

Gebiedsprogramma Meerzicht

september 2022 - www.zoetermeer.nl

Voorwoord

Voor u ligt het programma Wijkontwikkeling Meerzicht. Gezamenlijk hebben we het afgelopen periode gewerkt aan een programma met veel energie en hart voor de wijk op basis van een wijkverkenning onder wijkbewoners en mensen die in de wijk werken. Dit programma is het resultaat van onze samenwerking. Dit programma is ons vertrekpunt voor het komende jaren. Voor alle buurten in Meerzicht en de bewoners werken we aan een wijk waar de huidige en toekomstige bewoners zich thuis voelen in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.

Wij zetten in op duurzame ingrepen die de leefbaarheid vergroten en verbeteren, zodat Meerzicht in 2035 een wijk is waar het groen toegevoegde waarde heeft voor de bewoners en bijdraagt aan een gezond leven. Een wijk waar de flats aantrekkelijk zijn en nieuwe bewoners een positieve keus maken voor wonen in Meerzicht. Een wijk waar het winkelcentrum uitnodigt om te winkelen, te verblijven en elkaar te ontmoeten en waar bewoners mee kunnen doen in de samenleving en hun buurt.

We committeren ons aan dit programma om doorbraken te realiseren en zichtbare resultaten te boeken. Dit kunnen we niet alleen, daar hebben we bewoners en partners in de wijk hard bij nodig. Dat doen we dan ook graag in samenwerking met hen.

De integrale aanpak op het gebied van sociaal, fysiek, economie en veiligheid is een volgende stap voor de wijk Meerzicht. Woningnood, toenemende armoede, de energiecrisis en bewoners die steeds meer moeite hebben om maatschappelijk mee te komen vragen van alle partners extra inzet. Alleen dan gaan we slagen om te komen tot een wijk die klaar is voor de toekomst.

Gemeente Zoetermeer
Ingeborg ter Laak
Wethouder programma Meerzicht

De Goede Woning
Mariette Heemskerk
Voorzitter Raad van bestuur

Vidomes
Jacco Maan
Bestuurder

Inzet
Bertine Spijkers
Directeur

Unicoz
Leonie Crom
Bestuurder

Opoz
Michael Krul
Bestuurder

Vestia
Marco Beekman
Regiomanager

Inhoudsopgave

0 Samenvatting 05

1 Inleiding 07
1.1 Achtergrond
1.2 Wijkverkenning Meerzicht
1.3 Huidige ontwikkelingen
1.4 Totstandkoming van het gebiedsprogramma
1.5 Ambitie en doelstellingen
1.6 Vervolgproces

2 De identiteit van Meerzicht 11
2.1 Fysieke karakteristieken
2.2 Sociale karakteristieken
2.3 Wonen
2.4 Leefbaarheid en Veiligheid
2.5 Economie

3 Prettiger wonen in Meerzicht 19
3.1 Verduurzamen van woningen
3.2 VVE's versterken
3.3 Woningvoorraad wijzigen
3.4 Nieuwe woningen toevoegen
3.5 Volkshuisvestelijke instrumenten

4 Sociaal sterker en draagkrachtiger Meerzicht 22
4.1 Preventie in de praktijk
4.1.1. Bestaanszekerheid herstellen
4.1.2 Gezond leven makkelijker maken
4.1.3 Gelijke kansen
4.2 Verkennen brede basisscholen
4.3 Vroegsignalering en huisbezoeken
4.4 Voorzieningen

5 Leefbaarheid en Veiligheid in Meerzicht 25
5.1 Sociale cohesie
5.2 Outreachende aanpak
5.3 Extra aandacht voor jeugd
5.4 Vrije tijd
5.5 Wijkeconomie

6 Fysieke kansen in Meerzicht 28
6.1 Ontwikkelperspectief Meerzicht
6.2 Hart van Meerzicht
6.3 Bossenpark
6.4 Ontwikkellocaties
6.5 Verbindingen
6.6 Mobiliteit

7 Investeringen en monitoren 31
7.1 Monitoren en evaluatie

8 Communicatie en participatie 33
8.1 Bewoners
8.1.1 Op maat
8.1.2 Activerend
8.1.3 Beeldend
8.2 Belanghebbenden
8.3 Herkenbaarheid
8.4 Startbijeenkomst

Bijlage 36

0 Samenvatting

In de Zoetermeerse wijk Meerzicht ligt een aanzienlijke sociale en fysieke verbeteropgave. De wijk bevindt zich op verschillende fronten in een neergaande spiraal. Het gebiedsprogramma – dat tot stand kwam op basis van gesprekken met inwoners en mensen die er werken – legt uit welke plannen er zijn om de wijk uit deze spiraal te halen. De gezamenlijke ambitie luidt als volgt: *in 2035 zijn de bewoners in Meerzicht thuis in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.*

Het programma benoemt vier overkoepelende doelen om deze ambitie waar te maken:

1. Toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners

De woonaantrekkelijkheid in Meerzicht is laag. In combinatie met de huidige woningnood en woonruimteverdeling kan dit leiden tot een eenzijdige instroom van veel lage inkomensgroepen. Bovendien hebben ouderen niet genoeg mogelijkheden om door te stromen. En is een groot deel van de woningen aan onderhoud toe. Voor een betere balans in de wijk sturen de gemeente en woningcorporaties gezamenlijk op een evenwichtigere instroom van nieuwe bewoners, het verduurzamen, toevoegen en wijzigen van woningen en het versterken van VVE's.

2. Een verbeterde woonomgeving voor bewoners en bezoekers

Om een positievere woonbeleving te creëren, investeren we op strategische plekken. Het verouderde winkelcentrum is een uitgelezen kans om invulling te geven aan de opwaartse spiraal voor de gehele wijk en daarmee ook als trekker te fungeren voor toekomstige bewoners van de nieuwe wijk Entree. Openbaar groen in de buurt draagt daarnaast bij aan ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl. Daarom transformeren we het Bossenpark van 'doorgangspark' tot 'verblijfspark' en verstevigen we de verbindingen tussen de buurten zodat er een heldere groene structuur ontstaat.

3. Een veiligere en leefbare wijk met ruimte voor jongeren om zich te ontplooien

Verloedering, hinder en overlast zorgen ervoor dat bewoners zich niet veilig en prettig voelen in hun eigen wijk. Daarom werken we aan sociale cohesie en een duurzame mobiliteitsstrategie, en geven we extra aandacht aan kwetsbare bewoners en de jeugd. Gemeente, politie en jongerenwerk werken samen aan een persoonsgerichte aanpak en monitoring van jongeren die overlast veroorzaken. Ook bevorderen we gelijke kansen in het onderwijs en pakken we onderwijsachterstanden aan.

4. Een sociaal economisch sterkere wijk

Voor een gezonde, veerkrachtige wijk met een sterke sociale binding, willen we dat bewoners activiteiten weer zelf kunnen dragen en zelf het initiatief nemen. Dat gaat nu niet, omdat veel bewoners in Meerzicht te maken hebben met armoede en schulden. Deze bewoners zijn nu niet in staat om zich ook nog te bekommeren om hun wijk en hun omgeving. Vroegsignalering en preventie zijn daarom cruciaal. Met goed georganiseerde wijkteams verbeteren we de bestaanszekerheid. Daarnaast werkt de gemeente samen met zorg – en welzijnsorganisaties, Menzis en CZ, en de GGD Haaglanden om gezond leven makkelijker te maken. En geven we aandacht aan de lokale werkgelegenheid en lokale bedrijven en ondernemers.

Het succes van het programma hangt voor een belangrijk deel af van communicatie en participatie. De communicatie richting bewoners wordt op maat, activerend en beeldend. Daarnaast is het duidelijk dat veel verschillende stakeholders energie steken in het verbeteren van Meerzicht. Van grote tot kleine initiatieven; gedragen door krachtige partijen, door en voor bewoners, meerjarig, incidenteel, met grote of kleine impact. Deze diversiteit is een kracht, maar ook een valkuil. Dus moeten we zorgen voor overzicht en draagvlak. Dit doen we door alle activiteiten onder één herkenbare noemer te plaatsen, te werken met een keurmerk en een website te maken. Bovendien organiseren we een kick-off voor bewoners en eentje voor stakeholders. Om te verbinden, stimuleren, delen en inspireren.

Dit gebiedsprogramma is een instrument om in de wijk het verschil te maken. Vanuit het gebied, integraal, met de juiste focus en afgestemd op de stedelijke opgaven, ambities en visies van de partners gezamenlijk.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In 2019 is gestart met de wijkverkenning Meerzicht, met als achterliggend doel om meer zicht en gevoel te krijgen bij de staat van deze bestaande wijk. Tegelijk met het vaststellen van de wijkverkenning Meerzicht heeft het college opdracht gegeven om te komen tot een gebiedsprogramma voor Meerzicht. In de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 is aangegeven dat de focus wordt gelegd op wijken die zich kwetsbaar ontwikkelen. Op buurten en wijken die in sociaaleconomische kracht achteruitgaan. Meerzicht is één van de wijken waarvan duidelijk is dat het noodzakelijk is fysieke, sociale en economische impulsen te geven. Uit de wijkverkenning van 2019 blijkt dat bewoners Meerzicht waarderen om het groen en de voorzieningen, maar dat de wijk zich in een neergaande spiraal bevindt. De neergaande spiraal is een samenspel van sociale, fysieke en economische factoren.

Het beeld dat ontstaat uit de ervaringen van bewoners en professionals, wordt door de cijfers bevestigd. Op de leefbaarheidsindex scoort Meerzicht zwak tot onvoldoende, de inkomens zijn laag, de leerachterstanden hoog. Veel kinderen groeien op in een gezin met een bijstandsuitkering en er wordt een groot beroep gedaan op voorzieningen uit jeugdzorg en WMO. Het gevoel van onveiligheid is bovengemiddeld hoog en de WOZ-waarde van koopwoningen is ver beneden gemiddeld.

Veel huishoudens hebben het financieel zwaar. Er is sprake van een concentratie van huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben en worstelen om maatschappelijk mee te komen. De sociale problematiek vraagt om een stevige aanpak. De totstandkoming van een brede coalitie van gemeente, scholen, corporaties, politie, jeugdzorg, ouderenzorg, welzijn en ondernemers is dan ook cruciaal in de wijkontwikkeling, zowel op korte als op lange termijn.

Naast een sociale aanpak vraagt het keren van het tij in Meerzicht nadrukkelijk ook om fysieke verbeteringen die verder gaan dan een ‘likje verf’. Kansen om fysieke verbeteringen te realiseren zijn aanwezig bij de verduurzamingsopgave van Verenigingen van Eigenaren (VVE’s) van de wijk en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het winkelcentrum.

De nationale woningnood, oplopende wachttijden, gemeentelijke taakstellingen op het gebied van huisvesting van statushouders en zorgdoelgroepen en de vergrijzing van Zoetermeer vormen uitdagingen die een forse impact hebben op een wijk als Meerzicht. Grote groepen reguliere woningzoekenden zoals Zoetermeerse jongeren, gezinnen en senioren zijn op zoek naar een passende en betaalbare woning. Zo vraagt de vergrijzing van Zoetermeer en ook in Meerzicht om ingrepen.

De gemeente kiest ervoor om Meerzicht als eerste prioritaire bestaande woonwijk aan te pakken met woningcorporaties en andere partners in gezamenlijkheid. Vidomes is in Meerzicht eigenaar van ruim 1.500 woningen, DGW 1.600 woningen en Vestia 400 woningen. De wijkverkenning Meerzicht is het vertrekpunt. Andere belangrijke kaders zijn het programma Zoetermeer 2040 en het vastgoedbeleid van de individuele corporaties.

Een belangrijke uitdaging voor Meerzicht vormt de koppeling met de ontwikkeling van het Entreegebied. We streven immers naar meer gemengde wijken en een wijken waarin zoveel mogelijk mensen het zelf of samen kunnen redden.

1.2 Wijkverkenning Meerzicht

In 2019 vond er een wijkverkenning in Meerzicht plaats. Deze wijkverkenning is uitgerold aan de hand van de zes thema's van de leefbarometer, te weten:

- Meedoen en sociaal welbevinden
- Sociale binding
- Wonen
- Veiligheid
- Woonomgeving
- Voorzieningen

In december 2019 zijn de uitkomsten van bovengenoemde wijkverkenning Meerzicht aangeboden aan het college en de gemeenteraad. Een analyse van deze 'pilot' Wijkverkenning Meerzicht toont ontegenzeggelijk aan dat in Meerzicht een aanzienlijke sociale en fysieke verbeteropgave ligt. Meerzicht - en dan met name het hoogbouwgedeelte in de wijk - bevindt zich in een neergaande spiraal.

1.3 Huidige ontwikkelingen

In 2022 stemde de gemeenteraad in met de Visie Zoetermeer 2040, een integrale visie voor de lange termijn voor de stad en haar samenleving. Hierin staat de opgave centraal om tot een betere balans en tot een opwaartse beweging van de stad te komen. In de Visie Zoetermeer 2040 ligt de focus op wijken die zich kwetsbaar ontwikkelen. Buurten en wijken die in sociaaleconomische kracht achteruitgaan. De visie Zoetermeer 2040 is gericht op een preventieve aanpak voor sociale voorzieningen en veiligheid. Dit vanuit het inzicht dat voorkomen beter is dan achteraf herstellen. Een kader om uit te werken in Meerzicht.
We hebben twee jaar geleefd met Corona, een pandemie die diep ingreep in het dagelijks leven van iedere bewoner. Dat de pandemie zijn sporen heeft nagelaten in een wijk als Meerzicht behoeft nauwelijks uitleg. We zien meer onrust. Begrijpelijkerwijs drukken de oorlog in de Oekraïne en de daarmee samenhangende torenhoge inflatie ook een stempel op het welzijn van de inwoners van Meerzicht. Voor iedereen is het leven duurder geworden. Voor mensen met schulden of een klein inkomen is dit niet gemakkelijk op te vangen. De lange termijn effecten hiervan kunnen we nu nog niet duiden, maar dat deze crises voorlopig nog niet voorbij zijn, lijkt evident.
De gevolgen van deze problemen hebben ook een weerslag op het woningaanbod. Door de krappe arbeidsmarkt en de hoge prijzen voor grondstoffen rijzen de bouwkosten de pan uit. Dit heeft een direct effect op de mogelijkheden van de verduurzamingsopgave die in Meerzicht groot is. Daarbij kunnen mensen minder makkelijk verhuizen en nemen de wachttijden op een woning alleen maar toe.

1.4 Totstandkoming van het gebiedsprogramma

Vanuit de gemeente is er samen met de relevante partners gestart met het verzamelen van aandachtspunten en oplossingen voor de uit de wijkverkenning benoemde aandachtsgebieden. De wijkverkenning heeft als belangrijk onderdeel storytelling, waarbij gesprekken zijn gevoerd met inwoners. Op die manier ontstond een goed beeld

van de wijk. Daarnaast zijn er ook gesprekken gevoerd met mensen die in en voor de wijk (bewoners van) Meerzicht werken. De uitkomsten zijn getoetst op basis van de aanwezige data. De cijfers die hieruit voortvloeiden maakten het beeld over Meerzicht en zijn bewoners compleet. De corporaties doen al jaren leefbaarheidsonderzoeken onder de bewoners. Daarbij is er ook aandacht voor de gezondheidssituatie van bewoners, of mensen financieel rond kunnen komen, de wens om te verhuizen en nog veel meer onderwerpen. De speerpunten in de leefbaarheid verschillen per buurt en per complex. Uit deze onderzoeken komen de belangrijkste aandachtspunten voor de wijk naar voren, zoals veiligheid, schone leefomgeving en buurtbetrokkenheid.

Een logische stap voor het ontwikkelen van een gebiedsprogramma is het uitwisselen van plannen met belangrijke stakeholders, zowel intern als extern. Met de woningcorporaties, bijvoorbeeld. Zij zijn tenslotte vastgoedeigenaar en verhuren woningen, waardoor ze invloed hebben op de uitstraling van de wijk, de samenstelling van het woningaanbod en een evenwichtige samenstelling van de bewoners. Daarbij huisvesten zij veel kwetsbare bewoners, waaronder zorgdoelgroepen, statushouders en jongeren die begeleid wonen. Bij de ontwikkeling van Meerzicht zijn corporaties dan ook onmisbare partners. En dit geldt ook voor initiatiefnemers die nu al in de wijk een voortrekkersrol vervullen. Zij zijn mede in staat om invulling te geven aan kansen.

1.5 Ambitie en doelstellingen

In het kader van de programmaopdracht Wijkontwikkeling Meerzicht is er samen met de partners in de wijk Meerzicht gekeken naar de opgave uit de wijkverkenning en gemeenschappelijke ambitie. Deze hebben we gezamenlijk als volgt geformuleerd:

In 2035 zijn de bewoners in Meerzicht thuis in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.

Hierbij streven we naar een wijk in balans, waar de opwaartse beweging zichtbaar is en met gelijke kansen voor iedereen.

Het programma is een kader en leidraad om op wijkniveau de volgende doelen te realiseren:
1. Betere en meer passende toekomstbestendige woningen voor nieuwe bewoners en wijkbewoners
2. Goede en toekomstbestendige woonomgeving voor bewoners en bezoekers
3. Een veiligere en leefbare wijk
4. Een sociaaleconomisch sterkere wijk

Hierbij gaan we uit van fysieke, maatschappelijke, economische en sociale ontwikkelingen, projecten en kansen en geven daar uitvoering aan. Het programma biedt een basis om de inzet van de gezamenlijke partijen te sturen en te focussen op de zaken die essentieel zijn om een opwaartse beweging in Meerzicht te realiseren:
- Gebiedsontwikkeling Hart van Meerzicht
- Verduurzaming van de woningvoorraad
- Uitvoering geven aan het project Preventie in de praktijk
- Meer en passende woningen voor woningzoekenden
- Koppelen van fysieke en sociale interventies

Bijvoorbeeld om verduurzamingsprojecten te benutten voor het aanpakken van sociale opgaven. Of om investeringen vanuit het investeringsfonds in te zetten voor verbetering van de openbare ruimte waar dat het hardst nodig is en het sociale investeringsfonds te benutten voor een inclusieve en sociaal sterke wijk.

Dit zijn de belangrijkste opgaven voor Meerzicht, zowel op de korte als op de lange termijn.

1.6 Vervolgproces

Het proces is dynamisch en adaptief omdat we over de opgaven in het gebiedsprogramma en uitvoering in dialoog willen blijven met bewoners, vertegenwoordigers uit de verschillende sectoren, bestuurders en onze samenwerkingspartners in Meerzicht. En ook omdat we niet weten welke ontwikkelingen er nog meer op ons af komen.





Het gebiedsprogramma is een vertrekpunt.

- Het gebiedsprogramma biedt een basis om afspraken te maken met woningcorporaties. Het biedt belangrijke handvatten om afspraken te maken met ontwikkelaars die willen investeren in de wijkontwikkeling en bij willen dragen aan een wijk in balans.
- Het gebiedsprogramma biedt de basis voor de raad om hoofdlijnen vast te stellen.
- Tevens biedt het een kapstok voor besturen om investeringsbeslissingen met betrekking tot projecten in de wijk te beoordelen en te nemen.
- Ook is het gebiedsprogramma het vertrekpunt om met bewoners en ondernemers in gesprek te gaan over het verwezenlijken van projecten en activiteiten. Om zo eigenaarschap te vergroten en dichter bij de bewoner te staan.
- Het gebiedsprogramma is een sturingsinstrument voor de gezamenlijke uitvoering, monitoring en bijsturing.
- Het gebiedsprogramma is geen uitputtende inventarisatie van alles wat de komende tien jaar in de wijk moet gebeuren en het is ook niet een opsomming van bestaand beleid, programma's, projecten en reguliere inzet.

Gedurende het gebiedsprogramma zullen de ontwikkelingen in de wijk worden gemonitord. Dit geldt onder meer voor de impact van de projecten en activiteiten. Daarbij kijken we of ze in hun onderlinge samenhang bijdragen aan de verbeterslag voor Meerzicht, wat er anders en/of beter zou moeten of wat we juist niet meer zouden moeten doen.

Samenvattend: het gebiedsprogramma is een instrument om in de wijk het verschil te maken. Dus vanuit het gebied, integraal, met de juiste focus en afgestemd op de stedelijke opgaven en ambities van de partners.



2 De identiteit van Meerzicht

2.1 Fysieke karakteristieken

Tussen 1960 en 1985 zijn een aantal steden en dorpen aangewezen als groeilocaties, om zo de bestaande centrumsteden te ontlasten van de enorme bevolkingsgroei die destijds plaatsvond. Zoetermeer werd in 1962 aangewezen als groeikern van Den Haag. De stad zou in een korte tijd van 8.000 inwoners naar 100.000 inwoners moeten groeien. In Zoetermeer moest in hoge dichtheid worden gebouwd om het landschap zo min mogelijk aan te tasten. Om tot een gezonde en efficiënte stad te komen, stond een scheiding van functies centraal. Het scheiden van verkeersstromen was niet alleen veiliger, ook zou ook voor een rustigere woonomgeving zorgen.

In 1966 begon de bouw van de eerste nieuwe wijken in Zoetermeer, te weten Palenstein. Na de bouw van Palenstein zijn bewust veranderingen doorgevoerd bij de bouw van de tweede wijk in Zoetermeer, Meerzicht. De wijken zijn op zo'n manier opgezet dat ze een vloeiende overgang vormen van laagbouw rondom het oude dorp naar hoogbouw aan de rand van de stad. In de wijk Meerzicht waren 8.000 woningen gepland voor zo'n 26.000 inwoners. De bebouwingsdichtheid zou 50-60 woningen per hectare moeten beslaan. Dit zou alleen haalbaar zijn door de wijk voor driekwart met hoogbouw te realiseren.

Deze hoogbouw kwam in de Bossenbuurt. Rondom de flats werd een landschapspark aangelegd. Maar ondertussen ontstond er niet alleen in Zoetermeer, maar ook landelijk steeds meer kritiek op deze vorm van gebundelde grootschalige flatgebouwen in woonwijken. Vanaf 1968 kon er daarom aanspraak worden gemaakt op het predicaat 'experimentele woningbouw', waarbij experimenten met een gevarieerde en betere woonomgeving met nieuwe woningtypes een extra subsidie kon opleveren. In 1974 werd er begonnen met experimentele woningbouw in Meerzicht. Het Pleintjesplan (1968-1972), de Koepeltjeswoningen en de woondekken (1972-1975) werden vanuit deze visie gebouwd. Met deze experimentele laagbouwprojecten werd het percentage hoogbouw in de wijk Meerzicht beperkt tot 59%.

De abrupte overgang van hoogbouw naar laagbouw heeft een duidelijke ruimtelijke scheidslijn in de wijk achtergelaten. De tussenschaal van 4 á 5 laagse bebouwing is nauwelijks aanwezig. Dit is een gemis voor de wijk, want vaak zijn dit woningtypen in een groene setting die, mits ook woningen die op de begane grond zijn gesitueerd, een goede relatie hebben met de buitenruimte, alzijdig zijn en de ogen en oren naar de omgeving zijn.

De wijk Meerzicht bestaat uit verschillende buurten:

- De Bossenbuurt bestaat uit twee kleine buurtjes die beiden worden gekenmerkt door hoogbouw. In het noordoosten bevindt zich hoogbouw in de vorm van langgerekte, haakse of geknikte flats. De flats zijn gesitueerd in een parkachtig landschap. Aan de noordzijde van de Bossenbuurt wordt de laagbouw omzoomd door twee blokken terrasflats (zoomwoningen) van drie lagen hoog. Langs de rand van het laagbouwgedeelte van de Bossenbuurt staan twee galerijflats (Zalkerbos en Savelsbos). Het Haagsebos aan de rand van de Bossenbuurt kent een steunpunt voor de cliënten van Middin die hier zelfstandig wonen. Aan de rand van de Bossenbuurt ligt de Speelboerderij Het Buitenbeest met activiteitencentrum en een natuurspeelplek.
- De Waterbuurt in de zuidoostelijke hoek bestaat voor het merendeel uit eengezinswoningen, maar een gedeelte ervan, langs de Meerzichtlaan en het Bredewater, behoort tot de hoogbouw. Een van de flats bestaat uit Koopgarantwoningen, de andere flats uit sociale huur. Het is al met al een mooi en ruim opgezet deel van de wijk en aansluitend aan het Entreegebied.
- In de Landenbuurt zijn de eengezinswoningen rond pleintjes gesitueerd en met hun voorzijde georiënteerd op deze pleintjes. Zo fungeren de pleinen meer als verblijfsruimte dan in de Waterbuurt. In het noordoostelijke gedeelte is aan het Fivelingo een strokenverkaveling toegepast met woonpaden tussen de huizen.
- De aangrenzende Bergenbuurt wordt door een brede strook groen en water gescheiden van de Landenbuurt. Deze buurten zijn alleen via een brug tussen de Westergo en de Berglaan met elkaar verbonden. Het bestaat uit twee delen. Het zuidelijke deel met voornamelijk eengezinswoningen bezit een vergelijkbare verkaveling als de Landenbuurt met rijen open bouwblokken en stroken. Alleen langs de Meerzichtlaan staan enkele vier- en drielaags flats. De laagbouwwoningen zijn voor het merendeel met de voorzijde op de straten en pleinen georiënteerd. De laatste zijn overigens meer pleinvormige verbredingen van de straat dan echte pleinen.
- Het centrum van de wijk wordt gekenmerkt door een hoog percentage voorzieningen, zoals het winkelcentrum, gezondheidscentrum en de aansluiting op het OV. De Albrandswaard heeft seniorenwoningen in het koop- en huursegment, met passende voorzieningen.



Koepeltjeswoningen



De verschillende buurten in Meerzicht

Er zijn bijzondere complexen ontstaan, zoals dekkenwoningen, flats met parkeergarages en daktuinen, en koepelwoningen met ondergrondse parkeerplekken. Nu, vijftig jaar later, zijn een aantal van deze complexen en ook de wijkopzet van cultuurhistorische waarde. De oorspronkelijke introverte buurtjes waar ieder elkaar kent zijn met de rug naar de wegen en de openbare groenstructuren gericht.

De wijk Meerzicht is een groene wijk, maar de mogelijkheden om er gebruik van te maken zijn beperkt. Er zijn een aantal grotere groengebieden, deze grenzen regelmatig aan achtertuinen die in de loop van de tijd met schuttingen zijn afgeschermd. Hierdoor ervaren de bewoners deze groengebieden als ‘anoniem of onveilig’. Daarnaast is er het Bossenpark; een grote groene ruimte waarin diverse flats staan. Als gevolg van het ontbreken van levendige plinten en doordat er maar beperkt entertainment is, wordt dit park meer als ‘doorgangspark’ dan als ‘verblijfspark’ gebruikt en ervaren. In het algemeen kan ook gesteld worden dat bewoners het groen in hun wijk meer als kijkgroen ervaren dan als gebruiksgroen. Uit gesprekken met bewoners en mensen die in de wijk werken werd duidelijk dat er grote waardering is voor het groen in de wijk, maar er is veel kritiek op het onderhoudsniveau. De buitenruimte wordt dan ook als sleets ervaren. Er wordt verloedering geconstateerd in de openbare ruimte, de woonomgevingen zijn verouderd en op bepaalde plekken voelen bewoners zich onveilig. 38% van de bewoners heeft aangeven zich soms of vaak onveilig te voelen in hun eigen buurt. Er is behoefte aan meer fysieke verbinding tussen delen van de wijk. Er zijn regelmatig klachten van bewoners, want er is ergernis over het gedrag van kinderen die spelen in de openbare ruimte.

Het winkelcentrum Meerzicht was ooit een modern winkelcentrum, overdekt en met vele ingangen en makkelijk bereikbaar. Maar die tijden zijn voorbij. Vandaag de dag wordt het winkelcentrum als verouderd ervaren, het is erg naar binnen gericht en het bezit een lage verblijfskwaliteit. De verscheidenheid in aanbod aan winkels loopt terug. Ook de omgeving van het winkelcentrum ziet er niet aantrekkelijk uit en is in de beleving van veel wijkbewoners een onveilige plek. Het winkelcentrum zal straks voor het te ontwikkelen Entreegebied als één van de winkelcentra gaan functioneren.

Tijdens de opzet van deze wijk eind jaren zestig, begin zeventig had het groen in de wijk vooral een functie voor de beleving. Inmiddels wordt de functie van groenvoorzieningen in woonwijken veel breder gezien. Groen stimuleert mensen naar buiten te gaan en draagt daarmee bij aan positieve gezondheid. Daarnaast ontmoeten mensen elkaar makkelijker in het groen, waardoor de sociale cohesie toeneemt. Groenvoorzieningen hebben een belangrijke functie vanuit het oogpunt van klimaatverandering (verkoelt en buffert water bij piekbuien) en ze leveren een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit. Bovendien heeft een kwalitatief goede groene omgeving een positief effect op de woningwaarde. Op deze functies is het groen in Meerzicht nog nauwelijks gericht.

Meerzicht is opgezet in een periode waarin mobiliteit sterk op kwam, de actieradius van de bewoners werd vergroot, de auto kwam voor iedereen binnen handbereik. Daarnaast is er een goede verbinding met Den Haag middels de halte van de Randstadrail aan de Voorweg. De inrichting van de buitenruimte is sterk gericht op autogebruik en parkeren en minder op ruimtelijke kwaliteit. Verkeer en parkeren op het maaiveld kost veel ruimte en de scheiding van verkeerssoorten en functies bevordert (te) hoge snelheden. Door deze inrichting van de wijk wordt het bewegen van bewoners niet bevordert.

Van origine is het maatschappelijk vastgoed in de wijk Meerzicht heel subtiel geplaatst in het groen. Nu 50 jaar later is al het maatschappelijk vastgoed onderwerp van onderzoek. De toekomst van scholen en voorzieningen gaat wijzigen: wat blijft, wat is afgeschreven en wat wordt samengevoegd? De kleine losse verspreide scholen en gymzalen sluiten niet aan bij de eisen van deze tijd. Binnenkort zijn de resultaten van het onderzoek bekend. Daarbij is het maatschappelijk vastgoed ook vaak van cultuurhistorische waarde. Dit betekent veel voor de oorspronkelijke opzet van de openbare ruimte en voorzieningen. De maatschappelijke gebouwen zijn vaak alzijdig en liggen op strategische locaties in het groen. Ook zijn er vele andere maatschappelijke voorzieningen gehuisvest in de wijk, zoals het gezondheidscentrum, wonen en zorgcentrum Albrandswaard, steunpunt met woningen van Middin in Haagsebos en Vrouwenhuiswaard, Kledingbank, Speelgoedbank, speelboerderij het Buitenbeest en de Pleysierschool.

Entree wordt ontwikkeld en grenst direct aan Meerzicht. Deze gebiedsontwikkeling heeft een directe relatie met omliggende wijken Meerzicht en Driemanspolder. De Waterbuurt in Meerzicht grenst direct aan de Entree.

2.2 Sociale karakteristieken

Een groot aantal van de nieuwkomers in de jaren zestig en zeventig in Meerzicht had een stedelijke achtergrond. Den Haag was de ‘donorstad’ bij uitstek. De belangrijkste reden voor vestiging in Zoetermeer was het ontbreken van goede huisvestingsmogelijkheden in de stad van herkomst, terwijl verder de veilige, groene en schone leefomgeving, waar kinderen probleemloos zouden kunnen opgroeien, een belangrijke aantrekkingskracht vormde. In de loop der jaren is het aantal Zoetermeerders dat in de stad geboren en getogen is en er ook is blijven wonen, sterk toegenomen.

Meerzicht zal in enkele buurten de komende jaren gaan verjongen: de eerste generatie bewoners, die zich er als starter in de jaren zestig of zeventig vestigde, vergrijst. Uit deze groep verhuizen steeds meer mensen naar een seniorenwoning of komen te overlijden. De vrijkomende en relatief ruime eengezinswoningen worden vaak betrokken door gezinnen met kinderen. Deze veranderingen in de bewonerssamenstelling veroorzaken spanningen tussen de bewonersgroepen. De nieuwe bewoners vinden maar moeilijk aansluiting bij de oorspronkelijke bewoners.[1]

In andere buurten van Meerzicht is deze trend al enige tijd zichtbaar. In de hoge flats in de Bossenbuurt, bijvoorbeeld. Voor dit deel van de wijk is het twijfelachtig of voldaan kan worden aan de term ‘participatiesamenleving’. Van kwetsbare burgers, die worstelen om de eindjes aan elkaar te knopen, valt simpelweg minder snel te verwachten dat ze zich inzetten voor hun medeburgers of voor hun buurt. De zelfredzaamheid van deze bewoners is vaak laag. En leven in een armoede brengt nu eenmaal andere zorgen met zich mee dan het welbevinden van anderen. De eigen kracht komt niet alleen uit het individu voort, maar evengoed uit diens sociale netwerk – en dat is in deze buurt

“De rek is eruit als wij inzet vragen. Mensen zijn naast hun baan en gezin vaak al actief als mantelzorger of bij een vereniging. Er wordt verwacht dat mensen van alles doen in de participatiesamenleving, maar bij een grote groep is die ruimte er niet.”

ook kwetsbaar. Een welzijnswerker uit Meerzicht ondervindt dat ook bij zelfredzame bewoners de burgerkracht beperkt is: “De rek is eruit als wij inzet vragen. Mensen zijn naast hun baan en gezin vaak al actief als mantelzorger of bij een vereniging. Er wordt verwacht dat mensen van alles doen in de participatiesamenleving, maar bij een grote groep is die ruimte er niet.”[2]
Naast de pijnpunten in de gewenste participatiesamenleving, spelen er ook veel problemen met de jeugd in de wijk. Veel jongeren zijn goed bezig met hun toekomst, maar een flinke groep dreigt af te glijden. Ze zorgen voor overlast en een deel daarvan begeeft zich op het criminele

[1] *Kwetsbare wijken in beeld, Platform31, maart 2017.*
[2] *Idem voetnoot 1.*

pad. Het is dan ook hoog tijd voor extra inzet op ondersteuning van de gezinnen en jeugd in de wijk en in een aantal complexen.

Uit gesprekken met bewoners wordt duidelijk dat zij prettig wonen in Meerzicht, vanwege het groen, de aanwezige voorzieningen en de ligging van de Randstadrail. Maar uit data en gesprekken wordt ook duidelijk dat er in Meerzicht zich een opeenstapeling van problemen voordoet. De harde cijfers tonen aan dat het aantal kinderen in een gezin met een bijstandsuitkering twee keer zo hoog is dan het gemiddelde in Zoetermeer. Het gebruik van voorzieningen uit de Jeugdzorg baart echt zorgen; ruim twee keer zo hoog als gemiddeld voor Zoetermeer. Ook kan de schuldenproblematiek niet worden ontkend; ongeveer 2,5 keer zoveel bewoners zitten in de schuldsanering ten opzichte van het gemiddelde van Zoetermeer. Als we dit aanvullen met de gesprekken die zijn gevoerd bij de wijkverkenning dan wordt dit beeld alleen maar bevestigd. De professionals uit de wijk en de woningbouwcorporaties ervaren dat in de wijk sprake is van ernstige problematiek achter de voordeur, die belemmerend werkt om mee te doen, te participeren of eigenaarschap te tonen. Door alle actuele problematiek met Corona, de woningnood, stijgende energieprijzen en de torenhoge inflatie zijn de problemen in Meerzicht heftiger en veelzijdiger geworden. Dit speelt bij jong én oud, en niet alleen in de sociale huursector maar veel breder. Een concentratie van deze problematieken is te vinden in met name de hoogbouw (Bossenbuurt).

De vergrijzing in de wijk vraagt ook om een andere ondersteuning van senioren. Er zal gezamenlijk met welzijn, zorg, gemeente en corporaties gekeken moeten worden hoe ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in reguliere seniorenwoningen. Dit kan goed werken en zet ook ouderen juist in hun kracht in het complex. Het wijkresto in de Albrandswaard met alle andere voorzieningen maakt het langer zelfstandig wonen al vele jaren mogelijk. Een doorontwikkeling van het wijkresto of andere vormen van ondersteuning kan een bijdrage leveren aan een aantrekkelijker woon- en leefklimaat in Meerzicht.

Met betrekking tot het opleidingsniveau zien we dat de wijk minder goed scoort dan het Zoetermeers gemiddelde. Het aantal hoogopgeleiden ligt voor Zoetermeer gemiddeld op 26,3 %, voor Meerzicht ligt dit op 20,2%. Meerdere jongeren uit de wijk beschikken niet over een startkwalificatie en maken daardoor minder kans op de arbeidsmarkt. De slechte start voor jongeren is ook terug te zien in het hoge gebruik van de voorzieningen uit de Jeugdwet.

Ook komen er steeds meer signalen binnen dat jongeren, of beter gezegd kinderen, op jonge leeftijd dreigen af te glijden naar de criminaliteit.

2.3 Wonen

De belangrijkste kwaliteit van Meerzicht, de prettige leefomgeving met goede huisvestingsmogelijkheden, staat onder druk. Dit blijkt onder meer uit de wijkverkenning, waarin gesprekken met bewoners zijn gevoerd en de data-analyse van bureau Louter, de basis voor de Visie Zoetermeer 2040. De huidige bewoners maken geen positieve keuze voor de wijk en/of hebben andere woonwensen waar de wijk niet in voorziet. De wijk oogt nu sleets, dat is zichtbaar bij de woningen en in de woonomgeving. Kortom lage woonaantrekkelijkheid en eenzijdige instroom van bewoners, zijn zicht- en voelbaar.

Bossenbuurt: woningvoorraad en eigenschappen bewoners

In de Bossenbuurt is er sprake van een relatief hoog aandeel huurwoningen, 64% waarvan 55% in het betaalbare sociale huursegment. De overige 36% zijn koopwoningen[3]. In de sociale huur is de doorstroming laag met nog geen 3% op jaarbasis. De woningvoorraad is eenzijdig, want die bestaat uit een relatief hoog aandeel grote sociale huurwoningen (groter dan 80m2). Dat terwijl deze grote sociale huurwoningen voor meer dan 60% bewoond worden door een- en tweepersoonshuishoudens. In de koopsector valt op dat het aandeel van de woningen met een WOZ-waarde onder de € 200.000 relatief hoog is vergeleken met de rest van Zoetermeer. In de Bossenbuurt heeft 100% van de koopwoningen een WOZ-waarde onder de €250.000. De buurt is hierdoor potentieel aantrekkelijk voor particuliere beleggers, die in de Bossenbuurt relatief goedkoop een appartement voor de verhuur kunnen kopen.

Verder zorgt het huidige woonruimteverdeelbeleid dat gezinnen met een urgentieverklaring overwegend in flatgebouwen terecht komen, wat kan leiden tot een concentratie van sociaal kwetsbare inwoners. Bij een urgentieverklaring is met grote regelmaat sprake van huishoudens met ernstige sociale, medische of financiële problemen. De ruime flats zijn door het type sociale huurwoningen, de mutatiegraad en het woonruimteverdeelbeleid de plek waar deze huishoudens overwegend terecht komen.

[3] *Ter illustratie: de verdeling ligt voor heel Zoetermeer op 30% sociale huur, waarvan 24% betaalbare sociale huur, 15% vrije-sector-huurwoningen en 55% koopwoningen.*



Resumerend, heeft de Bossenbuurt een eenzijdige woningvoorraad die vergeleken met heel Zoetermeer laag wordt gewaardeerd. In combinatie met de huidige woningnood en woonruimteverdeling kan dit leiden tot een eenzijdige instroom van veel lage inkomensgroepen. In het verleden hebben woningcorporaties hun bezit verkocht aan zittende huurders en bij mutaties. Hiermee is zogenaamd gespikkeld bezit ontstaan wat het doen van investeringen in het bezit complexer maakt. Het heeft gedeeltelijk bijgedragen aan een meer gemêleerde instroom aan bewoners.

Water- Bergen- en Landenbuurt: woningvoorraad en eigenschappen bewoners

De Water-, Bergen- en Landenbuurt hebben te maken met compleet andere uitdagingen dan de Bossenbuurt. De buurten bestaan voor het merendeel uit eengezinswoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is met circa 40% wel bovengemiddeld ten opzichte van heel Zoetermeer, maar veel lager dan de Bossenbuurt. De buurten bestaan ook voor een groter aandeel uit koopwoningen: Waterbuurt (42%), Landenbuurt (57%) en Bergenbuurt (63%). Deze koopwoningen hebben een hogere (woon-) kwaliteit en worden ook hoger gewaardeerd. Ook delen van het corporatiebezit scoren goed in de leefbaarheidsonderzoeken.

In de buurten wonen relatief veel ouderen. De bewoners wonen er soms al vanaf de nieuwbouw van Meerzicht. De oudere bewoners zijn toe aan een volgende stap in hun wooncarrière, een levensloopbestendige betaalbare en kwalitatief goede duurzame woning. Juist deze woningen zijn er te weinig in deze buurten, zowel in het huur- als koopsegment, waardoor bewoners in hun eigen wijk niet kunnen doorstromen naar een beter passende woning. De bewoners willen over het algemeen niet weg uit hun buurt, vanwege de sociale contacten die over vele jaren zijn opgebouwd. Er is behoefte aan moderne woonoplossingen voor ouderen in zowel de sociale als de duurdere huursegmenten. Gemeente en corporaties willen deze bewoners behouden voor Meerzicht, omdat ze het sociale cement van hun straat en/of buurt vormen. Daar staat tegenover dat de Water-, Bergen- en Landenbuurt eigenlijk bedoeld zijn als gezinsbuurten maar niet (meer) overal zo functioneren.

Samenvattend, in de Water-, Bergen- en Landenbuurt zien de gemeente en woningcorporaties niet dezelfde kwetsbaarheid als in de Bossenbuurt. De bewoners wonen er fijn en ze dragen bij aan de sociale cohesie van de straat en/of buurt. Voor deze bewoners is een volgende stap in hun wooncarrière wenselijk, in nabijheid van hun sociale netwerk en mantelzorgers. Dit draagt bij aan de sociaaleconomische kracht van Meerzicht.

Een deel van de woningen in Meerzicht loopt tegen groot onderhoud aan. De woningen zijn nu veertig of vijftig jaar oud, en vragen een energetische update, zodat de woningen geschikt gemaakt worden voor het toekomstige duurzame energiesysteem. Vooral het goed isoleren en ventileren, waarmee energiezuinigere, comfortabele en gezondere woningen gerealiseerd worden met lagere energielasten. Niet voor alle bewoners is de verduurzaming van hun woning in combinatie met groot onderhoud te betalen. Met name bij de hoogbouw met particulier bezit kan dit ervoor zorgen dat de verduurzaming van het hele complex wordt tegengehouden.

2.4 Leefbaarheid en veiligheid

Uit de wijkverkenning blijkt dat enkele buurten de afgelopen jaren al in een neerwaartse spiraal terecht zijn gekomen. Dit geldt niet voor de hele wijk Meerzicht. In sommige buurten zijn bewoners tevreden en benoemen ze juist dat ze al jaren prettig samenwonen. In de Waterbuurt bijvoorbeeld, waar we constateren dat er juist een sterke binding is tussen bewoners. De Waterbuurtvereniging speelt hierbij mogelijk een belangrijke rol omdat zij extra aandacht hebben voor de oudere bewoners in de buurt. De uitdagingen liggen vooral in de Bossenbuurt en rond het winkelcentrum. De leefbaarheid in Meerzicht verschilt dus per buurt en soms ook per straat of complex.



Winkelcentrum Meerzicht

Bewoners die aangaven dat de wijk achteruitgaat, noemden vaak overlast van andere bewoners, de komst van nieuwe onbekende bewoners, maar ook fysieke achteruitgang als oorzaken van de achteruitgang. Verloedering door slecht onderhoud en veroudering van de openbare ruimte, het verouderde winkelcentrum en zwerfvuil werd eveneens aangekaart.

Bewoners benoemen ook regelmatig dat ze overlast ervaren van jongeren en kinderen. Soms gaat het om het geluid van spelende kinderen in een speeltuin, maar het betreft ook jongeren die in de avonduren samenkomen en hierbij geluidsoverlast veroorzaken en afval achterlaten. Op hun beurt geven de jongeren en kinderen aan dat ze geen plek hebben in de wijk omdat ze door volwassenen overal worden weggestuurd. Speel- en sportplekken in de wijk zijn belangrijk zodat ook jongeren zich thuis voelen in Meerzicht.
Professionals uit de wijk hebben zorgen over de invulling van vrije tijd naast school. Terwijl uit onderzoek bekend is dat een goede invulling van vrije tijd, zoals sporten, bijdraagt aan elementaire ontwikkeling van kinderen en jeugd zoals plannen, samenwerken en doorzetten. Voor alle bewoners is laagdrempelige ontmoeting en gezamenlijk activiteiten ondernemen in de eigen buurt van grote waarde.

Een deel van de overlast die door jongeren wordt veroorzaakt, is verklaarbaar doordat ouders niet altijd goed weten wat er van ze wordt verwacht als het gaat om opvoeding en ten aanzien van het gebruik van de openbare ruimte. Een andere oorzaak is dat ouders vooral bezig zijn om het hoofd boven water te houden en daardoor niet voldoende aandacht kunnen geven aan hun kind.
Meerzicht springt er op het gebied van veiligheid en leefbaarheid niet echt uit in vergelijking met het Zoetermeerse gemiddelde wanneer het gaat om aangiftes en meldingen. De meldingsbereidheid lijkt in Meerzicht lager dan in andere delen van Zoetermeer, dus is het mogelijk dat de cijfers hierdoor vertekend zijn. Een lagere meldings- of aangiftebereidheid kan verschillende oorzaken hebben: gebrek aan vertrouwen in instituties, de opvatting dat er toch niets met een melding of aangifte wordt gedaan, niet uit de voeten kunnen met de mogelijkheden om digitaal te melden, enzovoorts. Juist in kwetsbare buurten is er vaak een samenhang tussen onveiligheidgevoelens en teleurstellingen in instituties waardoor de meldings- en aangiftebereidheid lager is.

Op het gebied van veiligheid noemen bewoners vaak dat ze de zichtbare aanwezigheid van politie en handhaving missen. Dit signaal in combinatie met het lage aantal meldingen in de wijk Meerzicht vraagt om extra aandacht de komende jaren. Juist in de meest kwetsbare buurten is het van groot belang dat bewoners zich weer veilig voelen en tijdig hulp in schakelen.
Wat wel opvalt, is het relatief hoge aantal meldingen over overlast door alcohol en/of drugs, openbare dronkenschap, zwervers en geluidshinder. De overlast door alcoholgebruik in de openbare ruimte is overigens een langer bestaand probleem, in een deel van Meerzicht geldt dan ook een verbod op het gebruik van alcohol in de openbare ruimte.
Enkele basisscholen geven aan dat er zorgen zijn over leerlingen als de school sluit. Dit past bij de zorgen die er zijn over een groep jongere jeugd, in de leeftijd van de laatste groepen basisschool tot de eerste klassen voortgezet onderwijs, die hinderlijk en crimineel gedrag vertoont. Het gaat dan om stelen, vernielen, mensen lastig vallen en met messen naar school gaan, zelfs in de basisschoolleeftijd. Een deel van dit gedrag komt voort uit de verheerlijking van messengeweld, dat soms al begint in groep 6. Sinds 2021 hebben zich in Meerzicht enkele heftige geweldincidenten, waaronder steekincidenten, voorgedaan. Deze incidenten zijn deels toe te schrijven aan de aanwezigheid van een jeugdnetwerk in de stad, waar onderlinge rivaliteit een rol speelt in het gepleegde geweld. Een deel van dit netwerk woont in Meerzicht (met name in de Bossenbuurt) en in aangrenzende wijken. Inmiddels is een integrale aanpak gestart op dit jeugdnetwerk en zijn er, ook in Meerzicht, gebiedsgebonden maatregelen genomen zoals gebiedsverboden en een samenscholingsverbod.

2.5 Economie

Meerzicht is een echte woonwijk en als dusdanig ontworpen. Aan de rand (oostkant) van Meerzicht is een kantorenstrook gerealiseerd aan de Afrikaweg, die nu onderdeel uitmaakt van de ontwikkelingen van het Entreegebied waar veel nieuwe woningen worden gerealiseerd. De wijk huisvest 5,1 % van de werkgelegenheid in de stad. In 2021 zijn er in de wijk 2729 arbeidsplaatsen en bevinden er zich 862 bedrijfsvestigingen. Over de afgelopen drie jaar zijn deze aantallen licht gestegen. De detailhandel vertegenwoordigt 536 arbeidsplaatsen, vooral in Meerzicht West (439). Dit wordt verklaard door het winkelcentrum in de buurt. Daarnaast bieden in die buurt de zorg (329) en het onderwijs (379) veel werkgelegenheid. In Meerzicht Oost is de voornaamste sector de zakelijke dienstverlening met 259 arbeidsplaatsen. Dit is in de afgelopen jaren sterk gedaald door leegloop van (verouderd) kantooraanbod, wat nu onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Entree. We hebben het vermoeden dat er relatief veel kleine ondernemers en zzp'ers in de wijk wonen en werken. Ze zijn dragers van de wijkeconomie en de economische kracht in de buurt maar nu vooral niet zichtbaar. Hier liggen kansen om bij transformatie van de flats de plinten te gebruiken en op die manier de zzp'ers en kleinschalige bedrijvigheid meer zichtbaar te maken in de wijk.

Het winkelcentrum Meerzicht is erg naar binnen toe gericht, is verouderd, en heeft een lage verblijfskwaliteit. De verscheidenheid in het winkelaanbod loopt terug. Ook de omgeving van het winkelcentrum ziet er niet aantrekkelijk uit en is in de beleving van veel wijkbewoners een onveilige plek. Het winkelcentrum zal straks voor het te ontwikkelen Entreegebied als één van de winkelcentra gaan functioneren.
De hoge bevolkingsdichtheid in de directe omgeving en de verwachte toename van inwoners in Entree biedt kansen voor het winkelcentrum. Een fysieke renovatie zal de belevingswaarde, verblijfskwaliteit en het aangenaam boodschappen doen aanzienlijk verhogen. Ook liggen er kansen door vervangende nieuwbouw en transformatie om het functioneren en de aantrekkingskracht van de winkels te verhogen. Door vervangende nieuwbouw en transformatie zullen 'aard en smaak' van het fast service aanbod in de wijk de komende jaren hierin meebewegen. Dit geldt vooral voor sterk groeiende branches, zoals afhaal/bezorgconcepten. Voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen, blijft er ruimte voor (nieuwe) wijk- en buurtverzorgende initiatieven.

3 Prettiger wonen in Meerzicht

We willen bereiken dat de huidige en toekomstige bewoners van Meerzicht zich thuis voelen in de wijk en meedoen. Ons beoogd doel is de samenstelling van de subbuurten in Meerzicht evenwichtiger te maken. Onze overtuiging is dat een diverse bevolkingssamenstelling samen met sociale en leefbaarheidsinterventies zal leiden tot meer sociale draagkracht en een verbetering van de leefbaarheid.
In de wijkverkenning hebben bewoners aangegeven graag in hun wijk te willen blijven wonen, maar dat die mogelijkheden er onvoldoende zijn. Dit geldt nadrukkelijk voor de oudere bewoners, senioren die vanaf het begin in Meerzicht wonen en daar graag willen blijven. Vanuit die behoefte willen we meer passende woningen realiseren, waarbij een balans ontstaat tussen de verschillende woningtypen en woningsegmenten.
Ook de verduurzaming van woningen draagt bij aan een kwaliteitsslag van de woningen en het verminderen van de energielasten.

Hoe gaan we dat doen?



Station Meerzicht

3.1 Verduurzamen van de woningen

Woningcorporatie ‘De Goede Woning’ heeft reeds de eerste woningen in Landenbuurt getransformeerd naar nul op de meter woningen. Vestia heeft het Fonteinbos al volledig gerenoveerd en Vidomes Haagse Bos en Vreebos. Ook zijn er verenigingen van eigenaren actief om te verkennen of en hoe zij hun woningen kunnen verduurzamen. Enkele VVE’s, vaak in gemengd bezit met een woningbouwcorporatie, hebben al plannen gemaakt voor energetische verbeteringen en op termijn aardgasvrije woningen.

De komende 10 jaar hebben corporaties nog veel verduurzamingsplannen voor flats met een VVE: Hoevenbos, Laveibos, Alferbos, Jagersbos en Zalkerbos. Het betreft in totaal ongeveer 1200 woningen, waarin de woningcorporaties en eigenaar-bewoners gemiddeld € 70.000 per woning investeren.
De woningcorporaties en VVE’s hebben daarmee een enorme opgave om het bestaande bezit te verduurzamen.

Hier zijn mooie koppelkansen te realiseren door onder andere het verbeteren van de kwaliteit van het Bossenpark, zodat het naastgelegen openbaar gebied een positieve impuls krijgt na de verduurzaming. Bij verduurzamingsplannen horen huisbezoeken. Dit biedt een koppelkans om met bewoners breder in gesprek te gaan en waar nodig passende hulp te bieden.

3.2 VVE’s versterken

De meeste verduurzaming vindt plaats bij corporatiebezit en het zogenaamde gespikkeld bezit. Daarnaast is er in Meerzicht een verouderde woningvoorraad met eigenaren die niet voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen. Denk hierbij aan Belvederebos,Kadoelerbos en Jonkerbos, maar ook aan de eengezinswoningen in de Landenbuurt en Bergenbuurt.

Het programmateam Duurzaam zal met alle verenigingen van eigenaren in gesprek moeten gaan over verduurzaming van hun complexen. Het zal de nodige inspanning vergen om deze VVE’s te faciliteren zodat zij wel in hun gezamenlijk bezit kunnen gaan investeren teneinde bij te dragen aan een toekomstbestendige wijk.
De eerste VVE in Meerzicht heeft de verkenning van de mogelijkheden al gedaan, waarbij achterstallig onderhoud en verduurzaming werd gecombineerd. Tijdens de ALV bleek dat voor een grote groep eigenaren dit een te grote stap was en daarom zet zij nu in op het aanpakken van het achterstallig onderhoud. Dit maakt de vraag: ”Wat is ervoor nodig om ook deze eigenaarbewoners te verleiden tot duurzaamheidsmaatregelen, comfortverbetering en een facelift van hun complex?” zeer relevant. Samen met het programma Duurzaam gaan we op zoek naar aanvullende maatregelen als een bijdrage vanuit het warmtefonds alleen, niet toereikend is.

3.3 Nieuwe woningen toevoegen

Gemeente, corporaties en marktpartijen gaan, in overleg met bewoners, op zoek naar locaties voor extra woningen. Deze woningen zijn nodig voor bewoners die graag in hun buurt willen blijven wonen of ernaartoe willen verhuizen. Op die manier creëren we schuifruimte die nu ontbreekt.
Er zijn in ieder geval meer geschikte woningen voor vitale senioren en woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens nodig. Ook zullen we onderzoeken of er extra woningformules met zorg componenten toegevoegd kunnen worden. Dit is een lastige opgave omdat die het algemeen belang versus het individuele belang raakt. Veel bewoners zien de noodzaak tot extra woningen voor deze doelgroepen, maar zien deze niet altijd graag in hun eigen woonomgeving. We betrekken daarom actief de oudere buurtbewoners bij dit proces.

3.4 Woningvoorraad wijzigen

Naast nieuwbouw kan ook de transformatie van het bestaande woningbezit een instrument zijn om de door buurtbewoners gewenste woningtypen toe te voegen aan de buurt. De grotere woningen waar een overschot aan is worden dan getransformeerd naar woningen waar behoefte aan is, zoals kleinere woningen of riante woningen met minder kamers voor de empty nesters. De woningverbetering/ verduurzaming is het moment om die transformaties te realiseren.

3.5 Volkshuisvestelijke instrumenten

Voor een betere balans in de wijk sturen de gemeente en woningcorporaties gezamenlijk op een minder eenzijdige instroom van nieuwe bewoners in Meerzicht, bijvoorbeeld door geleidelijk het aandeel betaalbare sociale huurwoningen per buurt naar maximaal 40% te verminderen. De corporaties kunnen dit doen door na verduurzaming en na mutatie de huurwoningen duurder te verhuren of te verkopen. Vanwege de ernstige woningnood geldt de voorwaarde dat echte betaalbare sociale huurwoningen eerst elders in de stad terugkomen. Op deze manier kan doorstroming plaatsvinden en kunnen veel meer reguliere woningzoekenden passend gaan wonen. Een deel van die opgave kan vervuld worden in het te ontwikkelen gebied Entree.

Dat betekent niet minder sociale huurwoningen, maar wel iets duurdere sociale huurwoningen.
De samenstelling van de subbuurten wordt dan beïnvloed door te sturen op instroom. Daarbij zetten we ook andere instrumenten in zoals intakegesprekken, koopgarant en reductie van directe bemiddeling. Voor reductie van directe bemiddeling is het noodzakelijk dat elders in de stad voldoende alternatieven beschikbaar zijn. De gezamenlijke seniorenmakelaars van de corporaties en de gemeente kunnen we extra inzetten om de doorstroming een impuls te geven als er nieuwe seniorenwoningen worden toegevoegd.
Gemeente, corporaties en andere partners kunnen er ook voor kiezen om in complexen met veel kwetsbare bewoners extra ondersteuning aan individuele bewoners te bieden of aan het hele complex. Dit kan via de realisatie van woon-zorg steunpunten, flatcoaches en via wijkteams.

4
Sociaal sterker en draagkrachtiger Meerzicht

Het is van cruciaal belang dat bewoners voldoende inkomen hebben. Te veel bewoners in Meerzicht hebben op dit moment immers te maken hebben met armoede en schulden. Deze bewoners zijn nu niet in staat om zich ook nog te bekommeren om hun wijk en hun omgeving. We willen bewerkstelligen dat bewoners activiteiten weer zelf kunnen dragen en zelf het initiatief hiertoe nemen. De sociale binding in Meerzicht is in de loop der jaren afgenomen dat willen we herstellen. Vroegsignalering en preventie zijn voorwaardelijk om invulling te geven aan gezonde en veerkrachtige buurten. We willen bereiken dat de achterstanden van kinderen en peuters verminderen, op die manier kunnen zij in de toekomst bijdragen aan de opwaartse beweging van Zoetermeer in het algemeen en Meerzicht in het bijzonder.

Hoe gaan we dat doen?

4.1 Preventie in de praktijk

Dit doen we onder meer met het project Preventie in de Praktijk is in februari 2022 goedgekeurd door de gemeenteraad als onderdeel van het Sociaal Innovatiefonds. De voorbereidingen worden op dit moment getroffen, zodat dit project in januari 2023 van start kan gaan. We gaan werken aan een samenhangende aanpak in de wijk. De essentie van het project is een wijkgericht interventieteam. Die aanpak vraagt om het ontschotten van vraagstukken als financiën. Een samenhangende aanpak met inwoners moet meet- en merkbaar verschil gaan maken in de wijk. Maatschappelijke kosten en baten en de financiële effecten willen we inzichtelijk gaan maken. De huidige interventies in de wijk worden daar waar deze positief bijdragen ingevlochten in de nieuwe aanpak.

4.1.1 Bestaanszekerheid herstellen

Wijkgericht interventieteam
We geven de aanpak in de wijk een extra impuls met een team van professionals. Dit zogenoemde interventieteam gaat zich specifiek gaat richten op vraagstukken en oplossingsrichtingen op allerlei levensterreinen (waaronder schulden, wonen, werk, zorg, veiligheid etc.). Door het slim laveren tussen regelruimte en nieuwe maatwerkoplossingen heeft het team een focus op maatschappelijk rendement.

Belangrijke uitgangspunten voor het interventieteam zijn:

- Eén professional heeft een regisserende rol rond een gezin.
- Het team bestaat uit generalisten die over hun eigen domein heen kunnen kijken.
- Bij de ondersteuning wordt uitgegaan van het perspectief van het gezin, kind. Bureaucratie wordt vermeden.
- Uitzonderingen op de regels zijn toegestaan. Ongelijke gevallen worden ongelijk behandeld.
- Samenwerking tussen partijen gaat ook over het integraal inzetten van eigen budgetten.

Inzetten van de Doorbraak Methode
Een grote groep bewoners van Meerzicht redden het financieel niet of ternauwernood. We zullen de sociale netwerken mobiliseren om mensen met financiële zorgen eerder in beeld te krijgen zodat we hen tijdig en beter kunnen ondersteunen. Door vroegtijdig geldzorgen aan te pakken, reduceren we stress onder wijkbewoners. En deze stressreductie voorkomt op zijn beurt weer inzet van duurdere hulp. Het team zal getraind worden in de Doorbraak methode, een gestructureerde aanpak om maatwerkplannen te maken. Deze methode boekt landelijk al resultaten door het voorkomen van kosten (jeugdbescherming, huisuitzettingen, dure zorgkosten etc).

Toeleiding naar werk
Als bewoners (meer) kunnen werken worden ze ondersteund met het vinden van werk.
Soms zijn er belemmeringen om (meer) te werken. In deze gevallen wordt gezocht naar een passende oplossing.

4.1.2 Gezond leven makkelijker maken

Preventiecoalitie
De gemeente heeft samen met zorg – en welzijnsorganisaties, zorgverzekeraars Menzis en CZ, en de GGD Haaglanden een preventieakkoord gesloten. De preventiecoalitie gaat met wijkbewoners in gesprek over wat zij nodig hebben om gezond te kunnen leven. Met bewoners wordt ook gesproken over wat werkt en waarom.

Positieve gezondheid
We kijken hierbij vanuit een brede integrale kijk op gezondheid: niet zorg maar gezond leven moet meer vanzelfsprekend worden. De coalitie gaat succesvolle initiatieven van wijkbewoners en hulpverleners in de wijk meer zichtbaar maken en aan elkaar verbinden.

4.1.3 Gelijke kansen

Kansrijke start
De eerste duizend dagen van kinderen zijn cruciaal voor de ontwikkeling, gezondheid en welzijn. We investeren in het bereik van jonge kinderen (peuters) met achterstanden. Zij maken op dit moment te weinig gebruik van het bestaande aanbod. Dit gaan wij aanpakken door onder andere de inzet van een Voor- en Vroegschoolse Educatie consulent samen met de ouders. De wens is ook om op de scholen extra inzet schoolmaatschappelijk werk in te zetten. Tevens zal gewerkt worden met een schoolmakelaar. De ouders kunnen daarbij terecht voor praktische, opvoed- en zorgvragen.

Prettig en veilig opgroeien
Het bevorderen van gelijke kansen in het onderwijs is een belangrijk speerpunt in Meerzicht. Dit kan onder andere door naschoolse activiteiten, of door hulp bij scholing via gezinsondersteuning, alternatieve dagbesteding en vooral via het jongerenwerk. Zo zorgen we niet alleen voor betere kansen voor kinderen en jongeren, maar reduceren we ook overlast in de wijk door jongeren.

Aanpak onderwijsachterstand
Een andere inzet voor het realiseren van gelijke kansen is het vroegtijdig opsporen en bestrijden van onderwijsachterstanden. Het activiteitenaanbod voor het tegengaan van onderwijsachterstanden zal daarom worden uitgebreid. Bovendien zal invulling gegeven worden aan het voorloperstraject Rijke schooldag waar Unicoz aan meedoet voor 6 basisscholen in Zoetermeer.

We maken gebruik van het Factorenmodel waarmee vormen van ondersteuning worden gekozen die bijdragen aan de gezonde ontwikkeling van jeugdigen. Het factorenmodel laat zien welke factoren bijdragen aan het kansrijk, veilig en gezond leven van kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen en hoe ze daarop van invloed zijn. Op basis van dit model kan in beeld worden gebracht wat de meest belangrijke factoren zijn voor het kansrijk, veilig en gezond leven.

4.2 Verkennen tweestromenscholen

In Meerzicht zijn meerdere oude schoolgebouwen die door hun bouwkundige staat en indeling niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en die in de komende jaren vervangen moeten worden. Dit biedt kansen voor de bestaande schoolbesturen om te verkennen op welke wijze zij om willen gaan met het primair onderwijs in Meerzicht. Met deze kansen in het achterhoofd, is het wenslijk wanneer de ontwikkeling zoals in Palenstein, ‘Het Castellum’ is gerealiseerd, tot de opties behoort. Een gebouw waar samenwerken aan de ontplooiingskansen voor alle wijkbewoners het vertrekpunt is. Een laagdrempelige plek waar bewoners terecht kunnen voor voorzieningen, maar waar ook ruimte is voor welzijns- en zorgaanbod. Hier ontstaat dan een koppelkans met vrijetijdsbesteding. Maar dit betekent ook dat strategisch beoordeeld moet worden op welke plek de functies kunnen blijven, waar nieuwbouw en waar transformatie naar andere functies mogelijk is. Er is behoefte aan een grote sportzaal, waarbij de loopafstand tot de basisscholen een belangrijk aandachtspunt is. Dit ter vervanging van de kleinere gymzalen in de wijk. De kleine gymzalen verspreid over de wijk zijn immers niet toereikend voor het onderwijs en te klein om te gebruiken door de sportverenigingen. Hiermee spelen wij in op de vraag en behoefte van jongeren die daar dan samen met verenigingen en jongerenwerk gebruik van kunnen maken.

4.3 Vroegsignalering en huisbezoeken

Huisbezoeken in het kader van verduurzaming worden breder ingezet, zodat we in een vroegtijdig stadium bewoners kunnen helpen. Dit is een koppelkans om fysieke en sociale vraagstukken met elkaar te verbinden. Het wijkgericht interventieteam zal hier een belangrijke rol in vervullen.

4.4 Wijkvoorzieningen

In de wijk Meerzicht zijn veel voorzieningen aanwezig. Er is een winkelcentrum, diverse instellingen die bewoners ondersteunen als ze het financieel zwaar hebben, bereikbaarheid van het OV, scholen, sportvoorzieningen en Albrandswaard. Niet alle voorzieningen zijn voor alle inwoners goed vindbaar of nodigen uit tot een bezoek. We gaan in gesprek met bewoners over hun wensen en ideeën en we werken aan een plan voor de transformatie van maatschappelijk vastgoed wat kansen biedt voor koppelingen en uitruil.

5
Leefbaarheid en veiligheid in Meerzicht

De leefbaarheid en veiligheid staat onder druk en vraagt om gerichte interventies. Jongeren geven aan dat er te weinig speel-en sportplekken zijn. We willen bewerkstelligen dat bewoners een positiever oordeel geven over hun buurt en wijk. Dat er minder overlast wordt ervaren. En dat jongeren ervaren dat er in de wijk voldoende ruimte en mogelijkheden zijn om elkaar te ontmoeten. Om deze ambities te verwezenlijken, is het van belang om meer kwetsbare bewoners bereiken.

Hoe gaan we dat doen?

5.1 Sociale cohesie

De leefbaarheid in buurten, straten en complexen wordt door bewoners als knelpunt benoemd. Ook woningcorporaties zien in hun woonbelevingsonderzoek dat enkele straten negatief scoren. Het betrekken van bewoners bij de plannen voor hun straat speelt een belangrijke rol om bewoners een gevoel van eigenaarschap terug te geven. Op korte termijn zetten we nadrukkelijk in op schoon en heel.

Op sociaal gebied wordt ingezet op een gerichte aanpak voor kwetsbare gezinnen en eenzaamheidsbestrijding. Daarnaast wordt met vertegenwoordigers van bewoners en eigenaren ingezet op buurtbinding. Actieve bewoners geven vaak aan dat ze het gevoel hebben er alleen voor te staan. Verbetering van buurtbinding is dan ook nodig om meer bewoners actief te krijgen. Vanuit deze buurtbinding kan vervolgens gezamenlijk gekeken worden naar een passende aanpak voor problemen op fysiek gebied. Op fysiek - en veiligheidsgebied is juist een samenwerking met bewoners, eigenaren van complexen en de diverse afdelingen van de gemeente nodig om zwerfvuil, weesfietsen en andere overlast te verminderen. We gaan onderzoeken of de inzet van flatcoaches of een andere methodiek bijdragen aan een duurzame oplossing en daarbij ook de sociale cohesie binnen de wijk kan verbeteren. Dit is beproefde werkwijze van Vidomes met wonen, welzijn en zorgpartners in de andere gemeenten. Gemeente, Vidomes en Palet-welzijn willen starten met een flatcoach in seniorencomplexen en daarna doorpakken met gezamenlijke coaches in wooncomplexen met veel kwetsbare bewoners.

Er zijn kansen om de betrokkenheid van bewoners te vergroten en in te zetten op een schone, veilige buurt. Op dit moment doen we dat al bij de verduurzaamde flat Fonteinbos, samen met de bewoners wordt daar de kwaliteit van de directe woonomgeving verbeterd. De successen uit het wijkgericht werken, waarbij het uitgangspunt is om de inwoners meer invloed te geven op hun eigen leefomgeving, worden in Meerzicht meegenomen.

Als bewoners hulp nodig hebben voor de uitvoering van een idee om hun buurt te verbeteren gaan we ze daarin ondersteunen. Zo kunnen bewoners die het groen om hun woning willen aanpakken ondersteunt worden met adoptiegroen. Welzijnsorganisaties kunnen bewoners van jong tot oud helpen om een plan verder uit te werken. Bewoners met goede ideeën kunnen geholpen worden om subsidie aan te vragen om hun initiatieven te verwezenlijken.

Tijdens en na de verduurzaming maken we extra gebruik van Wijk aan Zet om bewoners te ondersteunen.

5.2 Outreachende aanpak

Veel kwetsbare bewoners zijn moeilijk te bereiken, zoals mensen die kampen met taalproblemen of problemen op het gebied van armoede en schulden. De basisscholen en andere natuurlijke laagdrempelige ontmoetingsplaatsen moeten we beter gaan benutten om deze kwetsbare groepen te bereiken met als doel om scholen en kinderopvangorganisaties betere ondersteuning te bieden bij de complexe problematiek. Hierdoor ontstaat onder andere een groter bereik van/naar de organisaties die informele en formele ondersteuning bieden aan kwetsbare huishoudens. Indien noodzakelijk kunnen zij deze kwetsbare huishoudens doorgeleiden naar het wijkgericht interventieteam dat onderdeel uitmaakt van het project Preventie in de Praktijk.

5.3 Extra aandacht voor jeugd

Om te voorkomen dat jongere jeugd die nu hinderlijk en crimineel gedrag vertoont afglijdt naar (zwaardere) criminaliteit werken gemeente, politie en jongerenwerk samen aan de persoonsgerichte aanpak en monitoring van deze doelgroep. Ernstiger geweld zoals steekincidenten en overvallen wordt tegengegaan door een integrale aanpak die specifiek is toegespitst op de jongeren en netwerken die verantwoordelijk zijn voor dit geweld. Daarnaast worden gebiedsgerichte maatregelen genomen voor zolang dat nodig is. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld cameratoezicht en samenscholingsverboden. Deze aanpak staat los van het tegengaan van de minder ernstige overlast die kinderen en jongeren veroorzaken. Om deze overlast tegen te gaan wordt de samenwerking tussen onder meer de gemeente (waaronder Handhaving) en woningcorporaties verstevigd.

5.4 Vrije tijd

Met de upgrade van het Kraijeckveld en bijbehorende programmeringen en de mogelijkheid om in een buurt een Citybox te realiseren, wordt de mogelijkheid voor jongeren en kinderen om buiten te sporten en deel te nemen aan activiteiten vergroot. We gaan met bewoners in gesprek over het gebruik van kleine speelvoorzieningen of dit beter kan en welke behoefte er is aan een grotere speelplek.

Met een grote diversiteit aan inwoners in Meerzicht, is cultuurbeleving niet voor iedere inwoner hetzelfde of even vanzelfsprekend. De ‘Cultuurvisie 2030’ van Zoetermeer is gericht op het ontplooien van culturele ontmoetingen die aansluiten bij de behoefte van de verschillende doelgroepen in de wijk. Ook voor Meerzicht geldt dat hier een cultuuraanbod gecreëerd wordt dat voor iedereen relevant is op plekken die vertrouwd en toegankelijk zijn.

5.5 Wijkeconomie

We verkennen hoe we de wijkeconomie kunnen versterken, en starten met een onderzoek naar zzp’ers en kleine ondernemers in de wijk. Wat betekenen ze nu voor de wijk, welke toekomstplannen zijn er bij deze ondernemers en hoe kunnen deze plannen gefaciliteerd worden in de wijk of directe nabijheid.

De Entree wordt ontwikkeld als een levendige stadswijk. Een evenwichtige opbouw van wonen en werken is hiervoor belangrijk. Met name de ontwikkeling van Meerzicht Oost is vanwege zijn ligging nauw verbonden aan deze ambitie. De werkgelegenheid in de Entree zal een plaats krijgen in de plint langs de Afrikaweg, door onder meer ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijvigheid (bedrijfsunits van circa 250m2). Hier kan doorgroeiruimte ontstaan voor de huidige werkgelegenheid in de wijk en ook kan er ruimte geboden worden aan ontmoetingsplekken voor werkenden in de omgeving.

Gelet op het aandeel lager opgeleiden en mensen in de bijstand in Meerzicht West verdient in dit wijkdeel de ontwikkeling van lokale werkgelegenheid extra aandacht. Dit kan gedeeltelijk worden ingevuld door ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijvigheid in de plinten van de Entree.

6
Fysieke kansen in Meerzicht

We willen bereiken dat de huidige en toekomstige bewoners van Meerzicht zich thuis voelen in Meerzicht. Ons doel is om de waardering van bewoners en bezoekers voor de wijk te verbeteren. Dit kan door op strategische plekken in samenhang te investeren. De waardering voor het winkelcentrum is nu laag een stevige aanpak zal dit omkeren in een hoge waardering. Datzelfde geldt voor het groen en de parken, de aanwezigheid ervan wordt door bewoners gewaardeerd maar de kwaliteit ervan niet. Het verhogen van de kwaliteit van het groen is dan ook een van de speerpunten van onze aanpak.

Hoe gaan we dat doen?

6.1 Ontwikkelperspectief Meerzicht

We bekijken de wijk vanuit een geheel.
Waar belangrijke thema's zoals mobiliteit, ontwikkellocaties, vergroening, relatie Entree, toegankelijkheid en verbindingen in aan de orde komen. Daarvoor maken we een zogenaamd ontwikkelperspectief Meerzicht. Het vertaalt het gebiedsprogramma in concrete ontwikkelstappen, brengt de ruimtelijke kwaliteit in beeld om de woonaantrekkelijkheid, leefbaarheid en veiligheid te vergroten. Het is een kader om plannen te toetsen op kwaliteit, toegankelijkheid, openbare ruimte te versterken, mogelijkheden te verkennen voor maatschappelijke voorzieningen en te onderzoeken waar het toevoegen van woningen meerwaarde heeft voor de wijk.

6.2 Hart van Meerzicht

Het winkelcentrum is een uitgelezen kans om invulling te geven aan de opwaartse spiraal voor de gehele wijk en daarmee ook als trekker te fungeren voor toekomstige Entree bewoners.
Een hoogwaardig winkelcentrum levert tenslotte zichtbare vernieuwing op. Dit is tevens van belang om een belangrijk deel van de wijkeconomie in deze woonwijk van de toekomst veilig te stellen.
De eigenaren van het winkelcentrum zien dit nu al en zijn bereid te investeren in het winkelcentrum en in de transformatie van de kantoren boven het winkelcentrum.

Daarbij zijn onorthodoxe ingrepen mogelijk en noodzakelijk om de gewenste kwaliteit en verdichting te realiseren. De huidige verdeling van grondeigendommen tussen gemeente, eigenaars van het winkelcentrum en VVE Meerzicht zijn onlogisch en een uitruil biedt mogelijkheden voor transformatie en verdichting. Daar waar bewoners nu snel de boodschappen doet en het winkelcentrum direct weer verlaat moet het centrum een plek worden om elkaar te ontmoeten en te verblijven, sociale contacten aan te halen en te verpozen.
Een transformatie van de openbare ruimte van parkeren en laden en lossen naar groen, verblijven, terrassen en genieten is daarbij uitgangspunt.
Hart van Meerzicht is uitnodigend ingericht voor de voetganger en fietser, met de auto te gast. Bij de aanleg van de openbare ruimte zetten we in op niveau A omdat het centrum de belangrijkste publiekstrekker is en zal blijven. Inmiddels heeft er een verkenning plaats gevonden naar de wensen met alle betrokken stakeholders in en om het betreffende winkelgebied.

Nieuwe gebouwde parkeervoorzieningen bieden ruimte voor aanvullende woningbouw, zoals passende woningen voor ouderen. Voorkanten van bebouwing kunnen uitnodigend zijn en de sociale veiligheid bevorderen; ze fungeren als ogen en oren van de wijk, ook in de avonduren.
Dit betekent dat het project Hart van Meerzicht een intensieve co-creatie wordt waarbij de scope gericht moet zijn op een kwaliteitsverbetering voor alle facetten: winkeliers, appartementen boven de winkels, ontmoeting, sociale functies, wijkeconomie en mobiliteit. De ruimtelijke kwaliteit in het winkelcentrum kan sterk verbeteren als de introverte situatie wordt aangepast en de versnipperde inrichting wordt vervangen door samenhang en zoveel mogelijk dubbel ruimtegebruik.

De ligging van het hart van Meerzicht naast de halte van de Randstadrail kan ook beter benut worden en het gebruik geïntensiveerd. De vele platte daken en verharde oppervlakken in het centrum lenen zich voor groen waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van hittestress. Al met al een plek met de nodige potentie die het verschil kan maken.
Alle benoemde ambities worden verder uitgewerkt in het "Ontwikkelkader Hart van Meerzicht".
Omdat het centrumgebied een bijzondere positie inneemt (ruggengraat van Meerzicht) is het maken van strategische keuzes van groot belang om de ambities voor de toekomst voor dit gebied waar te kunnen maken. Ook kunnen initiatieven vanuit de markt aan het ontwikkelkader worden getoetst en fungeert het als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen.

6.3 Bossenpark

In de Bossenbuurt haken we aan op de kans die zich nu voordoet door de aanpak van de waterlopen in het kader van Ons Blauwe Goud. Ons Blauwe Goud is de aanpak van het Hoogheemraadschap om de waterkwaliteit te verbeteren en zo ook de kwaliteit van het water in het Noord AA, een deel van die waterlopen bevindt zich in de Bossenbuurt. Ook dit is een koppelkans. Zo kan er voor de verbetering van de kwaliteit van het Bossenpark aangehaakt worden op die aanpak, die op zijn beurt ook weer bijdraagt aan de kwaliteit van de buurt. Daarnaast draagt dit bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit door de aanleg van natuurvriendelijke oevers. We maken een plan voor het hele Bossenpark als het gaat om de openbare ruimte en zorgen ervoor dat het openbaar groen in de buurt bijdraagt aan ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl.

De insteek is om het huidige ‘doorgangspark’ te transformeren naar een ‘verblijfspark’. De uitvoering hiervan laten we aansluiten op andere opgaves zoals de verduurzaming van minimaal een viertal galerijflats. We zetten in op een aanleg- en onderhoudsniveau B van de openbare ruimte, zodat de kwaliteit die we nu aanleggen, ook in de toekomst gegarandeerd is.

6.4 Ontwikkellocaties

De tussenschaal vier of vijf laags bebouwing is nauwelijks aanwezig in Meerzicht. Onderzoek is noodzakelijk wat deze tussenschaal voor Meerzicht kan betekenen en hoe het de variatie en leefbaarheid in de wijk vergroot. Vaak zijn dit woningtypen in een groene setting die, mits ook woningen op de begane grond gesitueerd, een goede relatie hebben met de buitenruimte, alzijdig zijn en als ogen en oren naar de omgeving fungeren.

6.5 Verbindingen

Meerzicht staat als wijk niet op zichzelf, maar de verbindingen met het Westerpark en de Voorweg zijn nu verborgen. Om het maken van ommetjes te stimuleren, willen we op lange termijn juist deze verbindingen weer verstevigen zodat er een heldere groene structuur ontstaat die het gebruik van de parken stimuleert en bijdraagt aan ontmoeten en bewegen.
De Meerzichtlaan is een belangrijke ader die de wijk verbindt aan de aangrenzende wijken en buurten. Het is de toegang tot het Hart van Meerzicht, ook voor de toekomstige bewoners van Entree. Dit vraagt om een nieuwe entree van Meerzicht, een entree met allure. Dit resulteert onder meer in een betere oversteekbaarheid van de Meerzichtlaan. Maar ook aanvullende woonbebouwing met wonen op de begane grond, voorkanten naar looproutes, nieuwe architectuur en ogen en oren naar het openbare gebied voor de sociale veiligheid.

6.6 Mobiliteit

Meerzicht is ingericht op autogebruik. Aanvullend onderzoek is nodig op een nieuwe toekomstige mobiliteitsstrategie voor Meerzicht te ontwikkelen. Zo wordt er gekeken naar parkeernormen, parkeren ondergronds of uit het zicht, deel-mobiliteit systemen en stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer. Door het verminderen van grote parkeervlakken kunnen vele doelen gediend worden; een aantrekkelijkere omgeving, meer ruimte voor groen, sport en spel en meer bouwlocaties.

7
Investeringen en monitoren

In het kader van de programmaopdracht Wijkontwikkeling Meerzicht is er samen met de partners in de wijk Meerzicht gekeken naar de opgave uit de wijkverkenning en gezamenlijke ambitie: In 2035 zijn de huidige en toekomstige bewoners in Meerzicht thuis in hun buurt omdat het er prettig wonen en samenleven is.
Hierbij streven we naar een wijk in balans, waar de opwaartse beweging zichtbaar is, met gelijke kansen voor iedereen. Deze ambitie sluit naadloos aan op de Visie Zoetermeer 2040.

Het gebiedsprogramma Meerzicht is een samenhangend programma dat betrekking heeft op een combinatie van sociaal, ruimtelijk-fysiek, economie, verduurzaming en veiligheidsmaatregelen. Voor de komende jaren zal geleidelijk vanuit prioritering en koppeling aan investeringen door derden inzichtelijk worden gemaakt wat er moet gebeuren om van Meerizcht een toekomstbestendige wijk te maken. Dit brengt investeringen en inzet van menskracht en middelen met zich mee.
De extra kosten vanuit het programma sociaal zijn opgenomen in het investeringsprogramma voor Meerzicht en worden gedekt door het Programma Sociale Innovatie. Voor het project Preventie in Praktijk zal er een maatschappelijke kosten baten analyse worden opgesteld teneinde in samenhang de effecten te meten.

Voor het fysieke programma wordt een concept businesscase opgesteld waarin deelgebieden benoemd worden waar wijkontwikkeling en inbreiding zal plaatsvinden. Op basis van de benoemde deelgebieden zal er afhankelijk van de opgave en de benodigde middelen een prioritering plaatsvinden. Momenteel is “Hart van Meerzicht” als prioritair gebied benoemd. In dit gebied kan een belangrijk verschil worden gemaakt. Dat is mede afhankelijk van inzet en investeringen van betrokken partijen. De herinrichting van de openbare ruimte zal waar mogelijk gekoppeld worden aan de ontwikkeling van de deelgebieden en waar nodig afzonderlijk in beeld gebracht worden. Getracht wordt investeringen in de openbare ruimte gedeeltelijk te financieren uit de extra impuls openbare ruimte en groen.
Ook beschikbare en benodigde middelen in het kader van maatschappelijk vastgoed worden vanuit een integrale benadering inzichtelijk gemaakt.

De wijkontwikkeling Meerzicht kost geld en getracht wordt een gedeelte van de investeringen terug te verdienen door het benutten van mogelijke verdichting binnen de wijk. Dit bepaalt in belangrijke mate de extra investeringsbehoefte vanuit het Fonds Zoetermeer 2040. Voor de locaties in eigendom van de gemeente wordt uitgegaan van een actief grondbeleid. Voor de locaties in eigendom van ontwikkelende partijen wordt getracht goede afspraken te maken over de gewenste ontwikkeling en worden onderzocht in hoeverre deze bijdraagt aan de ambitie. Hiervoor gaan we een grondstrategie bepalen. Zodra het plan gereed is zal ook gezocht worden naar subsidiemogelijkheden.

Een belangrijk deel van de woningen is in eigendom van de woningcorporaties. Voor een aantal complexen is al besloten deze te renoveren en te verduurzamen. Bij enkele complexen is dit zelfs al gerealiseerd. Voor een aantal complexen is dat nog niet het geval en is dit afhankelijk van beschikbare middelen binnen de corporatie en het bezit van de corporaties in de VVE.

Daarnaast zijn er een aantal VVE’s in particulier bezit. Met de eigenaren van deze woningen wordt verkend hoe deze woningen op een aanvaardbare wijze verduurzaamd kunnen worden zodat het betaalbaar is voor de bewoners. Het programmateam Duurzaam van de gemeente neemt hierin het voortouw.

Vanuit de wijkontwikkeling kan het gewenst zijn om bestaand vastgoed aan te kopen of hierover met ontwikkelende partijen afspraken te maken. Hiervoor wordt in 2023 de vastgoedstrategie verder uitgewerkt.

7.1 Nulmeting

Om de inspanningen en projecten te beoordelen op hun effecten zowel maatschappelijk economisch als financieel zal er voor Meerzicht gewerkt worden aan een instrument wat nodig is voor een samenhangend stelsel van data, datakwaliteit en historie bijgestuurd kan worden.
De onderliggende cijfers uit de wijkanalyse van 2019 (zie bijlage 1) gebruiken we als aanzet voor een nulmeting en gaan we in het eerste kwartaal van 2023 actualiseren.

7.2 Monitoring

We willen zichtbaar het verschil maken en sturen op effecten. En dat willen we doen op de strategische doelen die we nastreven.

Betere en meer passende toekomstbestendige woningen:
Is er sprake van een aantrekkelijke woningvoorraad met meer diversiteit.
Is er een toename van het aantal geschikte woningen voor ouderen en jongeren.

Goede en toekomstbestendige woonomgeving:
Gaat de waardering voor de woonomgeving omhoog, geven bewoners een hoger cijfer en wordt de openbare ruimte meer gebruikt.

Veilige en leefbare wijk:
Buurten scoren beter op de leefbaarheid (leefbarometer en instrumenten van de woningcorporaties)

Sociaal economisch sterkere wijk:
De maatschappelijke kosten baten analyse uit het Project preventie in de praktijk zal hier een belangrijk onderdeel van uit maken.
Zien we dat de bestaanszekerheid van bewoners toeneemt en ervaren zij hun welbevinden beter dan tijdens de start van dit programma.
Kunnen scholen aangeven dat de prestaties van kinderen en jongeren omhoog gaan.

Bij dit alles weegt bewonersperspectief mee: in 2027 jaar en 2032 herhalen we op een of andere manier de wijkverkenning om de mening van bewoners te peilen. En in de tussengelegen jaren kunnen we de Staat van de Wijken (wijkanalyse) en leefbaarheidsmonitor van de woningcorporaties inzetten.

8 Communicatie en participatie

Communicatie en participatie zijn belangrijk voor het programma. Het helpt om de noodzaak van de ingrepen en kansen aan te tonen en bewoners en gebruikers te motiveren om mee te werken. Communicatie bestaat uit verschillende onderdelen die hieronder worden uitgewerkt. Daarbij besteden we kort aandacht aan de belangrijkste doelgroepen.

8.1 Bewoners

De kernboodschap richting bewoners is: Hoe zorgen we er met elkaar voor dat Meerzicht de wijk van mijn toekomst wordt? Deze kernboodschap is gemakkelijk op te schrijven, maar het bereiken en activeren van bewoners is een stuk lastiger.

De communicatie richting bewoners wordt: op maat, activerend en beeldend.

8.1.1 Op maat

In Meerzicht is er sprake van grote diversiteit in de wijk. Daarbij is er een grote groep wijkbewoners met afstand tot de overheid. Op buurtniveau is de diversiteit veel minder aanwezig. Villa's met grote tuinen, rijtjeshuizen en hoogbouw zijn afzonderlijk gegroepeerd. Kwaliteitsuitdagingen zijn dan ook niet wijk- maar buurtafhankelijk.
Goede communicatie in Meerzicht zal veel opleveren. Maar zal dus per buurt flink verschillen. Participatie van mensen met afstand naar de overheid (vanwege achtergrond, taalbarrière, psychologische effecten vanuit armoedeproblematiek of overtuiging) is heel lastig te realiseren. Bewoners die uit zichzelf kansen zien voor het verbeteren van hun eigen leefomgeving hebben vaak maar een kleine impuls nodig om in de 'meedoen stand' te raken. Vanwege de samenstelling van de buurten kan er specifiek gecommuniceerd worden. Het team van mensen dat aan Meerzicht werkt in het programmateam of gelieerd daaraan trekt dan ook de buurt in. Dit zou bijvoorbeeld kunnen met buuroverleg. Daar bespreken teamleden met bewoners - zoveel mogelijk in combinatie met partners – oplossingen en op welke manier bewoners daar zelf in kunnen participeren. Het programmateam gaat vooral uit van de kracht van het persoonlijk contact.

8.1.2 Activerend

Er is in voorgaande jaren veel gesproken met en over bewoners in Meerzicht. Wanneer er in communicatie weer gefocust wordt op 'ophalen', geeft dat de indruk dat er (toch) niks gebeurt. Zelfs terwijl er al volop veranderingen zijn ingezet door woningcorporaties, welzijnsorganisaties en scholen. De communicatie richt zich daarom op activering van de bewoners.

8.1.3 Beeldend

Plaatjes, foto's en tekeningen spreken tot de verbeelding, nodigen uit tot nadenken en meedoen.

Daarnaast is beeldende communicatie ook behulpzaam om jeugd en mensen te bereiken die de taal minder machtig zijn.

8.2 Belanghebbenden

Dat velen zich actief inzetten voor Meerzicht, bewijst het grote aantal initiatieven dat er momenteel is en uitgevoerd wordt door vele stakeholders. De gemeente en woningcorporaties, maar ook onder andere stakeholders zoals VVE's, vereniging bewoners collectief VBEL, bewonerscommissies, maatschappelijke organisaties, vrijwilligersorganisaties, welzijn-, sport en culturele organisaties, de onderwijssector zetten zich actief in om de wijk naar een hoger plan te trekken. In veel gevallen wordt er samengewerkt tussen de verschillende partners.

Het aantal initiatieven en activiteiten levert veel diversiteit op. Van grote en kleine initiatieven; gedragen door krachtige partijen, door en voor bewoners, meerjarig, incidenteel, met een grote impact, en van minder belang. Daarnaast zijn het ook nog eens initiatieven met verschillende doelen en vallend onder de verschillende verbeterthema's.

Deze diversiteit is een kracht, maar tegelijkertijd ook een bedreiging. Want als niemand precies weet wat er gebeurt, kan er verlamming ontstaan. Gedegen overzicht is daarom essentieel. Met overzicht kan er synergie ontstaan en is het mogelijk te bepalen op welke onderdelen er extra aandacht nodig is. Maar ook om te zien waar partijen elkaar kunnen vinden en zich versterken. Daarnaast is overzicht voor de gemeente van belang om te kunnen rapporteren wat er gebeurt, ook wanneer het gaat om initiatieven die niet door de gemeente worden geïnitieerd.

Om iedereen (pro-actief) informatie te laten delen en onderdeel van de communicatiestrategie te laten zijn, is draagvlak bij hen essentieel. Zij moeten hun project onder het programma willen scharen, de meerwaarde zien voor zichzelf en het gebied, input aanleveren en contact onderhouden en data (blijvend) delen om successen te kunnen monitoren, toetsen en delen. Daarom betrekt het programmateam en belanghebbenden in een vroeg stadium bij de communicatiestrategie en laat hen mede keuzes bepalen, onder andere door co-creatie.

8.3 Herkenbaarheid

Om duidelijk te maken dat de gemeente, partners en bewoners gezamenlijk door middel van een grote diversiteit aan activiteiten aan de kwaliteit van Meerzicht werken, wordt het onder één activerende noemer geplaatst. Deze noemer (naam en/of slogan) zorgt voor herkenning. Aan deze noemer wordt ook een eigen stijl gekoppeld. Althans, een stijl binnen de eisen die de huisstijl van Zoetermeer stelt. Want hier wordt tenslotte niet iets geheel nieuws geïntroduceerd.

Om dit te bewerkstelligen gaan we werken met een keurmerk. Het uitwerken van het keurmerk doen we middels co-creatie met de voornaamste stakeholders. En vanuit het programmateam wordt er gewerkt met verschillende digitale documenten zoals social posts, persberichten, uitnodigingen, agenda slogans en beelden.

Ook zetten we een website in, die zal fungeren als een digitale vraagbaak, kalender, inspiratiebron en ga zo maar door. Het is dé plek waar een ieder informatie over acties voor wijkontwikkeling kan ophalen, maar zich ook kan aanmelden om te participeren of een initiatief in te dienen (call to action). Vanuit communicatief perspectief laat het zien dat verschillende partijen actief bezig zijn Meerzicht een kwaliteitsimpuls te geven. Daarnaast doet het dienst als agenda. Bewoners kunnen zien wat er op welk moment voor hen te doen is.

8.4 Startbijeenkomst

Hoewel er door verschillende partijen en de gemeente al geruime tijd aan Meerzicht wordt gewerkt, is er nog geen gezamenlijke strategie. Wanneer verschillende partijen onder een noemer en structuur aan de slag gaan, dit is uiteraard een mijlpaal. De startbijeenkomst houdt het programmateam op twee momenten voor verschillende doelgroepen met verschillende doelen.

Startbijeenkomst belanghebbenden
Na goedkeuring van dit gebiedsprogramma Meerzicht in het college houdt het programmateam een startbijeenkomst voor deze doelgroep. Ook hier ligt de focus op verbinden, delen, stimuleren en inspireren. Het wordt ingezet om elkaar en elkaars uitdagingen en kansen nog beter te leren kennen. En om gezamenlijk invulling te geven aan de opgaven.

Bewoners startbijeenkomst
De bewoners startbijeenkomst is een vervolg op de gesprekken in de buurten en vindt aansluitend op deze gesprekken plaats. Het wordt een dynamisch evenement, om zoveel mogelijk bewoners te bereiken. Dat kan een marktachtig karakter krijgen. Tijdens dit event bieden we Meerzichters inzicht in wat er allemaal in de wijk gebeurt en op welke manier zij kunnen bijdragen aan hoe de Meerzicht hun wijk kan blijven, ook in de toekomst.

Bijlage: Wijkverkenning analyse Meerzicht 2019

Gebruikte bronnen:
Gemeente in Kaart
Zoetermeer in Cijfers
VNG
CBS
ABF Research

Slecht
Goed
Opvallend

* Sterk stedelijk

** Groeikernen: Capelle aan den IJssel, Nissewaard, Nieuwegein, Purmerend, Almere en Lelystad

*** Regio: Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Den Haag, Rijswijk, Delft, Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn

1. Demografie

Kerngegevens	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden naar mate van stedelijkheid*	Vgl met groeikernen	Vgl met regio
Aantal huishoudens	7.255				
Eenoudergezinnen	14%	138	187	130	165
>65 jaar	12%	94	77		
Niet Westerse afkomst	27%	123	124		
Laag inkomen	11%	153	112	117	82
Hoge mate schuldenproblematiek	33%				
Percentage full-time banen	79%	89			
Werkeloosheid	4%	105	113	102	94
Enige mate schuldenproblematiek	33%				

2. Sociaal Welbevinden en meedoen

Belangrijkste feiten (tov Zoetermeer)	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden	Vgl groeikernen	Vgl regio
Gebruik voorziening Jeugdzorg	17%	216			
Kinderen in gezin bijstandsuitkering	16%	200	229	229	200
WMO	13%	206			
Leerachterstand	13%	142	120	107	83
Bijstand per 1000 inwoners	60	176			
Laagste leefbaarheidsscore in Zoetermeer					
Hoogste psychische problematiek					
Overgewicht	54%	104	108	98	116

3. Sociale binding

Belangrijkste feiten (tov Zoetermeer)	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden	Vgl groeikernen	Vgl regio
Eenzaamheid	50%	1,01	106	94	94

4. Veiligheid

Belangrijkste feiten (tov Zoetermeer)	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden	Vgl groeikernen	Vgl regio
Ervaren enge plekken	54%	125			
Ervaren enge verkeerssituaties	19%	63			
Veiligheid in eigen buurt	7,6	95			
Cijfer inzet politie	6,7	99			
Gevoel van onveiligheid (soms+vaak)	32%	128			

5.	Woonomgeving Belangrijkste feiten (tov Zoetermeer)	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden	Vgl groeikernen	Vgl regio
	Tevredenheid Woning	7,7	97			
	Tevredenheid woonomgeving	7,2	96			
	% voldoende groen	82%	112			

6.	Woningmarkt per buurt	Aantal woningen	Huur	Koop
	Meerzicht totaal	7285	55%	45%
	Meerzicht-centrum-west	281	19%	81%
	Bossenbuurt-west	1629	75%	25%
	Bergenbuurt	1282	37%	63%
	Landenbuurt	986	42%	58%
	Meerzicht-centrum-oost	346	72%	28%
	Waterbuurt	1047	57%	43%
	Bossenbuurt-oost	1639	57%	43%
	Meerzicht kantorenstrook-west	75	100%	0%

6a.	Woningmarkt naar type	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden	Vgl groeikernen	Vgl regio
	Eengezins	40%	70	63	60	118
	Meergezinswoning	60%	140	171	182	91

7.	Woningmarkt: Kerngegevens Koopwoningen	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden	Vgl groeikernen	Vgl regio
	Percentage Koopwoningen	45%	82	85	75	76
	Percentage Eengezins Koopwoningen	59%	79	82		
	Percentage Meergezins Koopwoningen	41%	164	146		
	% Koopwoningen < 150.000 Euro WOZ	10%	250	71		
	% Koopwoningen 150.000-200.000 Euro WOZ	28%	255	117		
	% Koopwoningen 200.000-250.000 Euro WOZ	12%	71	57		
	% Koopwoningen 250.000-300.000 Euro WOZ	38%	109	292		
	% Koopwoningen 300.000-400.000 Euro WOZ	3%	26	36		
	% Koopwoningen 400.000-500.000 Euro WOZ	2%	29	33		
	% Koopwoningen >500.000 Euro WOZ	3%	50	50		

7a.	Verdieping Koopwoningen per buurt	Aantal woningen	EG	MG
	Meerzicht-centrum-west	228	0%	100%
	Bossenbuurt-west	407	32%	68%
	Bergenbuurt	812	100%	0%
	Landenbuurt	571	100%	0%
	Meerzicht-centrum-oost	97	0%	100%
	Waterbuurt	447	87%	13%
	Bossenbuurt-oost	708	4%	96%
	Meerzicht kantorenstrook-west	0	nvt	nvt

7c.	Verdieping Prijsklassen Koopwoningen per buurt	Aantal woningen	<150.000	150-200	200-250	250-300	300-400	400-500	>500.000
	Meerzicht-centrum-west	228	57%	43%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bossenbuurt-west	407	28%	40%	10%	17%	1%	2%	1%
	Bergenbuurt	812	0%	2%	26%	59%	6%	2%	4%
	Landenbuurt	571	0%	0%	14%	61%	13%	7%	5%
	Meerzicht-centrum-oost	97	0%	0%	39%	57%	4%	0%	0%
	Waterbuurt	447	14%	0%	7%	62%	10%	2%	5%
	Bossenbuurt-oost	708	5%	91%	0%	1%	0%	2%	1%
	Meerzicht kantorenstrook-west	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

8.	Woningmarkt: Kerngegevens Huurwoningen	Meerzicht	Index tov Z	Vgl steden	Vgl groeikernen	Vgl regio
	Percentage Huurwoningen	55%	122	117	138	134
	Percentage Eengezins Huurwoningen	24%	65	75		
	Percentage Meergezins Huurwoningen	76%	121	123		
	Percentage Huurwoningen-beleggers	11%	39	30	55	32
	Percentage Huurwoningen-woningcorporaties	89%	124	129	111	135
	% Vidomes	40%	143			
	% Vestia	10%	48			
	% De Goede Woning (DGW)	39%	177			
	% Huurwoningen 50.000-100.000 Euro WOZ	9%	225			
	% Huurwoningen 100.000-150.000 Euro WOZ	44%	152	108		
	% Huurwoningen 150.000-200.000 Euro WOZ	22%	79	76		
	% Huurwoningen 200.000-250.000 Euro WOZ	23%	72	144		
	% Huurwoningen >250.000-300.000 Euro WOZ	2%	25	33		

8a.	Verdieping Huurwoningen per buurt	Aantal woningen	EG	MG
	Meerzicht-centrum-west	53	0%	100%
	Bossenbuurt-west	1222	12%	88%
	Bergenbuurt	470	74%	26%
	Landenbuurt	415	84%	16%
	Meerzicht-centrum-oost	249	0%	100%
	Waterbuurt	600	22%	78%
	Bossenbuurt-oost	931	0%	100%
	Meerzicht kantorenstrook-west	75	0%	100%

8c.	Verdieping Prijsklassen Huurwoningen per buurt	Aantal woningen	<150.000	150-200	200-250	250-300	300-400	400-500	>500.000
	Meerzicht-centrum-west	53	77%	21%	2%	0%	0%	0%	0%
	Bossenbuurt-west	1222	69%	17%	12%	1%	0%	0%	0%
	Bergenbuurt	470	22%	1%	72%	3%	0%	0%	0%
	Landenbuurt	415	22%	0%	72%	6%	0%	0%	0%
	Meerzicht-centrum-oost	249	55%	45%	0%	0%	0%	0%	0%
	Waterbuurt	600	77%	1%	19%	3%	0%	0%	0%
	Bossenbuurt-oost	931	46%	54%	0%	0%	0%	0%	0%
	Meerzicht kantorenstrook-west	75	48%	52%	0%	0%	0%	0%	0%

Samenwerkende partners in de wijk