefte 	Eengezinswoningen	Veel eengezinswoningen lenen zich prima voor aanpassingen
	Nultreden-woningen	Dit zijn woningen die geschikt zijn voor mensen met lichte functiebeperkingen (bijvoorbeeld met een rollator). Deze woningen voldoen bijvoorbeeld aan de Seniorenscore of de belangrijkste eisen van het Woonkeurlabel en hebben de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) gelijkvloers.
	Verzorgd wonen	Dit zijn zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is. Deze woningen liggen bij voorkeur in een woonservicegebied en een zorgunit is in de omgeving of binnen het complex aanwezig (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn).
	Beschermd wonen (indicatie nodig)	Individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheden, met directe nabijheid van 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte.
	Intramuraal wonen (indicatie nodig)	Wonen in een intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht

BIJLAGE 3: Methode en respons

Voor het bepalen van vraag en aanbod van woningen op de woningmarkt van Zoetermeer werken we met demografische gegevens en woonwensenprofielen op basis van het WoON 2006. Daarbij zijn we als volgt te werk gegaan:

Een eerste stap is het bepalen van de **kwantitatieve woningvraag** per doelgroep:

- We onderscheiden een beperkt aantal doelgroepen die relevante overeenkomsten vertonen in hun levenssituatie en daarmee in hun woongedrag. Ondanks de verschillen per huishouden laten gezinnen doorgaans een duidelijk ander gedrag zien dan starters op de woningmarkt of senioren.
- We maken bij het kiezen van doelgroepen onderscheid tussen doorstromers op de woningmarkt (die een woning achterlaten en er een vragen), groepen (starters en vestigers, die geen woning achterlaten in Zoetermeer maar er wel een vragen) en krimpgroepen (vertrekkers en finishers, die geen woning in Zoetermeer vragen maar wel een achterlaten).
- Bij de doorstromers houden we rekening met de ontwikkeling van de doelgroepen: vergrijzing en individualisering zijn belangrijke factoren voor de vraag op de woningmarkt.
- Per doelgroep berekenen we de verwachte verhuisbewegingen op de woningmarkt. Voor de groep doorstromers gaan we in totaliteit uit van de mutaties zoals die er de afgelopen 5 jaar gemiddeld jaarlijks waren, waarbinnen we op basis van de enquêtes uit het WoON verschil maken tussen doorstromers die veel verhuizen (jongere huishoudens) en die minder verhuizen (senioren). De factor migratie baseren we op de prognose door de gemeente Zoetermeer zelf, op basis van hun meest recente bevolkingsprognose. Het aantal finishers op de woningmarkt bepalen we op basis van landelijke cijfers over uitstroom van huishoudens per leeftijdsgroep. Het aantal starters is te bepalen op twee manieren: wetende hoe groot de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens is, en wetende welk deel van de groei beïnvloed wordt door migratie, weten we als restpost ook het aantal starters. Dit aantal hebben we geverifieerd door te kijken naar het aantal starters dat in het verleden op de woningmarkt kwam.
- Kortom met deze aantallen hebben we een beeld van de verwachte mutaties per doelgroep op de Zoetermeerse woningmarkt.

Een tweede stap is het bepalen van de **kwantitatieve woningvraag**: woonwensen van verhuisgeneigden, versus de woning die zij dan eventueel achterlaten.

- Het WoON geeft inzicht in de wensen en de huidige woonsituatie van verhuisgeneigden, naar woningtype, prijsklasse en woonlocatie. Op basis van de enquête-resultaten hebben we per doelgroep een gewenst profiel in procenten opgesteld van de huidige woonsituatie en de gewenste situatie. Door deze profielen te vermenigvuldigen met de aantallen te verwachten mutaties, krijgen we absolute aantallen. Sommige woningtypen komen dan relatief vaak vrij, terwijl naar andere typen juist veel vraag is.
- We gaan er in het model vanuit dat vrijkomend aanbod zoveel mogelijk wordt ingevuld: de vrijkomende woning van de een is de gewenste woning van de ander. Door vrijkomend aanbod en gewenste woonsituatie van alle doelgroepen op de

woningmarkt van Zoetermeer op te tellen, krijgen we een totaalbeeld van de marktverschuivingen. En dan blijkt: bij het ene woonproduct is de vraag groter dan het aanbod, bij het andere is het aanbod groter dan de vraag. In theorie levert dat de behoefte aan nieuwbouw en 'sloop' op. In de praktijk werkt dat uiteraard anders: doorstroming werkt niet optimaal, mensen kiezen voor een 'second best'-optie en aanbod creëert ook vraag: vrijkomende minder gewenste woningen kunnen ook tot instroom van elders leiden waar dit type woning wel gevraagd wordt.

Responsverantwoording en weging

Voor het bepalen van het benodigde aantal woningen gebruikten we de huishoudensprognose. Respons speelde hier dus geen rol.

Voor het 'inkleuren' van de aantallen woningen naar gebied en per doelgroep was het WoON van groot belang. Ruim 600 Zoetermeeders gaven bruikbare respons op de enquête, waarvan er ruim 200 verhuisgeneigd waren.

Om voor de combinatie gebied, doelgroep én woningtype de huidige en gewenste woonsituatie te bepalen, is deze respons te laag. We hebben daarvoor een oplossing gevonden, door van grof naar fijn te werken.

Per thema hebben we een balans opgesteld, waarbinnen we de details hebben ingekleurd. We kunnen bijvoorbeeld een betrouwbaar beeld geven van de huidige en gewenste verhouding huur- en koopwoningen voor heel Zoetermeer, of voor het huidige en gewenste woongebied in de stad. Daarbinnen vulden we de details in, bijvoorbeeld per doelgroep. De betrouwbare 'randtotalen' zijn dus leidend.

Sommige thema's waren gemeentegrensoverschrijdend, zoals de woonwens van potentiële vestigers in Zoetermeer. Daarbij hebben we verondersteld dat de woonwensen van vestigers in de regio Haaglanden representatief is voor die van alle Nederlandse vestigers in Zoetermeer.

Verder hebben we weging toegepast. Het WoON bevat een standaard wegingsfactor voor huishoudens. Daarop is ook deze analyse gebaseerd.

Belangrijke nuancering bij het interpreteren van enquêteresultaten is het belang van toetsing aan de praktijk. Dat waarborgt het trekken van conclusies met zeggingskracht over de Zoetermeerse woningmarkt. Ook bij het opstellen van een woningbouwprogramma zal lokale ervaringskennis nodig zijn.

Gebuurde enquêtevragen uit het WoON

Uit de vragenlijst van het WoON hebben we variabelen voor deze analyse samengesteld. De WoON-variabelen die we letterlijk of in bewerkte vorm meegenomen hebben zijn:

- Gewicht huishoudens
- Gemeentecode 2006
- (28.4) Gewenste woongemeente
- Leeftijd
- Huishoudenssamenstelling

Type woning

- (3.1) Eigenaar of huurder
- (10.4) Totale huur
- (13.4) Verkoopwaarde
- (6.1) Type woning functioneel

- (7.13) Aantal kamers
- (7.14) Oppervlakte woonkamer
- (7.15) Totale woonoppervlakte
- (26.19) Gewenste woning is huur- of koopwoning
- (26.24) Gewenste koopprijs
- (26.26) Gewenste huurprijs
- (26.29) Aantal kamers gewenste woning
- (26.30) Oppervlakte woonkamer gewenste woning
- (26.32) Totale woonoppervlakte gewenste woning
- (26.1) Type woning functioneel gewenste woning

Woonomgeving

- (18.1) Ligging woning
- (26.37) Ligging gewenste woning

Verhuiscgeneigd

- (25.1) Wilt u binnen twee jaar verhuizen

Woningen voor ouderen

- (5.1) Woning speciaal bestemd voor ouderen
- (6.9) Verdieping woonkamer
- (6.10) Lift aanwezig
- (9.1) Voordeur bereikbaar zonder trappen
- (9.2) Woonkamer, keuken, toilet, badkamer en slaapkamer gelijkvloers
- (26.5) Gewenste soort ouderenwoning
- (26.40) Gewenste woning bereikbaar zonder trappen
- (26.41) Gewenste woning is gelijkvloers