



Woonbehoefte Bleizo West

Stec Groep aan de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer

Erik de Leve, Lotte Huiskens & Anneloes Bouma
19 juli 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Conclusies en aanbevelingen	5
2.1	Aantal huishoudens en kansrijke doelgroepen nemen lokaal en regionaal toe.....	5
2.2	Jaarlijkse marktvraag vanuit kansrijke doelgroepen 500 tot 650 woningen	5
2.3	Kansen voor groenstedelijk woonprogramma: circa 3.500 woningen	7
2.4	Kansen voor hoogstedelijk woonprogramma: circa 6.000 woningen	8
2.5	Zorg voor groene kwaliteiten in woonomgeving (ongeacht keuze programma).....	9
2.6	Vergroot onderscheidend vermogen en afzetpotentie door divers woonprogramma	9
2.7	Prioritering en fasering in relatie tot andere zachte plannen (in regio) nodig	10
3	Bleizo-West	11
3.1	Bleizo-West nog grotendeels onbebouwd, mix van functies wordt beoogd.....	11
3.2	Locatieprofiel: diverse voorzieningen op fietsafstand van Bleizo-West	12
3.3	SWOT analyse Bleizo-West	12
4	Marktbbeeld wonen	14
4.1	Huishoudensgroei verwacht voor zowel Lansingerland als Zoetermeer	14
4.2	Huidige woningvoorraad verschilt sterk tussen beide gemeenten ...	18
5	Marktvraag	20
5.1	Kansrijke doelgroepen en hun woonwensen	20
5.2	Marktvraag vanuit kansrijke doelgroepen, zowel lokaal als regionaal mogelijk	23
5.3	Vertaling naar kwalitatieve programma's voor Bleizo-West	26
5.3.1	Groenstedelijk programma uitgaande van circa 3.500 woningen voor Bleizo-West	26
5.3.2	Hoogstedelijk programma uitgaande van circa 6.000 woningen voor Bleizo-West	28

6 Behoefte 31

6.1	Lokale behoefte: meer harde plannen nodig om in huishoudensgroei te voorzien	31
6.1.1	Uitbreidingsvraag in Lansingerland en Zoetermeer naar 21.700 woningen tot en met 2040.....	31
6.1.2	Resterende behoefte aan woningen in harde plannen: 9.735 tot 2031 en 18.765 tot 2041	33
6.1.3	Voldoende behoefte aan Bleizo-West: prioriteren van zachte plannen is een aandachtspunt.....	34
6.2	Het regionale tekort aan woningen blijft op lange termijn substantieel	36

Bijlage A: Doelgroepen 37

Doelgroepen en hun woonvoorkeuren	37
Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen.....	41
Profielschets groenstedelijk georiënteerde doelgroepen.....	44

Bijlage B: Behoefte per gemeente 46

Overzicht behoefte en harde/zachte plannen per gemeente.....	48
--	----

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor potentiële woningbouw op de nieuw te ontwikkelen locatie Bleizo-West hebben de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer behoefte aan inzicht in de woonbehoeften van kansrijke doelgroepen. Bleizo-West biedt – vanwege de ligging en goede ontsluiting – veel kansen voor de ontwikkeling van diverse functies, waaronder wonen. Allereerst is grip op de potentiële doelgroepen voor wonen op deze locatie nodig. Deze doelgroepen zijn mede afhankelijk van het te realiseren programma en woonmilieu: groenstedelijk (circa 3.500 woningen) of hoogstedelijk (circa 6.000 woningen). Dit behoefteonderzoek verschaft daarom inzicht in de kwantitatieve (aantallen) en kwalitatieve behoefte (doelgroepen, woonmilieus, segmenten, etc.) aan woningbouw in Bleizo-West.

De locatie biedt kansen voor een mix van functies

Bleizo-West ligt nabij het OV-knooppunt station Lansingerland-Zoetermeer en naast de A12. Dit maakt de bereikbaarheid van de locatie goed (multimodaal ontsloten). Voor de ontwikkeling van de locatie wordt daarom gedacht aan een mix van functies, waaronder bedrijvigheid, wonen, voorzieningen, onderwijs, onderzoek en leisure. Het gaat grofweg om de gronden tussen de A12, station Lansingerland-Zoetermeer, de HSL en een stuk grond ten noorden van de snelweg.

De colleges van Zoetermeer en Lansingerland laten onderzoeken uitvoeren naar de beste mix van verschillende functies voor Bleizo-West. Dit komt samen in het Ontwikkelperspectief Bleizo-West. De ontwikkeling van de locatie is een gezamenlijke investering van beide gemeenten. Dit omdat de locatie verscheidene kansen biedt voor zowel Zoetermeer als Lansingerland. Het is een goede locatie voor de vestiging van een mix van functies, mede door de goede bereikbaarheid en aanvullende mogelijkheden tot het opwaarderen van de OV-verbinding. Ook biedt de locatie ruimte voor toevoeging van ontbrekende woonmilieus, die kunnen voorzien in zowel de opvang van lokale als de regionale woningbehoefte.

Kansen voor woningbouw in beeld

Aan het Ontwikkelperspectief van Bleizo-West wordt op dit moment nog gewerkt. Dit woningbehoefteonderzoek zal voor het Ontwikkelperspectief voor de woonfunctie input verzorgen (kwantitatief en kwalitatief). Hiervoor beantwoorden we de volgende vragen:

- Wat zijn de kansen en risico's voor wonen (in combinatie met andere functies) op deze locatie?
- Voor welke doelgroepen (lokaal en/of regionaal) is woningbouw op deze locatie in potentie kansrijk?
- Hoe groot is de verwachte (kwantitatieve) behoefte voor wonen op deze locatie? In hoeverre is dit een uitbreidingsbehoefte vanuit lokale ontwikkelingen, of vanuit de regionale woningbehoefte?
- Welke eisen aan onder andere het woonmilieu (bijvoorbeeld hoogstedelijk), de woonomgeving en voorzieningen brengen deze doelgroepen met zich mee?
- Welke kwalitatieve kenmerken van woningen (zoals eigendomsvormen, prijsklassen, woningtypen en woninggroottes) passen het beste op deze locatie?
- In hoeverre is er ruimte voor een goed kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma in Bleizo-West, in relatie tot andere (grote) woningbouwprojecten binnen de gemeenten (en de bredere regio)?

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste conclusies over en onze aanbevelingen voor de woningbouw voor Bleizo-West. In hoofdstuk 3 schetsen we (op hoofdlijnen) de kansen en risico's voor de locatie. Hoofdstuk 4 betreft de marktvraag naar woningbouw, opgebouwd vanuit kansrijke doelgroepen. In hoofdstuk 5 staan we stil bij de behoefte aan woningen in de gemeenten, en concurrerend planaanbod. In de bijlagen leest u meer over de verschillende doelgroepen en zijn inzichten (behoefte en planaanbod) op gemeenteniveau in kaart gebracht.

2 Conclusies en aanbevelingen

2.1 Aantal huishoudens en kansrijke doelgroepen nemen lokaal en regionaal toe

- Het aantal huishoudens groeit fors de komende tien en twintig jaar. Huishoudensprognoses voor - met name Zoetermeer - fluctueren sterk. Kwantitatief zien we een uitbreidingsvraag naar 9.000 tot 12.000 woningen in Lansingerland en Zoetermeer samen voor de komende tien jaar. De komende twintig jaar is sprake van een uitbreidingsvraag naar 14.000 tot 21.000 woningen.
- Ook in de bredere marktregio¹ neemt het aantal huishoudens toe met ongeveer 78.000 tussen 2021 en 2031. In de tien jaar hierna komen er naar verwachting nog eens circa 50.000 huishoudens bij.
- Vanuit autonome huishoudensontwikkeling neemt vooral het aantal gezinnen en 75-plussers toe in beide gemeenten (Primos 2021). Dit zijn voor Bleizo-West echter niet de meest kansrijke doelgroepen.
- Jongere huishoudens zijn voor Bleizo-West wel kansrijk, maar zij trekken vaker weg uit de gemeenten dan dat zij instromen (zo blijkt uit verhuisgegevens). Belangrijk is dus om aanbod te realiseren om hen te behouden, of extra aan te trekken vanuit de regio.
- De meest kansrijke doelgroepen voor Bleizo-West zijn stedelijk en groenstedelijk georiënteerde stellen en alleenstaanden. Zowel jonge huishoudens (tot 35 jaar) als wat oudere huishoudens (35 tot 65 jaar) zijn kansrijk. Afhankelijk van het programma en de betaalbaarheid zien we kansen voor zowel lage, midden als hoge inkomens.
- Vooral de multimodale bereikbaarheid van de locatie en kansen voor (relatief) betaalbare woningen zijn aantrekkelijk voor bovenstaande doelgroepen. De locatie leent zich minder goed voor gezinnen en ouderen: zij geven doorgaans de voorkeur aan rustige (en grondgebonden) woonmilieus.
- Ook in de bredere marktregio neemt het aantal huishoudens in de kansrijke doelgroepen (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen van 35 tot en met 65 jaar) toe. Op dit moment zijn er ongeveer 347.000 huishoudens in deze doelgroepen. Dit neemt met zo'n 20.000 toe tot 367.000 huishoudens in 2031.

2.2 Jaarlijkse marktvraag vanuit kansrijke doelgroepen 500 tot 650 woningen

Kansrijke doelgroepen voor Bleizo-West zijn stedelijk en groenstedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en tussen de 35 en 65 jaar. In potentie kwalificeren circa 24.510 huishoudens in Lansingerland en Zoetermeer zich als kansrijke doelgroep voor Bleizo-West. Dit aantal neemt de komende tien jaar toe met zo'n 3.100. In 5.1 leest u meer over de kansrijke doelgroepen en hun woonvoorkeuren.

Zowel voor stedelijke als groenstedelijke huishoudens in de bereikbaarheid van de locatie een belangrijk (en onderscheidend) pluspunt. Dit komt door de ligging nabij station 'Lansingerland-Zoetermeer' en de A2. De locatie is zowel voor auto- en OV-gebruik uitstekend ontsloten. Het moderne HOV-station (hoogwaardig openbaar vervoer-station) fungeert als overstapmachine tussen verschillende vervoersmodaliteiten en verbindingen. Dat dit station al aanwezig is heeft als groot bijkomend voordeel dat nieuwe bewoners niet afhankelijk zijn van de autobereikbaarheid van de locatie.

¹ Deze bredere marktregio is gebaseerd op de vijf gemeenten met de sterkste verhuisrelaties ten opzichte van Lansingerland en Zoetermeer. Het gaat om de gemeenten met een aandeel van meer dan 1% van de verhuisbewegingen over en weer. Dit zijn de gemeenten Rotterdam, 's-Gravenhage, Pijnacker-Nootdorp, Delft en Leidschendam-Voorburg.

Lokale jaarlijkse vraag naar 500 tot 650 nieuwbouwwoningen vanuit kansrijke doelgroepen

- De totale jaarlijkse marktvraag naar woningen in Lansingerland en Zoetermeer (inclusief de minder kansrijke doelgroepen) is 6.000 tot 6.400 woningen. Deze marktvraag landt deels in nieuwbouw maar ook (grotendeels) in de bestaande voorraad.
- Op basis van cijfers van Lokale Monitor Wonen (2018) zien we jaarlijks zo'n 4.900 verhuizingen in de bestaande woningvoorraad in Lansingerland en Zoetermeer. Dit betekent dat daarnaast jaarlijks marktruimte resteert voor 1.100 tot 1.500 nieuwbouwwoningen in deze gemeenten.
- Van de totale marktvraag komt 45% vanuit de kansrijke doelgroepen (gemiddeld 2.800 van 6.200). Voor de resterende marktruimte gaan we daarom ook uit van dit percentage. Dit leidt tot een resterende marktruimte van 500 tot 700 voor nieuwbouwwoningen vanuit de kansrijke doelgroepen.
- Deze bandbreedte ligt in lijn met inzichten over de woonwensen van huishoudens. Gemiddeld geeft zo'n 20% van de huishoudens de voorkeur aan een nieuwbouwwoning tegenover een bestaande woning (bron: WoON). Voor de totale marktvraag van 2.510 tot 3.190 (zie tabel 3) betekent dit een vraag naar 500 tot 650 nieuwbouwwoningen vanuit kansrijke doelgroepen.
- Let op: deze resterende marktvraag voor nieuwbouw concurreert wel met andere woningbouwplannen die in dezelfde segmenten voorzien (en voor dezelfde doelgroepen).

Regionaal kunt u voorzien in extra instroom: ga indicatief uit van 20% bovenop de marktvraag

Voor plannen met een bijzonder, onderscheidend en goed bereikbaar woon-/werkmilieu (waar u met Bleizo-West op inzet) is een bovengemiddelde instroom realistisch. Op basis van referenties blijkt dat een extra instroom van maximaal 20% haalbaar is². Dit is extra instroom bovenop reguliere instroom vanuit de regio waar prognoses (en de berekende marktvraag) al rekening mee houden. We schatten in dat de extra regionale huishoudens die u aantrekt dezelfde typen huishoudens zijn als vanuit uw eigen gemeenten en autonome huishoudensontwikkeling. Ook in de bredere regio komen voornamelijk jonge huishoudens (of alleenstaanden met een laag of middeninkomen) moeilijk aan een woning.

Het behalen van deze extra vraag is wel sterk afhankelijk van het onderscheidend vermogen van Bleizo-West ten opzichte van de bestaande voorraad en (de invulling en fasering van) andere nieuwbouwplannen in de regio. Om maximale instroom te realiseren is bouwen voor de kwalitatieve (regionale) behoefte belangrijk. In uw regio gaat dit uit naar grondgebonden woningtypen of naar het beste alternatief voor een grondgebonden woning (=in de appartementensfeer).

Kansrijke doelgroepen wonen vaker zij zelf wensen in appartementen

Onderstaande tabel toont het verschil tussen de woonvoorkeuren en het daadwerkelijke verhuisgedrag van de kansrijke doelgroepen in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief). Wat opvalt: huishoudens landen veel minder vaak dan zij zelf wensen in een grondgebonden koopwoning en vaker in een huurappartement. Deels komt dit door een gebrek aan gewenst aanbod, maar er zijn ook jongeren en middeninkomens die de voorkeur hebben voor een woning buiten hun bestedingsmogelijkheden. Dit komt doordat voor huishoudens niet iedere woning meer financieerbaar is (voor het programma in Bleizo-West gaan we daarom min of meer uit van een gemiddelde tussen wens en realiteit).

Tabel A: Primaire woonwens en daadwerkelijk verhuisgedrag kansrijke doelgroepen

	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Primaire woonwens	7%	5%	45%	15%	8%	20%
Daadwerkelijk verhuisgedrag	4%	3%	19%	32%	20%	22%

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

² Op basis van scenariostudie voor Stationstuinen Barendrecht, ook sterk gericht op Rotterdamse Regio. Gebaseerd op extra trekkracht van succesvolle en bovenregionaal aantrekkelijk gevonden projecten Brandevoort (Helmond), Haverleij (Den Bosch), Sancta Maria (Noordwijk), Goese Meer (Goes).

2.3 Kansen voor groenstedelijk woonprogramma: circa 3.500 woningen

In het eerste kwalitatieve programma gaan we uit van circa 3.500 woningen in Bleizo-West. Dit is gebaseerd op een woningdichtheid die we passend vinden voor een groenstedelijk locatie: circa 60 woningen per hectare. Uitgaande van woonwensen en daadwerkelijk verhuisgedrag van kansrijke **groenstedelijke** en **stedelijke** doelgroepen komen we op onderstaand indicatief programma.

Tabel B: Indicatieve verdeling naar woningsegmenten bij programma van 3.500 woningen

	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Relatieve verdeling (100%)	5%	5%	30%	25%	15%	20%
3.500 woningen (bandbreedte 10%)	160 tot 190	160 tot 190	950 tot 1.160	790 tot 960	470 tot 580	630 tot 770

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. Afgerond op tientallen. Let op: bandbreedtes van 90 tot 110% per segment om flexibiliteit te behouden. Niet alle segmenten kunnen tot bovenkant bandbreedte gevuld worden, dan worden 3.850 woningen gerealiseerd.

Dit leidt tot een programma bestaande uit 40% grondgebonden woningen en 60% appartementen. Daarnaast is 30% sociale huur opgenomen, 20% vrijesectorhuur en 50% koop. Het uitgangspunt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in de gemeente Lansingerland is 50% betaalbaar. Dit betekent dat er naast de sociale huur nog 20% van de woningen gerealiseerd dient te worden tot een huurprijs van € 1.000 per maand of een koopprijs onder de NHG-grens (€ 325.000, prijspeil 2021). Afzet van deze woningen – zonder rekening te houden met concurrerend aanbod – zal gezien de jaarlijkse marktvraag zeker 6 tot 8 jaar duren. Zie 5.3.1 voor verdere toelichting op de totstandkoming van dit programma.

Figuur 1: Inspiratie groenstedelijk wonen en hybride woonvormen



AANDACHTSPUNTEN EN KANSEN BIJ DIT PROGRAMMA

- Huishoudens met een stedelijke woonvoorkeur hechten meer waarde aan OV-bereikbaarheid en voorzieningen. Woningen voor deze doelgroep zouden passend zijn nabij het station. Hier kunt u ook een hogere woningdichtheid realiseren, wat deze stedelijke georiënteerde doelgroepen aanspreekt.
- Voor huishoudens met een voorkeur voor een groenstedelijk woonmilieu kunt u overwegen om de woningen aan de randen van het plangebied van Bleizo-West te realiseren. Zij geven juist de voorkeur aan grondgebonden woningen in een ruimere buurt en in lagere dichtheden.
- Vergroot de afzetpotentie van Bleizo-West door in te zetten op 'hybride woonvormen'. Dit zijn gestapelde woningen in een stedelijke setting, maar met een 'grondgebonden uitstraling'.

2.4 Kansen voor hoogstedelijk woonprogramma: circa 6.000 woningen

In het tweede kwalitatieve programma gaan we uit van circa 6.000 woningen in Bleizo-West. Dit is gebaseerd op een woningdichtheid die we passend vinden voor een hoogstedelijk locatie: circa 100 woningen per hectare. Uitgaande van woonwensen en daadwerkelijk verhuisgedrag van kansrijke stedelijke doelgroepen komen we op onderstaand indicatief programma.

Tabel C: Indicatieve verdeling naar woningsegmenten bij programma van 6.000 woningen

	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Relatieve verdeling (100%)	3%	3%	14%	30%	20%	30%
6.000 woningen (bandbreedte 10%)	160 tot 190	160 tot 190	760 tot 920	1.620 tot 1.980	1.080 tot 1.320	1.620 tot 1.980

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. Afgerond op tientallen. Let op: bandbreedtes van 90 tot 110% per segment om flexibiliteit te behouden. Niet alle segmenten kunnen tot bovenkant bandbreedte gevuld worden, dan worden zo'n 6.600 woningen gerealiseerd.

Dit leidt tot een programma bestaande uit 20% grondgebonden woningen en 80% appartementen. Daarnaast is 33% sociale huur opgenomen, 23% vrijesectorhuur en 44% koop. Het uitgangspunt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in de gemeente Lansingerland is 50% betaalbaar. Dit betekent dat er naast de sociale huur nog 20% van de woningen gerealiseerd dient te worden tot een huurprijs van € 1.000 per maand of een koopprijs onder de NHG-grens (€ 325.000, prijspeil 2021). Afzet van deze woningen – zonder rekening te houden met concurrerend aanbod – zal gezien de jaarlijkse marktvraag zeker 10 tot 15 jaar duren. Zie 5.3.1 voor verdere toelichting op de totstandkoming van dit programma.

Figuur 2: Inspiratie (hoog)stedelijk wonen en hybride woonvormen



AANDACHTSPUNTEN EN KANSSEN BIJ DIT PROGRAMMA

- Het grotere aantal woningen op dezelfde locatie vraagt om kleinere oppervlakten en hogere dichtheden. Dit leidt ertoe dat het aandeel appartementen toeneemt en het aandeel grondgebonden woningen afneemt. Hierdoor zijn groenstedelijke huishoudens minder kansrijk voor dit programma.
- Ook in dit programma kunt u variëren in aanbod. Zo zijn woonblokken van vier of vijf lagen mogelijk, maar ook hoogbouw in meer lagen is kansrijk voor een hoogstedelijk milieu, zeker nabij het station. Door te variëren in aanbod – ook van appartementen – kunt u diverse doelgroepen aanspreken.
- Vergroot de afzetpotentie van Bleizo-West door in te zetten op 'hybride woonvormen'. Dit zijn gestapelde woningen in een stedelijke setting, maar met een 'grondgebonden uitstraling'.

2.5 Zorg voor groene kwaliteiten in woonomgeving (ongeacht keuze programma)

De omgeving van Bleizo-West bevat zeer weinig openbaar en hoogwaardig groen. Om een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu te realiseren en zo kansrijke doelgroepen naar het project te verleiden, is het belangrijk om deze groene kwaliteiten binnen het plangebied zelf te realiseren.

Ook in het hoogstedelijke programma is het noodzakelijk dat u voldoende (openbaar) groen en een hoogwaardige omgevingskwaliteit realiseert. Stedelijk georiënteerde doelgroepen wonen graag in een woonomgeving met voldoende groen en een verzorgde uitstraling. Zeker in de dichtheden die u voor ogen hebt zal het niet altijd mogelijk zijn om iedere woning te voorzien van een eigen buitenruimte (tuin, dakterras of balkon). Dit betekent dat huishoudens vaker gebruik moeten maken van openbare groenvoorzieningen. Zorg daarom voor hoogwaardige en toegankelijke (gedeelde) buitenruimtes die huishoudens kunnen benutten. Dit is een belangrijke voorwaarde om de kansrijke doelgroepen te bedienen.

2.6 Vergroot onderscheidend vermogen en afzetpotentie door divers woonprogramma

Bied een betaalbaar alternatief voor (groen)stedelijk georiënteerde huishoudens

U kunt – ongeacht de aantallen in het programma – de kansen voor Bleizo-West vergroten door in te zetten op een divers (groen)stedelijk woonprogramma. Hiermee kunt u ook een groter deel van de regionale huishoudens naar het project verleiden. Belangrijk hierbij is dat Bleizo-West een hoogwaardig en betaalbaar alternatief biedt voor wonen in steden als Den Haag en Rotterdam, maar ook bijvoorbeeld het centrum van Zoetermeer.

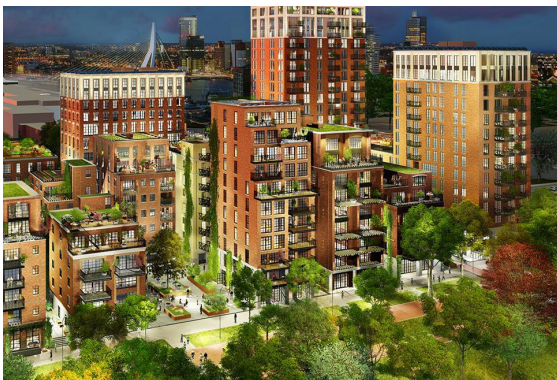
Varieer in woningtypen om diverse doelgroepen te kunnen bedienen

Varieer in woningtypen, zowel in segmentering (eigendom, prijsklassen) als in uitvoering en uitstraling van de woningen. Denk hierbij ook aan nieuwe typologieën zoals casco bouwen, (C)PO, verticale villa's, gezinsappartementen en andere 'hybride' woonvormen. Ook hoogstedelijk kunt u een groene woonomgeving realiseren, en woningen ontwikkelen met een 'grondgebonden uitstraling'. Hiermee kunt u ook groenstedelijk georiënteerde huishoudens of jonge gezinnen naar Bleizo-West trekken.

Afhankelijk van woningdichtheid zijn gedeelde voorzieningen zowel mogelijk als wenselijk

Houd hierbij rekening met het volgende: hoe hoger de woningdichtheid hoe meer (deel)voorzieningen mogelijk en wenselijk zijn in het plangebied. Bij circa 50 woningen kunt u denken aan een gezamenlijke woonkamer of tuin, terwijl bij circa 200 woningen ook deelauto's en (kleinschalige) commerciële voorzieningen mogelijk zijn. Zeker in geval van kleinere woningen vormen (deel)voorzieningen het verlengstuk van de woonkamer. Hierbij zijn voorzieningen in het gebouw en voorzieningen in de omgeving deels uitwisselbaar. Zo is variatie in buitenruimte in en om het gebouw mogelijk.

Figuur 3: Inspiratie voor gevarieerde (en groene) bebouwing en 'grondgebonden feeling'



Bron: Little C – Rotterdam (links), de Maasbode – Rotterdam (rechts).

2.7 Prioritering en fasering in relatie tot andere zachte plannen (in regio) nodig

Behoefte aan meer harde plannen in gemeenten Lansingerland en Zoetermeer

Het aantal huishoudens in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer groeit tot 2041 met ongeveer 21.700. Voor deze huishoudens zijn woningen nodig, maar het aanbod van woningen in harde plannen om hierin te kunnen voorzien is circa 2.900. De resterende behoefte aan meer woningbouwplannen komt daarmee op 18.800. Er is dus voldoende behoefte aan het indicatieve programma voor Bleizo-West na confrontatie met de harde woningbouwplannen in beide gemeenten (zie hiervoor ook hoofdstuk 6). Voordeel van de ontwikkeling van Bleizo-West is dat de gronden onbebouwd zijn en in eigendom van de gemeente Lansingerland, waardoor naar verwachting snel – en in de gewenste kwaliteiten – gebouw kan worden.

In totaal zijn er in beide gemeente al ruim 31.500 woningen in zachte plannen tot 2041. Dit overstijgt de resterende behoefte fors: niet alle woningen zijn in kwantitatieve zin nodig (o.b.v. huidige inzichten). Dit betekent dat afstemming, prioritering en fasering met andere zachte plannen in de gemeenten aandacht vraagt. Dit om te voorkomen dat er te veel woningen op hetzelfde moment op de markt komen. In Zoetermeer is met name afstemming nodig met andere appartementen (waaronder Entree), in Lansingerland gaat het vooral om afstemming met Wilderszijde (grote aantallen).

Ook regionaal grote woningbouwopgave, maar stem ontwikkeling Bleizo-West wel regionaal af

In de woningmarktregio Haagland Midden-Holland Rotterdam neemt het aantal huishoudens tot 2041 toe met circa 222.000 tot 2041. Na confrontatie met (harde) plannen voor die periode blijft het woningtekort zo'n 31.000 woningen volgens ABF. Op het niveau van de regio zijn dus ook meer woningbouwplannen nodig. In dit tekort kan Bleizo-West mogelijk voorzien. Naast fasering en afstemming van Bleizo-West met gemeentelijke plannen is ook regionale afstemming nodig met gemeenten en provincie. Dit is gebruikelijk binnen de regio voor alle grote bouwlocaties (niet alleen voor Bleizo-West). Zeker omdat diverse regiogemeenten met extra woningbouw willen voorzien in het regionale woningtekort.

Provincie Zuid-Holland zet in op 130% programmeren, om regionaal tekort in te kunnen lopen

Vanwege planuitval en vertraging is het verstandig om meer woningen te programmeren (in harde en zachte plannen) dan de precieze behoefte voor de komende tien of twintig jaar. Niet alle woningen zullen gerealiseerd worden zoals vooraf beoogd. U kunt er daarom voor kiezen om 130% te programmeren. Dit ligt in lijn met ambities vanuit de provincie Zuid-Holland en het Rijk. Voordeel hiervan is dat u voldoende plannen heeft om op te kunnen schalen als prognoses hoger uitvallen, of om planuitval op te vangen. De provincie Zuid-Holland is voornemens is om 130% van de behoefte op korte termijn planologisch hard te maken. Aandachtspunt hierbij is dat u Ladder-technisch (op dit moment) maar 100% van de behoefte planologisch hard kunt maken. Als u voor de komende tien jaar wilt over programmeren, dan kunt u dit doen door de behoefte over twintig jaar te bezien. Hiermee haalt u als het ware de behoefte 'naar voren'.

3 Bleizo-West

In dit hoofdstuk schetsen we kort de huidige situatie van Bleizo-West en de beoogde ontwikkelingen. We gaan in op de aanwezige voorzieningen rondom de planlocatie en maken we een SWOT-analyse van de ontwikkeling.

3.1 Bleizo-West nog grotendeels onbebouwd, mix van functies wordt beoogd

De gemeente Lansingerland en Zoetermeer werken samen aan de gebiedsontwikkeling van Bleizo-West. Het plangebied ligt binnen de gemeente Lansingerland, maar sluit aan op de stedelijke structuur van de gemeente Zoetermeer. Voor de ontwikkeling van de locatie wordt vanwege de bestaande functies en de uitstekende multimodale bereikbaarheid gedacht aan een mix van functies, waaronder bedrijvigheid, wonen, voorzieningen, onderwijs, onderzoek en leisure. De ontwikkeling biedt onder andere de kans voor stedelijke en groenstedelijke woningbouw, die kan voorzien in zowel de opvang van de lokale als de regionale woningbehoefte.

Het plangebied met een omvang van ongeveer 57 hectare (actief) is nog grotendeels onbebouwd. Ten noorden grenst het gebied aan de A12, ten westen aan het nieuwe treinstation 'Lansingerland-Zoetermeer'. Dit moderne HOV-station (hoogwaardig openbaar vervoer-station) fungeert als overstapmachine tussen verschillende vervoersmodaliteiten en verbindingen. Dat dit station al aanwezig is heeft als groot bijkomend voordeel dat nieuwe bewoners niet afhankelijk zijn van de autobereikbaarheid van de locatie. Ten zuiden en oosten van het plangebied bevindt zich met name glastuinbouw of andere bedrijvigheid.

Figuur 4: Bleizo-West op dit moment



Bron: Bleizo.nl (2021)

WONINGMARKTDRUK IN DE REGIO IS ERG HOOG

De woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam omvat 28 gemeenten, waaronder de gemeente Lansingerland en Zoetermeer. Deze woningmarktregio heeft een van de meest krappe woningmarkten van Nederland (BZK, 2020). Dit komt onder anderen doordat de financiële ruimte van de corporatiesector in deze regio klein is. Ook de druk op de markt voor koopwoningen is hoog. Op dit moment is er sprake van een woningtekort van bijna 55.000 woningen (zie ook 6.2). Daar komt de komende 20 jaar nog een extra vraag bij vanuit circa 222.000 huishoudens (Primos 2021). Woningzoekenden uit Den Haag kijken steeds vaker naar de randgemeenten van de regio zoals Westland en Zoetermeer³. Lansingerland is daarentegen een overloopgemeente vanuit Rotterdam. Deze ontwikkeling voert de druk op de woningmarkt in gemeenten als Lansingerland en Zoetermeer verder op.

³ Bron: AD (02-06-'21) via <https://www.ad.nl/wonen/hoe-koop-je-in-deze-gekte-nog-een-huis-en-waar-de-particulier-doet-meestal-het-raarste-bod~a38ab483/>

3.2 Locatieprofiel: diverse voorzieningen op fietsafstand van Bleizo-West

De omgeving van Bleizo-West telt veel verschillende functies, zie onderstaand locatieprofiel. Zo zijn er veel verschillende sport- en recreatievoorzieningen en winkels gevestigd in de directe omgeving. Daarnaast is de locatie uitstekend ontsloten op het openbaar vervoer.

Figuur 5: Locatieprofiel Bleizo-West



Bron: Stec Groep 2021

3.3 SWOT analyse Bleizo-West

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de sterkten en zwakten van de **huidige** situatie van Bleizo-West en kansen en bedreigingen die (externe) invloed hebben op deze locatie. Hier kunt u als gemeenten uiteraard op inspelen in de toekomstige situatie.

Sterkten	Zwakten
• Uitstekend ontsloten; de locatie bevindt zich aan een oprit van de A12. Daarnaast bevindt het nieuwe treinstation Lansingerland-Zoetermeer zich aan de andere zijde van de locatie. Het station is tevens een halte voor bus en tram, en fungeert als HOV-knooppunt. • Hoog stedelijk voorzieningenniveau; door de nabijheid van steden als Den Haag en Rotterdam zijn er op relatief korte afstand veel hoog stedelijke voorzieningen te vinden.	• Overlast; de locatie is nabij de snelweg gelegen en er loopt een spoorbrug voor het gebied. Mogelijk zorgt dit voor (geluid)overlast. • Hoogspanningsmasten; omdat er momenteel een verdeelstation op het gebied gevestigd is lopen er verschillende hoogspanningslijnen over de locatie. Het is nog niet bekend wat het toekomstperspectief van het verdeelstation, de masten en de lijnen zijn. • De uitstraling bestaande bedrijvigheid is minder aantrekkelijk; De locatie is grotendeels omringd door bedrijventerreinen en glastuinbouw bedrijvigheid. Als woonomgeving wordt de uitstraling van deze functies doorgaans als minder aantrekkelijk beschreven.

Kansen	Bedreidingen
• Gebied is kansrijk als interactiemilieu; het gebied is geschikt om wonen en werken te mengen. Verticale of horizontale mengvormen zijn kansrijk. • Starters zijn een kansrijke doelgroep; de locatie sluit aan bij de eisen van de starters, de locatie is goed ontsloten en bevindt zich in een stedelijke omgeving. • Kansen voor placemaking; de locatie wordt nog in zijn geheel ontwikkeld. Dit biedt kansen voor de realisatie van een uniek woonmilieu, passend bij gebruikers en bewoners. Hierbij kunt u ook de genoemde bedreigingen mitigeren.	• Ontbrekende dagelijkse voorzieningen; Momenteel zijn niet alle dagelijkse voorziening op korte afstand van de locatie aanwezig. Denk hierbij aan een supermarkt, drogisterij of basisschool. Dit kan voor eerste bewoners als suboptimaal beschouwd worden. Zie het locatieprofiel voor een scan van de voorzieningen rondom de locatie. • Geïsoleerde ligging; Het gebied is gelegen in redelijke isolatie. De isolatie in combinatie met de uitvals-(snel)wegen leidt ertoe dat de locatie – in de huidige situatie – aantrekkelijk kan zijn voor criminaliteit.

4 Marktbeeld wonen

4.1 Huishoudensgroei verwacht voor zowel Lansingerland als Zoetermeer

Om de huidige en toekomstige woningbehoefte in te schatten hebben we inzicht nodig in de demografische ontwikkelingen die de gemeenten gaan doormaken. In onderstaande tabel en figuren zijn een aantal huishoudensprognoses weergegeven.

Aantal huishoudens neemt komende twintig jaar toe met 14.130 tot 21.690

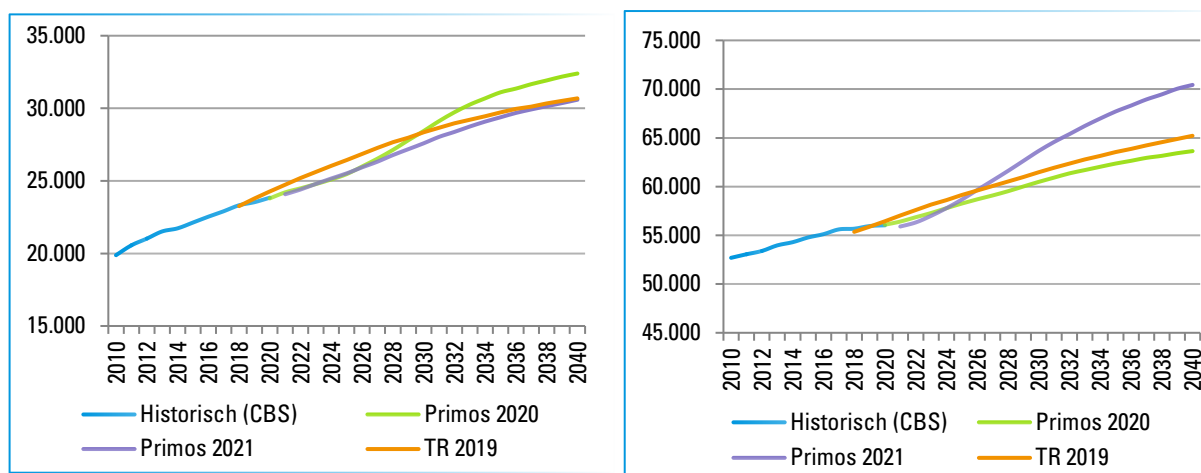
Voor beide gemeenten wordt een groei van het aantal huishoudens verwacht die voort lijkt te borduren op de historische ontwikkeling, zie onderstaand figuur. In Lansingerland wordt de komende twintig jaar een toename van 6.680 tot 8.390 huishoudens verwacht. In de gemeente Zoetermeer wordt in dezelfde periode een toename van 7.410 tot 15.000 huishoudens verwacht. Opvallend is hierbij de hoge Primos 2021 prognose, die een verdubbeling van de vorige prognose uit 2020 laat zien. Al met al groeit het aantal huishoudens tot 2041 met 15.810 tot 21.690 in de twee gemeenten. We merken op dat de provincie op dit moment werkt aan een nieuwe trendraming. Deze is (nog) niet op gemeenteniveau beschikbaar.

Tabel 1: Toename van het aantal huishoudens in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer

Prognose	Lansingerland		Zoetermeer		Totaal	
	Tot 2031	Tot 2041	Tot 2031	Tot 2041	Tot 2031	Tot 2041
Primos 2020	4.900	8.390	4.510	7.410	9.410	15.810
Primos 2021	3.950	6.680	8.670	15.000	12.620	21.690
TR 2019*	3.940	5.960	4.910	8.170	8.850	14.130

Bron: Abf (2020 en 2021), Provincie Zuid-Holland (2019). *De trendraming (TR 2019) van de provincie Zuid-Holland loopt t/m 2040, de huishoudensontwikkeling in de kolommen 'tot 2041' betreft voor deze prognose de ontwikkeling tot 2040.

Figuur 6: Huishoudensprognoses gemeente Lansingerland (links) en Zoetermeer (rechts)



Bron: CBS (2021), Abf (2020 en 2021), Provincie Zuid-Holland (2019)

REGIONAAL NEEMT HET AANTAL HUISHOUDENS DE KOMENDE TIEN JAAR OOK VERDER TOE

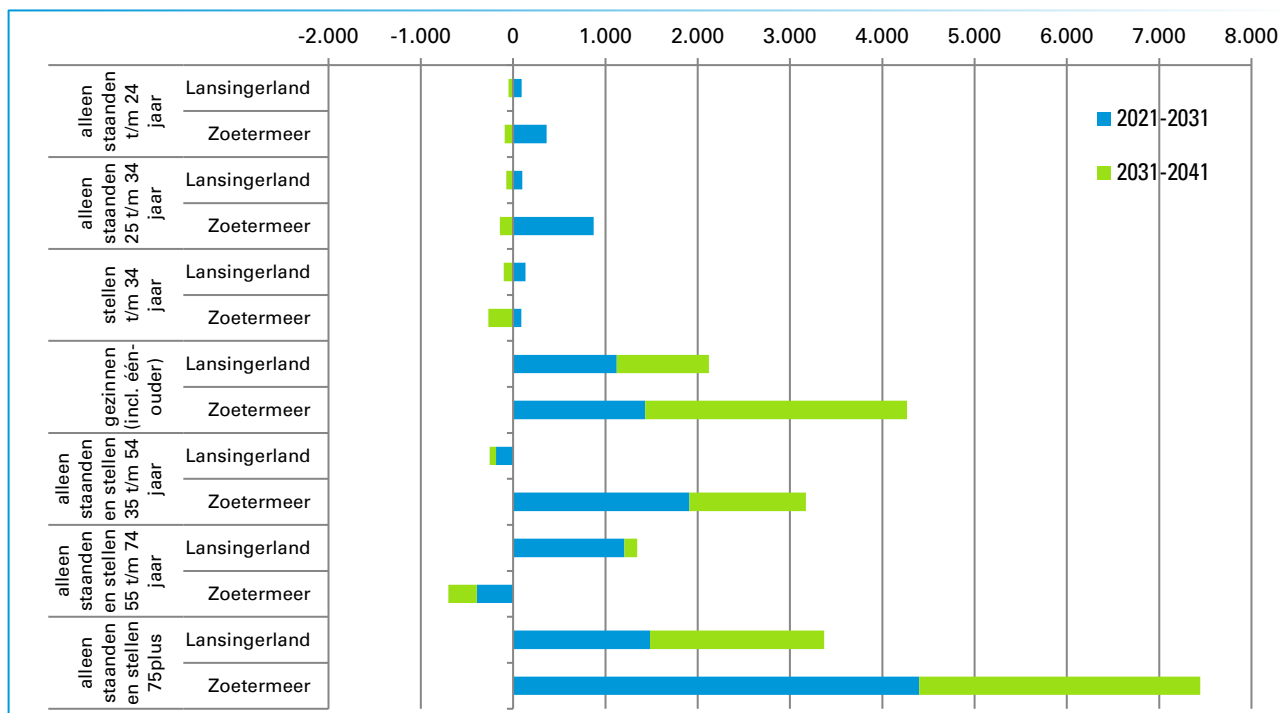
Ook in de bredere marktregio⁴ neemt het aantal huishoudens toe met ongeveer 78.000 tussen 2021 en 2031. In de tien jaar hierna komen er naar verwachting nog eens circa 50.000 huishoudens bij.

⁴ Deze bredere marktregio is gebaseerd op de vijf gemeenten met de sterkste verhuisrelaties ten opzichte van Lansingerland en Zoetermeer. Het gaat om de gemeenten met een aandeel van meer dan 1% van de verhuisbewegingen over en weer. Dit zijn de gemeenten Rotterdam, 's-Gravenhage, Pijnacker-Nootdorp, Delft en Leidschendam-Voorburg.

Beide gemeenten gaan naar verwachting flink vergrijzen, ontgroening lijkt nog beperkt

De verwachte toename van het aantal huishoudens komt met name voort uit het aantal gezinnen en oudere huishoudens. Zie onderstaand figuur. In beide gemeenten neemt het aantal gezinnen en 75-plushuishoudens de komende tien en twintig jaar sterk toe. Daarnaast valt op dat het aantal huishoudens van 55 tot 75 jaar in Zoetermeer de komende twintig jaar gaat afnemen, terwijl in Lansingerland deze doelgroep juist groeit. We zien in beide gemeenten dat de hoeveelheid jonge huishoudens vooral de komende tien jaar nog licht zal toenemen. Daarna wordt een lichte daling verwacht van huishoudens tot 35 jaar.

Figuur 7: Ontwikkeling van doelgroepen in 2021 tot 2031 en 2031 tot 2041 o.b.v. Primos 2021



Bron: Abf (Primos 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

AANTAL HUISHOUDENS IN DE KANSRIJKE DOELGROEPEN NEEMT REGIONAAL OOK VERDER TOE

Ook in de marktregio neemt het aantal huishoudens in de kansrijke doelgroepen (alleenstaanden/stellen tot 35 jaar en alleenstaanden/stellen van 35 tot en met 65 jaar) toe. Op dit moment zijn er circa 347.000 huishoudens in deze doelgroepen. Dit neemt met zo'n 20.000 toe tot 367.000 huishoudens in 2031.

Lansingerland heeft al jaren positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo

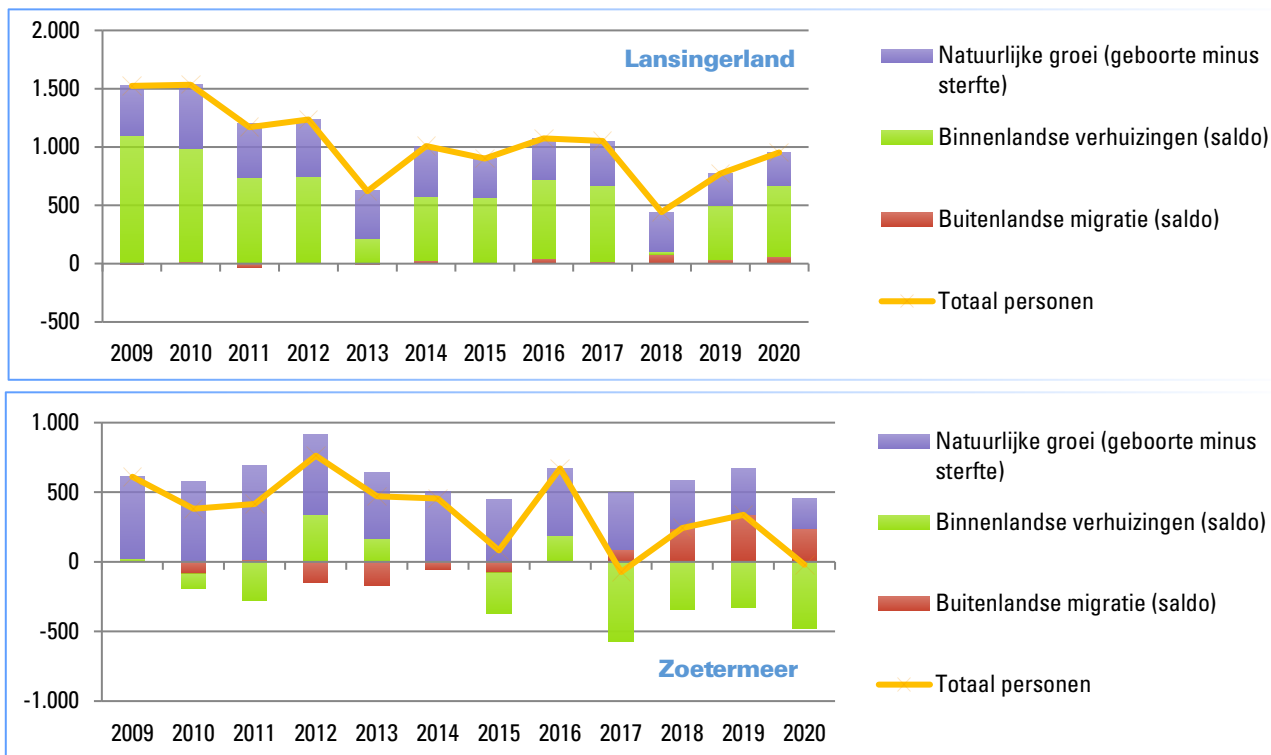
Om meer inzicht te verkrijgen in de oorzaak van de huishoudens en bevolkingsgroei van de gemeenten hebben we in onderstaande figuren de binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi van de gemeenten weergegeven. In Lansingerland is het totale saldo al sinds 2009 (sterk) positief. Alleen het buitenlandse migratiesaldo in 2011 ligt negatief geweest. De grootste toename van het aantal inwoners van Lansingerland is te wijden aan binnenlandse verhuizingen.

Zoetermeer heeft de laatste jaren een negatief binnenlands migratiesaldo

In Zoetermeer is het totale saldo doorgaans positief, het saldo is in 2017 één keer negatief geweest. De laatste jaren heeft de gemeente een negatief binnenlandsmigratie saldo. In figuur 6 is te zien dat de bouwproductie in de gemeente sinds het jaar 2018 afvlakt. Mogelijk is het binnenlandse migratiesaldo negatief doordat er de bouwproductie de woningvraag niet kan bijbenen en inwoners daarop besluiten te vertrekken. Ondanks het negatieve binnenlandse migratiesaldo van Zoetermeer neemt het totaal aantal personen nog steeds toe. Dit komt naast de natuurlijke aanwas ook door het relatief hoge buitenlandse

migratiesaldo. Zeker in vergelijking met de gemeente Lansingerland weet Zoetermeer veel buitenlandse migratie aan te trekken.

Figuur 8: Historische ontwikkeling inwonersaantal gemeente Lansingerland en Zoetermeer

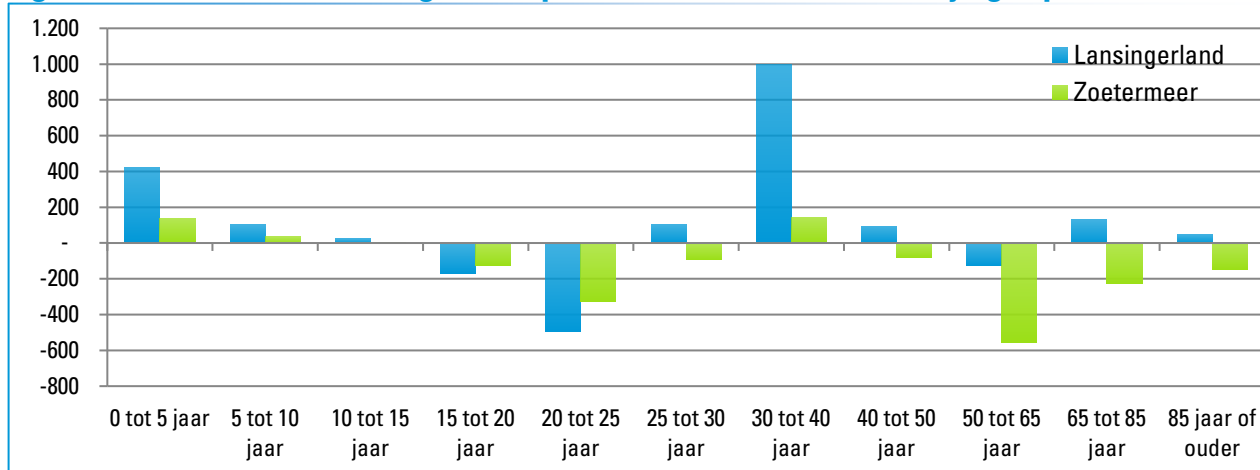


Bron: CBS (2020, gegevens over 2009-2020)

Studenten en jongeren trekken weg, gezinnen stromen in

Wanneer we inzoomen op de verdeling naar leeftijdscategorieën die in de periode 2017 tot en met 2019 verhuisden van en naar de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, valt het op dat jongeren vaker vertrekken en dertigers zich vestigen. Dit patroon zien we in beide gemeenten. Jongeren in de leeftijdsgroep 15 tot 25 gaan uit huis en vertrekken naar andere gemeenten om te studeren of te werken. Voor gezinnen hebben de gemeenten een aantrekkelijke kracht vanwege de relatief betaalbare (grondgebonden) woningvoorraad in vergelijking met gemeenten in de regio zoals Den Haag en Rotterdam.

Figuur 9: Binnenlandse verhuizingen in de periode 2017 t/m 2019 naar leeftijdsgroep

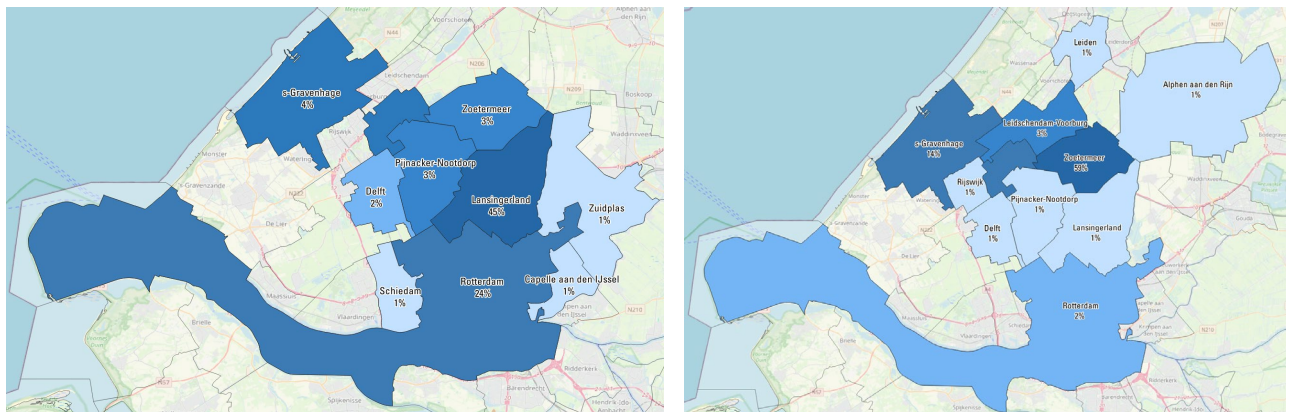


Bron: CBS (2021, gegevens over 2017 t/m 2019)

Onderlinge verhuisrelatie Lansingerland en Zoetermeer lijkt beperkt

Hoewel de gemeenten buurgemeenten zijn, is de onderlinge verhuisrelatie beperkt. Op onderstaande kaartjes is te zien waar inkomende verhuisbewegingen vandaan komen. Zo'n 45% van de inkomende verhuisbewegingen in Lansingerland komt uit de gemeente zelf, daarna komt het grootste aandeel uit de gemeente Rotterdam. Ongeveer 24% van de inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Lansingerland is afkomstig uit Rotterdam (zo'n 620 personen per jaar). De gemeente Zoetermeer laat juist een sterke verhuisrelatie zien met de gemeente Den Haag. Naast de 59% interne verhuizingen komt het grootste deel uit de gemeente Den Haag, het gaat om zo'n 14% (circa 310 personen per jaar).

Figuur 10: afkomstgemeente inkomende verhuisbewegingen in de periode 2011 t/m 2019 in Lansingerland (links) en Zoetermeer (rechts)



Bron: CBS (2021, gegevens over 2011 t/m 2019) Bewerking Stec Groep (2021)

REGULIERE MIGRATIESTROMEN WORDEN MEEGENOMEN IN HUISHOUDENSPROGNOSES

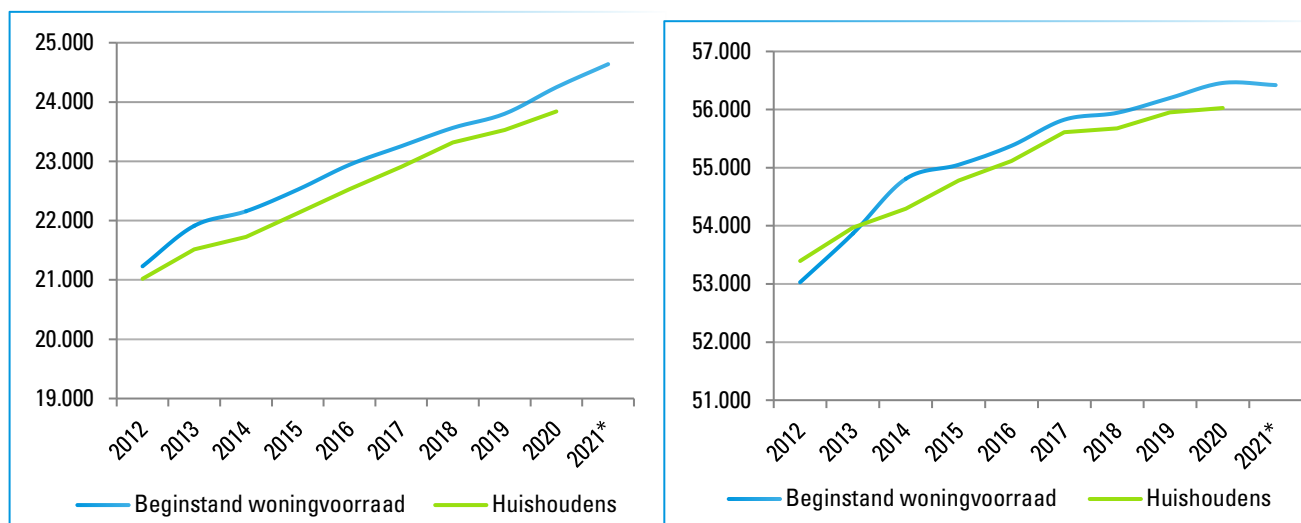
In huishoudensprognoses zijn reguliere migratiecijfers verwerkt. Daarmee is ook het stukje reguliere (boven)regionale migratie als onderdeel van de behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor beide gemeenten is de reguliere (boven)regionale behoefte verwerkt.

4.2 Huidige woningvoorraad verschilt sterk tussen beide gemeenten

Woningvoorraad in zowel Lansingerland als Zoetermeer sinds 2012 toegenomen met circa 3.400

Tussen 2012 en 2021 is het aantal woningen in de bestaande voorraad in beide gemeenten met ongeveer 3.400 woningen toegenomen. In Lansingerland betekende dit een toename van circa 16%. In 2012 waren er circa 21.200 woningen en in 2021 circa 24.640. Omdat de woningvoorraad in Zoetermeer groter is betekent de toename van circa 3.400 woningen in Zoetermeer een toename van zo'n 6%. In 2012 stonden er namelijk 53.030 woningen in de gemeente Zoetermeer en in 2021 circa 56.420 woningen.

Figuur 11: Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens Lansingerland (links) en Zoetermeer (rechts)



Bron: CBS (2021, cijfers over 2012 t/m 2021). *Cijfers over 2021 zijn voorlopig

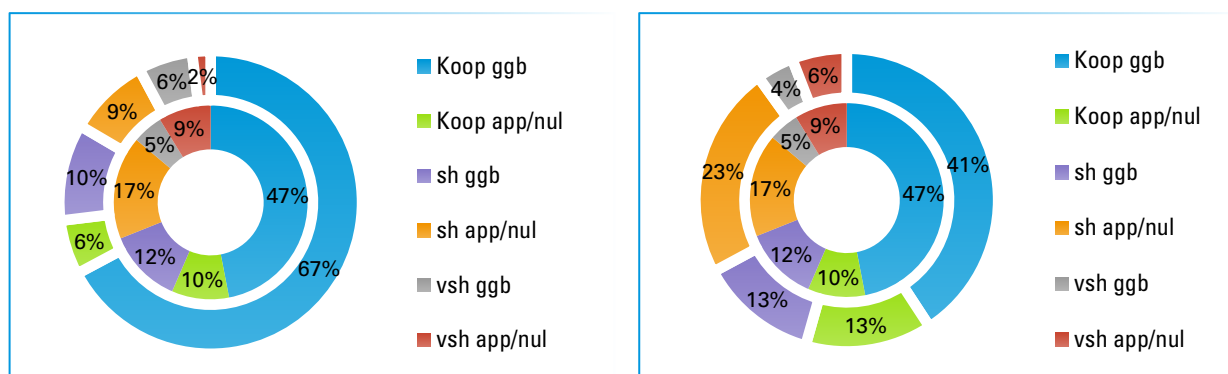
Lansingerland heeft veel meer grondgebonden koopwoningen dan het Nederlands gemiddelde

Wanneer we kijken naar de opbouw van de woningvoorraad naar woningtype en eigendomsvorm valt het op dat twee derde van de woningen in de gemeente Lansingerland een grondgebonden koopwoning is (circa 15.700 woningen). Dit niveau ligt een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde, in heel Nederland is circa 47% van de woningen een grondgebonden koopwoning. De gemeente Lansingerland heeft een laag aandeel appartementen en nultredenwoningen in haar woningvoorraad. Zo'n 17% van de woningen (circa 3.900 woningen) in Lansingerland is een appartementen of nultredenwoning. In heel Nederland ligt het gemiddelde op 36% van de woningvoorraad.

Zoetermeer heeft een bovengemiddelde hoog aandeel sociale huurappartementen

In de gemeente Zoetermeer is het aandeel grondgebonden koopwoningen met 41% juist lager dan het Nederlands gemiddelde (circa 22.600 woningen). Het valt op dat het aandeel appartementen en nultredenwoningen in Zoetermeer juist boven het landelijk gemiddelde ligt. Circa 42% van de woningen in Zoetermeer is een appartement of nultredenwoning, het landelijk gemiddelde is 36%. Ook valt het op dat circa 23% van de woningvoorraad van Zoetermeer uit sociale huur appartementen en nultredenwoningen bestaat, het gaat om zo'n 12.700 woningen.

Figuur 12: Verdeling eigendomsvorm en woningtype bestaande voorraad in Lansingerland (links) en Zoetermeer (rechts) in vergelijking met Nederland (binnenste ring)



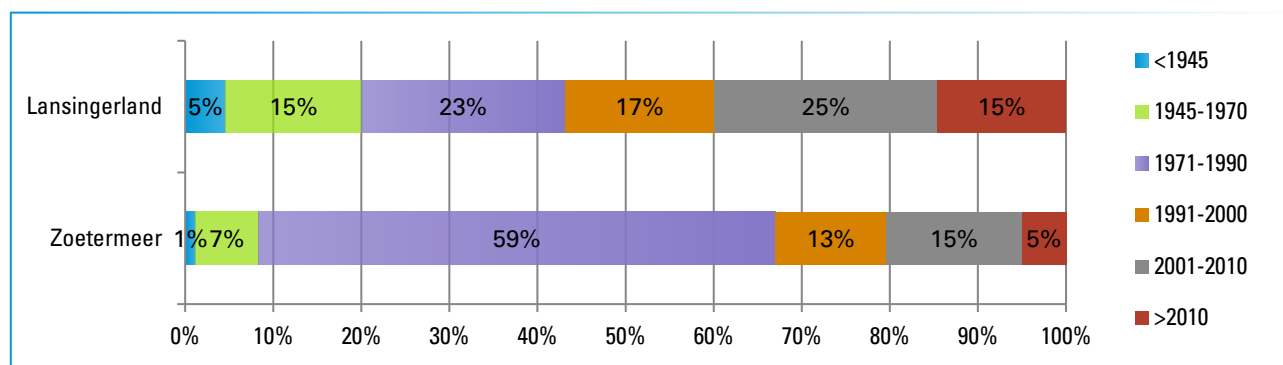
Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), Syswov (2018), Bewerking Stec Groep (2021). GGB = grondgebonden, APP = appartement, SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Woningvoorraad Lansingerland relatief nieuwer dan woningvoorraad Zoetermeer

Onderstaand figuur toont de bouwjaren van de woningen in de gemeenten. Het valt op dat het aandeel van de woningvoorraad gelijkmatiger is verdeeld op de bouwjaarklassen in de gemeente Lansingerland dan in de gemeente Zoetermeer. Daarnaast is het merendeel van de woningen in Lansingerland (circa 14.000 woningen) gebouwd na 1991. Zo'n 15% van de woningen is zelfs na 2010 gebouwd.

In de gemeente Zoetermeer zien we aan ander beeld van de verdeling naar bouwjaarklassen. Bijna zes op de tien woningen in Zoetermeer is in de jaren '70 en '80 gebouwd, dat zijn ongeveer 33.300 woningen. Er werd in de decennia daarna relatief minder woningen gebouwd in Zoetermeer dan in Lansingerland. Slechts circa 5% van de woningen in Zoetermeer is gebouwd sinds 2010.

Figuur 13: Aandeel woningvoorraad naar bouwjaarklasse



Bron: BAG (2021) Bewerking Stec Groep (2021)

5 Marktvraag

5.1 Kansrijke doelgroepen en hun woonwensen

In deze paragraaf gaan we in op de kansrijke huishoudens voor Bleizo-West en de woonproducten die passen bij deze doelgroepen. We verwachten dat u met de juiste woningen in dit project een gevarieerde doelgroep aan kunt spreken en de beste kansen voor afzet van de woningen benut. Om de voor Bleizo-West kansrijke doelgroepen nader in beeld te brengen gebruiken we de Stec-doelgroepen indeling.

STEC-DOELGROEPEN INDELING O.B.V. WOONMILIEU, LEEFTIJD, HUISHOUDENSSAMENSTELLING EN INKOMEN

De indeling van 25 Stec-doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, etc.). Voor deze gegevens baseren we ons op WoON2015 en WoON2018 (per landsdeel). Daarnaast maken we gebruik van gegevens van het CBS, Primos2018 en de Lokale Monitor Wonen. Zie voor een verdere toelichting op de doelgroepen bijlage A (Doelgroepen en hun woonvoorkeuren).

Bleizo-West is kansrijk voor stedelijke en groenstedelijke doelgroepen

Op basis van de beschikbare projectinformatie, locatiekenmerken en onze SWOT-analyse taxeren we dat Bleizo-West in potentie kansrijk kan zijn voor zowel stedelijk als groenstedelijk (suburbaan) georiënteerde huishoudens. Echt dorps of landelijk georiënteerde huishoudens vinden we gezien de locatiekenmerken en de mix van bestaande en beoogde functies minder passend. We vinden de locatie om die reden dan ook minder kansrijk voor ruime (en dure) gezinswoningen. Wanneer u ervoor kiest om in hogere dichtheden te bouwen verschuift het zwaartepunt van de kansrijke doelgroepen wel meer naar (hoog)stedelijk georiënteerde huishoudens ten opzichte van groenstedelijk georiënteerde huishoudens.

Bleizo-West is primair kansrijk voor (jonge) alleenstaanden en stellen

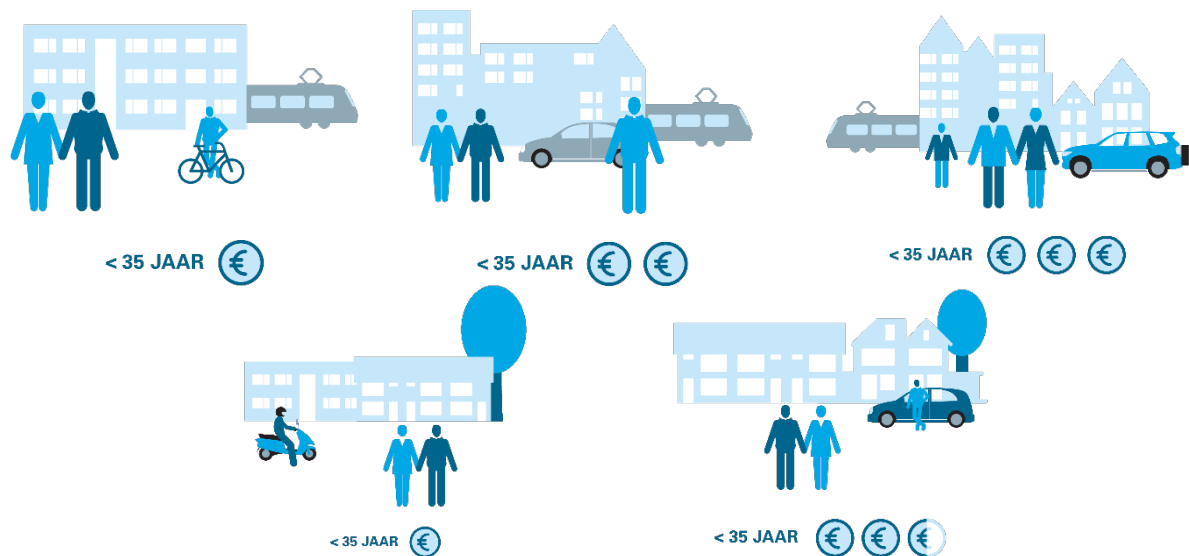
We schatten in dat woningbouw op locatie Bleizo-West het meest kansrijk is voor jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Het gaat dan primair om de stedelijke doelgroepen 'JULB', 'JUMI' en 'Yuppies' en de groenstedelijke doelgroepen 'Vroeg Volwassen' en 'Veel voor weinig'. Daarnaast vinden we de locatie ook geschikt voor kleinere huishoudens in de leeftijdsgroep 35 tot 65 jaar. Het gaat om de stedelijke doelgroepen 'KISS' en 'Mid-life, Mid-city' en de groenstedelijke doelgroepen 'Jong geleerd, oud gedaan' en 'Woonerf Welgestelden'. Over het algemeen is Bleizo-West kansrijk voor rationele doelgroepen, die kiezen voor het gemak en comfort van nieuwbouw, tegen een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Hierna worden de eisen en de woonwensen van de doelgroepen toegelicht. In bijlage A zijn op schematische manier de eigenschappen en de wensen per Stec-doelgroep weergegeven.

Meest kansrijke doelgroep: alleenstaanden en stellen tot en met 35 jaar

De meest kansrijke doelgroepen voor Bleizo-West zijn alleenstaanden en stellen tot en met 35 jaar. Deze doelgroep start vaak nog maar net op de oververhitte (koop)woningmarkt en komt lastig aan een woning die aansluit bij de woonwensen. We vinden doelgroepen met een laag, midden en hoog inkomen kansrijk, mits er voldoende variatie in eigendomsvormen en prijssegmenten gerealiseerd wordt.

Bleizo-West is in eerste instantie aantrekkelijk voor jonge doelgroepen omdat het gebied erg goed ontsloten is. Jongere doelgroepen hechten veel waarde aan duurzame bereikbaarheid, bijvoorbeeld via het OV of de fiets. Het recent ontwikkelde treinstation sluit goed aan bij deze wensen. Jongere doelgroepen, met name die met een voorkeur voor een stedelijk woonmilieu, wonen graag nabij (hoog) stedelijke

functies. Door de goede bereikbaarheid kan voor hen (relatief) betaalbaar wonen op grotere afstand van het werk en voorzieningen een geschikt alternatief worden ten opzichte van de duurder binnenstad. Jongere doelgroepen met een voorkeur voor een groenstedelijk woonmilieu hechten meer waarde aan een goede autobereikbaarheid en wonen liever in een grondgebonden woning. De ligging nabij de A12 maakt Bleizo-West ook voor meer auto-georiënteerde huishoudens een interessante locatie: in circa 15 tot 20 minuten is het centrum van zowel Den Haag als Rotterdam bereikbaar. Om aan de wensen van zowel stedelijke als groenstedelijke doelgrepen te voldoen is het raadzaam de stedelijke woonmilieus nabij het station te concentreren en de meer groenstedelijke woonmilieus of bebouwingsvormen aan de randen van het gebied te concentreren.



Hieronder lichten we de jonge en meest kansrijke doelgroepen tot 35 jaar verder toe:

- **Jong Urban, Laag Budget (JULB):** deze stedelijke alleenstaanden/stellen met een laag inkomen zijn vaak geboren en getogen in de stad waar zij wonen. Men gaat relatief laat zelfstandig wonen, vaak in een portiek- of galerijflat als starterswoning. Bij voorkeur blijft men in de wijk waar men is opgegroeid, al is hun keuzevrijheid soms beperkt. Vanwege hun inkomen zijn zij sterk aangewezen op sociale huur.
- **Jong, Urban, Middeninkomen (JUMI):** deze hoog opgeleide alleenstaanden/stellen met een middeninkomen zijn stedelijk georiënteerd. Zij wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van (hoog) stedelijke voorzieningen. In hun woningkeuze spelen vooral woningkenmerken in combinatie met de locatie een grote rol. Deze doelgroep is sterk georiënteerd op de fiets en het OV, eventueel aangevuld met een deelauto. Goede OV-bereikbaarheid is een must, goede autobereikbaarheid is een pré.
- **Yuppies:** zijn stedelijke alleenstaanden/stellen tot 35 jaar met een hoog inkomen. Ze zijn carrièregericht en hebben een sterke binding met grotere steden vanwege hun carrière of sociale leven. De eisen die zij stellen aan de omgeving lijken sterk op die van de JUMI's: hippe, (hoog)stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand. Yuppies hebben echter meer bestedingskracht (en kunnen daardoor vaker een woning kopen), zijn minder OV-georiënteerd en maken meer gebruik van een eigen auto.
- **Vroeg Volwassen:** deze groenstedelijk georiënteerde doelgroep omvat jonge alleenstaanden en stellen met een laag inkomen, die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woningkeuze. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto in combinatie met goede autobereikbaarheid, zodat werk in de regio goed bereikbaar is.
- **Veel voor weinig:** deze groenstedelijk georiënteerde alleenstaanden/stellen met een midden tot hoog inkomen kiezen vaak voor een grondgebonden nieuwbouwwoning in een kleinere stad. Dit vanwege de relatieve betaalbaarheid ten opzichte van grotere steden. Zij maken een rationele afweging: daar krijgen ze meer vierkante meters voor hetzelfde bedrag. De 'veel voor weinig' doelgroep heeft een grote voorkeur voor een ruimere grondgebonden woning. Ze landen daardoor in grotere

(koop)woningen in een ruim opgezette wijk, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven.

Andere kansrijke doelgroepen: alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar

Naast de jongere huishoudens zien we ook alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar als kansrijke doelgroepen. Ook hier zijn stedelijke en groenstedelijke doelgroepen met een lage, midden en hoge inkomens in potentie kansrijk. Stellen en alleenstaanden van 35 tot 65 jaar hechten doorgaans waarde aan een goede bereikbaarheid, vaker dan bij de jongeren mag dit ook autobereikbaarheid zijn. Bleizo-West is met de directe ligging aan de A12 (en nabij het station) daarom een aantrekkelijke locatie voor deze doelgroep. De nabijheid van voorzieningen en sociale contacten is ook erg belangrijk voor deze doelgroep. Vanaf Bleizo-West zijn onder andere de steden Rotterdam en Den Haag binnen afzienbare tijd te bereiken, dit is een aantrekkelijk gegeven voor deze doelgroep.

Hieronder lichten we de jonge en meest kansrijke doelgroepen van 35 tot 65 jaar verder toe:

- **Klein inkomen, stedelijke setting (KISS):** deze stedelijk georiënteerde alleenstaanden/stellen met een laag inkomen zijn veelal aangewezen op sociale huurwoningen. Door het lage inkomen zijn zij minder mobiel dan de doelgroepen met hogere inkomens. Door de toegenomen woningprijzen is het voor hen steeds lastiger om een woning te vinden in (het centrum van) de stad. De doelgroep zal dan ook in de kleinere en goedkopere (sociale huur) woningen landen, of op locaties buiten het centrum. Een groot deel van hen, vooral de alleenstaanden, heeft de voorkeur voor een appartement.
- **Midlife, Mid-City:** deze stedelijk georiënteerde alleenstaanden/stellen met een midden tot hoog inkomen is carrièrericht en kiest voor de levendigheid van de stad, in combinatie met een ruime, comfortabele woning. Een goede ligging van de woning is voor deze groep minstens zo belangrijk als de kenmerken van de woning zelf. Deze huishoudens reizen vaak per fiets of OV, een deel verkiest een eigen auto. Meer dan de jongere doelgroepen hecht deze groep bovendien waarde aan de nabijheid van culturele voorzieningen zoals theater en musea.
- **Jong geleerd, oud gedaan:** deze groenstedelijke alleenstaanden/stellen met een laag inkomen zijn door het lagere budget beperkt in hun woonkeuze en landen vaker in een sociale huurwoning. Daarmee toont de doelgroep gelijkenis met de groep 'vroeg volwassen'. Deze doelgroep is auto georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen en de nabijheid van vrienden en familie die ook in dezelfde wijk wonen.
- **Woonerf Welgestelden:** deze alleenstaanden/stellen met een midden tot hoog inkomen zijn relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Zij zijn carrièrericht, groenstedelijk georiënteerd, en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen is niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. Nabijheid van sport- en dagelijkse voorzieningen is wel belangrijk.

Bleizo-West leent zich (nog) niet optimaal voor 65-plushuishoudens en (grotere) gezinnen

Bleizo-West leent zich minder voor (grote) gezinnen en 65-plushuishoudens. Gezinnen hebben overwegend voorkeur voor een ruime grondgebonden (koop)woning met eigen tuin in een rustige en kindvriendelijke omgeving. De 65-plushuishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte en veilige omgeving en zullen daardoor minder snel landen in een wijk in ontwikkeling, zoals de Bleizo-West. De minder vitale 65-plushuishoudens hebben daarnaast een relatief sterke voorkeur voor een woning met dagelijkse voorzieningen en zorgvoorzieningen op loopafstand. Ze landen daardoor eerder in bestaande wijken. Vraag vanuit deze doelgroepen beschouwen we als bijvangst. Mogelijk dat op termijn, wanneer het voorzieningenniveau en de verbinding met de omliggende gebieden verder ontwikkeld is, het project interessanter zal worden voor de oudere doelgroep.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR BLEIZO-WEST

- Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en van 35 tot 65 jaar zijn het meest kansrijk voor deze locatie.
- Afhankelijk van het programma dat u gaat realiseren zult u in meer of mindere mate inspelen op de woonwensen van (hoog)stedelijke of groenstedelijke (suburbane) doelgroepen.
- Huishoudens met een stedelijke woonvoorkeur hechten meer waarde aan OV-bereikbaarheid en voorzieningen. Woningen voor deze doelgroep zouden passend zijn nabij het station. Hier kunt u ook een hogere woningdichtheid realiseren, wat deze stedelijke georiënteerde doelgroepen aanspreekt.
- Voor huishoudens met een voorkeur voor een groenstedelijk woonmilieu kunt u overwegen om de woningen aan de randen van de locatie realiseren. Zij geven juist de voorkeur aan grondgebonden woningen in een ruimere buurt en in lagere dichtheden.
- De locatie leent zich (nog) minder voor gezinnen en huishoudens van 65 jaar en ouder.

5.2 Marktvraag vanuit kansrijke doelgroepen, zowel lokaal als regionaal mogelijk

Voor de potentiële jaarlijkse marktvraag baseren we ons op de huidige omvang van doelgroepen, de (jaarlijks) te verwachten verhuisdynamiek en de toe- en afname van de doelgroep als gevolg van de demografische ontwikkeling van huishoudens (op basis van de Primos 2021 prognose). Deze methodiek geeft een benadering van de totale vraagdruk voor Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief) vanuit kansrijke doelgroepen. Een deel van hen landt mogelijk in de bestaande voorraad of concurrerende nieuwbouw. In de concurrentieanalyse later in dit hoofdstuk gaan we hier verder op in.

Bij bepalen van de marktvraag houden we rekening met het gegeven dat bepaalde doelgroepen eerder in Bleizo-West zullen landen dan anderen, en dat niet ieder huishouden in de (bredere) marktregio kan wonen zoals primair gewenst.

Kansrijke doelgroepen zijn 30% van huishoudens, aantal neemt komende tien jaar toe met 3.100

De kansrijke stedelijke en groenstedelijke doelgroepen voor Bleizo-West (zoals beschreven in 5.1) zijn samen goed voor circa 30% van de huishoudens in Zoetermeer en Lansingerland. Deze bestaande huishoudens met een verhuishwens zijn een groot deel van de potentiële afzetmarkt voor de woningen op Bleizo-West. Daarnaast kunt u 'nieuwe' huishoudens (zoals starters, gescheiden partners en saldo van instroom) verleiden om naar Bleizo-West te verhuizen. Naar verwachting neemt het aantal kansrijke huishoudens de komende tien jaar toe met circa 3.100 (ongeveer een kwart van de huishoudensgroei). Met name de jonge huishoudens zijn relatief sterk verhuiscapabel: zo'n 22 tot 24% verhuist jaarlijks. Zie tabel 2.

Tabel 2: definitie, omvang, ontwikkeling en verhuiscapabelheid van kansrijke doelgroepen

Doelgroep	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	hh. 2021**	hh. ontw. 2021-2031	Jaarlijks verhuist
JULB	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	2.300	510	23%
JUMI	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	1.960	430	24%
Yuppies	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	1.720	380	22%
KISS	Alleenstaanden en stellen 35-64 jaar	Laag	4.280	420	5%
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35-64 jaar	Midden en hoog	9.230	910	5%
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	250	50	24%
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1.200	270	22%
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden en stellen 35-64 jaar	Laag	1.010	40	6%
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35-64 jaar	Midden en hoog	2.560	90	5%
Totaal kansrijke doelgroepen			24.510	3.100	10%
Overige doelgroepen			55.470	9.520	4%
Totaal doelgroepen			79.980	12.620	6%

Bron: Primos (2021), WoON (2018). Bewerking Stec Groep (2021). *Inkomensgrenzen 2021: tot € 40.024 (laag), € 40.024 tot € 51.198 (midden) en € 51.198 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

MOGELIJK TREKT U NOG EXTRA HUISHOUDENS VANUIT DE REGIO

In de prognoses die ten grondslag liggen aan bovenstaande groei van het aantal kansrijke huishoudens zijn reguliere verhuisstromen in de regio meegenomen. Mogelijk trekt u de komende jaren extra huishoudens vanuit de regio naar Bleizo-West aan vanwege de hoge druk op de woningmarkt in uw regio. In de bredere marktregio neemt het aantal huishoudens in de kansrijke leeftijdsgroepen toe met circa 20.000 de komende tien jaar (zoals eerder benoemd op pagina 13).

Op basis van de plannen voor een bijzonder, onderscheidend en goed bereikbaar woon-/werkmilieu (zoals u beoogd) is een bovengemiddelde instroom realistisch. Op basis van referenties blijkt dat een extra instroom (bovenop de reguliere instroom) van maximaal circa 20% haalbaar is⁵. Dit is extra instroom bovenop reguliere instroom vanuit de regio waar prognoses al rekening mee houden. We schatten in dat de extra regionale huishoudens die u aantrekt dezelfde typen huishoudens zijn als vanuit uw eigen gemeenten en autonome huishoudensontwikkeling. Ook in de bredere regio komen voornamelijk jonge huishoudens (of alleenstaanden met een laag of middeninkomen) moeilijk aan een woning.

Marktvraag groot naar grondgebonden koopwoningen en koopappartementen

In de tabel hierna vindt u een inschatting van de jaarlijkse potentiële vraag in Lansingerland en Zoetermeer naar verschillende woningtypen. Het gaat om reguliere grondgebonden woningen en appartementen/nultredenwoningen, in de koop, sociale huur of vrijesectorhuur. We doen dit wederom op basis van onze Stec-doelgroepen indeling. De potentiële vraagdruk is gebaseerd op de omvang van doelgroepen, de te verwachten verhuisdynamiek (binnen 1 jaar) en de toe- en afname van de doelgroep als gevolg van de huishoudens-ontwikkeling tussen 2021 en 2031 (op basis van de Primos 2021 prognose). Deze methodiek geeft een benadering van de totale vraagdruk vanuit kansrijke **stedelijke** en **groenstedelijke** doelgroepen.

Tabel 3: Potentiële jaarlijkse marktvraag naar diverse segmenten in Lansingerland en Zoetermeer

Naam doelgroep	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop	Totaal
JULB	60 tot 70	25 tot 35	140 tot 160	150 tot 170	65 tot 75	95 tot 115	535 tot 625
JUMI	15 tot 25	30 tot 40	230 tot 260	25 tot 35	35 tot 45	120 tot 140	455 tot 545
Yuppies	0 tot 10	10 tot 20	240 tot 270	5 tot 15	25 tot 25	90 tot 110	370 tot 450
KISS	45 tot 55	0 tot 10	30 tot 40	110 tot 130	10 tot 20	25 tot 35	220 tot 290
Midlife, Mid-City	15 tot 25	20 tot 30	230 tot 260	50 tot 60	35 tot 45	135 tot 155	485 tot 575
Totaal stedelijk	135 tot 185	85 tot 135	870 tot 990	340 tot 410	170 tot 210	465 tot 555	2.065 tot 2.485
Vroeg Volwassen	5 tot 15	0 tot 10	20 tot 30	5 tot 15	5 tot 15	0 tot 10	35 tot 95
Veel voor weinig	5 tot 15	10 tot 20	230 tot 260	0 tot 10	5 tot 15	10 tot 20	260 tot 340
Jong geleerd, oud gedaan	10 tot 20	0 tot 10	10 tot 20	20 tot 30	0 tot 10	0 tot 10	40 tot 100
Woonerf Welgestelden	0 tot 10	0 tot 10	70 tot 80	10 tot 20	5 tot 15	25 tot 35	110 tot 170
Totaal groenstedelijk	20 tot 60	10 tot 50	330 tot 390	35 tot 75	15 tot 55	35 tot 75	445 tot 705
Kansrijke doelgroepen	155 tot 245	95 tot 185	1.200 tot 1.380	375 tot 485	185 tot 265	500 tot 630	2.510 tot 3.190

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). Boven de streep = stedelijke doelgroepen, onder de streep = groenstedelijke doelgroepen. GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

U deelt marktruimte met concurrerend nieuwbouwaanbod en mutaties in de bestaande voorraad

De potentiële jaarlijkse vraag naar woningen voor Bleizo-West is groot, maar u concurreert bij het bedienen van die vraag wel met de bestaande voorraad en relatief veel nieuwbouwaanbod in de gemeenten en bredere regio. In het volgende hoofdstuk staan we stil bij de relatie met andere woningbouwplannen. We gaan nu in op de mutaties in de bestaande voorraad en de voorkeur van huishoudens voor nieuwbouw. Daarmee komen we tot een jaarlijkse vraag naar nieuwbouw.

- De totale jaarlijkse marktvraag naar woningen in Lansingerland en Zoetermeer (inclusief de minder kansrijke doelgroepen) is 6.000 tot 6.400 woningen.

⁵ Op basis van scenariostudie voor Stationstuinen Barendrecht, ook sterk gericht op Rotterdamse Regio. Gebaseerd op extra trekkraft van projecten Brandevoort (Helmond), Haverleij (Den Bosch), Sancta Maria (Noordwijk), Goese Meer (Goes).

- Op basis van cijfers van Lokale Monitor Wonen (2018) zien we jaarlijks circa 4.900 mutaties in de bestaande woningvoorraad (zo'n 6% van de totale woningvoorraad van circa 78.700 woningen).
- Dit betekent dat er – naast de 4.900 verhuizingen in de bestaande woningvoorraad – jaarlijks marktruimte resteert voor 1.100 tot 1.500 nieuwbouwwoningen in deze gemeenten.
- Van de totale marktvraag komt 45% vanuit de kansrijke doelgroepen (gemiddeld 2.800 van 6.200). Voor de resterende marktruimte gaan we daarom ook uit van dit percentage. Dit leidt tot een resterende marktruimte van 500 tot 700 voor nieuwbouwwoningen vanuit de kansrijke doelgroepen.
- Deze bandbreedte ligt in lijn met inzichten over de woonwensen van huishoudens. Gemiddeld geeft zo'n 20% van de huishoudens de voorkeur aan een nieuwbouwwoning tegenover een bestaande woning (bron: WoON). Voor de totale marktvraag van 2.510 tot 3.190 uit tabel 3 betekent dit een vraag naar 500 tot 650 nieuwbouwwoningen vanuit kansrijke doelgroepen.
- Per woningsegment gaan we er daarom van uit dat 20% van de vraag zal landen in nieuwbouw, en in potentie in Bleizo-West. Dit leidt tot de marktruimte per segment zoals te zien in tabel 4. Let wel op dat deze woningen concurreren met andere woningbouwplannen die in dezelfde segmenten voorzien.

Tabel 4: Resterende jaarlijkse marktruimte voor nieuwbouwwoningen vanuit kansrijke doelgroepen

Stedelijke doelgroepen	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Totale marktvraag (tabel 3)	135 tot 185	85 tot 135	870 tot 990	340 tot 410	170 tot 210	465 tot 555
Resterende marktruimte (20%)	25 tot 40	15 tot 25	175 tot 200	70 tot 85	35 tot 45	90 tot 115
Groenstedelijke doelgroepen	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Totale marktvraag (tabel 3)	20 tot 60	10 tot 50	330 tot 390	35 tot 75	15 tot 55	35 tot 75
Resterende marktruimte (20%)	5 tot 10	5 tot 10	65 tot 80	5 tot 15	0 tot 10	10 tot 15
Totaal kansrijke doelgroepen	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Totale marktvraag (tabel 3)	155 tot 245	95 tot 185	1.200 tot 1.380	375 tot 485	185 tot 265	500 tot 630
Resterende marktruimte (20%)	30 tot 50	20 tot 35	240 tot 280	75 tot 100	35 tot 55	100 tot 130

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. Afgerond op vijf tellen.

Bovenstaande tabel toont de jaarlijkse marktruimte voor nieuwbouwwoningen voor kansrijke stedelijke doelgroepen, kansrijke groenstedelijke doelgroepen en het totaal van kansrijke doelgroepen. Deze tabel gaat in op de marktvraag vanuit Lansingerland en Zoetermeer (tabel 2 en tabel 3). Vanuit de regio kunt u daarnaast circa 20% extra vraag aantrekken. Het behalen van deze extra vraag is wel sterk afhankelijk van het onderscheidend vermogen van Bleizo-West ten opzichte van de bestaande voorraad en (de invulling en fasering van) andere nieuwbouwplannen in de regio. Om maximale instroom te realiseren is bouwen voor de kwalitatieve (regionale) behoefte wezenlijk. In uw marktregio gaat die uit naar grondgebonden woningtypen, dan wel woningen die regionaal worden ervaren als het beste alternatief voor een grondgebonden woning in de appartementensfeer.

Kansrijke doelgroepen wonen vaker dan gewenst in appartementen

Onderstaande tabel toont het verschil tussen de woonvoorkeuren en het daadwerkelijke verhuisgedrag van de kansrijke doelgroepen in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief). Wat opvalt: huishoudens landen veel minder vaak dan gewenst in een grondgebonden koopwoning en vaker in een huurappartement. Deels komt dit door een gebrek aan gewenst aanbod, maar er zijn ook jongeren en middeninkomens die de voorkeur hebben voor een woning buiten hun bestedingsmogelijkheden. Voor het programma in Bleizo-West gaan we daarom min of meer uit van een gemiddelde tussen wens en realiteit.

Tabel 5: primaire woonwens en daadwerkelijk verhuisgedrag kansrijke doelgroepen

	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Primaire woonwens	7%	5%	45%	15%	8%	20%
Daadwerkelijk verhuisgedrag	4%	3%	19%	32%	20%	22%

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR BLEIZO-WEST

- In potentie kwalificeren circa 24.500 huishoudens in Lansingerland en Zoetermeer zich als kansrijke doelgroep voor Bleizo-West. Dit aantal neemt de komende tien jaar nog toe met zo'n 3.100.
- De totale jaarlijkse marktvraag naar woningen vanuit kansrijke doelgroepen in Lansingerland en Zoetermeer is 2.500 tot 3.200 woningen. De grootste vraag komt vanuit stedelijke doelgroepen: 2.100 tot 2.500. De overige vraag (400 tot 700) komt vanuit groenstedelijke doelgroepen.
- Kwalitatief gezien gaat de grootste vraag vanuit kansrijke doelgroepen uit naar grondgebonden koopwoningen, gevolgd door koopappartementen en sociale huurappartementen.
- Woningbouw op Bleizo-West deelt de potentiële jaarlijkse marktruimte met mutaties in de bestaande voorraad (circa 80% van de marktruimte) en concurrerend nieuwbouwaanbod (zie hoofdstuk 6).
- Vanuit de kansrijke doelgroepen bestaat een jaarlijkse vraag naar nieuwbouwwoningen van 500 tot 650 in diverse segmenten. Hier kan (onder andere) Bleizo-West gedeeltelijk in voorzien.
- U kunt daarnaast inzetten op extra vraag vanuit de regio. U kunt indicatief uitgaan van circa 20% extra vraag. Het gaat indicatief om een extra jaarlijkse vraag naar 100 tot 130 nieuwbouwwoningen. Behalen van deze vraag is wel sterk afhankelijk van het onderscheidend vermogen van Bleizo-West.

5.3 Vertaling naar kwalitatieve programma's voor Bleizo-West

In deze paragraaf werken we een kwalitatief programma uit voor Bleizo-West. Hiervoor hanteren we een groenstedelijk en hoogstedelijk scenario. Uitgangspunt hierbij zijn de kansrijke doelgroepen en hun woonvoorkeuren (zie 5.2). Deze zijn gebaseerd op de primaire woonvoorkeur per doelgroep. We corrigeren deze voorkeuren deels met het daadwerkelijke verhuisgedrag van kansrijke doelgroepen (zie tabel 5). Veel (jonge) huishoudens willen immers wel een woning kopen, maar kunnen dit niet betalen en zijn daardoor (meer dan zij zelf wensen) aangewezen op appartementen en/of vrijesectorhuur.

5.3.1 Groenstedelijk programma uitgaande van circa 3.500 woningen voor Bleizo-West

In het eerste groenstedelijke programma gaan we uit van circa 3.500 woningen in Bleizo-West, zie onderstaande tabel. Dit is gebaseerd op een woningdichtheid die we passend vinden voor een groenstedelijk locatie: circa 60 woningen per hectare. Voor het kwalitatieve programma zijn de woonvoorkeuren en marktvraag van zowel stedelijke als groenstedelijke doelgroepen meegenomen.

Programma bestaat uit 40% grondgebonden woningen en 60% appartementen

Dit leidt tot een programma dat bestaat uit 40% grondgebonden woningen en 60% appartementen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen is lager dan uit de woonwensen blijkt (45%), maar hoger dan wat in de praktijk gerealiseerd (verhuisd) wordt door de kansrijke doelgroepen (nog geen 20%). Voor een deel komt dit door een gebrek aan aanbod, maar ook de betaalbaarheid van woningen speelt hierin een grote rol. Daarom is het aandeel sociale huur- en vrijesectorhuur appartementen hoger dan de woonwensen. Dit zijn segmenten waarin de kansrijke doelgroepen vaak (tijdelijk) terecht komen (zie ook tabel 5).

Tabel 6: Indicatieve verdeling naar woningsegmenten bij programma van 3.500 woningen

	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Relatieve verdeling (100%)	5%	5%	30%	25%	15%	20%
3.500 woningen (bandbreedte 10%)	160 tot 190	160 tot 190	950 tot 1.160	790 tot 960	470 tot 580	630 tot 770

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. Afgerond op tientallen. Let op: bandbreedtes van 90 tot 110% per segment om flexibiliteit te behouden. Niet alle segmenten kunnen tot bovenkant bandbreedte gevuld worden, dan worden 3.850 woningen gerealiseerd.

Programma bestaat uit 50% betaalbare woningen: invulling in zowel huur als koop mogelijk

De gemeente Lansingerland gaat voor nieuwe woningbouwplannen uit van 50% betaalbaar aanbod. Dit betreft 30% sociale huur met daarnaast nog 20% betaalbare huur (tot maximaal € 1.000 per maand) of betaalbare koop (tot de NHG-grens: € 325.000, prijspeil 2021). In Bleizo-West gaan we daarom in ieder geval uit van 30% sociale huur. Daarnaast bestaat het programma voor 20% uit vrijesectorhuur en voor 50% uit koop. U kunt ervoor kiezen om alle vrijesectorhuurwoningen onder € 1.000 per maand op te nemen, hiermee wordt de eis van 50% betaalbaar gehaald. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om duurdere huurwoningen te laten realiseren. Dit betekent wel dat er ook een deel betaalbare koop in het plan terug dient te komen. Dit zijn communicerende vaten, die (grotendeels) dezelfde doelgroepen bedienen.

In de praktijk blijkt het realiseren van betaalbare koopwoningen in nieuwbouw echter een uitdaging, zeker gezien de stijgende bouwkosten. Daarnaast vraagt het betaalbaar houden van koopwoningen om extra inzet, zoals zelfbewoningsplichten, anti-speculatiebedingen of bijvoorbeeld Koopstart-constructies. Huurwoningen lenen zich in de regel daarom beter voor het blijvend sturen op betaalbaarheid. Dit aandeel is (voor appartementen) daarom ook iets verhoogd ten opzichte van de woonwensen.

Hoogwaardige omgevingskwaliteit met veel groen is voorwaarde om doelgroepen te trekken

De omgeving van Bleizo-West bevat zeer weinig openbaar en hoogwaardig groen. Om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren en zo groenstedelijke doelgroepen naar het project te verleiden, is het belangrijk om deze groene kwaliteiten binnen het plangebied zelf te realiseren. Voor een groenstedelijk woonmilieu op deze locatie vinden we daarom een woningdichtheid van circa 60 woningen per hectare passend. Deze woningdichtheid biedt voldoende kansen voor een stedelijk woonmilieu, met daarbij ook ruimte voor open ruimten en groen. Dit is een belangrijke voorwaarde om alle kansrijke doelgroepen te kunnen bedienen.

Ter indicatie: een woningdichtheid van 60 woningen per hectare is vergelijkbaar met de spoorzone in Delft die volop in ontwikkeling is. Dit biedt ruimte aan appartementen rondom groen, zie onderstaand figuur links. Een ander voorbeeld is de ontwikkeling van Hof van Holland⁶ (onderdeel van de Waalsprong in Nijmegen). Hier worden circa 3.500 woningen beoogd op een gebied van (in totaal) circa 65 hectare. Dit biedt kansen voor appartementen en grondgebonden woningen, zie onderstaand figuur rechts.

Stedelijk georiënteerde doelgroepen hechten meer waarde aan nabijheid van voorzieningen en OV-bereikbaarheid. Daarom adviseren we u om de deelgebieden rond het station in hogere dichtheden uit te voeren. Groenstedelijke doelgroepen hechten meer waarde aan ruimte en groen, en vaker ook aan autobereikbaarheid. Deze doelgroepen kunnen daarom goed landen aan de randen van het projectgebied.

Figuur 14: Voorbeelden van groenstedelijke woonmilieus met vergelijkbare dichtheden

Bron: Koschuch Architecten (links), Waalsprong – Hof van Holland (rechts).

⁶ <https://www.waalsprong.nl/hofvanholland/>

De lokale jaarlijks resterende marktruimte voor nieuwbouw vanuit kansrijke **stedelijke** en **groenstedelijke** doelgroepen betreft 500 tot 650 woningen (zie 5.2). Vanuit de bredere marktregio gaat het indicatief om nog een extra jaarlijkse vraag van zo'n 100 woningen. Om de circa 3.500 woningen af te zetten dient u daarom rekening te houden met een afzettermijn van zeker 6 tot 8 jaar. De afzetsnelheid kan per segment wat afwijken, afhankelijk van de mate waarin concurrerend aanbod gerealiseerd zal worden.

Voor de afzetsnelheid houden we nog geen rekening met concurrerend planaanbod in de beide gemeenten en bredere marktregio. Hier staan we in het volgende hoofdstuk bij stil.

5.3.2 Hoogstedelijk programma uitgaande van circa 6.000 woningen voor Bleizo-West

In het tweede hoogstedelijke programma gaan we uit van circa 6.000 woningen in Bleizo-West, zie onderstaande tabel. Dit is gebaseerd op een woningdichtheid die we passend vinden voor een hoogstedelijke locatie: ongeveer 100 woningen per hectare. Dit aantal woningen komt overeen met de bovenkant van de woningbehoefte in het Ontwikkelperspectief. Dit kwam tot stand op basis van diverse werksessies die de gemeente Lansingerland en Zoetermeer samen hebben georganiseerd.

Programma bestaat uit 20% grondgebonden woningen en 80% appartementen

Voor het kwalitatieve programma zijn alleen de stedelijke doelgroepen meegenomen. We gaan voor de grondgebonden woningen uit van het daadwerkelijke verhuisgedrag van de stedelijke huishoudens. Dit omdat in dit programma ruim 2.500 extra woningen gerealiseerd moeten worden op hetzelfde aantal hectares. Grondgebonden woonwensen zijn dan niet altijd haalbaar. De dichtheden van het totale programma moeten omhoog, daarom is het aandeel grondgebonden woningen naar beneden bijgesteld en het aandeel appartementen opgeschroefd. Dit leidt tot een programma dat bestaat uit 20% grondgebonden woningen en 80% appartementen.

Tabel 7: Indicatieve verdeling naar woningsegmenten bij programma van 6.000 woningen

	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
Relatieve verdeling (100%)	3%	3%	14%	30%	20%	30%
6.000 woningen (bandbreedte 10%)	160 tot 190	160 tot 190	760 tot 920	1.620 tot 1.980	1.080 tot 1.320	1.620 tot 1.980

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. Afgerond op tientallen. Let op: bandbreedtes van 90 tot 110% per segment om flexibiliteit te behouden. Niet alle segmenten kunnen tot bovenkant bandbreedte gevuld worden, dan worden zo'n 6.600 woningen gerealiseerd.

Programma bestaat uit 50% betaalbare woningen: invulling in zowel huur als koop mogelijk

De gemeente Lansingerland gaat voor nieuwe woningbouwplannen uit van 50% betaalbaar aanbod. Dit betreft 30% sociale huur met daarnaast nog 20% betaalbare huur (tot maximaal € 1.000 per maand) of betaalbare koop (tot de NHG-grens: € 325.000, prijspeil 2021). In Bleizo-West gaan we in dit programma uit van 33% sociale huur (door een lager aandeel grondgebonden koop dan het vorige programma). Daarnaast bestaat het programma voor 23% uit vrijesectorhuur en voor 44% uit koop. U kunt ervoor kiezen om alle vrijesectorhuurwoningen onder de € 1.000 per maand op te nemen, hiermee wordt de eis van 50% betaalbaar gehaald. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om duurdere huurwoningen te laten realiseren. Dit betekent wel dat er ook een deel betaalbare koop in het plan terug dient te komen. Dit zijn communicerende vaten, die (grotendeels) dezelfde doelgroepen bedienen.

In de praktijk blijkt het realiseren van betaalbare koopwoningen in nieuwbouw echter een uitdaging, zeker gezien de stijgende bouwkosten. Daarnaast vraagt het betaalbaar houden van koopwoningen om extra inzet, zoals zelfbewoningsplichten, anti-speculatiebedingen of bijvoorbeeld Koopstart constructies. Huurwoningen lenen zich in de regel daarom beter voor het blijvend sturen op betaalbaarheid. Dit aandeel is (voor appartementen) daarom ook iets verhoogd ten opzichte van de woonwensen.

Uw potentiële afzetmarkt is in dit programma kleiner: alleen stedelijk georiënteerde doelgroepen

Met 6.000 woningen in Bleizo-West realiseert u echt een hoogstedelijk woonmilieu. Daarom zult u met dit programma in beperkte mate groenstedelijke doelgroepen trekken en vooral moeten inzetten op stedelijke doelgroepen. Dit betekent wel dat u meer woningen zult moeten afzetten (6.000 in plaats van 3.500) voor een kleinere aantal kansrijke huishoudens. Houd er rekening mee dat dit waarschijnlijk gevolgen zal hebben voor uw afzettempo en afzettermijn. Ter indicatie: groenstedelijk georiënteerde huishoudens zijn 20 tot 25% van de kansrijke doelgroepen voor Bleizo-West. Zij worden in beperkte mate bedient met dit programma. U bedient wel de 75 tot 80% stedelijke kansrijke doelgroepen met dit programma.

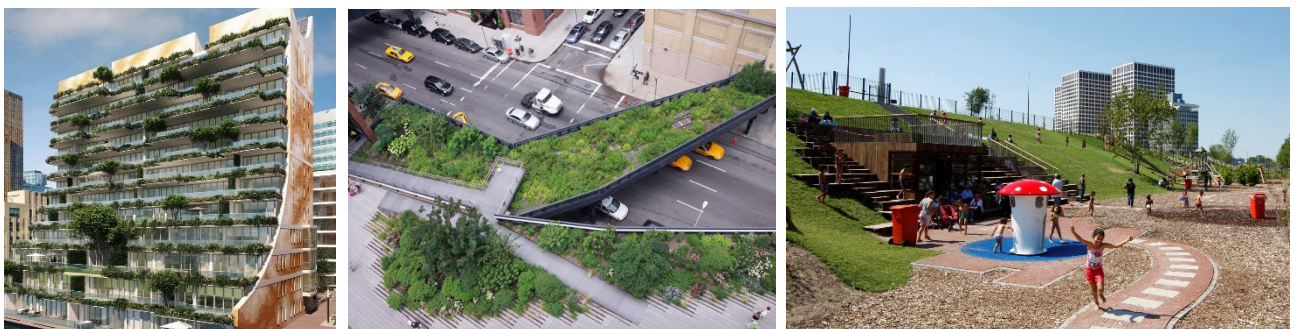
Ter indicatie: een woningdichtheid van 100 woningen per hectare is vergelijkbaar met Java Eiland in Amsterdam. 100 woningen per hectare is voor Nederlandse begrippen een vrij hoge dichtheid, maar echte hoogbouw was hiervoor op Java Eiland niet nodig. Ook bleef er nog ruimte voor grachtjes, groen en (gedeelde) binnentuinen, zie onderstaand figuur links. Een ander voorbeeld is de ontwikkeling van Holland Park in Diemen, zie onderstaand figuur rechts. Hier worden appartementen ondergebracht in blokken, omgeven door water en met semiopenbare groene ruimtes. Dit draagt bij aan het idee van binnenhofjes.

Figuur 15: Voorbeelden van hoogstedelijk woonmilieus met vergelijkbare dichtheden

Bron: Java Eiland (links, via De Architect), Holland Park (rechts, via projectwebsite Hurks).

Goede omgevingskwaliteit in hoogstedelijk woonmilieu mogelijk nog belangrijker

Ook in het hoogstedelijke programma is het wezenlijk dat u voldoende (openbaar) groen en een hoogwaardige omgevingskwaliteit realiseert. Dit omdat de omgeving van Bleizo-West zeer weinig openbaar en hoogwaardig groen bevat. Ook stedelijke georiënteerde doelgroepen wonen graag in een aantrekkelijke woonomgeving. Zeker in de dichtheden die u beoogt zal het niet altijd mogelijk zijn om iedere woning te voorzien van een eigen buitenruimte (tuin, dakterras of balkon). Dit betekent dat huishoudens vaker gebruik moeten maken van openbare groenvoorzieningen. Zorg daarom voor hoogwaardige en toegankelijke (gedeelde) buitenruimtes die huishoudens kunnen benutten. Dit is een belangrijke voorwaarde om kansrijke doelgroepen te kunnen bedienen.

Figuur 16: Inspiratie voor groene gevels en hoogwaardige stedelijke buitenruimte

Bron: The George, Amsterdam (links), Highline, New York (midden), Dakpark, Rotterdam (rechts).

Kans voor aantrekken van groenstedelijke huishoudens: de hybride woonvorm

In het hoogstedelijke programma zult u hoofdzakelijk stedelijke doelgroepen bedienen. Om ook groenstedelijke huishoudens naar Bleizo-West te verleiden – en daarmee de potentiële afzetmarkt te vergoten – kunt u inzetten op hybride woonvormen. Deze hybride woonvorm betreft gestapelde woningen in een stedelijke setting, maar met een ‘grondgebonden feeling’. Dit kan bijvoorbeeld een plintwoning zijn of een gezinsappartement. Het gaat om woningen met meerdere slaapkamers en voldoende buitenruimte zoals een terras. Hiermee worden woonwensen van groenstedelijke huishoudens toch bediend.

Figuur 17: impressie hybride woonvormen in stedelijke omgeving



V.l.n.r.: Plintwoning in Boerhaavewijk Haarlem, meergeneratiehof in Utrecht, gezinsappartementen Maasbode in Rotterdam.

De lokale jaarlijks resterende marktruimte voor nieuwbouw vanuit kansrijke **stedelijke** doelgroepen betreft 410 tot 510 woningen (zie 5.2). Vanuit de bredere marktregio gaat het indicatief om nog een extra jaarlijkse vraag van zo’n 100 woningen. Om de circa 6.000 woningen af te zetten dient u daarom rekening te houden met een afzettermijn van zeker 10 tot 15 jaar. De afzetsnelheid kan per segment wat afwijken, afhankelijk van de mate waarin concurrerend aanbod gerealiseerd zal worden.

Voor de afzetsnelheid houden we nog geen rekening met concurrerend planaanbod in de beide gemeenten en bredere marktregio. Hier staan we in het volgende hoofdstuk bij stil.

6 Behoefte

Waar we in het vorige hoofdstuk de vraag naar Bleizo-West in beeld hebben gebracht, staan we in dit hoofdstuk stil bij de behoefte. We brengen eerst de lokale behoefte vanuit de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer in beeld. Vervolgens confronteren we deze vraag met de plancapaciteit in de gemeenten en komen zo tot een resterende behoefte. We kijken ook op regionaal niveau naar het woningtekort in de woningmarktregio Haagland Midden-Holland Rotterdam.

6.1 Lokale behoefte: meer harde plannen nodig om in huishoudensgroei te voorzien

Om de vraag naar woningen in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer te benaderen maken we gebruik van ons Stec-doorstroommodel. Zie onderstaand tekstkader voor een toelichting van het model.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het daadwerkelijke verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen liggen hieraan ten grondslag (WoON 2015 & WoON 2018). Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en woonmilieu. Door de ontwikkeling van doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen een vraag-aanbodconfrontatie die een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

6.1.1 Uitbreidingsvraag in Lansingerland en Zoetermeer naar 21.700 woningen tot en met 2040

In de gemeente Lansingerland neemt het aantal huishoudens de komende twintig jaar toe met circa 6.700, volgens Primos 2021. De huishoudensgroei in de gemeente Zoetermeer is in deze periode circa 15.000. We gaan ervan uit dat ieder extra huishouden zich vertaalt naar één extra woning. We beschouwen deze twee gemeenten voor het bepalen van de woningvraag als één verzorgingsgebied/afzetgebied voor de ontwikkeling van Bleizo-West. In Bijlage B zijn deze figuren per gemeente weergegeven, zie figuren 20 t/m 23. In de volgende figuren (18 en 19) is de opgave voor de twee gemeenten samen weergegeven.

Behoefte aan grondgebonden koopwoning groot, zeker in de eerste tien jaar

Ten eerste valt op dat er een grote vraag is naar grondgebonden koopwoningen in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer. In totaal is de vraag naar dit segment voor de komende twintig jaar circa 8.840 woningen. Met name op de korte termijn is de vraag naar koopwoningen groot, daarna neemt deze langzaam af maar blijft positief. Dit heeft te maken met de verwachte toename van het aantal gezinnen. Zeker gezinnen met een hoog huishoudensinkomen hebben vraag naar (grondgebonden) koopwoningen. In Bijlage B is in figuren 24 en 25 de cumulatieve woningvraag voor de komende twintig jaar naar segment te zien.

Behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in alle segmenten

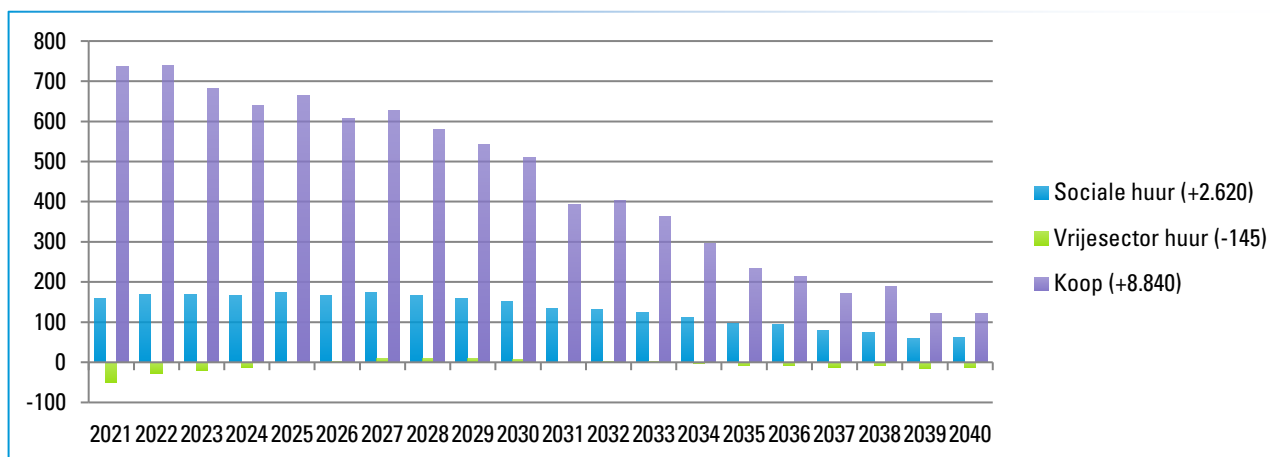
Ten tweede valt op dat er een grote behoefte is aan appartementen en nultredenwoningen. Zowel in de sociale huur, vrijesectorhuur als koop is de behoefte in twintig jaar groot en stabiel. Dit komt door de toename van het aantal 75-plushuishoudens in beide gemeenten. Oudere huishoudens hebben doorgaans vaker een voorkeur voor een gelijkvloerse woning.

Op korte termijn laat het doorstroommodel een negatieve vraag naar sociale huur appartementen zien. Dit theoretische 'overschot' betekent niet dat woningen nu direct leeg staan. Er zijn immer wachtlijsten bij woningcorporaties en de opgave voor twintig jaar is groot (ook gezien de spreidingsopgave in de regio). Wel geeft dit 'overschot' aan dat er meer van deze woningen in de bestaande voorraad aanwezig zijn dan dat er huishoudens zijn die deze woningen willen. Dit komt met name door jonge huishoudens: zij willen graag doorstromen naar een grondgebonden (koop)woning. Wanneer deze niet beschikbaar zijn, zullen ze in hun sociale huurwoningen blijven wonen. Dit 'overschot' toont dus vooral aan dat er op korte termijn veel scheef wordt gewoond in de gemeenten. Hiermee kan de druk op de bestaande voorraad toenemen (wat ook te zien is aan de wachtlijsten bij woningcorporaties). Na 2024 neemt de behoefte aan sociale huurappartementen en nultredenwoningen weer toe, omdat het aantal ouderen in de gemeente ook stijgt. Aandachtspunt hierbij is wel de kwaliteit van de appartementen: ouderen kunnen niet altijd één op één terecht in woningen waaruit jongere huishoudens doorstromen. Deze zijn niet altijd levensloopgeschikt.

Behoefte aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen negatief

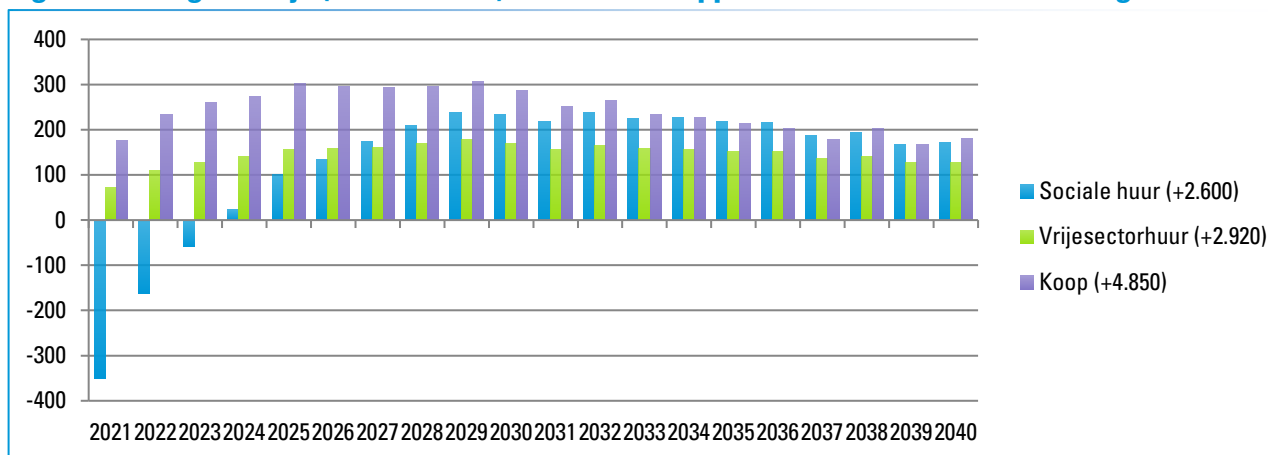
Ook signaleren we een klein overschot van grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Dit lichte overschot wordt veroorzaakt doordat er in de huidige voorraad al relatief veel grondgebonden vrijesectorhuur woningen aanwezig zijn, terwijl dit woningtype niet de primaire voorkeur geniet van veel huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen willen graag kopen, huishoudens met een lager inkomen hebben recht op een sociale huurwoning. Dit betekent echter niet dat toevoeging van vrijesectorhuurwoningen niet nodig is. Het is namelijk een woonproduct bij uitstek om middeninkomens (tijdelijk) te bedienen (tot zij kunnen kopen) en om doorstroming vanuit sociale huurwoningen op gang te brengen.

Figuur 18: Lange termijn (2021 tot 2041) behoefte aan (reguliere) grondgebonden woningen



Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). Cumulatieve behoefte Lansingerland en Zoetermeer.

Figuur 19: Lange termijn (2021 tot 2041) behoefte aan appartementen en nultredenwoningen



Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). Cumulatieve behoefte Lansingerland en Zoetermeer.

6.1.2 Resterende behoefte aan woningen in harde plannen: 9.735 tot 2031 en 18.765 tot 2041

Beide gemeenten hebben al diverse (harde en zachte) plannen gemaakt om woningbouw te realiseren de komende jaren. In tabellen 15 t/m 18 in bijlage B is een confrontatie gemaakt van de vraag (uit de doorstroombmodellen) en de (harde) plannen per gemeente (tot 2031 en 2041). In onderstaande tabel is deze confrontatie samengevoegd voor beide gemeenten.

In totaal is er behoefte aan 21.685 woningen in Lansingerland en Zoetermeer tot 2041. Op dit moment zijn er 2.920 woningen in harde plannen in de gemeenten. De resterende behoefte aan woningbouwplannen komt daarmee op 18.765. We zien nog een resterende behoefte in alle segmenten, met uitzondering van de grondgebonden vrijesectorhuurwoningen.

Tabel 8: Netto toevoeging plancapaciteit gemeenten Lansingerland en Zoetermeer 2021 tot 2041

		Harde plannen	Vraag	Behoefte: vraag - harde plannen
Grondgebonden	Sociale huur	25	2.620	2.595
	Vrijesector huur	50	-145	-195
	Koop	1.260	8.840	7.575
Appartementen	Sociale huur	255	2.605	2.350
	Vrijesector huur	365	2.920	2.555
	Koop	835	4.850	4.010
Onbekend		130	0	-130
Totaal		2.920	21.685	18.765

Bron: Planlijst gemeente Lansingerland (februari 2021) en planlijst gemeente Zoetermeer (april 2021). *Afgerond op vijftallen.

Aandachtspunten bij de planvoorraad Lansingerland:

- In Lansingerland is de behoefte tot 2031 zo'n 3.950 woningen. Hiervoor zijn bijna 1.140 woningen opgenomen in planologisch harde plannen. De resterende behoefte is daarmee circa 2.810. Er zijn voor dezelfde periode al 5.275 woningen opgenomen in zachte plannen, waaronder Wilderszijde.
- Tot 2041 is de behoefte in Lansingerland circa 6.680. Dit betekent dat er – na confrontatie met de harde plannen – een behoefte resteert van bijna 5.550 woningen. Deze resterende behoefte is nagenoeg in lijn met de hoeveelheid zachte plannen in de gemeente, die bedraagt namelijk 5.275 plannen tot 2041.
- Een beperkte toevoeging van zachte plannen is nodig om te kunnen voldoen aan de behoefte op langere termijn, rekening houdend met planuitval en vertraging. Daarnaast neemt de behoefte mogelijk nog verder toe, doordat de druk in de regio hoog is.

Aandachtspunten bij de planvoorraad Zoetermeer

- In Zoetermeer is de behoefte tot 2031 zo'n 8.670 woningen. Hiervoor zijn bijna 1.755 woningen opgenomen in planologisch harde plannen. De resterende behoefte is daarmee circa 6.920. Er zijn echter al 7.800 woningen opgenomen in zachte plannen tot 2031.
- Tot 2041 is de behoefte in Zoetermeer circa 15.000. Dit betekent dat er – na confrontatie met de harde plannen – een behoefte resteert van bijna 13.220 woningen. Tot 2041 zijn er echter ruim 26.000 plannen voor woningen in de gemeente. Een deel hiervan is nog boterzacht (zoekgebieden), maar in totaal wordt de behoefte aan 15.000 woningen ver overschreden met 28.000 woningen in plannen.
- Mogelijk neemt de behoefte aan plannen in de toekomst toe, mede doordat de druk in de regio hoog is. Echter is prioriteren en faseren van (zachte) plannen nodig, ook met het oog op onderbouwing van de behoefte in bestemmingsplanprocedures (Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR BLEIZO-WEST

- De uitbreidingsvraag naar woningbouw (door huishoudensgroei) is circa 21.700 in Lansingerland en Zoetermeer tot 2041.
- Het aanbod van woningen in harde plannen om hierin te kunnen voorzien is beperkt: namelijk 2.920.
- De resterende behoefte aan meer harde woningbouwplannen komt daarmee op 18.765 tot 2041.
- In totaal zijn er in beide gemeente ruim 31.500 woningen opgenomen in zachte plannen tot 2041. Dit overstijgt de resterende behoefte fors. Prioriteren is daarom noodzakelijk: niet alle woningen zijn in kwantitatieve zin nodig (op basis van huidige inzichten).
- Wanneer u 130% programmeert – rekening houdend met potentieel planuitval en vertraging – kunt u uitgaan van een behoefte aan circa 28.200 woningen in plannen. Ook dan blijft prioriteren nodig.
- Uw grootste opgave zit niet in méér zachte plannen ontwikkelen, maar zachte plannen uitvoerings-gereed maken. In plannen kunnen huishoudens immers niet wonen: realisatie van woningen is nodig.

6.1.3 Voldoende behoefte aan Bleizo-West: prioriteren van zachte plannen is een aandachtspunt

Op basis van het doorstroommodel constateren we dat er na realisatie van harde plannen (zie ook tabel 8) voldoende behoefte is aan het indicatieve programma voor Bleizo-West, zoals in hoofdstuk 5 beschreven. Uitzondering hierop zijn de grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Zie onderstaande tabel. Toevoegen van deze woningen kan echter bijdragen aan het bedienen van middeninkomens en doorstroming vanuit de sociale huur. Daarom hebben we hiervan een beperkt aantal (3 tot 5%) opgenomen in het programma.

Tabel 9: Confrontatie behoefte met indicatief programma van 3.500 of 6.000 woningen

Type	Segment	Behoefte tot 2041 (vraag minus harde plannen)	Programma: 3.500	Programma 6.000
Grondgebonden	Sociale huur	2.595	160 tot 190	160 tot 190
	Vrijesector huur	-195	160 tot 190	160 tot 190
	Koop	7.575	950 tot 1.160	760 tot 920
Appartementen	Sociale huur	2.350	790 tot 960	1.620 tot 1.980
	Vrijesector huur	2.555	470 tot 580	1.080 tot 1.320
	Koop	4.010	630 tot 770	1.620 tot 1.980
Onbekend		-130		
Totaal		18.765	3.500	6.000

Bron: Planlijst gemeente Lansingerland (februari 2021) en planlijst gemeente Zoetermeer (april 2021). *Behoefte afgerond op vijftallen, indicatief programma op tientallen.

Afstemmen en faseren van Bleizo-West ten opzichte van andere zachte plannen is nodig

Hoewel er na confrontatie van de harde plannen nog voldoende behoefte overblijft voor het indicatieve programma, concludeerden we dat er nog ruim 31.500 woningen in zachte plannen opgenomen zijn. Het vraagt van de gemeenten daarom een afweging of al deze plannen naast elkaar ontwikkeld kunnen – en zouden moeten – worden. Zo heeft Zoetermeer in principe meer dan voldoende zachte plannen met (koop)appartementen en zijn er in Lansingerland nog bijna 4.800 woningen waarvan het type onbekend is. Afstemming van het programma (en afzettermijn) op Bleizo-West met deze locaties is zeer wezenlijk, om te waarborgen dat van alle segmenten voldoende gebouwd wordt om alle doelgroepen te kunnen bedienen. Daarbij is ook van belang – gezien de grote (versnellings)opgave die er ligt – om af te wegen welke woningbouwplannen relatief snel kunnen bijdragen aan grootschalige toevoeging van woningen. Wellicht dat Bleizo-West hier beter in kan voorzien dan andere locaties in de gemeenten/regio.

Bleizo-West in relatie tot Wilderszijde en Entree Zoetermeer

Vanuit Lansingerland is Wilderszijde een belangrijke ontwikkellocatie die nog als zachte plancapaciteit in de pijplijn zit. Hoewel het programma nog niet bekend is, zal dit meer een groenstedelijk milieu worden met ook diverse vormen van grondgebonden wonen. Hiermee wordt ook ingezet om bedienen van gezinnen. Dit plan zal – zeker wanneer u voor Bleizo-West inzet op een hoogstedelijk programma – in beperkte mate concurreren.

In Zoetermeer is Entree Zoetermeer een andere grootschalige ontwikkellocatie. Hier wordt ingezet op 4.500 woningen, waarvan 4.100 nog als zachte plancapaciteit. Het gaat grotendeels om appartementen. Wanneer we de harde plannen als gegeven nemen, is er nog een resterende behoefte aan circa 2.300 sociale huur appartementen, circa 2.500 vrijesectorhuur appartementen en circa 4.000 koop appartementen. Wanneer u inzet op het programma van 6.000 woningen – waarvan bijna 2.000 sociale huurappartementen – in Bleizo-West kan dit voor de sociale huurappartementen mogelijk een overschot opleveren als u ook binnen Entree 1.000 sociale huurappartementen ontwikkelt. Voor de andere segmenten zien we voldoende ruimte voor zowel het beoogde programma van Bleizo-West als Entree.

Tabel 10: Grootschalige woningbouwinitiatieven in de gemeenten (zachte plannen)

		Wilderszijde (Lansingerland)	Entrée (Zoetermeer)
Grondgebonden	Sociale huur	55	0
	Vrijesector huur	0	0
	Koop	170	300
Appartementen	Sociale huur	0	1.050
	Vrijesector huur	0	1.055
	Koop	15	1.730
Onbekend		2.330	0
Totaal		2.570	4.135

Bron: Planlijst gemeente Lansingerland (februari 2021) en planlijst gemeente Zoetermeer (april 2021). *Afgerond op vijftallen.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR BLEIZO-WEST

- Er is voldoende behoefte aan het indicatieve programma voor Bleizo-West na confrontatie met de harde woningbouwplannen in beide gemeenten.
- Afstemming, prioritering en fasering met andere zachte plannen in de gemeenten vraagt aandacht: mogelijk te veel appartementen in Zoetermeer en grondgebonden (koop)woningen in Lansingerland.

6.2 Het regionale tekort aan woningen blijft op lange termijn substantieel

Meer woningbouwplannen nodig in woningmarktregio Haagland Midden-Holland Rotterdam

De gemeente Lansingerland en Zoetermeer zijn onderdeel van de woningmarktregio Haagland Midden-Holland Rotterdam. Deze woningmarktregio bestaat uit 28 gemeenten en er wonen circa 1,25 miljoen huishoudens (2021). Volgens de meest recente Primos huishoudensprognose (2021) neemt het aantal huishoudens in de regio de komende tien jaar toe met circa 126.000 huishoudens. De komende twintig jaar zijn dat er circa 222.000. Er is dus behoefte aan meer woningen vanuit een uitbreidingsvraag.

ABF publiceert naast haar huishoudensprognose ook een inschatting van de ontwikkeling van het huidige woningtekort/-overschot. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontwikkeling van het aantal huishoudens, maar ook met de woningbouwplannen in de regio. In woningmarktregio Haagland Midden-Holland Rotterdam loopt het woningtekort de komende tien jaar naar verwachting terug van 54.830 in 2021 naar 49.970 woningen in 2031 (bron: Primos Online 2021). Hiermee blijft het woningtekort substantieel. Over twintig jaar loopt het tekort terug naar 31.120 woningen (een afname van het tekort van 23.710 woningen ten opzichte van 2031). Ondanks de 'afname' van het tekort is er meer woningbouw nodig.

We concluderen hieruit dat er in de woningmarktregio tot en met 2030 sprake is van 131.080 woningbouwplannen en tot en met 2040 sprake van circa 245.700 woningbouwplannen.

Tabel 11: Aantal woningbouwplannen in Woningmarktregio Haagland Midden-Holland Rotterdam

Periode	Toename aantal huishoudens	Afname woningtekort	Woningbouwplannen
2020 t/m 2030	126.220	4.860	131.080
2020 t/m 2040	221.990	23.710	245.700

Bron: Primos Online 2021. Bewerking Stec Groep (2021).

Provincie Zuid-Holland zet in op 130% programmeren, om regionaal tekort in te kunnen lopen

Vanwege planuitval en vertraging is het verstandig om meer woningen te programmeren (in harde en zachte plannen) dan de precieze behoefte voor de komende tien of twintig jaar. Niet alle woningen zullen gerealiseerd worden zoals vooraf beoogd. U kunt er daarom voor kiezen om 130% te programmeren. Dit ligt in lijn met ambities vanuit de provincie Zuid-Holland en het Rijk. Voordeel hiervan is dat u voldoende plannen heeft om op te kunnen schalen als prognoses hoger uitvallen, of om planuitval op te vangen. De provincie Zuid-Holland is voornemens om 130% van de behoefte op korte termijn planologisch hard te maken. Aandachtspunt hierbij is dat u Ladder-technisch (op dit moment) maar 100% van de behoefte planologisch hard kunt maken. Als u voor de komende tien jaar wilt overprogrammeren, dan kunt u dit doen door de behoefte over twintig jaar te bezien. Hiermee haalt u als het ware de behoefte 'naar voren'.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR BLEIZO-WEST

- Het aantal huishoudens in de regio neemt toe met bijna 222.000 tot 2041. Na confrontatie met de (harde) plannen voor die periode blijft het tekort circa 31.000 woningen volgens ABF.
- In dit tekort kan Bleizo-West mogelijk voorzien. Echter is het totaal aantal zachte woningbouwplannen in beide gemeenten al fors (circa 31.500). Prioritering en fasering vragen daarom om aandacht.
- Dit vraagt daarnaast om afstemming met de regiogemeenten (en de provincie Zuid-Holland), omdat diverse gemeenten in de regio met extra woningbouw willen voorzien in het regionale woningtekort. Dit geldt voor alle grote plannen in de Randstad, dus ook – maar niet alleen – voor Bleizo-West.
- De provincie Zuid-Holland zet in op 130% programmeren. Dit biedt kansen voor onderbouwen van behoefte aan Bleizo-West, ook in regionaal/provinciaal verband.

Bijlage A: Doelgroepen

Doelgroepen en hun woonvoorkeuren

Onderstaande tabel laat zien in welke mate de Stec-doelgroepen (zie tekstkader) aanwezig zijn in de gemeenten Lansingerland (kolom 5) en Zoetermeer (kolom 6).

Tabel 12: Stec-doelgroepen: indicatoren en aantallen in Lansingerland en Zoetermeer in 2021

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aantal in Lansingerland	Aantal in Zoetermeer
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0	2.300
JUMI (Jong, Ubaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	0	1.955
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	0	1.720
Stadse drukte		gezinnen	laag en midden	0	7.420
Stads-elite		gezinnen	hoog	0	13.250
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	laag	0	4.280
Midlife, Mid-City		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	midden en hoog	0	9.235
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden & stellen 65+	laag	0	7.500
Stedelijk genieten		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	0	8.255
Vroeg Volwassen	Groenstedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	250	0
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.200	0
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.340	0
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	7.590	0
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	laag	1.015	0
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	midden en hoog	2.555	0
Groenstedelijke Senioren		alleenstaanden & stellen 65+	laag	2.205	0
Ruim(t)je genietters / zilveren rand		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	3.705	0
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0	0
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0	0
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1.405	0
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	1.470	0
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	laag	715	0
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden & stellen 35 tot 64 jaar	midden en hoog	630	0
Landelijke eenvoud		alleenstaanden & stellen 65+	laag	0	0
Landelijke luxe		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	0	0
Totaal				24.080	55.915

Bron: Primos 2021. WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021).

STEC-DOELGROEPEN O.B.V. WOONMILIEU, LEEFTIJD, HUISHOUDENSSAMENSTELLING EN INKOMEN

De indeling van 25 Stec-doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, etc.). Voor deze gegevens baseren we ons op WoON2015 en WoON2018 (per landsdeel). Daarnaast maken we gebruik van gegevens van het CBS, Primos2018 en de Lokale Monitor Wonen.

We volgende indicatoren liggen ten grondslag aan de 25 doelgroepen:

- Woonmilieu: stedelijk, groenstedelijk of landelijk.
- Leeftijd: tot 35 jaar, 35 tot 65 jaar of 65 jaar en ouder.
- Samenstelling: alleenstaand, stel of gezin.
- Inkomen: laag (tot € 40.024), midden (€ 40.024 tot € 51.198) of hoog (vanaf € 51.198).

Niet alle doelgroepen zijn in elke gemeente (in dezelfde mate) aanwezig. Als een gemeente geen stedelijk woonmilieu kunt, zijn er in die gemeente dan ook geen huishoudens aanwezig in dat woonmilieu.

Onderstaande tabel laat hoe groot de verschillende doelgroepen zijn in Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief) in 2021, 2031 en 2041. Kolom 5 en 6 laten respectievelijk de ontwikkeling zien tussen 2021-2031 en 2021-2041. De basis voor de verdeling is de meest actuele Primos 2021 prognose.

Tabel 13: Stec-doelgroepen in 2021, 2031 en 2041 voor Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief)

Naam doelgroep	Stand 2021	Stand 2031	Stand 2041	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2021-2041
JULB (jong urbaan, laag budget)	2.300	2.810	2.610	510	310
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	1.960	2.390	2.230	430	270
Yuppies	1.720	2.100	1.950	380	230
Stadse drukte	7.420	7.930	8.950	510	1.530
Stads-elite	13.250	14.160	15.980	910	2.730
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	4.280	4.700	5.050	420	770
Midlife, Mid-City	9.230	10.140	10.890	910	1.660
Oudere eenvoud stedelijk	7.500	9.690	11.070	2.190	3.570
Stedelijk genieten	8.250	10.660	12.180	2.410	3.930
Vroeg Volwassen	250	300	260	50	10
Veel voor weinig	1.200	1.470	1.280	270	80
Familie doorzon	1.340	1.470	1.580	130	240
Ruimte en Gemak	7.590	8.310	8.960	720	1.370
Jong geleerd, oud gedaan	1.010	1.050	940	40	-70
Woonerf Welgestelden	2.560	2.650	2.360	90	-200
Groenstedelijke Senioren	2.200	3.070	4.010	870	1.810
Ruim(t)e genietters / zilveren rand	3.700	5.160	6.740	1.460	3.040
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	0	0	0	0	0
Blijvers en Terugkeerders	0	0	0	0	0
Rurale ruimtezoekers gezin	1.400	1.540	1.660	140	260
Gegoed ruraal gezin	1.470	1.610	1.740	140	270
Blijf-in-de-wijkers	720	740	660	20	-60
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	630	650	580	20	-50
Landelijke eenvoud	0	0	0	0	0
Landelijke luxe	0	0	0	0	0
Totaal	79.980	92.600	101.680	12.620	21.700

Bron: Primos 2021. WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). Kansrijke doelgroepen voor Bleizo-West zijn groen gearceerd.

Omdat de locatie Bleizo-West zich niet leent voor de landelijke doelgroepen (uit Lansingerland) gaan we hierna alleen nog in op de stedelijke en groenstedelijke (of 'groenstedelijke') doelgroepen.

Jonge huishoudens en gezinnen willen grondgebonden koop, ouderen willen nultredenwoningen

Onderstaande tabel toont de primaire woonvoorkeur van de verschillende doelgroepen in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief). Te zien is dat een groot deel van de doelgroepen een voorkeur heeft voor een grondgebonden koopwoning. Vooral gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 35 jaar hebben een relatief grote voorkeur voor een grondgebonden koopwoning. Ouderen wensen relatief vaker een appartement of nultredenwoningen. Bij het deel van de ouderen met lage inkomens is een sociale huurappartement het populairst.

Tabel 14: Primaire woonwens per doelgroep (stedelijke en groenstedelijke huishoudens)

Naam doelgroep	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
JULB (jong urbaan, laag budget)	11%	6%	26%	27%	12%	18%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	4%	7%	49%	6%	8%	26%
Yuppies	1%	3%	63%	3%	7%	24%
Stadse drukte	33%	8%	24%	26%	3%	6%
Stads-elite	4%	5%	71%	6%	4%	10%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	20%	3%	13%	46%	6%	12%
Midlife, Mid-City	4%	5%	47%	10%	7%	27%
Oudere eenvoud stedelijk	9%	1%	2%	64%	13%	10%
Stedelijk genieten	3%	2%	11%	20%	30%	34%
Vroeg Volwassen	17%	6%	38%	17%	13%	9%
Veel voor weinig	3%	5%	83%	2%	3%	5%
Familie doorzon	27%	10%	48%	11%	1%	2%
Ruimte en Gemak	3%	3%	83%	3%	1%	7%
Jong geleerd, oud gedaan	27%	2%	21%	37%	2%	10%
Woonerf Welgestelden	4%	2%	57%	9%	6%	22%
Groenstedelijke Senioren	6%	2%	4%	60%	11%	16%
Ruim(t)je genietters / zilveren rand	4%	2%	20%	14%	21%	40%

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). Boven de streep = stedelijke doelgroepen, onder de streep = groenstedelijke doelgroepen. GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Door hoge prijzen en beperkt aanbod kunnen huishoudens woonwensen niet altijd realiseren

Onderstaande tabel toont het daadwerkelijke verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief). Op basis hiervan zien we dat het voor een groot deel van de doelgroepen in de woningmarktregio niet mogelijk is om de primaire woonwens te vervullen. Vooral de wens voor een grondgebonden woning lijkt voor veel doelgroepen in de praktijk niet mogelijk te zijn. Hierdoor landen veel huishoudens in een appartement. Dit geldt met name voor de doelgroepen met lage inkomens, omdat zij de gewenste woning niet kunnen betalen. Zij landen vaker in de sociale huursector. Huishoudens met een midden tot hoog inkomen landen in tegenstelling tot hun primaire wens, relatief vaak in appartementen in de vrijesectorhuur of het koopsegment. Dit wordt, naast hoge prijzen, mogelijk ook verklaard door het huidige gebrek aan aanbod en doorstroming op de woningmarkt.

Tabel 15: Daadwerkelijk verhuisgedrag per doelgroep (stedelijke en groenstedelijke huishoudens)

Naam doelgroep	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
JULB (jong urbaan, laag budget)	6%	1%	1%	71%	10%	10%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	0%	2%	6%	26%	30%	34%
Yuppies	1%	3%	23%	9%	37%	28%
Stadse drukte	19%	6%	10%	45%	13%	8%
Stads-elite	2%	10%	58%	3%	13%	13%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	11%	1%	3%	66%	6%	12%
Midlife, Mid-City	1%	5%	29%	8%	23%	34%
Oudere eenvoud stedelijk	2%	0%	7%	70%	15%	7%
Stedelijk genieten	3%	4%	17%	9%	19%	48%
Vroeg Volwassen	3%	0%	6%	79%	3%	8%
Veel voor weinig	5%	7%	55%	9%	12%	12%
Familie doorzon	21%	15%	25%	23%	9%	6%
Ruimte en Gemak	3%	7%	84%	1%	3%	3%
Jong geleerd, oud gedaan	25%	3%	8%	42%	6%	16%
Woonerf Welgestelden	0%	4%	59%	3%	10%	24%
Groenstedelijke Senioren	13%	2%	9%	55%	7%	14%
Ruim(t)e genietters / zilveren rand	6%	0%	45%	4%	12%	33%

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). Boven de streep = stedelijke doelgroepen, onder de streep = groenstedelijke doelgroepen. GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Jongeren verhuizen vaker naar appartementen, ouderen juist naar grondgebonden woningen

Onderstaande tabel toont het verschil tussen de woonvoorkeuren en het daadwerkelijke verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer (cumulatief). Wat opvalt:

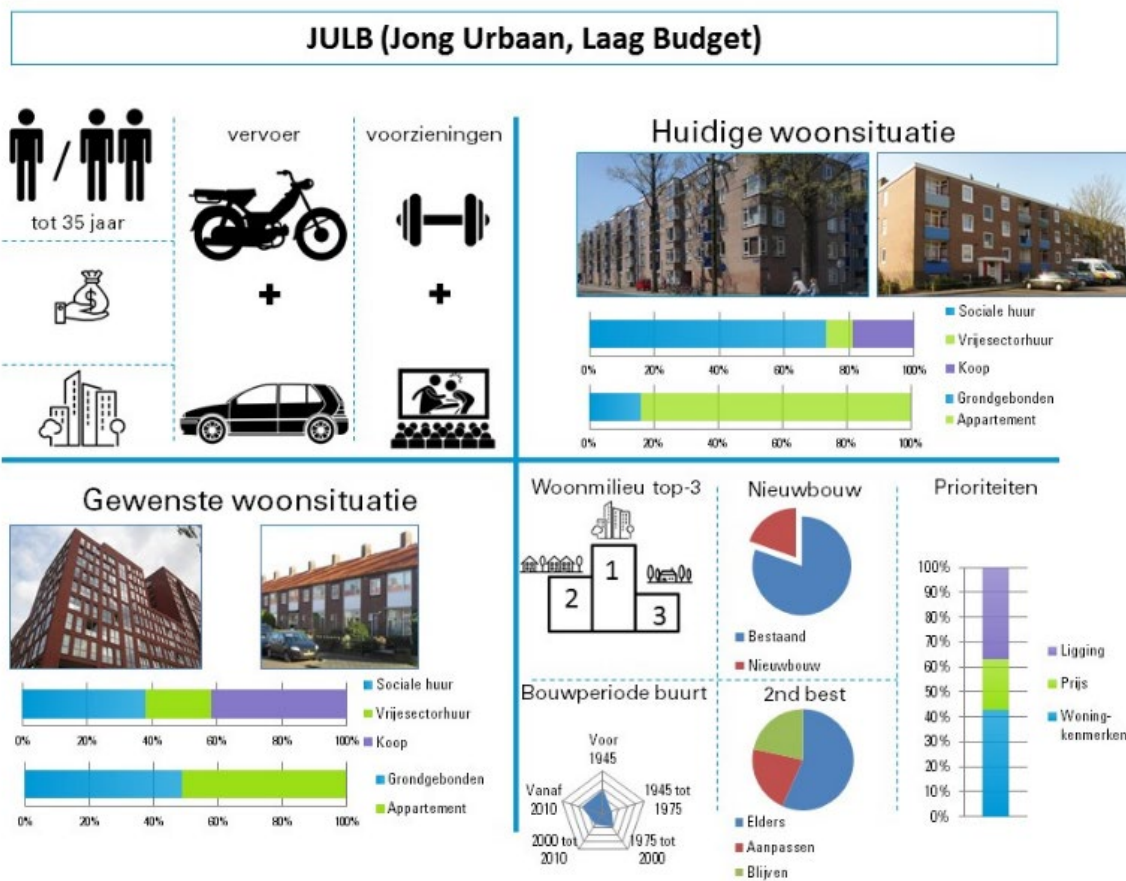
- **Jongeren tot 35 jaar en gezinnen** landen vaker in een **huurappartement**, terwijl hun primaire voorkeur uitgaat naar grondgebonden koop.
- **Hogere inkomens** landen vaker in een **koopappartement** dan primair gewenst, **lagere inkomens** landen daarentegen juist vaker in een **sociaal huurappartement**.
- **Groenstedelijke ouderen** verhuizen vaker in een **grondgebonden koopwoning** dan gewenst, zij hebben voorkeuren voor appartementen in zowel het huur- als koopsegment.

Tabel 16: Afwijking primaire woonwens ten opzichte van daadwerkelijk verhuisgedrag

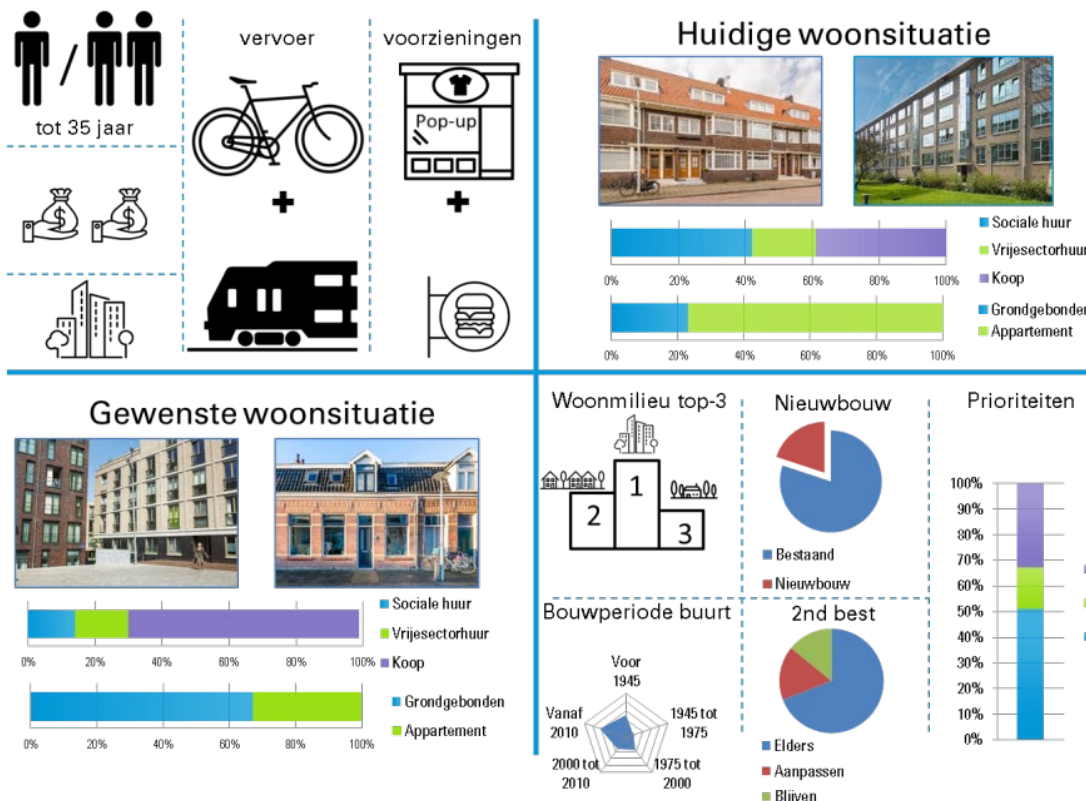
Naam doelgroep	GGB SH	GGB VSH	GGB Koop	APP SH	APP VSH	APP Koop
JULB (jong urbaan, laag budget)	-5%	-5%	-25%	44%	-2%	-8%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	-4%	-5%	-43%	20%	22%	8%
Yuppies	0%	0%	-40%	6%	30%	4%
Stadse drukte	-14%	-2%	-14%	19%	10%	2%
Stads-elite	-2%	5%	-13%	-3%	9%	3%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	-9%	-2%	-10%	20%	0%	0%
Midlife, Mid-City	-3%	0%	-18%	-2%	16%	7%
Oudere eenvoud stedelijk	-7%	-1%	5%	6%	2%	-3%
Stedelijk genieten	0%	2%	6%	-11%	-11%	14%
Vroeg Volwassen	-14%	-6%	-32%	62%	-10%	-1%
Veel voor weinig	2%	2%	-28%	7%	9%	7%
Familie doorzon	-6%	5%	-23%	12%	8%	4%
Ruimte en Gemak	0%	4%	1%	-2%	2%	-4%
Jong geleerd, oud gedaan	-2%	1%	-13%	5%	4%	6%
Woonerf Welgestelden	-4%	2%	2%	-6%	4%	2%
Groenstedelijke Senioren	7%	0%	5%	-5%	-4%	-2%
Ruim(t)e genietters / zilveren rand	2%	-2%	25%	-10%	-9%	-7%

Bron: WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021). Boven de streep = stedelijke doelgroepen, onder de streep = groenstedelijke doelgroepen. GGB = regulier grondgebonden, APP = appartement of nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

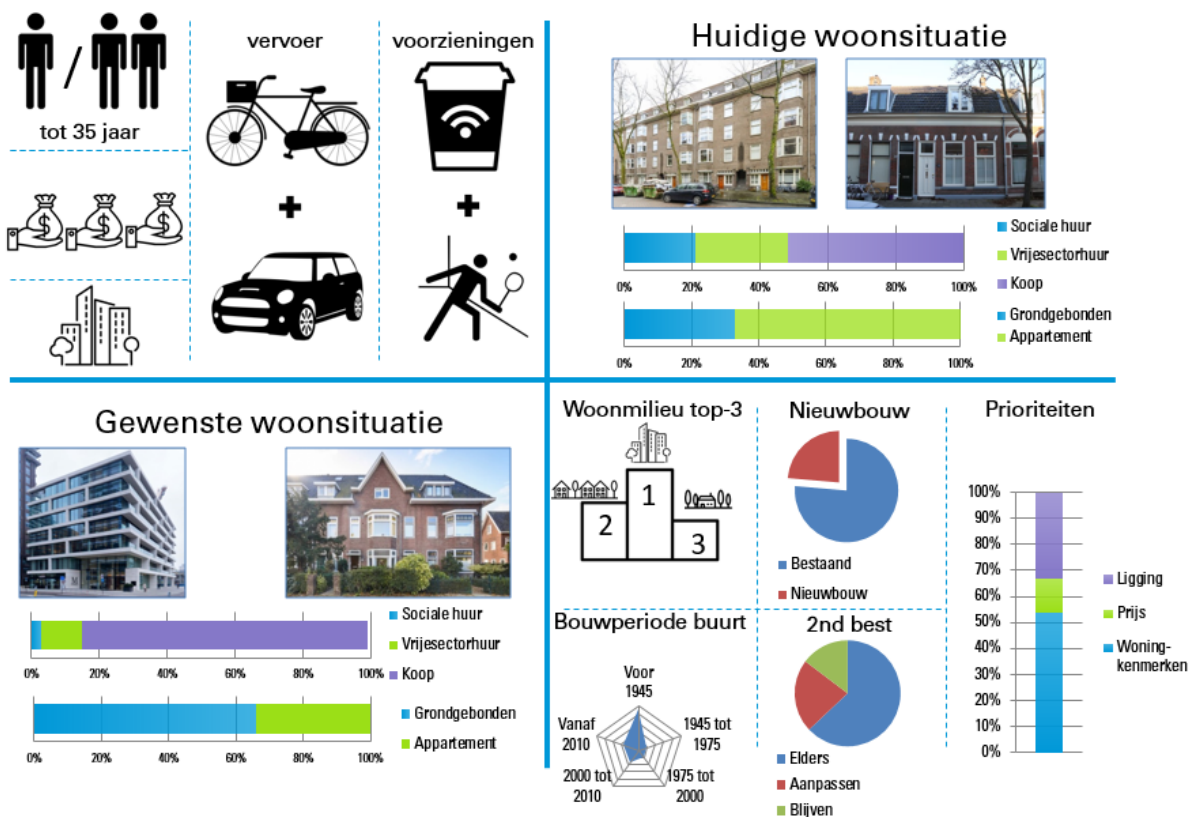
Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen



JUMI (Jong Urban, MiddenInkomen)



YUPIES



KISS (klein inkomen, stedelijke setting)



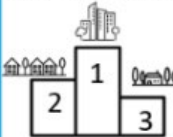
Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie



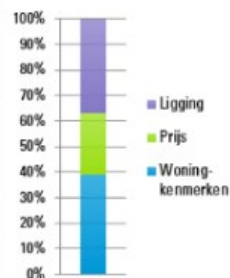
Woonmilieu top-3



Nieuwbouw



Prioriteiten



Bouwperiode buurt



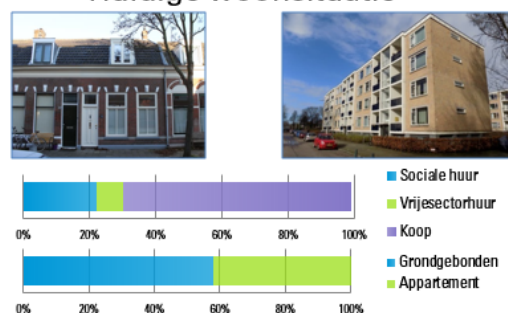
2nd best



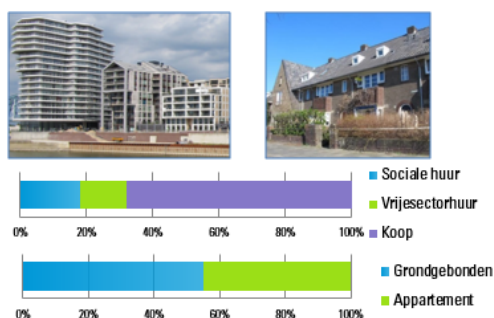
Midlife, Mid-City



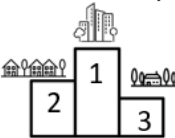
Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie



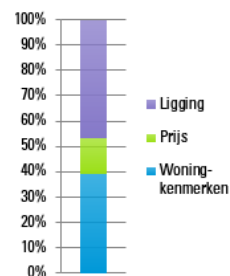
Woonmilieu top-3



Nieuwbouw



Prioriteiten



Bouwperiode buurt



2nd best



Profielschets groenstedelijk georiënteerde doelgroepen

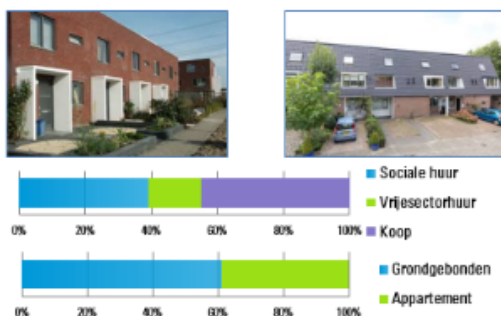
Vroeg volwassen



Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie



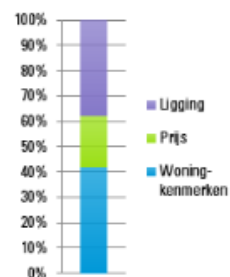
Woonmilieu top-3



Nieuwbouw



Prioriteiten



Bouwperiode buurt



2nd best



Veel voor weinig



Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie



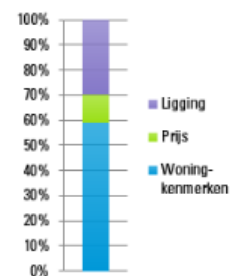
Woonmilieu top-3



Nieuwbouw



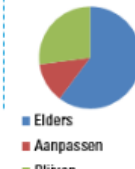
Prioriteiten



Bouwperiode buurt



2nd best



Jong geleerd, oud gedaan



Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie



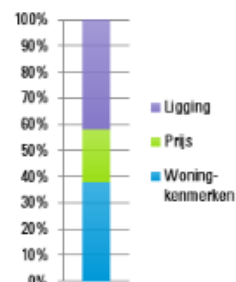
Woonmilieu top-3



Nieuwbouw



Prioriteiten



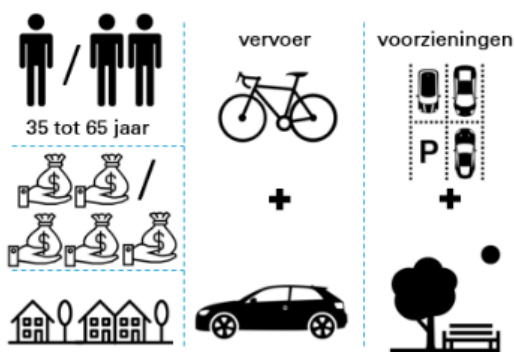
Bouwperiode buurt



2nd best



Woonerf welgestelden



Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie



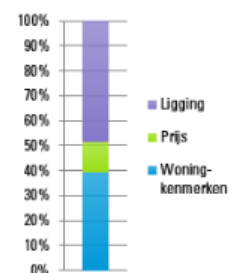
Woonmilieu top-3



Nieuwbouw



Prioriteiten



Bouwperiode buurt

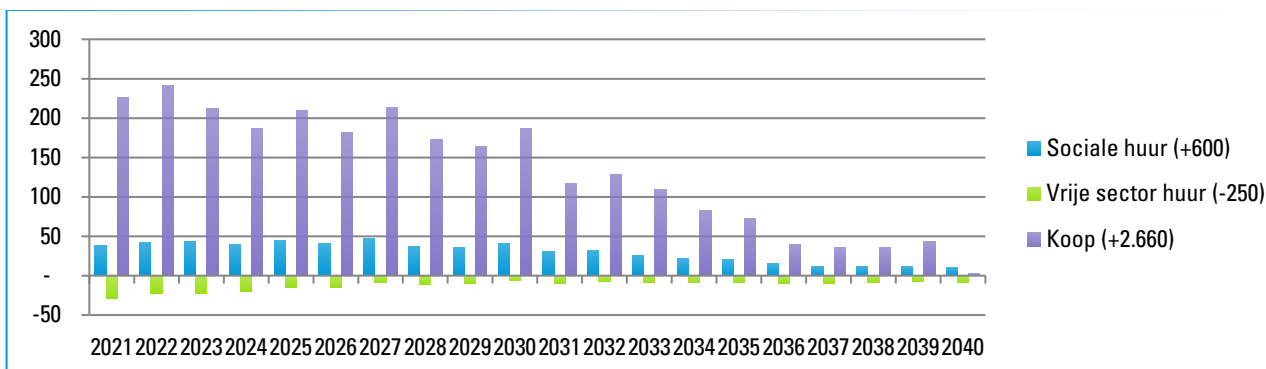


2nd best



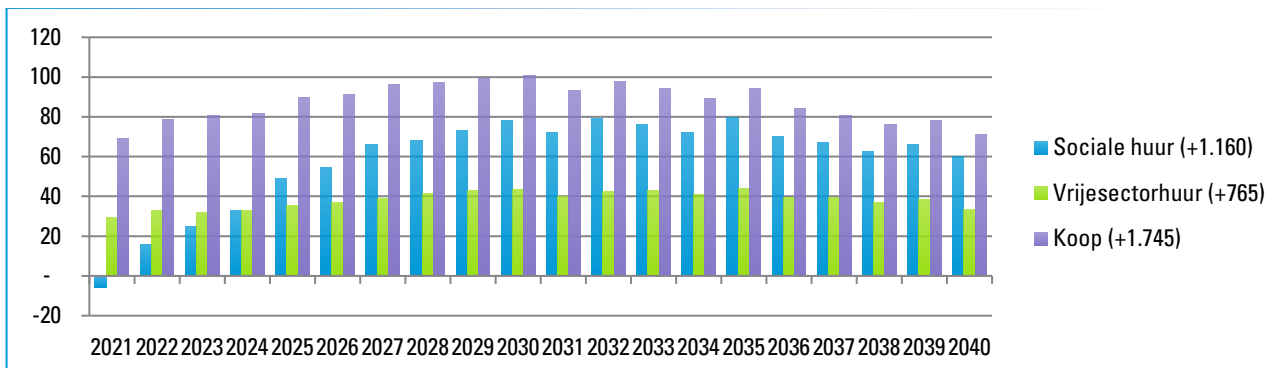
Bijlage B: Behoeftte per gemeente

Figuur 20: Langetermijnbehoefte aan grondgebonden woningen in gemeente Lansingerland



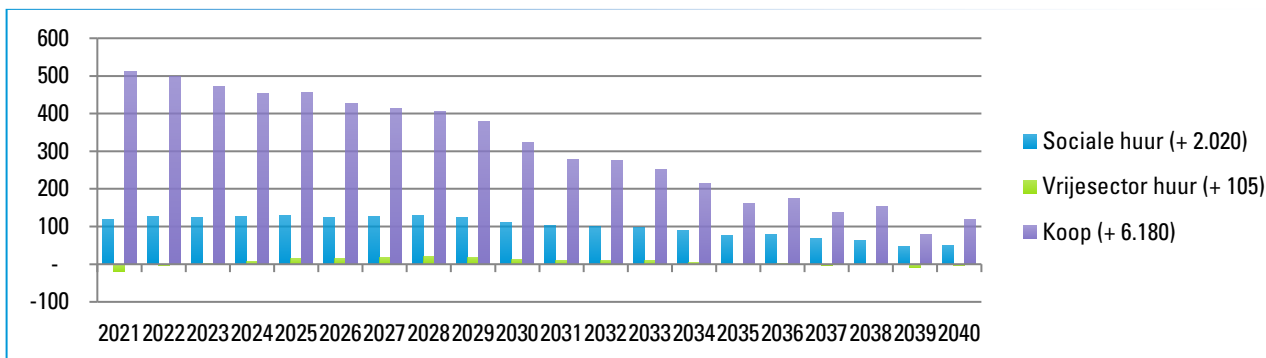
Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021)

Figuur 21: Langetermijnbehoefte aan appartementen en nultredenwoningen in Lansingerland



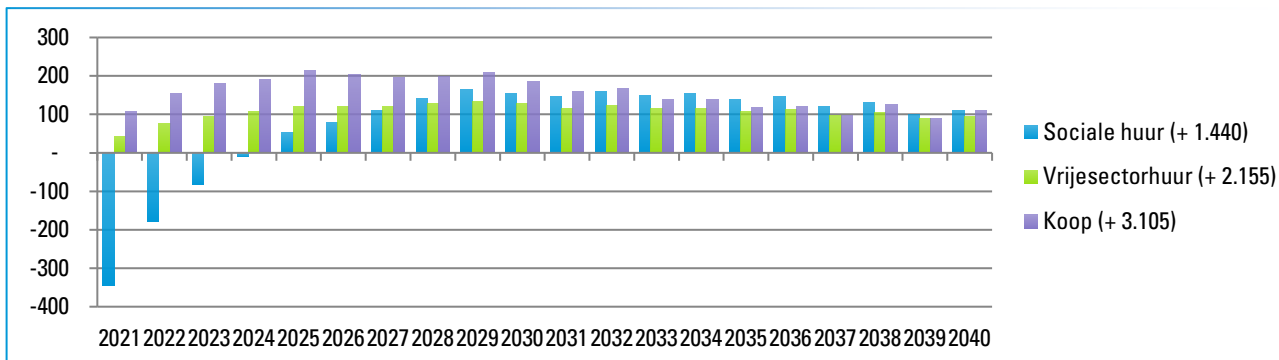
Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021)

Figuur 22: Langetermijn behoefte aan grondgebonden woningen in gemeente Zoetermeer



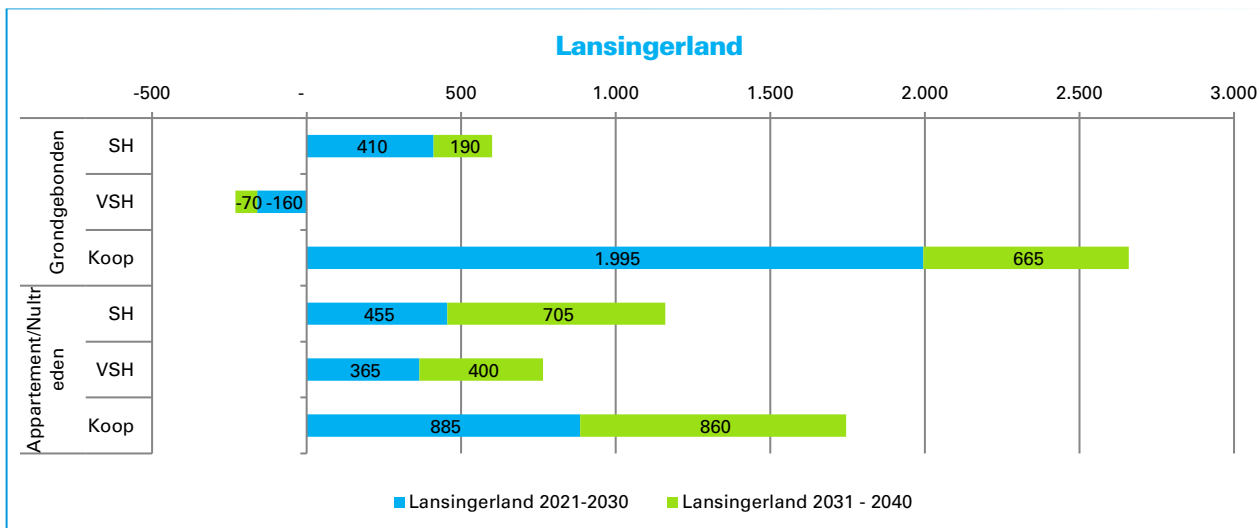
Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021)

Figuur 23: Langetermijnbehoefte aan appartementen en nultredenwoningen in Zoetermeer



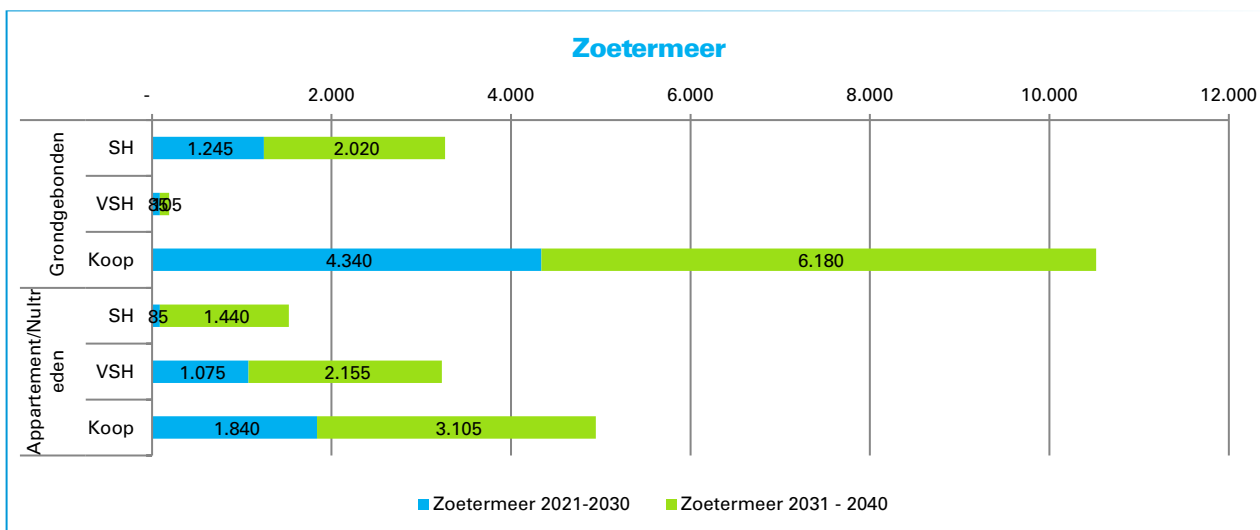
Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021)

Figuur 24: Ontwikkeling van de totale woningbehoefte naar segment in gemeente Lansingerland



Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021)

Figuur 25: Ontwikkeling van de totale woningbehoefte naar segment in de gemeente Zoetermeer



Bron: Primos 2021, WoON 2015 & 2018, bewerking Stec Groep (2021)

Overzicht behoefte en harde/zachte plannen per gemeente

Tabel 17: Netto toevoeging plancapaciteit gemeente Lansingerland 2021 t/m 2030*

		Harde plannen	Zachte plannen	Vraag	Behoefte: Vraag – Harde plannen
Grondgebonden	Sociale huur	5	55	410	405
	Vrijesector huur	10	5	-160	-170
	Koop	690	250	1.995	1.300
Appartementen	Sociale huur	80	75	455	375
	Vrijesector huur	45	0	365	320
	Koop	175	100	885	710
Onbekend		125	4.790	0	-125
Totaal		1.135	5.275	3.950	2.815

Bron: Planlijst gemeente Lansingerland (peildatum februari 2021) *Afgerond op vijftallen

Tabel 18: Netto toevoeging plancapaciteit gemeente Lansingerland 2021 t/m 2040*

		Harde plannen	Zachte plannen	Vraag	Behoefte: Vraag – Harde plannen
Grondgebonden	Sociale huur	5	55	600	595
	Vrijesector huur	10	5	-250	-260
	Koop	690	250	2.660	1.965
Appartementen	Sociale huur	80	75	1.160	1.080
	Vrijesector huur	45	0	765	720
	Koop	175	100	1.745	1.565
Onbekend		125	4.790	0	-125
Totaal		1.135	5.275	6.680	5.545

Bron: Planlijst gemeente Lansingerland (peildatum februari 2021) *Afgerond op vijftallen

Tabel 19: Netto toevoeging plancapaciteit gemeente Zoetermeer 2021 t/m 2030*

		Harde plannen	Zachte plannen	Vraag	Behoefte: Vraag – Harde plannen
Grondgebonden	Sociale huur	15	0	1.245	1.225
	Vrijesector huur	40	0	85	45
	Koop	555	695	4.340	3.785
Appartementen	Sociale huur	175	2.185	85	-90
	Vrijesector huur	320	2.130	1.075	760
	Koop	645	2.790	1.840	1.195
Onbekend		5	0	0	-5
Totaal		1.755	7.800	8.670	6.920

Bron: Planlijst gemeente Zoetermeer (peildatum april 2021) *Afgerond op vijftallen

Tabel 20: Netto toevoeging plancapaciteit gemeente Zoetermeer 2021 t/m 2040*

		Harde plannen	Zachte plannen	Vraag	Behoefte: Vraag – Harde plannen
Grondgebonden	Sociale huur	15	0	2.020	2.000
	Vrijesector huur	40	15	105	-365
	Koop	570	795	6.180	5.610
Appartementen	Sociale huur	175	2.585	1.440	-225
	Vrijesector huur	320	2.470	2.155	1.835
	Koop	660	20.480	3.105	2.445
Onbekend		5	0	0	-5
Totaal		1.785	26.340	15.005	13.220

Bron: Planlijst gemeente Zoetermeer (peildatum april 2021) *Afgerond op vijftallen