

De staat van Zoetermeer

Vastgesteld door het college van B&W van Zoetermeer in de vergadering van 17 december 2019



M19.007

Opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer
Contactpersoon bij opdrachtgever: Jeffrey de Haas

Auteurs:
Peter Louter
Pim van Eikeren

Bureau Louter
Rotterdamseweg 183c
2629 HD Delft
Telefoon: 015-2682556
peter@bureaulouter.nl
www.bureaulouter.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Louter.

Verwijzing naar resultaten uit dit onderzoek is toegestaan, mits voorzien van een duidelijke bronvermelding, namelijk: 'Bureau Louter (2019) De staat van Zoetermeer

Inhoudsopgave

	Samenvatting	1
	Intro: Naar Zoetermeer 2.0	1
	Achtergrond onderzoek	2
	WWW.Zoetermeer	4
1	Inleiding	10
1.1	Vraagstelling	10
1.2	Relevante regio en benchmarkgemeenten	12
1.3	Gebieden en gebiedstypen binnen Zoetermeer	17
1.4	Onderverdeling naar economische sectoren	22
1.5	Een eerste schot voor de boeg: analyse van tien kernindicatoren	23
1.6	Inhoud rapport	27
2	Zoetermeer in perspectief geplaatst	29
2.1	Profiel brede welvaart	30
2.2	Vitaliteitscan	32
2.3	Woon aantrekkelijkheids scan	39
2.4	Gelijkenisprofiel	41
2.5	Monitor sociaal-economische ontwikkeling	43
3	Relatiepatronen	63
3.1	Totaalbeeld relatiepatronen	63
3.2	Migratie (verhuizing van personen)	68
3.3	Pendel (woon-werk stromen)	75
3.4	Voorzieningenrelaties	81
4	Uitwerking per thema	94
4.1	Demografie	94
4.2	Woningmarkt	102
4.3	Economie	110
4.4	Kennis, innovatie en vernieuwing	122
4.5	Ruimte (bedrijventerreinen, kantoren, winkels)	127
4.6	Sociaal en arbeidsmarkt	135
5	Een blik in de toekomst	139
5.1	Demografie en woningmarkt	140
5.2	Economie en arbeidsmarkt	143
5.3	Ruimtelijke ontwikkelingen	153
6	Verschillen binnen Zoetermeer	157
6.1	Buurtprofielen	157
6.2	Economische ontwikkelingen binnen Zoetermeer	167
6.3	Ontwikkelingen in de binnenstad	174

6.4	Ontwikkelingen op bedrijventerreinen	178
6.5	Ontwikkelingen van kantoorbedrijvigheid en op kantoorlocaties	180
6.6	Ontwikkelingen op winkellocaties	188
6.7	Ontwikkelingen in woongebieden	193
7	Epiloog	198
	<i>Bijlagen</i>	
I	Gebiedsindelingen en sectorindelingen	202
II	Technische toelichting Profiel Brede Welvaart	205
III	Ontwikkeling werkgelegenheid locatietypen	208

Samenvatting

> Intro: Naar Zoetermeer 2.0

Volgens de door Bureau Louter opgestelde 'monitor sociaal-economische ontwikkeling' (waarin aspecten op het gebied van demografie, economie, woningmarkt, arbeidsmarkt en welvaart zijn gevolgd in de tijd) staat Zoetermeer op dit moment in de middenmoot van de ranglijst van Nederlandse gemeenten, maar was in 2005 nog sprake van een positie in de sub-top. Van alle Nederlandse gemeenten zijn er slechts twee die hun samengestelde score op de sociaal-economische ontwikkeling nog sterker achteruit zagen gaan sinds 2005. Ook de andere gemeenten in een specifiek samengestelde 'benchmarkgroep' (zes voormalige groeikernen) vielen weliswaar sterk terug, maar toch is dit een belangrijk signaal: niets doen zal er waarschijnlijk toe leiden dat ook de huidige positie in de middenmoot niet gehandhaafd zal kunnen worden. Bij ongewijzigd beleid dreigt een ongunstige ontwikkeling op het gebied van de 'brede welvaart' van de bevolking en op de arbeidsmarkt. De situatie in Zoetermeer is exemplarisch voor ontwikkelingen in veel voormalige groeikernen. Na een groeispurt in de jaren zeventig en tachtig is de vraag: 'hoe nu verder?' De uitdaging is het vinden van een effectieve strategie voor 'Groeikernen 2.0', met specifieke lokale accenten ('Zoetermeer 2.0'). Dat zal niet van de ene op de andere dag tot het keren of ombuigen van de trend leiden, maar Zoetermeer staat nu voor belangrijke keuzes die bepalend zullen zijn voor de toekomstige ontwikkeling, met als doel een betere positie van Zoetermeer op het gebied van wonen, werken en welvaart in 2040. Uit de analyse van Bureau Louter blijkt dat de grootste uitdagingen voor Zoetermeer liggen op het gebied van de arbeidsmarkt en het woningbouwprogramma:

- In de voor Zoetermeer relevante arbeidsmarktregio (of werkregio) blijft de ontwikkeling van de werkgelegenheidsfunctie (het aantal banen per inwoner) al jarenlang achter bij de nationale trend. Aangezien een groot deel van de bevolking uit Zoetermeer op de banen in die regio is aangewezen vormt dit een bedreiging voor de kansen op werk, zeker voor degenen die veelal wat dichterbij huis werken (middelbaar en vooral laag opgeleiden). Het nadenken over een 'Masterplan Economie Haaglanden' lijkt hier noodzakelijk.
- Zoetermeer zit niet stil. Er wordt hard gewerkt aan een 'Schaalsprong', met als belangrijke pijler het ontwikkelen van een woningbouwprogramma van 10 tot 16 duizend woningen. Ook hier speelt de positie van Zoetermeer binnen de relevante 'woonregio' een belangrijke rol. Er staan namelijk geen muren rond de stad. Mensen vestigen in en vertrekken uit Zoetermeer. Het type aanbod van woningen zal mede bepalen welke nieuwe bewoners Zoetermeer zal aantrekken en in hoeverre voor de huidige bewoners van Zoetermeer mogelijkheden blijven bestaan om in de gemeente te blijven wonen, ook als ze een woning in het wat hogere segment zoeken. Naast een uitbreiding van het aantal woningen dient ook nagedacht te worden over de kwaliteit van de woningen. Dat heeft effecten op de bevolkingssamenstelling van de stad. Er kan dan spanning met de kwantitatieve ambities ontstaan, want woningen in de hogere segmenten zullen veelal slechts in lagere dichtheden gebouwd kunnen worden. En gezien de beperkte ruimte die Zoetermeer nog beschikbaar heeft kan dat betekenen dat de kwantitatieve doelstellingen in het gedrang komen. Vooral (veel) bouwen voor de lagere segmenten op de woningmarkt zal echter lijden tot het voortzetten van de bij het nationaal gemiddelde achterblijvende ontwikkeling van de sociaal-economische positie van Zoetermeer: er dreigt dan een neerwaartse spiraal te ontstaan. Hierbij speelt ook de regionale context een rol. In de MRDH is sprake van een 'stedelijke as' met veel sociale woningbouw (van Den Haag Zuid, via Delft, Schiedam en Vlaardingen naar Rotterdam en Capelle aan den IJssel). Voor lagere inkomensgroepen die een woning zoeken buiten deze stedelijke as komt in noordoostelijke richting vooral een 'overlooptgebied' dat wordt gevormd door Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland en Zoetermeer in aanmerking. Vergeleken met de andere gemeenten in dit overlooptgebied kent Zoetermeer op dit moment een duidelijk groter aandeel sociale woningbouw. Bij voortzetten van deze situatie zal dit dus

betekenen dat Zoetermeer een relatief groot deel van de overloop van lage inkomensgroepen uit de 'stedelijke as' zal opvangen.

Daarnaast blijkt uit een uitgebreide analyse van kenmerken van buurten en locatietypen binnen Zoetermeer dat er grote onderlinge verschillen tussen delen van Zoetermeer bestaan. Naast de arbeidsmarkt/economie in regionaal verband en de woningbouw vormt daarom een buurt- (of wijkspecifieke) aanpak een belangrijk aandachtspunt voor het gemeentelijk beleid. Er bestaat geen 'blauwdruk wijkaanpak': maatwerk is vereist.

Het lijkt nu goed te gaan met Zoetermeer: de werkloosheid daalt en de woningprijzen stijgen. Er is echter op dit moment sprake van een economische hoogconjunctuur. Dit dreigt af te leiden van de onderliggende trend dat de ontwikkelingen in Zoetermeer al minstens vijftien jaar achterblijven bij het nationaal gemiddelde. Een conjuncturele omslag (die aanstaande is) zal er toe leiden dat de werkloosheid in Zoetermeer weer gaat stijgen. Ook zal dan waarschijnlijk blijken dat de stijging van de woningprijzen in 2018 een tijdelijk fenomeen was als gevolg van het (tijdelijk) beperkte aanbod van nieuwe woningen in Zoetermeer en de oververhitte woningmarkt in de gemeenten ten westen van Zoetermeer (waar de woningprijzen voor vergelijkbare woningen hoger zijn dan in Zoetermeer), waardoor men is 'uitgeweken' naar Zoetermeer.

> **Achtergrond onderzoek**

Het doel van het onderzoek is het leveren van inzichten in relevante ontwikkelingen op demografisch, economisch, ruimtelijk en sociaal gebied in Zoetermeer en de relevante omgeving in het kader van het project Zoetermeer 2040. Dat heeft op een aantal punten tot diepgaande analyses geleid. Daar waar vaak gesproken wordt van een 'foto' om de positie van een gemeente te bepalen dringt zich hier de metafoor van een 'röntgenfoto' op. Dit kan soms leiden tot verrassende inzichten die af kunnen wijken van het 'heersende beeld'. Om tot een gedragen strategie voor Zoetermeer 2.0 te komen is een zo zuiver mogelijk beeld van de 'facts and figures' een essentiële eerste stap. Daarbij moet worden aangetekend dat ontwikkelingen in het verleden en de huidige stand van zaken met objectieve gegevens gemeten kunnen worden, maar dat vooruitkijken (prognoses) altijd op basis van (meer of minder geavanceerde) aannames plaatsvindt. Bij beschouwingen over de toekomst gaat het niet om feiten, maar om, bij voorkeur goed onderbouwde, verwachtingen. Het accent in dit onderzoek lag vooral bij het zichtbaar maken van trendmatige ontwikkelingen en het bepalen van de huidige positie van Zoetermeer, met hier en daar een doorkijkje naar de toekomst. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Analyses zijn altijd gebaseerd op statistisch betrouwbare bronnen en/of grootschalige enquêtes.
- De statistieken en enquêtes waar in het onderzoek gebruik van is gemaakt zijn altijd landsdekkend en voor alle gemeenten onderling vergelijkbaar.
- Zoetermeer wordt altijd in perspectief geplaatst. Ten eerste wordt vergeleken met het nationaal gemiddelde, ten tweede met een benchmark van zes, op basis van objectieve criteria nauwkeurig gekozen 'soortgenoten' (de voormalige groeikernen Almere, Lelystad, Nieuwegein, Purmerend, Capelle aan den IJssel en Nissewaard) en ten derde met een 'relevante regio' waarop Zoetermeer vooral is gericht, die is gebaseerd op woon-werk stromen (pendelrelaties) voor economische thema's en op verhuizingen van personen (migratie) bij demografische thema's.

De volgende analyses zijn uitgevoerd:

- Voor een breed veld aan relevante thema's is de positie van Zoetermeer bepaald aan de hand van een vitaliteitscan, een gelijkenisprofiel en een monitor sociaal-economische ontwikkeling.

- Specifiek zijn daarnaast opgesteld een economisch rapport (voor het thema economie), een woonaantrekkelijkheidsscan (voor het thema wonen) en een monitor brede welvaart.
- Tevens is voor elke van de zestien woonbuurten een 'buurtprofiel' opgesteld, met indicatoren voor een groot aantal thema's.
- Relatiepatronen op het gebied van de arbeidsmarkt, de woningmarkt en het gebruik maken van voorzieningen zijn blootgelegd. Dit geeft aan waar aangrijpingspunten voor samenwerking liggen met omliggende gemeenten. Deze feitelijk gemeten relaties snijden soms dwars door bestaande bestuurlijke samenwerkingsverbanden heen (zie ook hierna).
- Voor een aantal thema's (demografie, wonen, bedrijvigheid, arbeidsmarkt, voorzieningen, energietransitie) zijn nog verdiepende analyses uitgevoerd, zowel voor Zoetermeer als geheel (in vergelijking tot andere gemeenten) als tussen gebieden binnen Zoetermeer
- Naast ontwikkelingen in het verleden en de huidige stand van zaken is ook vooruitgekeken. Het gaat daarbij om indicatieve analyses.

Relatiepatronen

Relatiepatronen worden bepaald aan de hand van *feitelijke*, gemeten, relaties en niet van bestuurlijke samenwerkingsverbanden. Daar kunnen verschillen tussen bestaan. Zo blijken de relaties van Zoetermeer met de overige delen van Haaglanden in absolute en relatieve zin veel hechter te zijn dan met de Regio Rotterdam (waarbij Lansingerland bovendien nog verantwoordelijk is voor een aanzienlijk deel van de relaties). Bij allerlei typen beleid op het niveau van de MRDH dient daar bij een 'vertaling' naar de situatie voor Zoetermeer nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden. In relatieve zin (gecorrigeerd voor het aantal inwoners) zijn de relaties met het Groene Hart en de Leidse regio voor Zoetermeer zelfs veelal intensiever dan met de Regio Rotterdam. Uitspraken over bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn op het niveau van de MRDH als totaal voor Zoetermeer nauwelijks relevant: het juiste ruimtelijk schaalniveau is Haaglanden en meer nog de voor het onderzoek afgebakende 'relevante werkregio' waar ook delen van het Groene Hart en de Leidse regio binnen vallen. Zoetermeer en de Regio Rotterdam hebben geen 'gezamenlijke geschiedenis', Zoetermeer en Haaglanden wel. Relatiepatronen hebben een lange looptijd en verschuiven slechts geleidelijk. Aanleg van infrastructuur (weg/OV) kan een impuls geven, maar leidt zeker op korte termijn niet tot grote effecten.

Ook het onderscheid tussen de door het UWV gehanteerde arbeidsmarktregio's Haaglanden en Zuid-Holland Centraal doet geen recht aan de feitelijke situatie dat deze twee regio's één geheel vormen: de arbeidsmarktrelaties met de arbeidsmarktregio Haaglanden zijn voor Zoetermeer zelfs veel intensiever dan met de andere gemeenten in Zuid-Holland Centraal.

Voor de woningmarkt van Zoetermeer is het zuidelijk deel van de gemeente Alphen aan den Rijn (dat geen deel uitmaakt van Woonnet Haaglanden) belangrijker dan Westland ('binnen' Woonnet Haaglanden) en zijn Zoeterwoude, Zuidplas en Waddinxveen belangrijker dan Midden-Delfland.

Verschillen binnen Zoetermeer

Hoewel een aanzienlijk deel van de analyses gaat over Zoetermeer als geheel, bestaan er binnen de gemeente aanzienlijke verschillen tussen buurten. Uit de buurtprofielen komt in ieder geval een duidelijk verschil naar voren tussen de vroege nieuwbouwwijken van Zoetermeer (met veel hoogbouw) en de latere nieuwbouwwijken van Zoetermeer (met veel laagbouw). Deze twee delen van Zoetermeer zijn in dit rapport respectievelijk Hoog Zoetermeer en Laag Zoetermeer genoemd. Tussen het bebouwingstype en de sociaal-economische positie bestaat een sterk verband (welvarender in de nieuwere wijken), met uitzondering van Buytenwegh, dat een zwaarder accent op laagbouw combineert met een matige sociaal-economische positie. In sociaal-economisch opzicht vormen Hoog Zoetermeer en Buytenwegh gezamenlijk het belangrijkste 'Aandachtsgebied' binnen Zoetermeer. In het Aandachtsgebied woont een derde deel van de bevolking. In de beeldvorming bij mensen die buiten Zoetermeer wonen overheerst mogelijk (deels) dit beeld en niet het beeld van Laag Zoetermeer, met zijn rustige woonwijken, vaak in

een groene en waterrijke omgeving¹. Beeldvorming is hardnekkig en bijstellen daarvan vergt een uitgekiende P.R.-campagne. Wel moet worden geconstateerd dat er binnen de gemeente aandachtspunten zijn. Evenals andere voormalige groeikernen heeft de massale verhuizing uit de grote steden ook een zekere mate van 'grote stedenproblematiek' met zich meegebracht, die vooral in bepaalde delen van de gemeente is geconcentreerd. Een wijkspecifieke aanpak is dus noodzakelijk.

> WWW.Zoetermeer

De resultaten van het onderzoek zijn hier gebundeld naar drie hoofdthema's, namelijk Welvaart, Werken en Wonen. Daarbij is het van belang dat tussen deze thema's allerlei dwarsverbanden en beïnvloedingen bestaan. 'Integraal denken' is daarom essentieel. Hoewel de resultaten per thema worden besproken, zijn er allerlei dwarsverbanden en relaties tussen onderdelen en thema's (zie als illustratie figuur 1.1: 'Alles hang met alles samen' en voor enige voorbeelden hoofdstuk 7: Epiloog). Ook bij het ontwikkelen en uitvoeren van gemeentelijk (en daar waar nuttig en noodzakelijk regionaal) beleid raadzaam te werken met multidisciplinaire teams en een multidisciplinaire aanpak, waarbij ontwikkelingen in het sociale, fysieke en economische domein in hun onderlinge samenhang worden beschouwd. Aan de uitspraken in deze paragraaf liggen uitgebreide analyses ten grondslag die in het onderzoeksrapport en in de 'statistische bijlage' gevonden kunnen worden. Daar is ook meer ruimte genomen om bepaalde resultaten toe te lichten of te nuanceren.

Hoofdthema 1: Welvaart

Het volgende komt onder andere in het onderzoek naar voren:

- Uit de monitor sociaal-economische ontwikkeling blijkt dat het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden zich in Zoetermeer sinds 2005 gestaag ongunstiger ontwikkelt dan het nationaal gemiddelde. In de benchmarkgemeenten is dat ook het geval, zij het in mindere mate dan in Zoetermeer. In de relevante regio ontwikkelt het gemiddeld inkomen zich ongeveer conform het nationaal gemiddelde. Hiermee samen gaat een ontwikkeling van de woningprijzen in Zoetermeer die sinds 2005 met gemiddeld een procent per jaar achterblijft bij de ontwikkeling in de voor Zoetermeer relevante woonregio. Hoewel de causaliteiten hier complex zijn, lijkt dit erop te wijzen dat de relatief lage woningprijzen in Zoetermeer tot selectieve migratieprocessen leiden: het gemiddeld inkomen van degenen die vestigen is lager dan het gemiddeld inkomen van degenen die vertrekken. Vervolgens is het de vraag waarom de ontwikkeling van de woningprijzen achterblijft bij de regionale trend. Dat kan samenhangen met de lage woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer (voor de 'gemiddelde Nederlander') die in het onderzoek is gevonden (waarbij er overigens verschillen bestaan tussen buurten). Deze lage gemeten woonaantrekkelijkheid komt overeen met een bij het nationaal gemiddelde achterblijvende *gemiddelde* waardering door inwoners van Zoetermeer voor hun eigen woonomgeving.
- Volgens een door Bureau Louter ontwikkelde 'monitor brede welvaart', die bestaat uit acht rubrieken, blijft de brede welvaart in Zoetermeer achter bij het nationaal gemiddelde, in wat mindere mate ook bij de relevante woonregio, terwijl een kleine voorsprong resulteert ten opzichte van de benchmarkgemeenten.
- Zoetermeer lijkt te kampen te hebben met een specifieke jeugdproblematiek. De jeugdwerkloosheid ligt ruim boven het nationaal gemiddelde, het gemiddeld niveau waarop jongeren uit Zoetermeer mbo-onderwijs volgen is laag, het percentage voortijdig schoolverlaters

¹ Denkbaar zou zijn een enquête te houden in zowel Zoetermeer als in gemeenten in de omgeving (de potentiële woningmarktregio) met de vraag welk cijfer men aan Zoetermeer geeft als woonplaats. Mocht sprake zijn van een ongunstige beeldvorming, dan zou dat uit de (voor persoonskenmerken gecorrigeerde) gemiddelde scores naar voren moeten komen.

in het mbo is hoog en het beroep dat wordt gedaan op allerlei regelingen en voorzieningen op het gebied van jeugdzorg is groot.

Hoofdstuk 2: Werken

Binnen dit hoofdstuk vallen vijf subthema's. Puntsgewijs staan hier enkele bevindingen.

Bedrijvigheid

- De werkgelegenheidsfunctie (het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 18-66 jaar) ligt in Zoetermeer onder het nationaal gemiddelde. Dat is overigens ook het geval in de benchmarkgemeenten en daarmee gangbaar voor het type gemeente dat Zoetermeer is. De werkzame beroepsbevolking van Zoetermeer is voor tweederde deel aangewezen op werk in omliggende gemeenten. De economische ontwikkeling in de omgeving is dus ook van grote invloed op de baankansen van inwoners van Zoetermeer.
- In de regio Haaglanden ontwikkelt de werkgelegenheidsfunctie zich al langdurig minder gunstig dan het nationaal gemiddelde. Dat betekent dat de kans op werk afneemt voor inwoners van Zoetermeer, omdat die in hoge mate op de werkgelegenheid in de regio Haaglanden zijn aangewezen, tenzij ze op grotere afstand van Zoetermeer gaan werken (wat onder hoog opgeleiden meer voorkomt dan onder middelbaar en vooral laag opgeleiden).
- Zoetermeer is vooral gespecialiseerd in 'informatiegeoriënteerde bedrijvigheid' (activiteiten die zich bezighouden met het verkrijgen, verwerken en verstrekken van informatie). Dit type bedrijvigheid is veelal in kantoren gevestigd. Zoetermeer is dan ook vooral een 'kantorenstad'.
- Volgens berekeningen van Bureau Louter ligt het gemiddeld opleidingsniveau van de werknemers bij in Zoetermeer gevestigde bedrijven en instellingen boven het nationaal gemiddelde (maar is de voorsprong op het nationaal gemiddelde de afgelopen vijftien jaar wel afgenomen). Dat vormt een aandachtspunt bij het nadenken over het 'juiste' woningbouwprogramma (bijvoorbeeld de verdeling naar prijsklassen).
- Een sterk punt in de economie van Zoetermeer is de bovengemiddelde procentuele groei van het aantal startende bedrijven. Een ander sterk punt is de hoge arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per arbeidsplaats) in een breed palet aan in Zoetermeer gevestigde sectoren.
- In het economisch beleid gaat Zoetermeer uit van vier sterke sectoren. Wat betreft ICT en diensten wordt daar ook door Bureau Louter onderbouwing voor gevonden. Bij bouwnijverheid kunnen daar vragen bij worden gesteld, omdat die sector momenteel relatief klein is en het groeipotentieel beperkt. Ook transport en logistiek is momenteel niet sterk vertegenwoordigd in Zoetermeer en zal ook niet of nauwelijks verder kunnen groeien omdat de belangrijkste relevante voorwaarde voor die sector ontbreekt: er is nauwelijks ruimte. Natuurlijk levert de centrale ligging binnen de Randstad en de prima aansluiting op het snelwegennet (de A12) een uitstekende uitgangspositie voor transport en logistiek. Dat blijkt uit de explosieve ontwikkeling van de uitgifte van bedrijfskavels aan dit type bedrijvigheid op het aangrenzende Bedrijvenpark Prisma (op gemeentegrond van Lansingerland), want daar was wel ruimte beschikbaar. Binnen health tenslotte vormt medische technologie een sterk onderdeel, maar zijn care en cure slechts in bescheiden mate vertegenwoordigd. Meer selectiviteit lijkt in het algemeen op zijn plaats bij het aanwijzen van 'sterke sectoren'.

Arbeidsmarkt

- Hoewel een toename van de woningvoorraad zonder meer gewenst is om de vitaliteit van Zoetermeer te behouden, dient de aandacht zich ook te richten op de arbeidsmarkt. De regionale werkgelegenheidsfunctie ontwikkelt al vele jaren ongunstiger dan het nationaal gemiddelde en deze trend dreigt zich in de toekomst voort te zetten. Hoog opgeleiden kunnen dan buiten de eigen regio gaan werken, maar voor middelbaar en vooral laag opgeleiden geldt dat veel minder: hun

woon-werk afstanden zijn gemiddeld veel lager dan voor hoog opgeleiden. Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt zijn ook van belang bij keuzes in het woningbouwprogramma, want wanneer wordt voorzien dat de arbeidsmarktperspectieven voor laag opgeleiden niet gunstig zijn in Zoetermeer zal veel nieuwbouw in het lage segment mogelijk vooral tot een toename van de werkloosheid leiden.

- De monitor sociaal-economische ontwikkeling laat enkele zorgelijke trends op de arbeidsmarkt zien: de netto participatiegraad (het deel van de inwoners van 15-74 jaar dat werkt) ontwikkelt zich zowel in Zoetermeer als in de relevante werkregio al vele jaren ongunstiger dan het nationaal gemiddelde. In Zoetermeer geldt dat bovendien vooral voor laag opgeleiden. In Zoetermeer zelf is de werkgelegenheidsfunctie laag, maar loopt deze niet structureel verder terug. Aangezien een groot deel van de beroepsbevolking in Zoetermeer is gericht op Overig Haaglanden heeft de afnemende werkgelegenheidsfunctie daar echter een negatieve invloed op de baankansen van Zoetermeesters.
- Ook het werkloosheidspercentage heeft zich zowel in Zoetermeer als in de relevante werkregio ongunstiger ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde. In Zoetermeer geldt bovendien dat de jeugdwerkloosheid (15-24 jaar) sterker is toegenomen dan het nationaal gemiddelde. Overigens is ook in de benchmarkgroep de jeugdwerkloosheid relatief hoog.
- Terwijl het aantal banen bij bedrijven en instellingen voor laag opgeleiden zich niet ongunstig ontwikkelt (zelfs nog iets gunstiger dan de nationale trend), ontwikkelt de werkloosheid onder laag opgeleiden zich veel ongunstiger dan onder middelbaar opgeleiden. Dat vormt een indicatie van verdringing op de arbeidsmarkt van laag opgeleiden door middelbaar opgeleiden die vooral zichtbaar zal worden wanneer de conjunctuur weer in ongunstige richting omslaat.

Bedrijventerreinen

- Uit eerder onderzoek komt voor de komende tien jaar een vraag naar bedrijventerreinen van 1.2 hectare per jaar naar voren. Dit lijkt een redelijke inschatting.
- Op dit moment is er nog 11.2 hectare aan bedrijventerreinen uitgeefbaar in Zoetermeer. Als gevolg van een opleving in de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen jaren binnen Zoetermeer is Lansinghage inmiddels volledig uitgegeven en is er slechts op Oosterhage-West en, vooral, Oosterhage-Oost momenteel nog bedrijventerrein uitgeefbaar. De laatste jaren is de uitgifte op Prisma zeer snel gegaan. Daar is nog slechts 4 hectare beschikbaar, waarvan 2 hectare in optie. Dat vormt dus geen optie voor bedrijven uit Zoetermeer.
- Tegen het verwachte uitgiftetempo zal er over tien jaar geen bedrijventerrein meer kunnen worden uitgegeven binnen Zoetermeer. Mogelijk kan een deel van de bedrijvigheid die op een bedrijventerrein wenst te vestigen naar buiten de gemeente verplaatsen, maar ook daar is het aanbod binnen een aanvaardbare afstand beperkt en met name voor bedrijven met veel laag opgeleiden en een oriëntatie op lokale afzetmarkten zal grote weerstand bestaan om te verplaatsen naar buiten Zoetermeer (zeker als bovendien de grondkosten daar hoger zijn). Transformatie (naar woningbouw) van het geringe areaal aan bedrijventerrein dat er nog is, ligt daarom niet voor de hand. Op basis van eerder onderzoek van Bureau Louter en een rapport van Plannenmakers dat daarop volgde, is eerder al besloten om terughoudend te zijn met het transformeren van bestaande bedrijventerreinen naar woonruimte. Op dit moment zijn er woningbouwplannen voor een deel van de bedrijventerreinen die nog niet in gebruik waren genomen of waar bedrijvigheid is verdwenen (oostzijde Nutriciaterrein, zuidoosthoek Zoeterhage, Dwarstocht, het noordelijk deel van BP Oosterheem). Bij het nog verder terugbrengen van het areaal aan bedrijventerreinen dreigt werkgelegenheid verloren te gaan. Dat verlies treft relatief veel laag/middelbaar opgeleide inwoners van Zoetermeer.

Kantoorruimte

- Zoetermeer kent momenteel nog een aanzienlijk leegstand aan kantoren.

- De voorraad in gebruik zijnde kantoorruimte in Zoetermeer neemt sinds 2002 structureel af.
- Voorlopige berekeningen door Bureau Louter leren dat er een voorzichtige verdere groei van het aantal werknemers in kantoren verwacht mag worden. Wanneer echter het kantoorquotiënt (het aantal vierkante meters per kantoormedewerker) afneemt, zal het in gebruik zijnde aantal vierkante meters kantoorruimte gelijk blijven of mogelijk zelfs verder afnemen.
- Mede omdat er momenteel nog veel leegstand van kantoren bestaat in Zoetermeer is het een verstandig besluit om de plancapaciteit voor ongeveer 85 duizend vierkante meter in de Afrikawegzone uit de markt te nemen.
- Sinds 2000 is de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen in de A12-zone aanzienlijk geweest, terwijl in de Afrikawegzone sprake was van een sterke afname. Het leegstandspercentage is op de Afrikawegzone momenteel zeer hoog. De overheersende trend is verschuiving van het zwaartepunt van de kantorenmarkt van de Afrikawegzone naar de binnenstad en de A12-zone.
- In de binnenstad is het leegstandspercentage vrijwel nihil (in kantoren met een oppervlakte van minstens 600 vierkante meter bruto vloeroppervlak). Het is de afgelopen jaren afgenomen, maar dat werd veroorzaakt door onttrekkingen aan de voorraad (en transformatie naar woningbouw). De hoeveelheid in gebruik zijnde kantoorruimte nam in de binnenstad zelfs af.

Winkelruimte

- In 2018 heeft in Zoetermeer een afname plaatsgevonden van het in gebruik zijnde aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak.
- In het eerste half jaar van 2019 is nationaal de leegstand van winkelruimte weer toegenomen. Een belangrijke oorzaak daarvan was dat onttrekkingen aan de voorraad recentelijk sterk zijn teruggelopen ten opzichte van de jaren daarvoor.
- Er bestaat onzekerheid over het effect van e-commerce op de omzet van 'fysieke winkels' (en het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak). Recente ontwikkelingen lijken te wijzen op een verdere opmars van e-commerce. Hoewel over de levensvatbaarheid van e-commerce discussie bestaat, mag niet worden uitgesloten dat het negatieve effect op het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak in de toekomst aanzienlijk zal zijn, zeker wanneer de conjunctuur omslaat. Dat geldt in bovengemiddelde mate voor het type winkels dat in het Stadshart is geconcentreerd.

Hoofdstuk 3: Wonen

Binnen dit hoofdstuk vallen drie subthema's. Puntsgewijs staan hier enkele bevindingen.

Bevolkingsopbouw en demografie

- Na een enorme groeispurt is de groei van het aantal inwoners in Zoetermeer afgevlakt. Indien er slechts weinig nieuwe woningen worden gebouwd, zal het aantal inwoners gaan afnemen, omdat jongeren die het ouderlijk huis verlaten geen woning binnen Zoetermeer kunnen vinden (tenzij die vrijkomen door verhuizing naar buiten Zoetermeer door anderen). Momenteel ligt de vergrijzingsgraad (het aantal inwoners van 67 jaar of ouder) nog onder het nationaal gemiddelde, maar groeit deze snel. Steeds meer ouderen blijven thuis wonen. Wanneer hun partner overlijdt neemt het aantal inwoners in Zoetermeer af. Pas wanneer alleenstaande ouderen overlijden, zal paradoxaal genoeg in Zoetermeer het aantal inwoners weer kunnen groeien, omdat de vrijkomende woningen kunnen worden bezet door jonge gezinnen. Dat duurt echter, gezien de leeftijdsopbouw van de bevolking, naar verwachting nog ongeveer 15 à 20 jaar, hoewel sommige buurten hier al in voorop lopen (bijvoorbeeld De Leyens; zie de buurtprofielen). In de tussentijd zijn dus extra woningen nodig, zelfs om het huidige aantal inwoners van Zoetermeer te kunnen handhaven, want in de komende jaren blijft het gemiddeld aantal inwoners per woning voorlopig nog afnemen.

- De migratiesaldi (inkomende min uitgaande migratie) zijn voor Zoetermeer positief ten opzichte van gemeenten die ten westen van Zoetermeer liggen en negatief ten opzichte van de gemeenten die ten oosten (en zuiden) van Zoetermeer liggen. De migratie loopt dus hoofdzakelijk van west naar oost. Een mogelijke verklaring is dat inwoners van het westelijk deel van Haaglanden als eerste stap in hun wooncarrière naar Zoetermeer verhuizen en in een volgende stap van hun wooncarrière naar een ruimere woning (en ook beter betaalbaar dan in Haaglanden) ten oosten of zuiden van Zoetermeer. De uitsplitsing naar leeftijdsklassen van migratiebewegingen die in het onderzoek heeft plaatsgevonden wijst daar ook op.
- Er is sprake van 'jonge vlucht' uit Zoetermeer (jongeren verlaten de gemeente om elders hoger onderwijs te gaan volgen). Er dreigt dan een brain drain (een lagere ontwikkeling van het gemiddeld opleidingsniveau van de bevolking dan het nationaal gemiddelde) indien het bij degenen die juist *naar* Zoetermeer verhuizen hoofdzakelijk om laag of middelbaar opgeleiden gaat. Dat zal vooral het geval zijn indien er weinig woningen in het hogere middensegment of hoge segment beschikbaar komen.
- Op de woningmarkt speelt het zogenaamde 'roltrapeffect'. Jongeren starten hun wooncarrière in een relatief goedkope woning en verhuizen daarna in één of meer stappen naar een duurdere woning. Er is slechts sprake van een volledige roltrap wanneer ook de laatste stap (naar een 'dure' woning) gezet kan worden. Wanneer er niet genoeg woningen in het hoge middensegment of hoge segment beschikbaar zijn, zullen deze 'woningmarktstijgers' (wellicht noodgedwongen) uitwijken naar gemeenten waar zij nog wel het 'huis van hun dromen' kunnen kopen: de kansen op doorstroming binnen Zoetermeer zelf drogen dan op. Dit versterkt de trend van een bij het nationaal gemiddelde achterblijvende ontwikkeling van het gemiddeld inkomen en opleidingsniveau.
- De bestaande behoefteramingen zijn gebaseerd op de huidige vraag. Het gaat dus om het bestendigen van de bestaande situatie die wordt gekenmerkt door een bij het nationaal gemiddelde achterblijvende sociaal-economische ontwikkeling in Zoetermeer. Een flink deel van de woningen zal worden bezet door inwoners van Zoetermeer. Die verhuizingen hebben geen effect op de gemeentelijke sociaal-economische ontwikkeling. Een ander deel zal bestaan uit intergemeentelijke verhuizingen (inclusief de verhuizingen naar de woningen die vrijkomen doordat huishoudens naar de nieuwe bouwprogramma's trekken). Wanneer weinig gebouwd wordt in het hoge segment of hoge middensegment zal het gemiddeld inkomen en opleidingsniveau van de vestigers lager zijn dan van de vertrekkers. Dit versterkt de neergaande sociaal-economische ontwikkeling van Zoetermeer.

Woon aantrekkelijkheid

- Zowel op basis van objectieve gegevens als op basis van subjectieve oordelen van inwoners van Zoetermeer zelf ligt de woon aantrekkelijkheid van Zoetermeer onder het nationaal gemiddelde. Dat geldt overigens ook voor de benchmarkgroep.
- Het gaat hierbij om de woon aantrekkelijkheid volgens de gewichtenset die 'de gemiddelde Nederlander' hanteert om verschillende objectief gemeten onderdelen (totaal 97) van de woon aantrekkelijkheid te wegen. Voor sommige typen huishoudens zal Zoetermeer aantrekkelijker zijn dan voor andere. Migratiebewegingen geven aan dat Zoetermeer populair is bij jonge gezinnen: doordat er sprake is van in regionaal perspectief beschouwd lage woningprijzen (Hoog Zoetermeer/Buytenwegh) of de wens naar een 'huis met een tuintje' te verhuizen (Laag Zoetermeer).
- Op de woningmarkt spelen vraag en aanbod een rol. Wanneer de woon aantrekkelijkheid lager is dan in concurrerende gemeenten zal, voor eenzelfde type huis, de woningprijs zich minder sterk ontwikkelen. Dat zal zeker gelden wanneer het aanbod sterk toeneemt in een gemeente (of delen van een gemeente) met een (vergeleken met 'de concurrentie') lage woon aantrekkelijkheid.

Woningmarkt

- Met schommelingen door de tijd (onder andere een bovengemiddelde stijging in 2018) liggen de gemiddelde woningprijzen in Zoetermeer al vijftien jaar ongeveer tien procent onder het nationaal gemiddelde. In die periode zijn de woningprijzen in de voor Zoetermeer relevante woonregio met gemiddeld bijna een procent per jaar meer gestegen dan het nationaal gemiddelde.
- De gemiddelde woningprijzen liggen momenteel in Zoetermeer ongeveer 15% onder het gemiddelde in de relevante woonregio en zijn iets hoger dan in de benchmarkgroep. Ook de gemiddelde prijzen per vierkante meter liggen in Zoetermeer onder (vaak ruim onder) het niveau in de omliggende gemeenten. Dit komt overeen met de lagere woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer vergeleken met omliggende gemeenten (hoewel het mogelijk ook kan samenhangen met verschillen in de kwaliteit van woningen).
- De sterke stijging van de woningprijzen in 2018 in Zoetermeer is zeer waarschijnlijk tijdelijk gewenst. Met het op stoom komen van de woningbouw in Zoetermeer (meer aanbod) en de voorziene afkoeling van de woningmarkt in Den Haag en omgeving (mogelijk zelfs een afname van de prijzen waardoor de woningen daar weer voor grotere groepen van de bevolking 'betaalbaar' worden) zullen in de komende jaren de woningprijzen in Zoetermeer onder druk komen te staan. Er zal namelijk geen sprake zijn van een structurele verbetering van de woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer (tenzij daar extra in geïnvesteerd wordt).
- Verhuisbewegingen (onderscheiden naar leeftijdsklassen) maken duidelijk dat Zoetermeer populair blijft als vestigingsplaats voor jonge gezinnen en, karakteristiek voor gemeenten met weinig hoger onderwijs, per saldo jongeren (in de leeftijdsklasse 15-24 jaar) verliest. Opvallend is dat ook een negatief binnenlands migratiesaldo resulteert voor de leeftijdsklasse 40 jaar en ouder, mogelijk omdat voor die groep het woningaanbod in Zoetermeer niet aansluit bij de vraag.
- Er zijn aanzienlijke ambities om het aantal woningen toe te laten nemen met 10 duizend of zelfs 16 duizend. Of dat maximale aantal van 16 duizend haalbaar zal zijn, is de vraag. In de woningmarktonderzoeken is daar geen onderbouwing van gevonden. Zoetermeer moet namelijk opereren in concurrentie binnen de omgeving. Het zal dus van de woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer afhangen hoe kansrijk een sterke groei met 16 duizend woningen is, nog afgezien van de ruimtelijke inpasbaarheid: Zoetermeer is al grotendeels 'vol' gebouwd; er zijn nauwelijks nog mogelijkheden voor 'uitleglocaties' en meer woningbouw zal dus vooral in de plaats moeten komen van andere bestemmingen (groen, bedrijfsruimte).

1 Inleiding

1.1 Vraagstelling

Volgend jaar stelt Zoetermeer een Stadsvisie 2040 op. Als onderlegger daarvoor wordt eerst een basisdocument opgesteld met objectieve feiten. Eén van de vier pijlers binnen het basisdocument betreft een overzicht met facts & figures over demografische, sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Op onderdelen is daarbij de positie van Zoetermeer binnen een regionale context geplaatst. Het is nadrukkelijk de bedoeling om ook zicht te krijgen op de samenhang tussen de ontwikkelingen. Ook wenst de gemeente inzicht in de (beleidsmatige) 'knoppen' waar men aan kan draaien om ontwikkelingen zo nodig te kunnen beïnvloeden. Gewenst is inzicht in bestaande ontwikkelingen en trends, de huidige positie/situatie en verwachtingen voor de toekomst.

Het doel van dit onderzoek is het schetsen van een breed beeld waar Zoetermeer op demografisch, economisch, sociaal en ruimtelijk gebied 'staat'. Onder andere komen de volgende thema's aan de orde:

- Demografie en woningmarkt (waaronder de woonaantrekkelijkheid). Specifieke demografische ontwikkelingen in het verleden, namelijk de enorme groeispurt in de jaren zeventig en tachtig, hebben invloed op de huidige situatie en te verwachten ontwikkelingen (zoals een bovengemiddelde vergrijzing).
- Economische ontwikkelingen, ook met enige aandacht voor vernieuwing en innovatie, alsmede voor specifieke sterke clusters en belangrijke sectoren voor Zoetermeer, waaronder de functie van Zoetermeer als stad van leisure en vrijetijdsactiviteiten.
- Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, zoals werkloosheid en de participatiegraad.
- De 'brede welvaart'. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de materiële welvaart (in de zin van inkomen en vermogen), maar tevens naar andere aspecten die het 'welzijn' beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld gezondheid, het milieu, de natuurlijke omgeving en 'sociale cohesie'.
- Sociaal-economische ontwikkeling. Vanuit de gemeente Zoetermeer gaat daarbij onder andere de aandacht uit naar de jeugdproblematiek en de schuldenproblematiek. Daarnaast staan ook zachte factoren, zoals 'gezondheid' en 'geluk' in de belangstelling. Dit past ook binnen het concept van de 'brede welvaart'.
- Ruimtelijke ontwikkelingen, zoals op de markt voor bedrijventerreinen en de markt voor bedrijfsruimte, met specifieke aandacht voor kantoorruimte en winkelruimte. Daaronder valt ook werken aan huis. Hier zijn ook transformatieprocessen van belang.
- De ontwikkelingen op het gebied van de energietransitie. De te verwachten toekomstige ontwikkelingen zijn hier overigens uiterst onzeker. Wel kan iets worden gezegd over de huidige stand van zaken in Zoetermeer.

De ontwikkelingen in Zoetermeer staan niet op zich. Er wordt daarom veelal (indien relevant en waar mogelijk) een vergelijking gemaakt met het nationaal gemiddelde en een 'benchmarkgroep', die bestaat uit soortgelijke gemeenten als Zoetermeer (zie paragraaf 1.2). Door te vergelijken met deze benchmarkgroep kunnen de 'relatieve prestaties' van Zoetermeer worden bepaald.

Daarnaast zijn ontwikkelingen in de omgeving van Zoetermeer van belang. Voor de economische ontwikkeling, de arbeidsmarkt, de woningmarkt en de markt voor voorzieningen (winkelen, onderwijs, zorg, vrijetijdsactiviteiten) geldt in het algemeen dat het belang van omliggende gemeenten toeneemt naarmate ze groter zijn en wanneer de afstand kleiner is. Op basis van 'relatiepatronen' (zoals pendel, verhuizingen en het gebruik maken van voorzieningen) kan worden bepaald wat de 'relevante regio' is voor Zoetermeer. Die relevante regio verschilt per thema en is in dit onderzoek bepaald aan de hand van relatiepatronen op het gebied van wonen en werken (zie paragraaf 1.2). Binnen de relevante regio profiteren gemeenten enerzijds van elkaar, maar ondervinden zij anderzijds concurrentie (bijvoorbeeld bij

de keuze van bedrijven en bewoners waar zij vestigen). De relevante regio kan bijvoorbeeld de MRDH zijn, maar voor sommige thema's zal waarschijnlijk een gebied binnen een kleinere omtrek relevant zijn (mogelijk inclusief gemeenten die weliswaar geen onderdeel vormen van de MRDH, maar waar Zoetermeer wel intensieve relaties mee onderhoudt).

Naast de gemeente als geheel is daar waar relevant en mogelijk ook een onderscheid gemaakt naar deelgebieden binnen de gemeente. Zo zijn de buurten binnen Zoetermeer vergeleken voor thema's als de woningmarkt, demografie en sociale aspecten. De aandacht gaat daarbij uit naar de 16 buurten met een duidelijke woonfunctie en niet naar de 'buurten' die vallen onder wijk 8 (industriegebied) en wijk 9 (buitengebied). Deze woonbuurten zijn enerzijds vergeleken met de buurten in de benchmarkgroep (hoe presteren de buurten in Zoetermeer in vergelijking tot soortgelijke buurten) en anderzijds met buurten in de relevante regio: hoe verhouden buurten in Zoetermeer zich voor verschillende aspecten tot de buurten in de relevante regio?

Op het gebied van economie en bedrijfsruimte is gebruik gemaakt van locatietypen die al in eerder onderzoek voor Zoetermeer zijn afgebakend², maar binnen dit nieuwe onderzoek zijn geactualiseerd, namelijk:

- de binnenstad;
- bedrijventerreinen;
- kantoorlocaties;
- winkellocaties;
- zorg- en onderwijscentra;
- specifieke locaties;
- woongebieden;
- buitengebieden

Integraal denken als uitgangspunt

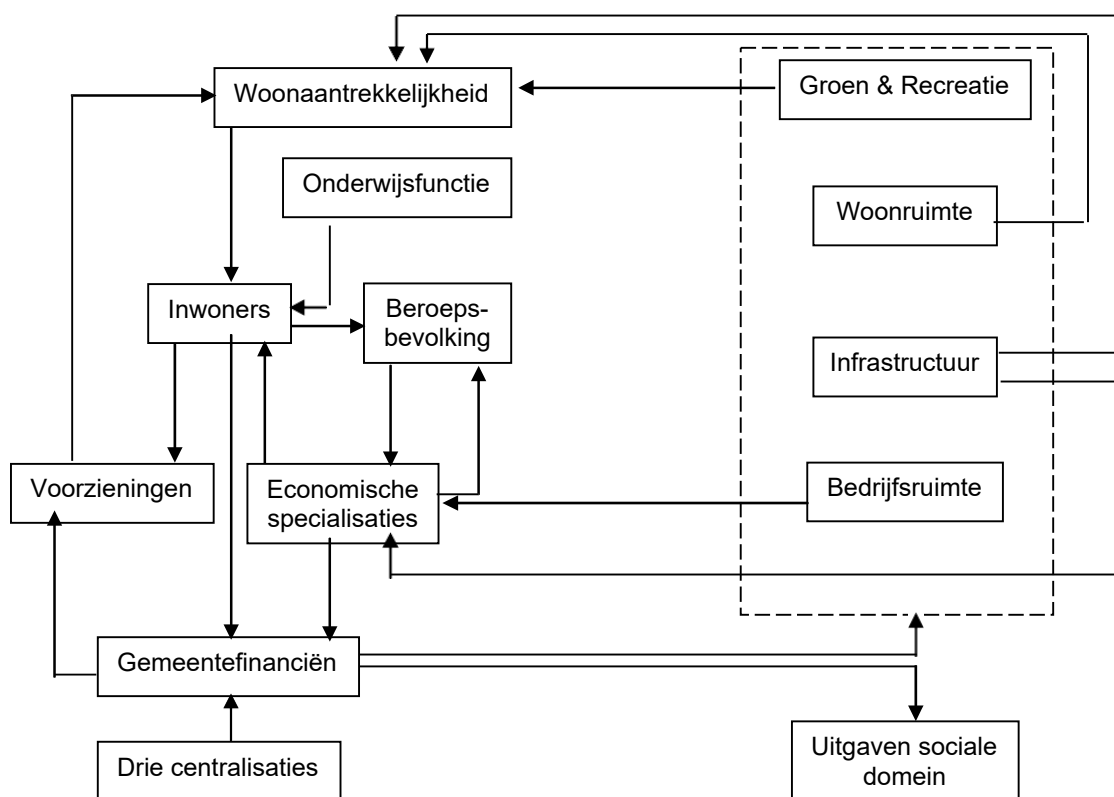
Bij de interpretatie van de resultaten van het onderzoek wordt uitgegaan van 'integraal denken'. In het schema in figuur 1.1, dat door Bureau Louter is ontwikkeld in onderzoek voor de gemeente Delft (in 2013, toen de drie 'decentralisaties' van Rijkstaken in het middelpunt van de belangstelling stonden) zijn aspecten van het economische, fysieke en sociale domein, aangevuld met demografische ontwikkeling, gecombineerd en met elkaar in verband gebracht.

Binnen het gestippelde vierkant staan onderdelen van het fysieke domein: bedrijfsruimte, infrastructuur, woonruimte en groen & recreatie. Infrastructuur, ruimte voor bedrijvigheid en kenmerken van de beroepsbevolking bepalen naast andere locatiefactoren (zoals bijvoorbeeld ligging) de economische specialisaties en prestaties. De woonaantrekkelijkheid wordt mede bepaald door het voorzieningenpeil, de kwaliteit van de woonruimte en van groen & recreatie, naast de mate waarin woonlocaties bereikbaar zijn via infrastructuur. De ontwikkeling van het aantal inwoners wordt (naast de natuurlijke groei: geboorte min sterfte) beïnvloed door de woonaantrekkelijkheid (migratie om woonredenen), door de onderwijsfunctie (migratie om studieredenen) en door de economische kracht (migratie om werkredenen). De beroepsbevolking kan groeien door de ontwikkeling van het aantal inwoners (van 18-66 jaar) en door een sterke economie (waardoor het deel van de bevolking dat participeert op de arbeidsmarkt kan stijgen). Het draagvlak voor voorzieningen neemt toe als het aantal inwoners groeit. Naast positieve effecten kan uiteraard ook sprake zijn van negatieve effecten. Als het aantal inwoners *afneemt* zal het draagvlak voor voorzieningen afnemen. En als de woonaantrekkelijkheid in een gebied afneemt zullen minder mensen geneigd zijn te verhuizen naar dat gebied en/of zal dat een negatief effect hebben op woningprijzen, enzovoorts. Voor de meeste verbanden in het schema geldt dat de invloeden niet binnen de gemeente

² Bureau Louter (2009) *De economie van Zoetermeer in beeld*.

behoeven te blijven. Groeit de economie in een gemeente, dan zal dat ook een positief effect hebben op de kansen op werk in omliggende gemeenten (groei van de werkzame beroepsbevolking aldaar), neemt het aanbod van hoogwaardige voorzieningen in een stad toe, dan zal ook de woonaantrekkelijkheid in buurgemeenten toenemen (omdat inwoners uit die buurgemeenten bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van een theater), wat effect heeft op de bevolkingsontwikkeling. Aan het schema is ook het thema gemeentefinanciën toegevoegd. De inkomsten nemen onder andere toe met het aantal inwoners (via OZB-belasting en heffingen en via uitkeringen uit het gemeentefonds), door de opbrengsten van gevestigde bedrijven en door de verkoop van grond voor woningbouw en bedrijventerreinen. Anderzijds zijn er uitgaven via de gemeentefinanciën. Die kunnen worden besteed aan ruimtelijke investeringen, aan gemeentelijke voorzieningen en aan uitgaven in het sociale domein. Zeer ingrijpend voor de gemeentefinanciën zijn de drie decentralisaties van Rijksuitgaven geweest.

Figuur 1.1 Alles hangt met alles samen



Bron: Bureau Louter (2013) *Delft in regionaal perspectief; vijf grote opgaven voor stad en regio*. Onderzoek in opdracht van de gemeente Delft.

1.2 Relevante regio en benchmarkgemeenten

Relevante regio

De afbakening van de relevante regio heeft plaatsgevonden op basis van woon-werk stromen ('pendel') om te komen tot de relevante 'werkregio' en op basis van migratiestromen van personen ('verhuizingen') om te komen tot een relevante 'woonregio'. In hoofdstuk 3 wordt uitvoerig ingegaan op relatiepatronen.

Om tot de relevante werkregio te komen is uitgegaan van de omvang van de woon-werk stromen tussen Zoetermeer en omliggende gemeenten (aantal pendelaars, of: 'forensen'), zowel in absolute zin als in verhouding tot het aantal inwoners in die omliggende gemeenten. Deze indeling is vooral van belang voor economische relaties van bedrijven en arbeidsmarktrelaties van bedrijven en bewoners. Het resultaat staat in figuur I.1 in bijlage I. Zowel over de weg (via de A12) als met het openbaar vervoer (over wat grotere afstanden vooral de trein) is de oost-west bereikbaarheid van Zoetermeer beter dan de noord-zuid bereikbaarheid. Dat is ook enigszins terug te zien in de vorm van de relevante werkregio. Deze overlapt deels met Haaglanden, maar niet volledig (het Westland en Wassenaar ontbreken), terwijl er in oostelijke richting tot in Gouda vrij intensieve arbeidsmarktrelaties bestaan. Bij Alphen aan den Rijn gaat het vooral om de voormalige gemeente Rijnwoude. Ook Leiden kan tot de relevante werkregio van Zoetermeer worden gerekend, hoewel de arbeidsmarktrelaties daarmee niet heel erg sterk zijn. In absolute zin zijn er nog wel woon-werk stromen tussen Rotterdam en Zoetermeer, maar in relatieve zin (per hoofd van de bevolking) staat Rotterdam niet in de top-10 voor Zoetermeer (zie hoofdstuk 3).

De relevante woonregio is afgebakend op basis van de migratiestromen in de afgelopen tien jaar. Ook hier spelen zowel de absolute omvang van die stromen als het relatief belang (in termen van de omvang van de migratie in verhouding tot het aantal inwoners van de omliggende gemeenten) een rol. In figuur I.2 in bijlage I staat het resultaat. Vergeleken met de relevante werkregio ontbreken Leiden en drie gemeenten aan de oostzijde van Zoetermeer (Zuidplas, Waddinxveen en Gouda). Wat betreft de woningmarkt is Zoetermeer blijkbaar sterker op Haaglanden georiënteerd dan wat betreft de arbeidsmarkt.

Intermezzo: relatieve oriëntatie van Zoetermeer op omliggende regio's

Uit analyses in hoofdstuk 3 zal blijken dat de relaties van Zoetermeer met de Rotterdamse regio veel minder hecht zijn dan met de regio Haaglanden (overigens met uitzondering van Lansingerland). Per hoofd van de bevolking gerekend zijn de relaties met Den Haag bijvoorbeeld voor de diverse typen stromen op het gebied van de woningmarkt, de arbeidsmarkt en het gebruik van voorzieningen een factor vijf hoger dan met Rotterdam (terwijl de hemelsbrede afstand tot Zoetermeer niet veel verschilt voor die twee steden). In het onderzoek wordt uitgegaan van feitelijke relaties, niet van bestuurlijke indelingen, zoals bijvoorbeeld de MRDH (waarbij relaties met de Leidse regio en het Groene Hart als niet bestaand zouden worden beschouwd), de arbeidsmarktregio Zuid-Holland Centraal van het UWV (waarmee de zeer intensieve arbeidsmarktrelaties met Haaglanden, met name met Den Haag, buiten beeld zouden blijven) en de indeling in woningmarktgebieden (waarmee relaties met gemeenten in het Groene Hart buiten beschouwing zouden worden gelaten).

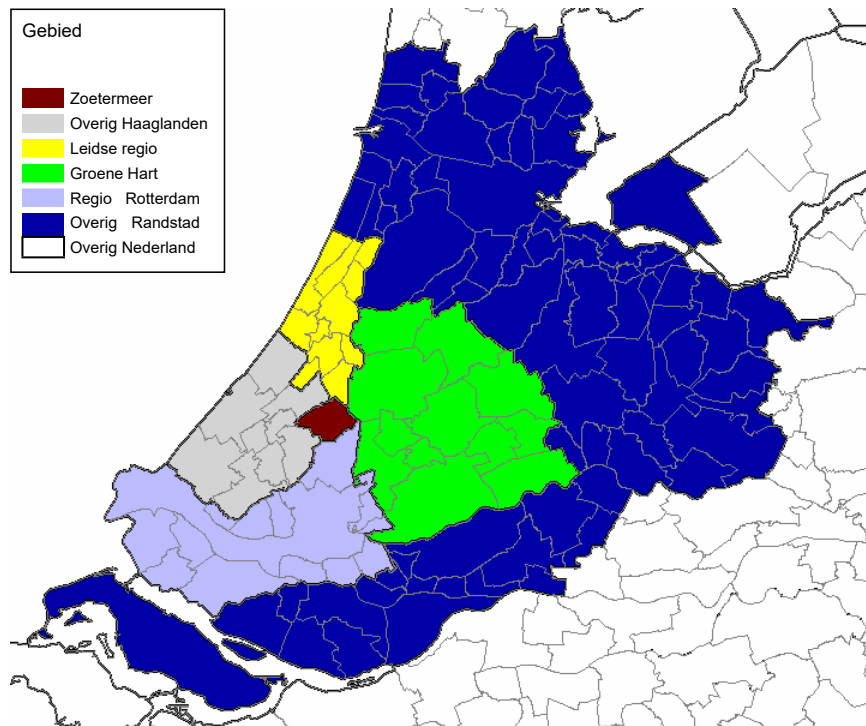
In eerder onderzoek heeft Bureau Louter de omgeving van Zoetermeer onderverdeeld in zes gebieden. Daaruit bleek dat in relatieve zin de relaties veruit het sterkst zijn met Haaglanden, gevolgd door het Groene Hart (vooral stromen *naar* Zoetermeer), de Leidse regio (vooral stromen *vanuit* Zoetermeer) en pas als vierde de regio Rotterdam (zie figuur 1.2). De resultaten zijn uit 2015 en dus inmiddels iets verouderd, maar het beeld is nauwelijks gewijzigd.

Benchmarkgemeenten

Gemeenten kunnen op tal van manieren met elkaar worden vergeleken. Een eerste criterium is grootte. Er is hier uitgegaan van een ruime marge: alle gemeenten met een grootste woonplaats van 50.000 tot 200.000 inwoners komen in aanmerking om toe te treden tot de benchmarkgroep voor Zoetermeer.

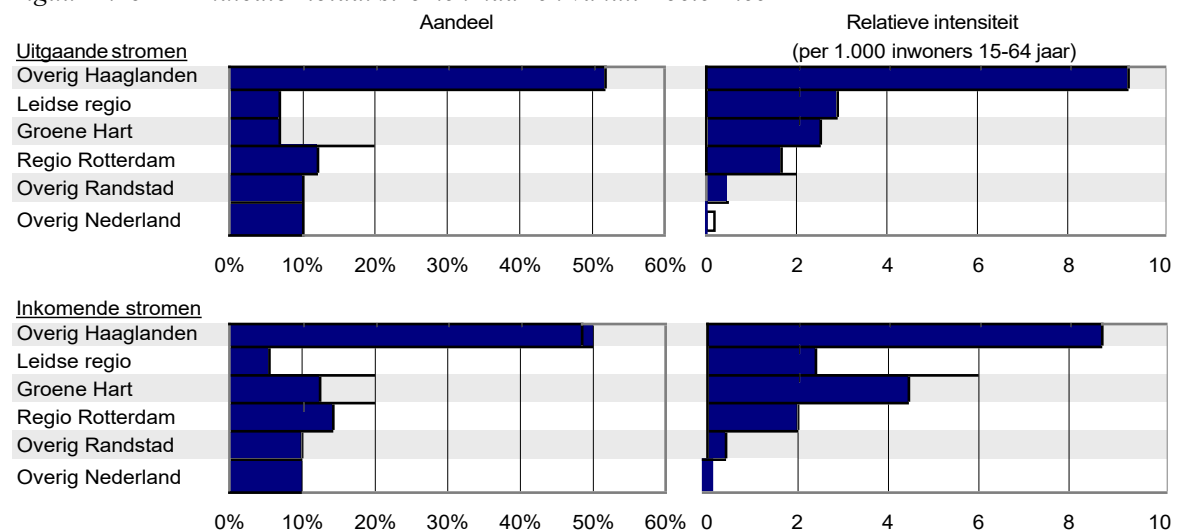
Een tweede criterium is de mate waarin de 'structuur' van andere gemeenten op de 'structuur' van Zoetermeer lijkt. Daarvoor is gebruik gemaakt van een instrument dat Bureau Louter heeft ontwikkeld, namelijk het 'Gelijkenisprofiel'. Daarin worden alle gemeenten in Nederland met elkaar vergeleken naar 124 indicatoren, verdeeld over een breed palet aan thema's, zoals economie, demografie & wonen, ruimte & bereikbaarheid, arbeidsmarkt & onderwijs, welvaart & welzijn en politiek & samenleving. In paragraaf 2.4 zijn de resultaten van dit Gelijkenisprofiel voor Zoetermeer beschreven.

Figuur 1.2a Gebiedsindeling in het onderzoek uit 2015



Bron: Bureau Louter (2015) *Regionale oriëntatie Zoetermeer*. In opdracht va ROC Mondriaan.

Figuur 1.2b Indicator totaal stromen naar en vanuit Zoetermeer



Toelichting: Links staan de aandelen van zes regio's in de stromen vanuit Zoetermeer en naar Zoetermeer (exclusief stromen die binnen Zoetermeer zelf blijven), gebaseerd op een groot aantal typen relaties (arbeidsmarkt, woningmarkt en de markt voor voorzieningen). De aandelen tellen op tot 100%. Overig Haaglanden is goed voor de helft van de inkomende en uitgaande stromen. Rechts zijn de stromen uitgedrukt per 1.000 inwoners van 15-64 jaar, waarbij een aandeel dat gelijk is aan het bevolkingsaandeel gelijk is gesteld aan 1. Bij een score van 2 is het aandeel in de stromen van of naar Zoetermeer voor een gebied dus twee maal het bevolkingsaandeel in het nationaal totaal voor dat gebied.

Bron: Bureau Louter (2015) *Regionale oriëntatie Zoetermeer*. In opdracht va ROC Mondriaan.

In tabel 1.1 staan de twintig gemeenten met de meeste gelijkenis met Zoetermeer en de twintig gemeenten met de minste gelijkenis met Zoetermeer. Tevens zijn de gemeenten die deel uitmaken van de relevante werkregio en hun positie in de ranglijst in de tabel weergegeven (waarbij Gouda al in de top-20 staat, op plaats 6). In de top-12 staan maar liefst zeven voormalige groeikernen, aangevuld met vijf gemeenten uit de Zuidvleugel van de Randstad. Van de twaalf gemeenten in de relevante werkregio staan er acht in de top-100. In het algemeen zijn de 'verschillen' tussen Zoetermeer en de gemeenten in de relevante werkregio dus niet groot. Juist met drie aangrenzende gemeenten (Zoeterwoude, Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland) zijn de verschillen overigens wat groter.

Uit figuur 1.3 blijkt dat de verschillen met andere gemeenten voor Zoetermeer in het algemeen het grootst zijn met nationaal decentraal gelegen gemeenten, met uitzondering van de daar gelegen steden en regionale kernen. Binnen de Randstad zijn de verschillen veelal wat groter naarmate het welvaartsniveau in een gemeente hoger ligt (bijvoorbeeld Bloemendaal, Laren, Midden-Delfland en Westvoorne).

Tabel 1.1 *Mate van gelijkenis met structuur Zoetermeer*

Positie	Gemeente	Positie	Gemeente
1	Capelle a/d IJssel	331	Boekel
2	Dordrecht	332	Zwartewaterland
3	Nieuwegein	333	Sluis
4	Zwijndrecht	334	Dalfsen
5	Purmerend	335	Alphen-Chaam
6	Gouda	336	Pekela
7	Almere	337	Texel
8	Hoorn	338	Renswoude
9	Lelystad	339	Westerveld
10	Vlaardingen	340	Sint Anthonis
11	Nissewaard	341	Dinkelland
12	Maassluis	342	Loppersum
13	Zaanstad	343	Tubbergen
14	Helmond	344	Blaricum
15	IJsselstein	345	Veere
16	Culemborg	346	Laren
17	Gorinchem	347	Bloemendaal
18	Tiel	348	Staphorst
19	Veenendaal	349	Friese Waddeneilanden
20	Ridderkerk	350	Urk
34	Alphen a/d Rijn		
40	Rijswijk		
41	Leidschendam-Voorburg		
60	Waddinxveen		
72	Zuidplas		
77	Den Haag		
92	Delft		
115	Leiden		
163	Pijnacker-Nootdorp		
188	Lansingerland		
258	Zoeterwoude		

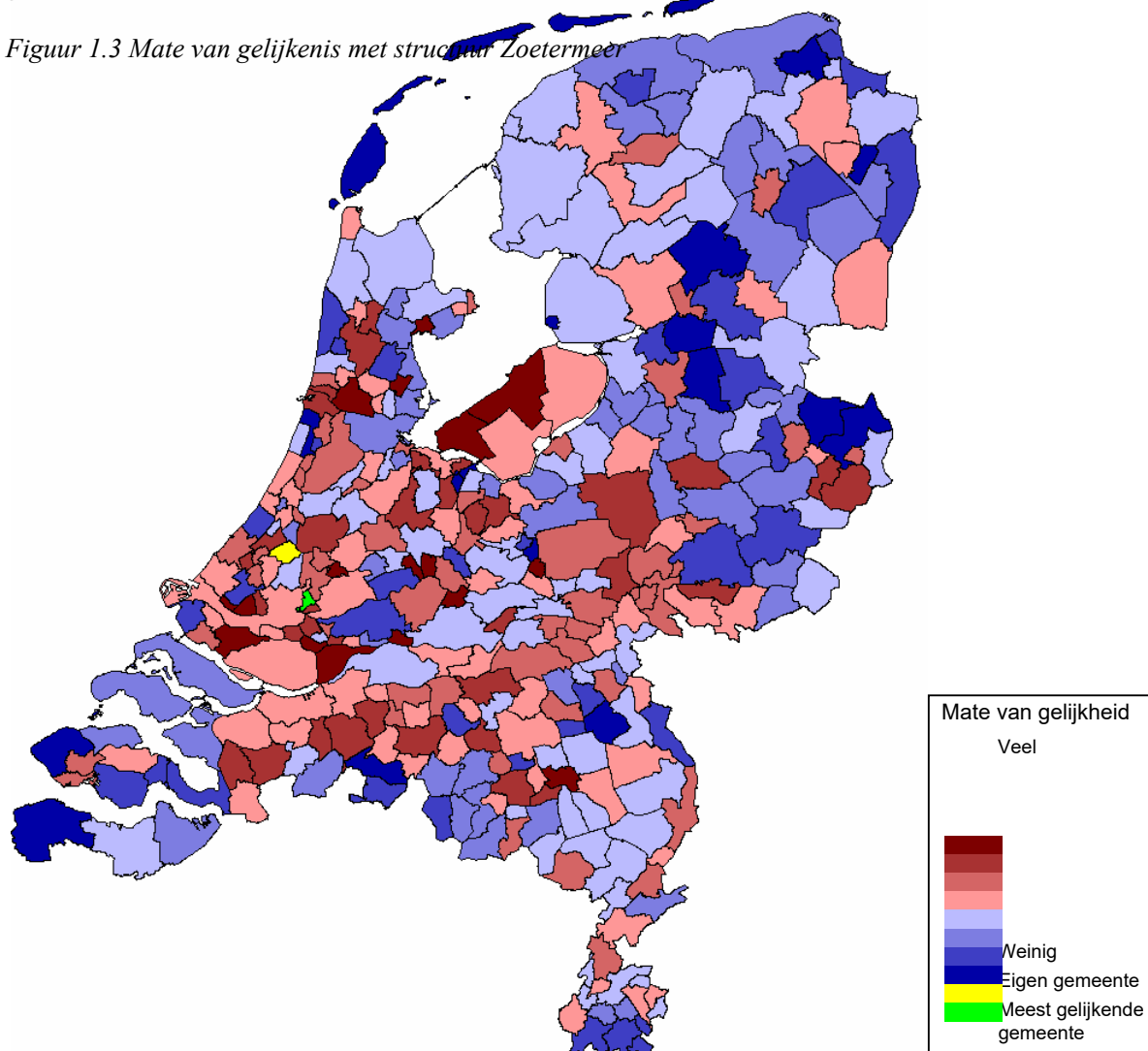
Toelichting: Vet gemarkeerd zijn voormalige groeikernen

Gelijkenis bevolkingsgroei 1950-2019

Zeer karakteristiek voor Zoetermeer is de zeer hoge bevolkingsgroei nadat de gemeente in 1962 de status van groeikern kreeg toebedeeld. Daarom is voor de periode 1950-2019 bepaald in hoeverre het patroon van de bevolkingsontwikkeling door de tijd in andere gemeenten lijkt op dat van Zoetermeer. Daartoe is voor elke gemeente in Nederland per jaar het verschil in groei van het aantal inwoners in procenten

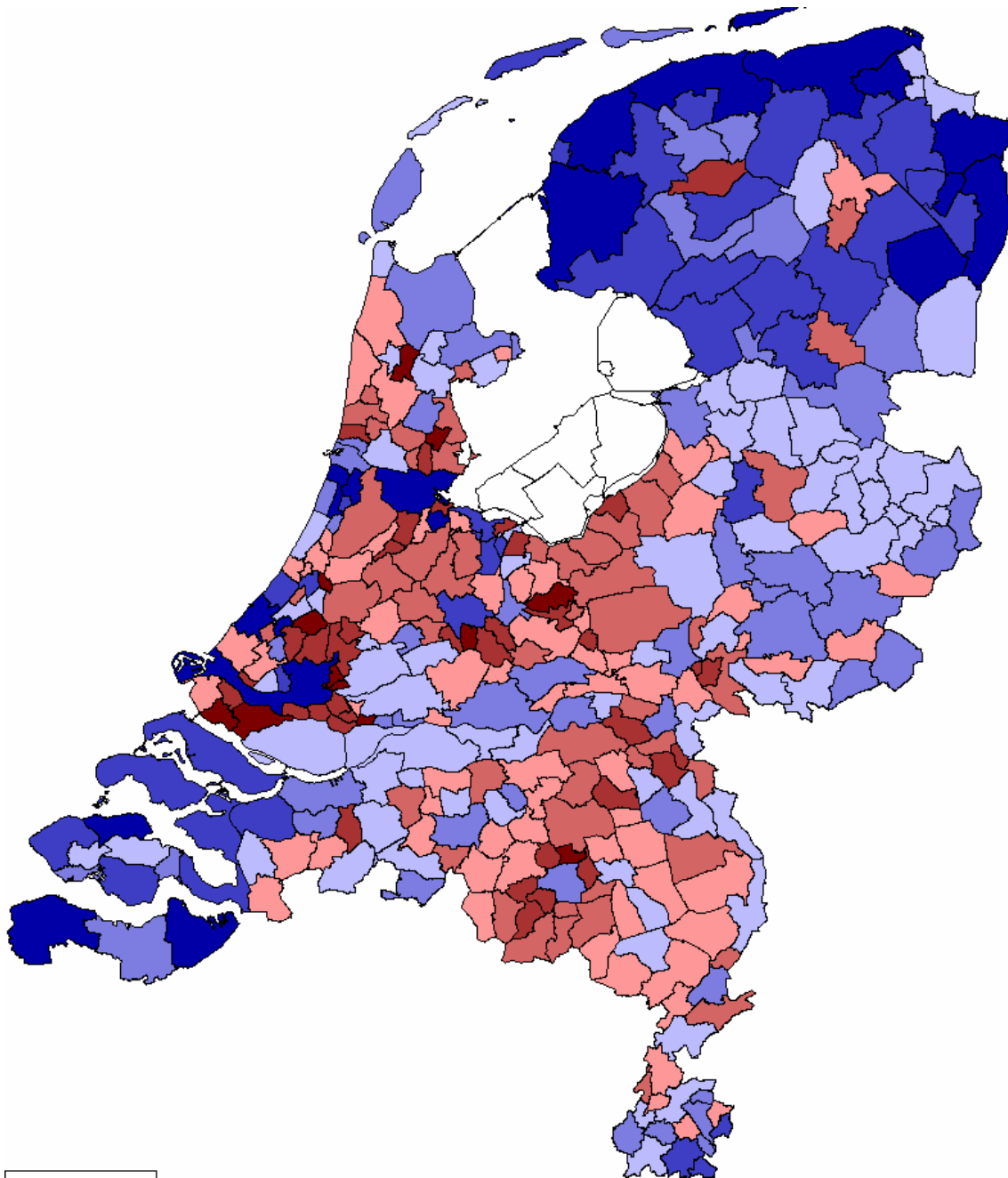
berekend en zijn vervolgens de absolute verschillen over de jaren opgeteld. Aangezien de gemeenten in Flevoland in 1950 nog niet bestonden, zijn zij niet meegenomen in de analyse, maar een afzonderlijke berekening leert dat zij voor de periode 1972-2019 een sterk op Zoetermeer gelijkend ontwikkelingspatroon van de bevolking kenden. Het resultaat van dit derde criterium om de mate van gelijkenis van Zoetermeer met andere gemeenten te bepalen leidt tot een top-20 waarin voormalige groeikernen de eerste zes posities innemen (zie tabel 1.2). Grote verschillen in ontwikkelingspatroon zijn er onder andere met de grote steden en met nationaal decentraal gelegen gemeenten. Uit figuur 1.4 blijkt dat vooral de verschillen met gemeenten in Zeeland, de drie noordelijke gemeenten en Overijssel groot zijn. Een grote overeenkomst in ontwikkelingspatroon bestaat voor Zoetermeer vooral met suburbane gemeenten, met name rond Rotterdam, en in iets mindere mate rond Eindhoven, Utrecht en Amsterdam.

Figuur 1.3 Mate van gelijkenis met structuur Zoetermeer



Indien de zeer sterk gegroeide gemeenten Almere en Lelystad worden meegerekend zijn er zes voormalige groeikernen met tussen 50.000 en 200.000 inwoners die zowel bij een vergelijking naar structuur als bij een vergelijking naar ontwikkelingspatroon in de top-15 staan, namelijk Nissewaard, Capelle aan den IJssel, Nieuwegein, Purmerend, Almere en Lelystad. Dat is in dit onderzoek de benchmarkgroep.

Figuur 1.4 Mate van gelijkheid met bevolkingsgroei 1950-2019 Zoetermeer



Toelichting: Rood is grote mate van gelijkheid, blauw is grote mate van verschil

1.3 Gebieden en gebiedstypen binnen Zoetermeer

In het onderzoek wordt ook aandacht besteed aan verschillen tussen (typen) gebieden binnen Zoetermeer. Voor economische analyses wordt daarbij gebruik gemaakt van een indeling in locatietypen. Voor andere typen analyses (sociaal, arbeidsmarkt) worden analyses uitgevoerd op het niveau van buurten, wijken of postcodegebieden.

Tabel 1.2 Mate van gelijkenis met bevolkingsgroei 1950-2019 Zoetermeer

Positie	Gemeente	Positie	Gemeente
1	Nissewaard	331	Heemstede
2	Purmerend	332	Schiedam
3	Capelle aan den IJssel	333	Súdwest-Fryslân
4	Nieuwegein	334	Hulst
5	Hellevoetsluis	335	Sluis
6	Heerhugowaard	336	Noardeast-Fryslân
7	Leiderdorp	337	Haarlem
8	Leusden	338	Bloemendaal
9	Papendrecht	339	Rotterdam
10	Son en Breugel	340	Het Hogeland
11	Krimpen aan den IJssel	341	Oldambt
12	Heemskerk	342	Pekela
13	IJsselstein	343	Borger-Odoorn
14	Westervoort	344	Waadhoeke
15	Hendrik-Ido-Ambacht	345	Schiermonnikoog
16	Nuenen ca.	346	's-Gravenhage
17	Houten	347	Amsterdam
18	Albrandswaard	348	Westerwolde
19	Diemen	349	Loppersum
20	Uithoorn	350	Noord-Beveland
22	Waddinveen		
37	Zuidplas		
42	Lansingerland		
45	Pijnacker-Nootdorp		
71	Rijswijk		
81	Alphen aan den Rijn		
189	Leidschendam-Voorburg		
191	Zoeterwoude		
232	Gouda		
266	Delft		
314	Leiden		

Toelichting: Voormalige groeikernen zijn vet gemarkeerd

Locatietypen en locaties

Binnen Zoetermeer zijn acht locatietypen onderscheiden. De volgende beslissingen zijn genomen:

- Voor de afbakening van de *binnenstad* is aangesloten bij de 'Visie binnenstad 2030' (uit januari 2012). Daaraan is door Bureau Louter nog het grote kantoorgebouw op Europaweg 4 toegevoegd, omdat dit een functionele eenheid vormt met de binnenstad (bijvoorbeeld op loopafstand van het Stadshart). In de binnenstad zijn vijf deelgebieden onderscheiden, namelijk 'Dorp', 'Dobbegebied', 'Stadshart', 'Woonhart' en 'Europaweg 4'. Dorp is na Stadshart het grootste winkelcentrum in Zoetermeer, Dobbegebied heeft voornamelijk een woonfunctie, Stadshart combineert winkelen en kantoren, Woonhart herbergt perifere detailhandel, maar daarnaast ook andere activiteiten en Europaweg 4 is een kantoorlocatie³ met één groot kantoorgebouw.
- Voor de afbakening van *bedrijventerreinen* is aangesloten bij het rapport '*Economische effecten bedrijventerreinen Zoetermeer*' (Bureau Louter, september 2017). Om historische ontwikkelingen te kunnen volgen is daarbij uitgegaan van alle delen van Zoetermeer die ooit de status van

³ Vorig jaar heeft Bureau Louter het rapport 'Wonen en werken in de Nederlandse binnensteden' uitgebracht. Daarin zijn 81 binnensteden vergeleken. De afbakening van de binnenstad van Zoetermeer daarin (ongeveer overeenkomend met het Stadshart, het Woonhart en Europaweg 4) wijkt af van de afbakening die in dit rapport wordt gehanteerd.

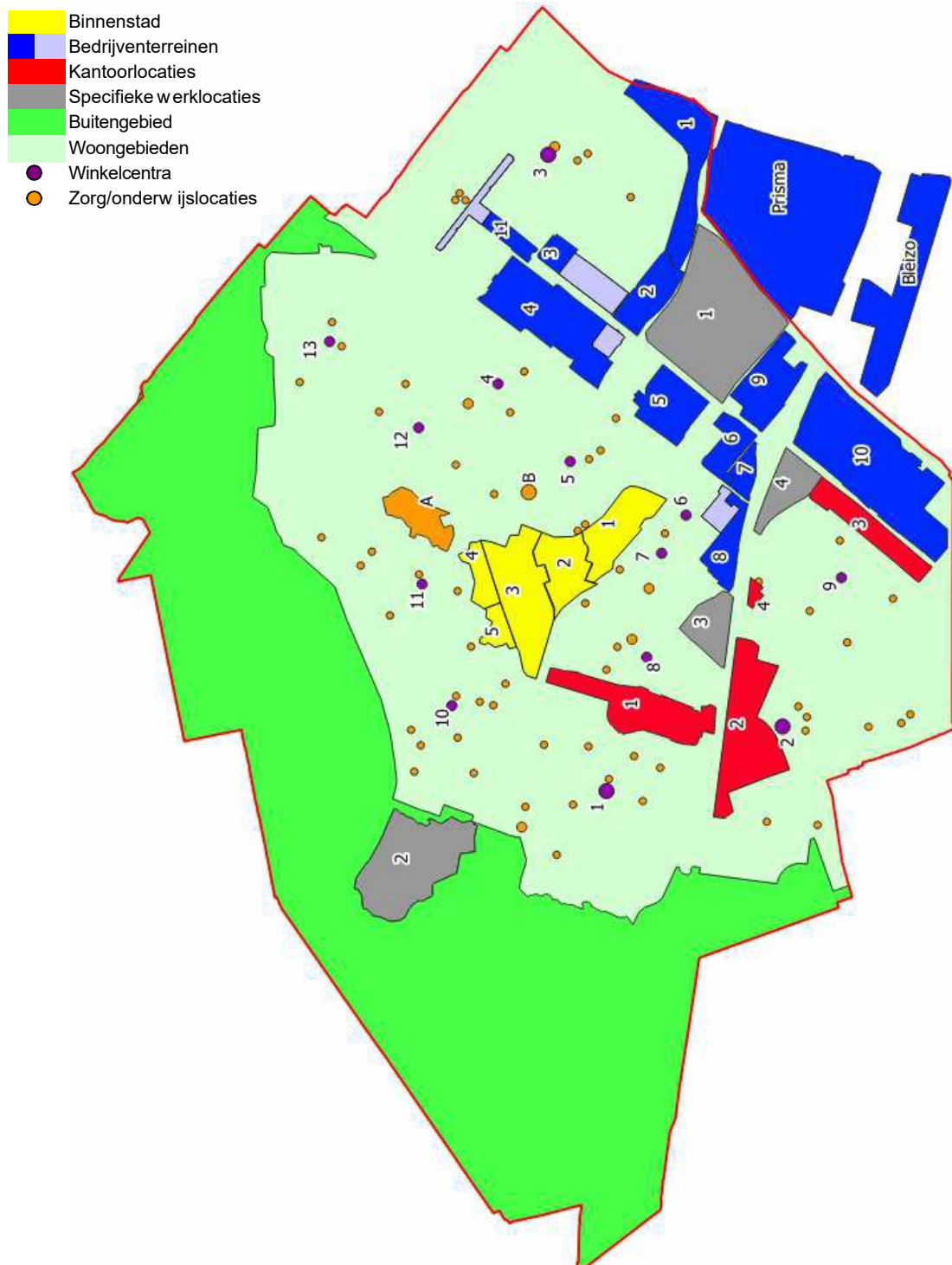
bedrijventerrein hebben gehad. Dat geldt bijvoorbeeld voor het zuidelijk deel van Dwarstocht (inmiddels zijn alle gebouwen daar gesloopt) en voor het zuidoostelijk deel van Zoeterhage (waar het voormalige pand van Miss Etam inmiddels is gesloopt). In de analyses is tevens bedrijventerrein Prisma betrokken. Ondanks dat dit terrein op grondgebied van de gemeente Lansingerland ligt, vormt het een functioneel geheel met de gemeente Zoetermeer.

- Wat betreft *kantoorlocaties* zijn er, buiten de binnenstad, in Zoetermeer twee grote 'kantoorzones', die elk weer bestaan uit deelgebieden, namelijk (volgens naamgeving door Bureau Louter) de 'Afrikawegzone' (STEC⁴ onderscheidt daarbinnen de deelgebieden Afrikaweg, Boerhavelaan en Bredewater) en de A12-zone (waarin STEC de deelgebieden Lus, Sawa's en Kantoorcampus onderscheidt). Ondanks het feit dat er op Rokkeveen ook andere panden dan kantoren staan (deels woon-werk combinaties met kantoorruimte) kent dit terrein een sterk 'kantoorachtig' karakter. Het is daarom tot de kantoorlocaties gerekend. Bureau Louter heeft nog onderzocht of er daarnaast nog andere locaties zijn met minstens vijf kantoorpanden en totaal minstens 5.000 vierkante meter kantooroppervlak zijn. Dat blijkt één maal het geval te zijn (de locatie 'Groeneweg').
- Door Bureau Louter zijn vier '*specifieke werklocaties*' geselecteerd. Drie daarvan hebben vooral een recreatie-/sportfunctie, namelijk Snowworld, Van Tuylpark (met onder andere Silverdome) en Paltelaan (inclusief het voormalige pand van ERA Contour op de 1e Stationsstraat 185). Daarnaast wordt het deel van Lansinghage dat ten westen van de Oostweg/N470 ligt, in dit onderzoek niet als bedrijventerrein beschouwd, maar als 'specifieke werklocatie' (deels kantoorlocatie, deels voorzieningenlocatie).
- In de binnenstad zijn de drie in termen van winkelvloeroppervlak belangrijkste *winkelcentra* te vinden, namelijk het Stadshart, het Woonhart en de Dorpsstraat. Daarbuiten zijn er nog dertien winkelcentra die verschillen naar omvang. Zoetermeer is zodanig opgezet dat er in elke wijk minstens één winkelcentrum gevestigd is, soms gecombineerd met andere functies (sport, vrijetijd, onderwijs, zorg en incidenteel kantoren).
- De overige delen van Zoetermeer zouden kunnen worden beschouwd als 'woonwijken'. Dat doet echter geen recht aan het feit dat er soms sprake kan zijn van locaties met grote voorzieningen voor zorg en/of onderwijs. Voor alle pc6-gebieden (vier letters en twee cijfers) is bepaald of er sprake is van een *zorg-/onderwijslocatie*. In totaal zijn er in Zoetermeer momenteel 3.042 pc6-gebieden, maar ook voor in het verleden nog wel, maar nu niet meer bestaande pc6-gebieden is vastgesteld of het om een zorg-/onderwijslocatie ging (om een zuivere ontwikkeling in de tijd te kunnen bepalen). Als criterium is aangehouden dat er minstens twintig arbeidsplaatsen in zorg of onderwijs moesten zijn en dat zorg/onderwijs minstens 60% van de arbeidsplaatsen in het pc6-gebied moet leveren. Ook in kantoren gevestigde zorg-/onderwijsactiviteiten zijn uitgesloten. In totaal zijn er 73 zorg-/onderwijslocaties geselecteerd (de grootste is het LangeLand Ziekenhuis) met 4.500 arbeidsplaatsen in zorg/onderwijs (en 5.200 arbeidsplaatsen in totaal).
- Als '*buitengebied*' is beschouwd wijk 09 uit de wijkindeling van Zoetermeer, voor zover nog geen ander locatietype was toegewezen.
- Alle overige delen van Zoetermeer zijn beschouwd als '*woonwijken*'. Dit kan worden beschouwd als de meest zuivere vorm van 'wijk economie'.

In figuur 1.5 staat een totaalbeeld van de indeling van Zoetermeer naar acht gebiedstypen.

⁴ STEC (oktober 2016) *Marktscan kantorenmarkt Zoetermeer*.

Figuur 1.5 Gebiedsindeling Zoetermeer



Toelichting: Voor lichtblauwe delen van bedrijventerreinen bestaan plannen voor woningbouw. Winkelcentra en zorg/onderwijs locaties zijn afgebakend op basis van pc6-gebieden, met uitzondering van de locatie het LangeLand.

Legenda bij figuur 1.5: Locaties in kaart

Gebiedstype	Nummer in kaart	Naam gebied/locatie
Binnenstad	1	Dorp
	2	Dobbegebied
	3	Stadshart
	4	Woonhart
	5	Europaweg 4
Bedrijventerreinen	1	Oosterhage-Oost
	2	Oosterhage West
	3	Dwarstocht
	4	Zoeterhage
	5	Hoornerhage
	6	Rokkehage-Noord
	7	Rokkehage-Zuid
	8	Nutriciaterrein
	9	Dutch Innovation Park
	10	Lansinghage
	11	BP Oosterheem
Kantoorlocaties	1	Afrikawegzone
	2	A12-zone
	3	Rokkeveen
	4	Groeneweg
Specifieke werklocaties	1	Van Tuyllpark
	2	Snowworld
	3	Paltelaan
	4	Lansinghage-West
Winkelcentra	1	Meerzicht
	2	Rokkeveen
	3	Oosterheem
	4	Seghwaert
	5	Croesinckplein
	6	Piet Heinplein
	7	Oranjelaan
	8	Vijverhoek
	9	De Vlieger
	10	Buytenwegh
	11	De Leyens
	12	Meeuwenveld
	13	Noordhove
Grote zorg/onderwijs locaties	A	Het LangeLand ziekenhuis
	B	'Onder andere ID College

De gebiedsindelingen die, naast de locatietypen, soms als uitgangspunt dienen voor analyses zijn:

- de indeling in wijken en buurten. Er zijn negen wijken, waaronder zeven met minstens 8.500 inwoners en twee ('Industriegebied' en 'Buitengebied') met respectievelijk 430 en 305 inwoners. En er zijn 26 buurten, waarvan zestien met minstens 3.000 inwoners en tien (alle in de wijken Industriegebied en Buitengebied) met hoogstens 155 inwoners. De indeling in wijken en buurten zal vooral worden gehanteerd met als invalshoek ontwikkelingen op de woningmarkt, demografische ontwikkelingen en sociale ontwikkelingen. De wijken Industriegebied en Buitengebied zullen daarom veelal buiten beschouwing worden gelaten.
- de indeling in pc4-gebieden (de vier cijfers) wanneer op het niveau van wijken en buurten geen gegevens beschikbaar zijn.

1.4 Onderverdeling naar economische sectoren

Indeling in twaalf economische sectoren

Bureau Louter hanteert als basis voor economische analyses een in 1994 opgestelde onderverdeling naar twaalf economische sectoren (met een bundeling naar drie brede economische sectoren, namelijk materiaal-, informatie- en personeengeoriënteerde activiteiten).

Materiaalgeoriënteerde activiteiten: activiteiten die zich bezighouden met de productie en distributie van materiële goederen. Deze activiteiten zijn relatief vaak gevestigd op bedrijventerreinen en er werken relatief veel technisch opgeleiden. Het betreft:

- Landbouw
- Industrie
- Bouwnijverheid
- Transport
- Groothandel

Informatiegeoriënteerde activiteiten: activiteiten die zich bezighouden met het verkrijgen, verwerken en verstrekken van informatie. Deze activiteiten zijn relatief vaak gevestigd in kantoren en er werken relatief veel economisch opgeleiden. Het betreft:

- Kennisdiensten
- Financiële diensten
- Openbaar bestuur

Personengeoriënteerde activiteiten: activiteiten die zich bezighouden met persoonlijke dienstverlening aan particulieren. Deze activiteiten concentreren zich in voorzieningencentra (bijvoorbeeld winkelcentra, recreatiegebieden of locaties voor onderwijs of zorg) of verspreid in de woonbebouwing. Er werken naast economisch opgeleiden ook relatief veel personen met een opleiding in verzorgende richting. Het betreft:

- Onderwijs
- Zorg
- Detailhandel
- Vrijtijdsactiviteiten

Daarnaast onderscheidt Bureau Louter nog 'ambulante activiteiten'. Dat betreft economische sectoren waarbinnen de werkzaamheden veelal op locatie worden uitgevoerd. Voorbeelden zijn schoonmaakbedrijven, bewakingsdiensten, thuiszorg, catering en uitleenbedrijven. In vestigingenregisters worden de arbeidsplaatsen toegewezen aan het adres waar het kantoor staat, maar daar is in het algemeen slechts een klein deel van het personeel werkzaam.

Specifieke indeling sectoren

In eerder onderzoek voor de gemeente Zoetermeer (in 2009) heeft Bureau Louter sectoren afgebakend met een specifiek doel:

- Perifere detailhandel. Hoewel geen fijnmazig onderscheid naar verschillende typen zal worden gemaakt (zoals in het puur economische onderzoek uit 2009), wordt dit toch als afzonderlijk type binnen de totale detailhandel beschouwd;
- Creatieve sector. In de geest van de tijd bestond, zoals in heel veel andere gemeenten, ook in Zoetermeer in 2009 veel belangstelling voor 'creatieve industrie'. Die belangstelling is nu in het algemeen minder. Bovendien neemt Zoetermeer geen specifieke positie in binnen dit type bedrijvigheid. In het huidige onderzoek zal er daarom geen aandacht aan worden besteed.

- Kennisintensieve sector. Uit het onderzoek in 2009 bleek dat de bedrijvigheid in Zoetermeer relatief kennisintensief is (een hoog gemiddeld opleidingsniveau van het personeel). Ook in het huidige onderzoek zal daar aandacht aan worden besteed.
- Kansrijke Zoetermeerse clusters. Op basis van hun kansrijkheid om binnen Zoetermeer te komen tot groei, werden in 2009 geselecteerd ICT, bestuur & belang, actieve leisure en health. Het is uiteraard interessant om te onderzoeken hoe deze sectoren zich sindsdien hebben ontwikkeld.

Sterke sectoren

In een recent '*Position paper Economische Visie Zoetermeer*' (BCI, juni 2018) is een viertal sterke/krachtige sectoren benoemd, namelijk ICT & diensten, Health, Logistiek & groothandel en Bouw & Installatie. De sector 'Leisure' wordt door BCI niet tot de sterke sectoren gerekend. Bureau Louter heeft een vertaling naar concrete economische sectoren gemaakt, waarbij tevens een onderscheid naar deelsectoren is gemaakt.

Vergeleken met de kansrijke Zoetermeerse clusters van tien jaar geleden zijn Health en ICT (uitgebreid tot 'ICT en diensten') gehandhaafd, zijn Logistiek & groothandel en 'Bouw en installatie' toegevoegd en zijn 'Bestuur & belang' en 'Actieve leisure' afgevoerd. Om een totaalbeeld te schetsen zijn deze 'afgevoerde' clusters overigens ook in de analyse betrokken. Daarbij geldt het volgende:

- ICT en diensten is onderverdeeld naar ICT, callcenters, technisch advies en niet-technisch advies;
- Logistiek en groothandel bestaat uit groothandel en aan goederenvervoer over de weg verwante activiteiten. Een mogelijke reden waarom deze sector door BCI is toegevoegd is de sterke groei van dit type bedrijvigheid op Prisma, een terrein dat op het grondgebied van Lansingerland ligt;
- Health is onderverdeeld in medische technologie (en verwante groothandel), 'cure' en 'care';
- Aan bouw & installatie zijn naast bouwnijverheid tevens reparatiebedrijven toegevoegd;
- Bestuur en belang is door BCI niet aangemerkt als sterke sector, maar levert een aanzienlijk aantal arbeidsplaatsen. Er is een onderscheid gemaakt tussen bestuur enerzijds en belangenorganisaties anderzijds;
- In het position paper van BCI worden aan 'leisure' 8.500 arbeidsplaatsen toegekend. Daarbij is echter de volledige detailhandel meegerekend. Bij 'actieve leisure' gaat het om een meer ingeperkte afbakening, waarbij in 2009 door Bureau Louter een onderscheid is gemaakt tussen een 'kern' en een 'schil'.

1.5 Een eerste schot voor de boeg: analyse van tien kernindicatoren

Op verschillende plaatsen in het onderzoek wordt Zoetermeer vergeleken met het gemiddelde voor de benchmarkgroep en de relevante economische of relevante demografische regio. Hier wordt, daarop vooruitlopend, voor een aantal kernindicatoren een overzicht gegeven van de scores voor de individuele gemeenten, namelijk voor:

- economische prestaties: de positie volgens het onderzoek Economische Toplocaties, dat Bureau Louter jaarlijks uitvoert in opdracht van Elsevier Weekblad (zie paragraaf 2.2)
- de woonaantrekkelijkheid: de positie volgens het onderzoek Beste Woongemeente, dat Bureau Louter ook jaarlijks uitvoert in opdracht van Elsevier Weekblad (zie paragraaf 2.3)
- de gemiddelde woningprijzen per vierkante meter
- de materiële welvaart volgens de rubriek 'welvaart' in de monitor brede welvaart (zie paragraaf 2.1)
- het totaalbeeld van de monitor brede welvaart (zie paragraaf 2.1)
- de mate van 'tevredenheid met het leven' volgens een grootscheepse driejaarlijkse enquête in opdracht van het Ministerie van BZK (de zogenaamde WoON-enquête, kortweg: WoON) met landelijk 70 duizend respondenten en in Zoetermeer 600 à 700. De gegevens uit WoON hebben alle betrekking op de situatie in 2018.

- tevredenheid met woning: de mate waarin inwoners aangeven tevreden te zijn met hun woning (op basis van WoON)
- sociale cohesie: een uit vijf indicatoren samengestelde index die aangeeft in hoeverre inwoners met elkaar omgaan (op basis van WoON).
- gehechtheid: deze indicator geeft aan in hoeverre inwoners 'gehecht' zijn aan hun woonbuurt (op basis van WoON)
- tevredenheid met woonomgeving: de mate waarin inwoners tevreden zijn met hun directe woonomgeving (op basis van WoON)

De eerste vijf indicatoren zijn voornamelijk gebaseerd op gemeten indicatoren, de laatste vijf uitsluitend op de grootschalige enquête (de WoON-enquête). Voor sommige kleine gemeenten is de response echter niet groot genoeg. Daarom zijn enkele kleine gemeenten samengevoegd, zodat er 345 (combinaties van) gemeenten zijn in plaats van 355 gemeenten. Om de indicatoren onderling vergelijkbaar te maken zijn ze alle omgezet naar deze 345 gemeenten. De positie in de ranglijst kan voor sommige indicatoren dus iets afwijken van de positie in de ranglijst op andere plaatsen in dit rapport (waar van een ander aantal gemeenten wordt uitgegaan).

In tabel 1.3 staat per indicator de positie die Zoetermeer, de zes benchmarkgemeenten en de gemeenten in de relevante woonregio en werkregio innemen in de ranglijst van 345 gemeenten.

De vergelijking van de positie van Zoetermeer met het gemiddelde voor de zes benchmarkgemeenten en het gemiddelde voor de gemeenten in de relevante regio leert onder andere het volgende:

- Op *brede welvaart* neemt Zoetermeer plaats 297 in. Op de nationale ranglijst is dat een lage positie, maar vergeleken met de benchmarkgemeenten is dit zelfs nog wat gunstiger. De lage brede welvaart is blijkbaar een algemeen kenmerk voor 'soortgenoten' van Zoetermeer. De relevante regio scoort gemiddeld wat gunstiger, met de meest gunstige scores voor Zoeterwoude en Pijnacker-Nootdorp en de meest ongunstige scores voor Den Haag (op drie na laagste als gevolg van de grotestedenproblematiek) en vervolgens Gouda, Delft en Rijswijk.
- De *gemiddelde woningprijzen* liggen in Zoetermeer iets onder het nationaal gemiddelde (positie 221). In de benchmarkgemeenten liggen ze overigens nog iets lager, met name in Nissewaard (met Spijkenisse) en Lelystad. Binnen de relevante regio zijn de woningprijzen gemiddeld hoger, met uitzondering van Rijswijk. Lansingerland, Zoeterwoude en Pijnacker-Nootdorp staan hier in de nationale top-50. In nabijgelegen gemeenten in het Groene Hart zijn de gemiddelde prijzen in Zuidplas ruim hoger dan in Zoetermeer, maar in Waddinxveen iets lager.
- Op *materiële welvaart* scoort Zoetermeer iets onder het 'gemeentelijk gemiddelde' (dat wil zeggen het gemiddelde van alle Nederlandse gemeenten). De benchmarkgemeenten scoren gemiddeld lager dan Zoetermeer. Dat geldt ook voor elke individuele benchmarkgemeente. Zoetermeer kent dus vergeleken met 'soortgenoten' een wat hogere materiële welvaart, maar blijft daarin wel duidelijk achter bij de relevante regio. Tussen gemeenten in de relevante regio is overigens sprake van grote onderlinge verschillen (vergelijk bijvoorbeeld Lansingerland met Delft).
- Wat betreft *economische prestaties* staat Zoetermeer in het linker rijtje, bovenin de middenmoot. Dat is vergelijkbaar met de gemiddelden voor de benchmarkgroep en de relevante regio. Ook hier is er weer sprake van grote onderlinge verschillen. Vergelijk bijvoorbeeld Nieuwegein (met een uitstekende ligging langs een west-oost en een noord-zuid verbinding) met Nissewaard (met een ongunstige ligging) en Zoeterwoude (bij alle indicatoren is gecorrigeerd voor de omvang van de gemeente op basis van het aantal inwoners van 18-66 jaar) met Pijnacker-Nootdorp. Economische prestaties binnen de eigen gemeente zeggen overigens niet alles over het welvaartsniveau, omdat met name in suburbane gemeenten velen buiten hun eigen woongemeente werken.
- De *woonaantrekkelijkheid* van Zoetermeer ligt ruim onder het gemeentelijk gemiddelde. Benadrukt dient te worden dat het hier om door ruim 6.500 respondenten gegeven gewichten aan

de 97 aspecten die de woonaantrekkelijkheid bepalen gaat (zie paragraaf 2.3). Het betreft dus de gewichten volgens 'de gemiddelde Nederlander'. Voor specifieke doelgroepen kan de woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer hoger zijn. Zoetermeer scoort iets lager dan de benchmarkgroep (maar wel hoger dan Nissewaard, Capelle aan den IJssel en Lelystad) en ruim lager dan de relevante regio. Geconstateerd moet worden dat Zoetermeer de laagste woonaantrekkelijkheid kent binnen de relevante woonregio (maar wel hoger scoort dan Gouda). Dat wil uiteraard niet zeggen dat niemand in Zoetermeer wil wonen, want er bestaat een trade-off tussen waar men zou *willen* wonen (de woonaantrekkelijkheid) en waar men zou *kunnen* wonen (op basis van de woningprijzen) en er bestaan verschillen in woonvoorkeuren tussen mensen.

- Bij de vijf op WoON gebaseerde indicatoren gaat het om subjectieve oordelen door de inwoners van een gemeente zelf. Benadrukt dient te worden dat de vragen in alle gemeenten in Nederland op exact dezelfde manier zijn gesteld en dus exact vergelijkbaar zijn en dat er in Zoetermeer bijna 700 respondenten waren. Lage scores kunnen er overigens ook op wijzen dat de gemiddelde inwoner van een gemeente pessimistischer is dan de gemiddelde Nederlander of eerder ontevreden is of klaagt. Dergelijke verschillen hebben echter waarschijnlijk een geringe invloed wanneer gemiddelden voor een gehele gemeente worden bepaald en in die zin komen de uitkomsten waarschijnlijk vrij dicht bij de 'objectieve waarheid'. Op de *tevredenheid met de woning* scoort Zoetermeer ruim benedengemiddeld. De positie op de ranglijst is desalniettemin toch nog hoger dan het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten. Slechts Purmerend scoort hier wat gunstiger dan Zoetermeer. In de relevante regio ligt de gemiddelde tevredenheid met de woning wat hoger. Bedacht moet worden dat het her om de volledige woningvoorraad gaat, niet alleen om de binnenstad. Daarom scoren Delft, Leiden en Gouda hier bijvoorbeeld laag. Zoeterwoude is binnen de relevante regio de enige gemeente die de top-100 bereikt.
- Naar *tevredenheid met de woonomgeving* scoort Zoetermeer ook ruim benedengemiddeld. De scores zijn hier vergelijkbaar met het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten en slechts iets lager dan het gemiddelde voor de relevante regio. De meer stedelijke gemeenten (Den Haag, Rijswijk, Leiden, Delft en Gouda) scoren hier alle ongunstiger dan Zoetermeer. Dat kan een voordeel zijn bij de 'strijd om inwoners'. Daar staat tegenover dat Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp en, in wat mindere mate, Zuidplas gunstiger scoren dan Zoetermeer.
- Wat betreft de *tevredenheid met het leven* (respondenten konden hier een cijfer van 1 tot en met 10 geven) neemt Zoetermeer een positie in bij de vijftig laagst scorende gemeenten. Een dergelijke lage score is overigens in het algemeen representatief voor de zes voormalige groeikernen. Gemeenten als Nieuwegein en Capelle aan den IJssel scoren hier nog wat lager op dan Zoetermeer, Purmerend opnieuw wat hoger. Geen van de gemeenten in de relevante regio haalt een hoge positie op de ranglijst. Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp halen nog de hoogste positie. Steden als Den Haag en Gouda scoren laag, Leiden wat hoger.
- De *gehechtheid aan de woonplaats* zegt iets over de mate waarin inwoners in hun huidige woonplaats willen blijven wonen. Zoetermeer scoort hier laag op, maar de benchmarkgroep gemiddeld nog wat lager. Ook hier scoort weer slechts Purmerend gunstiger dan Zoetermeer. In de relevante regio neemt Zoeterwoude een opmerkelijk hoge positie in, maar realiseert Delft de op drie gemeenten na laagste positie in Nederland en scoort ook Den Haag laag.
- De *sociale cohesie* is gemeten aan de hand van vragen zoals hoeveel contact men heeft met burens, hoeveel contact men heeft met buurtbewoners, of men mensen kent in de buurt, wat men zelf doet voor de buurt en of men het gezellig vindt in de buurt. Zoetermeer neemt een lage positie in op de ranglijst, zelfs wat lager dan gemiddeld in de benchmarkgemeenten. Slechts Almere scoort nog lager. Binnen de relevante regio geldt dat voor Den Haag, Leiden en Delft (de voorlaatste positie op de ranglijst; studentensteden scoren hier in het algemeen laag op). Zoeterwoude is weer de positieve uitzondering op de in het algemeen matige scores in de relevante regio.

Tabel 1.3 *Positie Zoetermeer in gemeentelijke ranglijst voor tien kernindicatoren*

Gemeente	Brede welvaart	Woning-prijzen	Materiële welvaart	Economische prestaties	Woon aantrek- kelijkheid
Zoetermeer	297	221	218	112	280
Nieuwegein	298	212	220	5	225
Capelle a/d IJssel	325	255	247	49	301
Nissewaard	317	310	270	309	329
Purmerend	307	204	269	232	203
Almere	296	194	270	96	205
Lelystad	302	301	310	46	292
Alphen a/d Rijn	251	189	122	125	238
Zoeterwoude	92	38	44	16	58
Leidschendam-Voorburg	193	88	65	189	8
Den Haag	342	118	236	59	204
Rijswijk	299	261	209	29	31
Delft	309	165	282	100	107
Pijnacker-Nootdorp	120	47	40	242	91
Lansingerland	185	37	33	118	223
Leiden	284	94	165	64	92
Zuidplas	206	106	75	149	253
Waddinxveen	235	234	165	147	254
Gouda	318	295	220	84	290
Gemiddeld benchmark	308	240	264	123	259
Gemiddeld relevante regio	224	118	129	110	120

Tabel 1.3 *Positie Zoetermeer in gemeentelijke ranglijst voor tien kernindicatoren, vervolg*

Gemeente	Tevreden met woning	Tevreden met woonomgeving	Tevreden met leven	Gehechtheid woonplaats	Sociale cohesie
Zoetermeer	307	292	299	311	323
Nieuwegein	328	301	334	318	297
Capelle a/d IJssel	336	307	323	340	326
Nissewaard	339	295	285	339	313
Purmerend	237	281	220	263	305
Almere	334	276	293	334	328
Lelystad	322	305	303	332	306
Alphen a/d Rijn	283	269	200	314	287
Zoeterwoude	22	244	230	17	24
Leidschendam-Voorburg	160	291	173	155	258
Den Haag	337	343	324	331	338
Rijswijk	244	335	295	247	301
Delft	338	338	248	342	344
Pijnacker-Nootdorp	149	104	124	159	178
Lansingerland	161	96	97	109	211
Leiden	301	332	178	299	335
Zuidplas	248	188	192	223	213
Waddinxveen	282	238	171	279	239
Gouda	326	318	318	323	311
Gemiddeld benchmark	316	294	293	321	313
Gemiddeld relevante regio	212	253	211	209	243

Geconcludeerd kan worden dat Zoetermeer slechts op één kernindicator boven het gemeentelijk gemiddelde scoort (economische prestaties), maar dat lage scores gangbaar zijn voor het type gemeente als Zoetermeer (voormalige groeikernen). Zoetermeer scoort zelfs zeven maal wat gunstiger dan de soortgenoten. Wel scoort Zoetermeer op alle kernindicatoren ongunstiger dan de relevante regio. Vooral het verschil tussen Zoetermeer en de relevante woonregio in (objectief gemeten) woonaantrekkelijkheid is groot. Zoetermeer zal zich binnen de regio dus op specifieke doelgroepen moeten richten en er zal ook een (neerwaarts) effect bestaan op de woningprijzen.

1.6 Inhoud rapport

In hoofdstuk 2 is de situatie in Zoetermeer in perspectief geplaatst. De gemeente is daarbij steeds vergeleken met het nationaal gemiddelde, de benchmarkgroep en de relevante regio. Daarvoor is gebruik gemaakt van een aantal 'standaardproducten' van Bureau Louter, namelijk:

- een profiel brede welvaart, waarin naast indicatoren voor materiële welvaart ook aspecten die samenhangen met 'welzijn' aandacht krijgen;
- een vitaliteitscan, waarin de economische en demografische vitaliteit in brede zin is bepaald voor Zoetermeer, inclusief een 'economisch rapport' met een beoordeling van de economische prestaties;
- een woonaantrekkelijkheidscan, waarin aan de hand van een groot aantal indicatoren de woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer wordt vergeleken met andere gemeenten;
- een gelijkenisprofiel, waarin op basis van een zestal rubrieken en in totaal 124 indicatoren de mate van gelijkenis van Zoetermeer met andere gemeenten wordt gemeten;
- een nieuw voor dit onderzoek ontwikkelde 'monitor sociaal-economische ontwikkeling', met daarin 27 indicatoren die voor een breed palet aan relevante thema's de ontwikkelingen in de afgelopen vijftien jaar blootleggen.

In hoofdstuk 3 zijn 'relatiepatronen' beschreven. Het is van belang te realiseren dat ontwikkelingen in Zoetermeer mede worden beïnvloed door wat er in de 'omgeving' gebeurt. Daarbij is het dan wel noodzakelijk om te bepalen wat de voor Zoetermeer meest relevante omliggende gemeenten zijn. Dat gebeurt ten eerste aan de hand van migratie (de verhuizing van personen) om zicht te krijgen op ontwikkelingen op de woningmarkt. Ten tweede wordt aandacht besteed aan pendel (woon-werk stromen) om helder te krijgen wat de voor Zoetermeer relevante ontwikkeling op de arbeidsmarkt zijn. En ten derde worden verschillende typen voorzieningenrelaties onderzocht (zoals winkelen, vrijetijdsactiviteiten en het volgen van onderwijs). Deze analyses bieden onder andere antwoord op de vraag of verwacht mag worden dat de verschillende bestuurlijke samenwerkingsverbanden waar Zoetermeer binnen functioneert op basis van feitelijke relatiepatronen effectief zullen zijn.

In hoofdstuk 4 volgen uitwerkingen van enkele thema's die in hoofdstuk 2 al in hoofdlijnen aan de orde zijn geweest. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige stand van zaken en trendmatige ontwikkelingen binnen de thema's demografie, woningmarkt, economie, kennis, innovatie & vernieuwing, ruimte (met een onderscheid naar bedrijventerreinen, kantoorruimte en winkelruimte) en sociaal & arbeidsmarkt.

In hoofdstuk 5 staan vervolgens te verwachten ontwikkelingen centraal. Ten eerste wordt ingegaan op prognoses voor de ontwikkeling van het aantal inwoners (op basis van een door de gemeente Zoetermeer opgesteld scenario), met een globale vertaling naar effecten op de woningmarkt. Ten tweede zijn door Bureau Louter indicatieve prognoses opgesteld voor de te verwachten ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen tot 2030, met een uitsplitsing naar economische sectoren. Ten derde zijn korte beschouwingen opgesteld over te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen, kantoorruimte en winkelruimte.

In hoofdstuk 6 krijgen verschillen tussen gebieden binnen Zoetermeer aandacht. Daartoe zijn voor alle zestien buurten met minstens 500 inwoners in Zoetermeer 'buurtprofielen' opgesteld, waardoor de buurten in Zoetermeer naar een groot aantal aspecten onderling en met buurten buiten Zoetermeer vergeleken kunnen worden. Vervolgens is de mate bepaald waarin verschillende 'locatietypen' bijdragen aan de economische ontwikkeling binnen Zoetermeer. In totaal zijn er acht locatietypen, waarbij per type onderscheid is gemaakt naar verschillende locaties. Op die manier ontstaat inzicht in het economisch functioneren van de binnenstad, bedrijventerreinen, kantoorlocaties, winkellocaties, zorg/onderwijs locaties, een aantal specifieke werklocaties, zuivere woonlocaties en het buitengebied.

In hoofdstuk 7 tenslotte staat een samenvatting van het onderzoek.

In drie bijlagen wordt respectievelijk ingegaan op gebiedsindelingen en sectorindelingen (bijlage I), een technische toelichting bij het profiel brede welvaart (bijlage II; besproken in paragraaf 2.1) en figuren die zijn opgesteld ten behoeve van de analyses van de ontwikkeling van de werkgelegenheid per locatietype (zie hoofdstuk 6).

Naast dit rapport is tevens een 'Statistische bijlage' opgesteld, met daarin de resultaten van een aantal standaardproducten (die worden besproken in hoofdstuk 2) en zestien buurtprofielen (zie hoofdstuk 6).

2 Zoetermeer in perspectief geplaatst

In dit hoofdstuk wordt Zoetermeer naar een groot aantal aspecten vergeleken met het nationaal gemiddelde, het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten en het gemiddelde voor de relevante werkregio of woonregio. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Een profiel brede welvaart. Onlangs heeft het CBS een monitor ontwikkeld om de 'brede welvaart' in Nederland te meten. Bureau Louter heeft dit vertaald naar het niveau van gemeenten. Naast materiële welvaart (inkomen en vermogen) worden daarin ook scores bepaald voor aspecten als gezondheid, milieu, saamhorigheid bevolking, woongenot, baankansen, veiligheid & weinig overlast en natuur. Zie paragraaf 2.1.
- Een vitaliteitscan. In dit standaardproduct staat de economische en demografische 'vitaliteit' van een gemeente (in vergelijking tot het nationaal gemiddelde en een benchmarkgroep van soortgelijke gemeenten) centraal. Thema's zijn economie, ligging en infrastructuur, de beroepsbevolking, de arbeidsmarkt voor bedrijven, de demografische vitaliteit en de brede welvaart. De vitaliteitscan begint met een economisch rapport. Jaarlijks stelt Bureau Louter voor Elsevier Weekblad een ranglijst op van de economische prestaties van gemeenten. In het economisch rapport staan alle indicatoren die daaraan ten grondslag liggen en hun ontwikkeling sinds het midden van de jaren negentig. Daardoor ontstaat een beeld hoe de economie van Zoetermeer ervoor staat, hoe de economie zich heeft ontwikkeld en wat de sterke en zwakke punten zijn. De resultaten voor de vitaliteitscan staan in een afzonderlijk document ('De Staat van Zoetermeer; Statistische bijlage'), inclusief een technische toelichting bij de gebruikte indicatoren. In paragraaf 2.2 staat een interpretatie van de resultaten
- Een woonaantrekkelijkheidscan. Een ander onderzoek dat Bureau Louter jaarlijks verricht in opdracht van Elsevier Weekblad is het maken van een ranglijst van de woonaantrekkelijkheid van gemeenten op basis van bijna honderd indicatoren. Op basis daarvan kan een woonaantrekkelijkheidscan worden opgesteld, waaruit blijkt waar een gemeente goed op presteert en waarop minder goed. De woonaantrekkelijkheidscan voor Zoetermeer staat in het afzonderlijke document (de statistische bijlage), inclusief een technische toelichting. In paragraaf 2.3 staat een interpretatie van de resultaten.
- Een gelijkenisprofiel. Hierin worden voor de thema's economie, ruimte & bereikbaarheid, demografie & wonen, bereikbaarheid & onderwijs, brede welvaart en politiek & samenleving (in totaal 124 indicatoren) scores bepaald voor een gemeente en wordt die gemeente vergeleken met andere gemeenten. Naast inzicht in waar Zoetermeer gunstig of ongunstig op scoort, kan hier ook uit worden afgeleid op welke gemeenten Zoetermeer veel lijkt en op welke juist niet. Het gelijkenisprofiel is onder andere gebruikt om de benchmarkgroep (de zes voormalige groeikernen) af te bakenen en kan tevens worden ingezet om na te gaan in hoeverre Zoetermeer veel lijkt op of juist veel afwijkt van gemeenten in de omgeving. Het gelijkenisprofiel van Zoetermeer staat ook in het afzonderlijke document, inclusief een technische toelichting. In paragraaf 2.4 staat een korte interpretatie van de resultaten.
- Specifiek voor dit onderzoek is door Bureau Louter een 'monitor sociaal-economische ontwikkeling' opgesteld. Deze is gebaseerd op aspecten als inkomen, de participatie op de arbeidsmarkt en aspecten die samenhangen met het gebruik maken van uitkeringen, zoals bijstand. Daarnaast omvat deze monitor aspecten die zicht geven op de bevolkingssamenstelling, zoals de leeftijdsopbouw, de verdeling naar onderwijs en de verdeling naar etniciteit. Indicatoren moeten voldoen aan de voorwaarden dat ze tussen gemeenten vergelijkbaar zijn en door de tijd te volgen. Aan de hand van langjarige ontwikkelingen kunnen trends worden blootgelegd die aangeven welke richting het op kan gaan in Zoetermeer bij een 'business-as-usual' scenario (geen duidelijke afwijking van de toekomstige ontwikkelingen ten opzichte van het verleden). In paragraaf 2.5 staan de resultaten van de monitor sociaal-economische ontwikkeling, een korte technische toelichting en een interpretatie van de resultaten.

Zoetermeer wordt veelal vergeleken met de gemiddelde score voor de benchmarkgroep (de zes voormalige groeikernen) en de relevante woon- of werkregio (zie paragraaf 1.2). Het is hierbij van belang dat het om de *ongewogen* gemiddelden gaat voor de benchmarkgemeenten en de gemeenten in de relevante regio. Zoeterwoude telt in de score voor de relevante regio dus even zwaar mee als Den Haag. Bij een gewogen gemiddelde (waarbij grotere gemeenten zwaarder meewegen) kunnen de scores soms afwijken van het ongewogen gemiddelde, bijvoorbeeld wanneer een score in het algemeen hoger is naarmate een plaats groter is: de gewogen score is dan hoger dan de ongewogen score. Uitgaan van ongewogen scores kan dan een vertekening opleveren. Anderzijds zal bij een vergelijking met gewogen scores in de relevante regio Den Haag een zeer zwaar accent krijgen, terwijl gemeenten als Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland veel minder meetellen. Ook dat heeft nadelen. Bij de benchmarkgemeenten (de zes voormalige groeikernen) speelt dit verschil minder een rol omdat de verschillen in omvang tussen de zes voormalige groeikernen onderling en hun verschillen met Zoetermeer vrij klein zijn. Bij de bespreking van verschillen met Zoetermeer zal de aandacht daarom wat meer uitgaan naar de verschillen met de benchmarkgroep en wat minder naar de verschillen met de relevante regio.

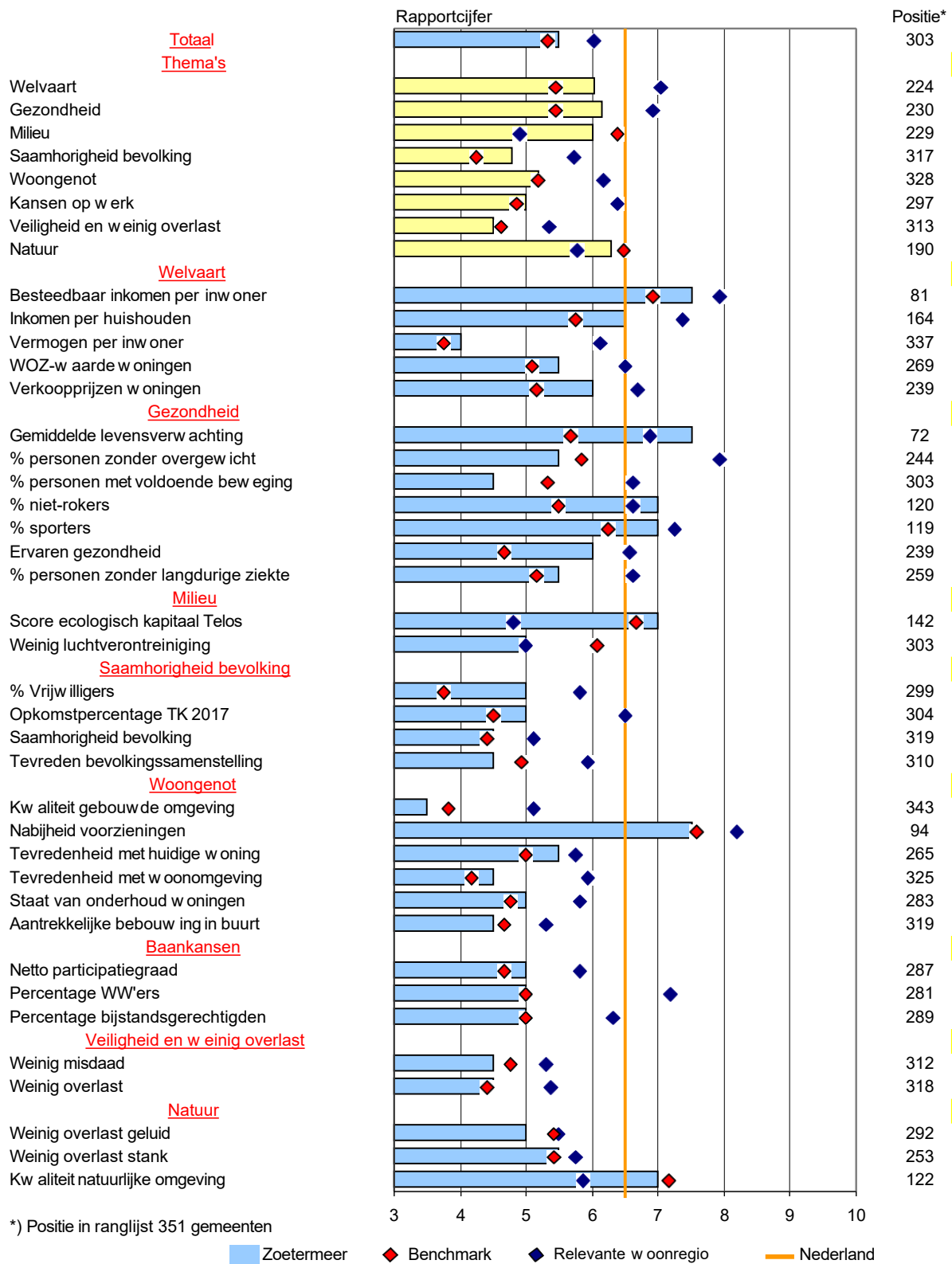
2.1 Profiel brede welvaart

In de Monitor Brede Welvaart (CBS 2018) hanteert het CBS een indicator voor welvaart die naast materiële welvaart (inkomen en vermogen) ook diverse 'zachte' factoren in beschouwing neemt. De brede welvaart wordt daarbij gedefinieerd als 'de kwaliteit van leven van de huidige inwoners van Nederland en de mate waarin die invloed heeft op de welvaart van latere generaties hier te lande en die van mensen elders in de wereld'. Volgens het CBS kent de brede welvaart dan ook drie dimensies: 'Hier en nu', 'Later' en 'Elders'. In dit rapport wordt geen aandacht besteed aan twee dimensies ('Later' en 'Elders'), maar wordt wel een dimensie toegevoegd aan 'Hier en nu', namelijk 'Ruimte': gemeentelijke verschillen binnen Nederland. Het CBS besteedt daar geen aandacht aan.

In totaal zijn door Bureau Louter 32 indicatoren onderscheiden die iets zeggen over de 'brede welvaart' (zie figuur 2.1). Ze zijn gebundeld naar acht 'rubrieken'. In bijlage II.1 staat een toelichting op de gekozen indicatoren. Per indicator is een rapportcijfer bepaald (afgerond naar halve punten), dat tussen 3 en 10 kan liggen. Het gemiddelde over alle gemeenten is steeds 6.5 (de oranje lijn in de figuur). Naast dit rapportcijfer is de positie weergegeven die Zoetermeer inneemt in de ranglijst van 351 gemeenten (niet 355, want de vier Friese Waddeneilanden zijn samengevoegd en Rozendaal is bij Rheden gevoegd). Tevens staan de gemiddelde scores voor de benchmarkgroep (de zes voormalige groeikernen) en de relevante regio (hier de relevante woonregio) in de figuur.

Uit figuur 2.1 blijkt dat Zoetermeer beneden het nationaal gemiddelde scoort op de brede welvaart, maar wel iets boven het gemiddelde voor de benchmarkgroep. Van de acht rubrieken scoort Zoetermeer geen enkele keer boven het nationaal gemiddelde, maar wel vijf maal boven het gemiddelde voor de benchmarkgroep (met name voor gezondheid, materiële welvaart en saamhorigheid van de bevolking). Wat lager dan de benchmarkgroep scoort Zoetermeer op milieu, natuur en veiligheid & weinig overlast. Vergeleken met de relevante woonregio scoort Zoetermeer juist gunstiger op natuur en met name op milieu, maar zijn de scores op de andere zes rubrieken lager (vaak ruim lager). Van de 32 indicatoren neemt Zoetermeer drie maal een plaats in de top-100 in (de gemiddelde levensverwachting, het gemiddeld besteedbaar inkomen en de nabijheid van voorzieningen), maar wordt ook elf maal een plaats bij de vijftig laagst scorende gemeenten ingenomen. Het vermelden waard is nog wel de bovengemiddelde score op de kwaliteit van de natuurlijke omgeving. In het algemeen wijken de scores zelfs op het niveau van individuele indicatoren niet veel af van het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten, met als positieve uitschieter voor Zoetermeer de gemiddelde levensverwachting. Voor slechts vijf indicatoren scoort Zoetermeer gunstiger dan de relevante woonregio.

Figuur 2.1 Profiel Brede Welvaart Zoetermeer 2019



2.2 Vitaliteitscan

In 'De Staat van Zoetermeer; Statistische bijlage' staat een Vitaliteitscan voor Zoetermeer, die begint met een 'economisch rapport' (de cijfers achter de ranglijst van economische prestaties van gemeenten die Bureau Louter jaarlijks opstelt in opdracht van Elsevier Weekblad). Eerst wordt hier ingegaan op dat eerste deel (het economisch rapport), vervolgens op de economische en demografische vitaliteit.

Deel I Economische prestaties

De economische prestaties van alle gemeenten in Nederland zijn bepaald op basis van het aantal arbeidsplaatsen (onderverdeeld naar twaalf economische sectoren), het aantal startende bedrijven (onderscheiden naar tien economische sectoren) en de toegevoegde waarde (de omzet van bedrijven en instellingen minus de inkoop van goederen en diensten; onderscheiden naar drie brede economische sectoren). Alle gegevens zijn bepaald voor de jaren 1996 tot en met 2017 en zijn omgezet in rapportcijfers van minimaal 3 tot maximaal 10. Voor elk jaar geldt dat het gemiddelde rapportcijfer voor de gemeenten per indicator gelijk is aan 6.5. Het gaat dus om 'relatieve prestaties': hoe scoort een gemeente in een bepaald jaar binnen de ranglijst van alle gemeenten. Op basis van het oordeel van 150 deskundigen zijn 'gewichten' vastgesteld voor arbeidsplaatsen, startende bedrijven en toegevoegde waarde. Arbeidsplaatsen zijn vooral van belang vanuit sociaal-economisch oogpunt: in hoeverre leveren bedrijven en instellingen kansen op werk voor de inwoners van een gemeente of voor inwoners van buiten de gemeente (inkomende 'pendel'). Startende bedrijven zijn representatief voor 'nieuw ondernemerschap' en toegevoegde waarde is vooral vanuit bedrijfseconomisch opzicht van belang: hoeveel verdienen de bedrijven en instellingen in een gemeente eigenlijk?

Naast het onderscheid in 25 indicatoren zijn tevens totalen bepaald. Het over-all TOTAAL geeft het rapportcijfer wanneer alle indicatoren worden meegewogen. Niet elke gemeente zal overal goed in zijn en zelfs in economisch matig presterende gemeenten zijn er altijd wel lichtpuntjes.

Daarnaast is een onderscheid gemaakt in drie brede typen economische activiteiten (zie paragraaf 1.4). Deze zijn representatief voor het economisch profiel van een gemeente in hoofdlijnen. Onderscheid is gemaakt naar:

- materiaalgeoriënteerde activiteiten: activiteiten die zich bezighouden met de productie en distributie van materiële goederen. In de hierna volgende cijferlijst zijn de indicatoren die daarmee samenhangen grijs gemarkeerd. Activiteiten van dit type zijn vaak op bedrijventerreinen te vinden (met uitzondering van de landbouw) en het personeelsbestand bestaat voor een relatief groot deel uit technisch opgeleiden.
- informatiegeoriënteerde activiteiten: activiteiten die zich bezig houden met het verkrijgen, verwerken en verstrekken van informatie (de geel gemarkeerde indicatoren in de cijferlijst). Activiteiten van dit type zijn vaak in een kantoor gevestigd en een groot deel van het personeel bestaat uit economisch opgeleiden.
- personeengeoriënteerde activiteiten (blauw gemarkeerd) houden zich bezig met persoonlijke dienstverlening aan consumenten (privé-personen). Deze activiteiten komen voor in specifieke voorzieningencentra (bijvoorbeeld winkelcentra), maar ook verspreid in de woonbebouwing. Onder het personeel bevindt zich een relatief groot deel met een opleiding in verzorgende richting.

Tenslotte zijn nog deelscores bepaald voor het aantal arbeidsplaatsen, het aantal starters en de toegevoegde waarde. Daaruit kan worden afgeleid aan welk type indicatoren het rapportcijfer vooral te danken (of te wijten) is.

Cijferlijst

In de cijferlijst staan de rapportcijfers voor alle indicatoren in de jaren 1996 tot en met 2017. In totaal scoort Zoetermeer in 2017 een rapportcijfer van 6.91. Dat is boven het nationaal gemiddelde van 6.5. Op de ranglijst van 351 gemeenten neemt Zoetermeer positie 113 in (zie 'Hoe staat de gemeente ervoor?').

Positie in ranglijst 351 gemeenten'). Dat is ongeveer vergelijkbaar met het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten. Dat is vooral te danken aan informatiegeoriënteerde activiteiten ('de kantorensector'). Met een cijfer van 8.66 neemt Zoetermeer een 20e plaats in op de nationale gemeentelijke ranglijst. Zoetermeer scoort hier ook duidelijk hoger op dan de benchmarkgemeenten. Rond het gemiddelde scoort Zoetermeer op personeengeoriënteerde activiteiten (een cijfer van 6.60). Dat wijst erop dat Zoetermeer slechts een gemiddelde regionale centrumfunctie vervult op het gebied van zorg, onderwijs, vrijetijdsactiviteiten en detailhandel. Zoetermeer scoort hier ook lager op dan de benchmarkgemeenten. Voor materiaalgeoriënteerde activiteiten (vooral op bedrijventerreinen gerichte sectoren) resulteert een cijfer van 5.91. Dat is onder het nationaal gemiddelde. Zoetermeer blijft hiermee ook ruim achter bij de benchmarkgemeenten. Geconcludeerd kan worden dat Zoetermeer vooral een 'kantorenstad' is. Van de drie typen indicatoren scoort Zoetermeer het hoogst op het aantal startende bedrijven (een cijfer van 7.51). In de gemeentelijke ranglijst neemt Zoetermeer daarmee een 58e plaats in. Sinds 2010 heeft Zoetermeer wat dit betreft de positie verbeterd. De positie en de verbetering daarin zijn vergelijkbaar met de benchmarkgemeenten. De toegevoegde waarde en het aantal arbeidsplaatsen dragen wat minder bij aan de totaalscore, maar presteren wel boven het nationaal gemiddelde. Zoetermeer blijft wat dit betreft iets achter bij het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten.

In 2017 kende Zoetermeer zeven maal een rapportcijfer van 8.0 of hoger (zie voor een grafische weergave 'Rapportcijfers economie Zoetermeer en benchmarkgemeenten, 1996-2017'), namelijk voor het aantal arbeidsplaatsen in kennisintensieve diensten, financiële diensten en openbaar bestuur (de drie typen informatiegeoriënteerde activiteiten), het aantal starters in ICT (waarin Zoetermeer ook in het algemeen sterk gespecialiseerd is), facilitaire diensten en vrijetijdsactiviteiten en de toegevoegde waarde in informatiegeoriënteerde activiteiten. Ook hier komt weer vooral de sterke positie op het gebied van informatiegeoriënteerde activiteiten naar voren.

Twee maal is sprake van een onvoldoende (een 5.0 of lager), namelijk voor het aantal arbeidsplaatsen in landbouw (zeer gangbaar voor het type gemeente als Zoetermeer, met nauwelijks 'open ruimte') en het aantal startende bedrijven in industrie. Echt 'zwakke plekken' kent de economie van Zoetermeer dus niet veel. Wel resulteert naast landbouw nog een benedengemiddeld cijfer (minder dan een 6.5) voor drie van de overige vier typen materiaalgeoriënteerde activiteiten (bouwnijverheid, industrie en transport; groothandel is hier de positieve uitzondering) en voor twee typen personeengeoriënteerde activiteiten (zorg en detailhandel). Ook op de toegevoegde waarde in materiaalgeoriënteerde activiteiten scoort Zoetermeer benedengemiddeld. Dit bevestigt het beeld van een matige positie op het gebied van materiaalgeoriënteerde activiteiten (met uitzondering van groothandel) en een bescheiden positie op het gebied van 'verzorgende' personeengeoriënteerde activiteiten: Zoetermeer vervult vergeleken met veel andere gemeenten van dezelfde omvang geen belangrijke regionale centrumfunctie.

Op basis van de ontwikkeling van de rapportcijfers voor het aantal arbeidsplaatsen en de toegevoegde waarde in de periode 1996-2017 kan worden geconcludeerd dat de economische structuur door de tijd heen enigszins is gewijzigd. Van een toename met een punt is voor de arbeidsplaatsen sprake voor transport en vrijetijdsactiviteiten (waaronder ook 'actieve leisure' valt). Een toename met een half punt resulteert voor twee van de drie typen informatiegeoriënteerde activiteiten (kennisdiensten en financiële diensten). Voor drie typen personeengeoriënteerde activiteiten is het rapportcijfer met een half puntje afgenomen (onderwijs, zorg, detailhandel). In vier van de vijf materiaalgeoriënteerde activiteiten is sprake geweest van een afname van het rapportcijfer voor het relatief aantal arbeidsplaatsen. Dat geldt vooral voor groothandel (een afname van 8.5 in 1996 naar 7.0 in 2017). De toegevoegde waarde is voor alle drie brede sectoren met een half puntje afgenomen. Alles bij elkaar nam het rapportcijfer overigens met 0.21 toe in de periode 1996-2017, vooral dankzij een sterke verbetering van de relatieve prestaties voor startende bedrijven. Dit zou kunnen worden opgevat als 'nieuw ondernemerschap'. Mocht een deel van deze bedrijven gaan doorgroeien, dan zal dat op termijn ook tot werkgelegenheidsgroei gaan leiden. Voor arbeidsplaatsen bleef het rapportcijfer ongeveer gelijk, terwijl het voor toegevoegde waarde afnam. Dit wijst erop dat de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per arbeidsplaats) sinds

1996 wat is achtergebleven bij het nationaal gemiddelde. Wat betreft de totaalscore bleven de economische prestaties van Zoetermeer vrij stabiel in de afgelopen twintig jaar, met per saldo een lichte stijging van plaats 141 in 1996 naar plaats 113 in 2017.

Vergeleken met de benchmarkgroep (zie 'Rapportcijfers economie Zoetermeer en benchmarkgemeenten') presteert Zoetermeer voor de totaalscore vrijwel gelijk in zowel 1996 als 2017. De economische prestaties zijn dus in lijn met vergelijkbare gemeenten, maar daarbinnen kent Zoetermeer wel een specifieke specialisatie, namelijk de kantoorfunctie: Zoetermeer scoort, zoals al eerder geconstateerd, vooral zeer sterk op informatiegeoriënteerde activiteiten

Hoe staat de gemeente ervoor?

Hoe de gemeente ervoor staat is gemeten aan de hand van de indicatoren economie, werkgelegenheidsfunctie en werkloosheid & bijstand. Dit is enerzijds bepaald via rapportcijfers en anderzijds via de positie in de ranglijst van gemeenten. Daarnaast is een onderscheid gemaakt naar de drie brede economische sectoren en naar de drie typen indicatoren (arbeidsplaatsen, starters en toegevoegde waarde). Zoetermeer is daarbij steeds vergeleken met 'de regio'. Dat is het gebied binnen een straal van 30 kilometer rond Zoetermeer. De resultaten voor de regio staan in het rechter deel van de figuur weergegeven. Tevens is Zoetermeer vergeleken met de benchmarkgemeenten.

De economische prestaties van Zoetermeer namen in de tweede helft van de jaren negentig eerst toe (gezien de gestegen positie op de ranglijst van gemeenten zelfs sterker dan de toen ook nationaal zeer hoge gemiddelde groei), vielen daarna wat terug, maar stegen sinds de kredietcrisis weer enigszins (alles in verhouding tot het nationaal gemiddelde). Ook in de ruime regio (het gebied binnen een straal van dertig kilometer) zijn de economische prestaties sinds de kredietcrisis gestegen. Dat is vooral te danken aan de relatief gunstige ontwikkeling van het aantal startende bedrijven.

De 'werkgelegenheidsfunctie' (het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar) is nationaal en in de benchmarkgemeenten tot de kredietcrisis gestaag toegenomen, stabiliseerde daarna, om recentelijk weer te stijgen. Voor Zoetermeer resulteerde een afwijkende ontwikkeling: een relatief sterke groei aan het eind van de jaren negentig, vervolgens in de eerste helft van de jaren nul een sterke afname en daarna weer een toename. In het recente verleden was de groei zelfs wat hoger dan het nationaal gemiddelde en het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten. Hierbij moet worden aangetekend dat nog niet alle gegevens beschikbaar zijn om een versie van het economisch rapport voor 2018 op te stellen. Wat betreft de arbeidsplaatsen zijn die gegevens nationaal en voor Zoetermeer wel beschikbaar: nationaal groeit het aantal arbeidsplaatsen sterk tussen 2017 en 2018, terwijl voor Zoetermeer sprake is van een afname: de werkgelegenheidsfunctie van Zoetermeer viel vorig jaar dus weer wat terug. In de 'Regio Zoetermeer' (het gebied binnen een straal van dertig kilometer) ontwikkelde de werkgelegenheidsfunctie zich de afgelopen twintig jaar iets minder gunstig dan het nationaal gemiddelde.

De ontwikkelingen op de arbeidsmarkt zijn bepaald via het percentage WW'ers (representatief voor de kortdurige werkloosheid) in het aantal inwoners van 25-64 jaar en via het percentage bijstandsgerechtigden (met een aanzienlijk deel langdurig werklozen). Het percentage WW'ers nam, na een toename vanaf de kredietcrisis, de laatste jaren sterk af. Zowel in Zoetermeer als in de benchmarkgemeenten lag dat percentage veelal iets boven het nationaal gemiddelde, voor de Regio Zoetermeer iets eronder. Voor het percentage bijstandsgerechtigden is de situatie anders. Ten eerste bleef dat percentage veel langer doorstijgen: een verbeterende economie heeft hier slechts met vertraging effect en er zijn ook andere factoren dan de arbeidsmarkt die een rol spelen, zoals de ontwikkeling van het aantal statushouders (die voor een groot deel een bijstandsuitkering ontvangen) en wijzigingen in het beleid (waardoor bijvoorbeeld een groot deel van de Wajongers nu een bijstandsuitkering ontvangt). De ontwikkeling in Zoetermeer is vergelijkbaar met het nationaal gemiddelde en het percentage bijstandsgerechtigden ligt veelal iets lager dan in de benchmarkgemeenten. Een duidelijk verschil tussen het WW-percentage en het bijstandspercentage bestaat voor de Regio Zoetermeer. Dat hangt vooral samen

met het hoge percentage bijstandsgerechtigden in de grote steden Rotterdam en Den Haag (die beide ruim binnen de straal van 30 kilometer liggen), waar sprake is van een omvangrijk 'granieten bestand'. Uit de ontwikkeling van de positie op de ranglijst blijkt dat Zoetermeer terugvalt wat betreft het percentage WW'ers en zich sinds 2011 steeds in de staart van de ranglijst bevond wat betreft het percentage bijstandsgerechtigden. Hierbij moet worden opgemerkt dat het percentage bijstandsgerechtigden zeer 'scheef' is verdeeld over gemeenten. Er is een kleine groep gemeenten (veelal steden) met een zeer hoog percentage en een grote groep (kleinere) landelijke en suburbane gemeenten met een laag percentage. Zoetermeer en andere voormalige groeikernen zitten daar tussenin: het zijn weliswaar suburbane gemeenten, maar ze kennen tevens een lichte vorm van 'grote stedenproblematiek'.

Bij het onderscheid naar de brede economische sectoren (zie 'Hoe staat de gemeente ervoor? Score brede sectoren en typen indicatoren') blijkt dat Zoetermeer gedurende de gehele beschouwde periode duidelijk beter scoorde op informatiegeoriënteerde activiteiten dan de benchmarkgemeenten, maar achterbleef wat betreft materiaalgeoriënteerde en personeengeoriënteerde activiteiten. Uit de onderverdeling naar arbeidsplaatsen, startende bedrijven en toegevoegde waarde blijkt dat de score voor Zoetermeer in 1996 en 2017 vrijwel gelijk was, maar dat er wel sprake was van schommelingen in de tijd (met de laatste jaren een verbetering). De benchmarkgemeenten hebben hun positie iets verbeterd. De ontwikkeling van de toegevoegde waarde is voor Zoetermeer ongunstig geweest, zowel ten opzichte van het nationaal gemiddelde (het rapportcijfer is lager geworden), als ten opzichte van de benchmarkgroep (waar het rapportcijfer wat hoger is geworden, met overigens sinds de kredietcrisis weer een afname). Het meest opvallend zijn de duidelijk verbeterde prestaties op het gebied van startende bedrijven. Zoetermeer scoort daarvoor inmiddels ruim boven het nationaal gemiddelde, terwijl ook de achterstand op de benchmarkgemeenten in 1996 is ingelopen. Het aantal startende bedrijven heeft zich de afgelopen twee decennia vooral gunstig ontwikkeld in vrijetijdsactiviteiten, bouwnijverheid en detailhandel en in iets mindere mate in industrie (vanaf een zeer lage basis) en ICT (vanaf een al hoge basis). Benadrukt dient te worden dat dit een teken van economische vitaliteit is, maar dat het op dit moment nog vooral een kwestie van zaaien is, terwijl zal moeten worden afgewacht wat uiteindelijk de 'oogst' zal zijn (in de vorm van arbeidsplaatsen en toegevoegde waarde).

Deel II Economische en demografische vitaliteit

In het overzicht 'Vitaliteitsindicatoren Zoetermeer' zijn zes thema's onderscheiden die betrekking hebben op economie, arbeidsmarkt, demografie en welvaart. Zoetermeer is daarbij steeds vergeleken met het gemiddelde voor de zes benchmarkgemeenten en de positie in de ranglijst van 351 gemeenten is aangegeven. Elk thema is opgebouwd uit een aantal indicatoren. De totaalscore per rubriek is steeds het gemiddelde (soms een gewogen gemiddelde) over de onderliggende indicatoren. De scores zijn onderling vergelijkbaar gemaakt door ze om te zetten in zogenaamde 'z-scores'. Daarbij geldt dat de kans op een score hoger dan 2 gelijk is aan 2.5% en de kans op een score hoger dan 1 gelijk is aan 16%. De kans op scores lager dan -2 en lager dan -1 is ook 2.5% respectievelijk 16%. Met groene en rode stippen zijn scores van 1.0 en hoger danwel -1.0 en lager aangegeven. Omdat dit een standaardproduct is van Bureau Louter overlappen de indicatoren soms met informatie in de andere 'standaardproducten' (woonaantrekkelijkheidsca, monitor brede welvaart, gelijkenisprofiel).

Per thema geldt het volgende:

- Op de *Economische structuur* scoort Zoetermeer met plaats 54 van 351 gemeenten goed. Er moet op gewezen dat dit net iets anders meet dan de 'economische prestaties', de ranglijst voor Elsevier Weekblad, waar Zoetermeer op plaats 113 staat. Daar zijn alle indicatoren uitgedrukt ten opzichte van het aantal inwoners en wordt dus gemeten of men relatief 'veel' arbeidsplaatsen, starters en toegevoegde waarde heeft. Bij de vitaliteitsindicatoren geldt dat ook voor arbeidsplaatsen en starters, maar niet voor de arbeidsproductiviteit. In plaats van per inwoner van 15-64 jaar wordt de arbeidsproductiviteit gemeten als de toegevoegde waarde per arbeidsplaats. Daarop scoort Zoetermeer voor alle drie brede sectoren hoog. Dat is zondermeer een sterk punt van de

economie van Zoetermeer: die bedrijven die zijn gevestigd in Zoetermeer functioneren goed wat betreft de 'verdiende Euro's' per werknemer. Ook de benchmark scoort hoog op de economische structuur, met de al eerder geconstateerde verschillen in accenten (Zoetermeer vooral sterk in informatiegeoriënteerde activiteiten).

- Op *ligging en infrastructuur* scoort Zoetermeer ook goed⁵. De Europese ligging (ten opzichte van economische zwaartepunten in het buitenland) is ongunstig (waardoor bijvoorbeeld European Distribution Centers zich minder snel zullen vestigen dan in Noord-Brabant, Gelderland of Limburg), maar Zoetermeer kent wel een vrij centrale ligging binnen Nederland, profiteert van 'agglomeratie-effecten' (nabijheid van Den Haag en Rotterdam) en kent vooral dankzij de A12 een gunstige ligging aan het wegennet. Dat vormen op zich goede uitgangspunten voor de vestiging van groothandel en transport & distributie. Zoetermeer zelf heeft daar geen ruimte voor, maar het grote succes van het naastgelegen bedrijventerrein Prisma (inmiddels vrijwel uitgegeven) is hier wel door te verklaren. Ook de bereikbaarheid per trein is bovengemiddeld. De regionale centrumfunctie is iets bovengemiddeld. Een plaats met de omvang van Zoetermeer scoort hier veelal bovengemiddeld op, maar Zoetermeer heeft te kampen met de concurrentie van Den Haag, Rotterdam en in mindere mate Delft en Leiden. Ook de benchmarkgemeenten scoren ruim bovengemiddeld, maar wel wat lager dan Zoetermeer, dat vooral op agglomeratie-effecten en ligging aan wegennet wat beter presteert.
- *Participatie (beroepsbevolking)* heeft betrekking op de positie op de arbeidsmarkt voor de inwoners van een gemeente. Deze is uitgedrukt in termen van de netto participatiegraad (het percentage van de inwoners van 15-74 jaar dat werkt) en het werkloosheidspercentage (waarbij een hoge werkloosheid hier als ongunstig wordt beoordeeld en de staafjes en stippen dus zijn omgedraaid). Zoetermeer scoort hier ruim benedengemiddeld op. Dit is een belangrijk aandachtspunt. Met name het werkloosheidspercentage is hoog. Daarbij moet worden aangetekend dat deze indicator zeer 'scheef' verdeeld is. Vooral in (grote) steden is de werkloosheid hoog, terwijl in veel kleine gemeenten de werkloosheid laag is. Het kan dus voorkomen dat bij een positie van 300 in de ranglijst van 351 gemeenten het werkloosheidspercentage toch niet veel afwijkt van het nationaal gemiddelde (zie wat dit betreft overigens ook paragraaf 2.5). Bij een onderscheid naar 'groepen' op de arbeidsmarkt valt op dat de scores voor Zoetermeer relatief gunstiger zijn naarmate het opleidingsniveau hoger is. Indicatief is hier ook de 'potentiaal beroepen'. Deze geeft aan wat de 'kans op werk' binnen de omgeving is voor inwoners van Zoetermeer. Die is voor hoog opgeleiden aanzienlijk hoger dan voor laag opgeleiden. Ook hier lijkt de score van Zoetermeer weer sterk op die van de benchmark. Ook die gemeenten hebben te kampen met uitdagingen op de arbeidsmarkt. De netto participatiegraad is daar zelfs vaak nog wat lager dan in Zoetermeer.
- *Arbeidsmarkt (bedrijven)* geeft aan in hoeverre de (regionale) arbeidsmarkt bijdraagt aan het economisch functioneren van bedrijven. Daarbij is ten eerste gekeken naar de bruto participatiegraad in de omgeving: welk deel van het potentiële arbeidsaanbod (15-74 jaar) is beschikbaar voor de arbeidsmarkt (momenteel werkend of actief op zoek naar arbeid). Voor bedrijven en instellingen in Zoetermeer blijkt vooral het arbeidspotentieel op middelbaar opleidingsniveau benedengemiddeld beschikbaar te zijn. Daarnaast is nagegaan hoe het aantal studenten zich momenteel verhoudt tot het totaal aantal arbeidsplaatsen⁶. Wanneer die score hoog is, stromen er dus in de komende jaren binnen de voor Zoetermeer relevante regio relatief veel jongeren de arbeidsmarkt op in verhouding tot het huidige aantal arbeidsplaatsen. Zoetermeer scoort gunstig wat betreft materiaalgeoriënteerde activiteiten (zoals steeds: in verhouding tot het gemiddelde voor alle Nederlandse gemeenten), terwijl voor informatiegeoriënteerde activiteiten

⁵ Om tot de totaalscore voor dit thema te komen, hebben agglomeratie-effecten en regionale centrumfunctie een gewicht van 0.3 en de andere vier indicatoren een gewicht van 0.1.

⁶ Deze 'aansluitingsindicatoren' hebben een twee maal zo zwaar gewicht gekregen als de bruto participatiegraad om tot een totaalscore te komen.

de situatie relatief ongunstig is (dat type activiteiten is juist relatief sterk vertegenwoordigd in Zoetermeer). Vergelijken met de benchmarkgemeenten scoort Zoetermeer iets gunstiger op de totaalscore. Overigens zijn dit voor een goed beeld van de arbeidsmarktsituatie voor een gemeente slechts globale indicatoren. Bureau Louter heeft veel lokaal/regionaal arbeidsmarktonderzoek verricht (ook binnen de Regio Haaglanden), met uitwerkingen naar allerlei opleidingsniveaus, maar een dergelijke uitwerking was binnen dit onderzoek niet mogelijk.

- Op *demografische vitaliteit* scoort Zoetermeer ruim bovengemiddeld. Dat geldt ook voor de benchmarkgemeenten. Dat is vooral te danken aan het hoge geboortecijfer en lage sterftcijfer. Voor de migratie over korte en lange afstand, onderverdeeld naar vier leeftijdsklassen, resulteert een minder eenduidig beeld. Met name voor 40-plussers is het saldo duidelijk negatief. Aangezien het geboortecijfer, het sterftcijfer, de migratie over korte afstand en de migratie over lange afstand hier elk een gewicht van een kwart krijgen resulteert echter per saldo een bovengemiddelde score op de demografische vitaliteit. In hoeverre dat in de toekomst zo zal blijven, hangt vooral samen met het aantal woningen dat gebouwd gaat worden. Omdat het aantal oudere inwoners van Zoetermeer de komende jaren sneller zal gaan groeien dan gemiddeld in Nederland, zal het sterftcijfer stijgen. Wanneer er dan bovendien weinig woningen gebouwd gaan worden, zal het geboortecijfer terug gaan lopen (omdat veelal vooral huishoudens in de gezinsvormende fase verhuizen) en zullen ook de migratiesaldi terugvallen. Een afname van de score op demografische vitaliteit ligt dan in het verschiet.
- Aan de *brede welvaart* is in paragraaf 2.1 al aandacht besteed. In de vitaliteitscan staan de vijf indicatoren die vallen onder 'welvaart' en verder de totaalscores voor de overige zeven thema's.

In het 'Vitaliteitsweb Zoetermeer' is het totaalbeeld samengevat. In het 'blauwe deel' van de figuur is sprake van een benedengemiddelde score, in het witte deel van een bovengemiddelde score. Uit de figuur blijkt dat de scores van Zoetermeer en de benchmarkgemeenten sterk op elkaar lijken. Met uitzondering van participatie op de arbeidsmarkt (beroepsbevolking) zijn de prestaties van Zoetermeer daarbij net iets beter dan in de benchmarkgemeenten.

In het schema 'Vitaliteitsscan Zoetermeer' staat een totaalbeeld van de positie van Zoetermeer. Wat betreft 'economische vitaliteit' blijkt Zoetermeer er vrij goed voor te staan. Hierbij past de kanttekening dat een afgewogen oordeel over het vestigingsklimaat (of: 'de werkaantrekkelijkheid') een uitgebreider onderzoek zou vergen. Zo is hier geen aandacht besteed aan de beschikbaarheid van ruimte. Bedrijven die grote kavels zoeken kunnen niet of nauwelijks in Zoetermeer terecht, maar wel bij 'de burens' (op Prisma; althans tot voor kort, want Prisma is inmiddels vrijwel volledig uitgegeven). De economische prestaties zijn bovengemiddeld (en de 'economische structuur' is zelfs nog iets gunstiger), op ligging en infrastructuur scoort Zoetermeer uitstekend en ook de situatie op de arbeidsmarkt is voor bedrijven en instellingen in Zoetermeer vrij gunstig (ook hier geldt overigens dat een meer afgewogen oordeel een specifiek onderzoek zou vereisen).

Op 'demografische vitaliteit' scoort Zoetermeer ook bovengemiddeld. Dit is uitgewerkt in een specifiek schema 'Demografische vitaliteit'. Hier is zowel de situatie in de gemeente zelf als in de regio in beschouwing genomen. Wanneer in de regio de demografische vitaliteit hoog is, levert dat namelijk voor een gemeente potentiële vestigers op en dus kansen voor woningbouw. Momenteel scoort Zoetermeer vooral laag op het migratiesaldo. In de regio (het gebied binnen een straal van dertig kilometer rond Zoetermeer) als geheel is er sprake van een ruim positief migratiesaldo. Mocht Zoetermeer dus woningen bouwen die voor inwoners uit de regio aantrekkelijkheid zijn, dan kan worden meegeprofiteerd van de gunstige bevolkingsontwikkeling in de regio. Dat laatste blijkt ook voor de toekomst te gelden, gezien het cijfer 8 dat resulteert voor de verwachte regionale bevolkingsontwikkeling in de komende tien jaar. Die groei is wat hoger dan in Zoetermeer: volgens het 'groen-oranje-rood scenario' zal het aantal inwoners de komende tien jaar met ruim duizend toenemen, om daarna heel licht af te nemen. Dat resulteert in een 6.5.

In het schema 'Demografische prestaties' staat de ontwikkeling van het relatief geboortecijfer, het relatief sterftecijfer en de relatieve ontwikkeling van het aantal woningen sinds 1962 (het jaar dat Zoetermeer de groeikernstatus verwierf). Veelal was sprake van een ruim bovengemiddelde ontwikkeling van het aantal woningen, slechts met uitzondering van sommige jaren in het afgelopen decennium. Het geboortecijfer volgt veelal met een korte vertraging de toe- en afname van de ontwikkeling van het aantal woningen. Het sterftecijfer bleef over de gehele periode sinds de jaren zestig ruim bovengemiddeld (dat wil zeggen: een *laag* relatief sterftecijfer). De demografische prestaties van de regio zijn gestaag verbeterd. Zowel het geboortecijfer als het sterftecijfer zijn inmiddels gunstiger dan het nationaal gemiddelde (een rapportcijfer van 6.5). En de ontwikkeling van het aantal woningen volgt inmiddels de landelijke trend, terwijl voorheen steeds sprake was van een achterstand.

In het schema 'Demografische prestaties: relatief migratiesaldo' staat de ontwikkeling van het migratiesaldo sinds het einde van de jaren negentig, met een onderscheid tussen verhuizingen over korte afstand (minder dan 35 kilometer; dit heeft veelal met verhuizingen om woonmotieven te maken) en verhuizingen over lange afstand (35 kilometer of meer; dit heeft veelal met verhuizingen om onderwijsmotieven of werkmotieven te maken) en een onderverdeling naar leeftijdsklassen. Hierbij moet worden aangetekend dat de rapportcijfers zijn gebaseerd op de positie in de ranglijst van gemeenten. Wanneer de scores sterk scheef verdeeld zijn dan kan een bovengemiddeld cijfer toch overeenkomen met een negatief saldo. Als voorbeeld dient de migratie over lange afstand voor inwoners van 15-24 jaar. Daarvoor geldt dat een aantal gemeenten met veel hoger onderwijs (vooral universiteitsteden) een zeer hoog positief migratiesaldo kennen, terwijl er heel veel gemeenten zijn met een negatief migratiesaldo. De scores voor Zoetermeer voor deze groep zijn bovengemiddeld wat betreft de rangorde, maar toch is sprake van een negatief saldo. Er zijn namelijk veel andere gemeenten zijn met een nog sterker negatief migratiesaldo.

Uit de resultaten komt een beeld naar voren van een gemeente die vooral huishoudens in de gezinsvormende fase uit de omgeving (binnen 35 kilometer) trekt, gezien de hoge scores op '14 jaar of jonger, minder dan 35 km' en '25-39 jaar, minder dan 35 km'. Voor verhuizingen over langere afstand is eerder sprake van een bij het gemiddelde achterblijvende ontwikkeling. Er werd al gewezen op het opvallende resultaat dat Zoetermeer op '15-24 jaar, meer dan 35 km' bovengemiddeld presteert (als gevolg van de 'scheefheid' in de gemeentelijke migratiesaldi). Een ander opvallend resultaat is de ontwikkeling van het migratiesaldo voor 40-plussers. Bij migratie over lange afstand heeft Zoetermeer in de gemeentelijke ranglijst vrijwel altijd benedengemiddeld gescoord, terwijl bij migratie over korte afstand de bovengemiddelde scores sinds de kredietcrisis zijn omgeslagen in benedengemiddelde scores. Deze constatering geeft op zich nog geen inzicht in verklaringen voor de gevonden ontwikkelingen.

In het 'Demografisch profiel' wordt vooral ingegaan op de leeftijdsopbouw. Steeds is Zoetermeer (links in de figuur) vergeleken met de Regio Zoetermeer (rechts). Het aandeel 65-plussers in de totale bevolking (de 'vergrijzingsgraad') nadert nationaal de twintig procent. Zoetermeer is de 'achterstand' met rasse schreden aan het inhalen en zal de komende jaren boven het nationaal gemiddelde uit gaan stijgen. In de regio vindt juist een omgekeerde beweging plaats: daar neemt de vergrijzingsgraad juist minder sterk toe dan het nationaal gemiddelde en is een hoger aandeel dan het nationaal gemiddelde in het verleden omgebogen in een lager aandeel nu. Soortgelijke bewegingen zijn er voor de ontwikkeling van de gemiddelde leeftijd van de bevolking. Het percentage inwoners van 15-39 jaar geeft aan welk aandeel jongeren en jonge huishoudens in de bevolking innemen. Nationaal is dit aandeel de afgelopen dertig jaar afgenomen van 40% naar 30%, waarbij het tempo waarin dat gebeurt de laatste jaren wel afneemt. In Zoetermeer is de afname sneller gegaan dan het nationaal gemiddelde, in de Regio Zoetermeer juist minder snel. Tenslotte is de ontwikkeling van het 'gestandaardiseerd geboortecijfer' (het aantal geboorten per 1.000 vrouwen van 20-39 jaar) bepaald. Dat ligt in Nederland al dertig jaar op de 80 of iets daarboven (waarbij het de afgelopen tien jaar wel iets is afgenomen). In Zoetermeer wijkt het beeld niet sterk af van het nationaal gemiddelde.

In 'Demografische prognoses' staat de ontwikkeling van het aantal inwoners sinds 1950. Enige jaren na de aanwijzing als groeikern begon Zoetermeer sterk te groeien, met een piek van meer dan 25% per jaar in het begin van de jaren zeventig. De laatste jaren is het groeitempo afgevlakt en de komende jaren zal de ontwikkeling van het aantal inwoners in Zoetermeer naar verwachting achterblijven bij de nationale ontwikkeling. In de Regio Zoetermeer bleef de ontwikkeling van midden jaren vijftig tot midden jaren tachtig achter bij het nationaal gemiddelde. Niet alleen verloren steden (met name Rotterdam en Den Haag) bevolking aan hun 'suburbs', maar ook de regio als geheel verloor per saldo inwoners aan andere delen van Nederland. Van 1985 tot de kredietcrisis was de bevolkingsgroei in de Regio Zoetermeer vrijwel gelijk aan het nationaal gemiddelde. De afgelopen tien jaar ontwikkelde het aantal inwoners zich in de Regio Zoetermeer sterker dan het nationaal gemiddelde en dat wordt voor de komende tien jaar ook voorzien.

2.3 Woon aantrekkelijkheids scan

De woon aantrekkelijkheid van gemeenten wordt door Bureau Louter jaarlijks onderzocht in opdracht van Elsevier Weekblad. In totaal zijn er 97 indicatoren onderscheiden die iets zeggen over verschillende aspecten van de woon aantrekkelijkheid. Ieder individu zal die aspecten anders wegen. Waar de één een omgeving als de Grachtengordel als 'ideaal' beschouwt, geldt dat voor een ander voor het Friese platteland.

Om te bepalen welke gewichten mensen toekennen aan de verschillende aspecten van de woon aantrekkelijkheid is gebruik gemaakt van een grote enquête (meer dan 6.500 respondenten). Wanneer van die gewichtensets het gemiddelde wordt genomen en daarmee de scores op de indicatoren worden gewogen, resulteert de woon aantrekkelijkheid van gemeenten volgens de 'gemiddelde Nederlander'. De ranglijst is daarop gebaseerd, maar wanneer andere gewichten worden toegekend ontstaat een ander eindresultaat. Dit soort inzichten is bijvoorbeeld van belang om na te gaan op welk type 'doelgroepen' Zoetermeer zich zou kunnen richten. In de technische bijlage van de woon aantrekkelijkheids scan (zie de 'Statistische bijlage') is uitvoerig aangegeven hoe de verschillende indicatoren zijn gemeten.

Uit een vergelijking van Zoetermeer met de benchmarkgemeenten en de relevante woon regio (zie figuur 1 van de woon aantrekkelijkheids scan in de Statistische bijlage) blijkt dat de woon aantrekkelijkheid in Zoetermeer volgens 'de gemiddelde Nederlander' het laagst is van alle gemeenten in de relevante regio, maar binnen de benchmarkgroep ongeveer gemiddeld scoort. De uitsplitsing naar zeven brede rubrieken leert dat Zoetermeer drie maal in de top-100 scoort, namelijk voor 'plusvoorzieningen', zoals luxe winkels, horeca en cultuur (waarbij men mede profiteert van het aanbod in nabijgelegen steden als Den Haag, Delft, Leiden en Rotterdam), lokale bereikbaarheid (per auto en openbaar vervoer) en natuurlijke omgeving. Voor personen die dergelijke elementen zoeken binnen hun woon omgeving levert Zoetermeer een ruim bovengemiddelde woon aantrekkelijkheid. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat ook 'concurrenten' in de relevante woon regio hoog scoren op die drie rubrieken (nog hoger op plusvoorzieningen, wat lager op natuurlijke omgeving). Wat lager scoort Zoetermeer op basisvoorzieningen (ook lager dan de relevante regio en de benchmarkgemeenten). De reden dat Zoetermeer vrij laag staat op de totale ranglijst zijn de matige scores op rust & ruimte, harmonieuze omgeving en gebouwde omgeving. Op rust & ruimte scoort de relevante regio overigens nog lager en op harmonieuze omgeving scoren de benchmarkgemeenten juist lager. Onder harmonieuze omgeving vallen aspecten als 'saamhorigheid' onder bewoners, weinig overlast en veiligheid. Voor voormalige groeikernen zijn lage scores op die rubriek gangbaar. Zoetermeer wijkt daarin dus niet af van 'soortgenoten'. Zoetermeer scoort zeer laag op 'gebouwde omgeving'. In iets mindere mate geldt dat ook voor de benchmark. Het gaat hierbij om historische bebouwing in de omgeving (gunstig in binnensteden als Delft en Leiden) en aantrekkelijke, ruime bebouwing (gunstig in veel landelijke gemeenten buiten de Randstad).

Vergeleken met de relevante woonregio presteert Zoetermeer beter op natuurlijke omgeving en rust & ruimte en minder goed op harmonieuze omgeving⁷, bereikbaarheid, basisvoorzieningen, plusvoorzieningen en gebouwde omgeving. In de 'strijd' om inwoners binnen de regio vormt het relatief gunstige groen-blauwe karakter (parken respectievelijk water) een sterk punt, maar blijft het aanbod van voorzieningen achter bij plaatsen als Den Haag en Delft en hun directe omgeving. De sterke en zwakke punten in de woonaantrekkelijkheid lijken voor Zoetermeer opvallend veel op de sterke en zwakke punten van de benchmarkgroep: Zoetermeer scoort iets hoger op plusvoorzieningen en harmonieuze omgeving en wat lager op basisvoorzieningen, gebouwde omgeving en rust & ruimte.

De figuren 3, 4 en 5 laten verdere details zien van de aspecten die de woonaantrekkelijkheid bepalen. Steeds is de positie binnen de ranglijst van 351 gemeenten weergegeven, alsmede binnen de ranglijst van 162 suburbane gemeenten. Zonder uitpuittend te zijn en zonder in te gaan op de vraag in hoeverre men met gericht beleid de scores kan beïnvloeden, hierbij enige opvallende bevindingen:

- Met uitzondering van vrijetijdsvoorzieningen (wat hogere score dan de benchmark) blijft Zoetermeer achter bij de relevante woonregio en de benchmark (figuur 3) wat betreft diverse typen voorzieningen. De score op winkelveorzieningen is 'slechts' gemiddeld, maar de benchmarkgemeenten scoren niet veel hoger. Voor de overige brede categorieën voorzieningen presteert Zoetermeer overigens wel boven het gemiddelde van de Nederlandse gemeenten.
- Op cultuur en op horeca & luxe winkels scoort Zoetermeer weliswaar wat lager dan de relevante regio, maar hoger dan de benchmark (zie figuur 4). Voor een *type* gemeente als Zoetermeer is dit dus een relatief gunstige score.
- Zoetermeer scoort hoog op de nabijheid van water. Dat geldt zowel voor binnenwater (meren en plassen) als voor de (vergeleken met grote delen van Nederland) korte afstand tot het strand.
- Op verkeersveiligheid scoort Zoetermeer hoog. Daar staat tegenover dat er in Zoetermeer meer dan gemiddeld sprake is van overlast en van misdaad. Dat geldt overigens ook voor de benchmarkgemeenten.
- De saamhorigheid onder de inwoners is benedengemiddeld. Dit oordeel is gebaseerd op de resultaten van de WoON-enquête van het Ministerie van BZK (met voor Zoetermeer 600 à 700 respondenten), omdat het vrijwel niet mogelijk is om een concept als 'saamhorigheid' op basis van andere typen statistieken dan de opinie van inwoners te meten. De benchmarkgemeenten scoren hier overigens nog lager op. Het is blijkbaar karakteristiek voor voormalige groeikernen.
- In figuur 5 staan scores voor nog specifiekere aspecten van de woonaantrekkelijkheid. Daaruit blijkt onder andere dat Zoetermeer weliswaar niet hoog op de ranglijst staat voor de totaalscore van de woonaantrekkelijkheid, maar desalniettemin voor acht indicatoren in de top-50 staat. Dat geldt bijvoorbeeld voor het ruime aanbod van kinderopvang (bso en kdv), voor het aanbod van bioscopen, voor (zoals al eerder genoemd) de nabijheid van binnenwater en strand en voor de verkeersveiligheid. Het groene karakter van Zoetermeer komt duidelijk naar voren in een 29e plaats voor parken en plantsoenen en het rondje haltes via de RandstadRail vertaalt zich in een 35e plaats voor de bereikbaarheid via het 'overig openbaar vervoer'.
- Zoetermeer staat overigens ook negen maal bij de vijftig laagst scorende gemeenten. Dat geldt voor de nabijheid van bos (anders dan parken) en natuur, voor de (gemiddelde) aantrekkelijkheid van de bebouwing (met name hoogbouw werkt hier negatief op), voor rust & ruimte en voor luchtverontreiniging (die, zoals blijkt uit figuur 2.2, in het algemeen hoog is in de Randstad, terwijl Zoetermeer bovendien wordt doorsneden door een zeer drukke snelweg). Daarnaast scoort Zoetermeer laag op diverse aspecten die samenhangen met sociale aspecten.
- Ook uit figuur 5 komt weer de opmerkelijke gelijkenis met de benchmarkgroep naar voren. Slechts incidenteel verschillen de scores tussen Zoetermeer en de benchmarkgroep een punt van

⁷

Binnen de relevante regio bestaan op harmonieuze omgeving grote verschillen tussen de stedelijke delen (zoals Den Haag en Delft), met lage scores en andere, meer landelijke/suburbane delen, met wat gunstiger scores.

elkaar (en nooit meer). Relatief hoog, vergeleken met de benchmarkgemeenten, scoort Zoetermeer op kinderdagverblijven, bioscopen en strand, relatief laag op het aanbod van middelbaar onderwijs en luchtverontreiniging.

2.4 Gelijkenisprofiel

In het gelijkenisprofiel worden scores bepaald voor een zestal rubrieken, namelijk economie, ruimte & bereikbaarheid, demografie & wonen, arbeidsmarkt & onderwijs, welvaart & welzijn en politiek & samenleving. Per rubriek wordt een score bepaald op basis van een aantal indicatoren. Het doel van het gelijkenisprofiel is om te bepalen in hoeverre verschillende gemeenten op elkaar lijken wat betreft aspecten die samenhangen met de samenleving in brede zin. Die gelijkenis vormde bijvoorbeeld één van de criteria om een benchmarkgroep voor Zoetermeer te vormen. Een ander doel waarvoor het gelijkenisprofiel kan worden ingezet is het schetsen van de huidige positie van gemeenten. Wat dat betreft vertoont het gelijkenisprofiel overeenkomsten met de vitaliteitscan. Sommige indicatoren uit het gelijkenisprofiel lijken sterk op indicatoren uit de vitaliteitscan, maar er zijn ook verschillen (bijvoorbeeld 'politiek & samenleving'). Per rubriek zijn ook totaalscores bepaald. Daarbij tellen alleen de indicatoren mee waarvoor een beoordeling in de zin van 'gunstig' of 'ongunstig' mogelijk is. Voor politiek & samenleving geldt dat voor slechts twee indicatoren. Er is daarom geen totaalscore bepaald voor deze rubriek. De scores voor Zoetermeer zijn vergeleken met het gemiddelde voor de benchmarkgroep (de zes voormalige groeikernen) en met het gemiddelde voor de voor een bepaalde rubriek relevante regio (woonregio of werkregio).

Op 'economie' scoort Zoetermeer een iets lagere positie dan in het economisch rapport (zie paragraaf 2.2) omdat starters (waarop Zoetermeer hoog scoort) hier minder zwaar meewegen in de totaalscore en omdat het aantal zelfstandigen extra is toegevoegd in het gelijkenisprofiel. Daarop scoort Zoetermeer laag (informatiegeoriënteerd) tot zeer laag (materiaal- en personegeoriënteerd). Op 'ruimte & bereikbaarheid' scoort Zoetermeer wat lager dan op 'ligging en infrastructuur' uit de vitaliteitscan omdat ruimte in het gelijkenisprofiel meetelt en Zoetermeer daarop laag scoort voor de voorraad bedrijventerreinen en de winkelruimte (overigens hoog op kantoorruimte). Op die manier zijn er diverse verschillen tussen de vitaliteitscan en het gelijkenisprofiel aan te wijzen. 'Demografie en wonen' vormt een combinatie van de demografische vitaliteit (waar Zoetermeer vooralsnog voor de meeste indicatoren gunstig op scoort) en aspecten die samenhangen met de woonaantrekkelijkheid (waar Zoetermeer ongunstig op scoort). 'Arbeidsmarkt & onderwijs' vertoont overeenkomsten (maar ook enige verschillen) met 'participatie (beroepsbevolking)' uit de vitaliteitscan en ook hier resulteert een lage score. Welvaart & welzijn tenslotte vertoont deels overeenkomsten met de 'brede welvaart' (zie paragraaf 2.1) en deels met de woonaantrekkelijkheid (zie paragraaf 2.3). Zoals ook voor die twee concepten geldt, resulteert voor welvaart & welzijn een lage totaalscore voor Zoetermeer.

Bij de bespreking van de individuele indicatoren uit het gelijkenisprofiel zal de aandacht vooral uitgaan naar indicatoren die nog niet in de vitaliteitscan, de woonaantrekkelijkheidscan of het profiel brede welvaart aan de orde zijn geweest:

- Bij 'economie' was al duidelijk dat Zoetermeer voor arbeidsplaatsen en toegevoegde waarde hoger scoort op informatiegeoriënteerde activiteiten dan op personegeoriënteerde activiteiten en vooral materiaalgeoriënteerde activiteiten, dat er veel starters zijn en dat de arbeidsproductiviteit in alle drie brede sectoren hoog is. Het aantal zelfstandigen is bepaald per duizend inwoners van 15-64 jaar (zie ook de technische bijlage bij het gelijkenisprofiel, waarin voor alle indicatoren de berekeningswijze staat). Zoetermeer scoort daarvoor duidelijk benedengemiddeld voor alle drie brede sectoren. Dat geldt overigens ook voor de benchmarkgemeenten. Blijkbaar zijn er in dit type gemeenten relatief weinig zelfstandigen. Het grote aantal starters (waaronder veel

zelfstandigen) vormt overigens een aanwijzing dat Zoetermeer de achterstand op de benchmarkgemeenten aan het inhalen is.

- Bij 'ruimte en bereikbaarheid' komen de indicatoren deels overeen met de vitaliteitscan. De toegevoegde indicatoren hebben betrekking op 'ruimte'. Uit een door Bureau Louter opgestelde indicator blijkt dat Zoetermeer een zeer hoge ruimtelijke dichtheid heeft. Dat kan een voor- of na een nadeel zijn, al naar gelang het type economische activiteiten. Deze indicator wordt daarom als 'neutraal' beschouwd. Ook vergeleken met de benchmarkgemeenten is de ruimtelijke dichtheid in Zoetermeer hoog: er is nauwelijks ruimte meer voor uitbreiding (wel eventueel voor verdichting). De voorraad kantoorruimte is hoog, de voorraad winkelruimte benedengemiddeld en de voorraad bedrijventerreinen ruim benedengemiddeld. Zoetermeer heeft zo weinig ruimte meer over dat de kans dat er nog areaal aan bedrijventerreinen bijkomt, klein is. De voorraad kantoorruimte en winkelruimte kan nog wel worden uitgebreid (binnen de bestaande bebouwing), maar dan moet er wel sprake zijn van vraag vanuit de markt.
- Bij 'demografie en wonen' komen eerder geconstateerde lage scores op aspecten die samenhangen met de woonaantrekkelijkheid naar voren. Ook is al eerder gesignaleerd dat de demografische vitaliteit op dit moment nog op orde is (een nog gunstige leeftijdsopbouw, een hoog geboortecijfer en een laag sterftecijfer), maar dat dit in de komende jaren zal gaan veranderen bij ongewijzigd beleid. Ook in de benchmarkgroep is dit het geval. De binnenlandse migratie naar leeftijd is hier over een wat langere periode (tien jaar) bepaald. Er resulteert weer een positief saldo voor de leeftijdsklasse 0-14 jaar (jonge gezinnen) en een negatief saldo voor 40-plussers. Nieuw in dit gelijkenisprofiel is inzicht in de bevolkingssamenstelling. Zoetermeer kent een hoog aandeel niet-Westers allochtonen in de bevolking (de vijftiende plaats op de gemeentelijke ranglijst) en een bovengemiddeld aandeel Westers allochtonen. Verder kent Zoetermeer een zeer hoog aandeel eenouderhuishoudens en een iets bovengemiddeld aandeel alleenstaanden. De scores komen in sterke mate overeen met het gemiddelde voor de benchmarkgemeenten. Deze kenmerken van de samenstelling van de bevolking zijn dus blijkbaar karakteristiek voor voormalige groeikernen.
- Bij 'arbeidsmarkt en onderwijs' komt weer de lage participatiegraad op de arbeidsmarkt naar voren, vooral onder middelbaar opgeleiden, maar minder onder hoog opgeleiden. Het werkloosheidspercentage is voor de meeste groepen (naar geslacht, leeftijd en etniciteit) relatief hoog, vergeleken met het gemiddelde voor de gemeenten. Relatief gunstig, ook weer vergeleken met het gemiddelde voor de gemeenten, scoren niet-Westers allochtonen wat betreft het werkloosheidspercentage. Uit de vitaliteitscan bleek dat zij ook al relatief gunstig scoren wat betreft de netto participatiegraad. Een aantal indicatoren is ook nieuw in deze rubriek van het gelijkenisprofiel. Wat betreft het percentage arbeidsongeschikten scoort Zoetermeer ongeveer gemiddeld en het percentage inwoners dat gebruik maakt van drie of meer regelingen voor werk, inkomen of zorg is wat lager dan gemiddeld. Op beide indicatoren scoort Zoetermeer wat gunstiger dan de benchmarkgemeenten. Een aandachtspunt is het onderwijs op MBO-niveau. Het gemiddeld niveau waarop jongeren uit Zoetermeer MBO-onderwijs volgen (de verdeling over de niveaus 1, 2, 3 en 4) ligt ruim onder het gemiddelde en ook het percentage voortijdig schoolverlaters uit het MBO is in Zoetermeer zeer hoog. Op beide indicatoren scoort Zoetermeer nog wat ongunstiger dan de benchmarkgemeenten. Het gemiddeld niveau waarop voortgezet onderwijs wordt gevolgd (de verdeling over de vier typen vmbo, havo en vwo) ligt in Zoetermeer iets onder het gemiddelde, maar wel hoger dan het gemiddelde voor de benchmark. De relevante regio scoort hier duidelijk hoger. Bij de verdeling naar opleidingsrichting in het MBO blijkt dat jongeren uit Zoetermeer zich vooral richten op de opleidingsrichting economie en veel minder op de opleidingsrichting techniek. Dat eerste geldt ook voor de benchmark, maar daar is minder sprake van een geringe oriëntatie op techniek. De verdeling over opleidingsrichtingen in het MBO van jongeren uit Zoetermeer komt overigens wel overeen met de economische specialisaties van de gemeenten (veel informatiegeoriënteerd, weinig materiaalgeoriënteerd).
- Bij 'welvaart en welzijn' betreft het uitsluitend indicatoren die ook al deel uitmaken van het profiel brede welvaart. Hier levert het gelijkenisprofiel dus geen nieuwe inzichten.

- Bij 'politiek en samenleving' gaat het juist uitsluitend om nieuwe indicatoren. Opvallend is het geringe *belang* dat aan sociale cohesie en veiligheid wordt toegekend door inwoners van Zoetermeer. Zij vinden dat blijkbaar aanzienlijk minder belangrijk dan de gemiddelde Nederlander. Weliswaar zijn de *scores* op sociale cohesie en veiligheid ook laag in Zoetermeer, maar indien men dat minder van belang acht, zal een lage score ook minder meewegen in de beoordeling van de totale woonaantrekkelijkheid. In iets mindere mate geldt ook in de benchmarkgemeenten dat het belang dat wordt toegekend aan sociale cohesie en veiligheid laag is. De frequentie van het kerkbezoek is laag in Zoetermeer, evenals in de benchmarkgemeenten. Het percentage vrijwilligers in de bevolking, één van de weinige indicatoren om cohesie/betrokkenheid objectief te meten, is laag in Zoetermeer (en komt daarmee overeen met de resultaten uit de WoON-enquête) en in de benchmarkgemeenten zelfs nog lager. Een andere indicator die vaak representatief wordt geacht voor 'betrokkenheid' is het opkomstpercentage bij verkiezingen. Dat lag bij de Tweede Kamerverkiezingen in Zoetermeer ruim onder het nationaal gemiddelde, evenals in de benchmarkgemeenten. Bij de verdeling over politieke partijen valt op dat vier van de vijf partijen met de hoogste score tot de 'anti-establishment partijen' behoren (PVV, 50Plus, DENK en Forum voor Democratie; SP is de enige anti-establishment partij die benedengemiddeld scoort). Ook in de benchmarkgemeenten scoort dit type gemeenten in het algemeen hoog.

2.5 Monitor sociaal-economische ontwikkeling

Specifiek voor 'De staat van Zoetermeer' heeft Bureau Louter een 'monitor sociaal-economische ontwikkeling' opgesteld. Daarin zijn voor 27 indicatoren de ontwikkelingen in de tijd gevolgd voor de periode 2003-2019 en soms voor een wat kortere periode, wanneer niet over alle jaren gegevens beschikbaar waren. In tabel 2.1 staat een overzicht van de indicatoren. Geel gemarkeerd zijn de kernindicatoren. In de monitor komen achtereenvolgens aan de orde demografische ontwikkelingen, participatie op de arbeidsmarkt, het opleidingsniveau van de beroepsbevolking, werkloosheidsindicatoren, woningprijzen, het gemiddeld inkomen, de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen en de ontwikkeling van het opleidingsniveau van de arbeidsplaatsen bij bedrijven en instellingen in Zoetermeer. Uit de 27 indicatoren zijn dertien kernindicatoren geselecteerd waarmee een totaalscore is opgesteld. De scores zijn bepaald voor alle 355 gemeenten in Nederland. Voor de kernindicatoren moet gelden dat in ieder geval voor de jaren 2005 tot en met 2019 een score kon worden vastgesteld.

De betekenis van de meeste indicatoren is duidelijk. De volgende indicatoren verdienen enige toelichting:

- Om de 'vergrijzingsgraad' te meten was het gangbaar om uit te gaan van een pensioensgerechtigde leeftijd van 65 jaar. Deze is hier opgehoogd naar 67 jaar;
- de demografische druk is het aantal personen dat niet tot de potentiële beroepsbevolking behoort (0-17 jaar en 67 jaar en ouder) ten opzichte van degenen die wel tot de potentiële beroepsbevolking behoren (18-66 jaar). Een hoge score is ongunstig omdat er dan relatief weinig inwoners met verdienvermogen zijn (en dus minder koopkracht)
- de bruto participatiegraad is het aantal inwoners van 15-74 jaar⁸ dat werkt of werk actief zoekt;
- de netto participatiegraad is het aantal werkenden per inwoner van 15-74 jaar;
- de opleidingsindex wordt bepaald als het aantal middelbaar opgeleiden (HAVO/VWO of MBO2, 3 of 4) plus twee maal het aantal hoog opgeleiden (HBO/WO) in de beroepsbevolking gedeeld door de totale beroepsbevolking;

⁸

Door de EU is bepaald dat deze leeftijdscategorie door het CBS moet worden aangehouden bij het bepalen van de potentiële beroepsbevolking. In de Nederlandse praktijk is deze afbakening te ruim, maar gegevens zijn slechts voor deze leeftijdscategorie beschikbaar.

- een schatting van het aantal laag, middelbaar en hoog opgeleiden bij bedrijven en instellingen in Zoetermeer is door Bureau Louter gemaakt door voor een onderverdeling van ongeveer vijftig sectoren per sector aan te nemen dat in Zoetermeer de verdeling over de drie opleidingsniveaus gelijk is aan het nationaal gemiddelde. Wanneer sectoren met een gemiddeld hoog opleidingsniveau relatief sterk zijn vertegenwoordigd zal de opleidingsindex hoog zijn. Deze indicatoren kunnen alleen worden berekend voor Zoetermeer omdat voor andere gemeenten niet alle benodigde gegevens beschikbaar zijn. Deze indicator is daarom niet meegenomen bij het bepalen van de totaalscore.

Tabel 2.1 Overzicht indicatoren in monitor sociaal-economische ontwikkeling

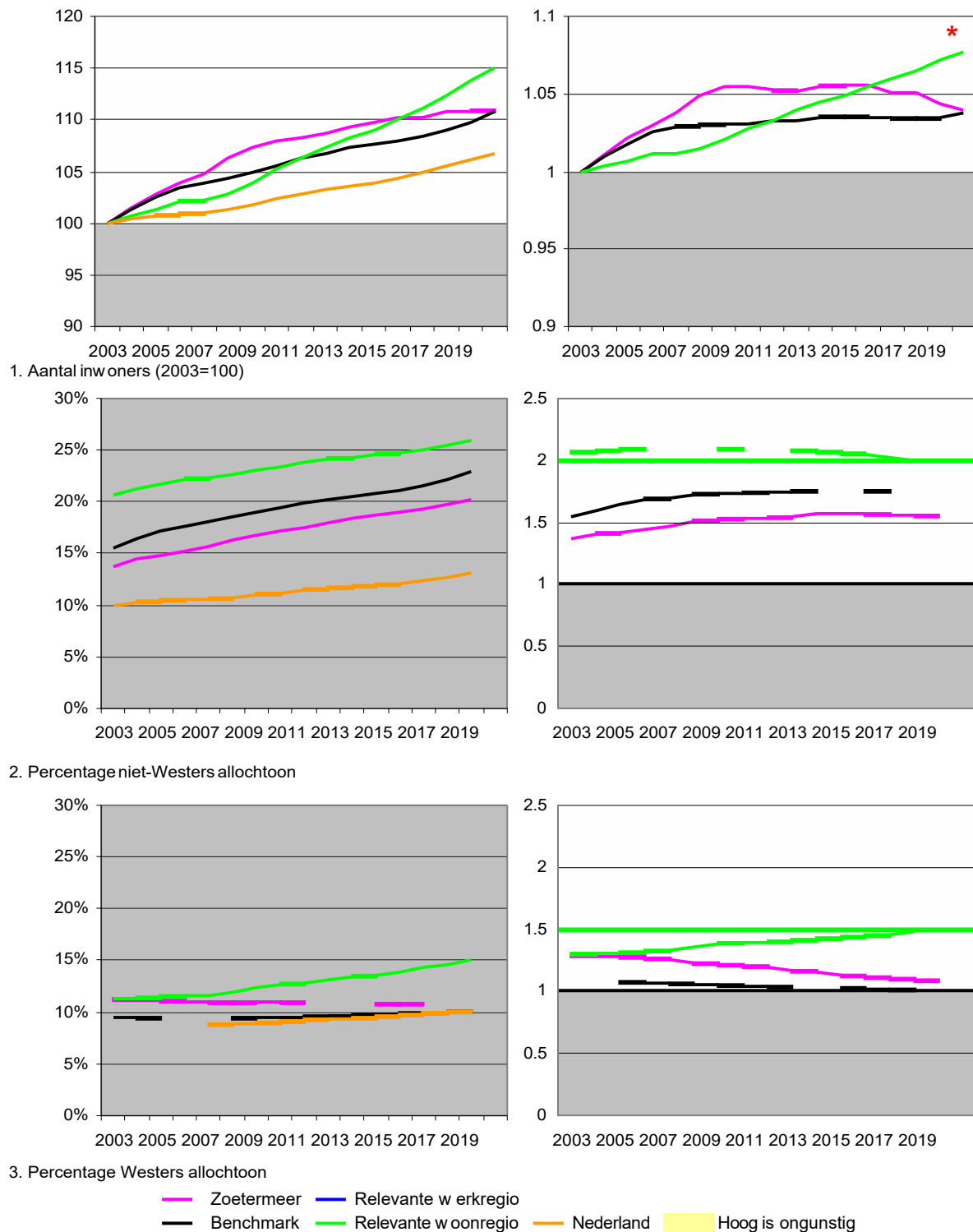
Nummer	Indicatoren
1	Aantal inwoners(2003=100)
2	Percentage niet-Westers allochtonen in de bevolking
3	Percentage Westers allochtonen in de bevolking
4	Percentage inwoners 67 jaar of ouder
5	Demografische druk
6	Bruto participatiegraad
7	Netto participatiegraad (totaal)
8	Netto participatiegraad laag opgeleiden
9	Netto participatiegraad middelbaar opgeleiden
10	Netto participatiegraad hoog opgeleiden
11	Opleidingsindex beroepsbevolking
12	Percentage laag opgeleiden in beroepsbevolking
13	Percentage middelbaar opgeleiden in beroepsbevolking
14	Percentage hoog opgeleiden in beroepsbevolking
15	Werkloosheidspercentage totaal
16	Werkloosheidspercentage inwoners 15-24 jaar
17	Percentage inwoners 15-64 jaar met WW-uitkering
18	Percentage inwoners 15-64 jaar met bijstandsuitkering
19	Gemiddelde verkoopprijs woningen (in €)
20	Gemiddelde WOZ-waarde (* € 1.000)
21	Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden (* € 1.000)
22	Aantal arbeidsplaatsen (2003=100)
23	Arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners 18-66 jaar
24	Aandeel laag opgeleiden in personeel van bedrijven
25	Aandeel middelbaar opgeleiden in personeel van bedrijven
26	Aandeel hoog opgeleiden in personeel van bedrijven
27	Opleidingsindex personeel in Zoetermeer

Voor alle 355 Nederlandse gemeenten is elke indicator per jaar omgezet in een rapportcijfer van 3 tot 10 (met een gemiddelde van 6.5 en wat meer kans op 'gemiddelde scores', zoals een 6 of een 7, dan scores 'aan de uiteinden', zoals een 3 of een 10). Het ongewogen gemiddelde van de rapportcijfers voor de dertien kernindicatoren is de totaalscore. In het algemeen hebben de kernindicatoren betrekking op de totale bevolking of het totale bedrijfsleven van Zoetermeer. Daarop bestaan twee uitzonderingen, omdat het om groepen gaat waar beleidsmatig een extra inspanning wordt gevraagd, namelijk jongeren (via de jeugdwerkloosheid) en laag opgeleiden (via de netto participatiegraad: het deel van de inwoners van 15-74 jaar met een laag opleidingsniveau dat werkt).

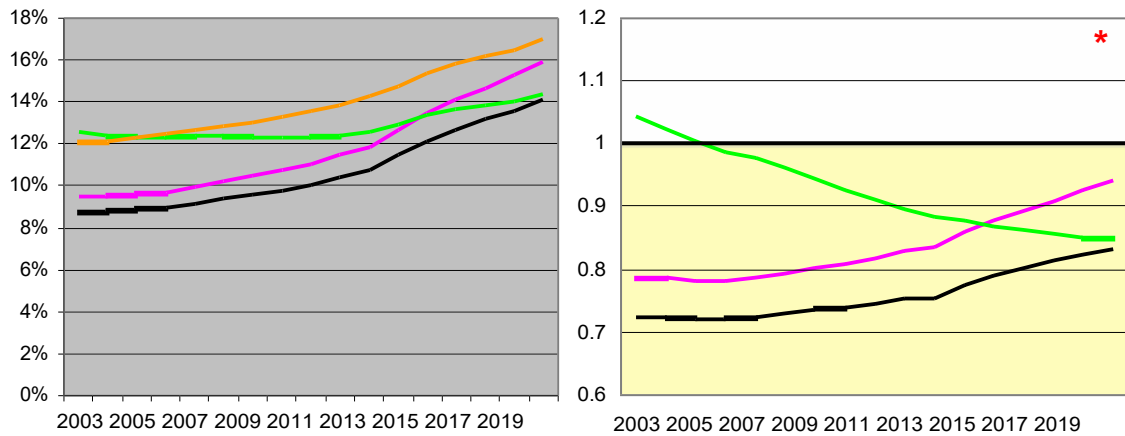
In figuur 2.2 is per indicator de ontwikkeling van de score weergegeven. Naast Zoetermeer is tevens de score weergegeven voor Nederland, voor de benchmarkgroep (de zes voormalige groeikernen) en de relevante woonregio of werkregio (al naar gelang het thema). Links in figuur 2.2 staan steeds de absolute scores, rechts staat steeds de relatieve score (de score voor een gebied gedeeld door de score voor Nederland). Soms moet een hoge score als 'ongunstig' worden beoordeeld. Dat geldt bijvoorbeeld voor het werkloosheidspercentage. Die figuren zijn lichtgeel gemarkeerd. Uiteraard wordt bij het bepalen van de

totaalscore de berekening zodanig uitgevoerd dat een gunstige score altijd positief wordt beoordeeld. De selectie van kernindicatoren is te herkennen aan de rode ster, rechtsboven in de rechter figuur.

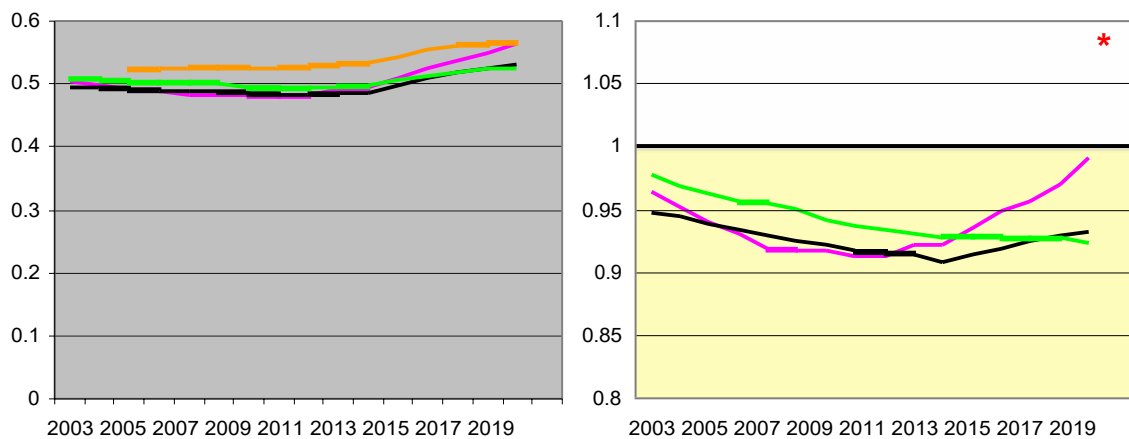
Figuur 2.2 Monitor sociaal-economische ontwikkeling



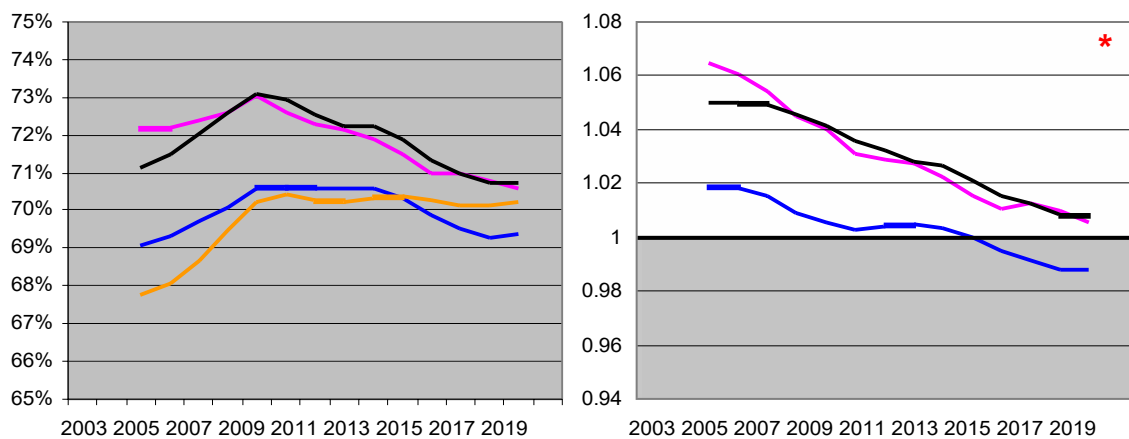
Figuur 2.2 Vervolg



4. Percentage inwoners 67 jaar of ouder



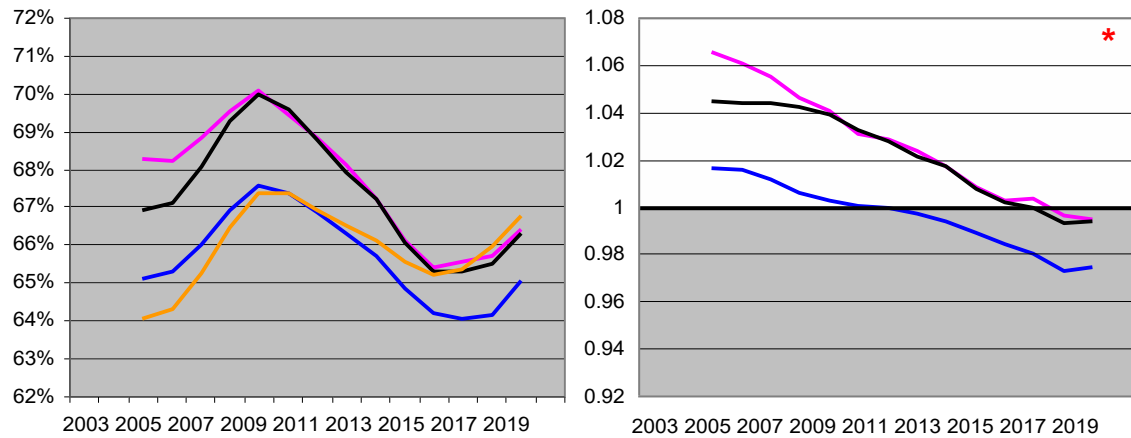
5. Demografische druk



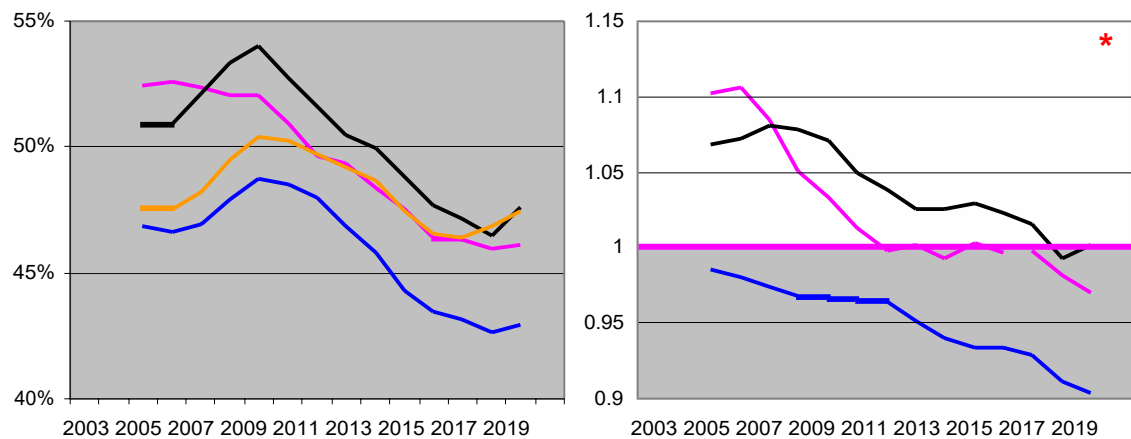
6. Bruto participatiegraad

— Zoetermeer — Relevante w erkregio
— Benchmark — Relevante w oonregio — Nederland Hoog is ongunstig

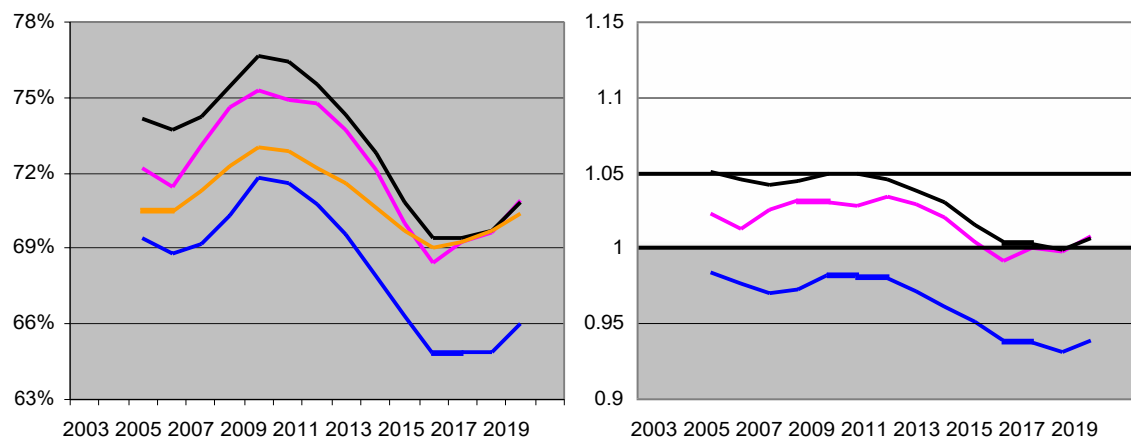
Figuur 2.2 Vervolg



7. Netto participatiegraad (totaal)



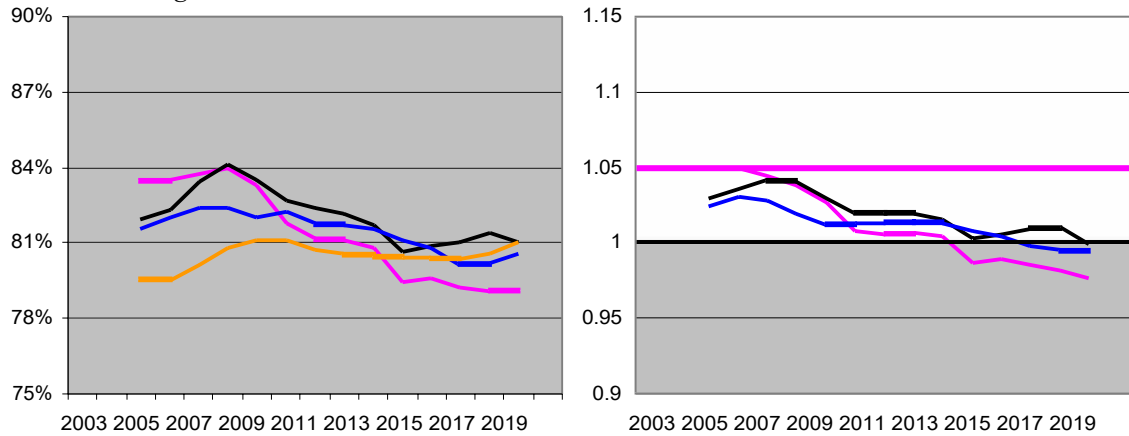
8. Netto participatiegraad laagopgeleiden



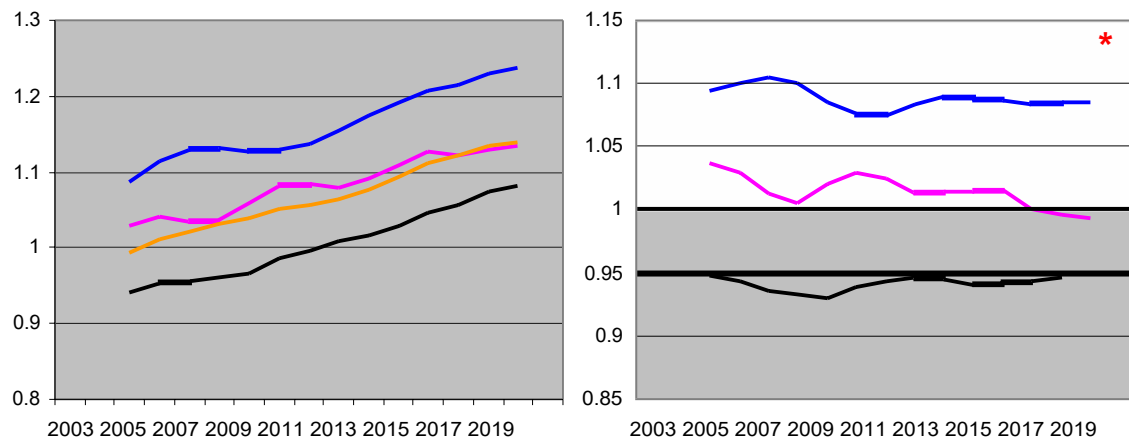
9. Netto participatiegraad middelbaar opgeleiden

— Zoetermeer — Relevante w erkregio
— Benchmark — Relevante w oonregio — Nederland Hoog is ongunstig

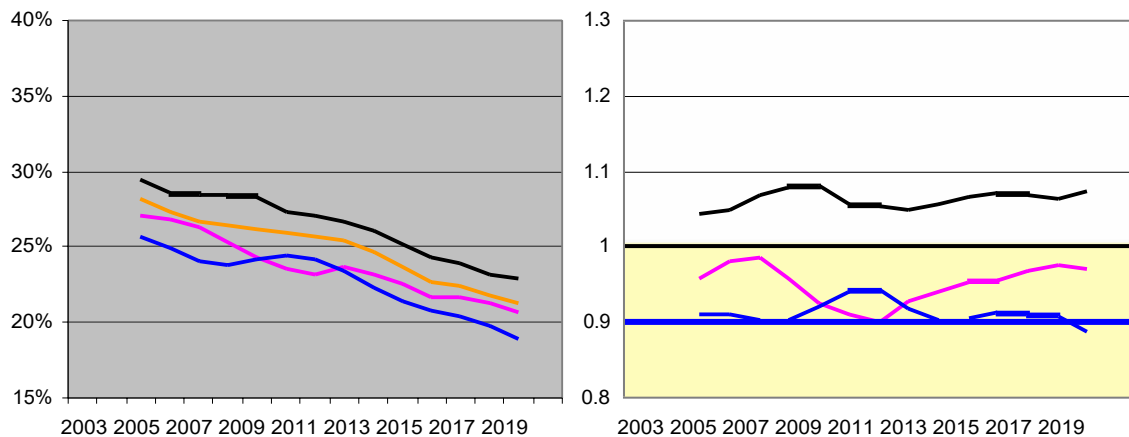
Figuur 2.2 Vervolg



10. Netto participatiegraad hoogopgeleiden



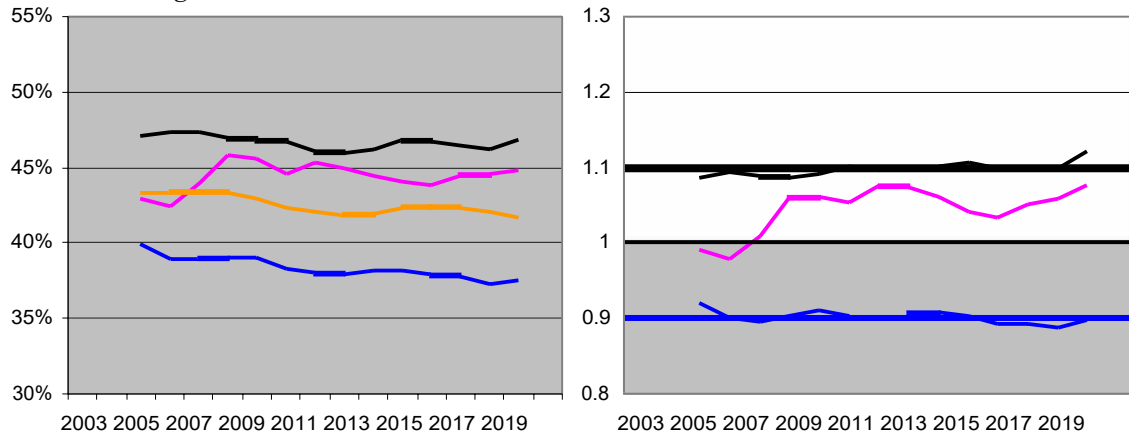
11. Opleidingsindex beroepsbevolking



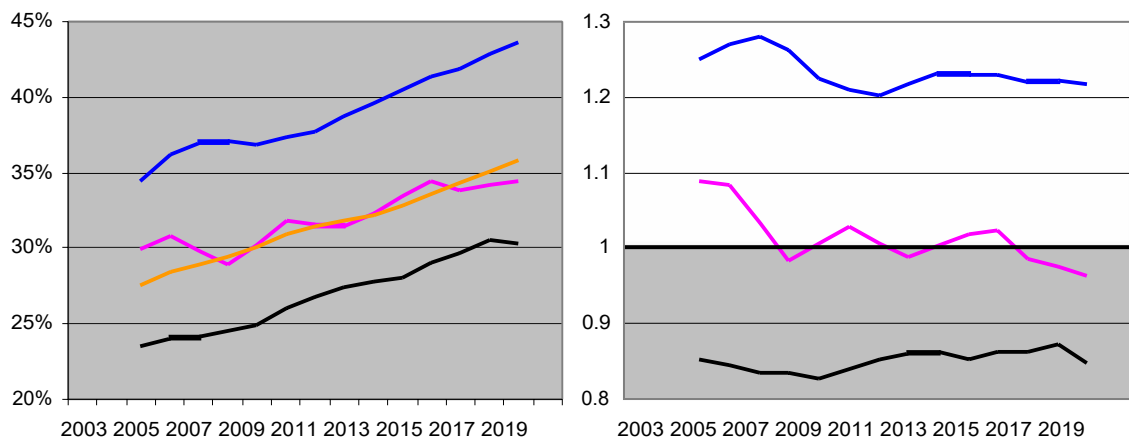
12. Percentage laag opgeleiden in beroepsbevolking

Zoetermeer Relevante w erkregio
 Benchmark Relevante w oonregio Nederland Hoog is ongunstig

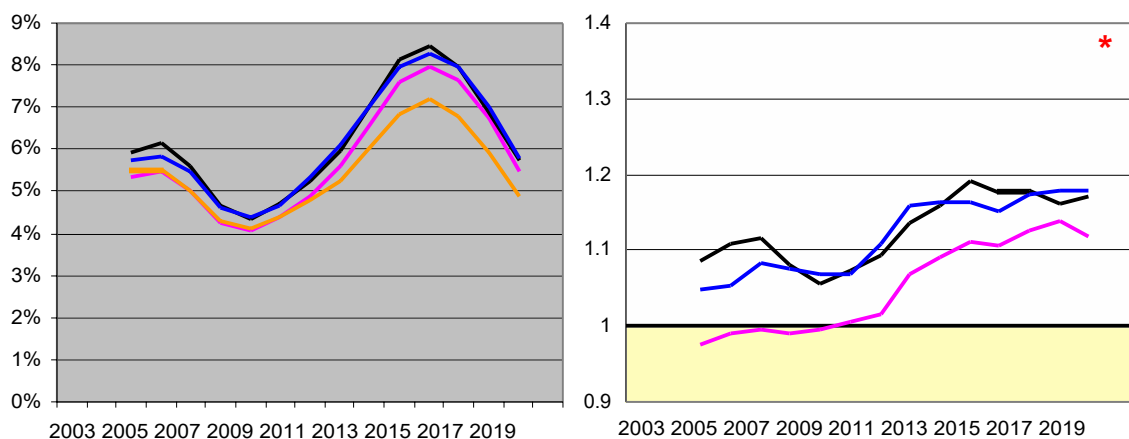
Figuur 2.2 Vervolg



13. Percentage middelbaar opgeleiden in beroepsbevolking



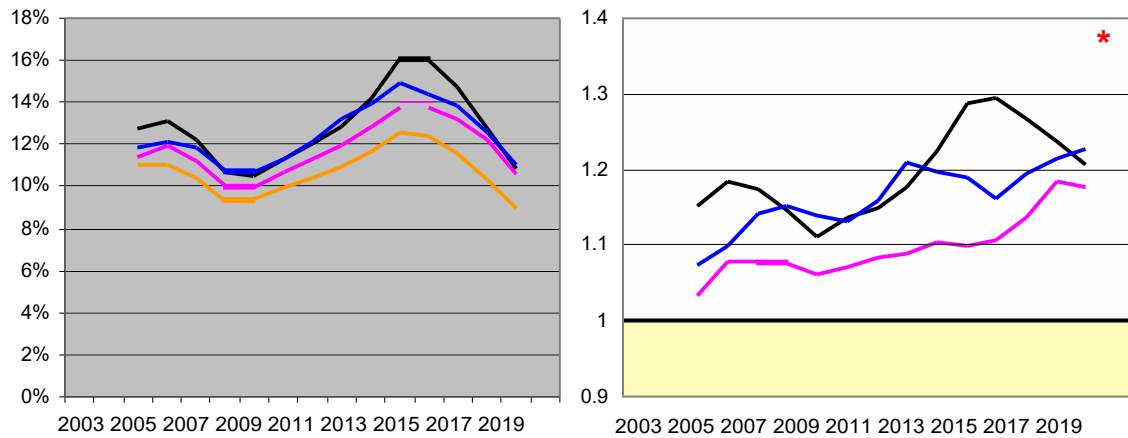
14. Percentage hoog opgeleiden in beroepsbevolking



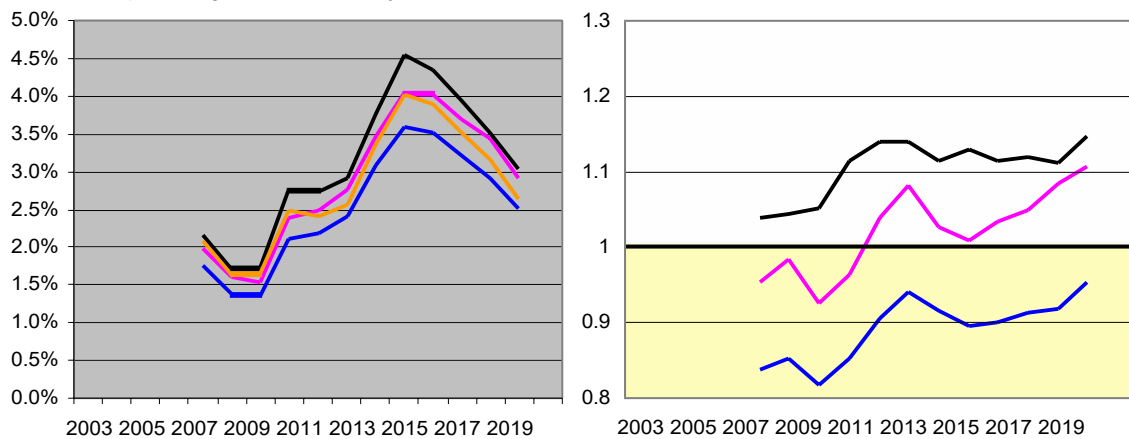
15. Werkloosheidspercentage totaal

Zoetermeer Relevantie w erkregio
 Benchmark Relevantie w oonregio Nederland Hoog is ongunstig

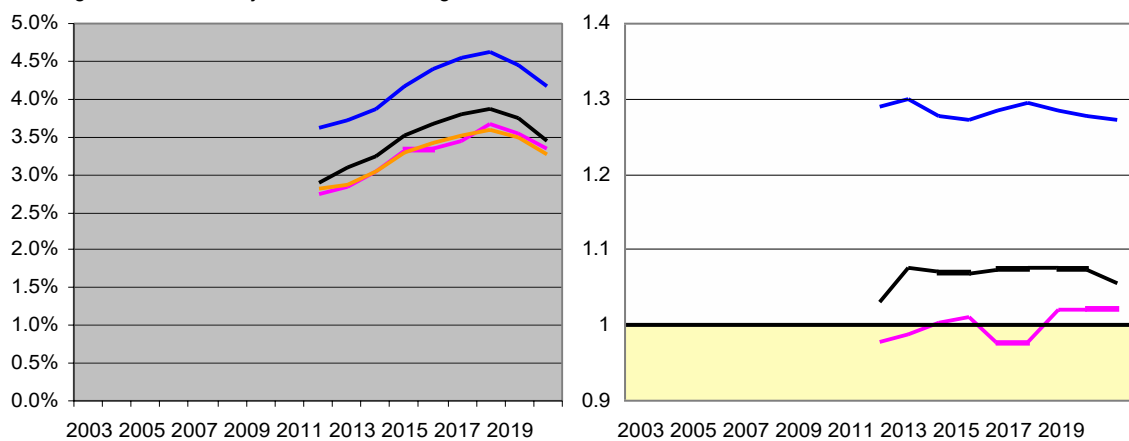
Figuur 2.2 Vervolg



16. Werkloosheidspercentage inwoners 15-24 jaar



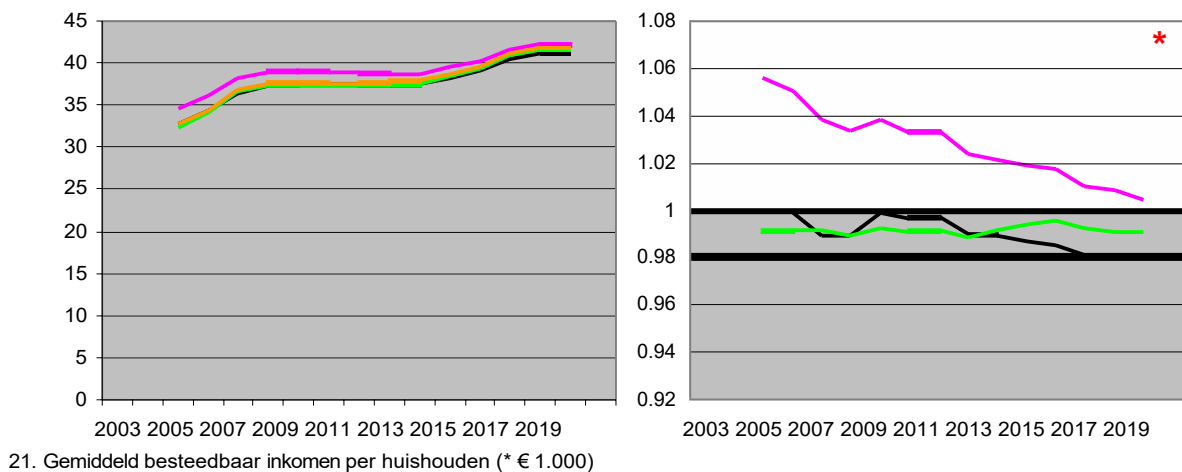
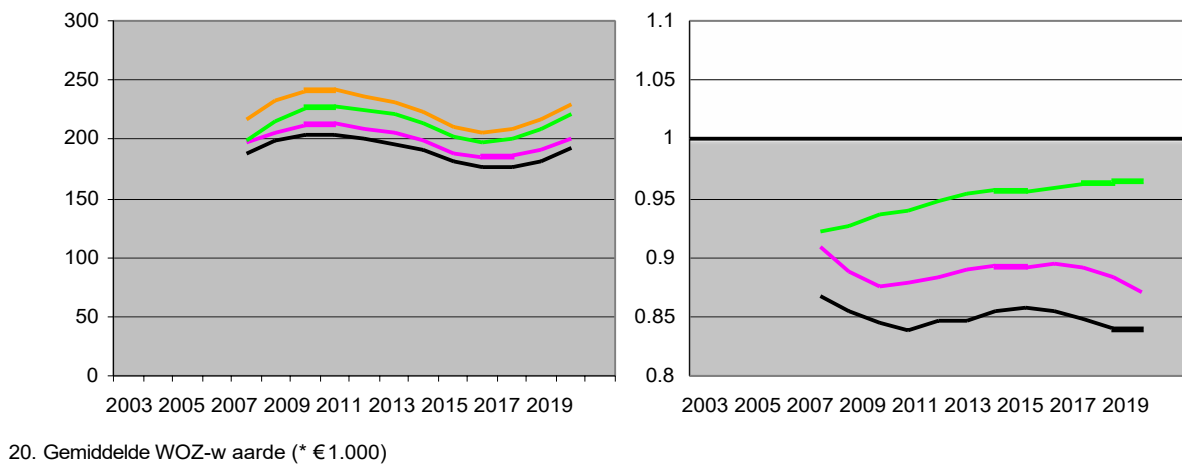
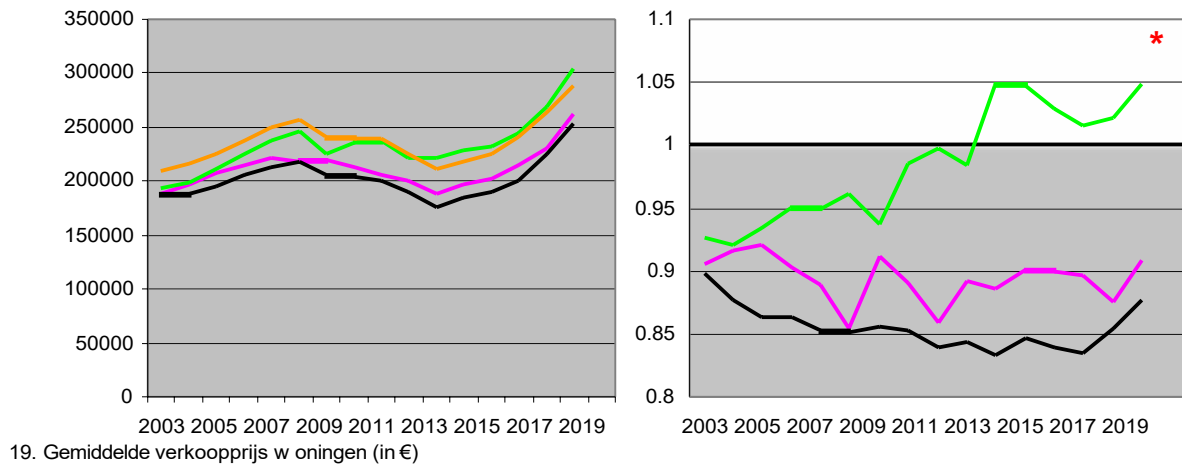
17. Percentage inwoners 15-64 jaar met WW-uitkering



18. Percentage inwoners 15-64 jaar met bijstandsuitkering

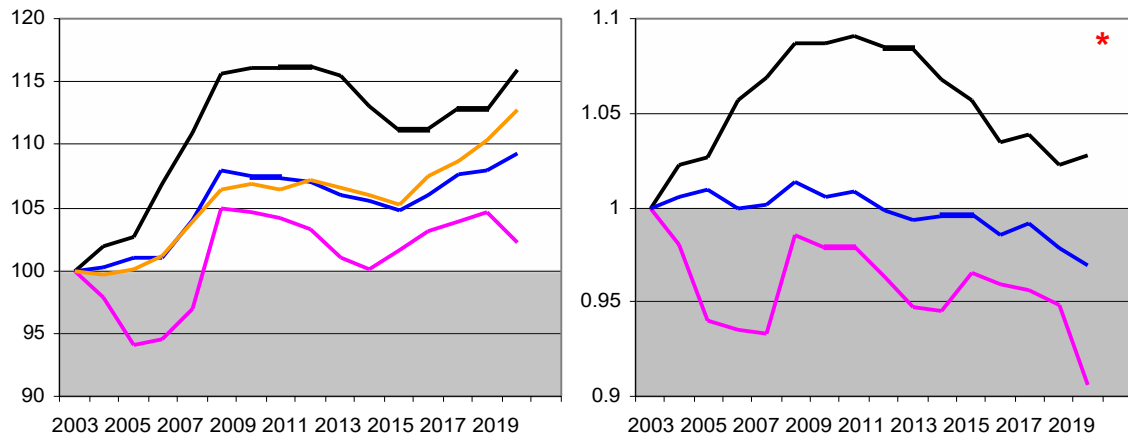
Zoetermeer Relevante w erkregio
 Benchmark Relevante w oonregio Nederland Hoog is ongunstig

Figuur 2.2 Vervolg

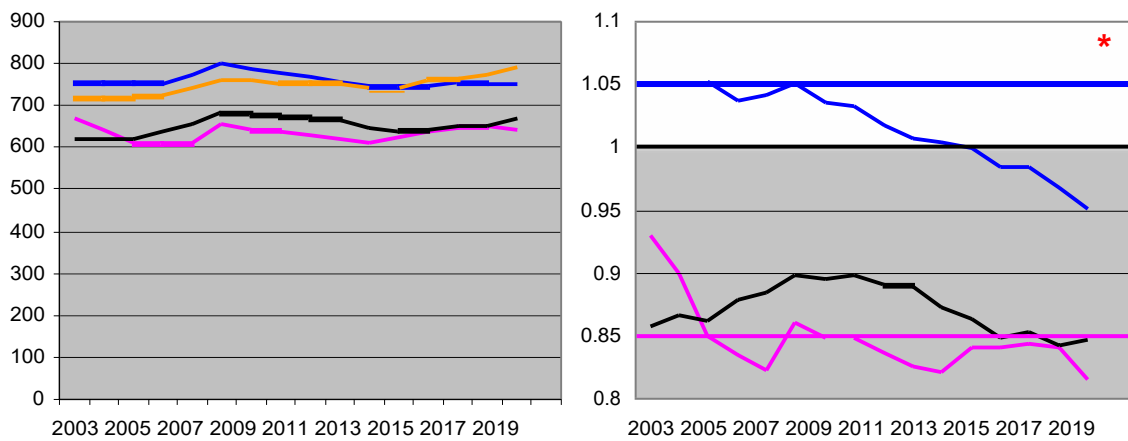


— Zoetermeer — Relevante w erkregio
— Benchmark — Relevante w oonregio — Nederland Hoog is ongunstig

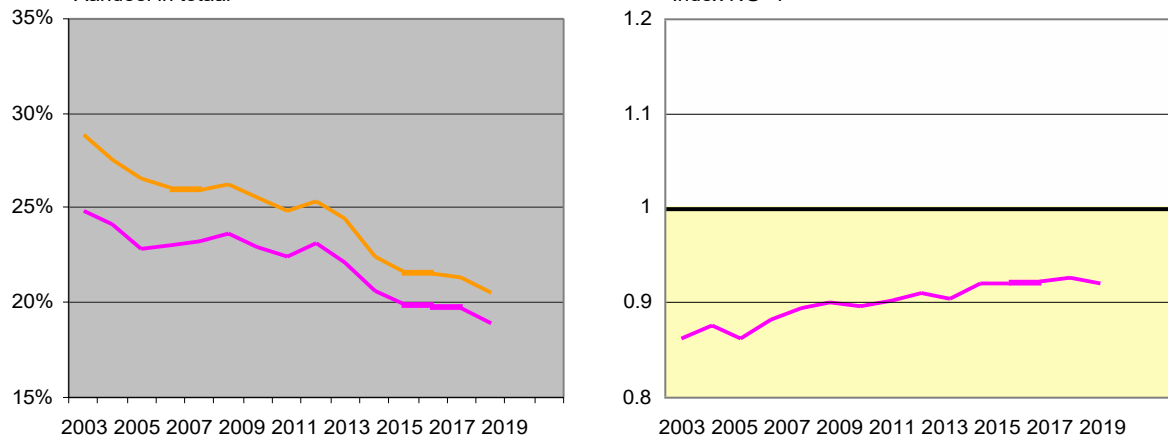
Figuur 2.2 Vervolg



22. Aantal arbeidsplaatsen (2003=100)



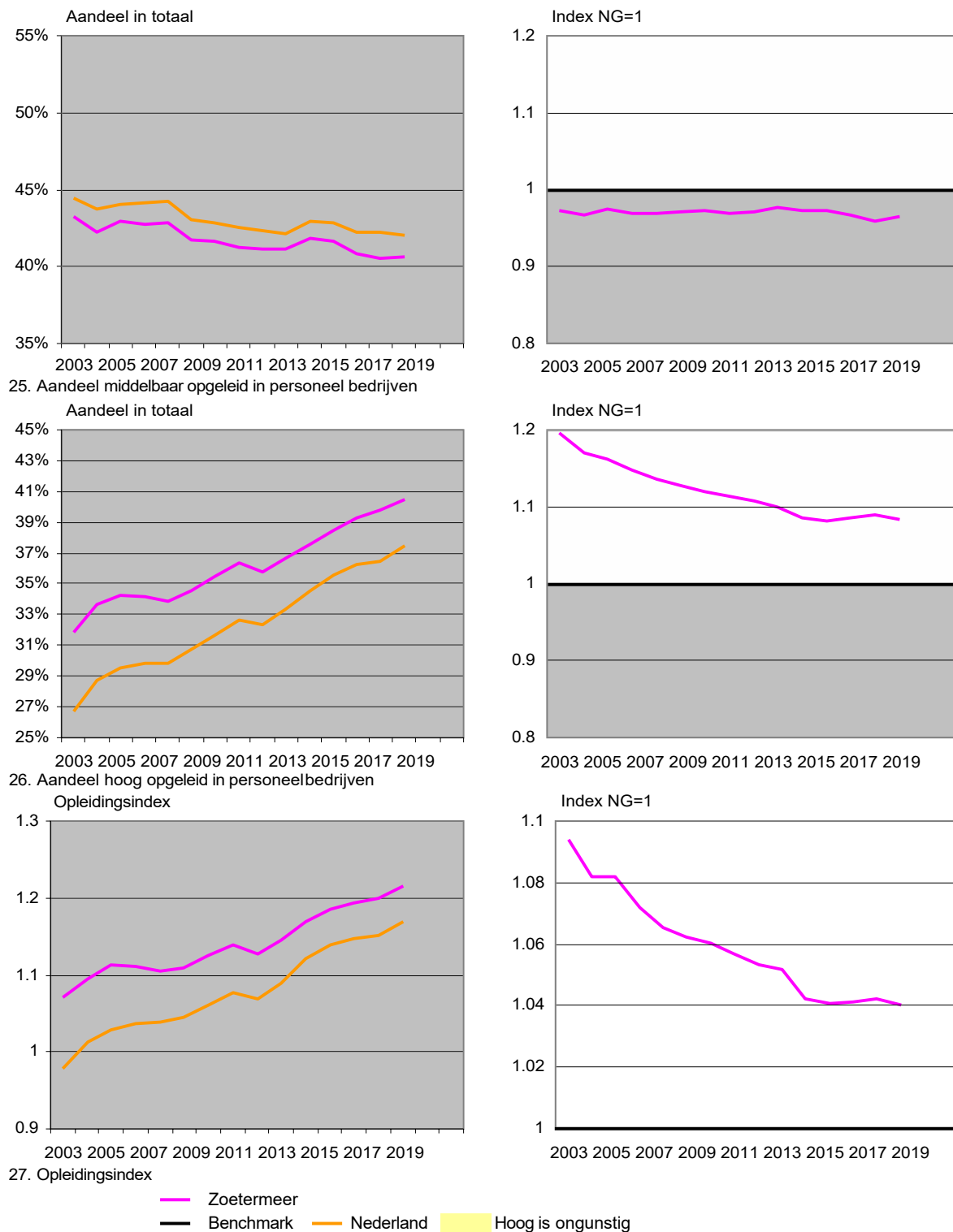
23. Arbeidsplaatsen per 1.000 inw oners 18-66 jaar
Aandeel in totaal



24. Aandeel laag opgeleid in personeel bedrijven

— Zoetermeer — Relevante w erkregio
— Benchmark — Relevante w oonregio — Nederland Hoog is ongunstig

Figuur 2.2 Vervolg



Uit figuur 2.2 kan, per deelfiguur, het volgende worden geconcludeerd:

1. Het aantal inwoners nam in Zoetermeer tot de kredietcrisis (2009) nog sterker toe dan het nationaal gemiddelde, maar ontwikkelde zich daarna even sterk, om recentelijk zelfs achter te blijven bij de nationale ontwikkeling. Gedurende de gehele periode nam het aantal inwoners in de relevante woonregio sterker toe dan het nationaal gemiddelde, vooral vanaf 2008.
2. In Zoetermeer, de benchmark en de relevante regio ligt het aandeel niet-Westerse allochtonen in de bevolking hoger dan het nationaal gemiddelde. Het meest geldt dat voor de relevante regio. Het aandeel is in zowel Zoetermeer als de benchmark verder toegenomen, maar de mate waarin is recentelijk afgezwakt.
3. Met name in de relevante woonregio is het aandeel Westers allochtonen sterker toegenomen dan het nationaal gemiddelde. Dat kan bijvoorbeeld om expats uit de Verenigde Staten of West-Europa gaan, maar ook om MOE-landers (Midden- en Oost-Europa; met name Polen). In Zoetermeer (en in iets mindere mate de benchmark) heeft het aandeel zich juist minder sterk ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde.
4. Het percentage inwoners van 67 jaar of ouder ligt in alle drie gebieden momenteel lager dan het nationaal gemiddelde. In Zoetermeer en de benchmark groeit het echter sterker dan het nationaal gemiddelde (doordat velen die zich enkele decennia geleden gevestigd hebben, de pensioensgerechtigde leeftijd bereiken). In de relevante woonregio neemt het aandeel juist minder sterk toe dan het nationaal gemiddelde.
5. Ook de demografische druk ligt in alle drie gebieden beneden het nationaal gemiddelde, maar Zoetermeer is de laatste jaren snel naar dat gemiddelde toegroeid. In iets mindere mate neemt sinds 2013 de demografische druk ook in de benchmark sterker toe dan het nationaal gemiddelde, terwijl in de relevante woonregio juist sprake is van een minder sterke ontwikkeling.
6. De ontwikkeling van de bruto participatiegraad is zeer opmerkelijk. De 'voorsprong' van Zoetermeer en de benchmark ten opzichte van het nationaal gemiddelde is duidelijk geslonken. Dit geldt dus niet alleen voor Zoetermeer, maar ook voor de benchmark. Dit hangt samen met 'ontmoedigingeffecten'. Door aan achterblijvende werkgelegenheidsontwikkeling in en rond de groeikernen trekt een deel van de potentiële beroepsbevolking zich terug van de arbeidsmarkt. De dalende trend geldt niet alleen voor Zoetermeer, maar ook in de relevant werkregio, waar de bruto participatiegraad inmiddels zelfs onder het nationaal gemiddelde is gezakt.
7. Voor de netto participatiegraad gelden soortgelijke ontwikkelingen als voor de bruto participatiegraad. Zowel in Zoetermeer als in de benchmark is de netto participatiegraad inmiddels lager dan het nationaal gemiddelde (bij de bruto participatiegraad niet, want daar tellen ook de actief werk zoekende werklozen mee en het werkloosheidspercentage ligt in Zoetermeer en de benchmark boven het nationaal gemiddelde - zie hierna). Het relatief aantal werkende inwoners ontwikkelt zich dus in Zoetermeer, maar ook in de benchmark en de relevante werkregio ongunstiger dan het nationaal gemiddelde.
8. Voor Zoetermeer ligt de netto participatiegraad onder laag opgeleiden inmiddels onder het nationaal gemiddelde, terwijl rond het midden van het vorige decennium nog sprake was van een ruim bovengemiddelde score. Tevens was in de benchmark sprake van een bij de nationale trend achterblijvende ontwikkeling, zij het in mindere mate dan in Zoetermeer en ook in de relevante werkregio ontwikkelde de netto participatiegraad zich ongunstig. Dit is dus blijkbaar een regionaal verschijnsel. De hier geconstateerde ontwikkeling is een belangrijk aandachtspunt voor het sociaal-economisch beleid, bijvoorbeeld waar het gaat om plannen om bedrijventerreinen (met relatief veel werk voor laag opgeleiden) te transformeren naar woningbouw.
9. Ook de netto participatiegraad voor middelbaar opgeleiden heeft zich in Zoetermeer relatief ongunstig ontwikkeld, vergeleken met het nationaal gemiddelde, overigens in veel mindere mate dan voor laag opgeleiden. De afname in de benchmark en in de relevante werkregio was hier sterker.
10. Ook onder hoog opgeleiden (die overigens een veel hogere netto participatiegraad kennen dan middelbaar opgeleiden en vooral laag opgeleiden), heeft de netto participatiegraad zich in

Zoetermeer duidelijk ongunstiger ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde. Dat geldt ook voor de benchmark en de relevante werkregio, maar in veel mindere mate dan voor Zoetermeer.

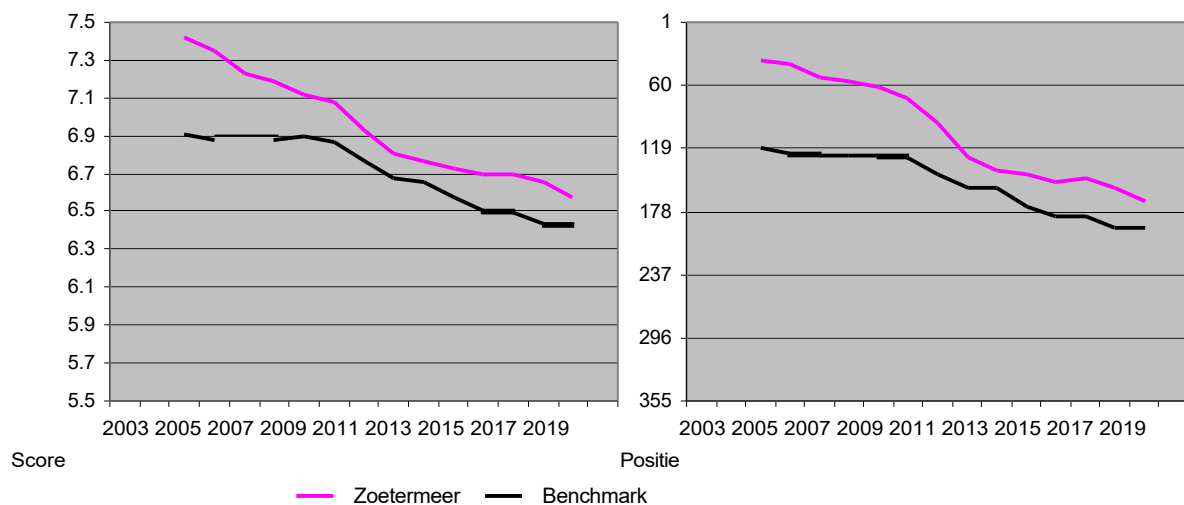
11. De opleidingsindex van de beroepsbevolking (een indicator voor het gemiddeld opleidingsniveau van de in een gebied wonende beroepsbevolking) ligt in Zoetermeer rond het nationaal gemiddelde (maar is sinds 2005 wel wat afgenomen), in de benchmark onder het nationaal gemiddelde en in de relevante regio ruim boven het nationaal gemiddelde. De 'voorsprong' van Zoetermeer op de benchmark is overigens kleiner geworden en de achterstand op de relevante regio wat groter. Het gemiddeld opleidingsniveau van de beroepsbevolking ontwikkelt zich in Zoetermeer dus relatief ongunstig. Aangezien de participatie op de arbeidsmarkt duidelijk toeneemt en de werkloosheid duidelijk afneemt naarmate het opleidingsniveau hoger is, heeft dit een nadelig effect op de *totale* participatiegraad en werkloosheid in Zoetermeer in verhouding tot het nationaal gemiddelde.
12. Het aandeel laag opgeleiden in de totale beroepsbevolking ligt in Zoetermeer onder het nationaal gemiddelde, terwijl het er in de benchmark boven ligt. Sinds 2011 ontwikkelt het aandeel laag opgeleiden zich in Zoetermeer overigens sterker dan het nationaal gemiddelde. In de relevante werkregio is juist een omgekeerde beweging zichtbaar.
13. Het aandeel middelbaar opgeleiden in de beroepsbevolking heeft zich in Zoetermeer sterker ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde (vooral in de jaren voor de kredietcrisis) en ligt inmiddels bijna op het niveau van de benchmark. In de relevante regio is het aandeel middelbaar opgeleiden in de beroepsbevolking veel lager.
14. In de jaren voor de kredietcrisis is het aandeel van hoog opgeleiden in de beroepsbevolking afgenomen. Inmiddels ligt het aandeel in Zoetermeer onder het nationaal gemiddelde, maar nog wel ruim boven het gemiddelde voor de benchmark. In de relevante werkregio is het aandeel van hoog opgeleiden in de totale beroepsbevolking opvallend hoog. Momenteel blijft Zoetermeer tien procent-punten achter bij het gemiddelde in de relevante werkregio.
15. In elk van de drie gebieden is het werkloosheidspercentage hoger dan het nationaal gemiddelde. In het vorige decennium was dat in Zoetermeer nog niet het geval. De werkloosheid ontwikkelt zich in Zoetermeer dus relatief ongunstig. Dat geldt overigens ook voor de benchmark en voor de relevante werkregio, maar in mindere mate dan voor Zoetermeer. Vooral in de eerste jaren vanaf de kredietcrisis was de ontwikkeling in alle drie typen gebieden relatief ongunstig.
16. Jongeren kennen in het algemeen een wat hogere werkloosheid dan gemiddeld. Dat blijkt ook uit een vergelijking tussen de figuren voor het totale werkloosheidspercentage en het werkloosheidspercentage in de leeftijdsklasse 15-24 jaar. Niet alleen de totale werkloosheid, maar ook de jeugdwerkloosheid heeft zich in alle drie gebieden relatief ongunstig ontwikkeld ten opzichte van het nationaal gemiddelde, waarbij in de benchmark de laatste jaren wel sprake was van een sterk herstel. Met enige verschillen in het exacte verloop in de tijd heeft de jeugdwerkloosheid zich in Zoetermeer ongeveer in dezelfde mate ontwikkeld als in de relevante werkregio, waarbij de jeugdwerkloosheid zich de afgelopen jaren wel relatief ongunstig heeft ontwikkeld in Zoetermeer, in tegenstelling tot de benchmark.
17. Voor het percentage van de inwoners van 15-64 jaar met een WW-uitkering zijn gegevens beschikbaar sinds 2007. Ook hier treedt in alle gebieden een relatief ongunstige ontwikkeling ten opzichte van het nationaal gemiddelde op. In tegenstelling tot ruim tien jaar geleden ligt het WW-percentage in Zoetermeer inmiddels boven het nationaal gemiddelde. In de benchmark was dat al het geval, maar het verschil met Zoetermeer is inmiddels kleiner geworden. Het WW-percentage in de relevante werkregio is wel gestegen, maar is onder het nationaal gemiddelde gebleven.
18. Door de tijd vergelijkbare gegevens over het percentage van de inwoners met een bijstandsuitkering zijn slechts sinds 2011 beschikbaar. In de relevante werkregio ligt dit percentage duidelijk boven het nationaal gemiddelde. Met name de stedelijke gebieden, zoals Den Haag, dragen daaraan bij: zij kennen een aanzienlijke omvang van langdurig werklozen (het 'granieten bestand'). Wat betreft het percentage bijstandsgerechtigden scoort Zoetermeer iets gunstiger dan de benchmark.

19. Nationaal zijn de gemiddelde verkoopprijzen van woningen tot de kredietcrisis gestegen, om daarna tot 2013 te dalen. Sindsdien zijn de prijzen in steeds sneller tempo gestegen. De afvlakking van de prijsstijgingen die recentelijk wordt geobserveerd, is in deze cijfers nog niet zichtbaar. De prijzen zijn in de relevante woonregio in de afgelopen vijftien jaar duidelijk sterker gestegen dan het nationaal gemiddelde. Dat was niet het geval in Zoetermeer: met duidelijke schommelingen in de tijd ontwikkelden de gemiddelde woningprijzen zich daar ongeveer volgens de nationale norm. Het prijsniveau ligt in Zoetermeer iets boven het gemiddelde voor de benchmark, maar onder het nationaal gemiddelde. Opgemerkt moet hierbij worden dat niet is gecorrigeerd voor eventuele lokale/regionale verschillen in oppervlak/inhoud en kwaliteit van de woningen. Vooral de *ontwikkeling* van de woningprijzen is hier daarom relevant.
20. De ontwikkeling van de WOZ-waarde volgt met enige vertraging de ontwikkeling van de verkoopprijzen, maar de grafieken voor de verkoopprijzen en de gemiddelde WOZ-waarde vormen zeker geen kopie. Terwijl de verkoopprijzen in de relevante woonregio in de meest recente jaren boven het nationaal gemiddelde lagen, geldt dat niet voor de WOZ-waarde. De ontwikkeling van de WOZ-waarde is in Zoetermeer en de benchmark de laatste jaren iets achtergebleven bij de nationaal gemiddelde ontwikkeling. Terwijl de gemiddelde WOZ-waarde in 2007 nog ongeveer gelijk was voor Zoetermeer en de relevante woonregio, is er inmiddels een aanzienlijk verschil ontstaan (ten nadele van Zoetermeer). Dat werd ook al voor de verkoopprijzen gesignaleerd. Wanneer woningprijzen worden beschouwd als een maatstaf voor de aantrekkelijkheid van de woningmarkt, zou hier uit afgeleid kunnen worden dat Zoetermeer aan populariteit heeft verloren ten opzichte van de omliggende relevante woonregio.
21. Het gemiddeld besteedbaar inkomen laat een duidelijk beeld zien: vijftien jaar geleden scoorde Zoetermeer nog ruim boven het nationaal gemiddelde, inmiddels is die voorsprong vrijwel verdwenen. Ook in de benchmark ontwikkelde het gemiddeld besteedbaar inkomen zich ongunstiger dan het nationaal gemiddelde, maar niet in de mate waarin dat in Zoetermeer is gebeurd. In de relevante woonregio lag het gemiddeld besteedbaar inkomen gedurende de gehele periode vrijwel op het nationaal gemiddelde. Van een relatieve achteruitgang was hier geen sprake. Wel ligt het gemiddeld inkomen in Zoetermeer momenteel nog boven het gemiddelde in de relevante woonregio.
22. Nationaal nam het aantal arbeidsplaatsen tot de kredietcrisis toe, daarna licht af, om de laatste jaren weer sterk te groeien. Tussen de drie gebieden bestaan hier duidelijke verschillen. In Zoetermeer was sprake van aanzienlijke ups and downs. De algemene trend is echter dat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen bij bedrijven en instellingen in Zoetermeer is achtergebleven bij het nationaal gemiddelde. In de relevante werkregio was dat in eerste instantie niet het geval, maar sinds de kredietcrisis bleef de ontwikkeling iets achter bij de nationale trend, met recentelijk een versnelling in de neergaande trend. De benchmark groeide tot de kredietcrisis nog ruim sterker dan het nationaal gemiddelde, maar daarna volgende een duidelijke kentering. Vooral tot de kredietcrisis bleef de ontwikkeling in Zoetermeer achter bij de benchmark, daarna was de ontwikkeling vergelijkbaar.
23. Bepalend voor de arbeidsmarktperspectieven van de bevolking is vooral het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 18-66 jaar (de potentiële beroepsbevolking): de 'werkgelegenheidsfunctie'. In de periode 2003-2007 nam deze scherp af voor Zoetermeer. Daarna was sprake van een ontwikkeling die ongeveer gelijk was aan het nationaal gemiddelde. In de benchmark ontwikkelde de werkgelegenheidsfunctie zich de afgelopen tien jaar juist ongunstig. Ronduit alarmerend is de ontwikkeling van de werkgelegenheidsfunctie in de relevante werkregio in de afgelopen tien jaar. Dit vormt ook een verklaring voor het feit dat de ontwikkeling van de netto participatiegraad ongunstig is geweest in de relevante werkregio (waarbij waarschijnlijk ook nog sprake is van een toegenomen pendel naar buiten de regio). Wanneer de werkgelegenheidsfunctie zich in de eigen gemeente ongunstig ontwikkelt (zoals in Zoetermeer), zou men elders in de regio kunnen gaan werken. Daar ontwikkelt de werkgelegenheidsfunctie zich echter ook ongunstig. Gaan werken

- buiten de regio is voor hoog opgeleiden (met gemiddeld grote pendelafstanden) een optie, maar voor middelbaar en vooral laag opgeleiden veel minder.
24. Het aandeel van laag opgeleiden in het totale personeelsbestand bij bedrijven en instellingen is nationaal en in Zoetermeer afgenomen. Het verschil tussen Zoetermeer en Nederland is overigens kleiner geworden: het aandeel van laag opgeleiden is in Zoetermeer minder sterk afgenomen dan nationaal.
 25. Ook het aandeel van middelbaar opgeleiden in de totale werkgelegenheid is zowel in Zoetermeer als nationaal heel licht afgenomen. De ontwikkeling van dit aandeel was in Zoetermeer vrijwel gelijk aan het nationaal gemiddelde.
 26. Zoetermeer heeft een opvallend hoog aandeel hoog opgeleiden (HBO en wetenschappelijk opgeleiden) in het aantal arbeidsplaatsen bij bedrijven en instellingen in de gemeente. Dat aandeel is overigens sinds 2003 wel sterk afgenomen, hoewel die relatieve achteruitgang ten opzichte van het nationaal gemiddelde de laatste jaren tot stilstand lijkt te zijn gekomen.
 27. De opleidingsindex neemt nationaal toe. Er is sprake van een voortgaande 'upgrading' van de werknemers bij bedrijven en instellingen in Nederland. Dat geldt ook voor het personeel bij bedrijven en instellingen in Zoetermeer, maar de 'voorsprong' op het nationaal gemiddelde is duidelijk afgenomen.

Aan de hand van de dertien kernindicatoren is een totaalscore voor de sociaal-economische ontwikkeling bepaald. Daartoe zijn voor elke kernindicator per jaar de scores omgezet in rapportcijfers op soortgelijke wijze als in het economisch rapport (een range van 3 tot 10, met een gemiddelde van 6.5). De ongewogen som levert dan de eindscore op. Het resultaat staat in figuur 2.3 voor Zoetermeer en de benchmark.

Figuur 2.3 Totaalscore monitor sociaal-economische ontwikkeling



Het rapportcijfer laat een dalende tendens zien voor Zoetermeer. Tot de kredietcrisis wisten de benchmarkgemeenten hun positie te handhaven, maar sindsdien is daar toen ook de relatieve achteruitgang ten opzichte van het nationaal gemiddelde ingezet. Zoetermeer heeft weliswaar nog een lichte voorsprong ten opzichte van de benchmarkgemeenten, maar dat verschil is veel kleiner dan vijftien jaar geleden.

In tabel 2.2 staan de posities van Zoetermeer en de individuele benchmarkgemeenten in 2005 en 2018. Zoetermeer is duidelijk gezakt op de ranglijst van 355 gemeenten, maar staat nog wel bij de bovenste helft. Ook voor alle andere zes voormalige groeikernen geldt dat hun positie op de ranglijst van de sociaal-economische ontwikkeling is afgenomen.

Naast de verandering in positie kan ook de verandering in rapportcijfer tussen 2005 en 2018 worden berekend. In tabel 2.3a staat de top-10 van gemeenten met de sterkste toename van het rapportcijfer tussen 2005 en 2018 en hun posities in 2005 en 2018.

Tabel 2.2 Positie totaalscore sociaal-economische ontwikkeling 2005 en 2018

Gemeente	Positie 2005	Positie 2018
Zoetermeer	37	169
Nieuwegein	9	100
Almere	49	83
Capelle aan den IJssel	104	247
Purmerend	158	186
Lelystad	172	263
Nissewaard	221	284
Benchmark gemiddeld	119	194

Tabel 2.3a Top-10 verbetering totaalscore sociaal-economische ontwikkeling, 2005-2018

Positie	Gemeente	Positie 2005	Positie 2018
1	Urk	139	22
2	Amsterdam	140	16
3	Alblasserdam	316	213
4	Reimerswaal	257	100
5	Barneveld	65	7
6	Hendrik-Ido-Ambacht	201	54
7	Bunnik	113	22
8	Velsen	158	41
9	Hof van Twente	265	159
10	Haarlem	201	22

Tabel 2.3b Top-10 verslechtering totaalscore sociaal-economische ontwikkeling, 2005-2018

Positie	Gemeente	Positie 2005	Positie 2018
1	Wijk bij Duurstede	147	305
2	Stede Broec	17	100
3	Zoetermeer	37	169
4	Nieuwegein	9	101
5	Goirle	83	194
6	Capelle aan den IJssel	104	247
7	Eemnes	65	186
8	Westervoort	214	309
9	Drechterland	55	169
10	Doesburg	335	348

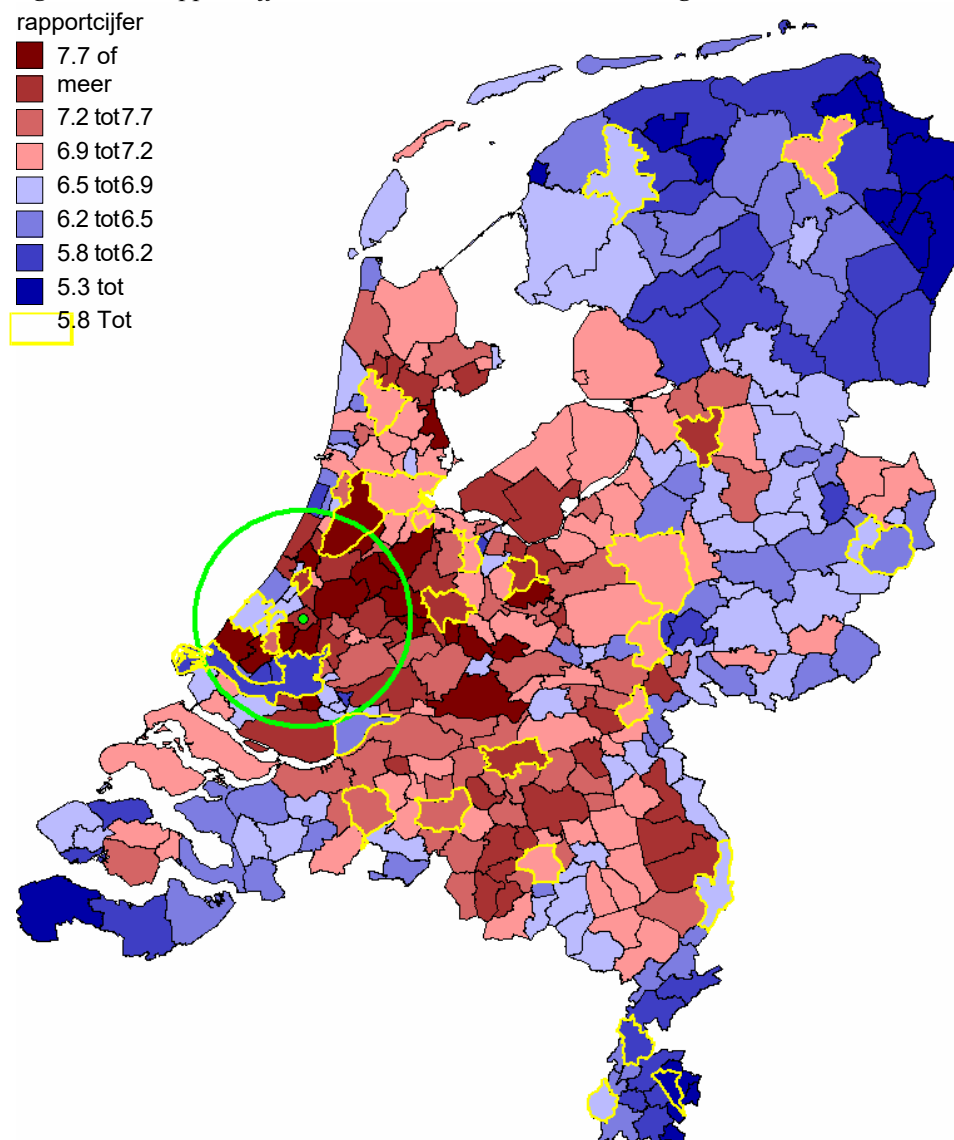
Posities in de top-10 worden door allerlei typen gemeenten ingenomen, van steden als Amsterdam en Haarlem tot Urk en Reimerswaal. Het basisniveau verschilt sterk: Barneveld stond al op 65 in 2005 en steeg naar 7 in 2018, terwijl Alblasserdam weliswaar een sterke toename van het rapportcijfer realiseerde, maar vanuit een zeer lage positie kwam (plaats 316 in 2005), en ook in 2018 met positie 213 nog niet bij de bovenste helft stond. En ook bestaan er verschillen tussen gemeenten in het type indicatoren dat vooral voor de verbetering op de ranglijst heeft gezorgd (zie figuur 2.2 voor Zoetermeer). Daar wordt hier niet op ingegaan. Amsterdam is niet de enige grote stad met een gunstige ontwikkeling sinds 2005. Op de ranglijst staat Rotterdam op plaats 12 (van 305 in 2005 naar 236 in 2018) en Utrecht op plaats 20 (van 23

in 2005 naar 4 in 2018). Den Haag blijft hier overigens bij achter. De Hofstad staat 'slechts' op plaats 234 (en nam in 2005 en 2018 de posities 201 en 194 in).

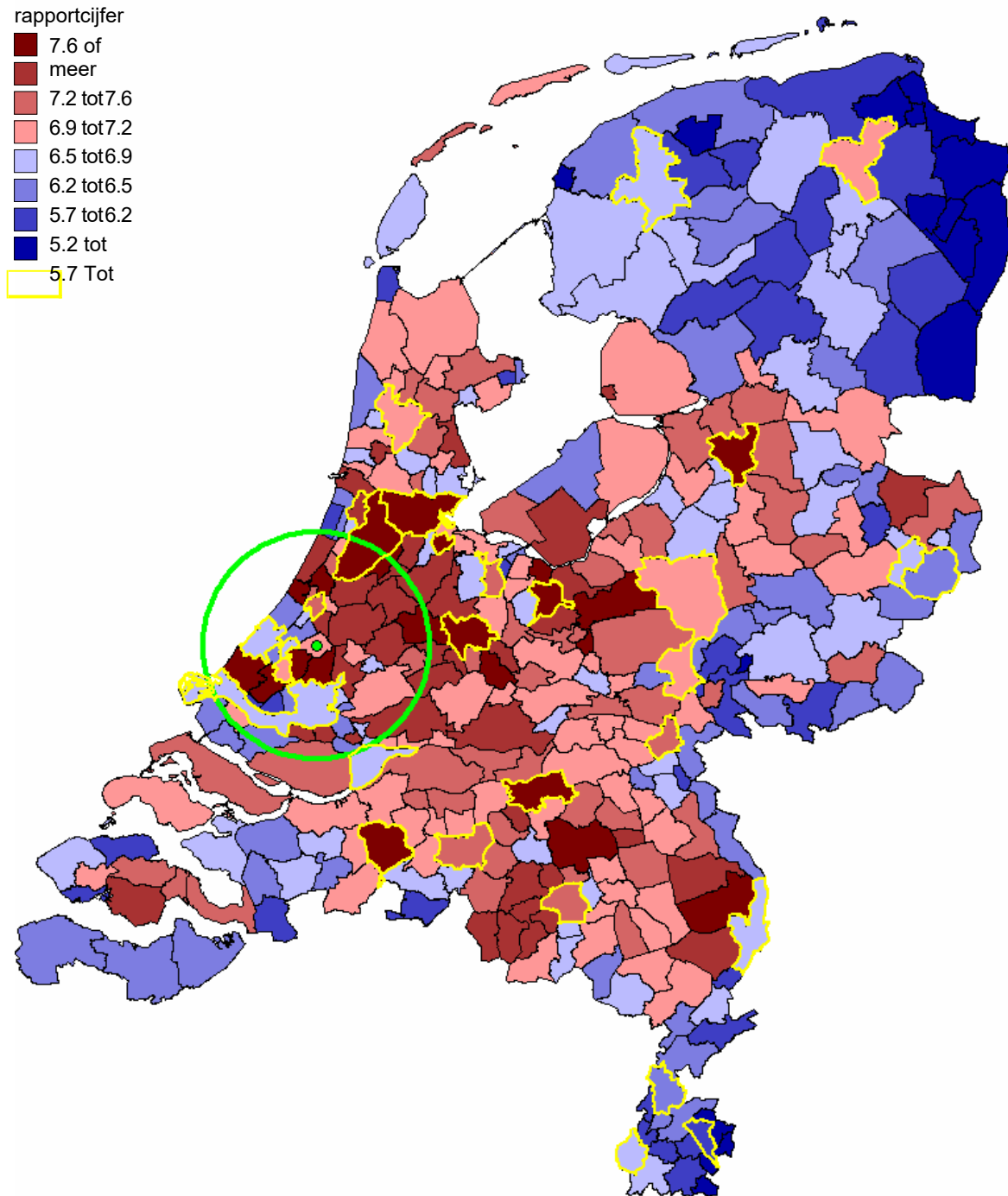
In tabel 2.3b staan de tien gemeenten met de meest ongunstige ontwikkeling van de sociaal-economische ontwikkeling. Slechts Wijk bij Duurstede en Stede Broec staan nog lager op deze ranglijst dan Zoetermeer. Van de benchmarkgemeenten staan ook Nieuwegein en Capelle in deze top-tien van gemeenten die de totaalscore het meest zagen afnemen. Lelystad staat op 35, Nissewaard op 37, Almere op 74 en Purmerend op 99.

In figuur 2.4 staat de totaalscore op de sociaal-economische ontwikkeling in 2005 en 2018 en de verandering van het rapportcijfer tussen 2005 en 2018. Zoetermeer staat met een groene stip in de figuur en het gebied met een straal van 30 kilometer rond Zoetermeer is aangegeven. Ook zijn de 28 kernsteden uit de gebiedsindeling van Bureau Louter weergegeven in de kaarten. In figuur 2.4c staat de verandering in het rapportcijfer tussen 2005 en 2018.

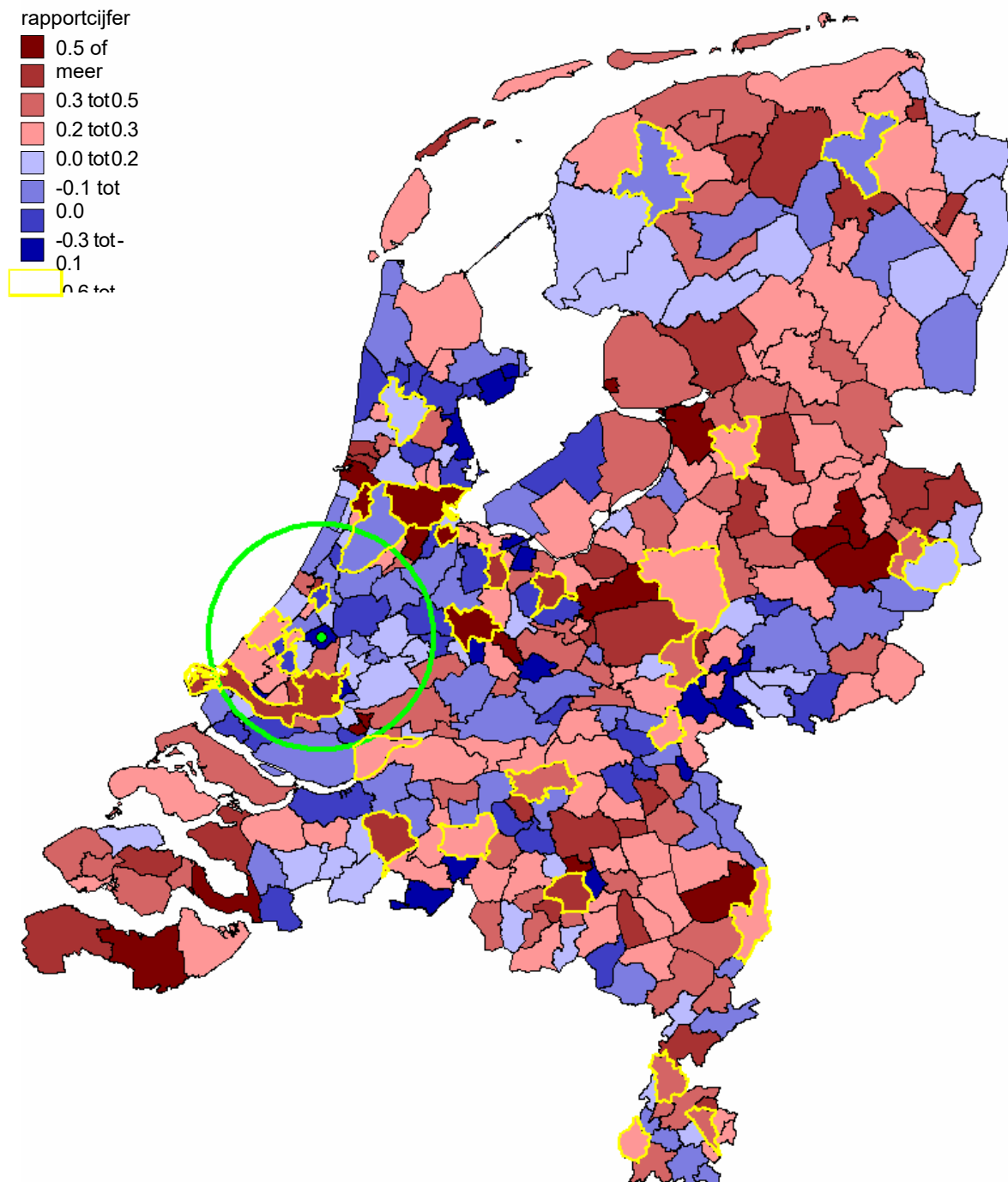
Figuur 2.4a Rapportcijfer sociaal-economische ontwikkeling, 2005



Figuur 2.4b Rapportcijfer sociaal-economische ontwikkeling, 2018



Figuur 2.4c Verandering score sociaal-economische ontwikkeling, 2005-2018



In 2005 scoorden achttien van de 28 kernsteden bovengemiddeld (zie figuur 2.4a). In de Randstad scoorden in 2005 slechts Den Haag, Rotterdam en Dordrecht benedengemiddeld (de Zuidvleugel), terwijl van de acht kernsteden in de nationaal decentraal gelegen delen van Nederland slechts Groningen bovengemiddeld scoorde. In het algemeen was slechts incidenteel sprake van bovengemiddelde scores in de nationaal decentraal gelegen delen van Nederland, terwijl die in grote delen van Noord-Brabant, het

westelijk deel van Gelderland, geheel Flevoland en de meeste gemeenten in de drie westelijke provincies wel voorkomen. In de Randstad is dat slechts voor enkele gemeenten langs de Noordzeekust en delen van de Zuidvleugel van de Randstad niet het geval. Zoetermeer scoorde in 2005 nog in de subtop. Het kaartbeeld was in 2018 niet veel gewijzigd (zie figuur 2.4b). Zo scoorden nog steeds dezelfde tien kernsteden benedengemiddeld (hoewel Rotterdam inmiddels duidelijk hoger op de ranglijst staat).

Desalniettemin zijn er specifieke verschuivingen geweest tussen 2005 en 2018 (zie figuur 2.4c). Opvallend is dat 21 van de 28 kernsteden hun score hebben verbeterd tussen 2005 en 2018. Dat geldt slechts niet voor Groningen, Leeuwarden, Enschede, Haarlemmermeer, Alkmaar, Leiden en Delft. Vrijwel alle groeikernen (afgezien van sommige groeikernen die al een flinke omvang hadden, zoals Amersfoort en Helmond) kenden een afname van het rapportcijfer, met als opvallende uitzondering Houten. Verder is duidelijk dat vooral de wat meer suburbane delen van de Randstad een afname van de totaalscore kenden, terwijl de meer verstedelijkte delen van de Randstad juist een toename realiseerden. Dat past in de trend van de toenemende populariteit van stedelijke gebieden bij mensen en bedrijven. Buiten de Randstad zien zeker niet alleen Noord-Brabant en Gelderland hun positie verbeteren. Met uitzondering van Enschede en directe omgeving kende geheel Overijssel een positieve ontwikkeling. Dat geldt ook voor Zeeland, grote delen van Limburg en delen van Noord-Friesland en Zuid-Drenthe. Daarbij gaat het overigens veelal wel om een verbetering van de positie vanaf een lage basis, want veel van deze gemeenten kenden in 2018 nog steeds een benedengemiddelde score.

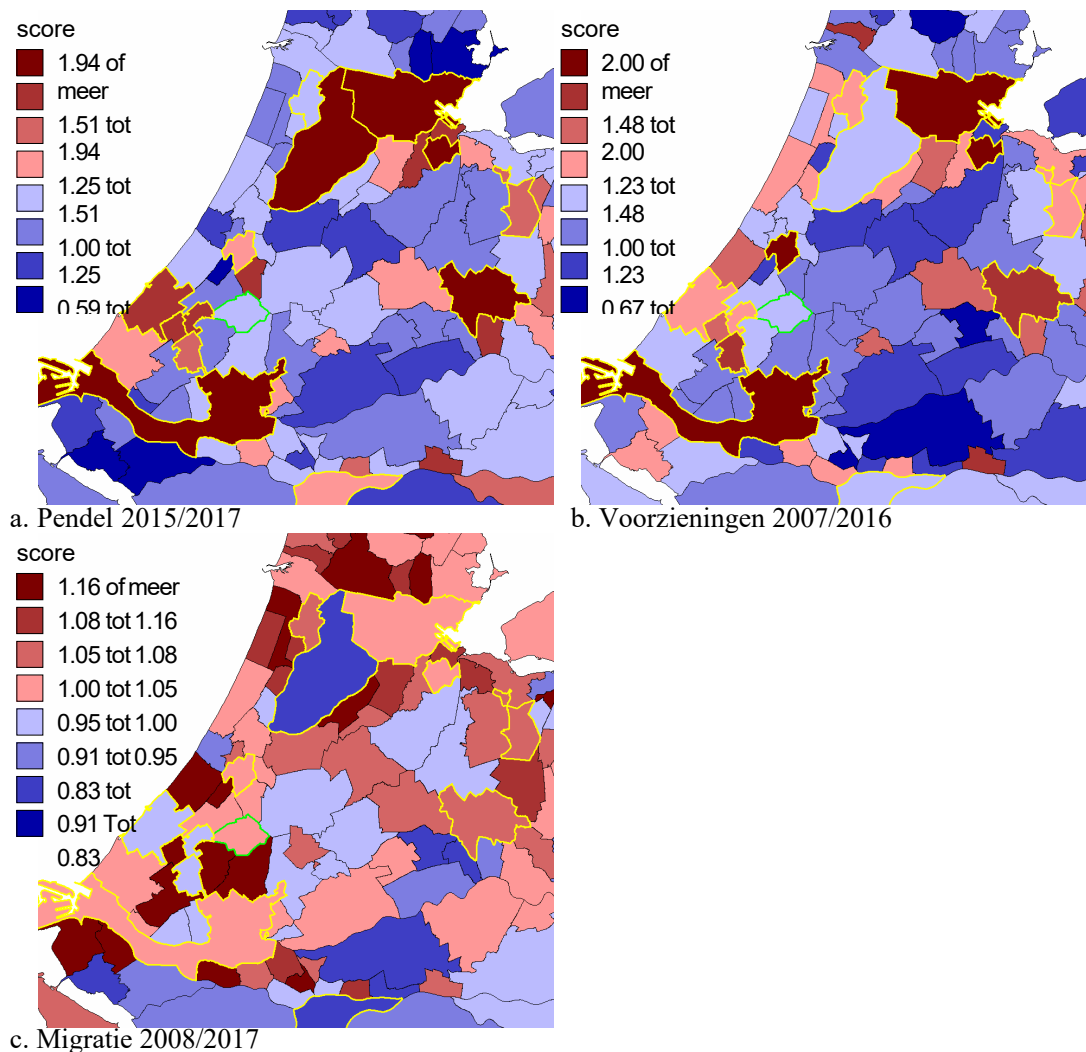
3 Relatiepatronen

Ontwikkelingen in Zoetermeer kunnen niet los worden gezien van hun regionale context. Dat geldt voor de arbeidsmarkt, de woningmarkt en het gebruik van allerlei typen voorzieningen (zoals winkels, vrijetijdsactiviteiten en onderwijs). In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan diverse typen relatiepatronen tussen gemeenten. Eerst wordt in paragraaf 3.1 een kort totaalbeeld geschetst, vervolgens komen achtereenvolgens aan de orde binnenlandse migratiebewegingen (verhuizingen van personen; zie paragraaf 3.2), pendel (woon-werk stromen; zie paragraaf 3.3) en stromen die verband houden met het gebruik van voorzieningen (paragraaf 3.4).

3.1 Totaalbeeld relatiepatronen

In figuur 3.1 staat de verhouding van inkomende en uitgaande stromen (exclusief stromen binnen de gemeente zelf).

Figuur 3.1 Verhouding inkomende en uitgaande stromen (exclusief binnengemeentelijke stromen)

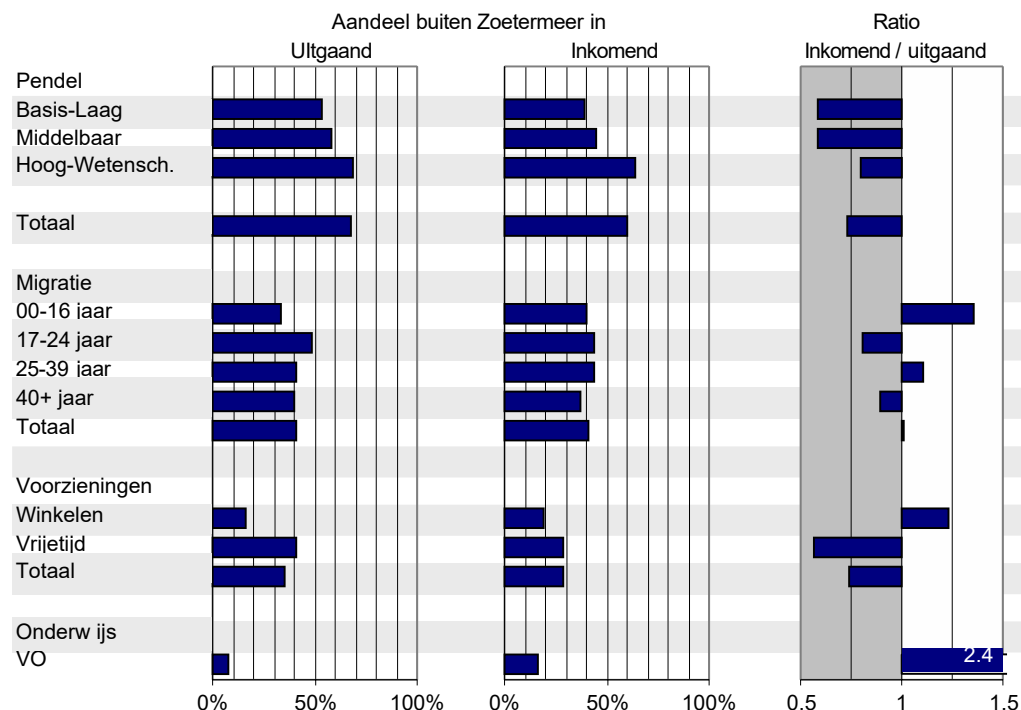


In de rood gekleurde gemeenten zijn er meer stromen naar de gemeente toe, dan er stromen de gemeente uitgaan. Zij hebben in meerdere of mindere mate een 'centrumfunctie', Onderzocht zijn woon-werk stromen (pendel), stromen in verband met het gebruik van voorzieningen (winkelen, vrijetijdsactiviteiten, onderwijs en zorg) en verhuizingen van personen (binnenlandse migratie). Geel gemarkeerd in de kaarten zijn kernsteden van stadsgewesten volgens de indeling van Bureau Louter.

De kernsteden in de Randstad vervullen in het algemeen een centrumfunctie op het gebied van werken en voorzieningen, met Haarlem als uitzondering bij de pendel en Dordrecht bij voorzieningen. Voor verhuizingen van personen zijn er meer uitzonderingen. In de omgeving van Zoetermeer verliezen Den Haag en Delft bijvoorbeeld per saldo inwoners als gevolg van binnenlandse migratie, terwijl Leiden en Rotterdam een lichte winst boeken. Zoetermeer kent zowel voor werken (de pendel) als voor voorzieningen een licht negatieve balans. Voor migratie kent Zoetermeer een positief saldo (gemiddeld in de periode 2008/2017), maar in veel mindere mate dan bijvoorbeeld de buurgemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp.

In figuur 3.2 zijn de stromen verder uitgesplitst voor Zoetermeer. Binnen woon-werk stromen is een onderscheid gemaakt naar drie opleidingsniveaus⁹, binnen migratie naar vier leeftijdsklassen en binnen voorzieningen naar winkelen en vrijetijdsactiviteiten, alsmede naar voortgezet onderwijs. In de figuur staat het aandeel van de intergemeentelijke stromen, zowel voor de uitgaande als de inkomende stromen. Tevens is het saldo weergegeven van de inkomende en uitgaande stromen (exclusief de stromen die binnen Zoetermeer zelf blijven).

Figuur 3.2 Aandeel intergemeentelijke stromen naar en vanuit Zoetermeer



⁹ De gegevens per opleidingsniveau zijn niet recenter beschikbaar dan voor de periode 2000-2009, terwijl de gegevens voor het totaal betrekking hebben op de periode 2015/2017. Het totaal en de drie opleidingsniveaus zijn daarom niet direct vergelijkbaar. Aangenomen mag overigens worden dat de verschillen in het patroon tussen de drie opleidingsniveaus niet heel sterk gewijzigd zullen zijn.

Op de arbeidsmarkt zijn er veel intergemeentelijke stromen: ruim tweederde deel van de werkzame inwoners van Zoetermeer werkt buiten de gemeente, terwijl drievijfde deel van de werknemers bij bedrijven en instellingen in Zoetermeer van buiten de gemeente komt. Dat aandeel neemt toe naarmate het opleidingsniveau hoger is. Van de verhuizingen van personen blijft een wat groter deel binnen Zoetermeer (bijna 60%), met een wat groter aandeel intergemeentelijke verhuizingen in de leeftijdsklasse 17-24 jaar (bijvoorbeeld voor het elders gaan volgen van onderwijs) en een wat kleiner aandeel in de leeftijdsklasse 0-16 jaar (er is terughoudendheid om ver te verhuizen wanneer kinderen nog basisonderwijs of voortgezet onderwijs volgen).

Het aandeel intergemeentelijke verplaatsingen is voor het gebruik maken van voorzieningen weer wat kleiner dan voor verhuizingen van personen. Voor winkelen is het aandeel intergemeentelijke verplaatsingen overigens duidelijk lager dan voor vrijetijdsactiviteiten en voor voortgezet onderwijs is dat aandeel nog lager (zie ook paragraaf 3.4 voor de verschillende typen onderwijs). De saldi zijn overwegend negatief, met uitzondering van de leeftijdsklassen 0-16 jaar en 25-39 jaar (er vestigen meer gezinnen in de gezinsvormende fase in Zoetermeer dan er vertrekken), winkelen en het volgen van voortgezet onderwijs. Zoetermeer vervult dus een regionale centrumfunctie op het gebied van winkelen en voortgezet onderwijs. Meer uitgaande dan inkomende stromen zijn er voor alle drie opleidingsniveaus op de arbeidsmarkt (met de minst ongunstige balans voor hoog/wetenschappelijk opgeleiden), voor de leeftijdsklasse 17-24 jaar (te verwachten voor een gemeente met een bescheiden hoger onderwijs functie) en, opvallend genoeg, ook voor de leeftijdsklasse 40 jaar en ouder. Daar wordt later in het rapport op ingegaan. Hoewel voor winkelen een positief saldo resulteert, zijn er meer uitgaande dan inkomende stromen voor het totaal van alle voorzieningen (winkelen, vrijetijdsactiviteiten, zorg en onderwijs). Voor vrijetijdsactiviteiten is het saldo vrij sterk negatief.

Totale jaarlijkse verplaatsingen vanuit en naar Zoetermeer

In het Onderzoek Verplaatsingen in Nederland (OVIN) van het CBS wordt jaarlijks het verplaatsingsgedrag van inwoners tussen gemeenten in Nederland onderzocht. Jaarlijks zijn er ongeveer 100 duizend deelnemers aan dit onderzoek. Om de statistische betrouwbaarheid te verhogen gaat Bureau Louter uit van tien-jaars gemiddelden voor een recente periode (2007/2016). Daardoor is er voldoende massa aan respondenten om ook een splitsing naar het type verplaatsingen te maken (zie paragraaf 3.4). In tabel 3.1 en figuur 3.3 staat een overzicht van de uitsplitsing in herkomst en bestemming van alle stromen vanuit en naar Zoetermeer. Een soortgelijk overzicht zal verder in dit hoofdstuk voor elk type relatiepatronen wordt aangehouden. Dit zal kortweg worden aangeduid als een 'stromenoverzicht'. In het kader 'toelichting stromenoverzicht' is aangegeven hoe de tabel en figuur gelezen moeten worden.

Uit tabel 3.1 blijkt dat Den Haag het grootste aandeel inneemt in de stromen naar Zoetermeer, gevolgd door de buurgemeenten Leidschendam-Voorburg, Lansingerland, Alphen aan den Rijn (waaronder ook Benthuisen) en Pijnacker-Nootdorp. Rotterdam komt pas op plaats 6. De omvang van de stroom naar Zoetermeer is voor Rotterdam slechts een vijfde deel van de stroom vanuit Den Haag, terwijl Den Haag en Rotterdam hemelsbreed op ongeveer dezelfde afstand van Zoetermeer liggen. Bij de uitgaande stromen neemt Rotterdam de tweede plaats in, ook hier overigens ruim achter Den Haag.

Wanneer gecorrigeerd wordt voor de omvang van een gemeente zakt Den Haag duidelijk op de ranglijst: naar een achtste plaats voor de verplaatsingen naar Zoetermeer en naar de vierde plaats voor de verplaatsingen vanuit Zoetermeer. Rotterdam komt op deze ranglijst helemaal niet voor. Vooral dicht bij Zoetermeer liggende gemeenten staan hoog op deze ranglijst voor de relatieve score: afstand is een zeer bepalende factor voor de intensiteit van relaties tussen twee gebieden.

Zoals al eerder werd gesignaleerd (zie figuur 1.2) zijn de relatiepatronen voor Zoetermeer het meest intensief met Overig Haaglanden. Naar meer verstedelijkte regio's (overig Haaglanden, Regio Rotterdam, Leidse regio) en stedelijke gemeenten is het aandeel stromen vanuit Zoetermeer in het algemeen hoger dan het aandeel stromen er vandaan. Voor meer landelijke gebieden (het Groene Hart) en gemeenten is dat andersom. Daarvoor vervult Zoetermeer (in lichte mate) een 'centrumfunctie'. In absolute zin (de omvang

van de stromen) steekt Overig Haaglanden met kop en schouders boven de andere gebieden uit. Dat hangt ook samen met de grote omvang van Overig Haaglanden in vergelijking tot bijvoorbeeld de Leidse regio en het Groene Hart. In relatieve zin is bij de inkomende stromen het verschil tussen Overig Haaglanden en het Groene Hart bijvoorbeeld duidelijk kleiner dan in absolute zin (0.022 versus 0.015 respectievelijk 12.0% versus 4.3%).

Uit de tabel kan ook het relatief belang van gemeenten binnen hun regio worden afgelezen. Zo is bij de uitgaande verplaatsingen het aandeel van Overig Haaglanden 16.7%, maar neemt Den Haag daar alleen al 10.1% van voor haar rekening. Voor de andere gemeenten in Overig Haaglanden resteert dus in totaal 6.6%. Bij de inkomende stromen heeft Lansingerland een aandeel van 2.0% op een totaal van 4.2% voor de Regio Rotterdam. De stad Rotterdam heeft een kleiner aandeel (1.3%). De overige gemeenten in Regio Rotterdam hebben dus slechts een aandeel van 0.9%. Bij de uitgaande stromen is de situatie overigens anders. Daar is het aandeel van Rotterdam 2.5% (op een regionaal totaal van 4.5%) en het aandeel van Lansingerland 'slechts' 1.3%. Dit bevestigt weer het beeld dat Zoetermeer voor kleinere, landelijke, gemeenten een centrumfunctie vervult, terwijl kernsteden juist een centrumfunctie vervullen voor Zoetermeer.

Op deze manier kunnen ook alle andere stromenoverzicht in dit hoofdstuk worden 'gelezen'. Slechts bij zeer opvallende resultaten zal verder op de details in het stromenoverzicht worden ingegaan.

Toelichting stromenoverzicht

In de eerste regel van de tabel staan eerst het percentage van alle inkomende stromen dat van binnen Zoetermeer komt en het aandeel van alle uitgaande stromen dat binnen Zoetermeer blijft. Wanneer het 'aandeel inkomend' groter is dan het 'aandeel uitgaand' is sprake van een negatief saldo. Vervolgens is onder 'relatief inkomend' en 'relatief uitgaand' de omvang van de stroom voor een gemeente berekend per inwoner van die gemeente. Dit is vervolgens als index berekend ten opzichte van de score voor Zoetermeer zelf. In de eerste regel resulteert daarom twee maal exact een één.

Vervolgens is de top-10 van gemeenten met de grootste inkomende en uitgaande stromen naar/vanuit Zoetermeer bepaald. Daarbij zijn de stromen die binnen Zoetermeer zelf blijven meegerekend (zie de eerste regel in de tabel). Naast de absolute aandelen (de twee linker kolommen), is tevens de top-10 van gemeenten voor de relatieve maatstaf weergegeven: de stroom naar respectievelijk vanuit Zoetermeer per hoofd van de bevolking als index van de omvang van de stroom per hoofd van de bevolking die binnen Zoetermeer zelf blijft. In het algemeen zijn de stromen per hoofd van de bevolking binnen Zoetermeer zelf veel groter dan de stromen naar en vanuit andere gemeenten per inwoner aldaar. De scores liggen dus ver onder de één.

Naast ranglijsten op het niveau van individuele gemeenten zijn tevens ranglijsten bepaald op het niveau van regio's (zie figuur 1.2a voor de gebiedsindeling), zowel voor de aandelen in het totaal als voor de relatieve scores (gecorrigeerd voor de omvang van een regio).

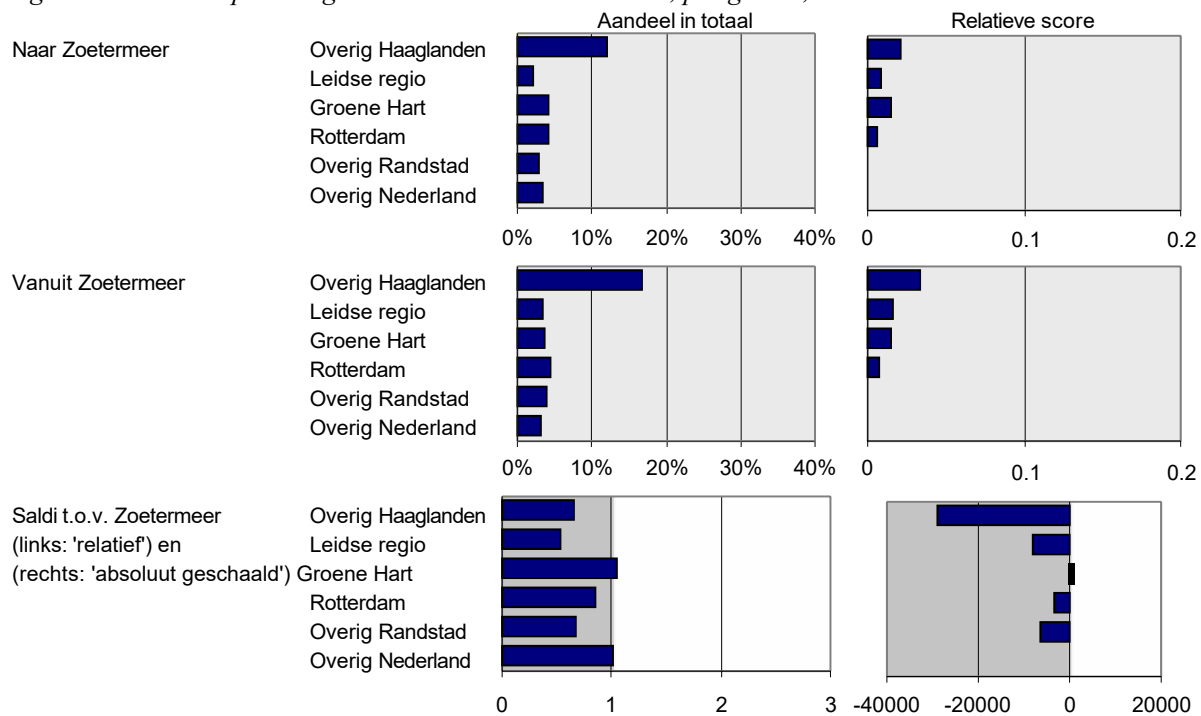
In de figuur staan in de bovenste twee rijen eerst links de aandelen van de zes gebieden in de stromen naar respectievelijk vanuit Zoetermeer. Zoetermeer zelf, dat veelal een aanzienlijk aandeel heeft, staat niet in deze figuur. Rechts staan de relatieve scores, op dezelfde manier berekend als voor de gemeenten.

In de onderste rij van de figuur staat links het saldo dat Zoetermeer realiseert ten opzichte van het gebied, uitgedrukt als ratio: de inkomende gedeeld door de uitgaande stromen (berekend exclusief de stromen die binnen Zoetermeer zelf blijven). Bij een score hoger dan 1 is voor Zoetermeer sprake van een positief saldo (meer inkomende dan uitgaande stromen). Rechtsonder staat een 'absolute maatstaf'. Berekend is duizend maal het absolute saldo van instroom en uitstroom voor Zoetermeer ten opzichte van het aangegeven gebied gedeeld door het aantal inwoners van Zoetermeer. Doordat gedeeld wordt door eenzelfde 'norm' kan ten eerste de absolute omvang van het saldo worden vergeleken tussen gebieden binnen de figuur zelf en kan ten tweede voor een gebied het verschil in absolute omvang tussen categorieën migratie, pendel en voorzieningenrelaties worden vergeleken. Verplaatsingen worden bepaald als alle verplaatsingen in een jaar, pendel wordt één maal in het jaar gemeten en verhuizingen van personen (migratie) komen gemiddeld slechts eens in de tien jaar voor. Deze getallen zijn daarom voor de verplaatsingen van personen duidelijk hoger dan voor pendel en migratie.

Tabel 3.1 Totaal inkomende en uitgaande verplaatsingen van personen, Zoetermeer, 2007/2016

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	71.1%		64.5%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	6.7%	Den Haag	10.1%	Den Haag	0.066	Zoeterwoude	0.088	Zoeterwoude
2	2.2%	L-Voorburg	2.5%	Rotterdam	0.054	Lansingerland	0.060	Rijswijk
3	2.0%	Lansingerland	2.1%	L-Voorburg	0.051	P-Nootdorp	0.052	L-Voorburg
4	2.0%	Alphen a/d Rijn	1.7%	Leiden	0.049	L-Voorburg	0.037	Den Haag
5	1.7%	P-Nootdorp	1.7%	Rijswijk	0.035	Waddinxveen	0.036	Lansingerland
6	1.3%	Rotterdam	1.5%	Alphen a/d Rijn	0.031	Alphen a/d Rijn	0.034	Leiderdorp
7	0.9%	Leiden	1.3%	Delft	0.023	Zuidplas	0.033	P-Nootdorp
8	0.8%	Gouda	1.3%	Lansingerland	0.022	Den Haag	0.032	Bodegraven-Reeuwijk
9	0.7%	Zuidplas	1.1%	P-Nootdorp	0.018	Oudewater	0.027	Leiden
10	0.7%	Delft	1.0%	Utrecht	0.017	Gouda	0.025	Alphen a/d Rijn
Ranglijstgebieden								
1	71.1%	Zoetermeer	64.5%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	12.0%	Overig Haaglanden	16.7%	Overig Haaglanden	0.022	Overig Haaglanden	0.033	Overig Haaglanden
3	4.3%	Groene Hart	4.5%	Rotterdam	0.015	Groene Hart	0.017	Leidse regio
4	4.2%	Rotterdam	3.9%	Ov. Randstad	0.009	Leidse regio	0.015	Groene Hart
5	3.4%	Ov. Nederland	3.7%	Groene Hart	0.006	Rotterdam	0.007	Rotterdam
6	3.0%	Ov. Randstad	3.5%	Leidse regio	0.001	Ov. Randstad	0.002	Ov. Randstad
7	2.0%	Leidse regio	3.2%	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

Figuur 3.3 Verplaatsingen naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2007-2016



3.2 Migratie (verhuizing van personen)

Mensen doorlopen een levenscyclus die samengaat met verhuizingen. In eerste instantie wordt vanuit het ouderlijk huis verhuisd, veelal rond de leeftijd van 17-24 jaar. Soms gebeurt dit om samen te gaan wonen/trouwen, vaak om zelfstandig te gaan wonen. Wanneer men hoger onderwijs gaat volgen is de kans dat men over wat grotere afstand verhuist groter dan wanneer dat niet zo is. Voor degenen die eerst zelfstandig hebben gewoond is dan een volgende stap dat zij gaan samenwonen/trouwen en vaak (maar niet altijd) kinderen krijgen. Dit gebeurt vooral in de leeftijdsklasse 25-39 jaar. In die leeftijdsklasse is er ook een zekere mate van terughoudendheid om over grotere afstand te verhuizen in verband met schoolgaande kinderen. Later in de wooncarrière (vanaf 40 jaar) kan men dan eventueel opnieuw verhuizen: naar een groter, duurder huis (omdat men dat zich dan kan permitteren) of juist naar een kleiner huis (wanneer de kinderen uit huis zijn). Dit algemene patroon wordt 'verstoord' doordat sommigen meer kans hebben om te moeten verhuizen om werkredenen dan anderen.

Zoetermeer heeft slechts een bescheiden hoger onderwijs functie (hoewel er ambities zijn om die functie te gaan versterken). Verwacht mag dus worden dat er in de leeftijdsklasse 17-24 jaar sprake zal zijn van een negatief migratiesaldo. Vanaf het moment van aanwijzing als groeikern heeft Zoetermeer een opvangfunctie vervuld voor inwoners van omliggende gemeenten (vooral Den Haag) die een stap in hun wooncarrière wilden zetten (een wat mooier huis en/of woonomgeving dan waar zij vandaan kwamen) of zich in de gezinsvormende fase van hun leven bevonden. De sterke groei van Zoetermeer ging dus vooral gepaard met een groei van jonge gezinnen (de leeftijdsklassen 0-16 jaar en 25-39 jaar). Zij zijn uiteraard in de loop der jaren ouder geworden. Een groot deel van hen is in Zoetermeer blijven wonen (met mogelijk wel één of meer verhuizingen binnen Zoetermeer). Gestaag neemt daardoor het aandeel ouderen in de bevolking ('vergrijzing' toe). Inmiddels kent Zoetermeer veel lagere groeicijfers: de meest recente, en gezien het gebrek aan ruimte voor uitbreiding, ook laatste nieuwbouwwijk (of: 'uitleglocatie') dateert van de jaren nul: Oosterheem). Aan de hand van de migratiebewegingen kan worden bepaald of Zoetermeer nog steeds een aantrekkelijk gemeente is voor jonge gezinnen. In de periode 2008/2017 blijkt dat inderdaad het geval te zijn, gezien de positieve migratiesaldi in de leeftijdsklassen 0-16 jaar en 25-39 jaar.

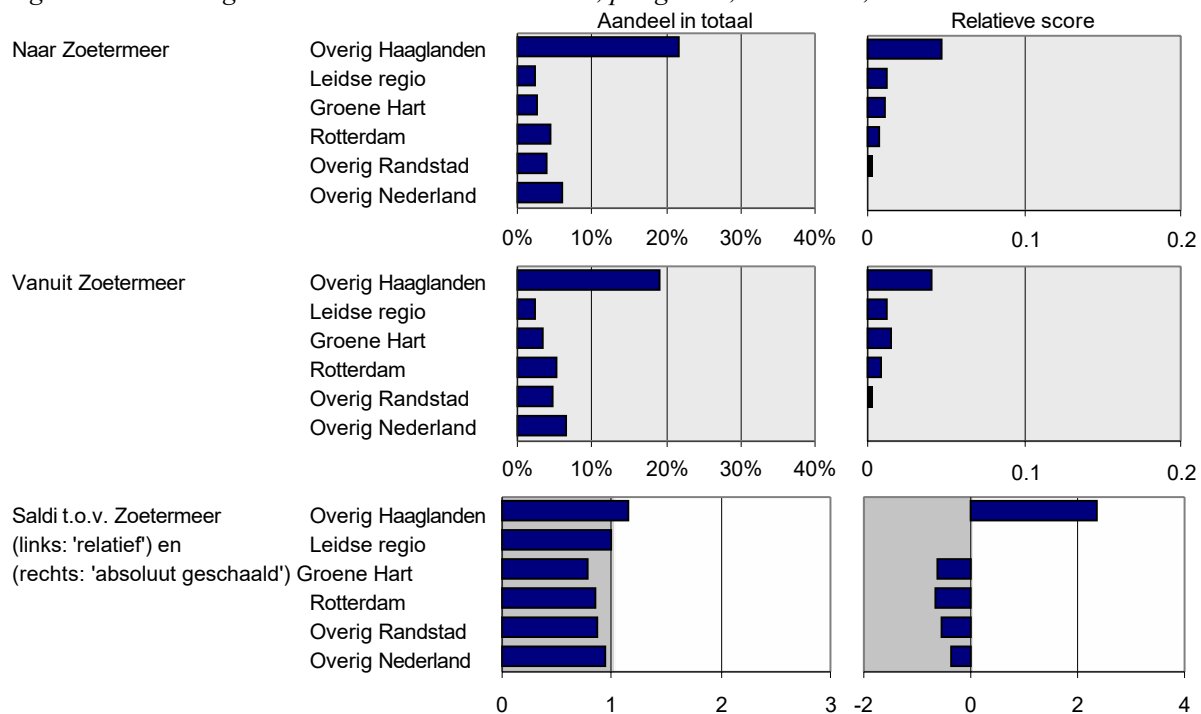
In vijf stromenoverzichten (voor de totale bevolking en naar vier leeftijdsklassen) zijn de bewegingen naar en vanuit Zoetermeer blootgelegd. Enige bevindingen:

- In de periode 2008/2017 waren de totale inkomende en uitgaande stromen vrijwel met elkaar in evenwicht. Dat is het totaalresultaat van een positief saldo in de leeftijdsklassen 0-16 jaar en 25-39 jaar en een negatief saldo in de leeftijdsklassen 17-24 jaar en 40 jaar en ouder.
- Overig Haaglanden (en daarbinnen Den Haag) spelen een zeer belangrijke rol in de migratiebewegingen naar en vanuit Zoetermeer. Het aandeel in de inkomende stromen is voor Den Haag bijvoorbeeld 14.1% en voor (naar aantal inwoners gemeten grotere) Rotterdam 2.2%. Dit verschil geldt dus nog steeds, lang nadat Zoetermeer zijn rol als groeikern voor (met name) Den Haag heeft vervuld.
- In de omvang van migratiestromen van en naar Zoetermeer spelen omvang van de gemeente en afstand tot die gemeente een belangrijke rol: de verhuiskans wordt groter naarmate een gemeente groter is en kleiner naarmate de afstand groter is. Bij de relatieve cijfers is gecorrigeerd voor de omvang. Daarin komt het 'afstandseffect' daarom nog veel duidelijker naar voren dan bij de absolute aandelen. Dan nog valt bij de inkomende stromen Den Haag op: die 'relatieve score' (per hoofd van de bevolking) is bij de totale migratie voor Den Haag hoger dan voor (dichter bij Zoetermeer gelegen) gemeenten als Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland. Bij de uitgaande stromen is dat overigens niet het geval.
- Zoetermeer kent voor de totale migratie een positief saldo ten opzichte van Overig Haaglanden, evenwicht ten opzichte van de Leidse regio en een negatief saldo ten opzichte van de overige gebieden. De migratiestromen van en naar Zoetermeer lopen dus voornamelijk van west naar oost: naar Zoetermeer komen er meer mensen vanuit het westen, vanuit Zoetermeer gaan er meer mensen naar het oosten (en zuiden).

Tabel 3.2 Inkomende en uitgaande migratie, Zoetermeer, 2008/2017, totaal

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	58.9%		59.0%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	14.1%	Den Haag	11.9%	Den Haag	0.080	L-Voorburg	0.065	L-Voorburg
2	3.0%	L-Voorburg	2.6%	Rotterdam	0.056	Den Haag	0.062	P-Nootdorp
3	2.2%	Rotterdam	2.4%	L-Voorburg	0.054	Rijswijk	0.052	Lansingerland
4	1.6%	Delft	1.7%	P-Nootdorp	0.050	P-Nootdorp	0.047	Den Haag
5	1.4%	P-Nootdorp	1.6%	Lansingerland	0.042	Zoeterwoude	0.044	Rijswijk
6	1.4%	Rijswijk	1.4%	Leiden	0.037	Lansingerland	0.039	Zoeterwoude
7	1.3%	Leiden	1.4%	Alphen	0.032	Delft	0.033	Waddinxveen
8	1.2%	Alphen	1.4%	Delft	0.023	Alphen	0.030	Zuidplas
9	1.2%	Lansingerland	1.2%	Amsterdam	0.022	Leiden	0.027	Delft
10	0.9%	Amsterdam	1.2%	Rijswijk	0.019	Zuidplas	0.026	Alphen
Ranglijstgebieden								
1	58.9%	Zoetermeer	59.0%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	21.7%	Overig Haaglanden	19.0%	Overig Haaglanden	0.047	Overig Haaglanden	0.041	Overig Haaglanden
3	6.0%	Ov. Nederland	6.4%	Ov. Nederland	0.013	Leidse regio	0.014	Groene Hart
4	4.4%	Rotterdam	5.2%	Rotterdam	0.011	Groene Hart	0.013	Leidse regio
5	4.0%	Ov. Randstad	4.7%	Ov. Randstad	0.007	Rotterdam	0.009	Rotterdam
6	2.6%	Groene Hart	3.3%	Groene Hart	0.002	Ov. Randstad	0.002	Ov. Randstad
7	2.4%	Leidse regio	2.4%	Leidse regio	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

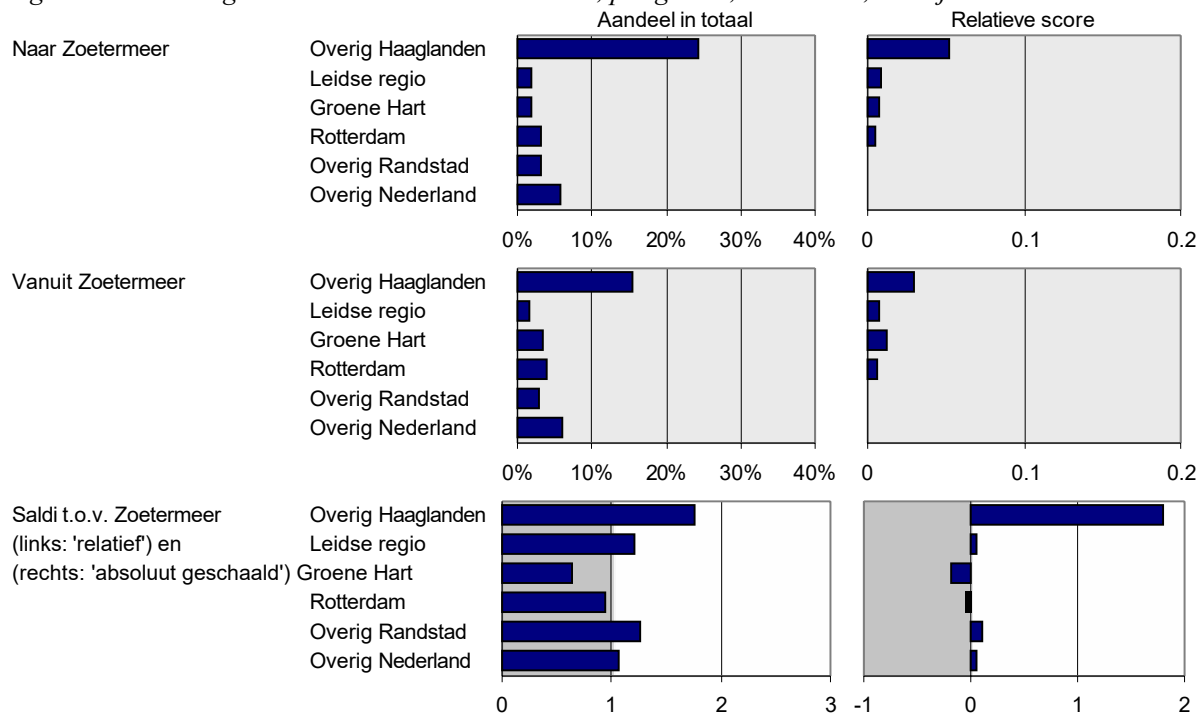
Figuur 3.4 Migratie naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2008/2017, totaal



Tabel 3.3 Inkomende en uitgaande migratie, Zoetermeer, 2008/2017, 0-16 jaar

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	60.1%		67.1%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	16.1%	Den Haag	8.7%	Den Haag	0.087	L-Voorburg	0.062	L-Voorburg
2	3.3%	L-Voorburg	2.6%	L-Voorburg	0.063	Den Haag	0.057	P-Nootdorp
3	1.7%	Delft	1.8%	P-Nootdorp	0.055	Rijswijk	0.047	Lansingerland
4	1.5%	Rotterdam	1.7%	Lansingerland	0.051	P-Nootdorp	0.035	Zoeterwoude
5	1.5%	P-Nootdorp	1.5%	Alphen	0.034	Delft	0.030	Den Haag
6	1.4%	Rijswijk	1.3%	Rotterdam	0.025	Lansingerland	0.026	Waddinxveen
7	0.9%	Lansingerland	1.1%	Delft	0.021	Zoeterwoude	0.026	Zuidplas
8	0.9%	Alphen	1.0%	Westland	0.016	Alphen	0.025	Alphen
9	0.8%	Leiden	0.7%	Rijswijk	0.015	Waddinxveen	0.025	Rijswijk
10	0.8%	Westland	0.7%	Zuidplas	0.014	Voorschoten	0.020	Delft
Ranglijstgebieden								
1	60.1%	Zoetermeer	67.1%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	24.3%	Overig Haaglanden	15.5%	Overig Haaglanden	0.052	Overig Haaglanden	0.029	Overig Haaglanden
3	5.7%	Ov. Nederland	6.0%	Ov. Nederland	0.009	Leidse regio	0.012	Groene Hart
4	3.3%	Rotterdam	3.9%	Rotterdam	0.008	Groene Hart	0.007	Leidse regio
5	3.1%	Ov. Randstad	3.3%	Groene Hart	0.005	Rotterdam	0.006	Rotterdam
6	1.9%	Groene Hart	2.8%	Ov. Randstad	0.002	Ov. Randstad	0.001	Ov. Randstad
7	1.6%	Leidse regio	1.4%	Leidse regio	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

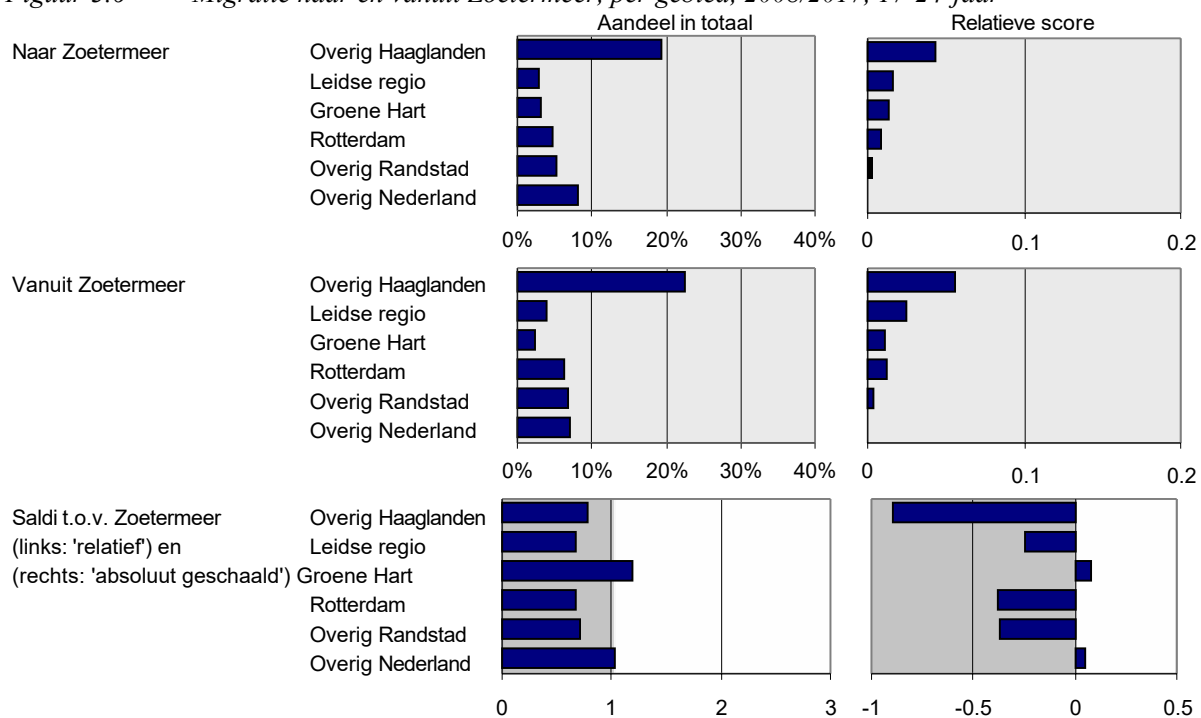
Figuur 3.5 Migratie naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2008/2017, 0-16 jaar



Tabel 3.4 Inkomende en uitgaande migratie, Zoetermeer, 2008/2017, 17-24 jaar

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	56.4%		51.1%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	12.5%	Den Haag	15.2%	Den Haag	0.069	L-Voorburg	0.070	Den Haag
2	2.5%	L-Voorburg	4.3%	Rotterdam	0.057	P-Nootdorp	0.069	L-Voorburg
3	2.4%	Rotterdam	3.2%	Leiden	0.052	Den Haag	0.062	Leiden
4	1.8%	Leiden	2.3%	L-Voorburg	0.048	Zoeterwoude	0.057	P-Nootdorp
5	1.6%	Delft	2.3%	Amsterdam	0.044	Lansingerland	0.052	Rijswijk
6	1.6%	P-Nootdorp	2.2%	Delft	0.042	Rijswijk	0.052	Delft
7	1.5%	Alphen	1.7%	Utrecht	0.033	Delft	0.037	Lansingerland
8	1.4%	Amsterdam	1.4%	P-Nootdorp	0.032	Leiden	0.027	Zoeterwoude
9	1.3%	Lansingerland	1.2%	Rijswijk	0.030	Alphen	0.024	Waddinxveen
10	1.1%	Rijswijk	1.0%	Lansingerland	0.022	Waddinxveen	0.021	Alphen
Ranglijstgebieden								
1	56.4%	Zoetermeer	51.1%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	19.5%	Overig Haaglanden	22.4%	Overig Haaglanden	0.044	Overig Haaglanden	0.056	Overig Haaglanden
3	8.2%	Ov. Nederland	7.1%	Ov. Nederland	0.017	Leidse regio	0.025	Leidse regio
4	5.2%	Ov. Randstad	6.7%	Ov. Randstad	0.014	Groene Hart	0.012	Rotterdam
5	4.8%	Rotterdam	6.4%	Rotterdam	0.008	Rotterdam	0.011	Groene Hart
6	3.0%	Groene Hart	4.0%	Leidse regio	0.003	Ov. Randstad	0.004	Ov. Randstad
7	2.9%	Leidse regio	2.3%	Groene Hart	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

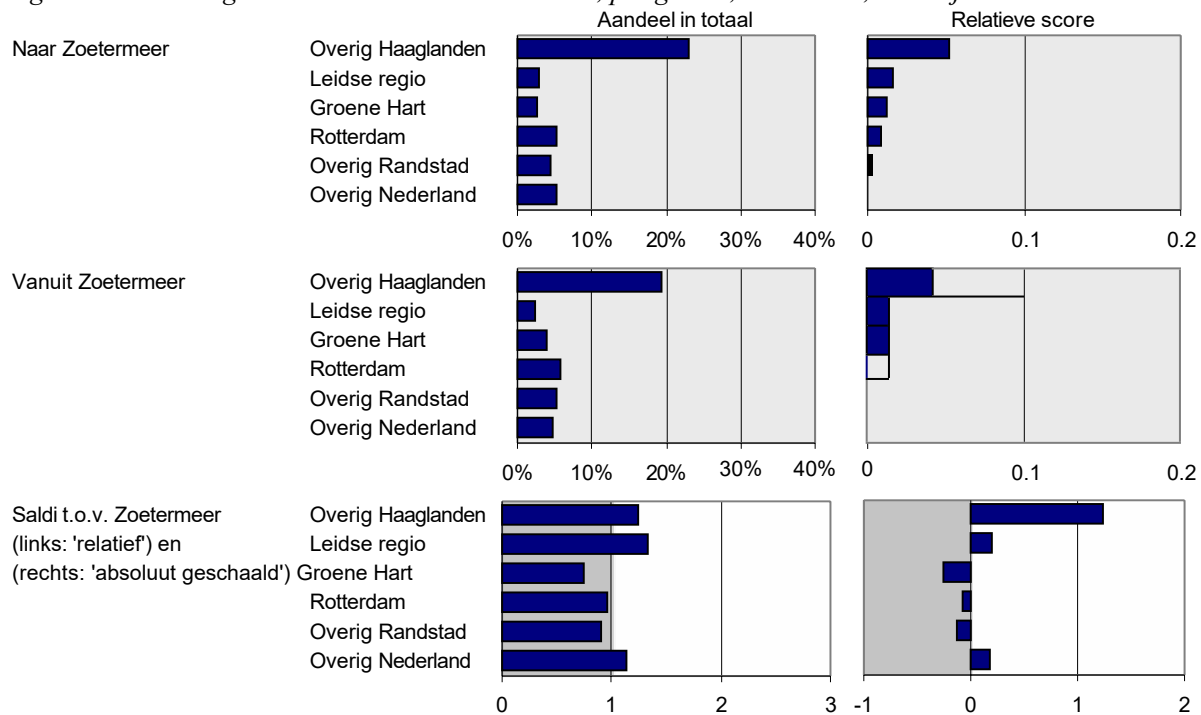
Figuur 3.6 Migratie naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2008/2017, 17-24 jaar



Tabel 3.5 Inkomende en uitgaande migratie, Zoetermeer, 2008/2017, 25-39 jaar

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	56.5%		58.9%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	14.9%	Den Haag	12.2%	Den Haag	0.087	L-Voorburg	0.069	L-Voorburg
2	3.1%	L-Voorburg	2.7%	Rotterdam	0.063	Rijswijk	0.064	P-Nootdorp
3	2.9%	Rotterdam	2.6%	L-Voorburg	0.061	Den Haag	0.063	Lansingerland
4	1.7%	Delft	1.9%	Lansingerland	0.056	Zoeterwoude	0.049	Den Haag
5	1.6%	Leiden	1.8%	P-Nootdorp	0.051	P-Nootdorp	0.048	Zoeterwoude
6	1.6%	Rijswijk	1.5%	Alphen	0.039	Lansingerland	0.045	Rijswijk
7	1.4%	P-Nootdorp	1.4%	Amsterdam	0.037	Delft	0.041	Waddinxveen
8	1.2%	Alphen	1.2%	Delft	0.029	Leiden	0.033	Zuidplas
9	1.2%	Lansingerland	1.2%	Leiden	0.024	Alphen	0.029	Alphen
10	1.0%	Amsterdam	1.2%	Rijswijk	0.020	Zuidplas	0.025	Delft
Ranglijstgebieden								
1	56.5%	Zoetermeer	58.9%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	22.9%	Overig Haaglanden	19.4%	Overig Haaglanden	0.052	Overig Haaglanden	0.042	Overig Haaglanden
3	5.3%	Rotterdam	5.8%	Rotterdam	0.016	Leidse regio	0.016	Groene Hart
4	5.2%	Ov. Nederland	5.2%	Ov. Randstad	0.012	Groene Hart	0.012	Leidse regio
5	4.5%	Ov. Randstad	4.7%	Ov. Nederland	0.009	Rotterdam	0.010	Rotterdam
6	2.9%	Leidse regio	3.8%	Groene Hart	0.002	Ov. Randstad	0.003	Ov. Randstad
7	2.7%	Groene Hart	2.2%	Leidse regio	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

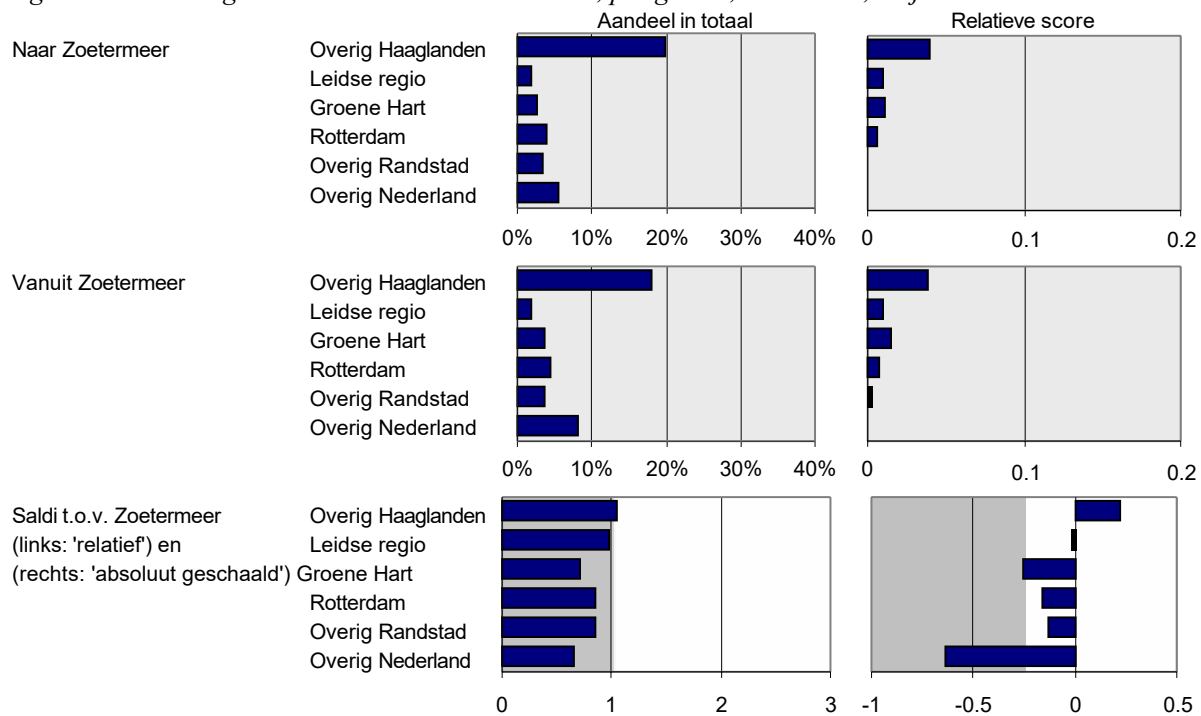
Figuur 3.7 Migratie naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2008/2017, 25-39 jaar



Tabel 3.6 *Inkomende en uitgaande migratie, Zoetermeer, 2008/2017, 40 jaar en ouder*

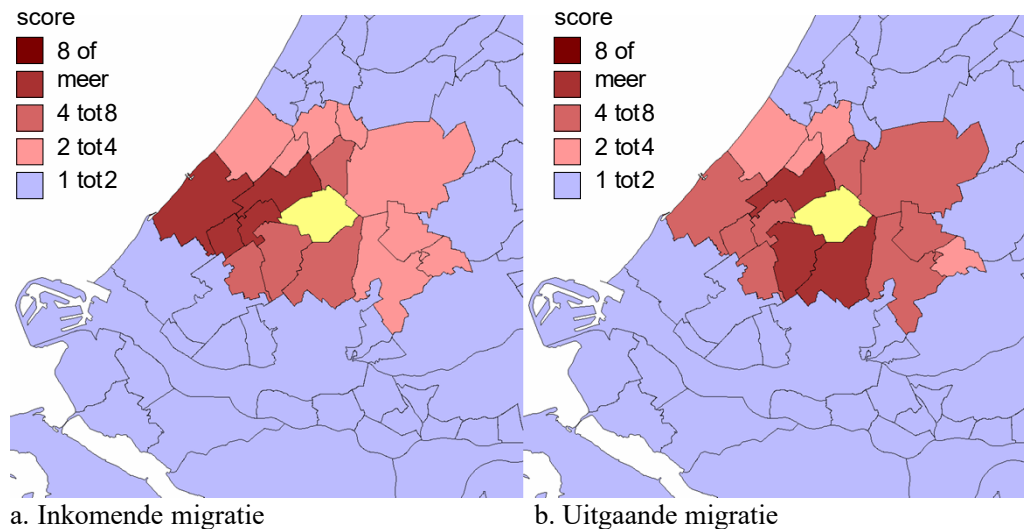
	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	62.7%		60.2%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	12.6%	Den Haag	11.0%	Den Haag	0.073	L-Voorburg	0.067	P-Nootdorp
2	2.9%	L-Voorburg	2.3%	L-Voorburg	0.051	Rijswijk	0.060	L-Voorburg
3	1.6%	Rotterdam	1.9%	P-Nootdorp	0.047	Den Haag	0.056	Lansingerland
4	1.4%	Rijswijk	1.8%	Rotterdam	0.043	P-Nootdorp	0.051	Rijswijk
5	1.3%	P-Nootdorp	1.8%	Lansingerland	0.038	Lansingerland	0.043	Den Haag
6	1.3%	Alphen	1.4%	Alphen	0.037	Zoeterwoude	0.041	Zoeterwoude
7	1.3%	Delft	1.3%	Rijswijk	0.025	Delft	0.036	Zuidplas
8	1.3%	Lansingerland	1.0%	Delft	0.023	Alphen	0.035	Waddinxveen
9	0.9%	Leiden	0.9%	Zuidplas	0.021	Waddinxveen	0.028	Wassenaar
10	0.8%	Westland	0.8%	Westland	0.020	Zuidplas	0.025	Alphen
Ranglijstgebieden								
1	62.7%	Zoetermeer	60.2%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	19.8%	Overig Haaglanden	18.1%	Overig Haaglanden	0.040	Overig Haaglanden	0.038	Overig Haaglanden
3	5.6%	Ov. Nederland	8.1%	Ov. Nederland	0.011	Groene Hart	0.015	Groene Hart
4	4.0%	Rotterdam	4.5%	Rotterdam	0.009	Leidse regio	0.010	Leidse regio
5	3.3%	Ov. Randstad	3.7%	Ov. Randstad	0.006	Rotterdam	0.007	Rotterdam
6	2.7%	Groene Hart	3.6%	Groene Hart	0.002	Ov. Randstad	0.002	Ov. Randstad
7	1.9%	Leidse regio	1.8%	Leidse regio	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

Figuur 3.8 *Migratie naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2008/2017, 40 jaar en ouder*



De 'west-oost beweging' in de migratiestromen voor Zoetermeer komt ook in figuur 3.9 naar voren. Daarin staat de 'migratie-intensiteit': de naar omvang van een gemeente gewogen omvang van de migratie naar Zoetermeer (figuur 3.9a) en vanuit Zoetermeer (figuur 3.9b). In het algemeen hebben de westelijk van Zoetermeer gelegen gemeenten voor de inkomende migratie een donkerder kleur dan voor de uitgaande migratie, terwijl voor de oostelijk (en direct ten zuiden) van Zoetermeer gelegen gemeenten voor de inkomende migratie juist een lichtere kleur resulteert dan voor de uitgaande stromen.

Figuur 3.9 Migratie-intensiteit per gemeente



Toelichting: Weergegeven is voor elke gemeente de migratiestroom naar Zoetermeer (figuur a) respectievelijk vanuit Zoetermeer (figuur b) per inwoner van de gemeente als index ten opzichte van de totale migratiestromen (inclusief binnengemeentelijke migratie) per inwoner in Nederland. Bovengemiddelde scores zijn rood weergegeven.

De stromenoverzichten per leeftijdsklasse leggen verdere details bloot:

- Het hoogste positieve migratiesaldo resulteert voor de leeftijdsklasse 0-16 jaar (jonge gezinnen). Vooral ten opzichte van Overig Haaglanden is het saldo sterk positief. Ten opzichte van het Groene Hart is overigens sprake van een negatief saldo: ook hier geldt de west-oost beweging. Opvallend is hier het zeer grote verschil tussen Den Haag en Rotterdam: het aandeel van Den Haag in de totale inkomende migratie is 16.1%, van Rotterdam slechts 1.5%. Voor jonge gezinnen lijkt Zoetermeer dus nauwelijks in beeld voor Rotterdammers.
- Bij het negatieve saldo voor de leeftijdsklasse 17-24 jaar ('jongeren') valt op dat voor het Groene Hart hier juist een positief migratiesaldo resulteert voor Zoetermeer. Blijkbaar is Zoetermeer voor jongeren uit het Groene Hart aantrekkelijker als woonplaats dan andersom. Het gaat overigens in absolute zin om kleine aantallen. Verder zijn, met uitzondering van Overig Nederland, alle saldi negatief voor Zoetermeer, onder andere omdat in die gebieden hoger onderwijs instellingen staan en mogelijk ook omdat jongeren de 'reuring' van steden zoeken. Voor alle kernsteden (Den Haag, Delft, Leiden, Rotterdam, Amsterdam, Utrecht) zijn de aandelen voor de leeftijdsklasse 17-24 jaar (jongeren) duidelijk hoger dan voor de leeftijdsklasse 0-16 jaar (jonge gezinnen). Dit verschijnsel staat bekend onder de naam 'jonge vlucht'.
- In de leeftijdsklasse 25-39 jaar gaat het deels om jonge gezinnen, maar deels ook om alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. De migratiepatronen vormen daarom een 'afgevlakte' afspiegeling van de patronen voor de leeftijdsklasse 0-16 jaar. Ook hier is de west-oost beweging herkenbaar, maar het saldo ten opzichte van Overig Haaglanden is minder sterk positief dan voor de leeftijdsklasse 0-16 jaar.

- In de leeftijdsklasse 40 jaar en ouder is het migratiesaldo licht negatief voor Zoetermeer: het is ongeveer in evenwicht ten opzichte van Overig Haaglanden en de Leidse regio en vooral negatief ten opzichte van het Groene Hart en Overig Nederland. Een verdere uitsplitsing naar leeftijdsklassen zou hier meer inzicht in de achterliggende mechanismen kunnen leveren, bijvoorbeeld of vooral ouderen verhuizen naar 'Overig Nederland' (op zoek naar rust en ruimte).

Elders in dit rapport wordt ingegaan op regionale/gemeentelijke verschillen in woningprijzen en woonaantrekkelijkheid (vooral bepalend voor verhuizing om woonredenen, die veelal over wat kortere afstanden plaatsvindt), terwijl ook de levensfase waarin men zich bevindt en de spreiding van onderwijs en banen over het land (in verband met verhuizing voor studieredenen of werkredenen, die gemiddeld over wat grotere afstand plaatsvindt) van belang is. Dat levert aanwijzingen voor de mechanismen achter de migratiebewegingen. Voor een volledige en sluitende 'verklaring' zou overigens specifiek woningmarktonderzoek gewenst zijn.

3.3 Pendel (woon-werk stromen)

De omvang van pendelstromen (woon-werk verkeer) tussen gemeenten wordt bepaald door de omvang van de beroepsbevolking in de herkomstgemeente, de omvang van de werkgelegenheid in de bestemmingsgemeente en (negatief) door de afstand tussen herkomst en bestemming. Bepalend bij die 'afstand' is overigens vooral de reistijd via verschillende modaliteiten. Langzaam verkeer (lopen, fiets) zal vooral lokaal plaatsvinden. Over wat grotere afstanden is vooral de bereikbaarheid met de auto (goede aansluiting op het wegennet) en het aanbod van openbaar vervoer relevant. Naarmate er snellere/betere verbindingen zijn, zal de pendelintensiteit bij eenzelfde hemelsbrede afstand groter zijn. Voor Zoetermeer geldt dat bijvoorbeeld over de weg in west-oost richting (de A12), terwijl in het openbaar vervoer de verbindingen met Den Haag duidelijk beter/snelser zijn dan met Rotterdam. Ook de kwalitatieve 'match' speelt een rol: wanneer de inwoners van een gemeente voornamelijk hoog opgeleid zijn, zal de totale woon-werk stroom naar een gemeente met veel banen voor hoog opgeleiden eerder hoger zijn dan de totale woon-werk stroom naar een gemeente met veel banen voor laag opgeleiden. Tenslotte spelen historische banden waarschijnlijk een rol. Bij verplaatsingen van bedrijven (mits niet over te grote afstand, zodat verhuizing van personeel noodzakelijk is) zal in eerste instantie het personeel gaan pendelen. Pas op termijn, wanneer nieuw personeel wordt geworven, zal de oriëntatie op personeel dat in of nabij de nieuwe vestigingsgemeente van het bedrijf woont groter worden. Dit geldt ook voor verhuizing van personen. Wanneer iemand die in Den Haag woont en werkt naar Zoetermeer verhuist, zal hij (in ieder geval in eerste instantie) waarschijnlijk in Den Haag blijven werken. Ook dit effect zal na verloop van tijd verwateren, omdat bij verwisseling van baan eerder naar een baan die dicht bij de woonplaats ligt gezocht zal worden. Wanneer echter weer nieuwe generaties Hagenaars naar Zoetermeer verhuizen, zal dit effect blijven bestaan. Aldus kunnen 'pendelkansen' naar en vanuit Zoetermeer naar andere gemeenten worden bepaald.

Wordt als voorbeeld de 'pendelkans' vanuit Zoetermeer van hoog opgeleiden naar Rotterdam en Den Haag genomen: het aantal banen in Den Haag en Rotterdam ligt in dezelfde orde van grootte en de hemelsbrede afstand tussen het centrum van Zoetermeer en het centrum van Rotterdam is maar iets groter dan tussen het centrum van Zoetermeer en het centrum van Den Haag. Toch werkt 28.0% van de werkzame hoog opgeleiden uit Zoetermeer in Den Haag, terwijl het aandeel van Rotterdam slechts 5.7% bedraagt. Gegeven het bovenstaande kunnen hier de volgende verklaringen voor worden gegeven:

- Vanuit Zoetermeer is de bereikbaarheid over de weg voor Den Haag (via de A12) hoger dan voor Rotterdam.
- De bereikbaarheid via het openbaar vervoer is voor Den Haag beter dan voor Rotterdam.
- In Den Haag is het aandeel van hoog opgeleiden in het personeelsbestand bij de daar gevestigde bedrijven en instellingen hoger dan in Rotterdam.

- De 'historie' werkt in het voordeel van Den Haag. In Zoetermeer wonen veel meer ex-Hagenaars dan ex-Rotterdamers. Inwoners van Zoetermeer kennen Den Haag daardoor beter en zijn meer gericht op die stad dan op Rotterdam.

Op deze manier kan voor elke gemeente per opleidingsniveau een 'checklist' worden gemaakt. Dit biedt inzicht in de mogelijkheden van inwoners van Zoetermeer om elders te gaan werken (wanneer er binnen Zoetermeer geen werk beschikbaar is) en in de mogelijkheden van bedrijven en instellingen om buiten Zoetermeer personeel te werven (wanneer binnen Zoetermeer geen personeel met de gewenste kwalificaties te vinden is).

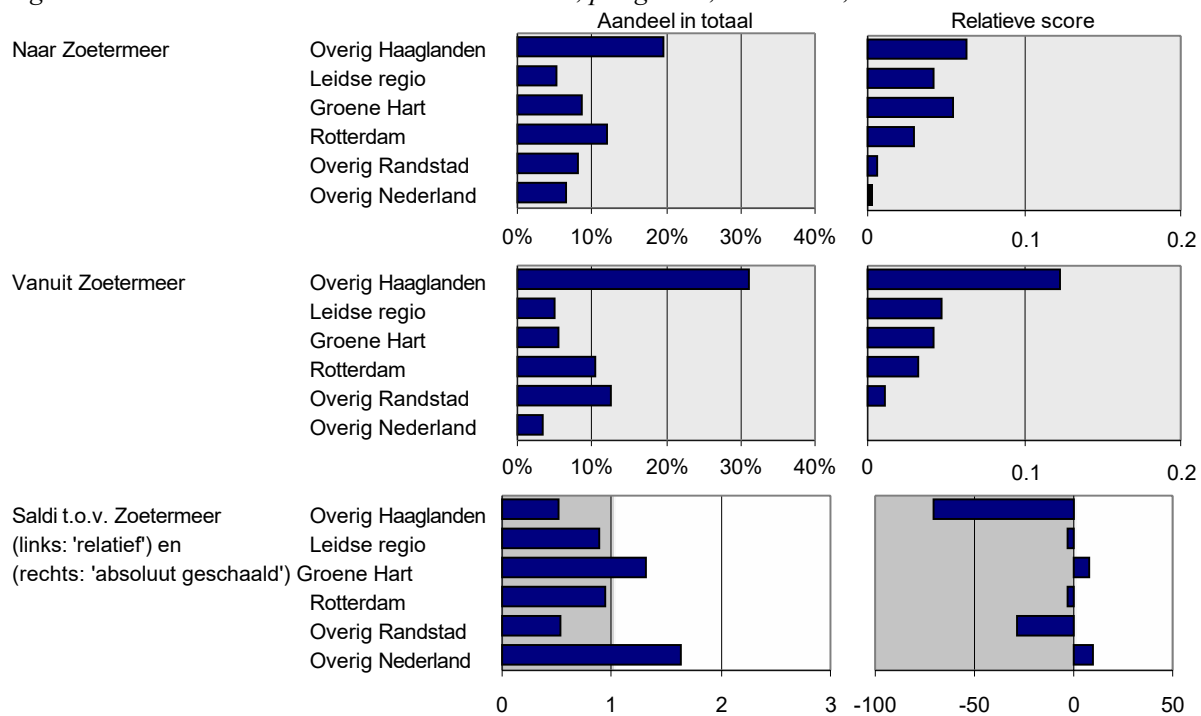
De resultaten zijn weer in vier stromenoverzichten weergegeven, voor de totale woon-werk stromen en met een onderscheid naar drie opleidingsniveaus (laag: tot en met VMBO/MBO1; middelbaar: MBO2/3/4 of HAVO/VWO; hoog: HBO of universiteit). Enige bevindingen:

- Ook nu heeft Overig Haaglanden de grootste aandelen in de stromen. Dat geldt overigens in veel sterkere mate voor de stromen vanuit Zoetermeer dan voor de stromen naar Zoetermeer. Het verschil tussen Regio Rotterdam en Overig Haaglanden is voor de stromen naar Zoetermeer bijvoorbeeld kleiner dan voor de stromen vanuit Zoetermeer.
- Hoewel het totale pendelsaldo negatief is voor Zoetermeer, bestaan er voor specifieke gebieden uitzonderingen. Het pendelsaldo is opvallend positief ten opzichte van Overig Nederland en is ook positief ten opzichte van het Groene Hart. Ten opzichte van Overig Haaglanden en Overig Randstad (waaronder Utrecht en omgeving en Amsterdam en omgeving) is het pendelsaldo duidelijk negatief. Er bestaat hier een globaal verband met de werkgelegenheidsfunctie die een gemeente/gebied vervult: naarmate die hoger is, zal de pendelbalans voor Zoetermeer minder gunstig zijn.
- Zoals al eerder geconstateerd is het aandeel van intergemeentelijke woon-werk stromen groter naarmate het opleidingsniveau hoger is. Ook zijn de gemiddelde afstanden van woon-werk stromen groter naarmate het opleidingsniveau hoger is. Het aandeel van Overig Randstad in de totale pendelstromen naar en vanuit Zoetermeer neemt bijvoorbeeld toe naarmate het opleidingsniveau hoger is. Zo staan bij de uitgaande stromen Amsterdam, Utrecht en Haarlemmermeer in de top-10 voor hoog opgeleiden, terwijl in de top-10 voor laag en middelbaar opgeleiden slechts één ver weg gelegen stad voorkomt.
- Naast afstand speelt ook het type banen in de bestemmingsgemeente een rol. Een stad als Delft (met veel banen voor hoog opgeleiden) staat op plaats 3 in de ranglijst van bestemmingsgemeenten voor hoog opgeleiden, terwijl Delft (waar relatief weinig laag opgeleiden wonen) niet voorkomt in de top-10 voor laag opgeleiden. In de top-8 van bestemmingsgemeenten voor hoog opgeleiden staan zes kernsteden (waar het aandeel hoog opgeleiden bij de bedrijven en instellingen veelal hoog is) en in de top-8 voor laag opgeleiden slechts drie. Naast Den Haag staan er in de top-5 bestemmingsgemeenten voor laag opgeleiden vier buurgemeenten van Zoetermeer en in de top-5 voor hoog opgeleiden slechts twee (op plaats 4 en 5). Laag opgeleiden hebben dus een veel kleinere 'relevante arbeidsmarktregio' dan hoog opgeleiden.

Tabel 3.7 *Inkomende en uitgaande pendel, Zoetermeer, 2008/2017, totaal*

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	39.6%		32.3%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	9.7%	Den Haag	19.9%	Den Haag	0.176	Lansingerland	0.260	Zoeterwoude
2	4.8%	Rotterdam	5.1%	Rotterdam	0.171	P-Nootdorp	0.197	Rijswijk
3	3.6%	Lansingerland	3.2%	Utrecht	0.115	L-Voorburg	0.180	Lansingerland
4	3.1%	P-Nootdorp	3.0%	Lansingerland	0.109	Waddinxveen	0.143	Den Haag
5	3.0%	Alphen	2.9%	L-Voorburg	0.104	Zoeterwoude	0.139	P-Nootdorp
6	2.9%	L-Voorburg	2.8%	Rijswijk	0.099	Zuidplas	0.139	L-Voorburg
7	2.3%	Leiden	2.8%	Leiden	0.083	Alphen	0.094	Delft
8	1.6%	Gouda	2.5%	Delft	0.069	Voorschoten	0.094	Waddinxveen
9	1.6%	Delft	2.4%	Amsterdam	0.066	Gouda	0.085	Leiden
10	1.5%	Zuidplas	2.1%	P-Nootdorp	0.066	Rijswijk	0.084	Gouda
Ranglijstgebieden								
1	39.6%	Zoetermeer	32.3%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	19.6%	Overig Haaglanden	31.0%	Overig Haaglanden	0.063	Overig Haaglanden	0.123	Overig Haaglanden
3	12.0%	Rotterdam	12.6%	Ov. Randstad	0.055	Groene Hart	0.048	Leidse regio
4	8.6%	Groene Hart	10.4%	Rotterdam	0.042	Leidse regio	0.042	Groene Hart
5	8.2%	Ov. Randstad	5.4%	Groene Hart	0.030	Rotterdam	0.032	Rotterdam
6	6.7%	Ov. Nederland	5.0%	Leidse regio	0.006	Ov. Randstad	0.012	Ov. Randstad
7	5.3%	Leidse regio	3.3%	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

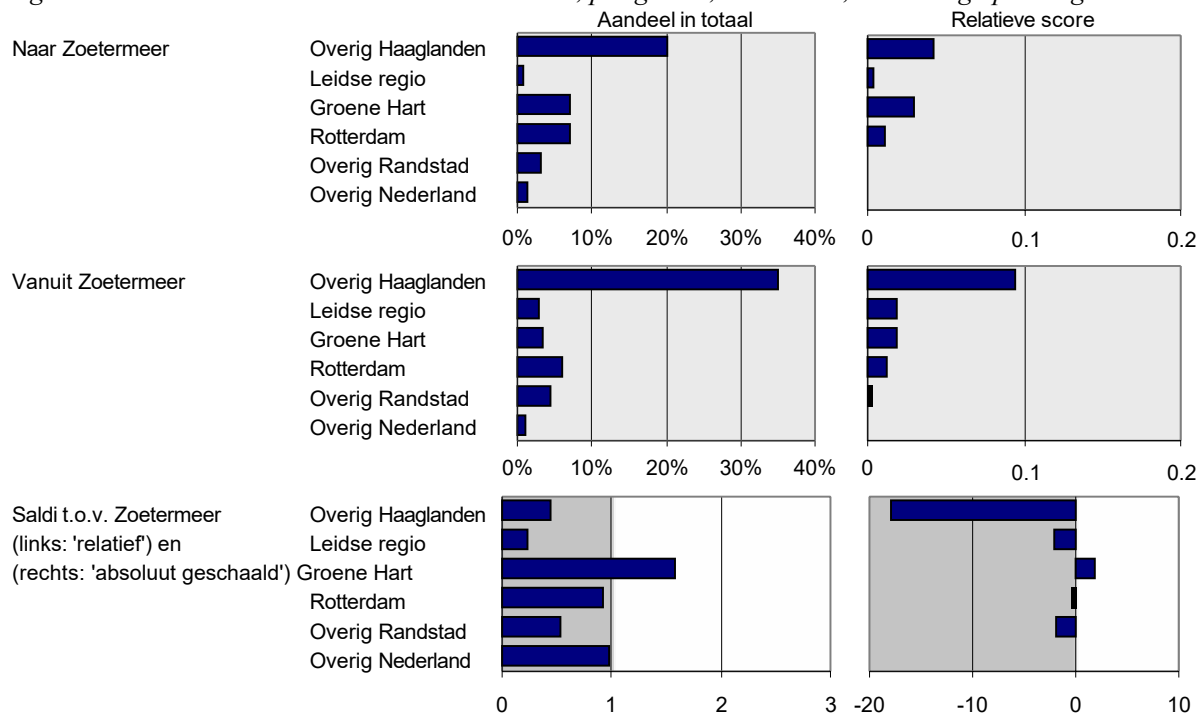
Figuur 3.10 *Pendel naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2015/2017, totaal*



Tabel 3.8 Inkomende en uitgaande pendel, Zoetermeer, 2008/2017, basis/laag opleidingsniveau

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	60.5%		47.1%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	9.9%	Den Haag	23.5%	Den Haag	0.103	L-Voorburg	0.189	Rijswijk
2	3.9%	L-Voorburg	3.9%	Rijswijk	0.084	P-Nootdorp	0.156	Zoeterwoude
3	3.6%	Rotterdam	3.6%	L-Voorburg	0.072	Zuidplas	0.136	Lansingerland
4	2.9%	Alphen	3.3%	Lansingerland	0.057	Waddinxveen	0.127	P-Nootdorp
5	2.4%	P-Nootdorp	2.7%	P-Nootdorp	0.055	Zoeterwoude	0.122	L-Voorburg
6	1.7%	Delft	2.6%	Rotterdam	0.054	Rijswijk	0.116	Den Haag
7	1.6%	Zuidplas	2.0%	Amsterdam	0.053	Alphen	0.044	Waddinxveen
8	1.6%	Lansingerland	1.7%	Alphen	0.048	Lansingerland	0.040	Alphen
9	1.4%	Rijswijk	0.9%	Leiden	0.038	Den Haag	0.029	Woerden
10	1.2%	Westland	0.9%	Westland	0.033	Delft		Pijnacker-N
Ranglijstgebieden								
1	60.5%	Zoetermeer	47.1%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	20.2%	Overig Haaglanden	35.0%	Overig Haaglanden	0.043	Overig Haaglanden	0.095	Overig Haaglanden
3	7.1%	Rotterdam	6.0%	Rotterdam	0.029	Groene Hart	0.019	Groene Hart
4	7.0%	Groene Hart	4.5%	Ov. Randstad	0.012	Rotterdam	0.019	Leidse regio
5	3.1%	Ov. Randstad	3.5%	Groene Hart	0.004	Leidse regio	0.013	Rotterdam
6	1.3%	Ov. Nederland	2.8%	Leidse regio	0.002	Ov. Randstad	0.003	Ov. Randstad
7	0.8%	Leidse regio	1.1%	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

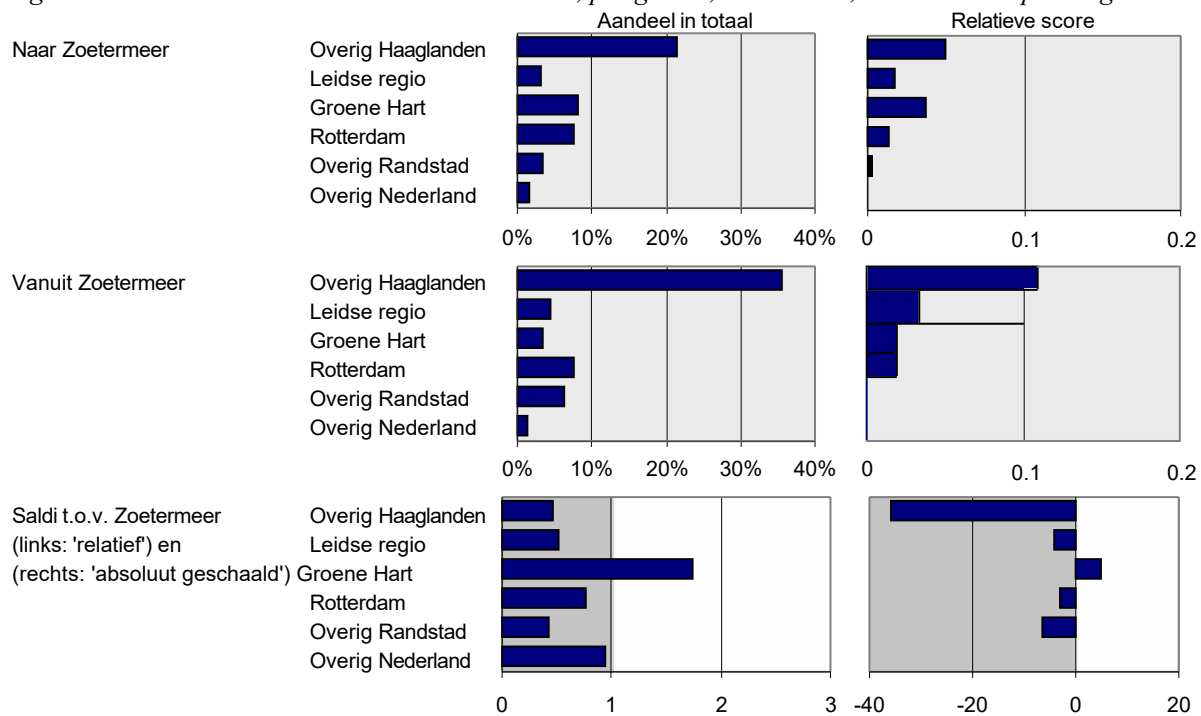
Figuur 3.11 Pendel naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2000/2009, basis/laag opleidingsniveau



Tabel 3.9 *Inkomende en uitgaande pendel, Zoetermeer, 2008/2017, middelbaar opleidingsniveau*

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer	Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer	Relatief inkomend	Relatief uitgaand
Z'meer	54.9%	41.4%	1.000	1.000
Top-10 gemeenten				
1	10.8% Den Haag	23.6% Den Haag	0.119 P-Nootdorp	0.229 Rijswijk
2	3.8% Rotterdam	4.6% Rotterdam	0.089 L-Voorburg	0.133 Den Haag
3	3.4% Alphen	4.1% Rijswijk	0.082 Zuidplas	0.131 L-Voorburg
4	3.1% L-Voorburg	3.4% L-Voorburg	0.070 Alphen	0.085 Lansingerland
5	3.0% P-Nootdorp	2.1% Delft	0.061 Lansingerland	0.064 Wassenaar
6	2.2% Delft	1.9% Alphen	0.061 Waddinxveen	0.060 Delft
7	1.8% Lansingerland	1.9% Lansingerland	0.056 Voorschoten	0.060 P-Nootdorp
8	1.7% Zuidplas	1.5% Leiden	0.048 Delft	0.053 Voorschoten
9	1.4% Westland	1.5% Utrecht	0.047 Wassenaar	0.051 Alphen
10	1.1% Leiden	1.3% Westland	0.046 Den Haag	0.044 Gouda
Ranglijstgebieden				
1	54.9% Zoetermeer	41.4% Zoetermeer	1.000 Zoetermeer	1.000 Zoetermeer
2	21.4% Overig Haaglanden	35.7% Overig Haaglanden	0.050 Overig Haaglanden	0.110 Overig Haaglanden
3	8.0% Groene Hart	7.5% Rotterdam	0.037 Groene Hart	0.034 Leidse regio
4	7.6% Rotterdam	6.2% Ov. Randstad	0.017 Leidse regio	0.021 Groene Hart
5	3.5% Ov. Randstad	4.5% Leidse regio	0.014 Rotterdam	0.018 Rotterdam
6	3.0% Leidse regio	3.5% Groene Hart	0.002 Ov. Randstad	0.005 Ov. Randstad
7	1.6% Ov. Nederland	1.2% Ov. Nederland	0.000 Ov. Nederland	0.000 Ov. Nederland

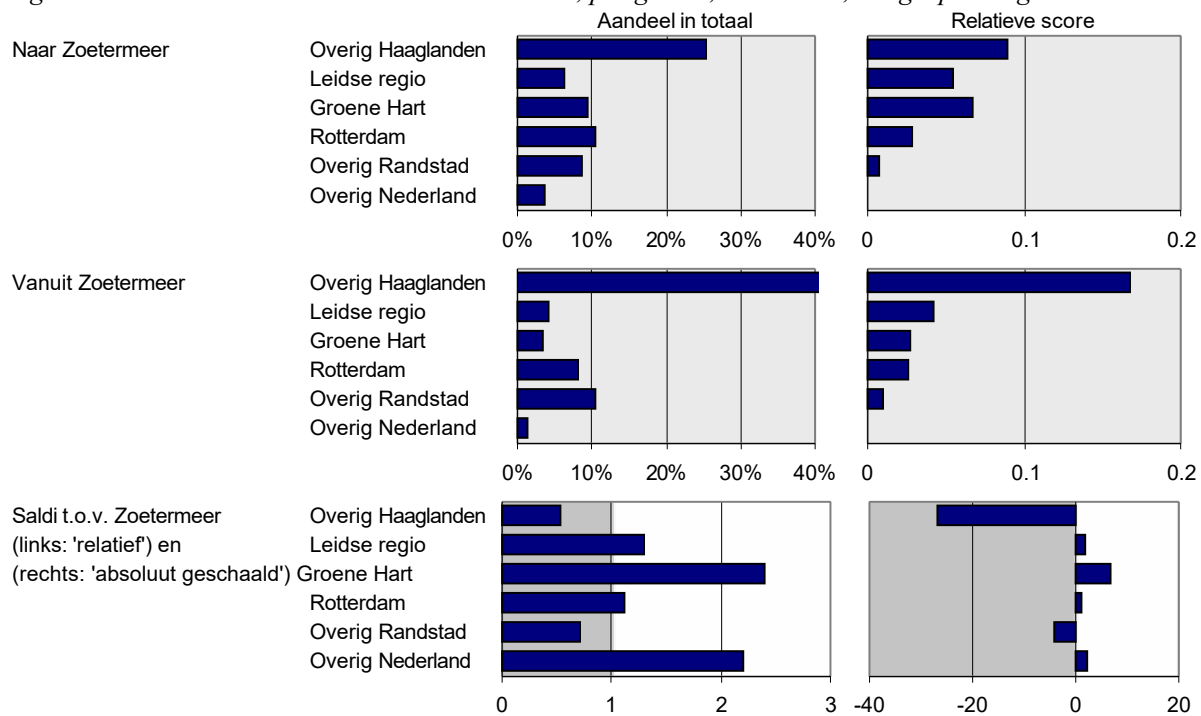
Figuur 3.12 *Pendel naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2000/2009, middelbaar opleidingsniveau*



Tabel 3.10 Inkomende en uitgaande pendel, Zoetermeer, 2008/2017, hoog opleidingsniveau

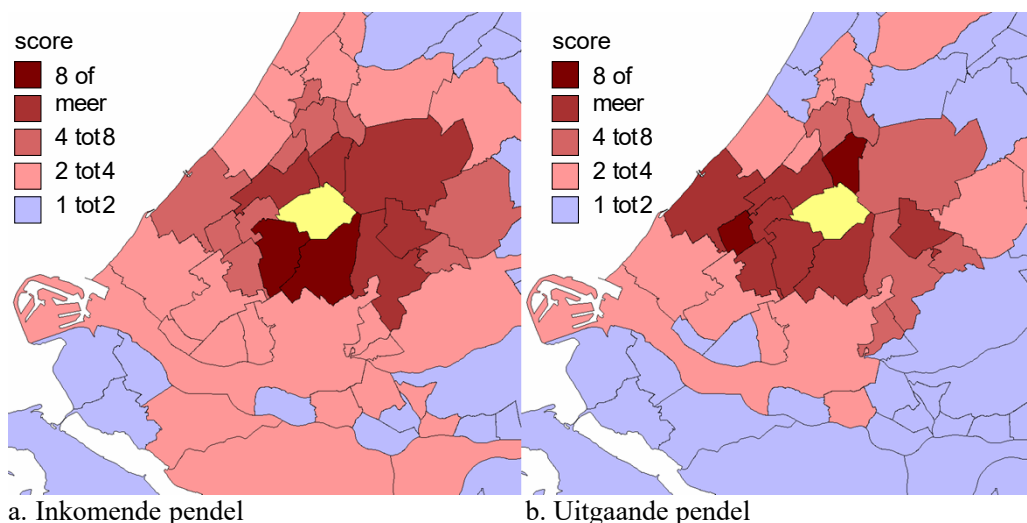
	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	36.1%		31.2%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	11.6%	Den Haag	28.0%	Den Haag	0.183	L-Voorburg	0.298	Rijswijk
2	5.3%	Rotterdam	5.7%	Rotterdam	0.179	Rijswijk	0.209	Den Haag
3	4.1%	L-Voorburg	4.3%	Delft	0.137	Zuidplas	0.184	Zoeterwoude
4	3.8%	Alphen	4.0%	Rijswijk	0.126	Delft	0.167	Delft
5	3.8%	Delft	3.3%	L-Voorburg	0.122	P-Nootdorp	0.165	L-Voorburg
6	3.1%	Leiden	2.7%	Leiden	0.118	Alphen	0.095	Gouda
7	2.8%	Rijswijk	2.4%	Amsterdam	0.098	Lansingerland	0.092	Leiderdorp
8	2.1%	P-Nootdorp	2.2%	Utrecht	0.093	Leiderdorp	0.085	Leiden
9	1.9%	Lansingerland	1.8%	Gouda	0.089	Midden-Delfland	0.078	Lansingerland
10	1.9%	Zuidplas	1.8%	Haarlemmermeer	0.085	Leiden	0.065	Pijnacker-Nootdorp
Ranglijstgebieden								
1	36.1%	Zoetermeer	41.1%	Overig Haaglanden	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	25.4%	Overig Haaglanden	31.2%	Zoetermeer	0.090	Overig Haaglanden	0.168	Overig Haaglanden
3	10.4%	Rotterdam	10.5%	Ov. Randstad	0.067	Groene Hart	0.042	Leidse regio
4	9.5%	Groene Hart	8.0%	Rotterdam	0.055	Leidse regio	0.028	Groene Hart
5	8.6%	Ov. Randstad	4.2%	Leidse regio	0.028	Rotterdam	0.026	Rotterdam
6	6.3%	Leidse regio	3.4%	Groene Hart	0.007	Ov. Randstad	0.010	Ov. Randstad
7	3.7%	Ov. Nederland	1.6%	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

Figuur 3.13 Pendel naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2000/2009, hoog opleidingsniveau



In figuur 3.14 staan, op soortgelijke wijze als in figuur 3.9, de relatieve pendelintensiteiten. Daar waar voor migratie sprake was van een beweging van west naar oost, is voor woon-werk stromen eerder sprake van een beweging van oost naar west: aan de westzijde van Zoetermeer hebben de gemeenten veelal een rodere kleur (hogere intensiteit) bij de stromen vanuit Zoetermeer dan bij de stromen naar Zoetermeer, terwijl het voor de oostelijk gelegen gemeenten (en de directe zuidelijke buurgemeenten) juist andersom is. Dit hangt samen met het verschil in werkgelegenheidsfunctie tussen gemeenten, terwijl het deels ook samen kan hangen met de al eerder beschreven 'historie': voorheen vanuit het westelijk deel van Haaglanden naar Zoetermeer verhuisde inwoners zijn voor hun werk nog gericht op hun oude woonplaats en omgeving. Kort door de bocht kan men stellen dat op de woningmarkt voor de verkoop van woningen relatief meer naar het westen wordt gekeken en voor de koop van woningen (door inwoners van Zoetermeer) relatief meer naar het oosten en aangrenzende zuiden, terwijl op de arbeidsmarkt inwoners van Zoetermeer relatief meer kans op werk hebben richting het westen, terwijl werkgevers relatief wat meer naar het oosten en aangrenzende zuiden zullen kijken. Zoals gezegd: het gaat hier om nuanceverschillen: in absolute zin is Overig Haaglanden op de woningmarkt en de arbeidsmarkt zowel voor de inkomende als de uitgaande stromen het belangrijkste oriëntatiepunt voor Zoetermeer.

Figuur 3.14 Pendel-intensiteit per gemeente



Toelichting: Weergegeven is voor elke gemeente de pendelstroom naar Zoetermeer (figuur a) respectievelijk vanuit Zoetermeer (figuur b) per inwoner van de gemeente als index ten opzichte van de totale pendelstromen (inclusief binnengemeentelijke pendel) per inwoner in Nederland. Bovengemiddelde scores zijn rood weergegeven.

3.4 Voorzieningenrelaties

Er zijn diverse typen voorzieningen waar inwoners van Zoetermeer binnen of buiten hun gemeente gebruik van kunnen maken. Te denken valt aan winkels, vrijetijdsactiviteiten (horeca, cultuur, recreatie), onderwijs (verschillende typen) en zorg. Voor de aangeboden voorzieningen in Zoetermeer geldt dat de 'markt' zowel binnen als buiten Zoetermeer kan liggen. Bij 'markt' kan het hierbij zowel gaan om betaalde voorzieningen als om onbetaalde voorzieningen (zoals een bezoek van een park of plantsoen). In plaats van 'markt' zou daarom ook de term 'gebruikspotentieel' gehanteerd kunnen worden.

Om zicht te krijgen op de stromen die samenhangen met het gebruik van voorzieningen zijn er verschillende bronnen. Soms gaat het om 'integrale tellingen', zoals bijvoorbeeld de onderwijsstatistieken van DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs, een onderdeel van het Ministerie van OCW). Vaak betreft het echter enquêtes, waarbij de resultaten minder betrouwbaar worden naarmate er naar kleinere eenheden

wordt gekeken (bijvoorbeeld kleine gebieden) of specifieke onderdelen, zoals bijvoorbeeld de 'motieven' bij verplaatsingen van personen uit het al eerder genoemde OViN (het Onderzoek Verplaatsingen in Nederland) van het CBS of de modaliteit waar gebruik van wordt gemaakt bij de verplaatsingen. Om de betrouwbaarheid op te voeren wordt gewerkt met meerjaars gemiddelden.

In tegenstelling tot bij migratie en pendel is gewerkt met verschillende statistische bronnen, namelijk gegevens uit het OViN en gegevens van DUO (voor onderwijs), terwijl voor winkelen tevens gebruik wordt gemaakt van het recente Koopstromenonderzoek (KSO) Randstad uit 2018. De volgende typen verplaatsingen in verband met voorzieningen worden onderzocht:

- het totaal aan verplaatsingen voor het gebruik maken van voorzieningen uit het OViN, namelijk de motieven 'onderwijs volgen', 'winkelen/boodschappen doen', 'sport/hobby', 'overige vrijetijdsbesteding' (deze beide worden hier gezamenlijk aangeduid als 'vrijetijdsactiviteiten') en 'diensten/persoonlijke verzorging'. Voor 'onderwijs volgen' zijn er te weinig waarnemingen voor gedetailleerde resultaten (zoals een uitsplitsing naar gemeenten) en is er bovendien een andere bron beschikbaar (DUO-gegevens). Onder 'diensten/persoonlijke verzorging' vallen naast zorgvoorzieningen ook andere typen diensten en bovendien is het aantal waarnemingen hier te klein voor een uitsplitsing naar gemeenten.
- 'winkelen' zal afzonderlijk worden onderzocht met behulp van het OViN, aangevuld met het Koopstromenonderzoek.
- 'vrijetijdsactiviteiten' worden onderzocht met behulp van het OViN.
- aan 'onderwijs' wordt afzonderlijk aandacht besteed aan de hand van DUO-gegevens.
- aan 'zorg' wordt niet afzonderlijk aandacht besteed.
- aan onbetaald gebruik van groen (waaronder parken en plantsoenen) en water wordt hier niet afzonderlijk aandacht besteed. Het aanbod daarvan is overigens wel in de woonaantrekkelijkheidscahier verwerkt, maar daaruit kan geen ruimtelijke verdeling van het gebruik worden bepaald (wat nodig is voor het vaststellen van ruimtelijke relatiepatronen).

Totaal gebruik van voorzieningen

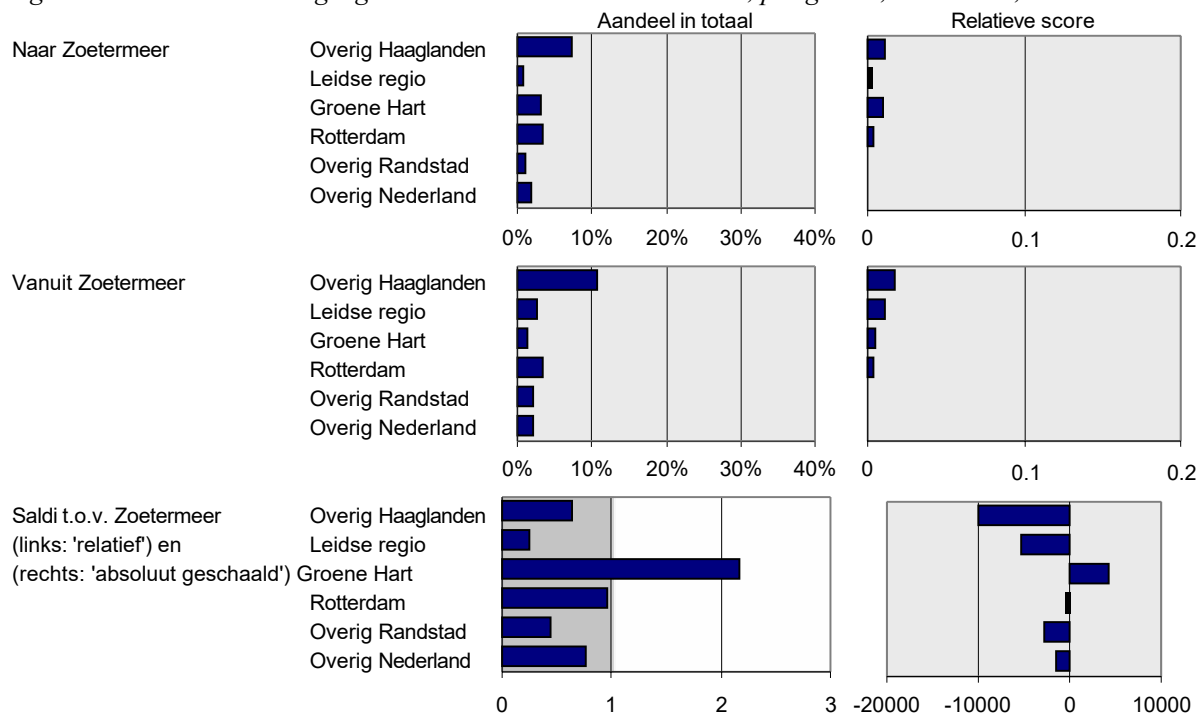
Met behulp van het OViN zijn drie stromenoverzichten opgesteld, namelijk het totale gebruik van voorzieningen, winkelen en vrijetijdsactiviteiten. Enige bevindingen voor het totaalgebruik van voorzieningen:

- Een groot deel van de verplaatsingen van personen die samenhangen met het gebruik van voorzieningen blijft binnen de gemeente (ongeveer 80%; voor de uitgaande stromen iets meer en voor de inkomende stromen iets minder). Winkelen gebeurt veelal in de eigen gemeente of zelfs wijk (met name wanneer het gaat om de dagelijkse boodschappen). Basisonderwijs wordt vrijwel uitsluitend binnen de eigen gemeente gevolgd, voortgezet onderwijs hoofdzakelijk ook, indien er binnen de gemeente een school is en vanaf MBO-niveau is er meer sprake van intergemeentelijke stromen. De huisarts is veelal in de woonplaats gevestigd en dat geldt ook voor veel andere zorgvoorzieningen (zeker in wat grotere plaatsen zoals Zoetermeer).
- In het algemeen kent Zoetermeer een negatief saldo ten opzichte van andere gebieden, met het Groene Hart als uitzondering. Bij dat gebied gaat het overigens om kleine stromen in absolute zin en is Alphen aan den Rijn (lees vooral: Benthuisen en waarschijnlijk ook Hazerswoude) voor een groot deel verantwoordelijk voor de inkomende stromen.
- Een opvallend sterk negatief saldo geldt ten opzichte van de Leidse regio. Dat hangt deels samen met een negatief saldo voor winkelen, maar vooral voor vrijetijdsactiviteiten, het volgen van onderwijs en het gebruik maken van zorgvoorzieningen.

Tabel 3.11 Verplaatsdingen voor het gebruik van voorzieningen, Zoetermeer, 2007/2016, totaal

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	82.6%		77.7%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	4.1%	Den Haag	6.6%	Den Haag	0.049	Lansingerland	0.062	Zoeterwoude
2	2.1%	Lansingerland	2.0%	Rotterdam	0.032	Zoeterwoude	0.028	L-Voorburg
3	1.8%	Alphen	1.8%	Leiden	0.030	L-Voorburg	0.027	Lansingerland
4	1.6%	L-Voorburg	1.4%	L-Voorburg	0.027	P-Nootdorp	0.024	P-Nootdorp
5	1.1%	P-Nootdorp	1.1%	Lansingerland	0.024	Alphen	0.022	Leiden
6	0.9%	Rotterdam	1.1%	Delft	0.021	Waddinxveen	0.021	Rijswijk
7	0.6%	Zuidplas	0.9%	P-Nootdorp	0.017	Zuidplas	0.020	Den Haag
8	0.5%	Schiedam	0.7%	Rijswijk	0.012	Den Haag	0.017	Delft
9	0.5%	Westland	0.7%	Alphen	0.010	Rijswijk	0.011	Gouda
10	0.5%	Waddinxveen	0.5%	Gouda	0.010	Schiedam	0.010	Alphen
Ranglijstgebieden								
1	82.6%	Zoetermeer	77.7%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	7.3%	Overig Haaglanden	10.7%	Overig Haaglanden	0.011	Overig Haaglanden	0.018	Overig Haaglanden
3	3.5%	Rotterdam	3.4%	Rotterdam	0.010	Groene Hart	0.011	Leidse regio
4	3.2%	Groene Hart	2.7%	Leidse regio	0.004	Rotterdam	0.004	Groene Hart
5	1.8%	Ov. Nederland	2.2%	Ov. Nederland	0.003	Leidse regio	0.004	Rotterdam
6	0.9%	Ov. Randstad	2.0%	Ov. Randstad	0.000	Ov. Randstad	0.001	Ov. Randstad
7	0.7%	Leidse regio	1.3%	Groene Hart	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

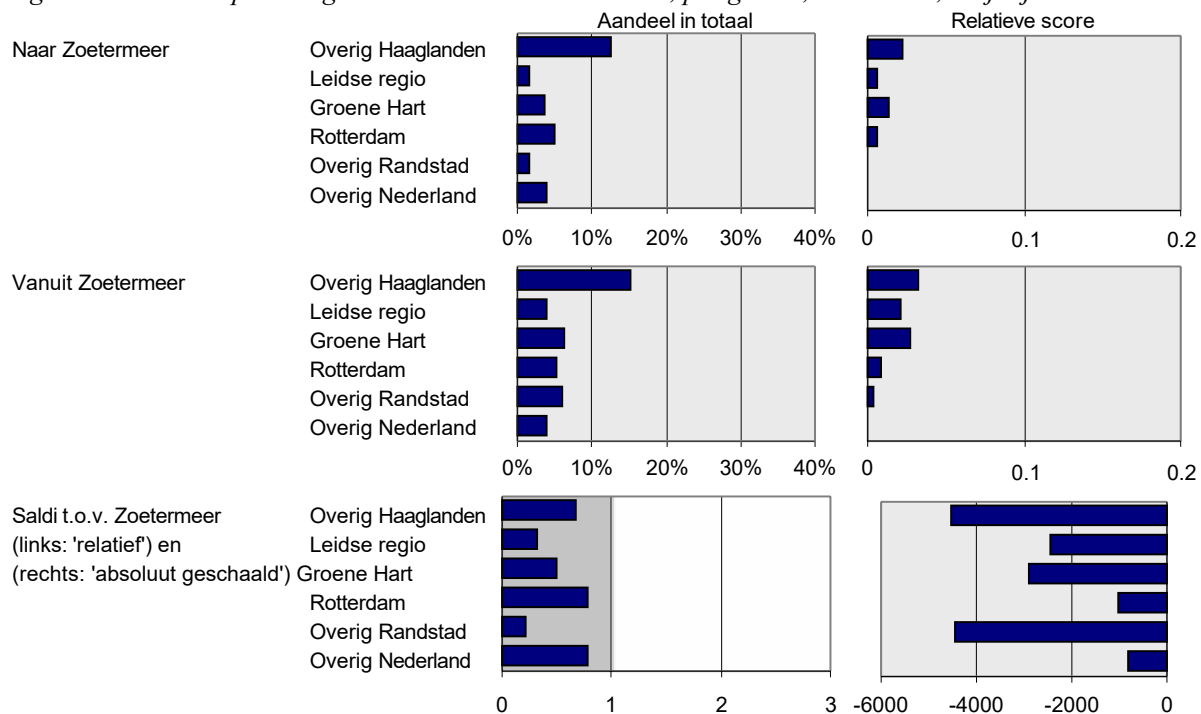
Figuur 3.15 Voorzieningengebruik naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2007/2016, totaal



Tabel 3.12 Inkomende en uitgaande verplaatsingen van personen, Zoetermeer, 2007/2016, vrije tijd

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	71.9%		59.2%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	6.8%	Den Haag	8.9%	Den Haag	0.082	L-Voorburg	0.096	Zoeterwoude
2	3.7%	L-Voorburg	2.8%	Alphen	0.074	Zoeterwoude	0.061	P-Nootdorp
3	2.4%	Lansingerland	2.7%	Rotterdam	0.066	Lansingerland	0.053	Alphen
4	2.2%	Alphen	2.0%	L-Voorburg	0.034	Alphen	0.052	L-Voorburg
5	1.7%	Rotterdam	1.8%	Bod.-Reeuwijk	0.028	Waddinxveen	0.049	Lansingerland
6	0.8%	P-Nootdorp	1.7%	P-Nootdorp	0.027	Zuidplas	0.035	Den Haag
7	0.8%	Zuidplas	1.6%	Leiden	0.023	P-Nootdorp	0.030	Gouda
8	0.8%	Schiedam	1.5%	Lansingerland	0.022	Den Haag	0.029	Rijswijk
9	0.7%	Westland	1.4%	Utrecht	0.020	Rijswijk	0.027	Leiden
10	0.6%	Rijswijk	1.3%	Delft	0.013	Gouda	0.026	Delft
Ranglijstgebieden								
1	71.9%	Zoetermeer	59.2%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	12.5%	Overig Haaglanden	15.2%	Overig Haaglanden	0.022	Overig Haaglanden	0.033	Overig Haaglanden
3	4.9%	Rotterdam	6.3%	Groene Hart	0.013	Groene Hart	0.027	Groene Hart
4	3.8%	Ov. Nederland	6.1%	Ov. Randstad	0.007	Rotterdam	0.021	Leidse regio
5	3.8%	Groene Hart	5.1%	Rotterdam	0.007	Leidse regio	0.009	Rotterdam
6	1.6%	Ov. Randstad	4.1%	Ov. Nederland	0.001	Ov. Nederland	0.003	Ov. Randstad
7	1.5%	Leidse regio	4.0%	Leidse regio	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Nederland

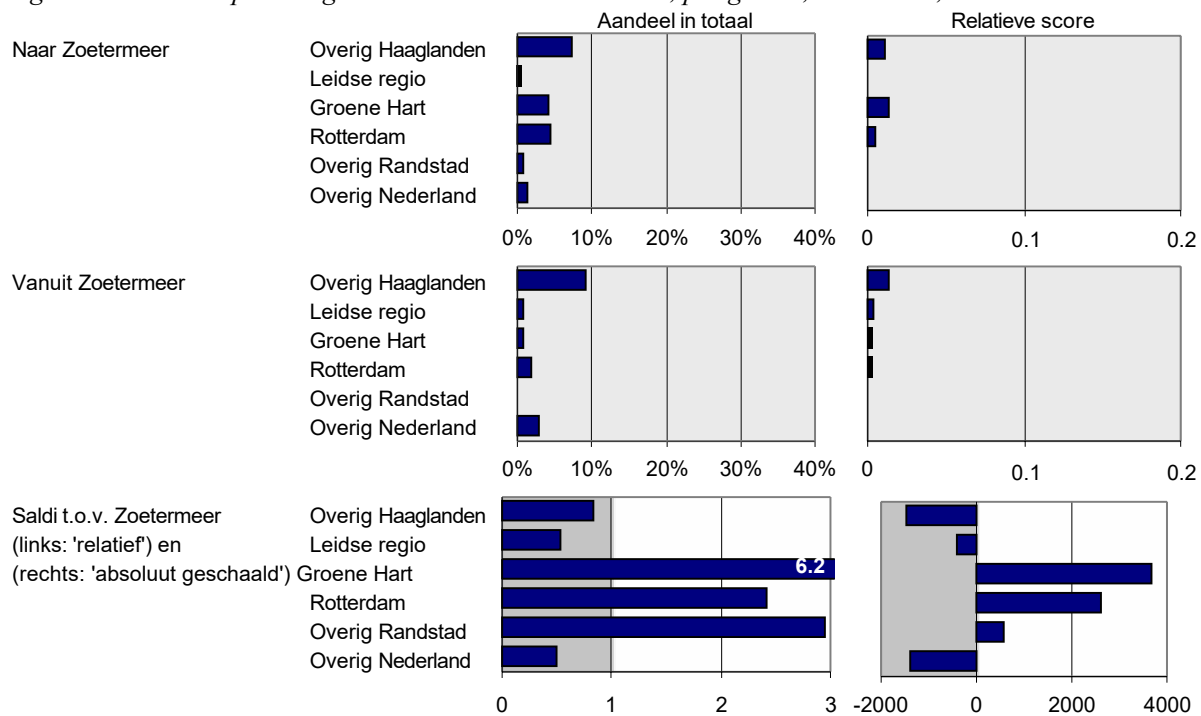
Figuur 3.16 Verplaatsingen naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2007/2016, vrijetijdsactiviteiten



Tabel 3.13 Inkomende en uitgaande verplaatsingen van personen, Zoetermeer, 2007/2016, winkelen

	Aandeel in inkomend voor Zoetermeer		Aandeel in uitgaand voor Zoetermeer		Relatief inkomend		Relatief uitgaand	
Z'meer	81.4%		84.3%		1.000		1.000	
Top-10 gemeenten								
1	4.3%	Den Haag	5.5%	Den Haag	0.068	Lansingerland	0.109	Zoeterwoude
2	2.8%	Lansingerland	1.8%	Delft	0.034	Alphen	0.025	Delft
3	2.5%	Alphen	1.2%	L-Voorburg	0.027	L-Voorburg	0.022	L-Voorburg
4	1.4%	L-Voorburg	1.1%	Rotterdam	0.023	Zoeterwoude	0.021	Rijswijk
5	1.3%	P-Nootdorp	0.9%	Lansingerland	0.019	Zuidplas	0.020	Lansingerland
6	0.9%	Schiedam	0.8%	Rijswijk	0.013	Den Haag	0.016	Den Haag
7	0.7%	Waddinxveen	0.7%	Zoeterwoude	0.008	Rijswijk	0.008	Zuidplas
8	0.7%	Zuidplas	0.4%	Gouda	0.008	Westland	0.008	Gouda
9	0.6%	Amsterdam	0.4%	Zuidplas	0.003	Gouda	0.004	Westland
10	0.6%	Westland	0.4%	Westland	0.003	Delft	0.003	Rotterdam
Ranglijstgebieden								
1	81.4%	Zoetermeer	84.3%	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer	1.000	Zoetermeer
2	7.4%	Overig Haaglanden	9.1%	Overig Haaglanden	0.013	Groene Hart	0.014	Overig Haaglanden
3	4.3%	Rotterdam	2.8%	Ov. Nederland	0.012	Overig Haaglanden	0.003	Leidse regio
4	4.2%	Groene Hart	1.9%	Rotterdam	0.005	Rotterdam	0.002	Rotterdam
5	1.4%	Ov. Nederland	0.9%	Leidse regio	0.002	Leidse regio	0.002	Groene Hart
6	0.8%	Ov. Randstad	0.7%	Groene Hart	0.000	Ov. Randstad	0.000	Ov. Nederland
7	0.5%	Leidse regio	0.3%	Ov. Randstad	0.000	Ov. Nederland	0.000	Ov. Randstad

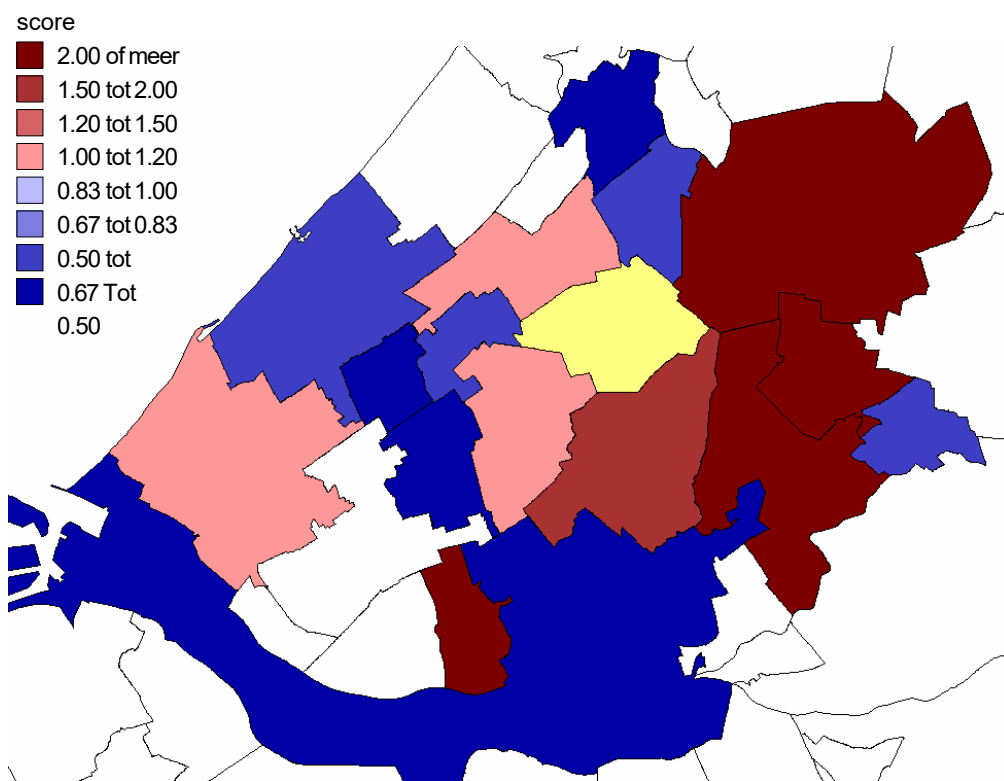
Figuur 3.17 Verplaatsingen naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2007/2016, winkelen



In figuur 3.18 is voor gemeenten met voldoende massa aan relaties met Zoetermeer (inkomend of uitgaand) de verhouding van inkomende en uitgaande verplaatsingen weergegeven. Ten opzichte van de 'rode' gemeenten kent Zoetermeer een positief saldo, of, anders gezegd, een 'centrumfunctie'. Het gaat om vergeleken met Zoetermeer kleine plaatsen, vooral aan de oostzijde. Negatieve saldi (de 'blauwe' gemeenten) resulteren ten opzichte van alle kernsteden (Den Haag, Delft, Rotterdam, Leiden), de regionale kern Gouda, Rijswijk en Zoeterwoude (de twee laatste gemeenten dankzij hun winkelfunctie).

In figuur 3.19 zijn per gemeente de jaarlijkse aantallen verplaatsingen vanuit en naar Zoetermeer weergegeven (in duizenden). Een voorbeeld: Rijswijk heeft ongeveer 50 duizend inwoners en 219 duizend verplaatsingen vanuit Zoetermeer per jaar. Dat betekent dat de gemiddelde inwoner van Zoetermeer vier maal per jaar in Rijswijk komt om gebruik te maken van een of ander type voorziening. Andersom gaan inwoners van Rijswijk gemiddeld twee maal per jaar naar Zoetermeer om daar gebruik te maken van voorzieningen. Uiteraard bestaan er tussen individuen grote verschillen.

Figuur 3.18 Verhouding inkomende en uitgaande verplaatsingen, Zoetermeer, 2007/2016

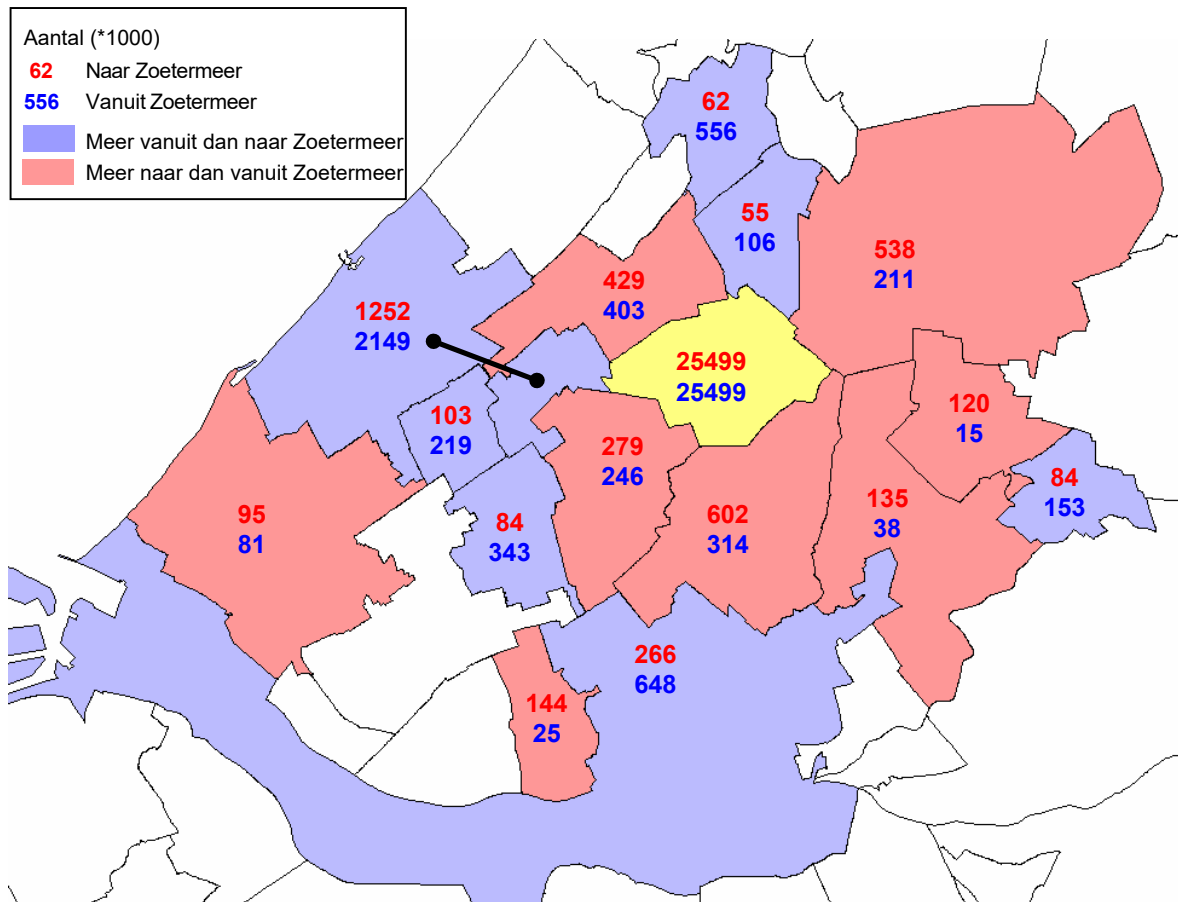


Toelichting: Weergegeven is voor Zoetermeer de verhouding van de inkomende en de uitgaande stroom van verplaatsingen van personen per gemeente. Bij een score hoger dan 1 (de rode kleuren) is sprake van een positieve balans.

Vrijtijdsvoorzieningen

Bij vrijetijdsvoorzieningen gaat het om activiteiten als het bezoek aan een restaurant, een café, een museum, een theater/podiumoptreden, maar ook om activiteiten die verband houden met sport ('actieve leisure', zoals Snowworld) en recreatie. Gemeenten met een typische toeristische functie scoren hier een duidelijk positief saldo van inkomende en uitgaande stromen. De bezoekersaantallen zijn voor Snowworld overigens niet zodanig dat voor de gemeente als geheel een positieve balans van inkomende en uitgaande stromen resulteert. Ten opzichte van alle gebieden resulteert een negatieve balans, zo blijkt uit het stromenoverzicht. Ook hier heeft Overig Haaglanden het grootste aandeel in zowel de inkomende als de uitgaande stromen.

Figuur 3.19 Verplaatsingen door personen van en naar Zoetermeer per jaar, 2007/2016



Toelichting: Weergegeven zijn per gemeente de jaarlijkse gemiddelde aantallen verplaatsingen naar (de rode letters) en vanuit (de blauwe letters) Zoetermeer. Bij meer verplaatsingen naar dan vanuit Zoetermeer is sprake van een positieve balans voor Zoetermeer (de rood gekleurde gemeenten), bij meer verplaatsingen vanuit dan naar Zoetermeer is de balans negatief voor Zoetermeer (de blauw gekleurde gemeenten). Bij witte gemeenten is de som van de inkomende en uitgaande verplaatsingen klein (totaal minder dan 100 duizend verplaatsingen per jaar).

Winkelen

Op het gebied van winkelen vervult Zoetermeer in lichte mate een centrumfunctie (meer inkomende dan uitgaande verplaatsingen). Bij een uitsplitsing naar gebieden moet worden bedacht dat het soms om kleine aantallen verplaatsingen in absolute zin gaat, zodat er sprake is van aanzienlijke onzekerheidsmarges. Bij de inkomende stromen neemt Den Haag de eerste plaats in, maar volgt Lansingerland op niet al te grote afstand. Die gemeente is verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de stroom vanuit de Regio Rotterdam naar Zoetermeer. Vanuit het Groene Hart is dat Alphen (lees: Benthuisen en Hazerswoude). Een aanzienlijk deel van de verplaatsingen voor winkelen vindt over korte afstand plaats. Dat geldt vooral voor de dagelijkse boodschappen. Voor luxe-artikelen (bijvoorbeeld kledingzaken) of perifere detailhandel is men bereid over grotere afstand te verplaatsen. In de top-10 van verplaatsingen vanuit Zoetermeer komen steden daarom sterker naar voren dan in de verplaatsingen naar Zoetermeer. Naast Den Haag staan ook Delft (onder andere IKEA) en Rotterdam in de top-4, terwijl zij niet in de top-10 voor inkomende stromen staan. Per saldo boekt Zoetermeer in absolute zin vooral winst op het Groene Hart en Regio Rotterdam (dankzij de buurgemeenten Alphen aan den Rijn respectievelijk Lansingerland). Ondanks verlies ten opzichte van Overig Haaglanden en Overig Nederland resulteert per saldo een positief saldo (zie rechtsonder in figuur 3.17).

Koopstromenonderzoek Randstad 2018

In het OViN worden winkelrelaties bepaald aan de hand van het aantal verplaatsingen van personen. Er zal echter sprake zijn van verschillen in het aan winkelen bestede bedrag per verplaatsing. In de omvang van de bestedingen biedt het vorig jaar uitgevoerde Koopstromenonderzoek Randstad 2018 (KSO 2018) inzicht. Daarin is informatie verzameld over consumentenbestedingen voor alle gemeenten in de Randstad en direct aangrenzende gemeenten en voor belangrijke aankooplocaties (in Zoetermeer het Stadshart, het Woonhart, winkelcentrum Oosterheem en winkelcentrum Rokkeveen). Onder andere is bepaald welke intergemeentelijke consumentenbestedingen er zijn, met een onderscheid naar dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. In tabel 3.14 staat een overzicht van de inkomende en uitgaande bestedingen.

Tabel 3.14 Herkomst en bestemming consumentenbestedingen, Zoetermeer 2018

Herkomst/bestemming	Bestedingen in Zoetermeer vanuit (€ mln.):			Bestedingen vanuit Zoetermeer in (€ mln.):		
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal
Zoetermeer	329.2	218.8	548.0	329.2	218.8	548.0
Andere gemeente	20.6	120.6	141.2	11.8	61.9	73.7
Toeristisch	3.7	6.2	9.9			
Online (e-commerce)				13.7	92.8	106.5
Totaal	353.5	345.6	699.1	354.7	373.5	728.2
Totaal exclusief online	353.5	345.6	699.1	341.0	280.7	621.7
% andere gemeente	5.9%	35.5%	20.5%	3.5%	22.1%	11.9%
% online				3.9%	24.8%	14.6%

Toelichting: '% andere gemeente' is aandeel van andere gemeenten in totaal bestedingen in Zoetermeer (exclusief toeristische bestedingen en e-commerce). '% online' is aandeel e-commerce in totale consumentenbestedingen vanuit Zoetermeer.

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018; Bewerking: Bureau Louter

Zowel voor de bestedingen bij winkels in Zoetermeer als voor de bestedingen door inwoners van Zoetermeer geldt dat ongeveer evenveel wordt uitgegeven aan dagelijkse als aan niet-dagelijkse artikelen. Het aandeel intergemeentelijke bestedingen is bij niet-dagelijkse artikelen duidelijk hoger dan bij dagelijkse bestedingen. Van de bestedingen aan dagelijkse artikelen bij in Zoetermeer gevestigde winkels komt 5.9% van buiten de gemeente, terwijl dat voor niet-dagelijkse artikelen 35.5% is. Van de bestedingen aan dagelijkse artikelen door in Zoetermeer wonende consumenten vindt slechts 3.5% buiten Zoetermeer plaats, terwijl dat voor niet-dagelijkse artikelen 22.1% is. Voor beide typen artikelen resulteert voor Zoetermeer een positief saldo. De ratio 'bestedingen in Zoetermeer ten opzichte van bestedingen buiten Zoetermeer' bedraagt 1.036 voor dagelijkse artikelen en 1.231 voor niet-dagelijkse artikelen. In totaal (dagelijks plus niet-dagelijks) bedraagt de ratio 1.124. In termen van het aantal verplaatsingen bedraagt de score op de ratio 1.036. In Euro's gerekend is het saldo voor Zoetermeer dus gunstiger dan in termen van het aantal verplaatsingen om te winkelen. Blijkbaar besteden klanten van buiten Zoetermeer meer Euro's per bezoek aan winkels in Zoetermeer dan inwoners van Zoetermeer per bezoek besteden aan winkels buiten Zoetermeer. Dat blijkt ook uit de volgende cijfers:

- 18.6% van de klanten van in Zoetermeer gevestigde winkels woont buiten de gemeente, terwijl zij voor 20.5% van het bestede bedrag zorgen;
- 15.7% van het aantal bezoeken aan winkels door inwoners van Zoetermeer vindt buiten de gemeente plaats, terwijl het aandeel in de bestede Euro's slechts 11.9% bedraagt.

In het Koopstromenonderzoek wordt ook enig zicht gegeven op de aandelen van andere gemeenten in de bestedingen bij in Zoetermeer gevestigde winkels en op de gemeenten waar inwoners van Zoetermeer hun inkopen doen. Die aandelen zijn echter afgerond op hele procenten. Met name bij aankopen van dagelijkse artikelen (waarvan slechts een klein deel intergemeentelijk plaatsvindt) zijn er nauwelijks gemeenten die

aan die grens van 1% voldoen. Voor bestedingen door inwoners van Zoetermeer buiten de eigen gemeente geldt dat zelfs voor geen enkele gemeente. En bij de inkopen bij winkels in Zoetermeer realiseren slechts Den Haag, Alphen aan den Rijn en Zuidplas een (afgerond) aandeel van één procent. Bij de niet-dagelijkse artikelen zijn er meer gemeenten die hoge aandelen realiseren. Van de consumentenbestedingen bij winkels in Zoetermeer bedraagt het aandeel van Lansingerland 6%, van Den Haag 5%, van Alphen aan den Rijn 4%, van Pijnacker-Nootdorp 3%, van Leidschendam-Voorburg en Zuidplas 2% en van Waddinxveen en Leiden 1%. Bij de consumentenbestedingen door inwoners van Zoetermeer realiseren slechts Den Haag en Delft, met respectievelijk 4% en 3% een aanzienlijk aandeel. Dat hangt mede samen met het feit dat in het Koopstromenonderzoek het percentage wordt berekend ten opzichte van de totale consumentenbestedingen inclusief aankopen via internet (met een aandeel van 24.8%).

In het Koopstromenonderzoek zijn ook vergelijkingen gemaakt met de resultaten van hetzelfde type onderzoek in 2016. Dat levert enkele interessante resultaten op, zoals inzicht in de ontwikkeling van e-commerce. In 2016 gaven inwoners van de Randstad 11.5% van hun consumentenbestedingen uit bij webwinkels. In 2018 was dat aandeel gestegen naar 14.0%. Bij dagelijkse artikelen was sprake van een toename van 1.6% naar 3.1%, bij niet-dagelijkse artikelen zelfs van 20.6% naar 24.2%. In Zoetermeer was de toename nog sterker, namelijk van 2% naar 4% bij dagelijkse artikelen en van 19% naar 25% bij niet-dagelijkse artikelen. De concurrentie van e-commerce op fysieke winkels is in Zoetermeer dus blijkbaar nog groter dan gemiddeld in de Randstad. Dit vormt mogelijk een verklaring voor het feit dat het in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak zich in 2018 relatief ongunstig heeft ontwikkeld (zoals zal blijken in paragraaf 4.5).

Onderwijs

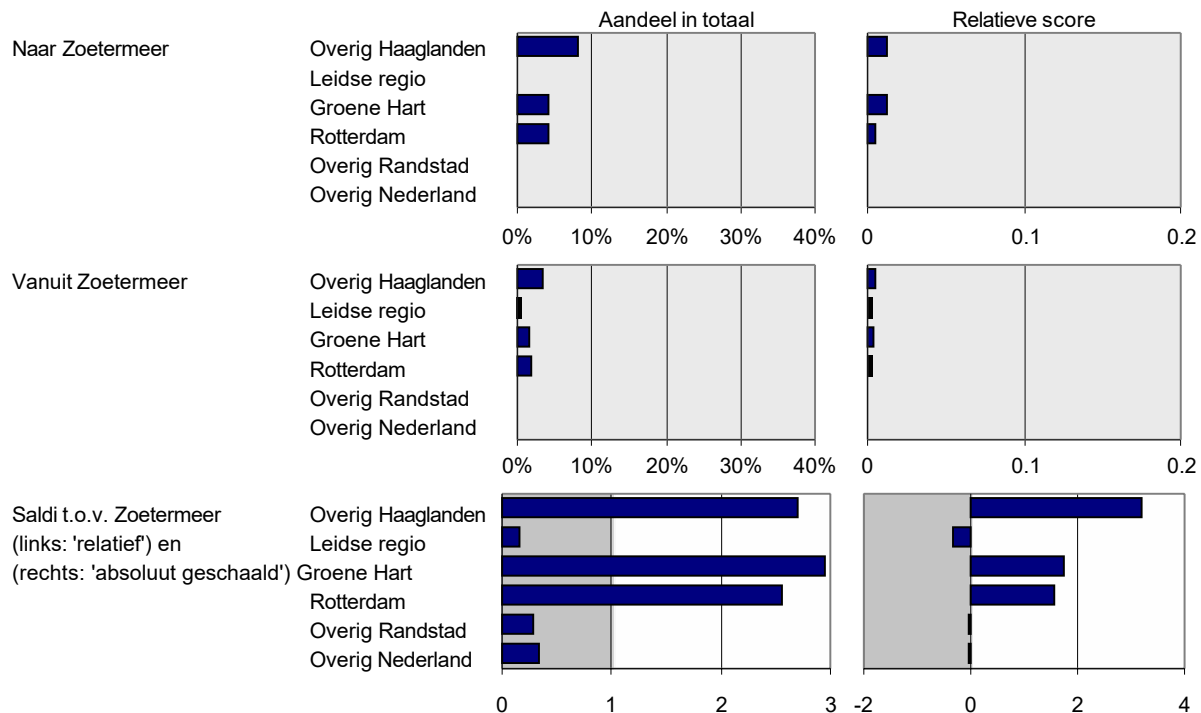
DUO levert gegevens over het volgen van basisonderwijs, voortgezet onderwijs, mbo-onderwijs en hoger onderwijs. De woonplaats van leerlingen/studenten is bekend en de locatie van de onderwijsinstelling is bekend. Wat die 'locatie' betreft wordt in het basisonderwijs en het voortgezet onderwijs een onderscheid gemaakt naar vestigingen per onderwijsinstelling. De locatie waar men onderwijs volgt is daarvoor dan ook exact bekend. Voor het MBO en het HBO wordt in het algemeen slechts de locatie van de hoofdvestiging aangegeven. Dat geldt voor universitair onderwijs ook, maar in tegenstelling tot het MBO- en HBO-onderwijs zijn universiteiten veelal volledig of vrijwel volledig in één gemeente geconcentreerd. Het uitpluizen van de locatie op welke locatie men op het MBO en HBO onderwijs volgt is mogelijk door middel van het koppelen van diverse gegevensbestanden en inwinnen van specifieke informatie. Daar bestonden binnen dit onderzoek geen mogelijkheden voor. Hiervoor wordt daarom gebruik gemaakt van onderzoek dat Bureau Louter in opdracht van ROC Mondriaan heeft uitgevoerd (in 2015).

In figuur 3.20 staat een actueel beeld (2018/2019) van de verplaatsingen in verband met het volgen van voortgezet onderwijs. Gezien de kleine aantallen is hier geen top-10 voor individuele gemeenten bepaald. In totaal volgden 7.079 jongeren uit Zoetermeer in het schooljaar 2018/2019 voortgezet onderwijs, waarvan 6.544 bij een in Zoetermeer gevestigde school. Op scholen in Zoetermeer volgen 7.841 leerlingen onderwijs. Er zijn dus 535 jongeren uit Zoetermeer die buiten de gemeente voortgezet onderwijs volgen, terwijl er 1.297 leerlingen op scholen in Zoetermeer buiten de gemeente wonen. Van die laatstgenoemde groep komt 97% uit zes gemeenten, namelijk in volgorde van het aantal leerlingen Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp, Den Haag, Alphen aan den Rijn, Zuidplas en Leidschendam-Voorburg. De top-5 van gemeenten waar inwoners uit Zoetermeer voortgezet onderwijs volgen bestaat uit respectievelijk Den Haag, Lansingerland, Gouda, Leiden en Alphen aan den Rijn.

Universitair onderwijs wordt momenteel gevolgd door 1.189 jongeren die in Zoetermeer wonen. (Dit is dus exclusief degenen die uit Zoetermeer zijn verhuisd om elders onderwijs te gaan volgen.) Zij reizen heen en weer naar de universiteit. De top-5 heeft een aandeel van 96% in de totale stroom en bestaat uit respectievelijk Leiden (473 studenten), Rotterdam (254), Delft (172), Amsterdam (156) en Utrecht (81). Het volgen van universitair onderwijs bij de overige (verder weg gelegen) universiteiten, terwijl men in

Zoetermeer blijft wonen gebeurt slechts incidenteel, gezien de omvangrijke reistijden die dat met zich meebrengt.

Figuur 3.20 Verplaatsingen naar en vanuit Zoetermeer, per gebied, 2018/2019, voortgezet onderwijs



In figuur 3.21 staan de onderwijsstromen voor het jaar 2014/2015. De opbouw van deze figuur komt deels overeen en wijkt deels af van de eerder getoonde stromenoverzichten. De saldi ontbreken in figuur 3.21, de aandelen in het linker deel zijn gelijk aan de overige stromenoverzichten in dit hoofdstuk, maar de 'relatieve intensiteit' is hier gemeten per duizend inwoners van 15-64 jaar in het betreffende gebied.

Figuur 3.21a toont de intergemeentelijke verplaatsingen in het voortgezet onderwijs in het schooljaar 2014/2015. Een vergelijking met figuur 3.20 (voor het schooljaar 2018/2019) laat zien dat er inmiddels enige wijzigingen in oriëntatie zijn opgetreden: het aandeel in de inkomende stromen van Overig Haaglanden is bijvoorbeeld wat groter geworden. Het globale beeld is echter niet gewijzigd.

Het verdelen van studenten naar de vestigingen (en dus ook de gemeente) waar zij MBO-onderwijs volgen, leidt tot figuur 3.21b. Ondanks dat er binnen Zoetermeer sprake is van aanbod van MBO-onderwijs volgt toch een aanzienlijk deel van de jongeren uit Zoetermeer onderwijs buiten de eigen gemeente. Andersom komen ook velen die in Zoetermeer MBO-onderwijs volgen van buiten Zoetermeer. Deze 'kris-kras bewegingen' hangen samen met het specifiek onderwijsaanbod per vestiging. Indien een opleiding die men wil volgen niet binnen de eigen gemeente wordt aangeboden, zal men elders onderwijs gaan volgen (wel binnen een redelijke reisafstand, want MBO'ers verhuizen maar zelden om onderwijsredenen). Uit het onderzoek uit 2015 kwam naar voren dat de verhouding inkomende ten opzichte van uitgaande stromen in het MBO-onderwijs 0.7 bedraagt in Zoetermeer: er volgen dus wat meer jongeren uit Zoetermeer MBO-onderwijs buiten de gemeente dan er jongeren van buiten de gemeente MBO-onderwijs volgen in Zoetermeer. Voor het HBO was deze verhouding 0.16 in 2014/2015. Vanuit Zoetermeer volgen veel jongeren MBO-onderwijs in Overig Haaglanden en de Leidse regio, terwijl de MBO-studenten bij in Zoetermeer gevestigde MBO-instellingen vaak uit Overig Haaglanden en, in wat mindere mate, het Groene Hart komen. Uit het rechter deel van de figuur kan worden afgeleid wat

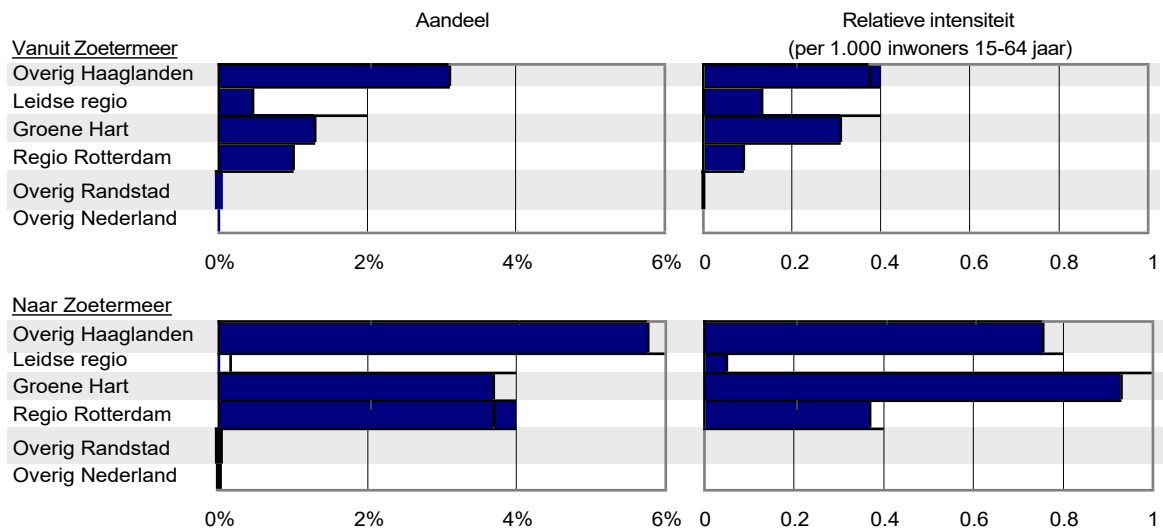
de saldi zijn ten opzichte van de onderscheiden gebieden. Vooral ten opzichte van de Leidse regio kent Zoetermeer een duidelijk negatief saldo (de uitgaande stroom is veel groter dan de inkomende stroom). Ten opzichte van Overig Haaglanden en het Groene Hart (met veel MBO-onderwijs in Gouda) zijn de inkomende en uitgaande stromen voor Zoetermeer ongeveer in evenwicht.

Ongeveer de helft van de in Zoetermeer woonachtige HBO-studenten volgt onderwijs in Overig Haaglanden (zie figuur 3.21c). Op ruime afstand volgen de Leidse regio, de Regio Rotterdam en Overig Randstad. Van de studenten bij de HBO-instelling van de Haagse Hogeschool (ICT, met ongeveer 500 studenten) woont 40% in Overig Haaglanden. Dat is ruim meer dan het aantal studenten uit Zoetermeer zelf (ongeveer 20%). Zeer veel studenten reizen dus heen en weer voor het volgen van HBO-onderwijs. In het algemeen geldt dat HBO-studenten aanzienlijk minder vaak verhuizen dan universiteitsstudenten (tenzij het om unieke opleidingen gaat, die slechts op een beperkt aantal locaties in Nederland gevolgd kunnen worden). Dat vormt een uitdaging bij het ontwikkelen van een 'campus' met veel studenten op het Dutch Innovation Park. Om voldoende 'massa' te creëren zou ten eerste het aantal studenten flink moeten toenemen. Maar vervolgens zullen studenten moeten besluiten naar Zoetermeer te verhuizen. Daarbij bestaan er twee uitdagingen. Ten eerste zijn, zoals gezegd, HBO-studenten in het algemeen niet sterk geneigd om te verhuizen voor het volgen van onderwijs. Ten tweede staat Zoetermeer op dit moment nog niet bekend als een typische 'studentenstad' en is de uitgangspositie heel anders dan voor bijvoorbeeld Delft en Leiden (meer ambiance) en Rotterdam en Den Haag (een ruimer aanbod aan aantrekkelijke voorzieningen voor jongeren).

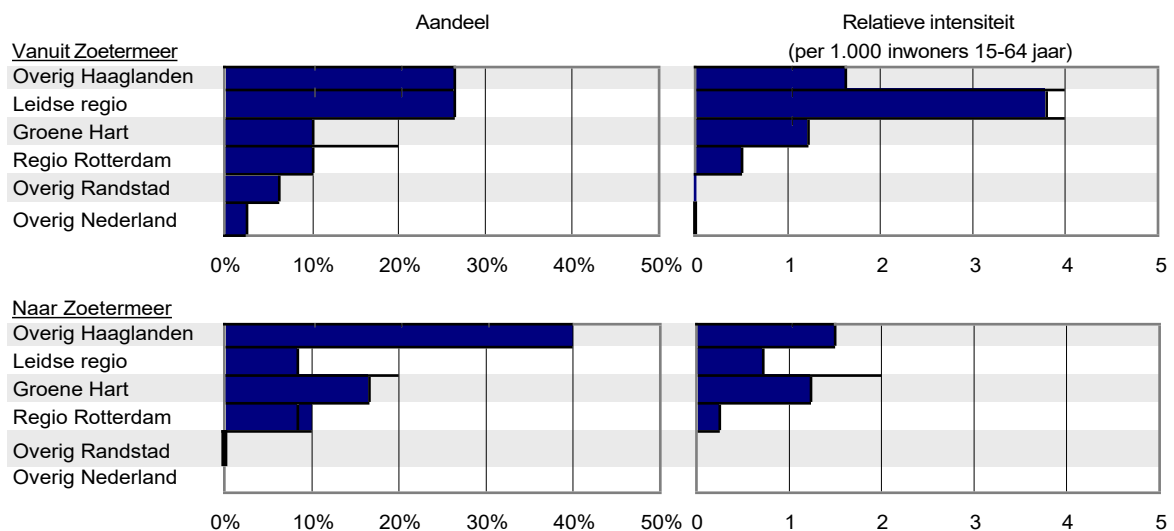
De verdeling van in Zoetermeer wonende universiteitsstudenten over regio's is al aangegeven voor het studiejaar 2018/2019 en het patroon in het studiejaar 2014/2015 (zie figuur 3.21d) wijkt daar niet veel vanaf.

Voor het totaal van alle onderwijsstromen (exclusief basisonderwijs) resulteert dan als top-3 voor de uitgaande stromen respectievelijk Overig Haaglanden, de Leidse regio en Regio Rotterdam (zie figuur 3.21e). Voor de inkomende stromen komt het Groene Hart meer naar voren en is de bijdrage van de Leidse regio klein. Per saldo (bij een vergelijking van de grootte van de staafjes in het rechterdeel van de figuur) blijkt dat, gecorrigeerd voor de omvang van de regio, velen uit Zoetermeer onderwijs volgen in de Leidse regio, terwijl de omgekeerde stroom veel kleiner is. Ook ten opzichte van Overig Haaglanden en, in absolute zin in veel mindere mate, de Regio Rotterdam resulteert een negatief saldo. Ten opzichte van het Groene Hart kent Zoetermeer een positief saldo. Opvallend in de figuur is dat jongeren uit Zoetermeer zich veel meer op onderwijs in Overig Haaglanden en de Leidse regio richten dan op onderwijs in de Regio Rotterdam. Dit patroon was ook zichtbaar bij andere typen relatiepatronen: inwoners van Zoetermeer richten zich veel meer op Overig Haaglanden (en specifiek bij onderwijs op de Leidse regio) dan op de regio Rotterdam.

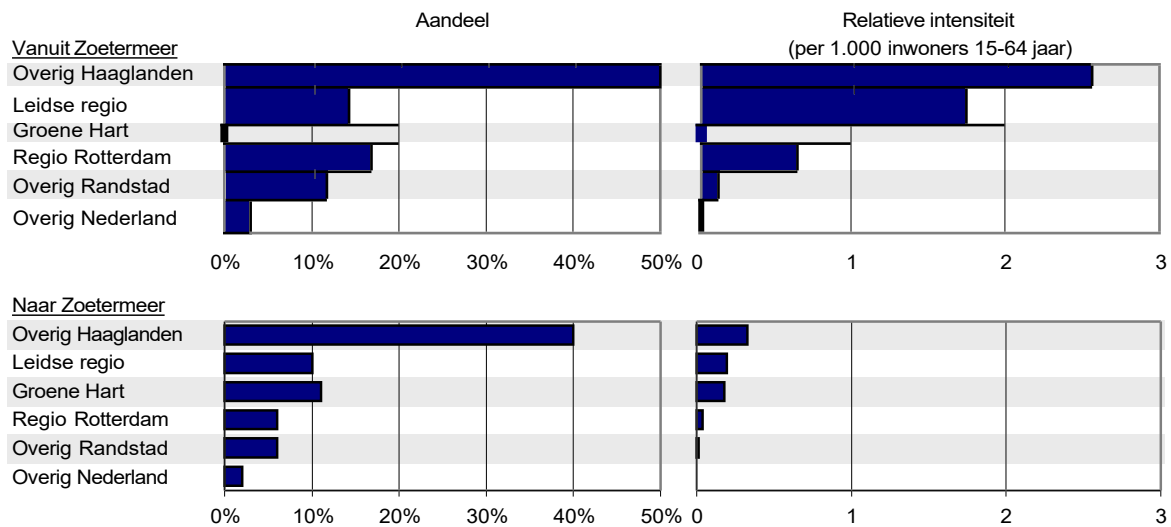
Figuur 3.21a Onderwijsstromen naar en vanuit Zoetermeer, Voortgezet onderwijs, 2014/2015



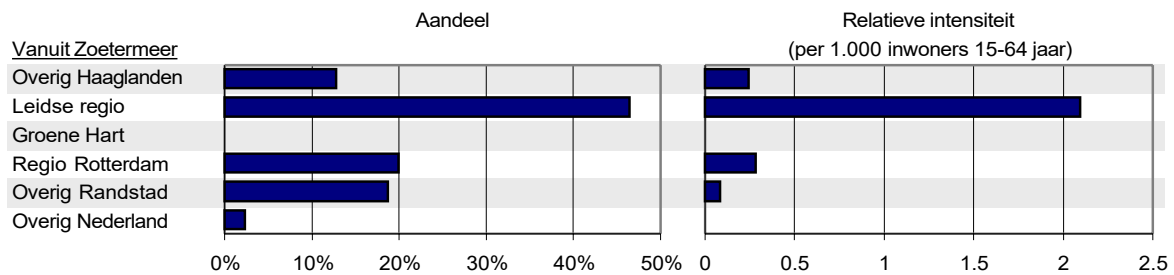
Figuur 3.21b Onderwijsstromen naar en vanuit Zoetermeer, MBO, 2014/2015



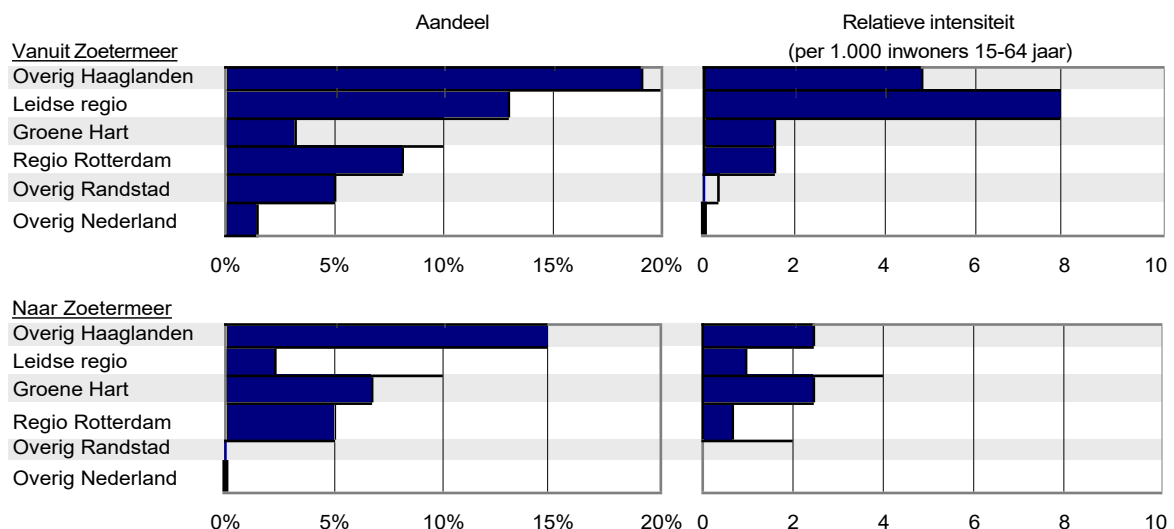
Figuur 3.21c Onderwijsstromen naar en vanuit Zoetermeer, HBO, 2014/2015



Figuur 3.21d Onderwijsstromen naar en vanuit Zoetermeer, universitair onderwijs (WO), 2014/2015



Figuur 3.21e Onderwijsstromen naar en vanuit Zoetermeer, Totaal onderwijs, 2014/2015



4 Uitwerking per thema

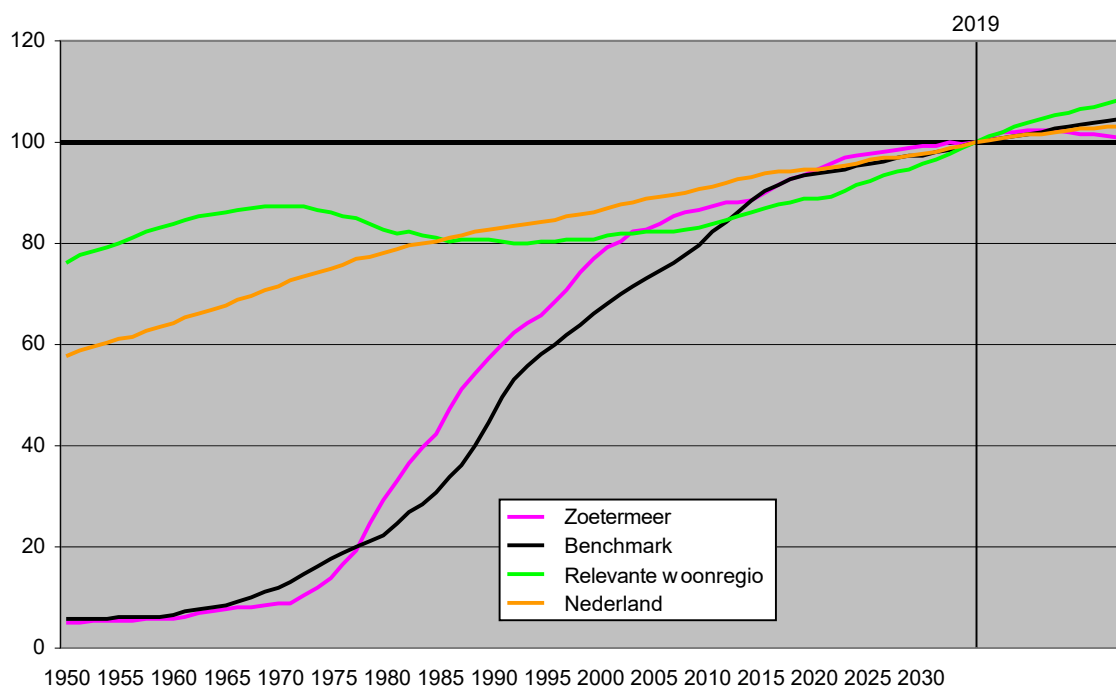
In hoofdstuk 2 is aan de hand van een aantal 'standaardproducten' een beeld geschetst van de positie van Zoetermeer naar een groot aantal aspecten. In dit hoofdstuk vindt een aantal verdiepingsslagen plaats. Daarbij wordt aandacht besteed aan de vraag waar Zoetermeer op dit moment 'staat' en welke ontwikkelingen er in het verleden zijn geweest. Achtereenvolgens komen aan de orde demografie (paragraaf 4.1), woningmarkt (paragraaf 4.2), economie (paragraaf 4.3), kennis, innovatie en vernieuwing (paragraaf 4.4), ruimte, met aandacht voor bedrijventerreinen, kantoren en winkels (paragraaf 4.5) en sociaal en arbeidsmarkt (paragraaf 4.6).

4.1 Demografie

Groei van de bevolking vlakkt af

Zoetermeer is, evenals de benchmarkgroep, in het verleden zeer sterk gegroeid. De laatste jaren blijft de groei echter al achter bij het nationaal gemiddelde en ook in de komende jaren wordt dat verwacht. Dit overigens in tegenstelling tot de benchmarkgroep, waar wel een verdergaande toename van het aantal inwoners wordt voorzien (zie figuur 4.1). Sinds het einde van de vorige eeuw vertoont de relevante woonregio wel een bovengemiddelde groei en dat wordt ook voor de komende jaren voorzien.

Figuur 4.1 Ontwikkeling inwoners 1950-2030, ten opzichte van 2019 = 100

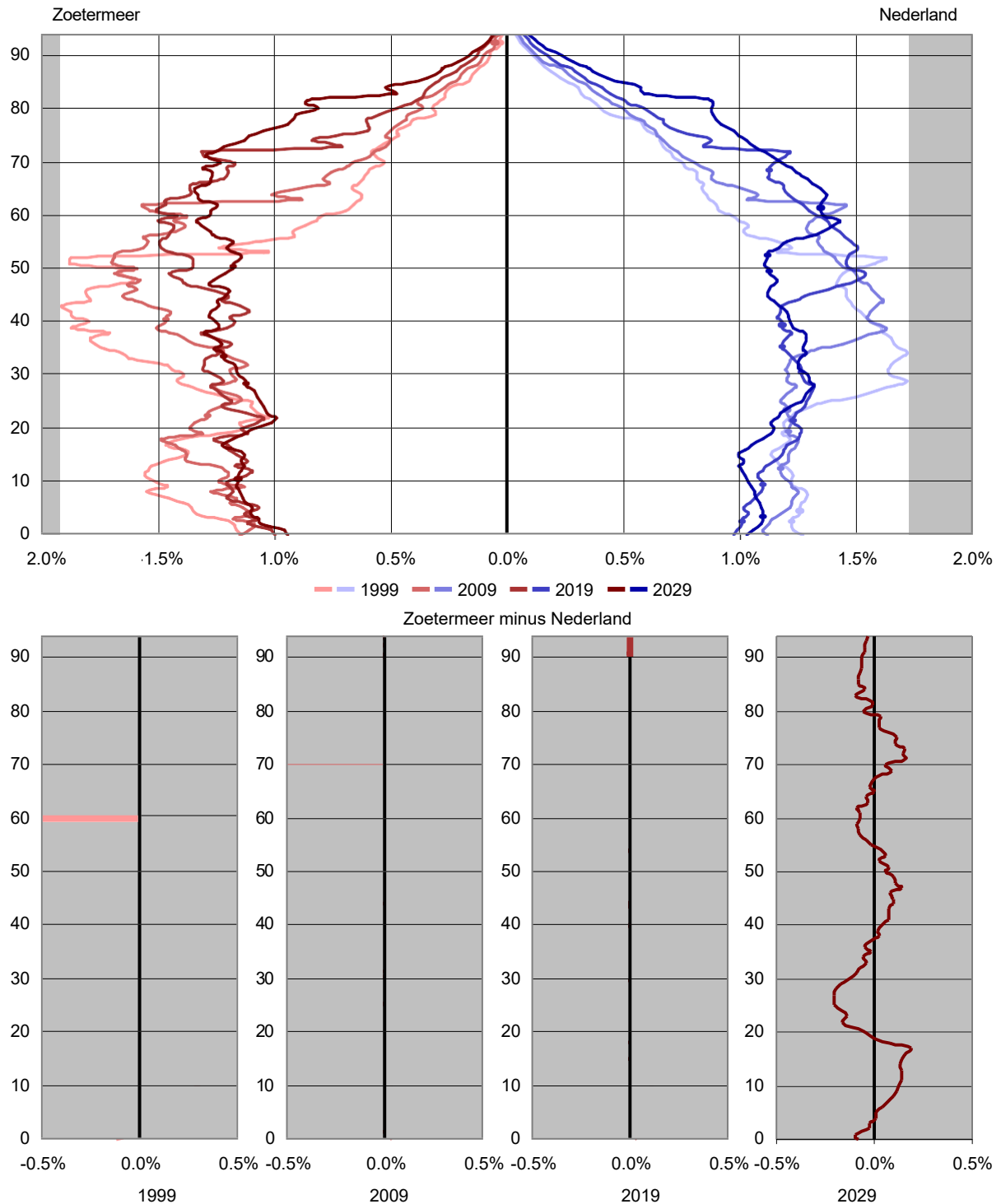


De vergrijzing komt eraan

In een betrekkelijk korte periode van 25 jaar (1970-1995) is Zoetermeer 'volgelopen'. Het grootste deel van de nieuwe inwoners bestond uit (jonge) huishoudens in de gezinsvormende fase (zie figuur 4.2). Dit is herkenbaar in de grote 'bult' van veertigers in de bevolkingspiramide in 1999. Vele waren twintigers of dertigers toen zij zich in de jaren zeventig, tachtig of negentig vestigden in Zoetermeer. In het onderste deel van de figuur staat het verschil tussen Zoetermeer en Nederland. Niet alleen veertigers waren in 1999 oververtegenwoordigd in Zoetermeer, maar ook tieners: hun kinderen. Hoewel ook na de jaren negentig

nog velen in Zoetermeer vestigden (met name in Oosterheem in het vorige decennium), schuift de groep vroege vestigers gestaag naar boven in de bevolkingspiramides voor 1999, 2009, 2019 en 2029, hoewel de verschillen met het nationaal gemiddelde wel wat afvlakken.

Figuur 4.2 Bevolkingspiramides

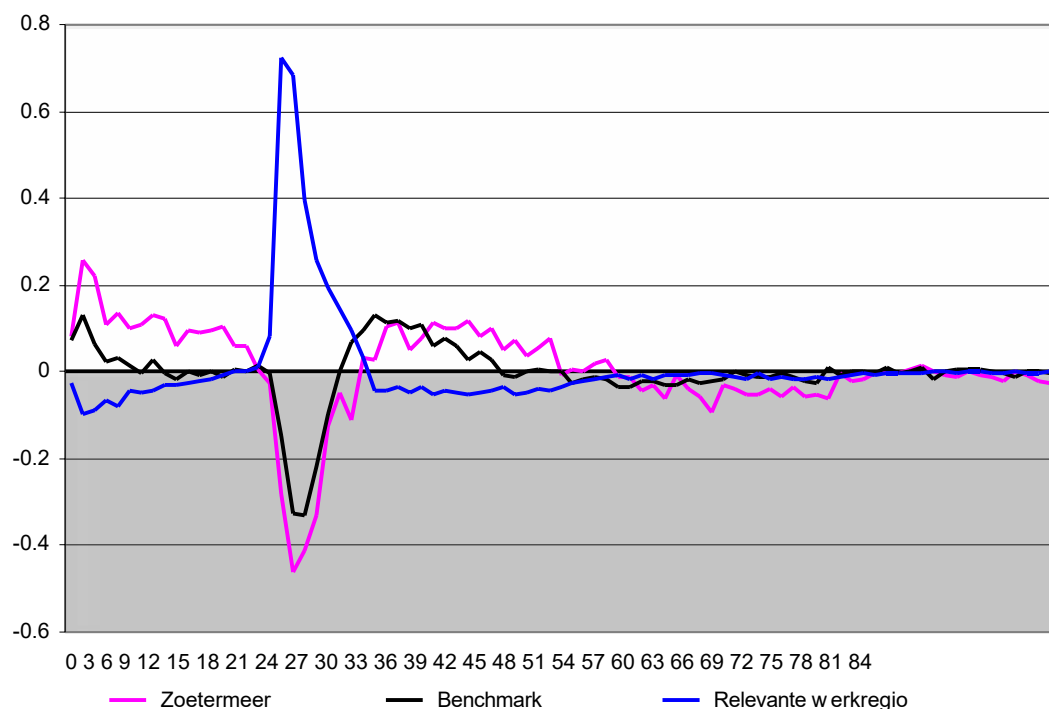


Terwijl in het verleden 60-plussers in Zoetermeer waren ondervertegenwoordigd ten opzichte van het nationaal gemiddelde, is momenteel het aantal zestigers al oververtegenwoordigd. Over tien jaar zijn zeventigers oververtegenwoordigd en kent Zoetermeer een hoger aandeel 65-plussers dan het nationaal gemiddelde (waarbij ook nationaal de vergrijzingsgraad al sterk stijgt). Nationaal zal door de veroudering de sterfte toe gaan nemen (vanaf de leeftijd van tachtig jaar stijgt de sterftekans aanzienlijk). Door de bovengemiddelde groei van de vergrijzingsgraad zal dat proces in Zoetermeer versneld op gaan treden. Sommige buurten/wijken lopen vervolgens binnen Zoetermeer weer voorop in dit proces (zie hoofdstuk 6). Het overlijden van alleenstaande ouderen zorgt er overigens voor dat er woningen vrijkomen, die weer jonge gezinnen aan kunnen trekken. Dat heeft een positief effect op het aantal inwoners per woning.

Jonge vlucht

Zoetermeer trekt veel jonge gezinnen (zie het duidelijk positieve migratiesaldo voor kinderen in figuur 4.3; per 1-jaars leeftijdsklasse is daarbij de migratie berekend per duizend inwoners van de totale bevolking in Zoetermeer). Daarentegen resulteert een duidelijk negatief migratiesaldo voor jongeren (late tieners/vroege twintigers): zij verhuizen naar elders om onderwijs te gaan volgen bij een universiteit of HBO-instelling. De contramala is de relevante werkregio. Hier is bij uitzondering gekozen voor de relevante werkregio, omdat daar niet alleen Delft, maar ook een andere universiteitsstad (Leiden) toe behoort. Kortom veel jongeren verlaten Zoetermeer, vaak om elders onderwijs te gaan volgen. Deze 'jonge vlucht' treedt overigens ook in de benchmarkgemeenten op, omdat zij in het algemeen ook slechts een bescheiden (hoger) onderwijsfunctie vervullen.

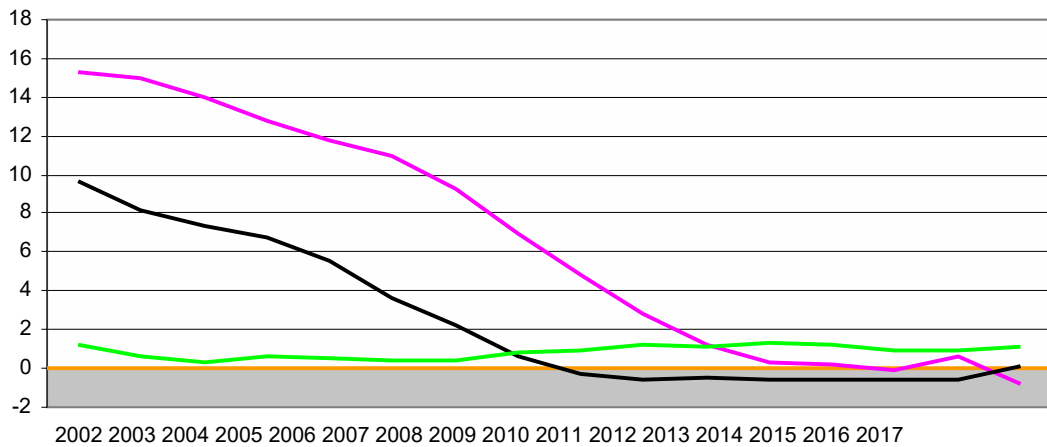
Figuur 4.3 Migratiesaldo naar leeftijd per 1000 inwoners, gemiddelde 2008/2017



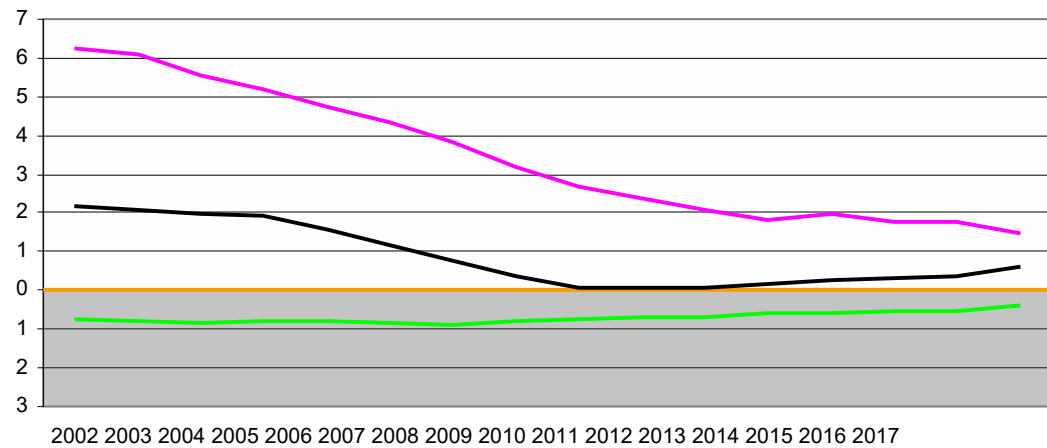
Steeds meer veertig-plussers verlaten Zoetermeer

In figuur 4.4 staat de ontwikkeling van de binnenlandse migratiesaldi (uitgedrukt per 1.000 inwoners van het gebied). Op nationaal niveau is het binnenlands migratiesaldo per definitie gelijk aan nul. Weergegeven zijn de saldi voor Zoetermeer, de benchmarkgroep en de relevante woonregio. Tevens is naast het totaal onderscheid gemaakt naar een viertal leeftijdsklassen.

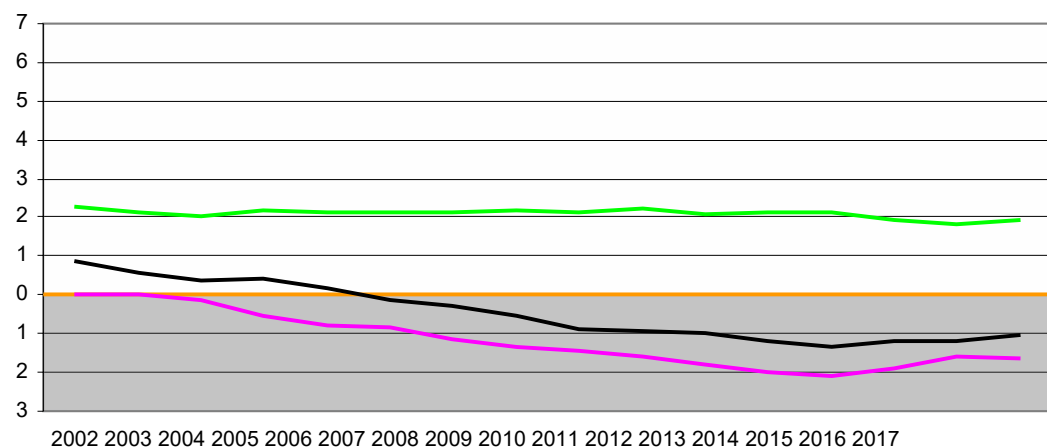
Figuur 4.4 Migratiesaldo per 1000 inwoners naar leeftijdsklasse en gebied, 5-jaars gemiddelden ('2002' = 1998/2002)



a. Totaal



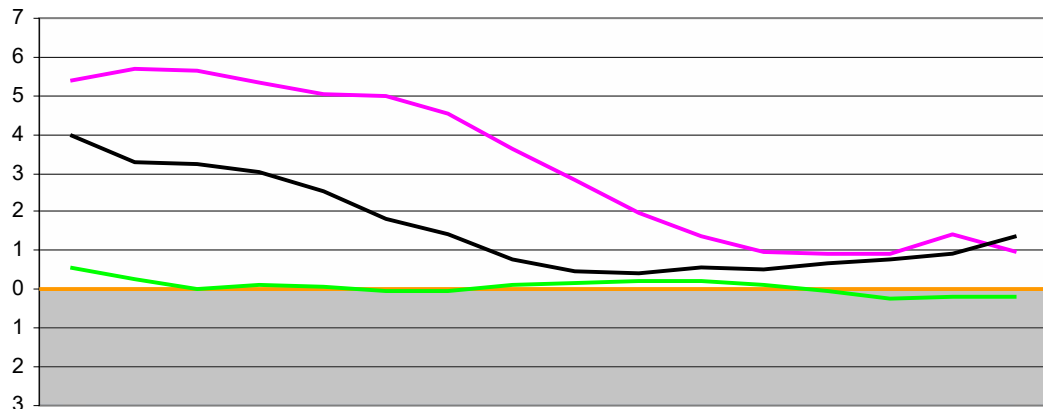
b. 14 jaar of jonger



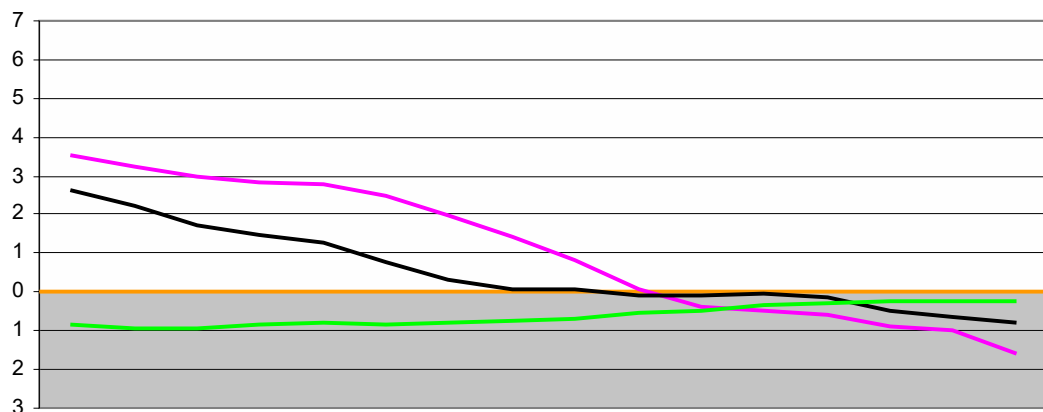
c. 15-24 jaar

— Zoetermeer
— Benchmark
— Relevante woonregio

Figuur 4.4 Vervolg



2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017
d. 25-39 jaar



2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017
e. 40 jaar of ouder

— Zoetermeer
— Benchmark
— Relevante woonregio

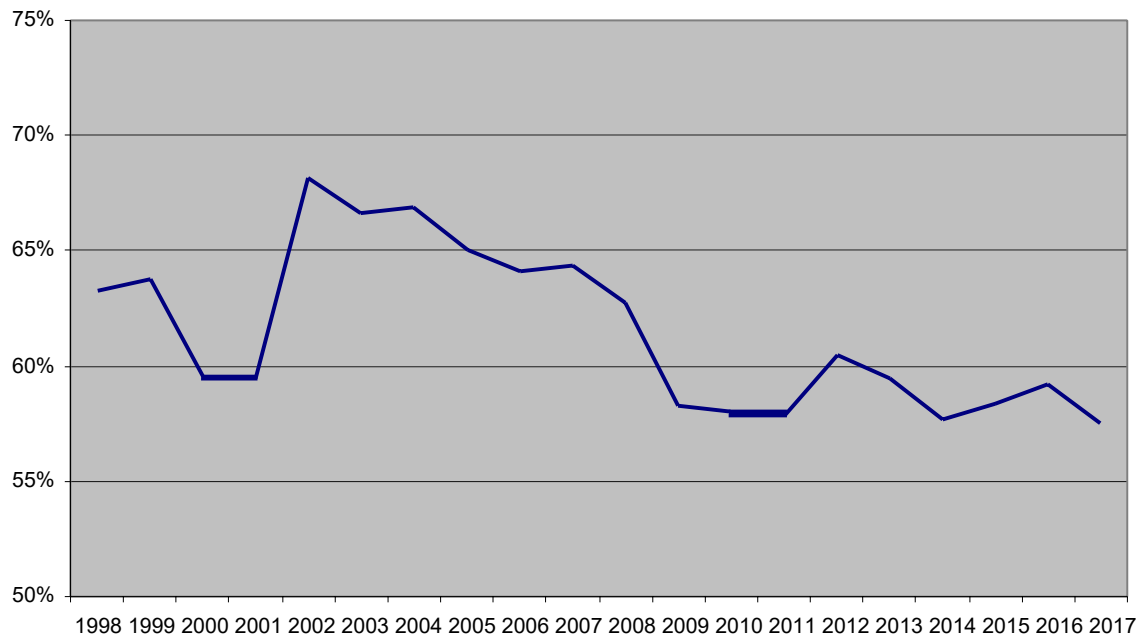
Duidelijk is dat het totale migratiesaldo in de voormalige groeikernen de laatste jaren sterk is teruggelopen. Met een vertraging van vijf à zes jaar geldt dat ook voor Zoetermeer. Inmiddels is het migratiesaldo in Zoetermeer zelfs lager dan in de relevante woonregio. Bij het onderscheid naar leeftijdsklassen doet zich een bekend verschijnsel voor dat optreedt in suburbane gemeenten zonder belangrijke functie voor het hoger onderwijs: een positief saldo voor jonge gezinnen (zie de positieve saldi voor de leeftijdsklassen 14 jaar of jonger en 25-39 jaar) en een negatief saldo voor jongeren (15-24 jaar) die vaak naar gemeenten met een belangrijke onderwijsfunctie verhuizen (zie ook figuur 4.3). Voor de relevante woonregio (die voor een aanzienlijk deel wordt overheerst door steden als Den Haag en Delft) geldt min of meer het omgekeerde beeld. Opvallend is de ontwikkeling in de leeftijdsklasse veertig jaar of ouder. Na een oorspronkelijk ruim positief saldo resulteert sinds 2012 (de 5-jaars periode 2008/2012) een negatieve balans voor Zoetermeer. In de 5-jaars periode 2013/2017 ging het daarbij per saldo bijvoorbeeld om een verlies van ruim 200 inwoners per jaar.

Belangstelling voor het Groene Hart stijgt

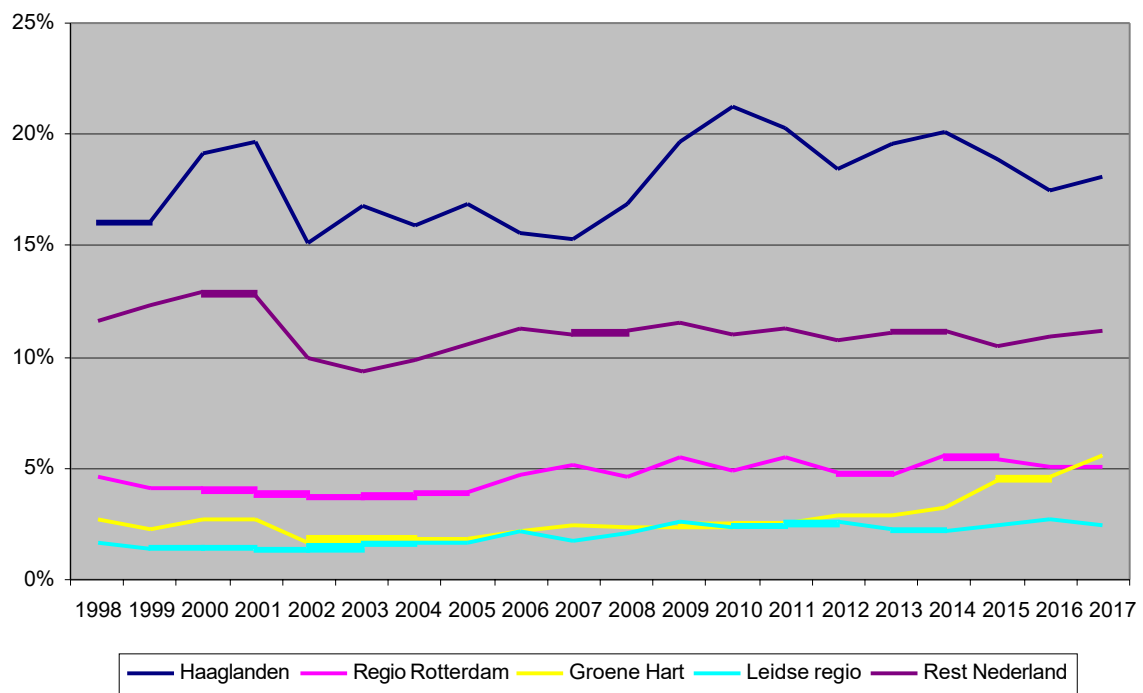
Bij de analyse van relatiepatronen (zie hoofdstuk 3) werd onderscheid gemaakt naar Haaglanden, de Regio Rotterdam, het Groene Hart en de Leidse regio. In figuur 4.5 en figuur 4.6 is die indeling ook aangehouden. In figuur 4.5 is voor verhuizende inwoners *vanuit* Zoetermeer de verdeling naar bestemmingsgebied weergegeven. In figuur 4.5a staat het deel van de verhuizende Zoetermeerders dat binnen de eigen gemeente blijft. Dat aandeel ligt veelal rond de zestig procent (dat komt ongeveer overeen met de landelijke norm), maar was in de jaren nul hoger. Dat hangt waarschijnlijk samen met het op de markt komen van nieuwbouwwoningen in Oosterheem: de meeste mensen verhuizen bij voorkeur over een kleine afstand (met name in verband met allerlei bindingen met vrienden en kennissen, maar ook omdat zij hun kinderen liefst op dezelfde school houden), dus als de kans zich voordoet zullen zij binnen de eigen gemeente verhuizen. Gedurende de afgelopen twintig jaar was Overig Haaglanden steeds de belangrijkste bestemmingsregio. Wel kon een heel lichte toename in aandeel voor Regio Rotterdam en de Leidse regio worden gesignaleerd. Het meest opvallend is de toename van het aandeel van het Groene Hart in de afgelopen jaren. Dat kan samenhangen met het op de markt komen van grote nieuwbouwprojecten, maar ook met verschillen in woningprijzen: inwoners van Zoetermeer kiezen mogelijk eerder voor de wat 'goedkopere' woningen in het Groene Hart dan voor de sterk in prijs gestegen woningen in Overig Haaglanden.

In figuur 4.6 staan de aandelen per regio in de verhuizingen *naar* Zoetermeer. Opnieuw heeft Overig Haaglanden de grootste bijdrage. Het aandeel is nog wat hoger dan voor de verhuizingen vanuit Zoetermeer. Eerder werd al geconstateerd dat er uit Overig Haaglanden meer mensen verhuizen naar Zoetermeer dan andersom. Het aandeel van Overig Haaglanden is overigens wel gestaag afgenomen, terwijl het aandeel van Regio Rotterdam iets is toegenomen, maar de verschillen zijn nog steeds groot (een factor vier, waarbij Lansingerland ook nog meetelt bij de Regio Rotterdam).

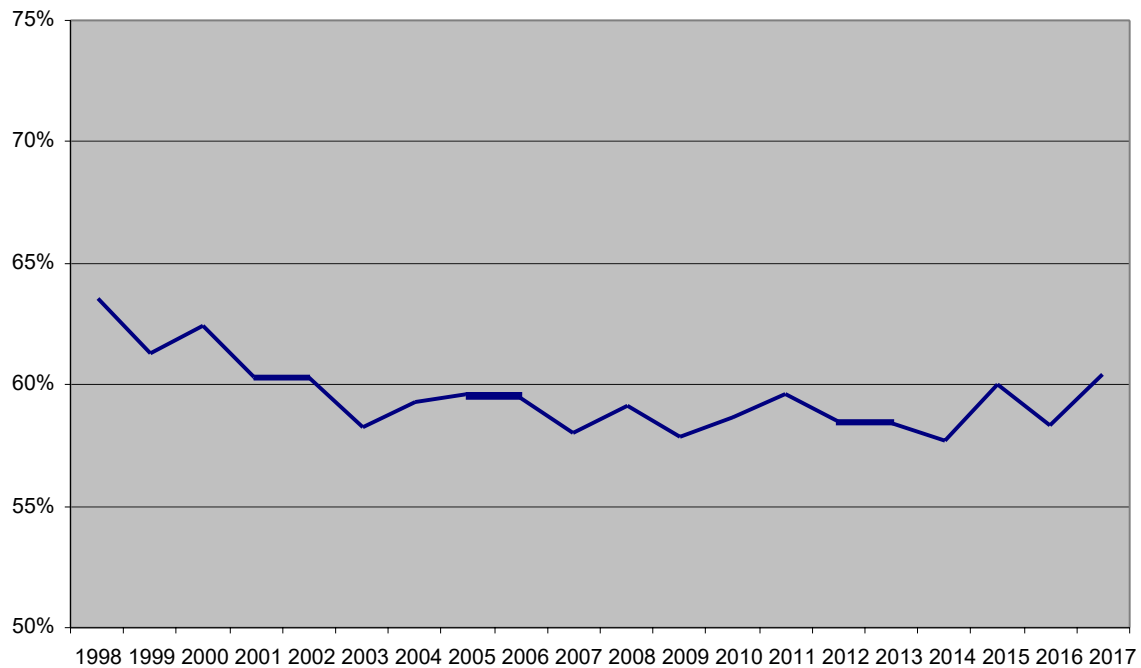
Figuur 4.5a Ontwikkeling aandeel Zoetermeer in aantal verhuizingen vanuit Zoetermeer



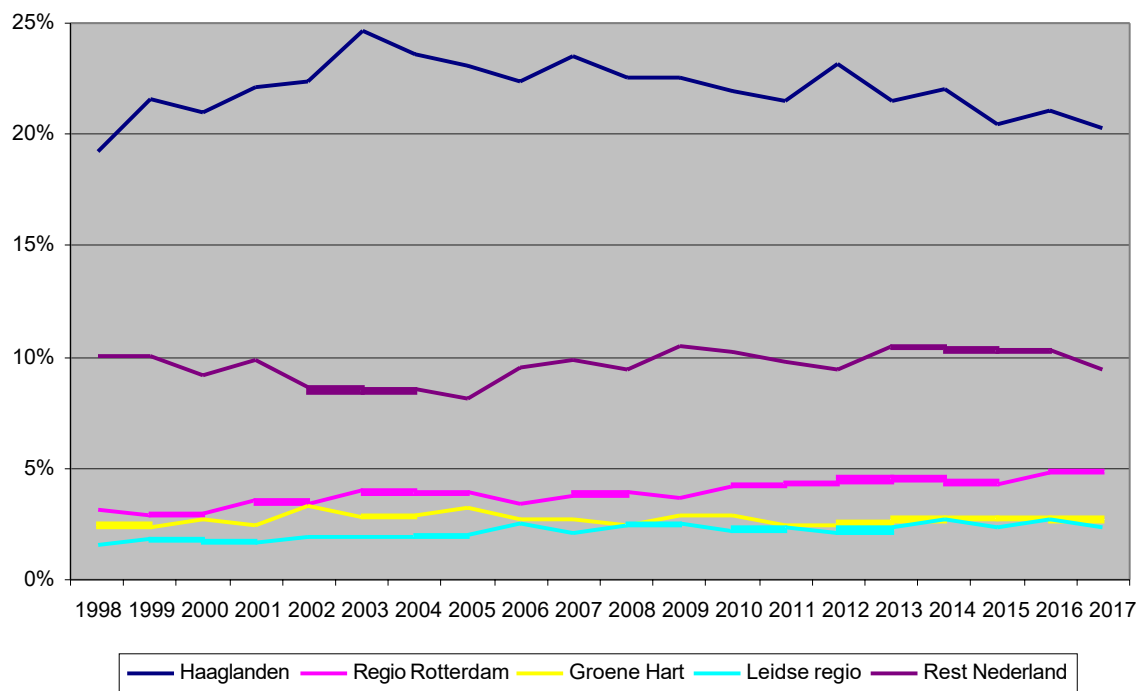
Figuur 4.5b Ontwikkeling aandeel gebied in aantal verhuizingen vanuit Zoetermeer



Figuur 4.6a Ontwikkeling aandeel Zoetermeer in aantal verhuizingen naar Zoetermeer



Figuur 4.6b Ontwikkeling aandeel gebied in aantal verhuizingen naar Zoetermeer



4.2 Woningmarkt

Een lagere woonaantrekkelijkheid dan gemiddelde in de omliggende regio...

Uit de Woonaantrekkelijkheidscan Zoetermeer 2019, blijkt dat Zoetermeer, volgens de gewichten die 'de gemiddelde Nederlander' geeft aan 97 objectief vastgestelde indicatoren die iets zeggen over de woonaantrekkelijkheid van een gemeente, lager scoort dan de meeste andere gemeenten in de omliggende relevante woonregio. Ook Atlas voor Gemeenten stelt jaarlijks een woonaantrekkelijkheidsindex op. Hun wijze van meten wijkt af van de wijze waarop Bureau Louter jaarlijks de score bepaald (in opdracht van Elsevier Weekblad). Dat is toegelicht in het kader 'Woonaantrekkelijkheidsindex Atlas voor Gemeenten'.

Woonaantrekkelijkheidsindex Atlas voor Gemeenten

In de Atlas voor Gemeenten staat jaarlijks een ranglijst voor de woonaantrekkelijkheidsindex. Vergeleken met het onderzoek naar de woonaantrekkelijkheid dat Bureau Louter uitvoert voor Elsevier Weekblad zijn er de volgende verschillen:

- Atlas voor Gemeenten vergelijkt de 50 grootste gemeenten in Nederland, Bureau Louter vergelijkt alle gemeenten in Nederland.
- Atlas voor Gemeenten stelt de ranglijst op aan de hand van acht indicatoren, Bureau Louter aan de hand van 97 indicatoren.
- Bureau Louter bepaalt de ranglijst door aan de hand van een enquête met ruim 6.500 respondenten 'gewichten' vast te stellen die 'de gemiddelde Nederlander' toekent aan de verschillende indicatoren. Atlas voor Gemeenten gebruikt een statistische methode waarbij verschillen in woonaantrekkelijkheid gelijk worden gesteld aan de woningwaarde in een gemeente. Vervolgens wordt bepaald in hoeverre de acht indicatoren bijdragen aan de verklaring van de verschillen in woningwaarde. Daar wordt het gewicht aan ontleend dat wordt gehanteerd om een totaalscore voor woonaantrekkelijkheid te bepalen.

Op dat laatste punt wordt hier nader ingegaan. Omdat Atlas voor Gemeenten de gemeentelijke verschillen in woningprijzen bepalend acht voor verschillen in gemeentelijke woonaantrekkelijkheid gaat het in feite om een woningprijzenmodel. Dan is het echter bepalend welke factoren verschillen in woningprijzen bepalen. Aan de hand van een model waarin alle woningverkoop in Nederland in een jaar zijn bepaald aan de hand van kenmerken van de woning, de kenmerken van de woonomgeving en regionale verschillen in economische kracht en kansen op de arbeidsmarkt heeft Bureau Louter vastgesteld dat, wanneer volledig wordt gecorrigeerd voor verschillen in kwaliteit van woningen, tweederde deel van de lokale verschillen in woningprijzen wordt verklaard door de regionaal-economische kracht en eenderde deel door kenmerken van de woonomgeving. Het hangt er dus vanaf welke factoren bepalend worden geacht voor 'woonaantrekkelijkheid'. Indien daar de economische kracht/ arbeidsmarkt bij wordt meegerekend ontstaat de ranglijst zoals door Atlas voor Gemeenten is vastgesteld, indien slechts de kenmerken van de woonomgeving bepalend worden geacht ontstaat een totaal ander beeld (meer overeenkomend met de ranglijst van Bureau Louter). Zoetermeer neemt in de ranglijst van Atlas voor Gemeenten positie 24 in. Die positie in de middenmoot van de vijftig gemeenten heeft Zoetermeer vooral te danken aan de achtste plaats voor bereikbaarheid per auto en het OV. Die indicator heeft in de methodiek van Atlas voor Gemeenten een zeer zwaar gewicht bij het bepalen van de 'woonaantrekkelijkheid'. Dat geldt echter voor vrijwel alle gemeenten in de Randstad. Het gevolg is dat in de top-20 maar liefst 15 gemeenten uit de Randstad staan en vijf uit de rest van Nederland. Bij de laatste dertig posities staan 7 gemeenten uit de Randstad (waaronder Zoetermeer) en 23 gemeenten uit de rest van Nederland. Terwijl Zoetermeer nationaal plaats 24 in een lijst van 50 gemeenten inneemt, resulteert binnen de lijst van 22 Randstadgemeenten plaats 16. Naar de mening van Bureau Louter vertegenwoordigt de woonaantrekkelijkheidsindex van Atlas voor Gemeenten vooral een verschil in economische kracht.

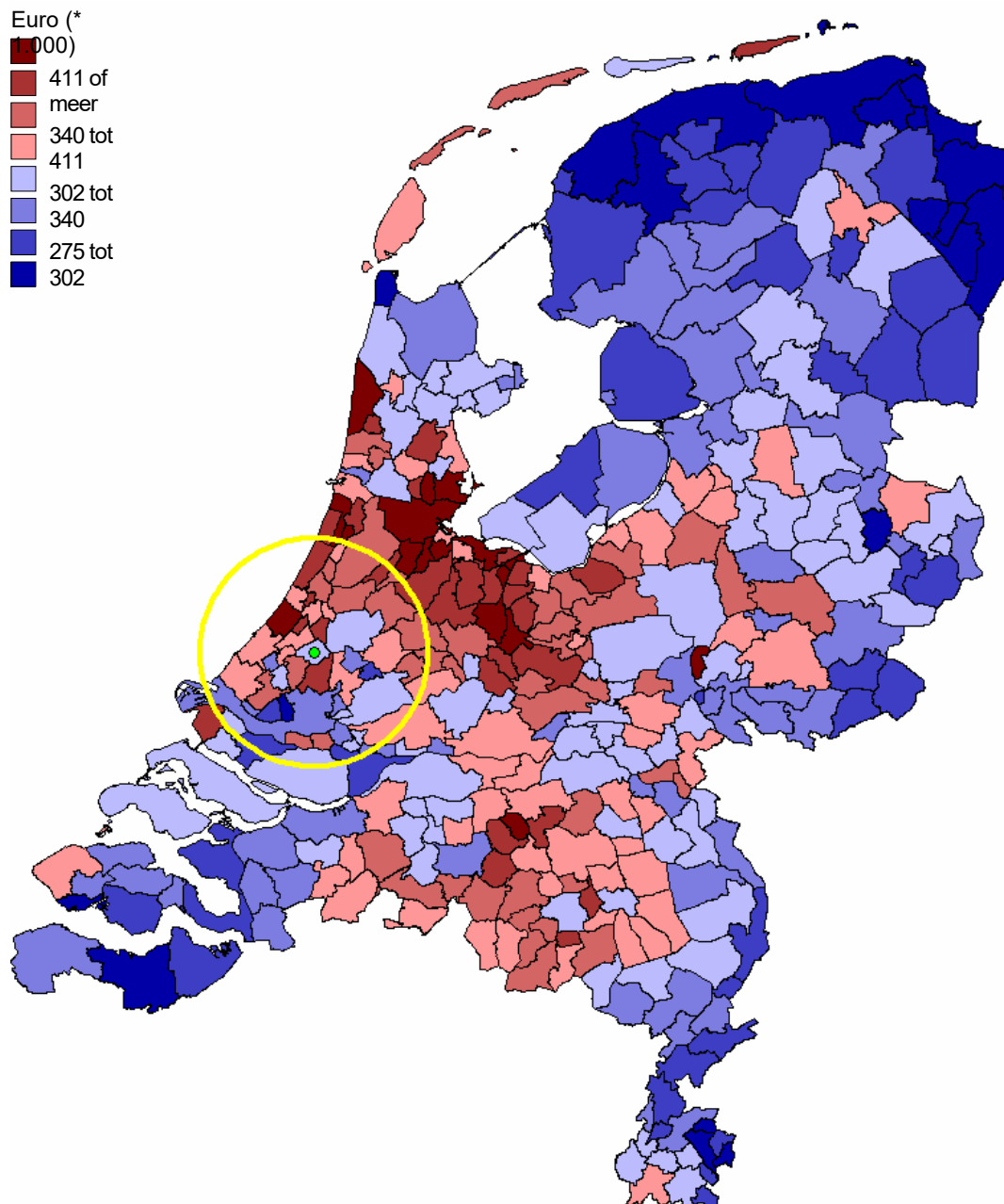
Volgens de ranglijst van Bureau Louter staan in de top-20 van de 50 AvG-gemeenten tien gemeenten uit de Randstad en elf bij de laagste dertig. Zoetermeer neemt in de ranglijst van Bureau Louter ook (evenals bij Atlas voor Gemeenten) plaats 16 in binnen de 21 AvG-gemeenten, maar in de totale ranglijst van 50 gemeenten resulteert dat in positie 35 in plaats van positie 24.

..... maar ook lagere woningprijzen per vierkante meter

Wanneer de woonaantrekkelijkheid in Zoetermeer lager is dan gemiddeld in de omgeving, mag worden verwacht worden dat de gemiddelde woningprijzen in Zoetermeer ook lager zullen zijn dan gangbaar is in

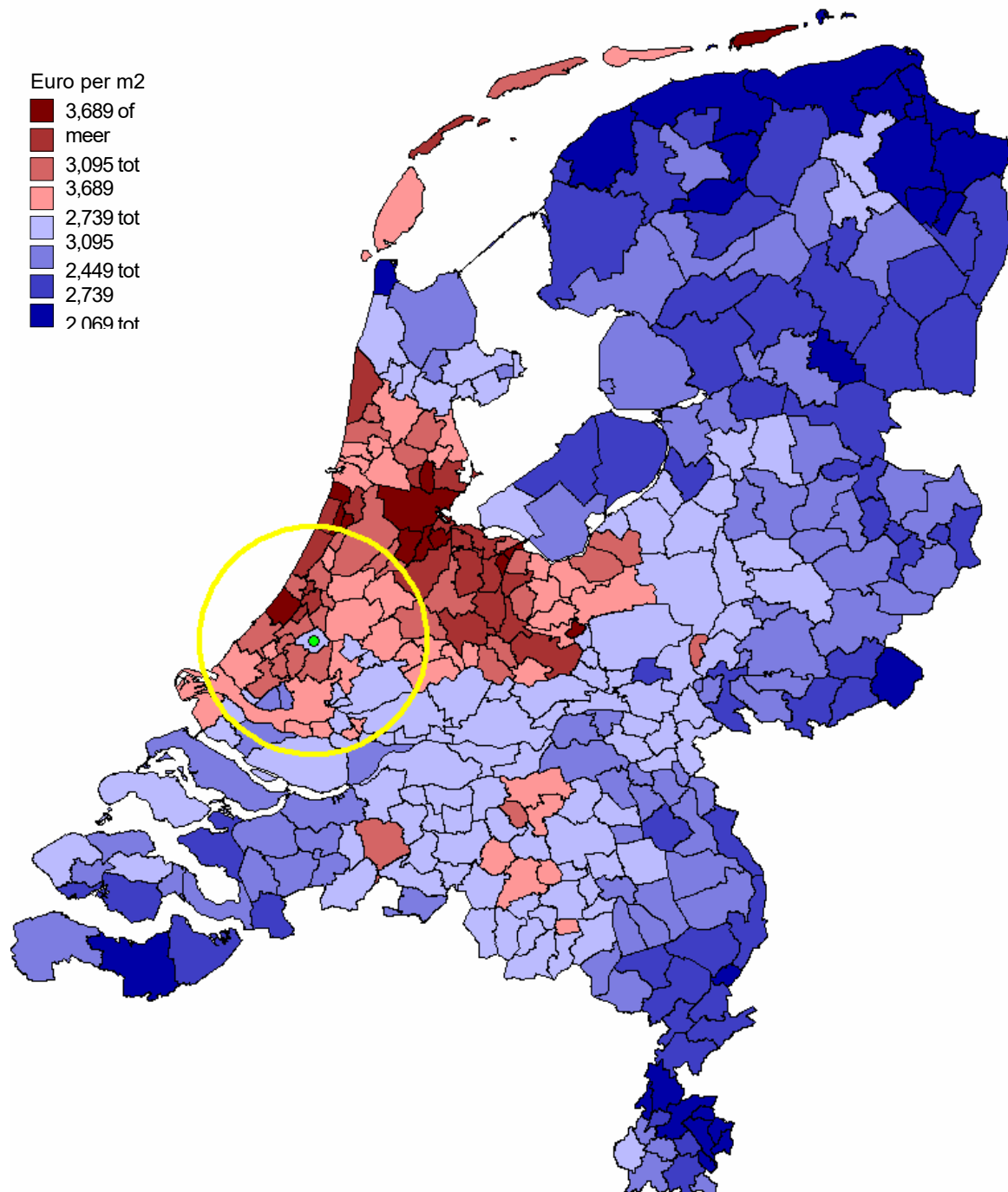
de regio. In figuur 4.7 staan de gemiddelde verkoopprijzen voor woningen per gemeente in de jaren 2017/2018 (volgens gegevens van het CBS). Daaruit blijkt dat de woningprijzen in Zoetermeer inderdaad wat lager zijn dan gemiddeld in omliggende gemeenten, maar wel hoger dan in de regio Rotterdam en dan in Rijswijk, Waddinxveen en Gouda (en vergelijkbaar zijn met Delft en Alphen aan den Rijn).

Figuur 4.7 Gemiddelde woningprijzen 2017-2018



Bij deze gemiddelde prijzen is niet gecorrigeerd voor verschillen in omvang (vierkante meters) en kwaliteit. In figuur 4.8 is in ieder geval gecorrigeerd voor verschillen in omvang: daarin zijn de gemiddelde prijzen per vierkante meter weergegeven per gemeente voor 2018 (gebaseerd op verkochte woningen).

Figuur 4.8 Gemiddelde woningprijzen per vierkante meter, per gemeente, 2018



Veel meer dan in figuur 4.7 komt uit figuur 4.8 een nationaal 'kern-periferie patroon' naar voren (de hoogste scores in de Randstad, de laagste in nationaal decentraal gelegen regio's. Dat in figuur 4.7 diverse gemeenten in met name Noord-Brabant en, in iets mindere mate, Gelderland bovengemiddeld scoren komt omdat de woningen daar gemiddeld groter zijn (en ook een wat grotere tuin hebben) dan elders in Nederland. Opvallend is dat Zoetermeer hier een lichtblauw eiland binnen een verder rode zee vormt. Dat geldt ook voor Maassluis, Schiedam en Vlaardingen. Aan de oostkant van Zoetermeer zijn de eerste gemeenten met een benedengemiddelde vierkante meterprijs Waddinxveen, Gouda en Capelle aan den

IJssel. Zuidplas scoort bovengemiddeld en buurgemeenten van Zoetermeer veelal ruim bovengemiddeld, met pieken in Wassenaar (volgens verwachting) en Leiden/Oegstgeest.

De woningprijzen stijgen, niet alleen in de regio, maar ook in Zoetermeer

In figuur 4.9 staat de gemiddelde ontwikkeling van de verkoopprijzen in de periode 1995-2013 en de periode 2013-2018. Daarbij markeert 2013 het dieptepunt van de crisis op de woningmarkt. Vanaf dat moment gingen de prijzen weer stijgen (zie figuur 2.2). Uit de figuur blijkt dat in beide periodes de prijzen in de vier grote steden sterker zijn toegenomen dan gemiddeld. Verder blijkt dat vanaf 2013 de prijzen vooral in de Noordvleugel van de Randstad sterk zijn gestegen. Mede door de zeer grote druk op de Amsterdamse woningmarkt heeft 'uitwijkgedrag' naar gemeenten in de omgeving plaatsgevonden, waardoor ook daar de prijzen een impuls kregen (zie bijvoorbeeld de sterke recente groei van de woningprijzen in Almere en ten noorden van Amsterdam). In de Zuidvleugel van de Randstad hebben de prijzen zich sinds 2013 in een lager tempo ontwikkeld dan in de Noordvleugel. De drijvende kracht achter dit verschil is de economische groei: die is in de Noordvleugel hoger geweest dan in de Zuidvleugel. In de periode 1995-2013 was het verschil in ontwikkeling tussen de Noordvleugel en de Zuidvleugel kleiner. Een verschil tussen de twee periodes is daarnaast dat bovengemiddelde groei in de periode 1995-2013 ook in sommige minder verstedelijkte delen van de Randstad voorkwam, maar dat er in de periode 2013-2018 een duidelijk verschil in ontwikkelingstempo bestaat tussen de steden en hun directe omgeving enerzijds en meer landelijke delen van de Randstad (zoals het Groene Hart) anderzijds. Opvallend is de positie van Zoetermeer. In de periode 1995-2013 bleef de prijsontwikkeling daar nog duidelijk achter bij het landelijk gemiddelde en ook bij de prijsontwikkeling in de relevante woonregio: met name in Den Haag, Delft en Leidschendam-Voorburg stegen de gemiddelde woningprijzen veel sterker dan in Zoetermeer. Vanaf 2013 echter lag de ontwikkeling van de woningprijzen in Zoetermeer boven het landelijk gemiddelde en was deze vergelijkbaar met de overige delen van Haaglanden. Twee factoren spelen hier een rol:

- de prijs wordt bepaald door vraag en aanbod. Wanneer, alle andere factoren gelijk veronderstellend, het aanbod toeneemt, daalt de prijs. Deze economische wet verklaart waarom de prijsstijging in de periode 1995-2013 (toen onder andere Oosterheem op de markt kwam) in verhouding tot de nationale ontwikkeling lager was dan in de periode 2013-2018 (toen het aantal woningen in Zoetermeer zich trager ontwikkelde dan in de periode 1995-2013).
- in tijden van economische hoogconjunctuur en een krappe regionale woningmarkt zal het type 'uitwijkgedrag' zoals hierboven beschreven voor Amsterdam en omgeving plaatsvinden. Ook in delen van Haaglanden was de woningmarkt de afgelopen jaren zeer krap en waren de gangbare woningprijzen niet haalbaar voor een deel van de bevolking. De prijzen in Zoetermeer waren dat nog wel. Zoetermeer werd daardoor in sterkere mate een optie voor woningzoekers uit Haaglanden, waardoor ook een opwaartse druk op de woningprijzen in Zoetermeer heeft plaatsgevonden. Met name in 2018 was dat het geval.

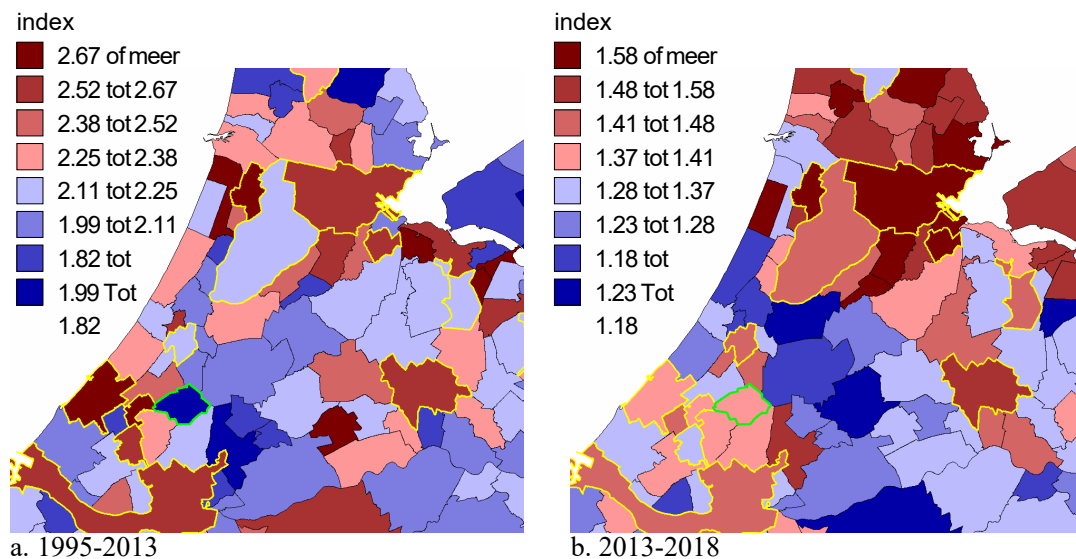
Het is onduidelijk hoe de woningmarktprijzen in Zoetermeer zich in de toekomst gaan ontwikkelen. Wanneer meer nieuwe woningen de komende jaren op de markt gaan komen (meer aanbod), zal dat een dempend effect hebben op de prijsontwikkeling. En wanneer met de komende economische conjuncturomslag en omslag op de woningmarkt de regionale woningmarkt minder oververhit wordt, zal dat er toe leiden dat meer woningzoekers die nu in de 'duurdere' delen van Haaglanden wonen, zich het kunnen permitteren om in of nabij hun eigen woonplaats te blijven.

Relatief veel woningen in bezit van woningcorporaties

In figuur 4.10 staat het aandeel in het totaal aantal woningen dat in bezit is van woningcorporaties¹⁰. Omdat het hoofdzakelijk gaat om sociale woningbouw zal die term verder worden gebruikt voor woningen die in bezit zijn van woningcorporaties.

¹⁰ 'Eigendom van woningcorporaties' heeft veel overlap met 'sociale woningbouw'. het is echter een wat ruimer begrip, omdat geen rekening wordt gehouden met de hoogte van de huurprijs (waaraan bij sociale

Figuur 4.9 Ontwikkeling verkoopprijzen woningen



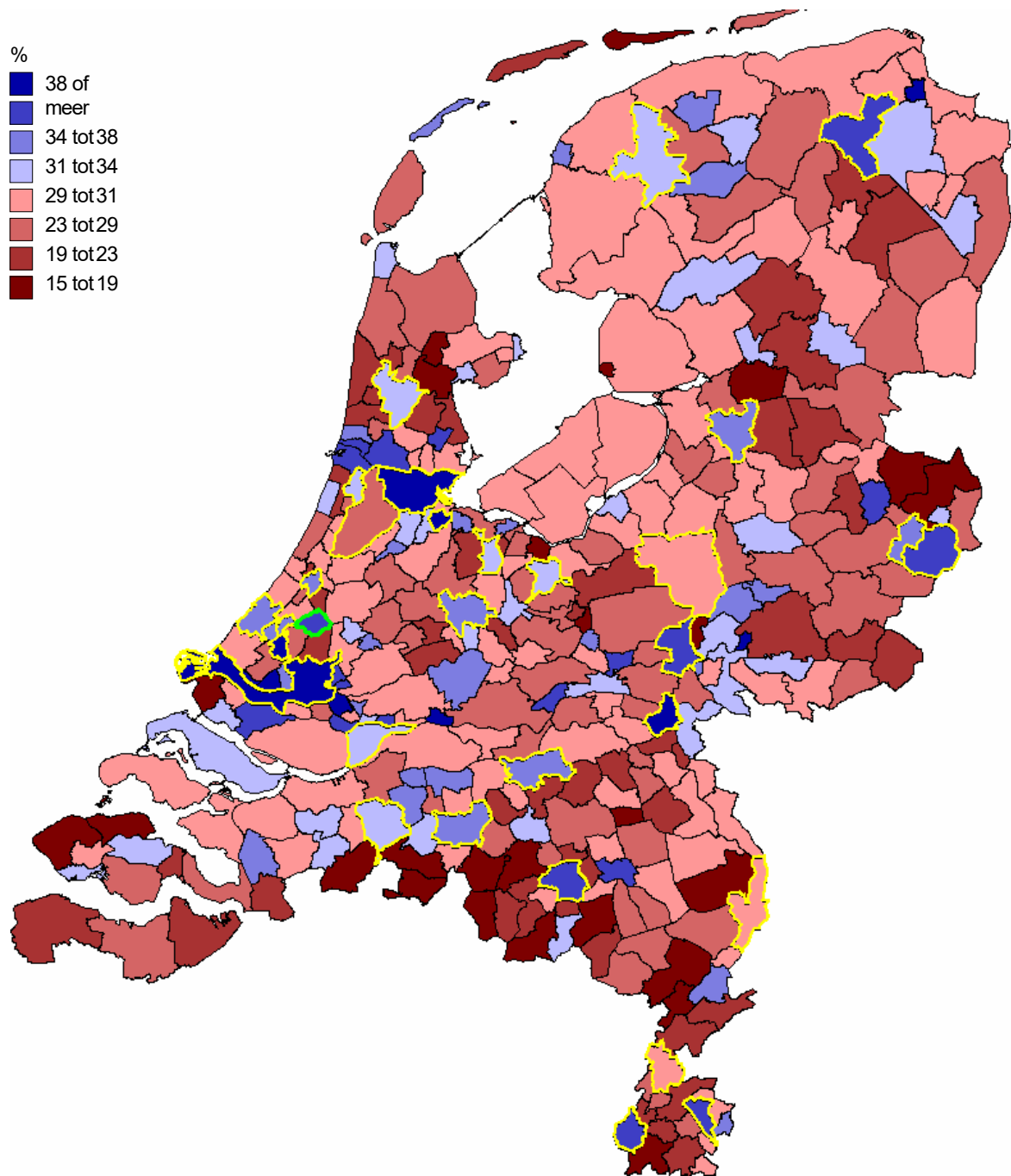
Toelichting: De index is de gemiddelde verkoopprijs aan het einde van de aangegeven periode gedeeld door de prijs bij het begin. De score '2.67 of meer' in figuur a wil dus zeggen dat de prijzen in 2013 minstens 167% boven het niveau van de prijzen in 1995 lagen.

Het percentage sociale woningbouw is met name in kernsteden en in de suburbs rond Amsterdam, Rotterdam en Den Haag hoog. Veel gemeenten in de MRDH kennen een hoog aandeel sociale woningbouw. Delft neemt nationaal de eerste positie in met 45,5%, op de voet gevolgd door Vlaardingen en Rotterdam. In totaal staat de MRDH zes maal in de top-11. Het gaat vooral om gemeenten in Rijnmond. In de nationale ranglijst neemt Zoetermeer positie 26 in. Dat is na Delft het hoogste percentage in Haaglanden, met verder nog de plaatsen 32 en 59 voor Rijswijk en Den Haag. Sommige gemeenten uit de benchmarkgroep staan ook hoog op de ranglijst, namelijk Nissewaard (11), Capelle aan den IJssel (18) en Purmerend (30). Nieuwegein staat op 68. Lelystad (113) en Almere (139) kennen een wat lager aandeel dan de overige benchmarkgemeenten.

Binnen de directe omgeving van Zoetermeer ligt aan de zuidwest zijde een sterk verstedelijkte strook (Den Haag, Rijswijk, Delft, Rotterdam en Capelle aan den IJssel) met hoge tot zeer hoge percentages sociale woningbouw. Opvallend daarbij is dat in het voornaamste 'overloopgebied', namelijk Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland en Zuidplas het percentage sociale woningbouw in Zoetermeer duidelijk het hoogst is. Aangezien vooral lagere inkomensgroepen gericht zijn op sociale woningbouw kent Zoetermeer dus een grotere kans dan die gemeenten die degenen die de sterk verstedelijkte strook verlaten naar Zoetermeer verhuizen.

woningbouw eisen zijn gesteld: een huur onder de liberalisatiegrens). Het overgrote deel betreft echter sociale woningbouw.

Figuur 4.10 Aandeel woningen in bezit van woningcorporaties in woningvoorraad



Toelichting: Weergegeven is het percentage van de woning dat in bezit is van een woningcorporatie. In tegenstelling tot elders in dit rapport zijn hoge scores met blauw weergegeven. Gemeenten met een rode kleur hebben dus een benedengemiddeld aandeel koopwoningen en vrije sector huur.

Uitgangspositie van Zoetermeer voor de energietransitie

De energietransitie leidt tot aanpassingen van (een deel van de) woningen. Hier is aan de hand van gegevens uit de WoON-enquête een beeld geschetst hoe het ervoor staat met de woningvoorraad in Zoetermeer en wat de houding is van de inwoners van Zoetermeer ten opzichte van de energietransitie.

In tabel 4.1 staat de positie die Zoetermeer inneemt in de ranglijst van 345 (combinaties) van gemeenten (en de gemiddelde scores voor de benchmarkgroep en de relevante woonregio) naar de volgende aspecten:

- Het elektriciteitsverbruik per woning
- Het aardgasverbruik per woning
- Het percentage van de woningen met een CV-ketel als bron voor de verwarming
- Het percentage van de woningen met een normale CV-ketel als bron voor de verwarming van water
- Vervolgens een vijftal mogelijke maatregelen die de afgelopen vijf jaar zijn genomen om de woning energiezuiniger te maken, namelijk aanbrengen van dubbelglas of glasisolatie; verbeteren van de isolatie van dak, muur, vloer of wanden; vervangen of installeren van zonnepanelen; vernieuwen van de CV-ketel of andere installaties; uitvoeren van andere energiebesparende maatregelen. Dit is in alle gevallen berekend als het percentage van de woningen waarvoor de maatregel is genomen.
- Het percentage van de woningen waarvoor minstens één maatregel om de woning energiezuiniger te maken is genomen.
- Een gewogen gemiddelde voor het energielabel voor de woning (uitsluitend A is een 7, uitsluitend G is een 1) volgens de RVO. Een hoge score is hier gunstig.
- Op dezelfde manier: de gewogen score voor het voorlopige energielabel volgens de RVO

Tabel 4.1 laat de posities zien die Zoetermeer, de benchmarkgroep en de relevante woonregio innemen.

Tabel 4.1 Situatie energiezuinigheid

	Score				
Aspect	Zoetermeer	Benchmark	Relevante regio	Nederland	Positie Zoetermeer
Energieverbruik					
Electriciteitsverbruik (kWh)	3156	3373	2940	3223	88
Aardgasverbruik (m3)	1178	1283	1271	1467	8
Type verwarming					
Verwarming: CK-ketel (%)	82.9	54.6	79.8	86.9	307
Stadsverwarming (%)	5.6	41.4	4.9	5.2	30
Warm water: CV-ketel (%)	80.5	53.4	76.8	83.8	303
Maatregelen energiebesparing					
Isolatie glas (%)	18.4	22.7	23.8	26.0	323
Isolatie muur e.d. (%)	7.7	10.9	15.1	19.7	342
Zonnepanelen (%)	6.5	7.5	5.4	8.5	254
Vernieuwen CV-ketel (%)	35.1	24.9	32.4	33.6	172
Overig energiebesparend (%)	8.2	9.5	8.2	9.1	222
Minstens één maatregel (%)	49.6	48.9	52.2	55.9	303
Energielabel					
Energielabel (score)	5.01	5.19	4.54	4.74	107
Voorlopig energielabel (score)	5.14	5.32	3.81	4.12	12

Toelichting: De 'positie Zoetermeer' geeft de plaats aan in de ranglijst van 345 (combinaties van) gemeenten. Electriciteitsverbruik en aardgasverbruik zijn daarbij rood gemarkeerd omdat een hoog verbruik als negatief moet worden beoordeeld en aan het laagste verbruik dus de hoogste positie wordt toegekend.

Bron: WoON-enquête; bewerking: Bureau Louter

Op het electriciteitsverbruik en vooral op het aardgasverbruik per woning scoort Zoetermeer benedengemiddeld. Een laag energieverbruik moet positief worden beoordeeld. Zoetermeer scoort hier dus gunstig op. Daarbij moet worden opgemerkt dat hier ook een verband ligt met de gemiddelde omvang van woningen (die in Zoetermeer niet groot is).

In Zoetermeer heeft bijna 83% van de woningen een CV-ketel. Vergeleken met het nationaal gemiddelde is dat overigens laag. In nog veel sterkere mate geldt dat voor de benchmark. De oorzaak daarvan is het hoge aandeel van stadsverwarming: onder de zes voormalige groeikernen die de benchmarkgroep vormen voor Zoetermeer bevindt zich de nationale top-3 wat betreft het deel van de woningen dat stadsverwarming als warmtebron heeft.

Van de vijf typen mogelijke maatregelen die de laatste vijf jaar zijn genomen om op energie te besparen scoort Zoetermeer slechts één maal bovengemiddeld (het vernieuwen van de CV-ketel). Wat betreft isolatiemaatregelen staat Zoetermeer in de staart van de ranglijst en ook bij het aanleggen van zonepanelen loopt Zoetermeer niet voorop. In bijna de helft van de woningen in Zoetermeer is minstens één energiebesparende maatregel getroffen, terwijl het nationaal gemiddelde op 56% ligt.

Informatie over het gemiddeld energielabel laat echter een heel ander licht op de zaak schijnen. Voor de woningen waarvoor een energielabel is vastgesteld, scoort Zoetermeer bovengemiddeld op en is de voorsprong op de relevante regio nog groter. De benchmarkgemeenten scoren overigens nog hoger op de kwaliteit van het energielabel. Wat betreft het voorlopig energielabel presteert Zoetermeer nog aanmerkelijk beter: daarvoor resulteert een twaalfde plaats in de ranglijst van 345 gemeenten¹¹.

Dat er de laatste vijf jaar weinig energiebesparende maatregelen zijn genomen in Zoetermeer, kan er dus mee te maken hebben dat de noodzaak ontbrak en niet zozeer dat er geen bereidheid zou bestaan. Daarin biedt tabel 4.2 inzicht. Naast de feitelijke situatie is in de WoON-enquête namelijk ook de mening/houding van de inwoners gepeild aan de hand van antwoorden op de volgende vier stellingen:

- Mijn woning is energiezuinig
- Energiezuinige woningen dragen bij aan het leefbaar houden van de aarde voor toekomstige generaties ('houding')
- Mijn woning moet energiezuiniger worden ('noodzaak')
- Ik ben bereid om energiebesparende maatregelen uit te voeren ('bereidheid')

Tabel 4.2 *Houding ten opzichte van energiezuinigheid*

Mening	Score				Positie Zoetermeer
	Zoetermeer	Benchmark	Relevante regio	Nederland	
Woning is energiezuinig	3.22	3.25	3.03	3.16	192
Houding	4.20	4.17	4.29	4.25	204
Noodzaak	3.51	3.40	3.52	3.42	51
Bereidheid	0.99	0.92	1.04	0.97	104

Toelichting: De scores op 'woning is energiezuinig', 'houding' en 'noodzaak' zijn bepaald als een gewogen score van vijf antwoordmogelijkheden (naar de mate waarin men het met de stelling eens is). De maximale score is 5, de minimale score 1. Bij de bereidheid had men de mogelijkheid te kiezen uit 'Ja, ook als ik de kosten niet kan terugverdienen' (twee punten), 'Ja, maar alleen als ik de kosten kan terugverdienen' (één punt) en 'Nee' (geen punten).

Opvallend is dat inwoners van Zoetermeer aan hun eigen woning geen hoge score toekennen op energiezuinigheid, terwijl de woningen wel een vrij hoge score op het energielabel hebben, zeker wanneer het voorlopig energielabel bepalend wordt geacht.

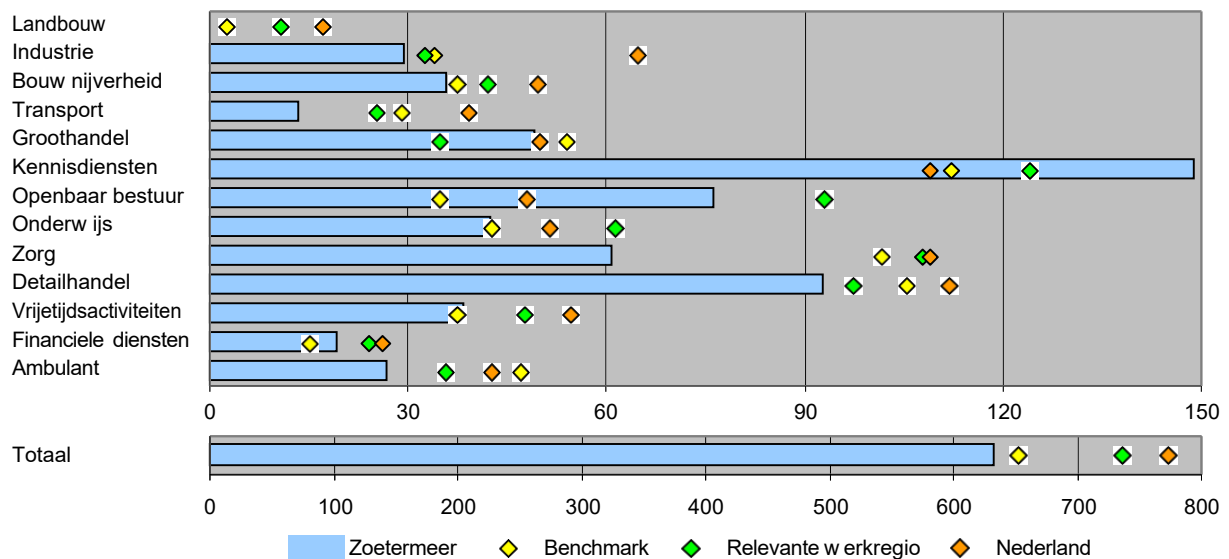
¹¹ De benchmarkgemeenten scoren overigens gemiddeld nog hoger. In de ranglijst van 345 (combinaties van) gemeenten staat Almere op nummer 1, Lelystad op 4, Purmerend op 9, Nieuwegein op 18, Nissewaard op 35 en Capelle aan den IJssel op 66.

Idealen als het 'leefbaar houden van de aarde voor toekomstige generaties' zijn aan de Zoetermeerder in het algemeen niet in hoge mate besteed (een iets benedengemiddelde score), maar inwoners van Zoetermeer onderschrijven wel de noodzaak dat hun woning energiezuiniger moet worden. En ook de bereidheid om energiebesparende investeringen uit te voeren is bovengemiddeld.

4.3 Economie

In het onderzoek naar economische toplocaties dat Bureau Louter jaarlijks opstelt in opdracht van Elsevier Weekblad scoort Zoetermeer in de nationale subtop. Daarin is uitgegaan van de relatieve vertegenwoordiging van twaalf brede economische sectoren. In figuur 4.11 staat per brede sector het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 15-64 jaar. Ter vergelijking zijn met behulp van stippen de scores voor de benchmarkgebieden, de relevante regio en het nationaal gemiddelde weergegeven.

Figuur 4.11 Arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 15-64 jaar, 2018



Uit figuur 4.11 blijkt dat Zoetermeer vergeleken met het nationaal gemiddelde een lage totale werkgelegenheidsfunctie kent (arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 15-64 jaar), maar dat de gemeente wel enkele duidelijke specialisaties kent, namelijk kennisdiensten en openbaar bestuur (beide informatiegeoriënteerde activiteiten). Met uitzondering van groothandel blijft Zoetermeer voor materiaalgeoriënteerde activiteiten duidelijk achter bij het nationaal gemiddelde. Ook op alle personeelgeoriënteerde activiteiten scoort Zoetermeer benedengemiddeld (detailhandel, vrijetijdsactiviteiten, onderwijs en vooral zorg). Voor diverse brede sectoren ligt de relatieve vertegenwoordiging van arbeidsplaatsen in de zelfde orde van grootte als voor de benchmarkgemeenten. Wat grotere verschillen bestaan er ook hier voor kennisdiensten en openbaar bestuur (ten faveure van Zoetermeer) en voor transport en zorg (ten faveure van de benchmarkgemeenten). Zoetermeer kent in het algemeen een minder sterke werkgelegenheidsfunctie dan de relevante werkregio. Desalniettemin zijn er twee sectoren waarop Zoetermeer sterker scoort, namelijk groothandel en (opnieuw) kennisdiensten. Openbaar bestuur scoort overigens hoger in de relevante werkregio (dankzij de ministeries in Den Haag).

Naast de brede sectoren is ook de ontwikkeling in specifieke, voor Zoetermeer relevante geachte, sectoren onderzocht (zie ook paragraaf 1.4). De aandacht gaat daarbij uit naar:

- een indeling in 'kansrijke clusters' uit het rapport '*De economie van Zoetermeer in beeld*' (Bureau Louter 2009). Deze worden aangeduid als 'kansrijke clusters 2009';
- een indeling in 'sterke sectoren' volgens het '*Position paper Economische visie Zoetermeer*' van BCI (2018). In grote lijnen komt dit overeen met de kansrijke clusters uit 2009. Er zijn echter ook verschillen. Hier wordt het label 'huidige kansrijke clusters' gebruikt¹²;
- een door Bureau Louter gehanteerde indeling in vijf 'typen detailhandel', die specifiek wordt gebruikt om de winkelfunctie van Zoetermeer (en de specialisaties binnen die winkelfunctie) bloot te leggen;
- de in 2009 door Bureau Louter gebruikte indeling in vijf 'kennisintensieve sectoren'. Deze sectoren waren destijds geselecteerd om de hoge kennisintensiteit van (delen van) de economie van Zoetermeer zichtbaar te maken. Ook dit jaar wordt deze indeling gehanteerd om te bepalen hoe deze kennisintensieve sectoren zich sinds 2009 hebben ontwikkeld.

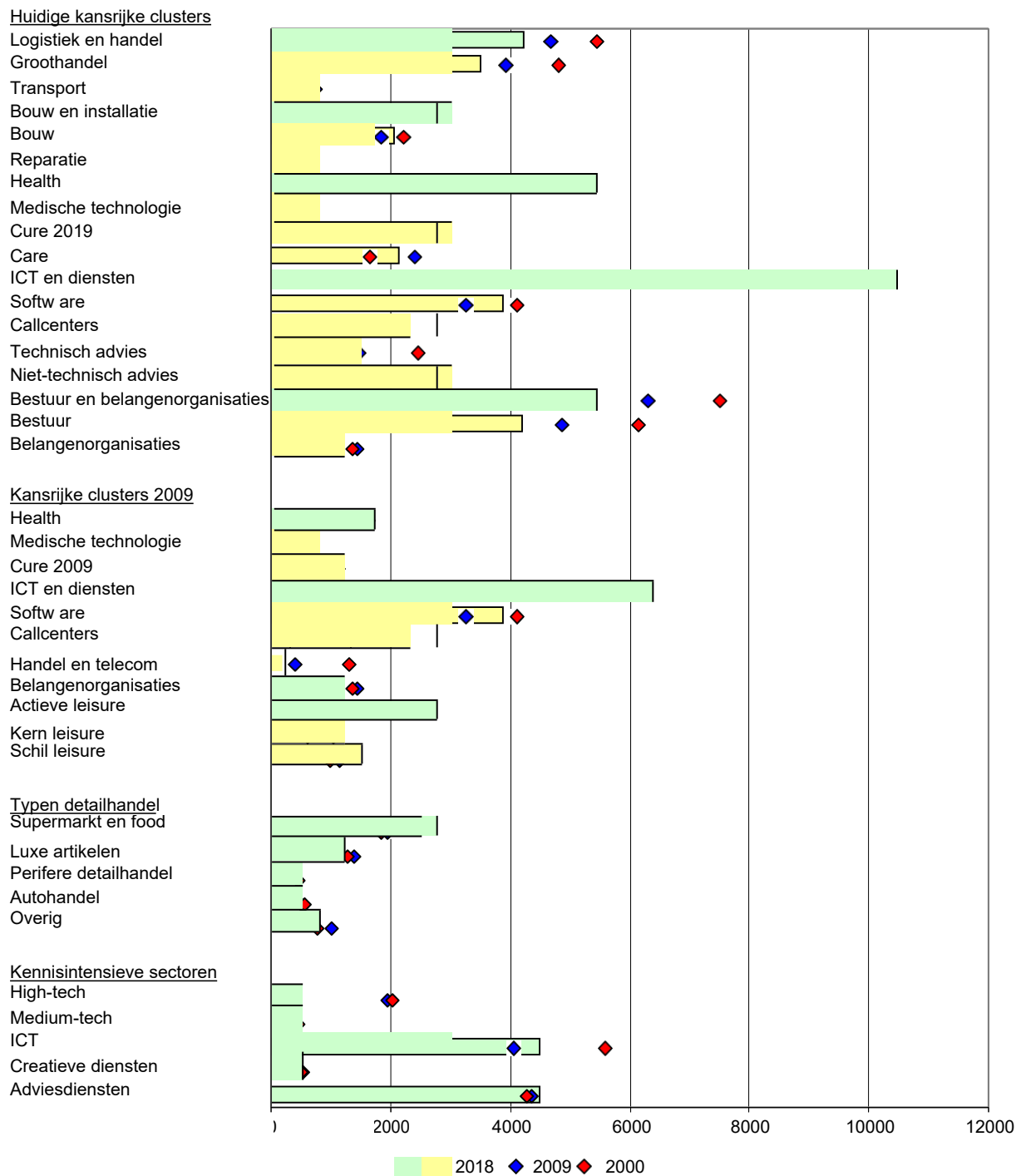
In figuur 4.12 zijn de clusters nog onderverdeeld naar subclusters (de gele staafjes). Weergegeven zijn het huidige aantal arbeidsplaatsen (de staafjes) en het aantal arbeidsplaatsen in het verleden, onderverdeeld naar jaren 2000 en 2009 (de stippen). Enige bevindingen:

- Van de huidige kansrijke clusters levert ICT & diensten de grootste bijdrage aan de werkgelegenheid, maar leveren ook de andere drie kansrijke clusters elk meer dan 4 duizend arbeidsplaatsen¹³.
- De kansrijke clusters uit 2009 waren selectiever. Dat geldt bijvoorbeeld voor ICT & diensten, waar adviesdiensten niet onder vielen. Toch levert ICT & diensten van de kansrijke 2009-clusters de meeste arbeidsplaatsen, op ruime afstand gevolgd door actieve leisure. Het kansrijke cluster 'Health' was in 2009 veel selectiever dan volgens de huidige selectie. In totaal leveren de huidige vier kansrijke clusters de helft van de werkgelegenheid in Zoetermeer. Het is de vraag in hoeverre gericht beleid dan mogelijk is.
- Van de vijf typen detailhandel levert supermarkten & food de grootste bijdrage, gevolgd door luxe artikelen.
- Binnen de kennisintensieve diensten gaat het, zeker anno 2018, niet zozeer om technologisch hoogwaardige industrie (vooral niet na de forse reductie van het aantal banen bij Siemens in Zoetermeer), maar dragen ICT en adviesdiensten flink bij aan de werkgelegenheid in Zoetermeer.
- Voor veel van de geselecteerde (sub-)clusters en sectoren was geen sprake van een toename van het aantal arbeidsplaatsen in de voorgaande tien of twintig jaar. Groeiers sinds 2009 onder de huidige kansrijke clusters zijn ICT & diensten en bouw & installatie, verliezers zijn bestuur & belangenorganisaties en logistiek & handel (bij een status quo voor health). Van de vier in 2009 geselecteerde kansrijke clusters leverden ICT & diensten en actieve leisure een bijdrage aan de werkgelegenheidsgroei, geldt dat voor health in zeer bescheiden mate en viel het aantal arbeidsplaatsen bij belangenorganisaties terug. Zeker wanneer 2000 als uitgangspunt wordt gekozen leverden kennisintensieve sectoren arbeidsplaatsen in. 'Kennisintensiteit' van een economische sector staat dus niet garant voor banengroei.

¹² Op basis van hun relatief sterke vertegenwoordiging in de economie van Zoetermeer is door Bureau Louter bestuur & belangenorganisaties nog bij de 'huidige kansrijke clusters' gevoegd.

¹³ Het achterliggende rapport waarin de afbakening van de 'sterke sectoren' door BCI is toegelicht ('*Data en analyse economie Zoetermeer*') kwam pas zeer kort voor het afronden van de rapportage van Bureau Louter ter beschikking. De resultaten daarvan konden niet meer worden verwerkt. Uit het BCI-rapport blijkt dat aan de 'focussector' ICT & diensten maar liefst 17.4 duizend arbeidsplaatsen zijn toegewezen, waaronder ook belangenorganisaties, financiële diensten en facilitaire diensten (dat werd niet duidelijk uit het position paper). Uit een vergelijking van dit rapport met het later verschenen position paper blijkt dat de naam is gewijzigd (van 'focussectoren' naar 'sterke sectoren') en dat de selectie van focussectoren/sterke sectoren is gewijzigd (leisure is afgevoerd en bouw & installatie is toegevoegd).

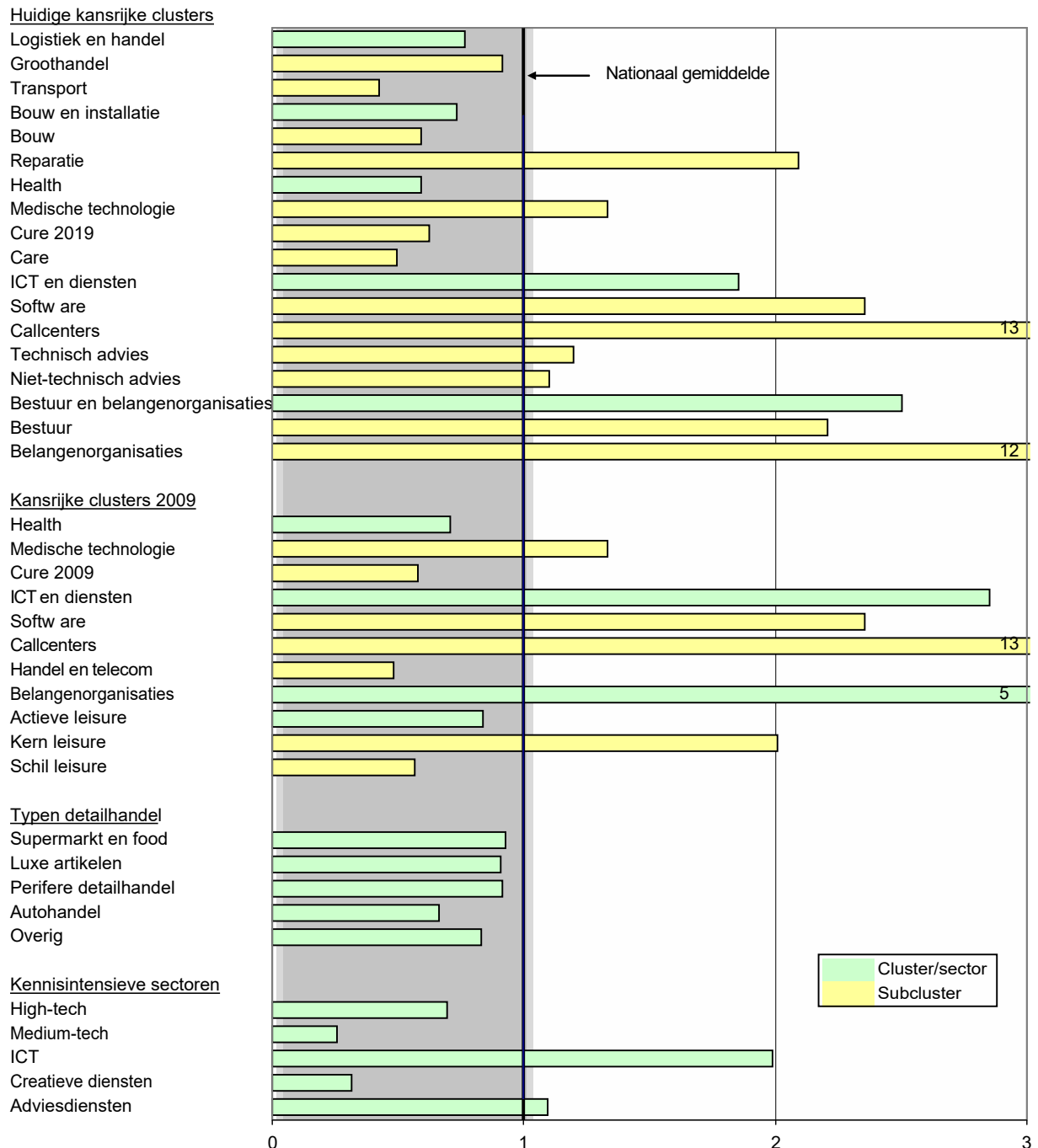
Figuur 4.12 Aantal arbeidsplaatsen per kansrijke sector, 2000, 2009, 2018



In figuur 4.13 is de relatieve vertegenwoordiging van(sub-)clusters en sectoren bepaald. Het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 18-66 jaar is daarbij als index van het nationaal gemiddelde berekend. Bij een score hoger dan 1 is sprake van een relatieve oververtegenwoordiging. Tenzij aan een bepaald type economische activiteiten hoge groeikansen worden toegedicht (vanaf een lage basis), zou een relatieve

oververtegenwoordiging een criterium kunnen zijn om te worden beschouwd als 'sterk' of 'kansrijk'. Drie van de vier oorspronkelijke 'huidige kansrijke clusters' voldoen niet aan dit criterium. ICT & diensten vormt de positieve uitzondering en ook het toegevoegde cluster 'bestuur & belangenorganisaties' voldoet ruim aan het criterium.

Figuur 4.13 Arbeidsplaatsen per inwoner 18-66 jaar als index t.o.v. Nederland=1 (2018)



Delen van de kansrijke clusters kennen overigens wel een sterke relatieve specialisatie, namelijk reparatie en medische technologie. Meer focus lijkt binnen deze kansrijke clusters op zijn plaats. Binnen ICT & diensten en bestuur & belangenorganisaties voldoen alle 'sub-clusters' aan het criterium.

Van de vier kansrijke clusters uit 2009 voldoen er twee aan het criterium van een bovengemiddelde relatieve vertegenwoordiging. Voor health geldt dat niet (ook hier overigens voor medische technologie wel) en ook actieve leisure haalt de streep niet. Daarbij past de kanttekening dat juist de 'kern' van actieve leisure wel ruim bovengemiddeld is vertegenwoordigd. Een combinatie van de voormalige en de huidige kansrijke clusters, gekoppeld aan het criterium van een relatieve oververtegenwoordiging in termen van arbeidsplaatsen zou dan kunnen leiden tot de volgende selectie van sterke sectoren:

- ICT & diensten (een ook in massa - aantallen arbeidsplaatsen - gerekend zeer belangrijk cluster)
- medische technologie
- specialistische reparatie
- actieve leisure (alleen de kern)
- belangenorganisaties¹⁴

Geen van de vijf typen detailhandel kent een relatieve vertegenwoordiging boven het nationaal gemiddelde. Bij de kennisintensieve sectoren zijn het weer de activiteiten die ook vallen onder 'ICT en diensten' die hoog scoren. Creatieve diensten zijn duidelijk ondervertegenwoordigd in Zoetermeer.

Ontwikkeling 2000-2018

Per onderscheiden type specifieke sectoren is een figuur met enige basisinformatie opgesteld (zie figuur 4.14). Deze bevat de volgende informatie¹⁵:

- de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in Zoetermeer en Nederland in de periode 2000-2018, beide als index ten opzichte van 2009 = 100;
- het absoluut aantal arbeidsplaatsen in 2018 in Nederland en Zoetermeer;
- de relatieve vertegenwoordiging (arbeidsplaatsen per inwoner van 18-66 jaar) van de sector/cluster ten opzichte van het nationaal gemiddelde. Bij een score hoger dan 1 is sprake van een relatieve oververtegenwoordiging.

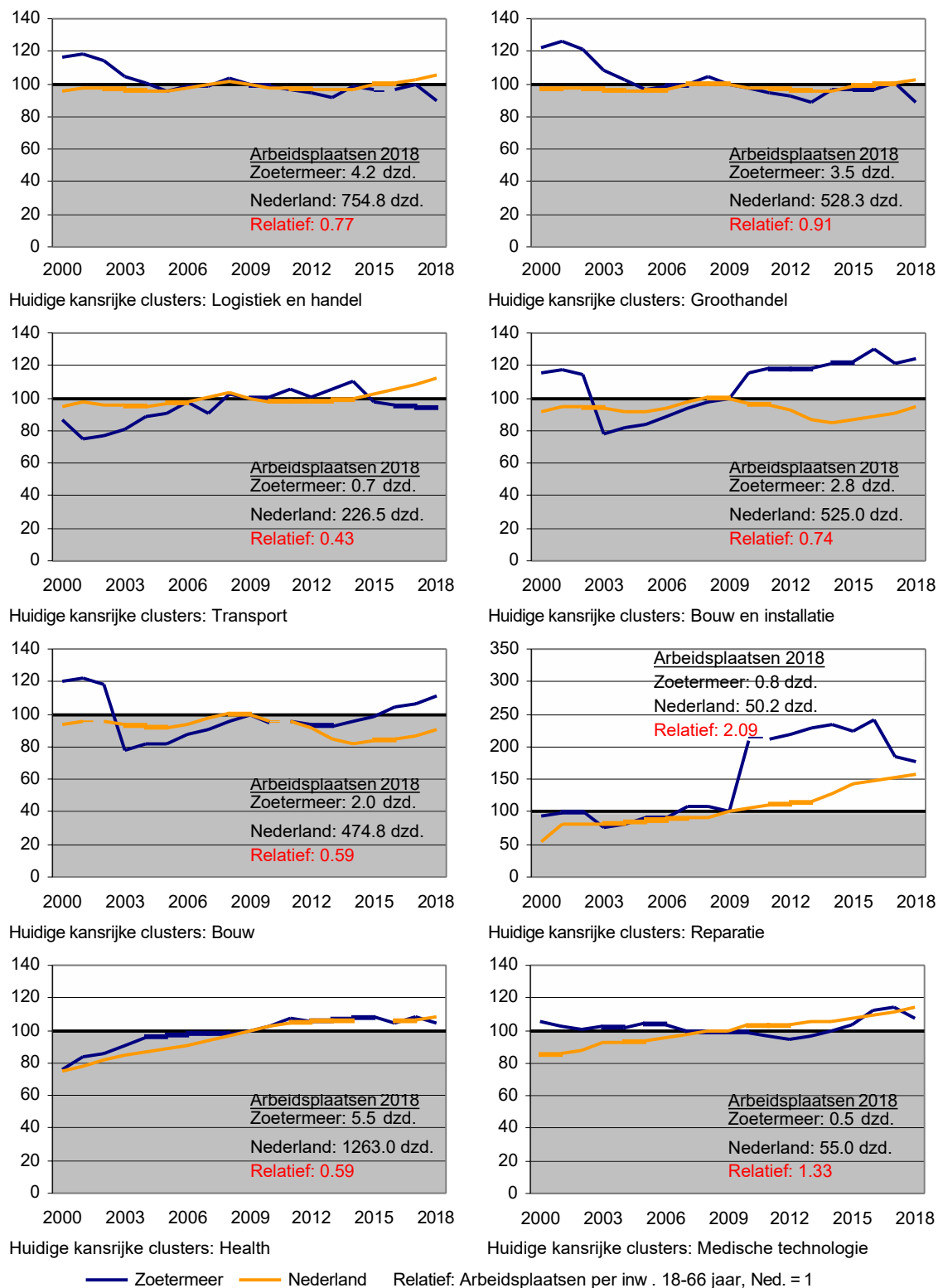
Wanner logistiek en handel als voorbeeld wordt genomen, geldt dat er in 2018 nationaal ruim 750 duizend arbeidsplaatsen waren en in Zoetermeer ruim 4 duizend. Per inwoner van 18-66 ligt het aantal arbeidsplaatsen in Zoetermeer beneden het nationaal gemiddelde (een score van 0.77, terwijl een score van 1.00 conform het nationaal gemiddelde is). In de periode 2000-2018 is het aantal arbeidsplaatsen nationaal iets toegenomen, vooral in de afgelopen 4 à 5 jaar. In Zoetermeer nam het aantal arbeidsplaatsen in deze sector juist af, met name net na de eeuwwisseling en ook in 2018. Het gaat om een type economische activiteiten dat relatief minder sterk is vertegenwoordigd dan het nationaal gemiddelde en dat sinds 2000 een afname van het aantal arbeidsplaatsen ondervond (terwijl nationaal sprake was van enige groei), waarbij in Zoetermeer ook geen recente verbetering van de groeiprestaties is opgetreden. Kortom, er lijkt hier weinig aanleiding te bestaan om logistiek en handel als een type economische activiteiten te beschouwen waarin Zoetermeer 'sterk' is of nog niet sterk, maar wel 'kansrijk'. Voor zover in dit cluster groei is gerealiseerd, is dat gebeurd bij de buren, op bedrijventerrein Prisma. Wat betreft ligging heeft Zoetermeer zeker potentie, maar er is niet of nauwelijks ruimte (een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor logistiek en handel).

Op deze manier kunnen alle typen economische activiteiten worden beoordeeld. Soms is sprake van opvallende sprongen. Dat gaat dan meestal om een klein sector, waarin zelfs ontwikkelingen in een wat groter individueel bedrijf al duidelijk zichtbaar zijn (zoals Teleplan in 'reparatie').

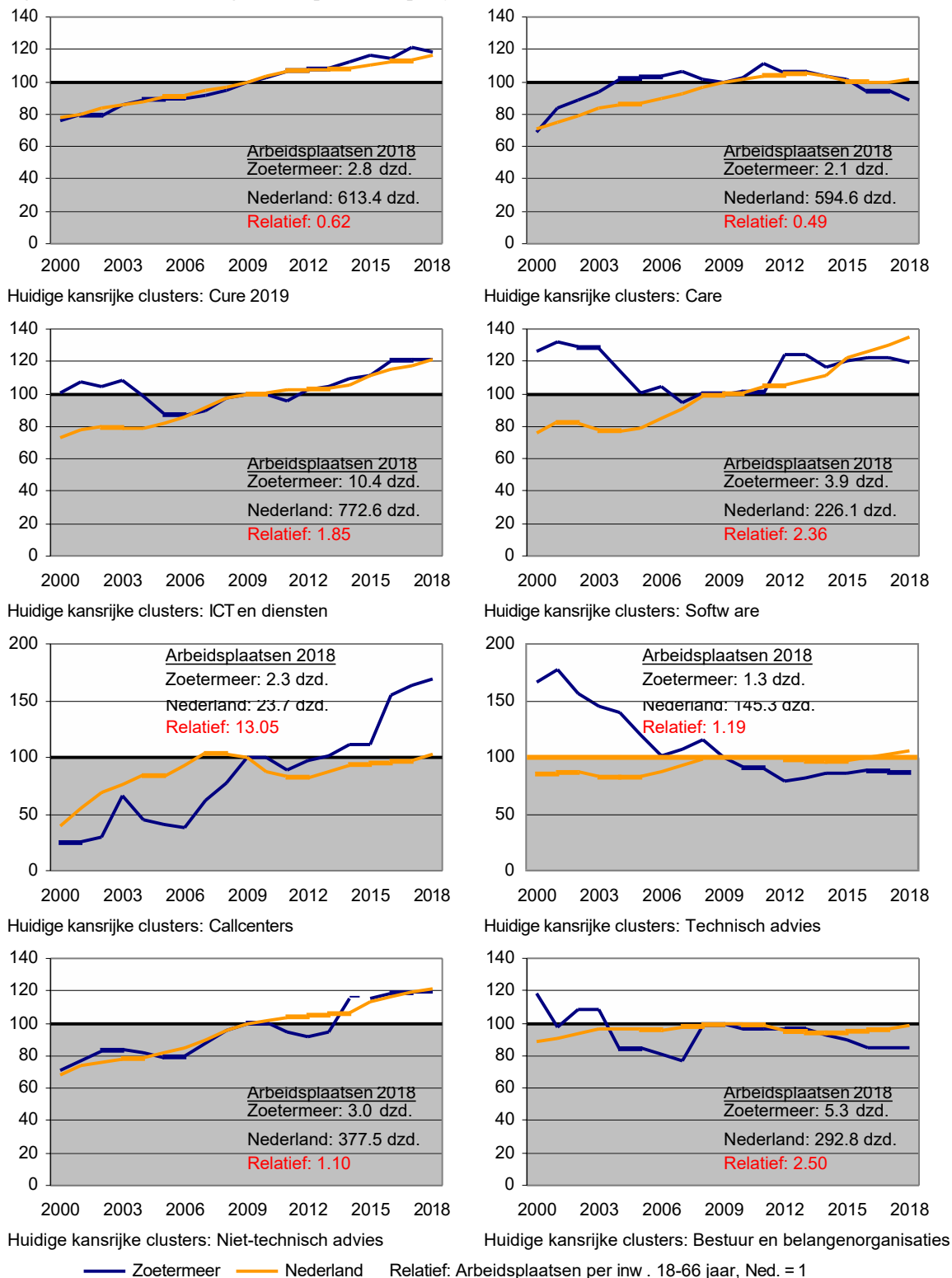
¹⁴ Bij bestuur gaat het, afgezien van de gemeentelijke overheid, vrijwel uitsluitend om één grote vestiging (de AIVD). Dan zou het dus gaan om beleid dat is gericht op één specifieke organisatie. Er kan dan niet worden gesproken over een 'sterke sector' of een 'kansrijk cluster'.

¹⁵ Gegevens over de benchmarkregio of de relevante regio waren hier niet beschikbaar.

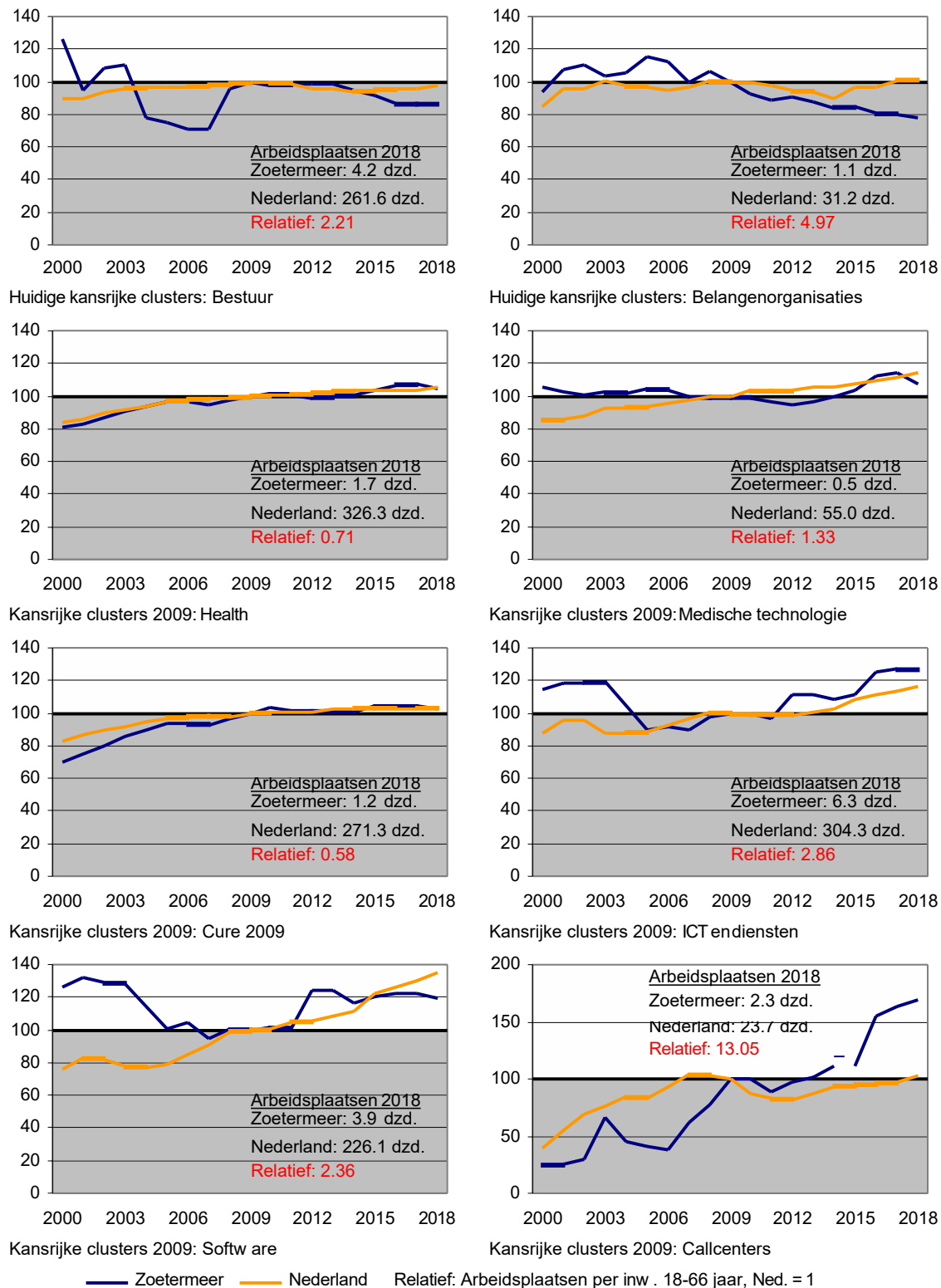
Figuur 4.14 Ontwikkeling arbeidsplaatsen specifieke sectoren, 2000-2018 als index van 2009 = 100



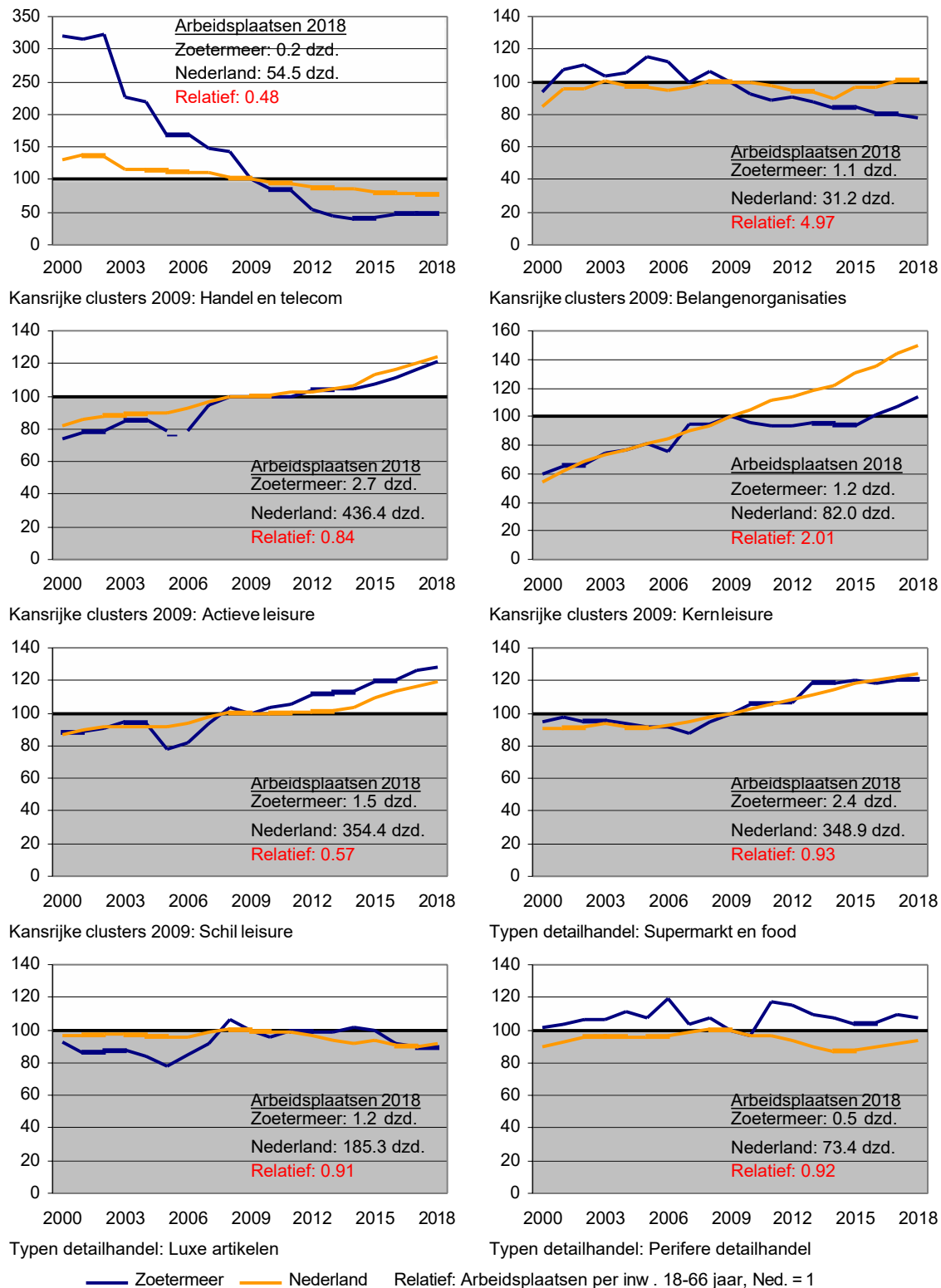
Figuur 4.14 Ontwikkeling arbeidsplaatsen specifieke sectoren, 2000-2018 als index van 2009 = 100



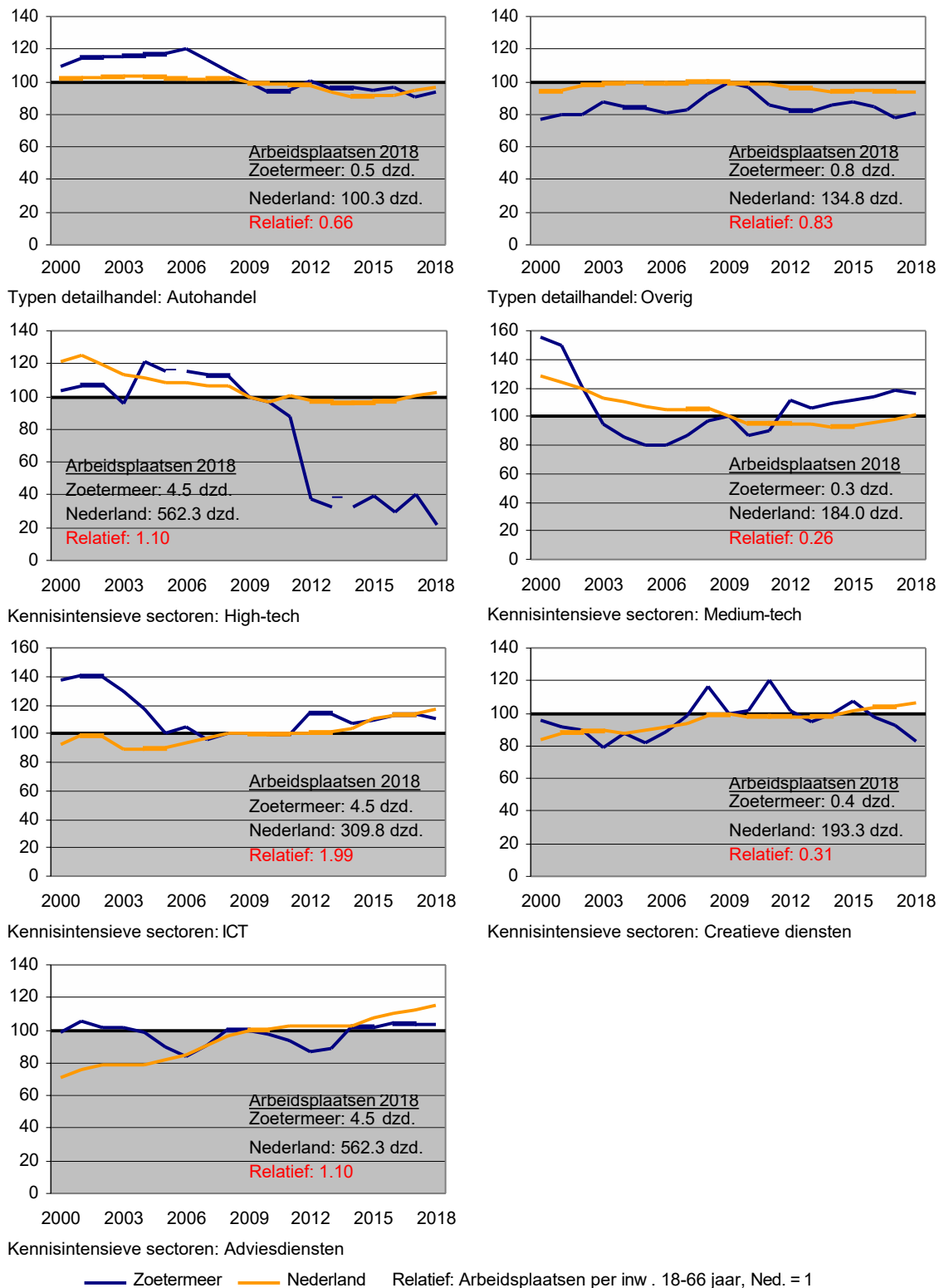
Figuur 4.14 Ontwikkeling arbeidsplaatsen specifieke sectoren 2000-2018 als index van 2009 = 100



Figuur 4.14 Ontwikkeling arbeidsplaatsen specifieke sectoren 2000-2018 als index van 2009 = 100



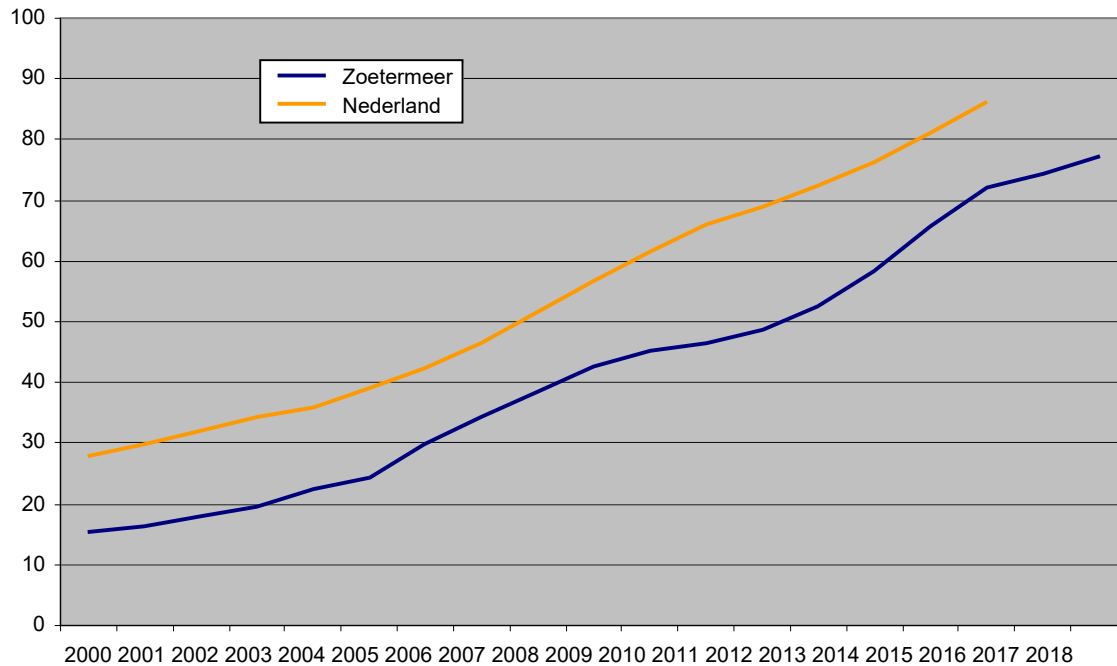
Figuur 4.14 Ontwikkeling arbeidsplaatsen specifieke sectoren 2000-2018 als index van 2009 = 100



Aantal ZZP'ers zeer sterk toegenomen

Nationaal is het aantal zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers) sterk toegenomen (zie figuur 4.15). Ook in Zoetermeer groeit het aantal ZZP'ers zeer sterk. Het nationale aantal ZZP'ers per duizend inwoners van 18-66 jaar wordt door Zoetermeer steeds met enkele jaren vertraging bereikt. Veel ZZP'ers werken vanuit huis. Dat is de belangrijkste reden waarom het aandeel van de 'wijk economie' in de totale werkgelegenheid sterk is toegenomen (zie hoofdstuk 6).

Figuur 4.15 Ontwikkeling aantal ZZP'ers per 1.000 inwoners 18-66 jaar, 2000-2018



Toelichting: Gegevens over het nationaal aantal ZZP'ers uit dezelfde bron als voor Zoetermeer zijn slechts tot en met 2016 beschikbaar.

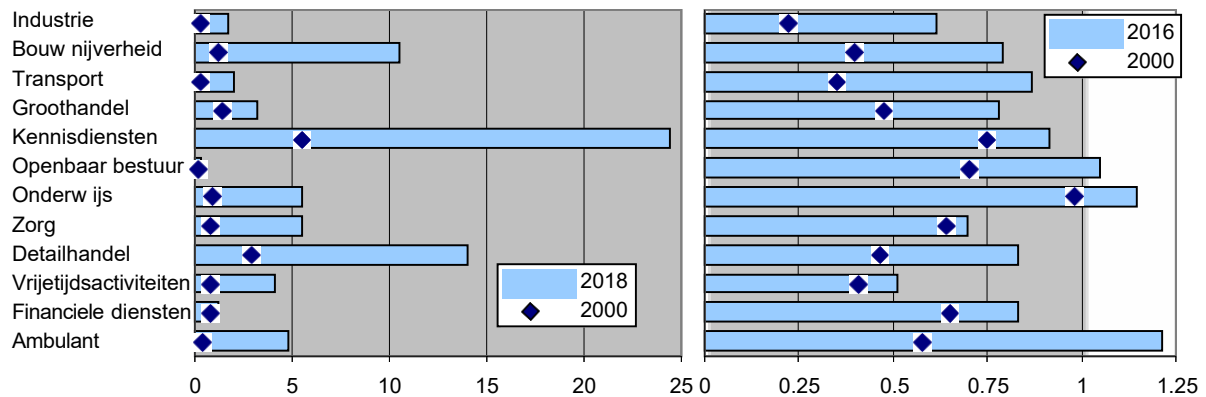
Uit het linkerdeel van figuur 4.16 blijkt dat veel ZZP'ers kennisdiensten leveren (32% van de in totaal 6.160 ZZP'ers in 2018). In 2000 namen kennisdiensten al een aandeel van 36% in. Daarna leveren de sectoren detailhandel en bouwnijverheid de grootste bijdrage in het aantal zelfstandigen. In alle brede sectoren is het aantal ZZP'ers in de periode 2000-2018 toegenomen. Het minst geldt dat voor financiële diensten. Uit het rechter deel van figuur 4.16 blijkt dat er in 2016 slechts drie brede sectoren uit Zoetermeer een sterkere relatieve vertegenwoordiging kenden dan het nationaal gemiddelde. Bij openbaar bestuur gaat het om bescheiden aantallen. Bij ambulante activiteiten gaat het bijvoorbeeld om schoonmaakwerkzaamheden. Relatief weinig ZZP'ers zijn werkzaam in vrijetijdsactiviteiten of industrie. In alle sectoren is de relatieve vertegenwoordiging ten opzichte van het nationaal gemiddelde gestegen tussen 2000 en 2016 (het uiteinde van het staafje ligt rechts van de stip in het rechter deel van figuur 4.16).

Werkgelegenheid in het MKB ongeveer stabiel

Gegevens over het midden- en kleinbedrijf (MKB) zijn voor dit onderzoek slechts beschikbaar voor Zoetermeer. Uit figuur 4.17 blijkt dat het aantal arbeidsplaatsen in het MKB per duizend inwoners van 18-66 jaar ongeveer gelijk is gebleven. Het gaat daarbij uiteraard niet steeds om dezelfde bedrijf: er worden nieuwe bedrijven opgericht of gevestigd van buiten de gemeente, er worden bedrijven opgeheven of zij vertrekken naar buiten Zoetermeer en er schuiven bedrijven door (van 1 naar 2-49 arbeidsplaatsen en vice versa en van 2-49 arbeidsplaatsen naar 50 of meer arbeidsplaatsen en vice versa).

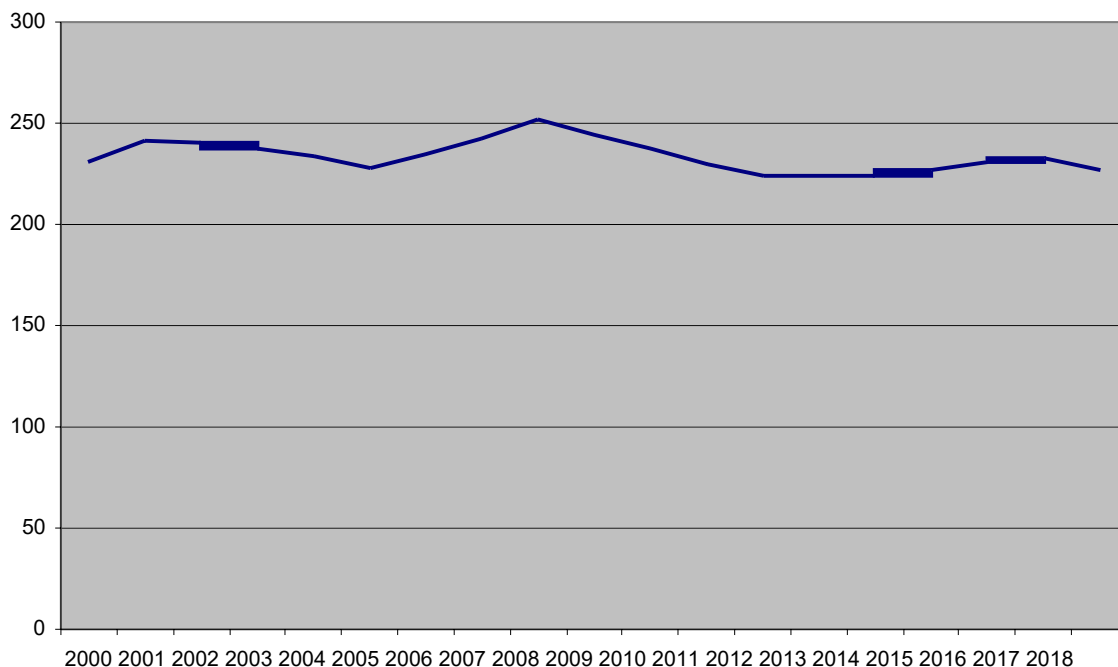
De meeste werkgelegenheid in MKB-bedrijven is te vinden in detailhandel en kennisdiensten, op ruime afstand gevolgd door groothandel, zorg, vrijetijdsactiviteiten en onderwijs (zie figuur 4.18). Per hoofd van de bevolking van 18-66 jaar is de werkgelegenheid in MKB-bedrijven tussen 2000 en 2018 afgenomen in detailhandel en goothandel en het meest toegenomen in vrijetijdsactiviteiten en, vooral, zorg.

Figuur 4.16 Aantal ZZP'ers per 1.000 inwoners 18-66 jaar, naar economische sector



Toelichting: Omdat nationale gegevens over het aantal ZZP'ers voor dit onderzoek slechts beschikbaar zijn tot en met 2016, is ook de relatieve vertegenwoordiging voor Zoetermeer in het rechter deel van de figuur voor dat jaar bepaald. Links staat het aantal ZZP'ers per duizend inwoners van 18-66 jaar in Zoetermeer voor 2018 (de staafjes) en 2000 (de punten). Rechts staat de relatieve vertegenwoordiging van ZZP'ers per inwoner van 18-66 jaar (als index van het nationaal gemiddelde van 1) in 2016 (de staafjes) en 2000 (de stippen).

Figuur 4.17 Ontwikkeling werkgelegenheid MKB per 1.000 inwoners 18-66 jaar, 2000-2018

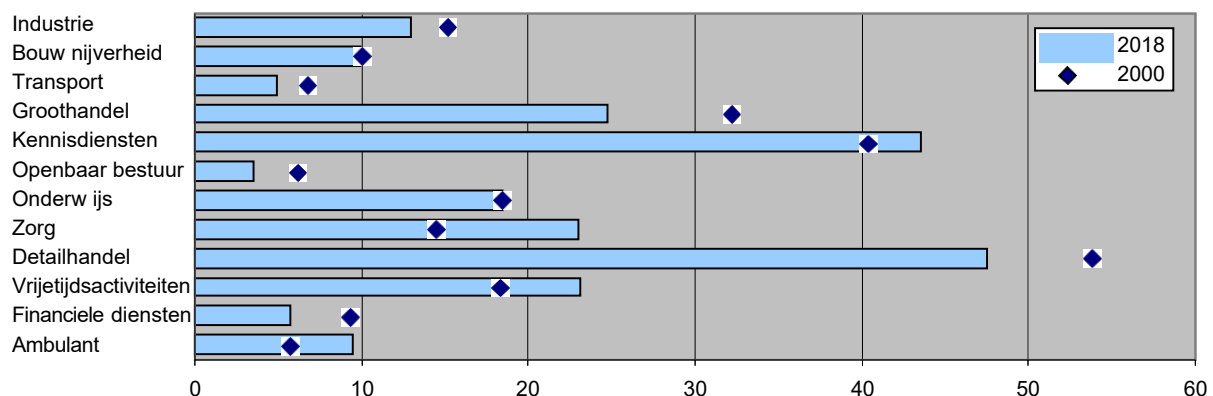


Toelichting: Het midden- en kleinbedrijf (MKB) is hier afgebakend als alle vestigingen met een omvang van 2 tot en met 49 werknemers. Dit is dus exclusief bedrijven met één werkzame persoon (ZZP'ers). Inclusief de ZZP'ers zou de werkgelegenheid stijgen.

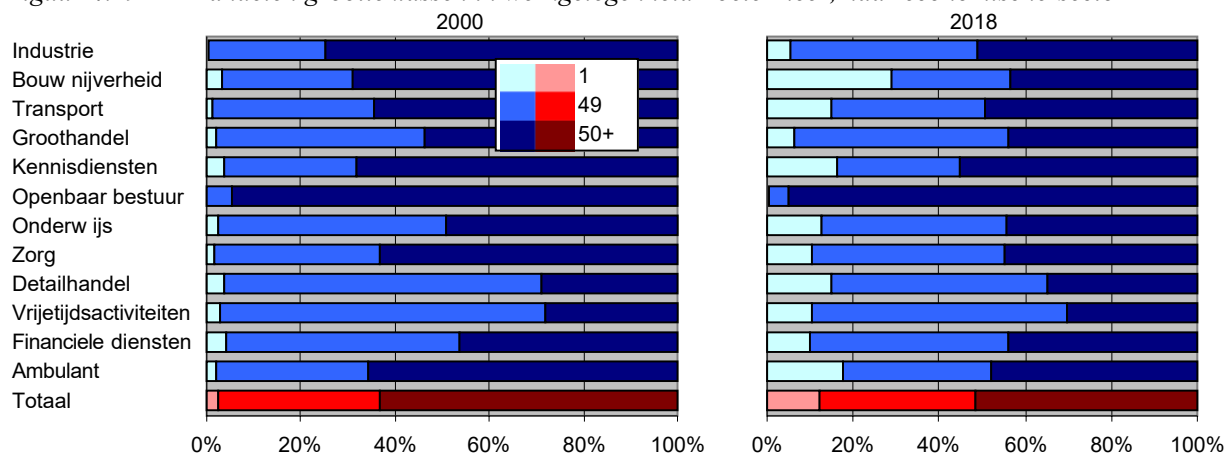
In figuur 4.19 staat de verdeling van de werkgelegenheid over ZZP'ers, het MKB en grote bedrijven (vanaf vijftig werkzame personen). Van alle brede sectoren leveren grote bedrijven duidelijk het grootste aandeel in de werkgelegenheid in openbaar bestuur. Op grote afstand volgt kennisdiensten en de aandelen van grote bedrijven in de totale werkgelegenheid verschillen verder niet veel tussen de brede sectoren, met vrijetijdsactiviteiten en detailhandel als de sectoren waar in Zoetermeer grote bedrijven het kleinste aandeel in de werkgelegenheid hebben.

Het aandeel van ZZP'ers in de totale werkgelegenheid is duidelijk het hoogst in de bouwnijverheid (ongeveer dertig procent). In openbaar bestuur komen ZZP'ers vrijwel niet voor, maar ook in industrie en groothandel is hun aandeel klein. Kenmerkend voor de zeer sterk groei van het aantal ZZP'ers is dat zelfs dat lage aandeel nog altijd hoger is dan het aandeel van de hoogst scorende sector in 2000.

Figuur 4.18 Werkgelegenheid MKB per 1000 inwoners 18-66 jaar, naar economische sector



Figuur 4.19 Aandelen grootteklassen in werkgelegenheid Zoetermeer, naar economische sector



4.4 Kennis, innovatie en vernieuwing

In het rapport van Bureau Louter uit 2009 is uitgebreid beschreven hoe Zoetermeer scoort op een breed palet aan indicatoren die indicatief zijn voor de innovativiteit van het bedrijfsleven. Daaruit kwam naar voren dat in Zoetermeer weliswaar zeer weinig uitgaven aan R&D zijn, maar dat het bedrijfsleven in de gemeente ruim bovengemiddeld scoort op kenmerken als samenwerking met andere bedrijven bij innovatieprocessen, productinnovaties, procesinnovaties en marktinnovaties. Dit onderzoek is inmiddels tien jaar oud en of de resultaten nog actueel zijn, is niet duidelijk. Dergelijke analyses kunnen alleen bij

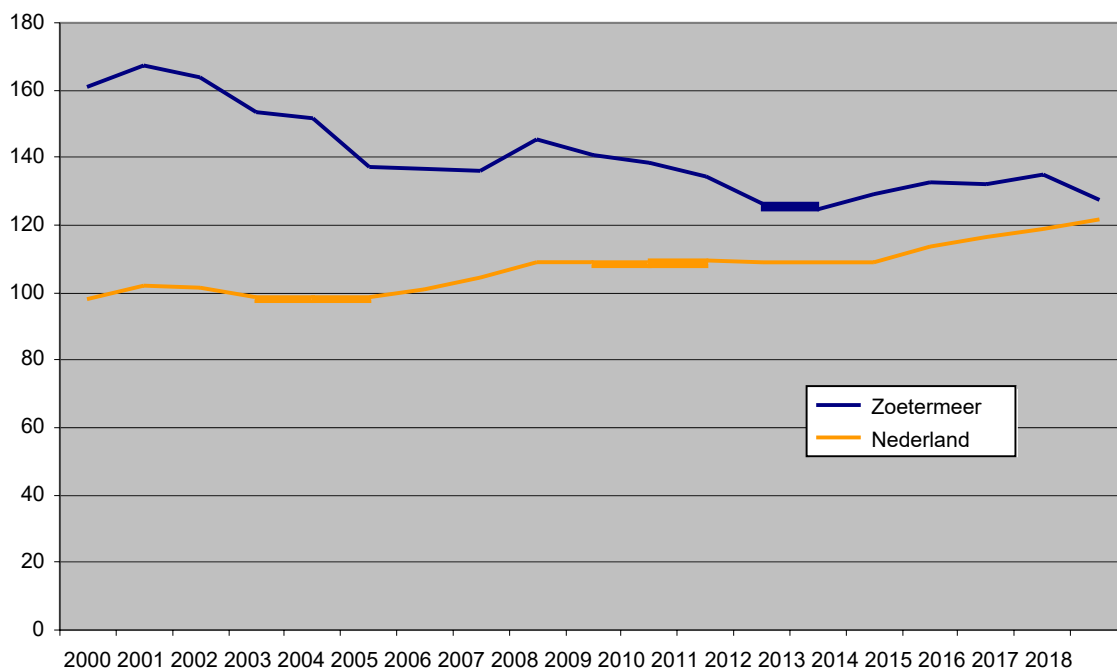
het CBS worden uitgevoerd en de benodigde tijd om toestemming te krijgen en om gebruik te kunnen maken van de vereiste gegevensbestanden is zo lang dat dit binnen de doorlooptijd voor dit onderzoek niet gerealiseerd kon worden. Bovendien zijn aan het gebruik van deze CBS-gegevens hoge kosten verbonden.

Andere indicatoren die iets zeggen over de kennisintensiteit van de bedrijvigheid zijn het gemiddeld opleidingsniveau van het personeel, de ontwikkeling van de werkgelegenheid in kennisintensieve bedrijven en instellingen en het aantal startende bedrijven (hoewel dat niet altijd om innovatieve starters hoeft te gaan).

Voorsprong op het gebied van kennisintensieve bedrijvigheid loopt snel terug

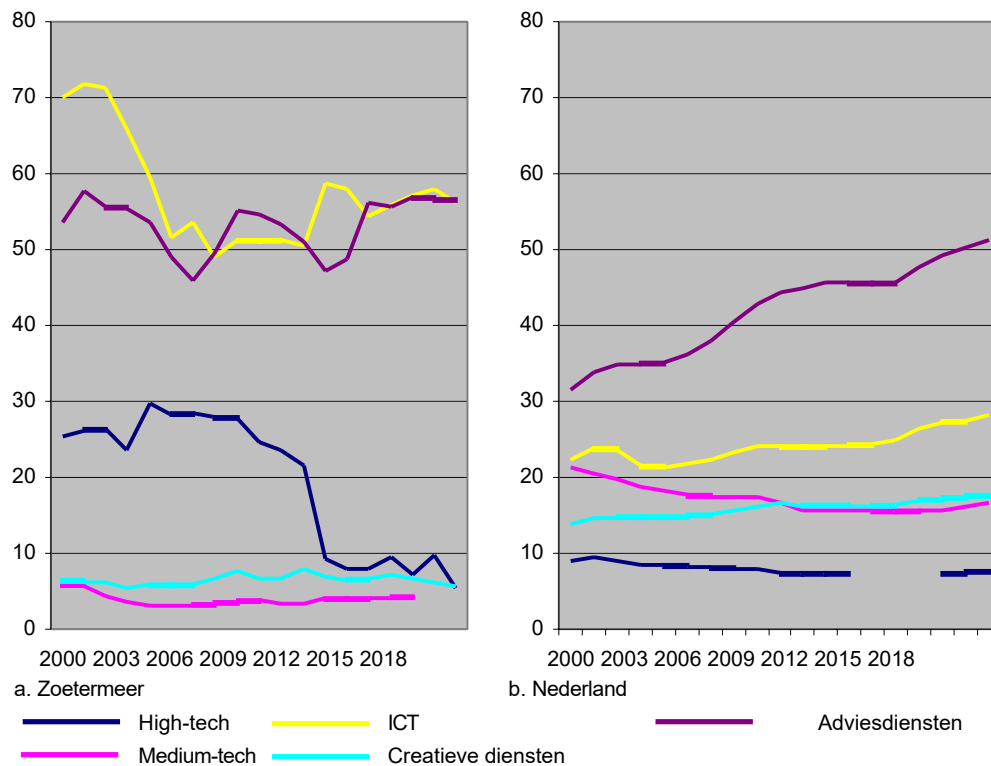
Uit de monitor sociaal-economische ontwikkeling (zie paragraaf 2.5) bleek dat het opleidingsniveau van het personeel bij in Zoetermeer gevestigde bedrijven en instellingen hoger is dan het nationaal gemiddelde. Sinds 2003 is de 'voorsprong' op het nationaal gemiddelde echter wel kleiner geworden. Dat correspondeert met de bij de landelijke trend achterblijvende ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid (zie figuur 4.20; voor Zoetermeer resulteert een afname, terwijl nationaal sprake is van groei) en het vertrek met het Ministerie van OCW (met veel werkgelegenheid voor hoog opgeleiden).

Figuur 4.20 Ontwikkeling arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners van 18-66 jaar, kennisintensieve sectoren, totaal, 2000-2018



Uit figuur 4.21 blijkt dat ook nationaal niet alle typen kennisintensieve bedrijvigheid zijn gegroeid. Tegenover een sterke groei van adviesdiensten en een wat bescheidener groei van ICT en creatieve diensten staat een afname van de werkgelegenheid bij high-tech en medium-tech bedrijvigheid. In Zoetermeer viel de werkgelegenheid in de ICT in de eerste helft van de jaren nul sterk terug, om daarna weer gestaag toe te nemen. Met schommelingen door de rijd bleven adviesdiensten ongeveer gelijk (bij een sterke nationale groei). De high-tech viel sterk terug (vooral door verlies van banen bij Siemens) en het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar in creatieve diensten en medium-tech bleef ongeveer gelijk. Met uitzondering van het laatste jaar nam het aantal arbeidsplaatsen in de totale kennisintensieve bedrijvigheid in Zoetermeer overigens wel toe, in lijn met de nationale trend.

Figuur 4.21 Ontwikkeling arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners van 18-66 jaar, onderscheid naar typen kennisintensieve sectoren, Zoetermeer en Nederland, 2000-2018

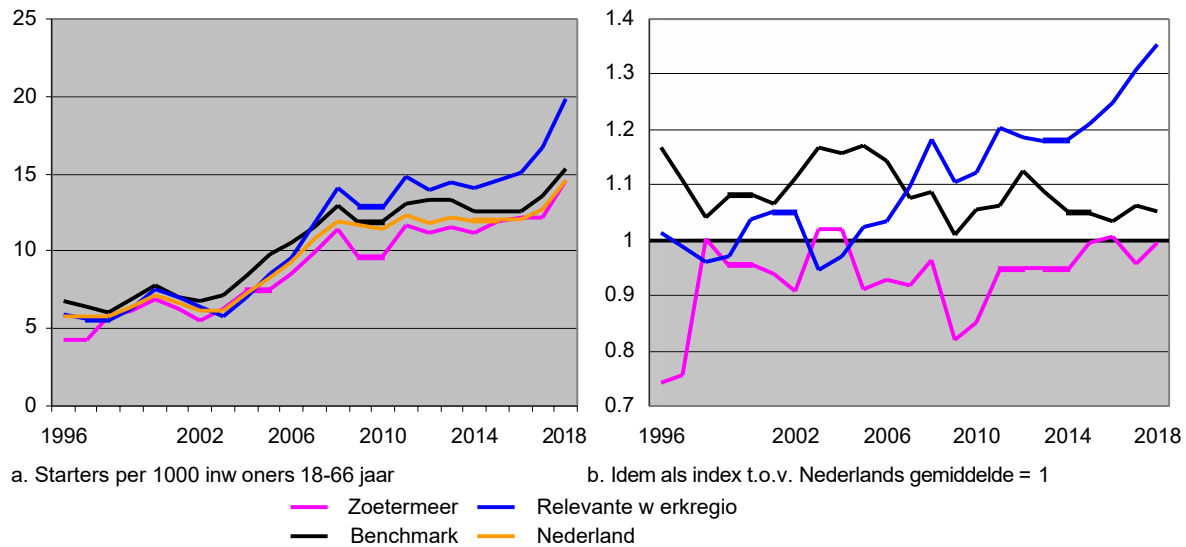


Aantal startende bedrijven groeit zeer snel

Nationaal is het jaarlijks aantal startende bedrijven zeer sterk toegenomen (zie figuur 4.22). Een deel van die bedrijven wordt vrij snel na de start weer opgeheven, maar zelfs dan vormen starters een belangrijke bron voor nieuwe werkgelegenheid. De sterke groei van het aantal ZZP'ers is daar voor een groot deel aan te danken. Rechts in de figuur staat de ontwikkeling in Zoetermeer, de benchmarkgemeenten en de relevante werkregio ten opzichte van het nationaal gemiddelde. Vooral de ontwikkeling in de relevante werkregio is opvallend: sinds 2005 ligt het jaarlijks aantal starters per 1.000 inwoners van 18-66 jaar (verder aangeduid als 'de startersintensiteit') daar boven het nationaal gemiddelde en sindsdien is het verschil groter geworden. In de benchmarkgemeenten lag de startersintensiteit steeds boven het nationaal gemiddelde, met schommelingen in de tijd. Met uitzondering van enkele negatieve uitschieters (1996, 1997, 2009) lag de startersintensiteit in Zoetermeer steeds rond het nationaal gemiddelde of iets daaronder. Wat betreft het relatief aantal starters presteert Zoetermeer dus iets ongunstiger dan de benchmarkgemeenten, hoewel het verschil de laatste jaren nog maar klein is.

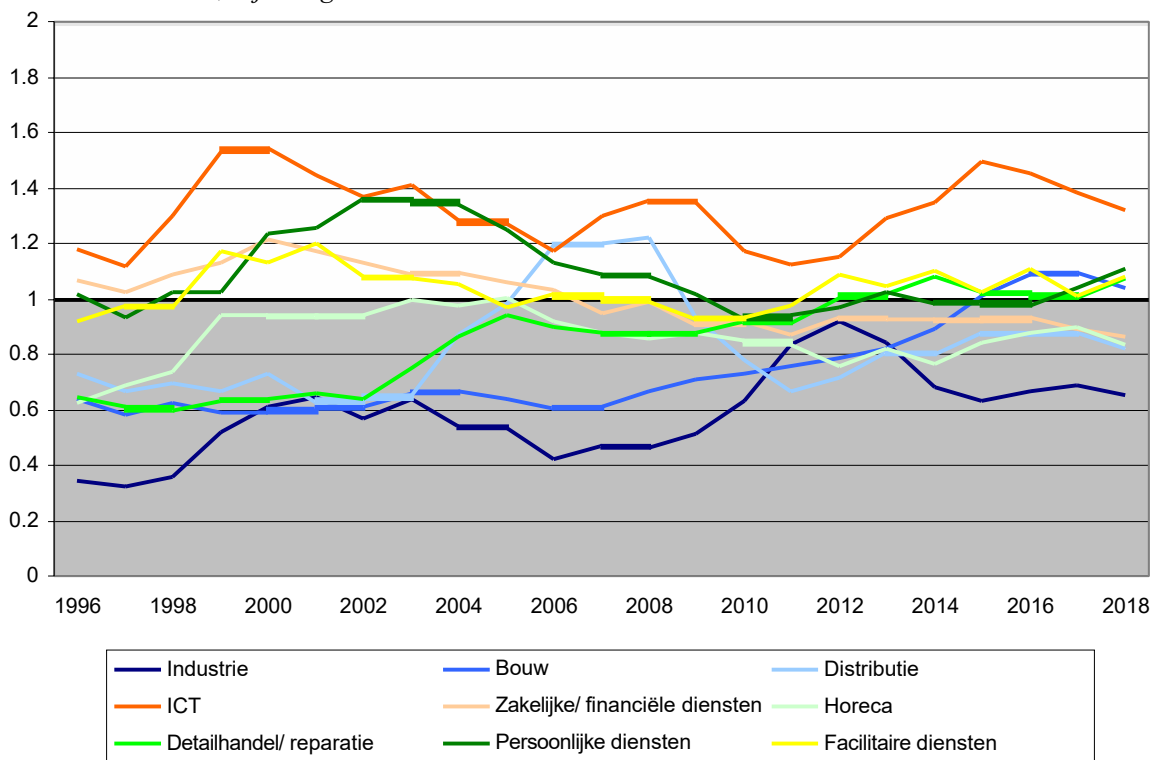
In figuur 4.23 is de startersintensiteit per sector vergeleken tussen Zoetermeer en Nederland. Opvallend is dat het aantal starters in de ICT in Zoetermeer gedurende de gehele beschouwde periode boven het nationaal gemiddelde lag. Dat komt overeen met het ervaringsfeit dat ondernemers veelal een bedrijf starten in een branche waarmee zij bekend zijn (en, zeker in eerste instantie, vanuit huis). Gezien de sterke vertegenwoordiging van de ICT-sector in Zoetermeer mocht dit dus verwacht worden. Dit met als kanttekening dat zeker niet alle werknemers bij in Zoetermeer gevestigde ICT-bedrijven ook in Zoetermeer wonen. Ook de startersintensiteit in persoonlijke diensten lag in Zoetermeer veelal boven het nationaal gemiddelde, hoewel dat het afgelopen decennium minder het geval was. Het aantal starters in de industrie ligt juist relatief laag. Omdat industrie is ondervertegenwoordigd in Zoetermeer mocht ook verwacht worden dat de startersintensiteit laag zou zijn. Het aantal starters in de bouwnijverheid lag in het verleden altijd ruim onder het nationaal gemiddelde, maar is de afgelopen tien jaar sterk gegroeid.

Figuur 4.22 Jaarlijks aantal starters per 1.000 inwoners 18-66 jaar 1996-2018



Bron: Kamer van Koophandel; Bewerking: Bureau Louter

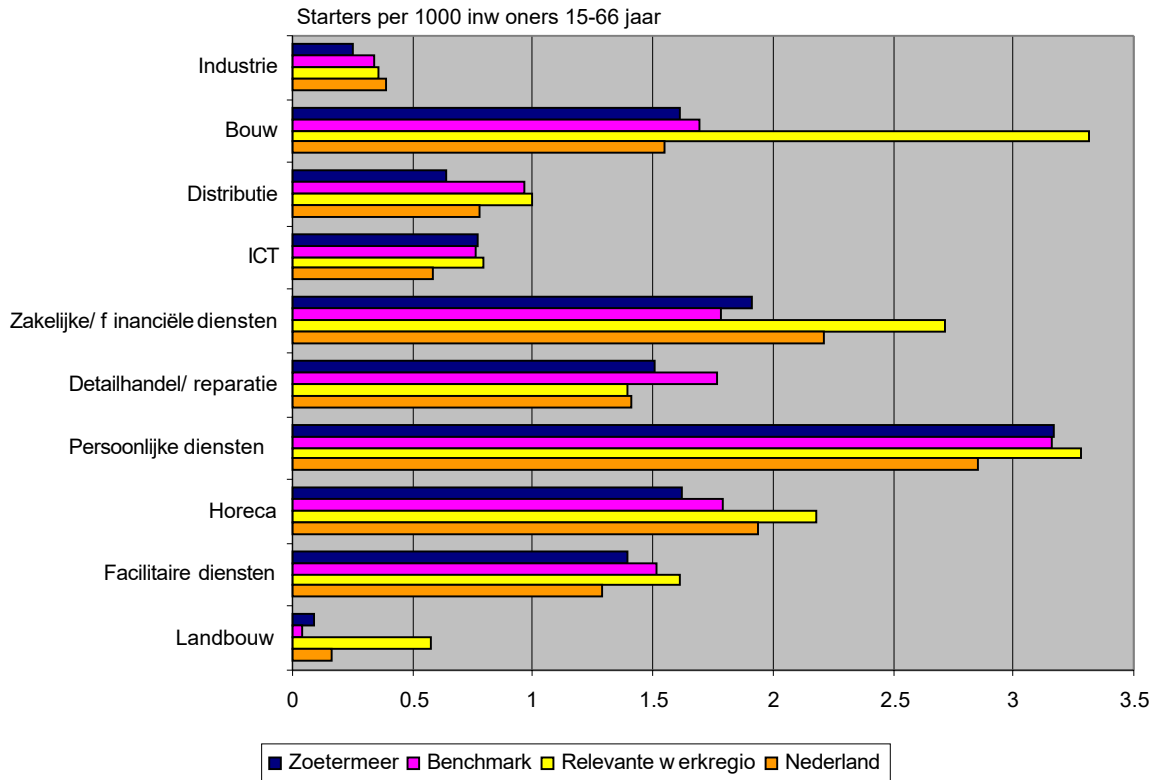
Figuur 4.23 Starters per 1000 inwoners 18-66 jaar, Zoetermeer t.o.v. Nederland=1 per sector, 1996-2018, 3-jaars gemiddelden



Bron: Kamer van Koophandel; Bewerking: Bureau Louter

In figuur 4.24 is tenslotte voor het meest recente 3-jaars gemiddelde de startersintensiteit vergeleken tussen sectoren en per sector tussen gebieden.

Figuur 4.24 Startersintensiteit per sector en referentiegebied 2016/2018



Nationaal leveren persoonlijke diensten de meeste starters, gevolgd door zakelijke/financiële diensten en horeca en daarna bouwnijverheid, detailhandel/repairatie en facilitaire diensten. De kleinste bijdrage leveren distributie, ICT, industrie en, vooral, landbouw. Met uitzondering van bouwnijverheid is de startersintensiteit dus relatief laag voor materiaalgeoriënteerde activiteiten. Dat hangt samen met de vereiste investeringen en daarmee gepaard gaande financiële risico's. Bij een onderverdeling naar informatiegeoriënteerde activiteiten (ICT en zakelijke/financiële diensten; voornamelijk opgericht door hoog opgeleiden), materiaalgeoriënteerde activiteiten (landbouw, bouw, industrie, distributie) en personengeoriënteerde activiteiten (detailhandel/repairatie, persoonlijke diensten, horeca, facilitaire diensten; deze laatste valt deels ook onder informatiegeoriënteerde activiteiten) is de verhouding in het aantal starters ongeveer 20% - 20% - 60%.

De figuur maakt duidelijk waarom de relevante werkregio zo hoog scoort op de totale startersintensiteit: dat is vooral te danken aan starters in de bouw en, in wat mindere mate, landbouw en zakelijke/financiële diensten. Zoetermeer bezet geen enkele keer de eerste plaats van de vier gebieden en realiseert drie maal de laagste startersintensiteit (voor industrie, distributie en horeca). Dat sluit aan bij de ondervetegenwoordiging van materiaalgeoriënteerde activiteiten en de bescheiden centrumfunctie op het gebied van vrijetijdsactiviteiten.

4.5 Ruimte (bedrijventerreinen, kantoren, winkels)

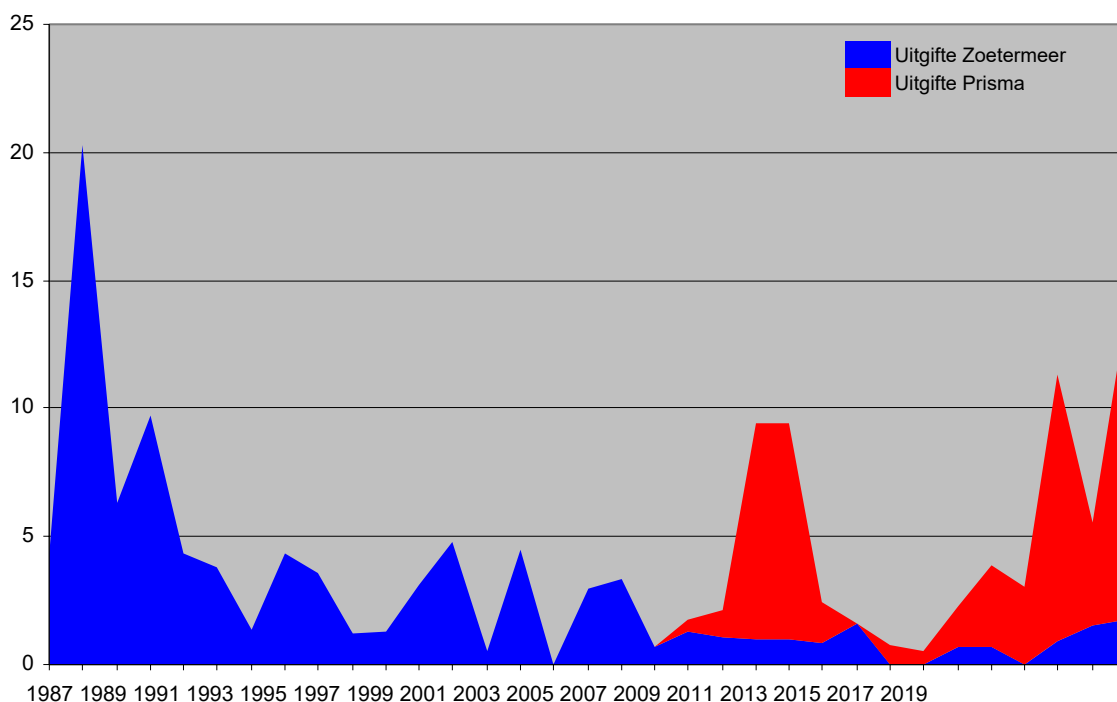
Onder ruimte zijn vier subthema's onderscheiden, namelijk bedrijventerreinen, kantoren, winkels en bedrijven in woningen. Hier staan vooral ontwikkelingen op gemeentelijk niveau centraal. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op binnengemeentelijke verschillen.

Bedrijventerreinen

In 2017 heeft Bureau Louter zeer uitvoerig onderzoek verricht naar ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen in Zoetermeer (*Economische effecten bedrijventerreinen Zoetermeer*). Daarin is onder andere een nauwkeurige inventarisatie gemaakt van het bestaande aanbod aan uitgeefbare bedrijventerreinen. Een deel daarvan is inmiddels niet meer uitgeefbaar. Het gaat om kleine kavels op Hoornhage en het zuidelijk deel van BP Oosterheem. Verder is het in 2017 nog uitgeefbare areaal van 2.5 hectare op Lansinghage inmiddels volledig uitgegeven. Op dit moment is er binnen de gemeentegrenzen van Zoetermeer nog slechts 11.2 hectare aan bedrijventerrein uitgeefbaar, namelijk op Oosterhage (voornamelijk op Oosterhage-Oost, naast een klein deel op Oosterhage-West).

In 2017 werd nog geconstateerd dat er op het net buiten de gemeentegrenzen van Zoetermeer liggende bedrijventerrein Prisma nog tientallen hectares uitgaafbaar waren, wat mogelijk nog kansen zou kunnen bieden aan bedrijven uit Zoetermeer. Sindsdien is de verkoop van grond op Prisma zeer snel gegaan (zie figuur 4.25). Inmiddels is er op Prisma nog slechts vier hectare uitgeefbaar, waarbij bovendien op twee hectare daarvan opties rusten.

Figuur 4.25 Uitgifte bedrijventerreinen, Zoetermeer en Prisma Bedrijvenpark, 1987 - 2019

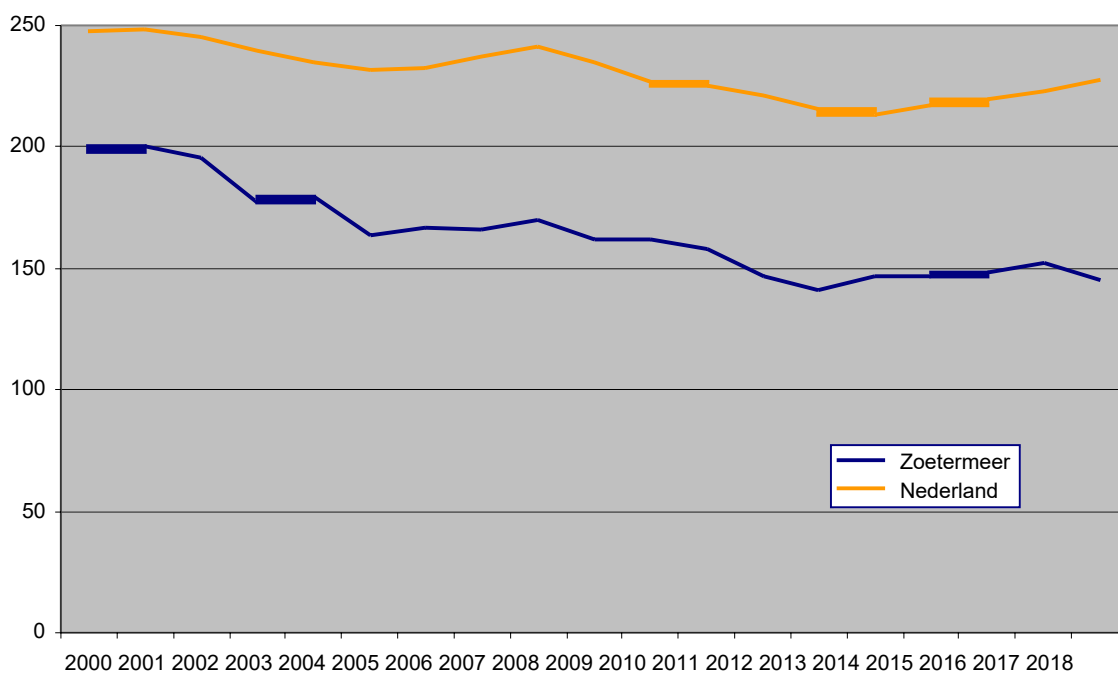


In figuur 4.26 staat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in 'bedrijventerreinsectoren' (bedrijvigheid waarvoor vestiging op een bedrijventerreinen de voorkeur heeft in verband met het type activiteiten dat er wordt verricht). In figuur 4.27 staat de uitsplitsing naar die bedrijventerreinsectoren. Bedrijven die vallen onder bedrijventerreinsectoren zijn soms buiten bedrijventerreinen gevestigd en niet alle bedrijvigheid op bedrijventerreinen maakt deel uit van de bedrijventerreinsectoren. De figuur geeft

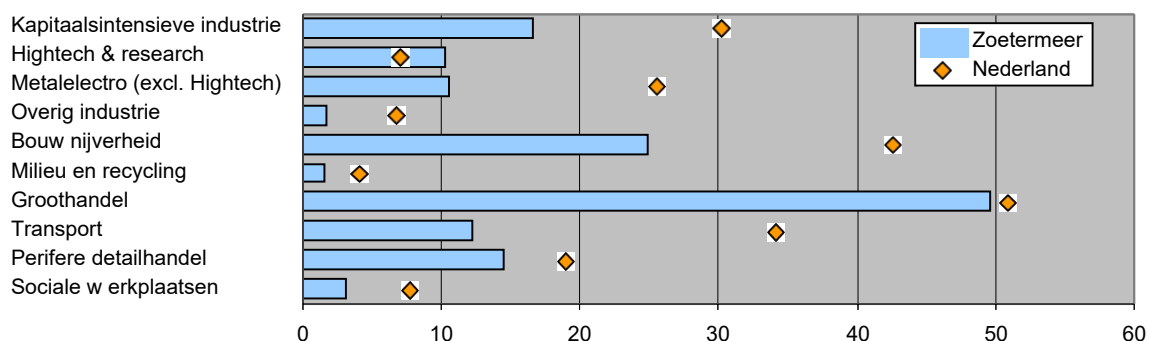
slechts aan in hoeverre sectoren die in het algemeen bovengemiddeld vaak op bedrijventerreinen zijn gevestigd in Zoetermeer voorkomen.

Nationaal is het aantal arbeidsplaatsen bij bedrijventerreinsectoren per duizend inwoners van 18-66 jaar afgenomen, waarbij in periodes van een opgaande conjunctuur wel sprake is van een toename. Bedrijventerreinsectoren zijn in het algemeen namelijk bovengemiddeld conjunctuurgevoelig. De enige bedrijventerreinsector die in Zoetermeer relatief sterker is vertegenwoordigd dan het nationaal gemiddelde is high-tech & research. Andere industriële sectoren, zoals kapitaalsintensieve industrie en metalelectro zijn juist duidelijk ondervertegenwoordigd in Zoetermeer. Dat geldt ook voor bouwnijverheid en transport, ondanks het feit dat die typen activiteiten in het position paper van BCI als 'sterke sector' worden beschouwd

Figuur 4.26 Arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners van 18-66 jaar, bedrijventerreinsectoren, 2000-2018



Figuur 4.27 Economische specialisaties bedrijventerreinsectoren, 2018 (arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners van 18-66 jaar)



Kantoren

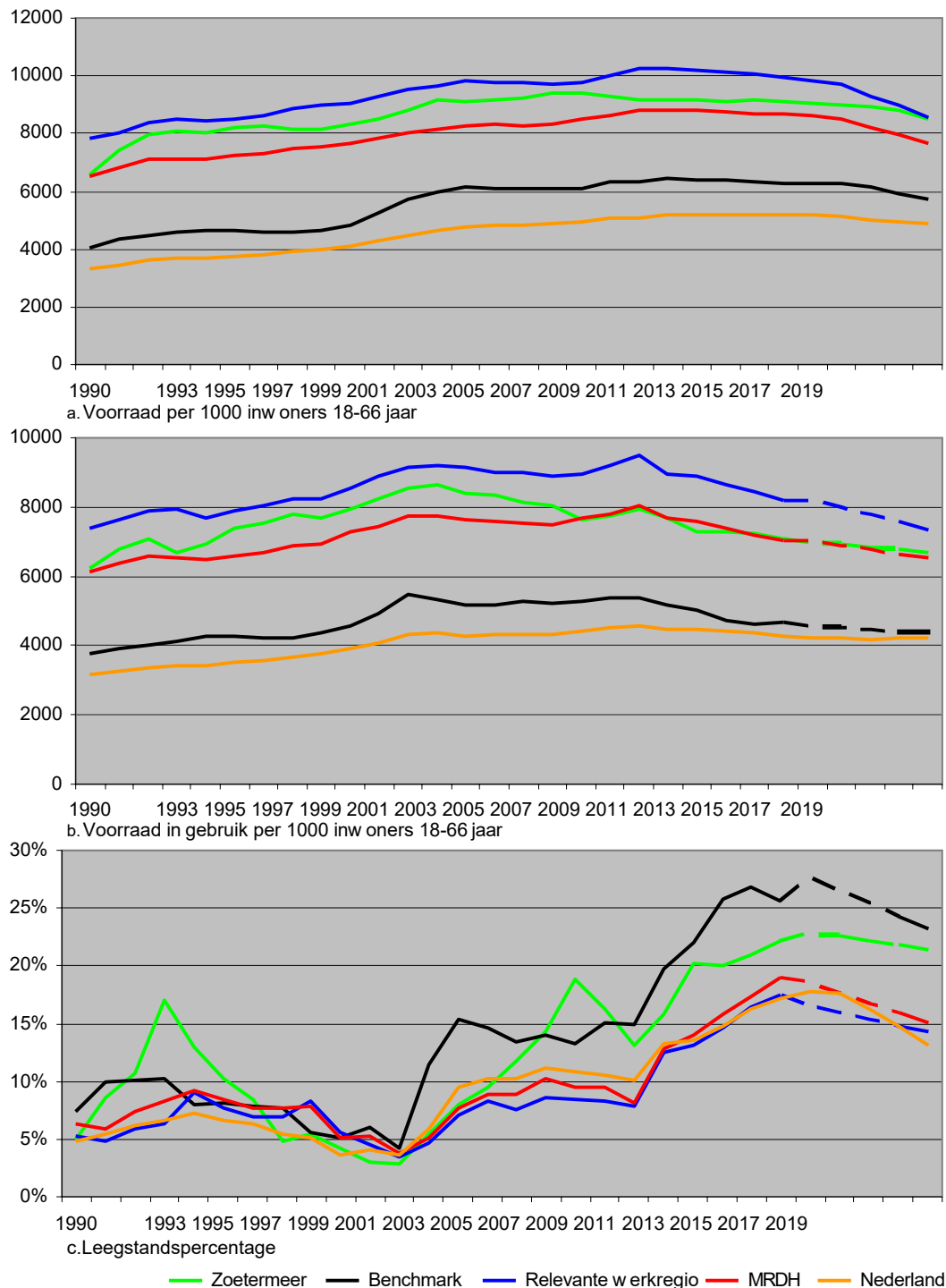
Ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn geanalyseerd aan de hand van gegevens van Rudolf Bak. In het gegevensbestand van Bak is een minimumomvang van 500 vierkante meter netto vloeroppervlak aangehouden en gaat het om zuivere kantoorobjecten. Panden die slechts gedeeltelijk een kantoorfunctie hebben, zoals fabrieken, scholen of zorginstellingen met een kantoor, zijn buiten beschouwing gelaten¹⁶

In figuur 4.28 zijn, naast Zoetermeer en het nationale beeld, tevens ontwikkelingen voor de benchmark, de relevante werkregio en (specifiek voor dit thema) de MRDH getoond. Achtereenvolgens staan in de figuur de totale kantorenvoorraad (in vierkante meter bruto vloeroppervlak per duizend inwoners van 18-66 jaar), de relatieve omvang van de in gebruik zijnde kantoren (het verschil tussen de voorraad en de in gebruik zijnde voorraad is de leegstand) en het leegstandspercentage.

De 'kantoorfunctie' (het aantal vierkante meter kantoorruimte per duizend inwoners van 18-66 jaar) ligt in de relevante werkregio en de MRDH duidelijk hoger dan het nationaal gemiddelde (zie figuur 4.28a). Ook in Zoetermeer ligt de kantoorfunctie ruim boven het nationaal gemiddelde en ook boven het gemiddelde van de benchmarkgroep. De laatste tien jaar (sinds de kredietcrisis) is de voorraad kantoorruimte per duizend inwoners van 18-66 jaar nationaal nauwelijks toegenomen en de laatste jaren zelfs afgenomen. Dat geldt in nog sterkere mate voor de relevante werkregio en de MRDH. Terwijl er veel minder nieuwbouw van kantoren plaatsvond dan in de jaren negentig en nul, nam het aantal onttrekkingen aan kantoorruimte sterk en in een toenemend tempo toe. In Zoetermeer geldt dat in wat mindere mate. Terwijl de voorraad in gebruik zijnde kantoorruimte de laatste jaren minder sterk afnam dan in de relevante werkregio en de MRDH (zie figuur 4.28b) ontwikkelde het leegstandspercentage zich ongunstiger in Zoetermeer (minder sterke afname). De reden is dat in de MRDH en de relevante werkregio in de afgelopen jaren relatief (ten opzichte van de bestaande voorraad) veel meer onttrekkingen van kantoorruimte hebben plaatsgevonden dan nationaal en dan in Zoetermeer. De leegstand is daar dus niet afgenomen doordat meer ruimte in gebruik is genomen (integendeel zelfs), maar doordat heel veel kantoorruimte aan de voorraad is onttrokken (en dus niet meer leeg kan staan). In Den Haag is 445 duizend vierkante meter bruto vloeroppervlak aan de voorraad onttrokken in de periode 2015-2018, in Rotterdam 349 duizend vierkante meter en in het veel kleinere Rijswijk 180 duizend vierkante meter (een relatief zeer sterke afname van de kantoorvoorraad). In Zoetermeer werd in die periode 62 duizend vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. In totaal is in de relevante werkregio bijna een miljoen vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad onttrokken (946 duizend vierkante meter). In het 'Rotterdamse deel' van de MRDH kwam daar nog eens 403 duizend vierkante meter bij. Kortom, de recente afname van het leegstandspercentage (sinds 2014/2015) wijst niet op een florerende kantorenmarkt, want de hoeveelheid in gebruik zijnde kantoorruimte bleef zelfs afnemen: de zeer omvangrijke onttrekking van kantoorruimte aan de voorraad was de oorzaak van het afnemende leegstandspercentage. Zelfs gedurende de economische hoogconjunctuur van de afgelopen jaren was geen sprake van een toename van de vierkante meters in gebruik zijnde kantoorruimte, met name niet in de relevante werkregio en de MRDH (nationaal was sprake van een stabilisatie). In het verleden ging een periode van economische hoogconjunctuur wel gepaard met een toename van de hoeveelheid in gebruik zijnde kantoorruimte (vooral in de periode 1996-2001 en in de jaren voor de kredietcrisis).

¹⁶ Bureau Louter heeft de beschikking over het volledige kantorenbestand van Rudolf Bak tot en met januari 2015. Specifiek voor dit onderzoek is dat met enkele gerichte aankopen uitgebreid naar januari 2019. Gegevens zijn voor de tussenliggende jaren beschikbaar voor de totale voorraad, maar niet voor het aanbod/leegstand en daarmee dus ook niet voor de in gebruik zijnde voorraad (totale voorraad minus aanbod). In illustraties is dit opgelost door de waarnemingen voor januari 2015 en januari 2019 te 'verbinden' door middel van een stippellijn. Daar waar het tot en met januari 2015 en voor januari 2019 om feitelijke scores gaat, geldt dat voor januari 2016, 2017 en 2018 dus niet, met uitzondering van de totale voorraad.

Figuur 4.28 Kantooroppervlak per inwoner en leegstand, jan.1990- jan.2019



In 2001 lag het leegstandspercentage nationaal en in alle getoonde gebieden nog onder de vijf procent ('frictieleegstand', die nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt). Daarna nam het leegstandspercentage sterk toe, ook al in de periode voor de kredietcrisis. Daarna steeg het leegstandspercentage snel nog verder door, om pas recentelijk af te nemen. Het leegstandspercentage lag

in Zoetermeer in de afgelopen vijftien jaar steeds ruim boven het leegstandspercentage in de relevante werkregio en de MRDH. Dat is overigens gangbaar voor voormalige groeikernen: daar was het leegstandspercentage de afgelopen tien jaar zelfs nog hoger dan in Zoetermeer.

De ontwikkeling van de in gebruik zijnde kantoorruimte vertoont voor Zoetermeer een zeer opmerkelijk patroon. In de periode 1990-2002 was sprake van een sterke groei, ook hoger dan in de relevante werkregio en de MRDH. Daarna nam de voorraad in gebruik zijnde kantoorruimte voortdurend af, een kleine conjuncturele opleving in 2007/2008 daargelaten. Dit in tegenstelling tot de relevante werkregio en de MRDH, waar de in gebruik zijnde voorraad kantoorruimte pas sinds de kredietcrisis afnam.

Winkels

Uit het hoofdstuk over relatiepatronen bleek dat Zoetermeer een bescheiden centrumfunctie voor winkelen vervult (op basis van een analyse van stromen die verband houden met winkelen). Aan de hand van gegevens van Locatus staan in tabel 4.3 kerngegevens over het winkelvloeroppervlak en de leegstand van winkels in Zoetermeer, de benchmark, de relevante werkregio en Nederland. Onderscheid is gemaakt naar het totale areaal winkelvloeroppervlak, het in gebruik zijnde areaal winkelvloeroppervlak en de leegstand. Die 'leegstand' kan worden bepaald als het verschil tussen de totale voorraad en de in gebruik zijnde voorraad. Detailhandelspecialist Locatus hanteert echter een andere benadering, die hier ook gevolgd zal worden (zie het kader 'Leegstand volgens Locatus').

Leegstand volgens Locatus

In hun jaarlijkse rapportage over winkelleegstand hanteert Locatus de volgens definities en begrippen om een gedegen basis te leggen voor een analyse van het winkelvastgoed:

Een pand wordt als leegstand geregistreerd indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen.

Daarnaast geldt binnen een winkelgebied het volgende:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat wel aangegeven dat het te koop/te huur is (als verkooppunt).

Buiten winkelgebieden moeten beide criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezet hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

Berekening leegstand detailhandel

Binnen de 'categorie Leegstand' is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fifty-fifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan de panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als factor gebruikt.

Voorbeeld

Op 1 januari 2019 is het aantal vierkante meter leegstand 3.035.791. In de totale detailhandel (inclusief leegstand) is dit 31.002.995 vierkante meter. De berekening van het leegstandspercentage ziet er dan als volgt uit:

$$(2/3 * 3.035.791)/(31.002.995 - (1/3 * 3.035.791)) = 6,7$$

Bron: Locatus (2019) *Winkelleegstand 2019*, pagina 6.

Van belang is in ieder geval dat de door Locatus berekende 'leegstand' lager is dan het niet in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak.

Uit tabel 4.3 blijkt dat het winkelvloeroppervlak (zowel het totaal als wat in gebruik is) in relatieve zin (geschaald naar het aantal inwoners) in Zoetermeer lager is dan het nationaal gemiddelde en ook iets lager dan in de benchmarkgebieden. Wel ligt het iets boven het regiogemiddelde. Hierbij moet worden opgemerkt dat naarmate de huurprijzen hoger zijn winkeliers worden gedwongen om hun ruimte efficiënt te gebruiken: het aantal werknemers en de omzet per vierkante meter tenderen dan hoger te zijn. Het algemene principe (waar uiteraard wel specifieke uitzonderingen op bestaan) is dat de huurprijzen hoger zijn naarmate een regio dichter bevolkt is (een 'nabijheid tot de Randstad effect') en naarmate de grootste kern in een gemeente (een 'stedelijke hiërarchie effect') groter is. Voor Zoetermeer gelden beide effecten. Dit komt overeen met wat BRO constateert, namelijk dat de omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak in Zoetermeer relatief hoog is¹⁷.

Het leegstandspercentage lag in Zoetermeer in januari 2019 iets lager dan in de gebieden waarmee vergeleken wordt. Het ligt iets boven het niveau van 5%, dat veelal wordt gehanteerd als indicator voor een gezonde winkelmarkt (waarin ook sprake is van schuifruimte voor verplaatsing van winkels of nieuwvestiging van winkels, zonder dat sprake is van lange wachttijden).

In de tabel is ook de ontwikkeling gedurende het jaar 2018 weergegeven (tussen januari 2018 en januari 2019). Dat was een jaar van absolute hoogconjunctuur. Normaal gesproken floreren winkels dan. Dat geldt vooral voor het luxe segment en perifere detailhandel (de autobranche en de categorie 'in en om huis'). Dit sterke verband lijkt echter niet meer te bestaan. Nationaal nam het aantal in gebruik zijnde vierkante meters winkelvloeroppervlak met slechts 0.3% toe in een jaar van economische hoogconjunctuur. Het leegstandspercentage nam nationaal met 0.5 %-punten af, maar dat is mede het gevolg van onttrekkingen van winkelvloeroppervlak aan de voorraad. Recentelijk constateerde Locatus dat in de eerste helft van 2019 de leegstand weer gestegen is. Zij verklaren dat uit het feit dat het onttrekken van areaal winkelvloeroppervlak aan de voorraad ten opzichte van vorig jaar sterk is teruggevallen. Hier lijkt zich een zelfde verschijnsel voor te doen als op de kantorenmarkt: de leegstand wordt vooral lager daar en wanneer er vierkante meters worden onttrokken aan de voorraad. De verklaring is duidelijk: ondanks allerlei discussies die er over bestaan groeit e-commerce nog steeds ten koste van 'fysieke' winkels. De terugval van dat effect, die door BRO in 2017 werd vermoed, lijkt destijds tijdelijk te zijn geweest.

Tabel 4.3 Kerngegevens winkelvloeroppervlak Zoetermeer, 2018-2019

Indicator	Zoetermeer	Benchmark	Relevante werkregio	Nederland
Situatie 2019				
Winkelvloeroppervlak (m2 * 1.000)	183.0	937.6	1811.2	31003.0
Wvo in gebruik (m2 * 1.000)	166.4	842.3	1635.0	27967.2
Niet in gebruik (m2 * 1.000)	16.7	95.3	176.2	3035.8
Leegstand volgens Locatus (m2 * 1.000)	11.5	66.4	122.3	2077.2
Leegstandspercentage Locatus	6.3	7.1	6.8	6.7
Winkelvloeroppervlak per inwoner 2019				
Winkelvloeroppervlak (m2)	1.46	1.61	1.42	1.79
Wvo in gebruik (m2)	1.33	1.45	1.28	1.62
Ontwikkeling 2018-2019				
Wvo (m2 * 1.000)	0.4	-8.9	-21.5	-112.2
Procentuele ontwikkeling wvo	0.2%	-0.9%	-1.2%	-0.4%
Wvo in gebruik (m2 * 1.000)	-3.3	-2.2	-15.0	82.2
Procentuele ontwikkeling wvo in gebruik	-1.9%	-0.3%	-0.9%	0.3%
Ontwikkeling leegstandspercentage (%-punten)	1.5%	-0.4%	-0.2%	-0.5%

Bron: Locatus. Bewerking: Bureau Louter

¹⁷ BRO (2017) *Zoetermeer, Mogelijkheden en effecten optimalisering detailhandel Stadshart*.

In Zoetermeer is het totale winkelvloeroppervlak gedurende 2018 nog iets gestegen (aldus de cijfers van Locatus), terwijl nationaal, en zeker in de benchmarkgebieden en de relevante werkregio, het aantal vierkante meters afnam. De hoeveelheid in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak viel echter in Zoetermeer duidelijk sterker terug (met bijna twee procent) dan nationaal. In wat mindere mate was dat overigens ook in de regio het geval. De gevolgen zijn duidelijk zichtbaar in de leegstandscijfers: het leegstandspercentage nam in Zoetermeer toe van 4.8% naar 6.3%, terwijl het in de andere gebieden nog iets afnam gedurende 2018. Om de reden(en) hiervoor te achterhalen zou een diepgaander analyse nodig zijn, waarbij wordt uitgesplitst naar (typen) winkelgebieden, segmenten op de winkelmarkt (bijvoorbeeld supermarkten en food, luxe artikelen en perifere detailhandel¹⁸). Ook kunnen er verschillende drijvende krachten zijn, zoals:

- de ontwikkeling van het marktpotentieel: het aantal inwoners in Zoetermeer (en deels ook in randgemeenten die gebruik maken van de winkels in Zoetermeer);
- de mate waarin e-commerce specifiek effect heeft in Zoetermeer, bijvoorbeeld indien relatief sterk 'internetgevoelige' winkeltypen er sterk zijn vertegenwoordigd;
- de mogelijkheid dat de 'ruimteproductiviteit' in Zoetermeer sterker toeneemt dan gemiddeld. Dat wil zeggen dat de omzet per vierkante meter zich relatief gunstig ontwikkelt, zodat er bij eenzelfde (of zelfs stijgende) omzet kan worden bezuinigd op vierkante meters.

Bedrijven in woningen

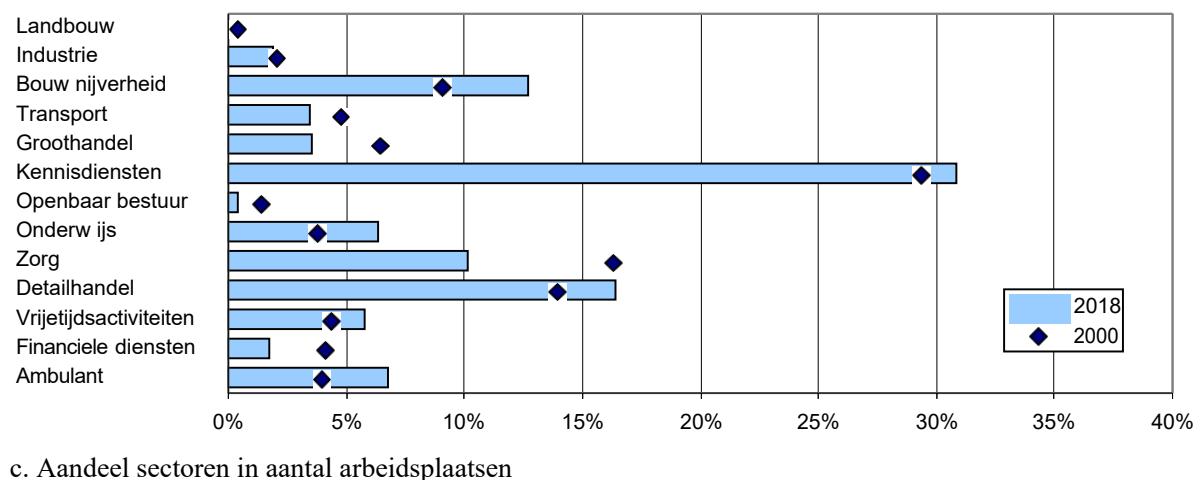
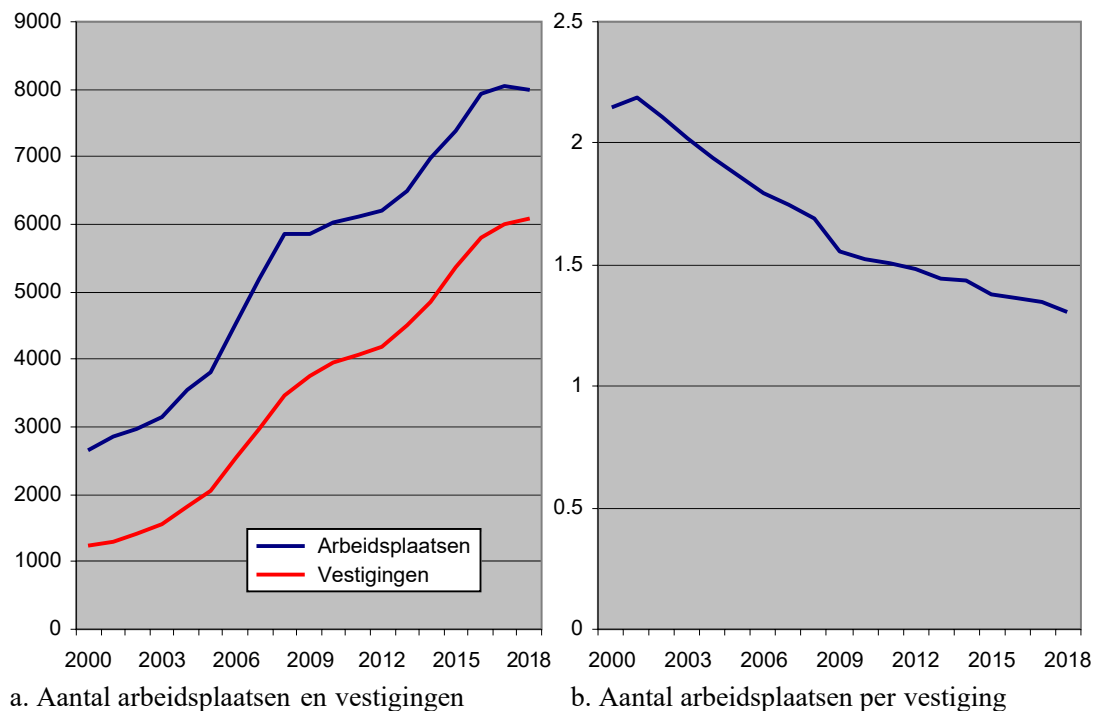
Door een combinatie van het Vestigingenregister met de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) is bepaald hoeveel bedrijven er vanuit woningen opereren. Er blijkt sprake te zijn geweest van een zeer sterke toename: van 1.234 vestigingen met 2.646 arbeidsplaatsen in 2000 naar 6.098 vestigingen met 7.982 arbeidsplaatsen in 2018. Dat is een verviervoudiging van het aantal vestigingen en een verdrievoudiging van het aantal arbeidsplaatsen (zie figuur 4.29a). De gemiddelde bedrijfsgrootte is afgenomen (zie figuur 4.29b). Terwijl er in 2000 nog bedrijven met een wat groter aantal arbeidsplaatsen waren ingeschreven op een woonadres, ging het in 2018 voornamelijk om ZZP'ers. In tabel 4.4 staat de gemiddelde grootte van de vestigingen per brede sector, voor 2000 en 2018. Inmiddels is zorg de enige sector met een hoger gemiddelde dan twee arbeidsplaatsen per vestiging. In 2000 was dat nog voor zes sectoren het geval.

Tabel 4.4 Gemiddelde grootte vestigingen op woonadressen in Zoetermeer

Brede economische sector	2000	2018
Landbouw	1.83	2.00
Industrie	2.84	1.26
Bouwnijverheid	1.96	1.16
Transport	4.34	1.51
Groothandel	1.76	1.33
Kennisdiensten	1.64	1.24
Openbaar bestuur	2.92	1.88
Onderwijs	1.58	1.13
Zorg	6.26	2.07
Detailhandel	1.89	1.24
Vrijtijdsactiviteiten	2.50	1.43
Financiële diensten	1.68	1.50
Ambulante activiteiten	3.00	1.35
Totaal	2.14	1.31

¹⁸ Locatus laat overigens de autobranche buiten beschouwing. Die is vooral geconcentreerd op bedrijventerreinen, met hier en daar nog een vestiging in het woongebied.

Figuur 4.29 Ontwikkeling arbeidsplaatsen en vestigingen op woonadressen in Zoetermeer, 2000-2018



In figuur 4.29c staat het aandeel van de verschillende sectoren in het totaal aantal arbeidsplaatsen op woonadressen. Hierbij moet worden opgemerkt dat in alle sectoren sprake is geweest van een sterke groei. In sectoren waarvoor het *aandeel* tussen 2000 en 2018 sterk is afgenomen (zoals zorg en financiële diensten) was toch nog steeds sprake van een toename van het aantal arbeidsplaatsen op woonadressen. Naast zorg en financiële diensten is het aandeel ook afgenomen voor transport en groothandel. Het aandeel nam toe in sectoren als detailhandel (waaronder ook webshops), vrijetijdsactiviteiten, onderwijs en bouwnijverheid. De grootste sector is kennisdiensten, met bijna 2.500 arbeidsplaatsen in woonhuizen, gevuld door detailhandel, bouwnijverheid en zorg.

4.6 Sociaal en arbeidsmarkt

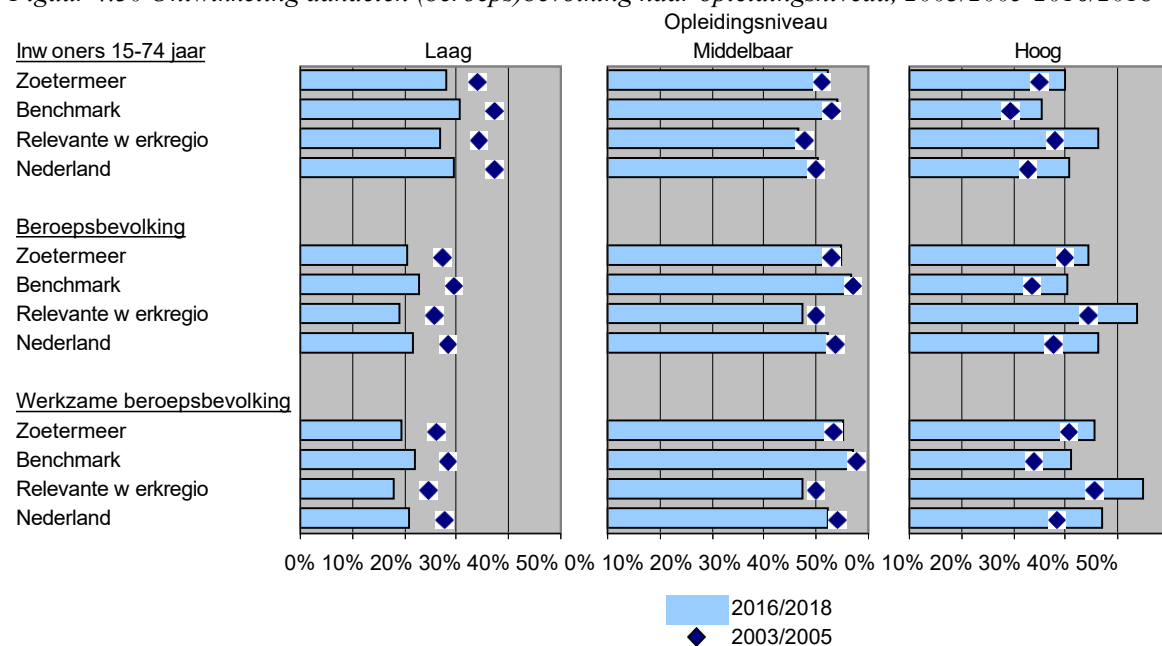
In de monitor sociaal-economische ontwikkeling (zie paragraaf 2.5) staat veel informatie over sociaal-economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Dat wordt hier aangevuld met een aantal thema's.

Ontwikkeling opleidingsniveau in Zoetermeer

In figuur 4.30 staat het aandeel van laag, middelbaar en hoog opgeleiden in het totaal aantal inwoners van 15-74 jaar), de totale beroepsbevolking (het deel van die leeftijdsklasse dat werkt of actief zoekt naar werk) en de werkzame beroepsbevolking (het deel van de leeftijdsklasse 15-74 jaar dat werkt). Zoetermeer is weer vergeleken met de benchmarkgroep, de relevante werkregio en Nederland.

Tussen de 3-jaars periode 2003/2005 en 2016/2018 is het aandeel laag opgeleiden in alle gebieden afgenomen en het aandeel hoog opgeleiden juist toegenomen. Voor middelbaar opgeleiden is soms sprake van een lichte toename, soms van een vrijwel gelijkblijvend aandeel en soms van een lichte afname. Deze patronen zijn in alle gebieden en alle typen bevolking zichtbaar. Vergeleken met de benchmarkgroep wonen er in Zoetermeer meer hoog opgeleiden en minder middelbaar en laag opgeleiden. Zoetermeer blijft echter wat betreft het aandeel hoog opgeleiden duidelijk achter bij de relevante werkregio en kent ten opzichte van de relevante werkregio een hoger aandeel middelbaar opgeleiden en binnen de (werkzame) beroepsbevolking ook iets meer laag opgeleiden.

Figuur 4.30 Ontwikkeling aandelen (beroeps)bevolking naar opleidingsniveau, 2003/2005-2016/2018



In tabel 4.5 is een opleidingsindex vastgesteld. Die wordt berekend als twee maal het aandeel hoog opgeleiden plus het aandeel middelbaar opgeleiden gedeeld door respectievelijk het totaal aantal inwoners van 15-74 jaar, de beroepsbevolking en de werkzame beroepsbevolking.

Tabel 4.5 Opleidingsindex (beroeps)bevolking naar gebied, 2003/2005 en 2016/2018

	Inwoners 15-74 jaar		Beroepsbevolking		Werkzame beroepsbevolking	
	2003/2005	2016/2018	2003/2005	2016/2018	2003/2005	2016/2018
Zoetermeer	0.91	1.02	1.03	1.14	1.05	1.16
Benchmarkgemeenten	0.82	0.95	0.94	1.07	0.96	1.09
Relevante werkregio	0.94	1.09	1.09	1.25	1.11	1.27
Nederland	0.86	1.01	0.99	1.15	1.01	1.16

De opleidingsindex is voor alle drie groepen in de bevolking nationaal toegenomen: de (jongere) instroom is gemiddeld hoger opgeleid dan de (oudere) uitstroom. De opleidingsindex is in Zoetermeer toegenomen, maar minder sterk dan het nationaal gemiddelde: een toename van 0.11 punten in Zoetermeer tegen een toename van 0.15 tot 0.16 punten in Nederland. Inmiddels ligt het gemiddeld opleidingsniveau in Zoetermeer vrijwel op het nationaal gemiddelde, terwijl het er in 2003/2005 nog ruim boven lag. De opleidingsindex in de relevante werkregio ligt momenteel ruim boven het nationaal (en daarmee ook Zoetermeers) gemiddelde. De opleidingsindex ligt voor de benchmarkgemeenten onder de score voor Zoetermeer. Ook hier neemt de index minder sterk toe dan het nationaal gemiddelde, maar niet in dezelfde mate als Zoetermeer. Kortom, het gemiddeld opleidingsniveau van de (beroeps)bevolking neemt toe in de benchmarkgemeenten, maar minder sterk dan de nationale trend en dat geldt in nog sterkere mate voor Zoetermeer.

Sociaal-economische index Atlas voor Gemeenten

Naast de woonaantrekkelijkheidsindex (zie paragraaf 4.2) heeft Atlas voor Gemeenten ook een sociaal-economische index ontwikkeld. Dit is een combinatie van zes indicatoren die kunnen worden beschouwd als pure sociaal-economische indicatoren (bijstand, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, armoede, percentage laagopgeleiden en participatie vrouwen) en twee economische indicatoren (banen en percentage zakelijke diensten). Daarbij moet aangetekend worden dat veel banen per inwoner in een gemeente samen kan gaan met veel werkloosheid (doordat er sprake is van veel inkomende pendel), terwijl weinig banen per inwoner in een gemeente samen kan gaan met weinig werkloosheid (veel inwoners werken buiten hun gemeente) en dus geen ideale indicator voor de sociaal-economische situatie vormt. Ook is niet duidelijk waarom een hoog percentage zakelijke diensten altijd te prefereren zou zijn boven, bijvoorbeeld, veel high-tech industrie.

Zoetermeer neemt op deze ranglijst positie 18 van de 50 AvG-gemeenten in. In de top-21 staan veertien gemeenten uit de Randstad. In de ranglijst van Randstadgemeenten neemt Zoetermeer positie 11 in. Van de zes benchmarkgemeenten zijn er twee (Capelle a/d IJssel en Nieuwegein) niet opgenomen in de 50 AvG-gemeenten. Zoetermeer scoort op de sociaal-economische index van de Atlas voor Gemeenten hoger dan de andere vier benchmarkgemeenten. Zeven Randstadgemeenten staan bij de laatste zestien in de ranglijst. Dat zijn alle vijf gemeenten in de Rotterdam/Dordrecht regio, aangevuld met Zaanstad en Den Haag. Zoetermeer staat ruim hoger op de ranglijst dan Den Haag en iets hoger dan Leidschendam-Voorburg, Delft en Gouda, maar blijft achter bij Leiden en vooral Alphen a/d Rijn. Met uitzondering van Zaanstad scoren de steden in de Noordvleugel van de Randstad alle hoog tot zeer hoog (waaronder de top-4).

Vermogen en schulden

Via CBS Statline is per gemeente informatie beschikbaar over het gemiddeld vermogen, maar niet over schulden. Daarin biedt de WoON-enquête wel inzicht. In tabel 4.6 is onder andere een indicator uit die bron getoond, namelijk het percentage van de huishoudens met een negatief vermogen. Van een negatief vermogen is sprake wanneer er meer schulden zijn dan bezittingen. Bezittingen bestaan uit bank- en spaartegoeden, effecten, eigen woning, overig onroerend goed, ondernemingsvermogen, aanmerkelijk

belang en overige bezittingen. Schulden hebben onder meer betrekking op de eigen woning en consumptief krediet.

Naast het percentage van de huishoudens met een negatief vermogen, staan tevens het gemiddeld vermogen en de mediaan van het vermogen¹⁹ in de tabel. Omdat het vermogen zeer ongelijk is verdeeld, met een klein aantal huishoudens met een zeer hoog vermogen en een groot aantal huishoudens met een laag of zelfs negatief vermogen ligt de mediaan in alle weergegeven gebieden duidelijk onder het gemiddelde.

Tabel 4.6 Gemiddeld vermogen per huishouden en % huishoudens met negatief vermogen

	Vermogen (€) Gemiddeld	Vermogen (€) Mediaan	Vermogen % negatief	Positie in ranglijst		
				380 gem. Vermogen Gemiddeld	380 gem. Vermogen Mediaan	345 gem. Vermogen % negatief
Zoetermeer	€90.400	€13.500	20.2%	362	352	301
Lelystad	€69.300	€4.400	28.8%	377	377	344
Almere	€69.600	€8.800	27.3%	376	368	341
Capelle aan den IJssel	€117.500	€14.400	24.5%	326	349	332
Nissewaard	€80.000	€13.900	22.1%	372	351	316
Nieuwegein	€111.900	€25.100	20.7%	334	312	305
Purmerend	€96.400	€22.300	13.3%	355	316	166
Nederland	€163.800	€28.300	16.3%			

Toelichting: De positie in de ranglijst is voor het percentage huishoudens met een negatief vermogen is zodanig bepaald dat voor de gemeente met het laagste percentage positie 1 resulteert. Daardoor moet een lage positie op deze ranglijst dus als negatief worden beoordeeld. De gegevens hebben deels betrekking op de gemeentelijke indeling per 2018 (er waren toen 380 gemeenten) en deels op de gemeentelijke indeling per 2019, met bovendien enige bundeling van kleine gemeenten, zodat 345 (combinaties van) gemeenten resulteren.

Bron: CBS Statline (gemiddeld en mediaan vermogen) en WoON-enquête (percentage van huishoudens met een negatief vermogen)

Wat betreft het gemiddelde en het mediaan vermogen neemt Zoetermeer een positie in de staart van de ranglijst in. Dat geldt ook voor de andere benchmarkgemeenten (voormalige groeikernen). De hoogste positie is voor het gemiddeld vermogen 326 (Capelle aan den IJssel) en voor de mediaan 312 (Nieuwegein).

Ook het percentage van de huishoudens met een negatief vermogen is hoog tot zeer hoog, met uitzondering van Purmerend. Met name de twee voormalige groeikernen op Flevoland kennen een groot aantal huishoudens met een negatief vermogen. Een mogelijke verklaring is dat op veel huizen in deze 'new towns' nog een aanzienlijke hypotheek rust.

Jeugdzorg

Uit de monitor sociaal-economische ontwikkeling blijkt dat de jeugdwerkloosheid in Zoetermeer zich de laatste jaren ongunstiger heeft ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde. Daarnaast bleek uit het gelijkenisprofiel dat jongeren uit Zoetermeer mbo-onderwijs volgen op een gemiddeld niveau dat ruim beneden het nationaal gemiddelde ligt en er relatief veel voortijdig schoolverlaters uit het mbo zijn. De indruk bestaat dat Zoetermeer heeft te kampen met een bovengemiddelde jeugdproblematiek.

¹⁹ De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitbijters dan het gemiddelde.

Met de 'stapelingsmonitor' heeft het CBS een instrument ontwikkeld om het gebruik van regelingen en voorzieningen ten behoeve van de sociale zekerheid, de zorg en het onderwijs te volgen. Destijds bestond daar, in het kader van de decentralisatie van Rijkstaken behoefte aan bij het Ministerie van SZW en de gemeenten. De meeste recente versie geeft de situatie per ultimo 2013 weer. De gegevens zijn dus enigszins verouderd, maar de ervaring is dat veranderingen slechts langzaam optreden. Een aantal regelingen en voorzieningen heeft betrekking op de jeugdzorg. Enkele regelingen met een zeer beperkt bereik zijn hier buiten beschouwing gelaten. Geselecteerd zijn vier typen regelingen. De resultaten zijn door Bureau Louter omgezet naar de huidige gemeentelijk indeling. Een hoge positie voor Zoetermeer houdt in dat er veel gebruik wordt gemaakt van die regeling in vergelijking tot de meeste andere gemeenten. Dit moet als ongunstig worden beschouwd.

In tabel 4.7 is aangegeven hoe vaak sprake is van de vier typen regelingen. Van elk type regeling wordt in Zoetermeer per hoofd van de bevolking meer gebruik gemaakt dan het nationaal gemiddelde, het gemiddelde voor de benchmark en het gemiddelde voor de relevante regio. Wat betreft 'ambulante jeugdzorg' neemt Zoetermeer zelfs de eerste plaats in van alle 355 gemeenten (de eerste plaats is hier ongunstig). Ook wordt zeer vaak gebruik gemaakt van jeugdreclassering en staan de andere twee typen regeling voor de jeugdzorg ook in de top-50. Geconcludeerd kan worden dat naast ongunstige ontwikkelingen op de arbeidsmarkt (ontwikkeling jeugdwerkloosheid) en in het onderwijs (relatief laag niveau voor het volgen van mbo-onderwijs, relatief veel voortijdig schoolverlaters) ook in het sociale domein/de jeugdzorg Zoetermeer voor bovengemiddelde uitdagingen staat.

Tabel 4.7 *Gebruik van regelingen in verband met jeugdzorg, 2013*

Regeling jeugdzorg	Per duizend inwoners				355 gem.
	Zoetermeer	Benchmarkgebied	Relevante woonregio	Nederland	Positie Zoetermeer
Onder toezichtstelling	2.76	2.49	2.01	2.07	50
Jeugdreclassering	1.32	1.00	0.85	0.70	11
Ambulante jeugdzorg	7.40	4.18	4.77	3.31	1
Pleegzorg	1.68	1.36	1.12	1.17	41

Toelichting: Een hoge positie in de ranglijst van 355 gemeenten houdt in dat er veel gebruik wordt gemaakt van een regeling. Dat moet als ongunstig worden beschouwd.

Bron: Stapelingsmonitor 2013; bewerking: Bureau Louter

5 Een blik in de toekomst

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in Zoetermeer. Voor de ontwikkeling van het aantal inwoners is daarbij aangesloten bij het 'groen-oranje-rood' scenario dat de gemeente heeft opgesteld (zie paragraaf 5.1). Voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen heeft Bureau Louter zelf een prognose opgesteld met behulp van het in eigen beheer ontwikkelde AREA-model (zie paragraaf 5.2). De prognoses voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen zijn doorgerekend tot 2030. Tot die tijd en zeker daarna wordt de invloed van een aantal technologische en maatschappelijke ontwikkelingen steeds onzekerder. Dat heeft ook effect op ruimtelijke ontwikkelingen (zie paragraaf 5.3)

Op het gebied van economie, klimaat en woonwensen kunnen onder andere de volgende onzekerheden worden aangestipt:

- Het effect van 'robotisering', een verzamelterm die ook wordt gebruikt voor automatisering en mechanisering. Hierdoor gaan naar verwachting veel banen verdwijnen. Dit proces van het verdringen van arbeid door arbeidsbesparende technologie treedt al langdurig op en heeft een versnelling ondergaan sinds de Industriële Revolutie. Nieuw is dat de effecten in de toekomst niet alleen merkbaar zullen zijn bij materiaalgeoriënteerde activiteiten, maar in toenemende mate ook bij informatiegeoriënteerde activiteiten (met name bij eenvoudig administratief werk) en zelfs bij personeelgeoriënteerde activiteiten. Overigens levert robotisering ook banen op, onder andere in de ICT en de high-tech industrie.
- Het effect van e-commerce op de ontwikkeling van het aantal vierkante meters winkelruimte. Een steeds groter deel van de goederen wordt besteld bij en geleverd door e-commerce bedrijven (of: 'detailhandel via internet'). Hoe dit zich in de toekomst gaat ontwikkelen is onduidelijk. Vooralsnog stijgt het digitale aandeel ten koste van de fysieke winkels, al verschilt de mate waarin tussen typen producten.
- Het effect van 'het nieuwe werken' op de ontwikkeling van het aantal vierkante meters kantoorruimte. Door een andere invulling van kantoorwerk, zoals meer thuiswerken (digitaal verbonden met het kantoor) en een andere inrichting van 'werkplekken' op kantoor lijkt het 'kantoorquotiënt' (het aantal vierkante meter kantoorruimte per werknemer) af te nemen. Er zijn echter ook tegenbewegingen. Zo stijgt het gemiddeld opleidingsniveau van kantoormedewerkers (omdat routinematig, eenvoudig werk wordt weggeautomatiseerd) en het is een bekend verschijnsel dat het gemiddeld ruimtegebruik per kantoormedewerker toeneemt naarmate het opleidingsniveau hoger is. De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in kantooractiviteiten en de ontwikkeling van het kantoorquotiënt zijn gezamenlijk bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingen (het aantal vierkante meters kantoorruimte).
- De effecten van de energietransitie, onder andere op vormen van transport en de gebouwde omgeving. Gegeven de grote onzekerheden op dit gebied, is dit onderzoek uiterst terughoudend wat betreft uitspraken over de toekomst. Zo lijkt er op dit moment sprake te zijn van een groot verschil tussen suboptimale korte-termijn oplossingen en efficiëntere lange-termijn oplossingen. De specifiek Nederlandse problematiek rond het aardbevingsgevaar in Groningen, de geopolitieke situatie (de gespannen verhoudingen met Rusland, de grootste mondiale aardgasleverancier) en de gerechtelijke uitspraken naar aanleiding van de Urgendazaak leiden tot maatregelen als het sluiten van gloednieuwe (zeer moderne) kolencentrales en het in de toekomst overbodig worden van een uitstekend functionerend aardgasnetwerk, terwijl landen als Duitsland en Engeland juist meer overgaan op gas (van de fossiele brandstoffen de schoonste), als tijdelijke oplossing totdat er voldoende duurzame, CO₂-vrije energie is. De momenteel beschikbare energiebronnen zijn soms minder geschikt dan alternatieven die op dit moment (verder) ontwikkeld worden, maar nog niet onmiddellijk inzetbaar zijn (zoals kernfusie, waterstof, thoriumcentrales).
- De energietransitie en andere technologische ontwikkelingen zouden kunnen leiden tot minder vraag naar bedrijventerreinen. Zo zal 3D-printen mogelijk leiden tot minder fabrieken en zouden

alternatieve (schonere en weinig geluid/stank producerende) energiebronnen mogelijk kunnen leiden tot een terugkeer van materiaalgeoriënteerde activiteiten in woonwijken en/of efficiënter ruimtegebruik. Er zijn echter ook tegenbewegingen. De grondstoffen voor 3D-printen zullen ook moeten worden opgeslagen. Daarvoor komen bedrijventerreinen in aanmerking. E-commerce leidt tot meer centrale opslag van voorraden in grootschalige distributiecentra (veelal op bedrijventerreinen) en minder opslag bij fysieke winkels. Het (tijdelijk) naast elkaar bestaan van op oude energiebronnen en op nieuwe energiebronnen gebaseerde productie zal in een overgangsfase mogelijk leiden tot meer behoefte aan 'schuifruimte' op bedrijventerreinen. Ook zal recycling en het gereed maken voor hergebruik van materialen ruimte vergen. Paradoxaal is dat deze activiteiten vaak in hogere milieucategorieën vallen en daarom op bedrijventerreinen zijn aangewezen.

- Wereldwijd en ook in Nederland valt op dit moment een trend te signaleren dat meer mensen in een stedelijke omgeving gaan wonen, vaak in hoogbouw. Met name in stedelijke gebieden bestaan er op dit moment veel plannen voor hoogbouw. De suggestie is dat dit ook de woonvoorkeuren van de bevolking weerspiegelt. Het is echter de vraag of dat zo is. In de huidige 'aanbodmarkt' (er is meer vraag naar woningen dan er aanbod is), valt er weinig te kiezen voor potentiële kopers/huurders van woningen. Resultaten uit de WoON-enquête 2018 van het Ministerie van BZK wijzen er bijvoorbeeld op dat 55% van de huizenzoekers in feite een voorkeur heeft voor 'een huis met een tuintje'.

5.1 Demografie en woningmarkt

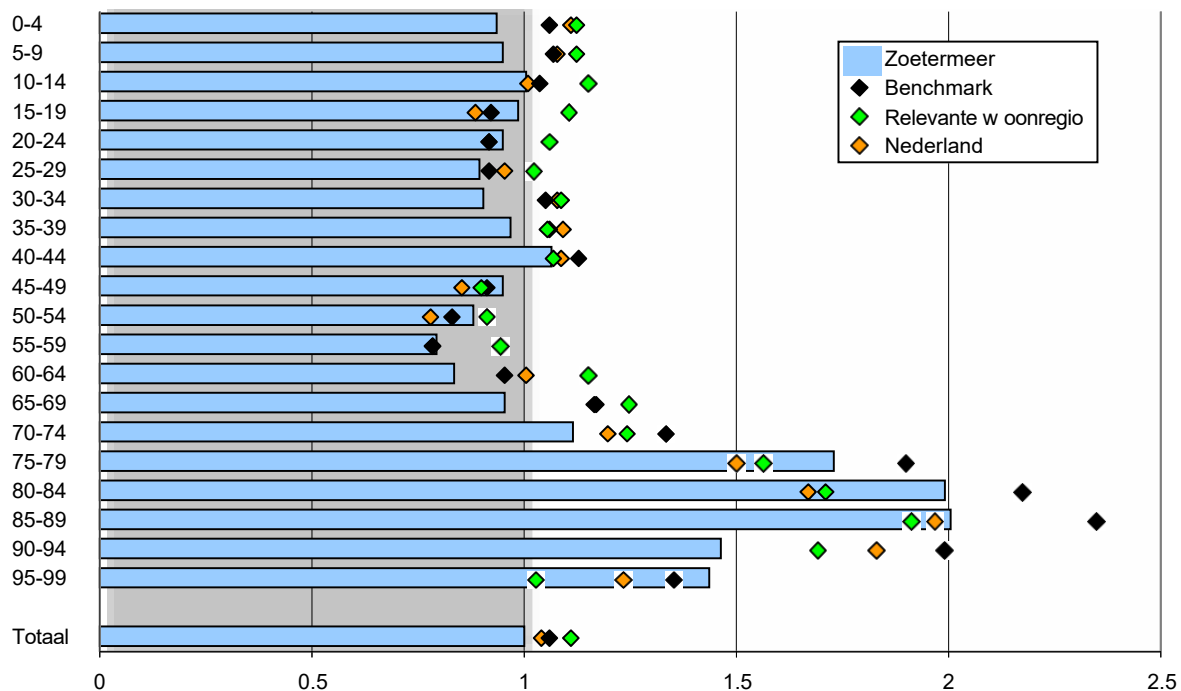
Demografische ontwikkelingen

Voor de bevolkingsprognoses is, in overleg met de gemeente Zoetermeer, gebruik gemaakt van het 'groen-oranje-rode' scenario. Daarin wordt voorzien dat het aantal inwoners in Zoetermeer in eerste instantie nog iets zal groeien en daarna zal gaan afnemen (zie paragraaf 4.1). Per saldo is het aantal inwoners in 2035 vrijwel exact gelijk aan het huidige aantal inwoners. Dat gaat overigens gepaard met een nog sterkere toename van de vergrijzing dan het nationaal gemiddelde.

In figuur 5.1 is de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners (tot 2035) uitgesplitst naar 5-jaars leeftijdsklassen. Daaruit blijkt dat er duidelijke verschillen naar leeftijd bestaan. Het aantal tachtigers zal in Zoetermeer in 2035 verdubbeld zijn ten opzichte van het huidige aantal. De sterftekansen voor tachtigers en negentigers zijn hoog. Er zullen dan dus veel woningen vrijkomen, die kunnen worden bezet door huishoudens in de gezinsvormende fase. Dat is het moment dat er voor het handhaven van hetzelfde aantal inwoners veel minder nieuwe woningen nodig zijn dan nu. Daarnaast zal de vergrijzing leiden tot meer vraag naar zorgactiviteiten (omdat gezondheidsproblemen toenemen met de leeftijd, met name vanaf de leeftijd van 75 jaar). Aangezien de groei van het aantal inwoners in de leeftijdsklasse 75-89 jaar in Zoetermeer nog hoger zal zijn dan het nationaal gemiddelde, zal (alle andere factoren gelijk veronderstellend) de extra vraag naar zorgactiviteiten in Zoetermeer nog groter zijn dan gemiddeld in Nederland. Dat heeft een positief effect op de werkgelegenheid in zorgactiviteiten. In de voor het onderwijs relevante leeftijdsklassen blijft de ontwikkeling in de leeftijdsklasse 5-9 jaar achter bij de nationale trend, maar ontwikkelt deze zich gunstiger in de leeftijdsklassen 15-24 jaar. Hier is het van belang dat in de relevante woonregio de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners duidelijk boven de nationale trend ligt. Omdat scholieren in het voortgezet onderwijs deels uit omliggende gemeenten komen, maar vooral omdat een aanzienlijk deel van de MBO-studenten en de HBO-studenten (vooralsnog in absolute zin een klein aantal) uit de relevante woonregio komt (vooral uit Overig Haaglanden en daarnaast uit het Groene Hart; zie figuur 3.21b en figuur 3.21c) zal dit een positief effect hebben op de ontwikkeling van het aantal scholieren/studenten in het voortgezet onderwijs/MBO/HBO in Zoetermeer. Dit compenseert ruim voor de achterblijvende ontwikkeling in de leeftijdsklasse 5-9 jaar (basisonderwijs). Naar verwachting leidt dit tot een relatief sterke ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in het onderwijs in Zoetermeer.

Het aantal inwoners binnen de potentiële beroepsbevolking (18-66 jaar, maar in 2035 mogelijk 18-69 jaar of zelfs ouder) zal afnemen. Het (potentieel) arbeidsaanbod daalt dan, waarschijnlijk zelfs wanneer de pensioensgerechtigde leeftijd verder stijgt.

Figuur 5.1 Ontwikkeling inwoners naar vijfjaars leeftijdsgroepen, Zoetermeer, 2019-2035



Ontwikkelingen op de woningmarkt

Dit onderzoek voorziet niet in prognoses voor de woningmarkt, mede omdat er op dat gebied al enige recente studies beschikbaar zijn. De belangrijkste daarvan zijn:

- Gemeente Zoetermeer (2019) *Rapportage Schaa sprong 2019-01; Samen de toekomst van Zoetermeer vormgeven*
- Fakton (10 juni 2016) *Marktonderzoek effectieve vraag Zoetermeer; Doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen*
- Bureau 073 (4 mei 2017) *Woningbouwprogramma Zoetermeer; Balans binnenstedelijk bouwen en kwaliteitsimpuls wijken*
- Gemeente Zoetermeer (januari 2019) *Programmaplan 2019 Dutch Innovation Park* (het deel dat betrekking heeft op wonen)

De prognoses in het rapport van Bureau 073 zijn daarbij gebaseerd op de resultaten van het onderzoek van Fakton (met kleine verschillen). Fakton baseert de prognoses van de effectieve vraag van woonconsumenten op de woningmarkt op 'bewezen' gedragingen in het verleden. Er wordt daarbij voornamelijk gekozen voor het bedienen van de 'lokale markt'. Fakton begint, uitgaande van 2015 als startjaar, de analyses met een exercitie waarbij de 'ideale samenstelling' van de woningvoorraad voor 2025 wordt bepaald die past bij de bevolkingssamenstelling volgens demografische prognoses in dat jaar en aansluit bij migratiebewegingen in de periode 2005-2014. Vergeleken wordt het verschil tussen de woningvoorraad in 2025 en 2015 (de 'netto toevoeging aan de voorraad'). Enige resultaten van die exercitie:

- in 2015 was het aandeel van meergezinswoningen (flats/appartementen) in de woningvoorraad 37.1% (waarvan 70% huur). Het aandeel in de 'netto toevoeging' bedraagt 75.1% (waarvan 64% huur);
- in 2015 was het aandeel van huurwoningen 48.8% en het aandeel in de netto toevoeging 77% (waarvan 63% meergezinswoningen);
- door Bureau Louter is berekend wat de gemiddelde woningprijzen zouden zijn (in de situatie waarbij de woningprijzen gelijk blijven op het peil van 2015; dus puur het effect van verschuivingen tussen prijssklassen). Voor huur eengezins zou de gemiddelde woningprijs dan afnemen van 182.6 duizend Euro in 2015 naar 181.4 duizend Euro in 2025, voor huur meergezins van 175.6 naar 173.5 duizend Euro, voor koop eengezins van 244.7 naar 238.4 duizend Euro en voor huur meergezins van 240.0 naar 235.5 duizend Euro.

Wanneer puur op basis van de 'lokale vraag' zou worden gebouwd zou het aandeel meergezinswoningen dus toenemen, zou het aandeel huurwoningen toenemen en zou relatief veel in de goedkope segmenten worden gebouwd. Bedacht moet hierbij worden dat dit is gebaseerd op gerealiseerd gedrag in het verleden. Uit de monitor sociaal-economische ontwikkeling is gebleken dat sprake is geweest van demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt die achterbleven bij de nationale ontwikkeling en ontwikkelingen in de relevante woonregio. Omdat het gaat om gerealiseerd gedrag en niet om 'potentieel gedrag' zijn de ontwikkelingen in het verleden mogelijk het resultaat geweest van het feit dat er niet voldoende aanbod was van bepaalde typen woningen (zoals bijvoorbeeld woningen in het wat duurdere segment), zodat inwoners van Zoetermeer die in dit segment zochten en in de gemeente hadden willen blijven wonen indien er geschikt aanbod zou zijn geweest, 'gedwongen' waren om naar buiten Zoetermeer te verhuizen en er tevens voor potentiële vestigers in het 'duurdere segment' van buiten de gemeente te weinig mogelijkheden zijn geweest om naar Zoetermeer te verhuizen. Bij prognoses op basis van 'gerealiseerd' gedrag' worden trends uit het verleden dus doorgetrokken, terwijl die trends mogelijk niet overeenkomen met (potentiële) woonwensen, maar 'aanbodgestuurd' zijn (het aanbod van woningen).

Fakton heeft tevens de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen van de eigen inwoners in Zoetermeer bepaald en komt tot bijna 700 woningen per jaar: voor 52% huur (huidige aandeel: 49 %) en voor 45% meergezins (huidige aandeel: 37 %). Mede op basis daarvan is in de groeistrategie 'Schaalsprong' de ambitie uitgesproken om de woningvoorraad in Zoetermeer tot 2030 te laten groeien met 10 duizend woningen (en een zoektocht naar nog 6 duizend woningen daarna). Aan deze kwantitatieve ambitie is tevens een kwaliteitsimpuls voor bestaande wijken gekoppeld. Vooralsnog blijft de groei van het aantal woningen achter bij deze ambitie, maar in 2021 en 2022 lijkt de productie van woningen op stoom te komen²⁰. Opvallend is dat het aandeel van huur in de op te leveren woningen in de periode 2019-2025 maar liefst 60% bedraagt (Gemeente Zoetermeer, *Woningbouwmonitor, peilmoment december 2018*), ruim hoger dan het aandeel in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast valt het volgende op²¹:

- van de koopwoningen valt 60% in het 'dure' segment (minstens 250 duizend Euro). Dat is ruim hoger dan het aandeel in de bestaande woningvoorraad volgens het Faktononderzoek (29%). Daarbij past echter de kanttekening dat de prijzen in de Woningbouwmonitor waarschijnlijk volgens het prijspeil van december 2018 zijn bepaald en de prijzen in het Faktononderzoek volgens het prijspeil van 2015 of 2016 (waarbij het bovendien om WOZ-waarden gaat, die destijds onder de gemiddelde verkoopprijzen lagen). Om te beoordelen of de woningprijzen in lijn liggen met het Faktononderzoek (slechts 29% in het 'dure segment') zou het prijspeil vergelijkbaar moeten worden gemaakt.

²⁰ Een toename met 1.231 woningen in 2021 en 1.355 woningen in 2022 volgens de *Rapportage Schaalsprong 2019-01* van de Gemeente Zoetermeer.

²¹ De berekeningen zijn gemaakt exclusief de categorieën 'koop onbekend', 'huur onbekend' en 'totaal onbekend'.

- van de geplande huurwoningen neemt sociale huur (eigendom van een woningcorporatie) een aandeel in van 32% van de huurwoningen en 18% van alle woningen. Momenteel bedraagt het aandeel van huurwoningen in de totale woningvoorraad 35% (nationaal 29%).

Als belangrijkste woningbouwlocaties worden voorzien (bron: Bureau 073 *Woningbouwprogramma Zoetermeer*) het Entreegebied (3.500 woningen²²), de Binnenstad (2.000; onder andere door transformatie van kantoorpanden naar woningen), de Groene Stadsas-Australiëweg (ook 2.000 woningen) en Rokkeveen/A12-as (1.500 woningen). Op 'solitaire locaties' wordt daarnaast voorzien in 2.400 woningen en op het zuidelijk deel van Dwarstocht in 400 woningen. Op drie bedrijventerreinen (Zoeterhage, Hoornhage, Rokkehage) werd in het onderzoek van Bureau 073 uitgegaan van 3.000 woningen, maar die plannen zijn vooralsnog 'on hold' gezet, gezien het gevaar van werkgelegenheidsverlies voor laag- en middelbaar opgeleiden indien deze, hoofdzakelijk nog levensvatbare, bedrijventerreinen geforceerd worden getransformeerd (Bureau Louter 2017; Plannenmakers 2017). Op het Dutch Innovation Park wordt voorzien in 1.200 woningen, met name voor jongeren/studenten (HBO-studenten). Indien de doelgroep beperkt wordt tot HBO-studenten lijkt dit een ambitieuze doelstelling²³. Indien hier tevens woonruimte voor expats wordt aangeboden, zal dat van een ander kwaliteitssegment moeten zijn dan voor HBO-studenten en is het bovendien de vraag hoe groot de markt voor expats is in Zoetermeer (en of zij in een campusachtige omgeving willen gaan wonen).

5.2 Economie en arbeidsmarkt

Position paper BCI

Binnen dit thema zijn een onderzoek en position paper van Buck Consultants International van belang:

- Buck Consultants International (mei 2018) *Data en analyse economie Zoetermeer*
- Buck Consultants International (juni 2018) *Position paper Economische visie Zoetermeer*

BCI stelt geen prognoses op, maar komt aan de hand van analyses van economische prestaties & structuur, arbeidsmarkt & pendel, werklocaties, vestigingsklimaat, sterke sectoren en trends en ontwikkelingen tot een drietal handelingsperspectieven, namelijk:

- het versterken van de sterke sectoren ICT & diensten, logistiek & handel, health en bouw & installatie;
- toekomstvast werklocaties: creëren van interactiemilieus;
- integraal beleid voor wonen, werken, leren en leven.

Hieraan worden door BCI mogelijke acties gekoppeld.

BCI constateert onder andere (terecht) dat de gunstige ligging en uitstekende aansluiting op infrastructuur (over de weg en per openbaar vervoer) sterke punten vormen voor Zoetermeer²⁴. Ook geeft BCI aan dat bij de woningbouwopgave (de 'Schaalsprong') het aantrekken (en naar wij aannemen ook het *behouden*)

²² Inmiddels is de ambitie voor het Entreegebied bijgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld op 4.500.

²³ Op dit moment studeren er 500 jongeren op de locatie Dutch Innovation Factory, waarvan er 400 buiten Zoetermeer wonen. Bekend is dat een aanzienlijk deel van de HBO-studenten thuis blijft wonen. Zelfs indien 50% van de studenten op de 'campus' zou gaan wonen, zou een vervijfvoudiging van het aantal studenten bij de vestiging van de Haagse Hogeschool in Zoetermeer noodzakelijk zijn (wat op zich ook weer tot extra ruimtevrage zou leiden).

²⁴ Zoetermeer kan uitstekend dienen als uitvalsbasis voor bedrijven met de Randstad als marktgebied (zowel, inclusief Prisma, in logistiek & distributie als in zakelijke dienstverlening). Denkbaar is om als branding voor Zoetermeer uit te gaan van het credo 'Zoetermeer bereikt meer'. Dit sluit aan bij de gunstige ligging, maar ook bij het in het position paper van BCI veronderstelde 'praktische' karakter van de economie.

van jongeren en doorgroeende gezinnen van belang is. BCI geeft ook aan dat naast het schrappen van planvoorraad en sturen op transformatie van verouderd aanbod ook het ontwikkelen van (nieuwe) kantoorlocaties in combinatie met wonen en voorzieningen aandacht verdient²⁵. BCI levert suggesties om de 'sterke sectoren' verder te versterken²⁶, onder andere door een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt te stimuleren en een passend aanbod van bedrijfsruimte te waarborgen. Gebieden die specifiek aandacht krijgen in het position paper van BCI zijn het Dutch Innovation Park (in combinatie met de verdere ontwikkeling van de Dutch Innovation Factory) en het Entreegebied. Ook wordt terecht aangegeven dat huisvesting voor doorgroeende jonge bedrijven aandacht verdient. In een gemeente als Delft vormt dit bijvoorbeeld een groot probleem: veel succesvolle Yes! Delft bedrijven zijn na hun incubatieperiode van maximaal zes jaar gedwongen om Delft te verlaten²⁷, terwijl zij aangeven liefst in Delft te blijven.

Prognoses Bureau Louter voor UWV

Daarnaast is voor een beoordeling van de situatie en te verwachten middellange termijn ontwikkelingen op de arbeidsmarkt het onderzoek van Bureau Louter in opdracht van het UWV van belang:

- Bureau Louter (mei 2019) *Regionale arbeidsmarktprognoses 2019*
- Bureau Louter (juni 2019) *Regioschets arbeidsmarkt Centraal Zuid-Holland*
- Bureau Louter (juni 2019) *Regioschets arbeidsmarkt Haaglanden*

Door het UWV zijn 35 arbeidsmarktregio's afgebakend, waaronder Zuid-Holland Centraal en Haaglanden. Zuid-Holland Centraal bestaat uit Wassenaar, Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland. Haaglanden bestaat uit Den Haag, Rijswijk, Delft, Westland en Midden-Delfland. In de periode 2009-2019 is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in Zuid-Holland Centraal achtergebleven bij de nationale ontwikkeling, terwijl het aantal inwoners van 18-66 jaar sterker toenam. Voor Haaglanden bleef de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen nog meer achter bij de nationale ontwikkeling, terwijl het aantal inwoners van 18-66 jaar zich nog sterker ontwikkelde dan de nationale ontwikkeling. Het resultaat was dat de ontwikkeling van de werkgelegenheidsfunctie in Zuid-Holland Centraal is achtergebleven bij het nationaal gemiddelde en dat dit voor Haaglanden in nog sterkere mate het geval was.

Uit een analyse van kerngegevens blijkt dat Zuid-Holland Centraal een zeer bescheiden werkgelegenheidsfunctie en pendelratio kent. Slechts één regio scoort nog lager (Zaanstreek/Waterland). Het is tevens de op één na kleinste regio in landoppervlak, maar dat geldt niet voor het aantal banen en inwoners. De banendichtheid (banen per vierkante kilometer) behoort tot de hoogste onder de 35 arbeidsmarktregio's (plaats 6). Zeer opvallend zijn de pendelstromen. Van alle regio's heeft Centraal Zuid-Holland de meest 'open' regionale arbeidsmarkt: bijna tweederde deel van de werkzame inwoners van Centraal Zuid-Holland werkt buiten de regio en bijna de helft van de werknemers bij bedrijven en instellingen in Centraal Zuid-Holland woont buiten de regio. Van de werkzame inwoners van Zuid-

²⁵ Uit de analyse in paragraaf 5.3 blijkt overigens dat er naar verwachting geen sprake is van uitbreidingsvraag op de kantorenmarkt en dat de leegstand op dit moment nog hoog is. Eventuele toevoeging van kantoorruimte zal dus nauwkeurig moeten plaatsvinden om niet elders in Zoetermeer leegstand te creëren.

²⁶ Eerder is in dit rapport al aangegeven dat de door BCI voorgestelde sterke sectoren nu erg breed zijn afgebakend en een nadere focus gewenst lijkt. Ook is in de analyse van BCI voor de omvang en ontwikkeling van arbeidsplaatsen uitgegaan van specifieke gegevens voor Zoetermeer, maar is bij andere indicatoren (de ontwikkeling van de toegevoegde waarde en de R&D-intensiteit) uitgegaan van nationale gegevens (niet specifiek voor Zoetermeer), zodat niet duidelijk is of de geselecteerde sterke sectoren ook inderdaad in Zoetermeer bovengemiddeld presteren (zie ook paragraaf 4.3). De kracht van logistiek & handel wordt voor een aanzienlijk deel gekoppeld aan Prisma (met inmiddels ongeveer 900 arbeidsplaatsen, hoofdzakelijk in logistiek & handel), dat op het grondgebied van Lansingerland ligt.

²⁷ Zie Bureau Louter (2016) *Ruimte voor innovatieve bedrijvigheid in Delft; Flexibiliteit in tijd en ruimte*. In opdracht van gemeente Delft.

Holland Centraal werkt 29.5% in Haaglanden, 12.4% in Rijnmond en 7.0% in Holland Rijnland. De werkzame beroepsbevolking van Zuid-Holland Centraal is dus in hoge mate gericht op omliggende regio's, met name op Haaglanden. Slechts vanuit Zaanstreek/Waterland en Zuid-Kennemerland en IJmond werkt een nog groter deel van de werkzame beroepsbevolking in één andere regio (in beide gevallen Groot Amsterdam). Voor Zoetermeer zijn de inkomende en met name uitgaande pendelstromen vanuit respectievelijk naar Haaglanden veel groter dan de stromen vanuit/naar de andere gemeenten in Zuid-Holland Centraal. De 'relevante arbeidsmarktregio' blijft voor Zoetermeer dan ook zeker niet beperkt tot Zuid-Holland Centraal, maar omvat in ieder geval ook Haaglanden.

Uit de analyse van kerngegevens blijkt dat Haaglanden tot de regio's met het kleinste landoppervlak behoort, maar in termen van inwoners en banen de vierde plaats realiseert. De regio heeft dan ook de hoogste banendichtheid van alle 35 arbeidsmarktregio's. Haaglanden kent een hoge werkgelegenheidsfunctie en pendelratio. Een vrij groot deel van de werknemers bij bedrijven en instellingen in Haaglanden komt van buiten de regio, onder andere uit Zuid-Holland Centraal. Van de werkzame inwoners van Haaglanden werkt 8.3% in Rijnmond, 5.9% in Zuid-Holland Centraal en (opvallend genoeg) 4.9% in het vrij veraf gelegen Groot Amsterdam.

Indicatieve prognose ontwikkeling arbeidsplaatsen door Bureau Louter

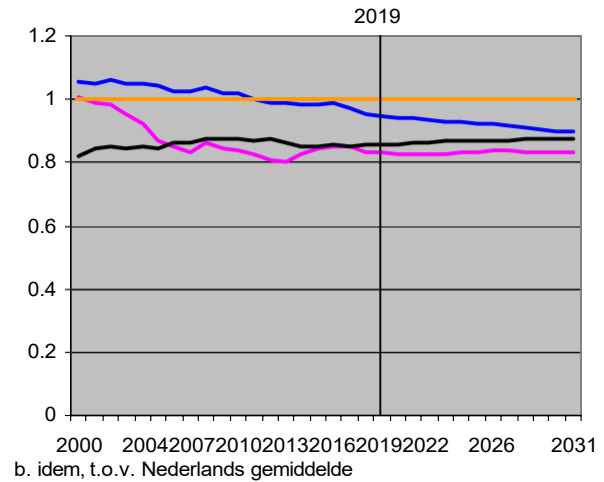
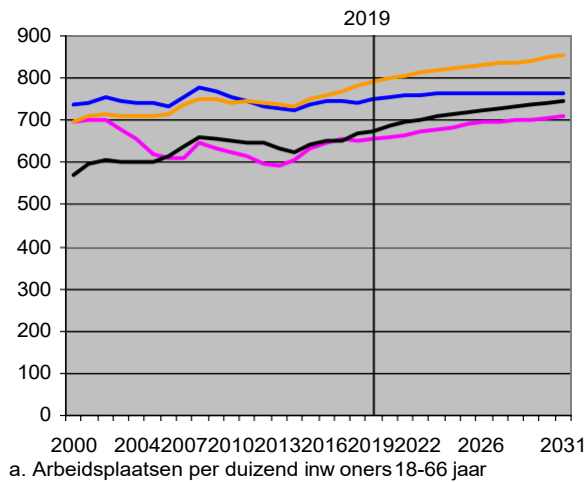
Met behulp van het AREA-model van Bureau Louter zijn prognoses opgesteld voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar voor de periode begin 2019 tot begin 2031, met een onderscheid naar materiaal-, informatie- en personeengeoriënteerde activiteiten en naar dertien brede economische sectoren (zie figuur 5.2). Links staat het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar, rechts is deze score uitgedrukt als index van het nationaal gemiddelde.

In tabel 5.1 staat de absolute en relatieve ontwikkeling in de periode 2019-2031. Het totaal aantal arbeidsplaatsen zal naar verwachting begin 2031 vrijwel gelijk zijn aan het aantal arbeidsplaatsen per begin 2019. Dat het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 18-66 jaar in figuur 5.2a desalniettemin stijgt, hangt samen met een 'noemer-effect': volgens het groen-oranje-rood scenario zal het aantal inwoners van 18-66 jaar in de periode 2019-2031 namelijk met gemiddeld 0.63% per jaar afnemen in Zoetermeer (en nationaal met 0.27% per jaar).

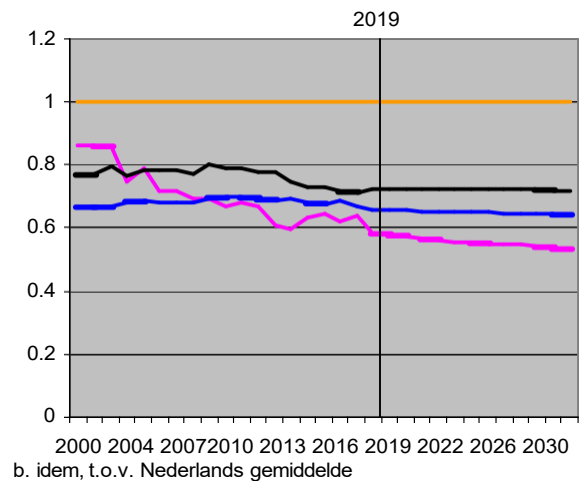
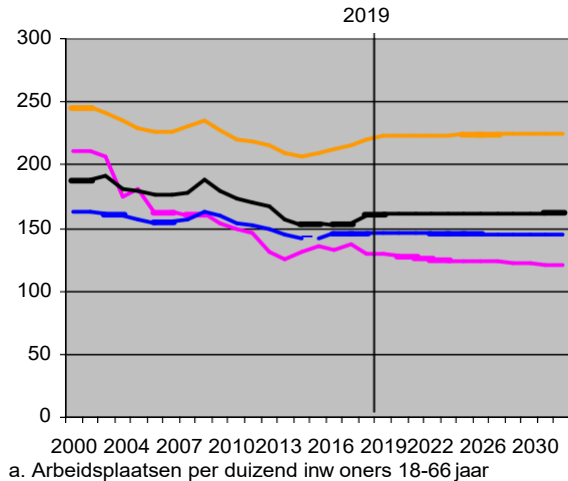
Tabel 5.1 Absolute en procentuele ontwikkeling arbeidsplaatsen Zoetermeer per sector, 2019-2031

Economische sector	Absolute ontwikkeling	Procentuele ontwikkeling per jaar
Landbouw	-3	-1.4
Industrie	-751	-3.2
Bouwnijverheid	257	0.7
Transport	-207	-1.7
Groothandel	-774	-1.8
Materiaalgeoriënteerd	-1.478	-1.3
Kennisdiensten	1.572	1.0
Openbaar bestuur	-1.278	-1.9
Financiële diensten	-374	-2.5
Informatiegeoriënteerd	-80	0.0
Onderwijs	347	0.8
Zorg	499	0.8
Detailhandel	428	0.5
Vrijtijdsactiviteiten	329	0.8
Personengeoriënteerd	1.602	0.7
Ambulante activiteiten	-130	-0.6
Totale bedrijvigheid	-85	0.0

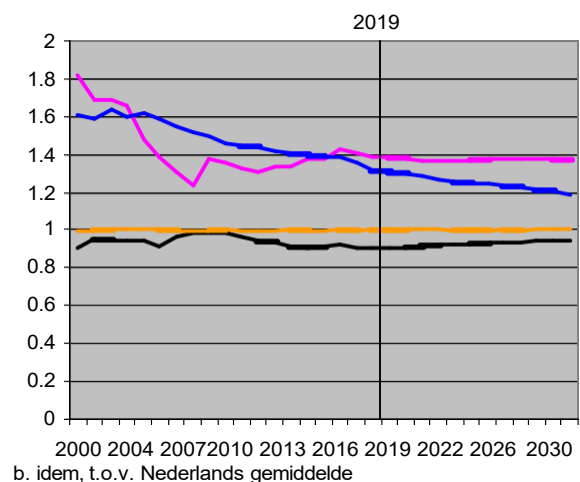
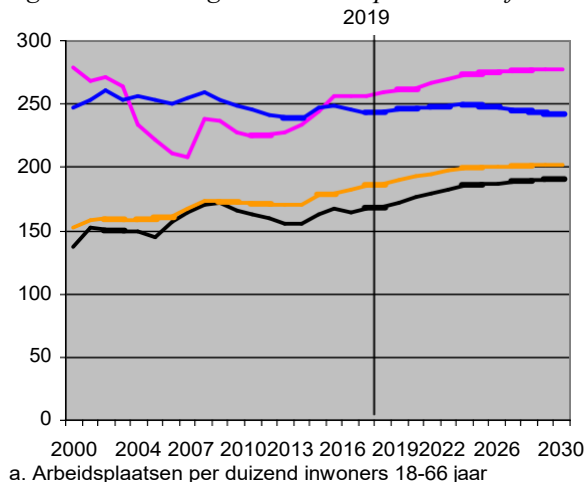
Figuur 5.2a Prognoses arbeidsplaatsen: Totaal



Figuur 5.2b Prognoses arbeidsplaatsen: Materiaal

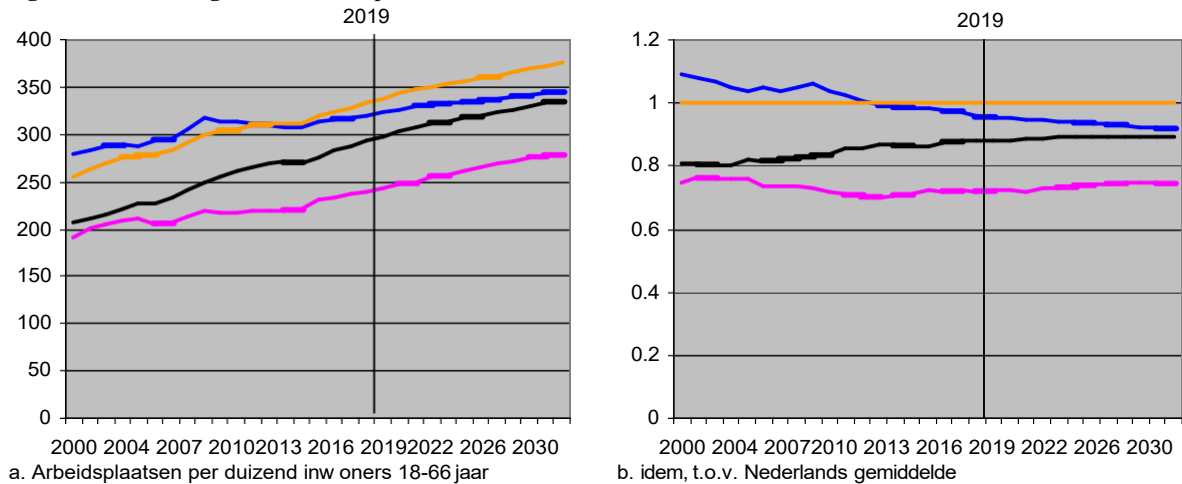


Figuur 5.2c Prognoses arbeidsplaatsen: Informatie

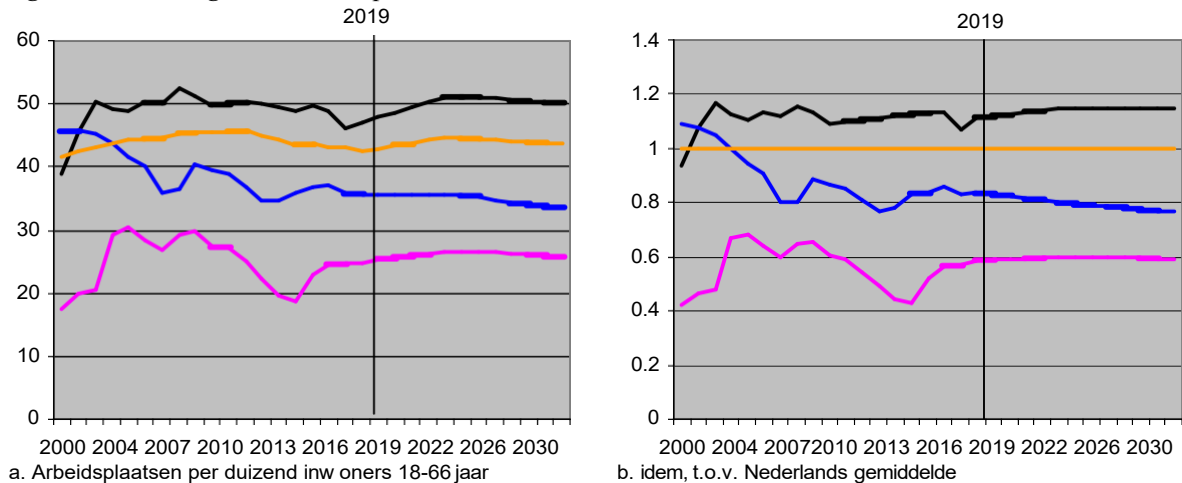


— Zoetermeer — Benchmark — Relevante werkregio — Nederland

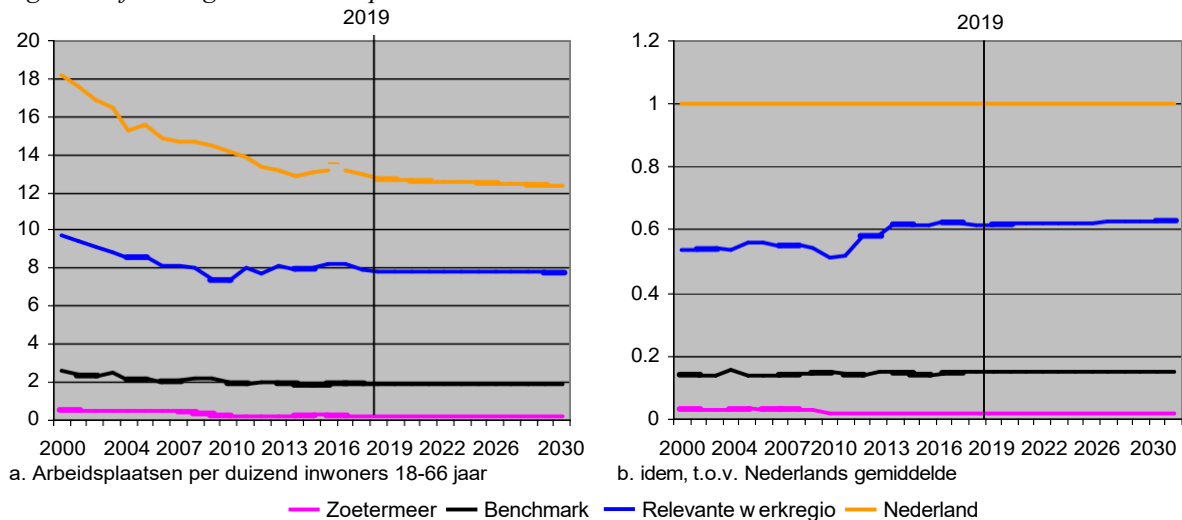
Figuur 5.2d Prognoses arbeidsplaatsen: Personen



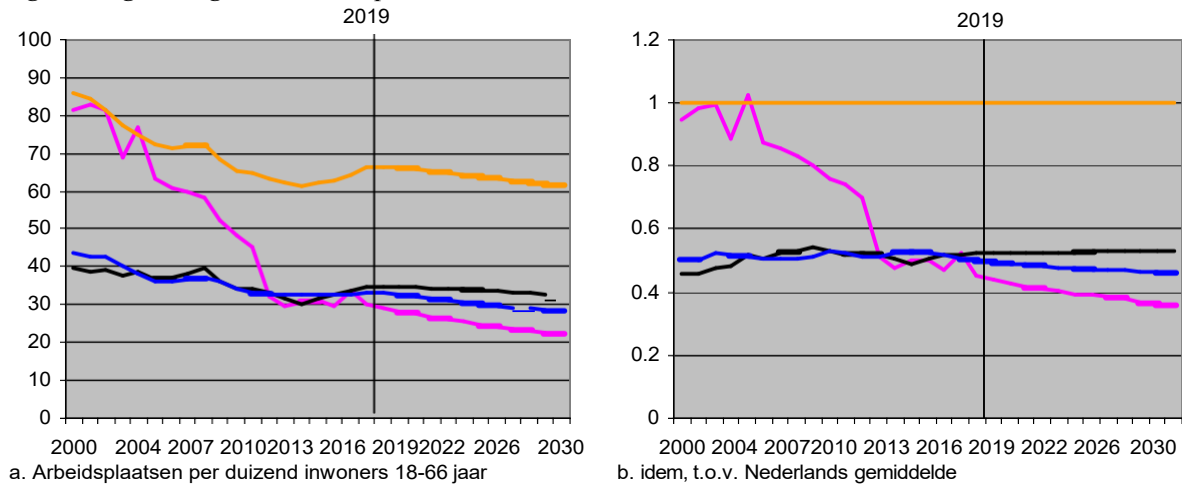
Figuur 5.2e Prognoses arbeidsplaatsen: Ambulant



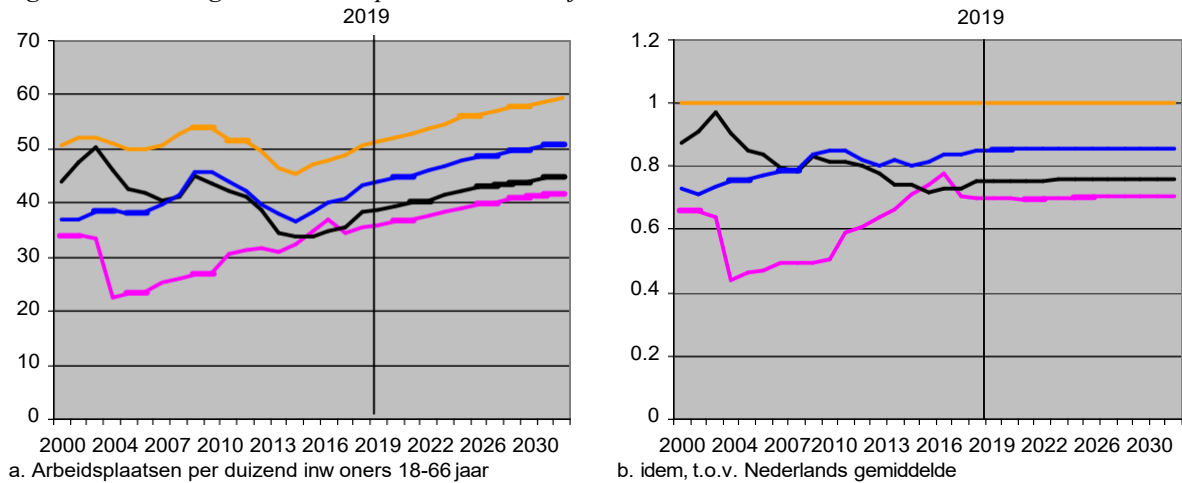
Figuur 5.2f Prognoses arbeidsplaatsen: Landbouw



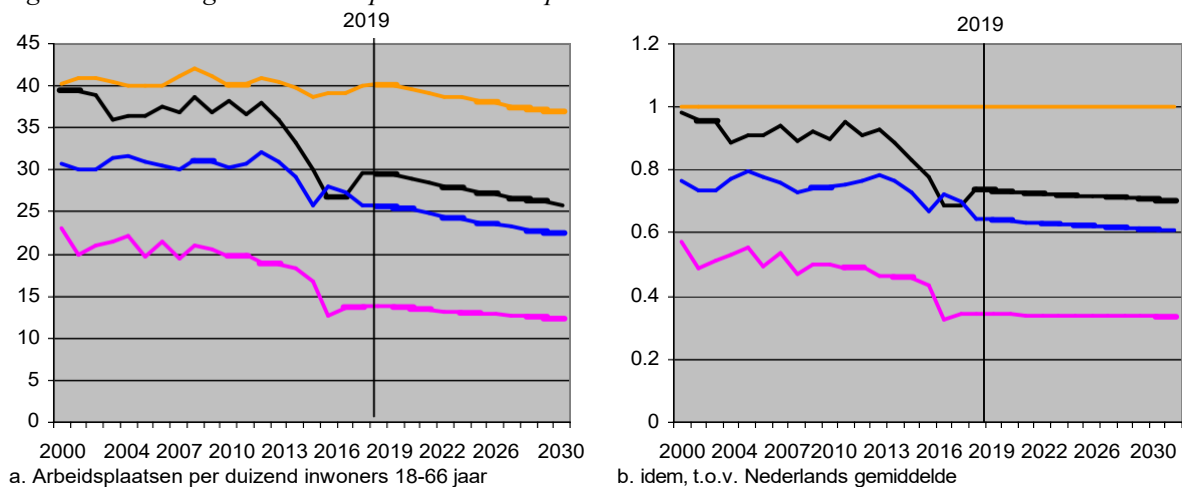
Figuur 5.2g Prognoses arbeidsplaatsen: Industrie



Figuur 5.2h Prognoses arbeidsplaatsen: Bouwnijverheid

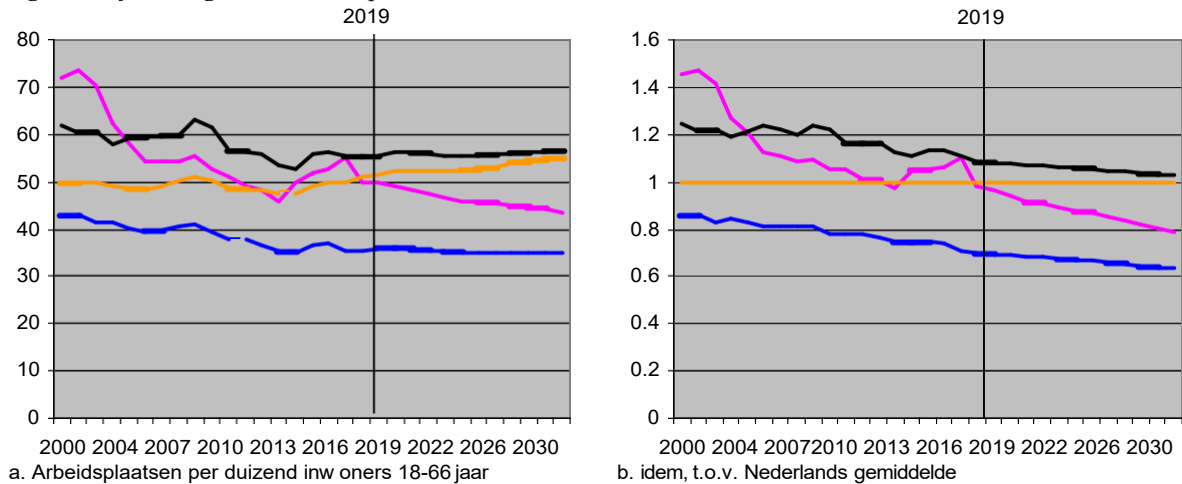


Figuur 5.2i Prognoses arbeidsplaatsen: Transport

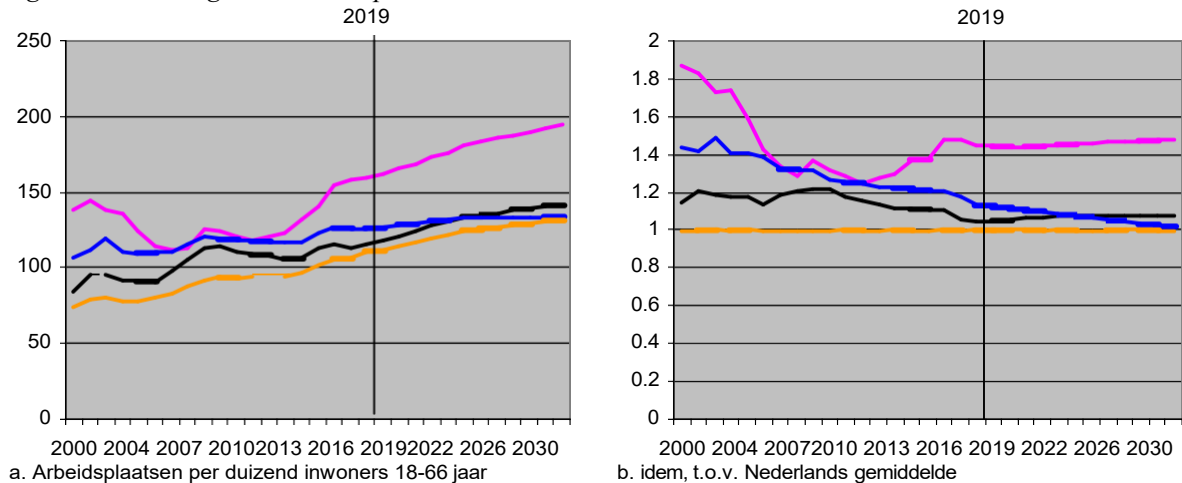


Zoetermeer — Benchmark — Relevante werkregio — Nederland

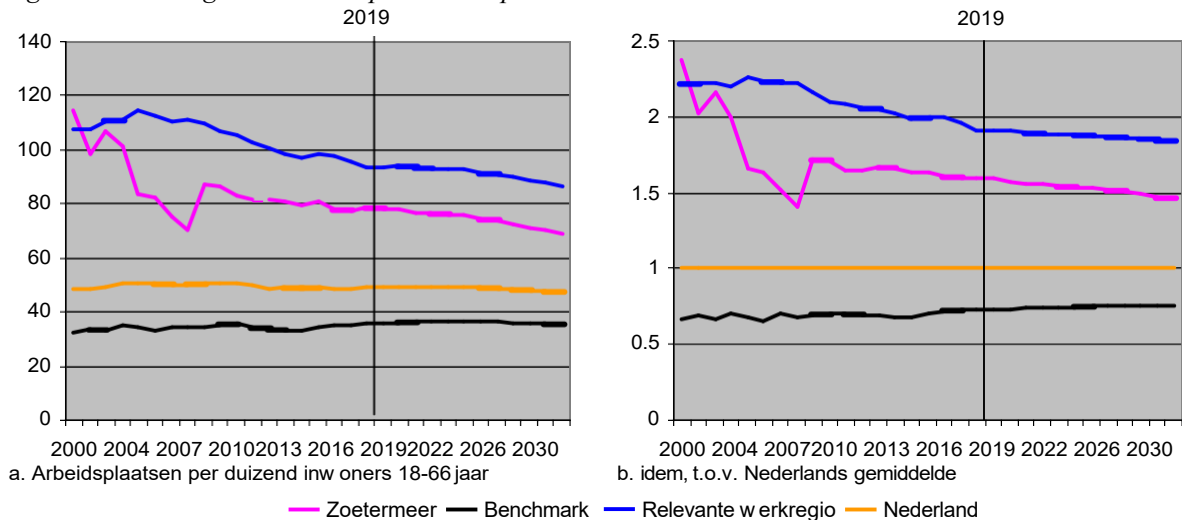
Figuur 5.2j Prognoses arbeidsplaatsen: Groothandel



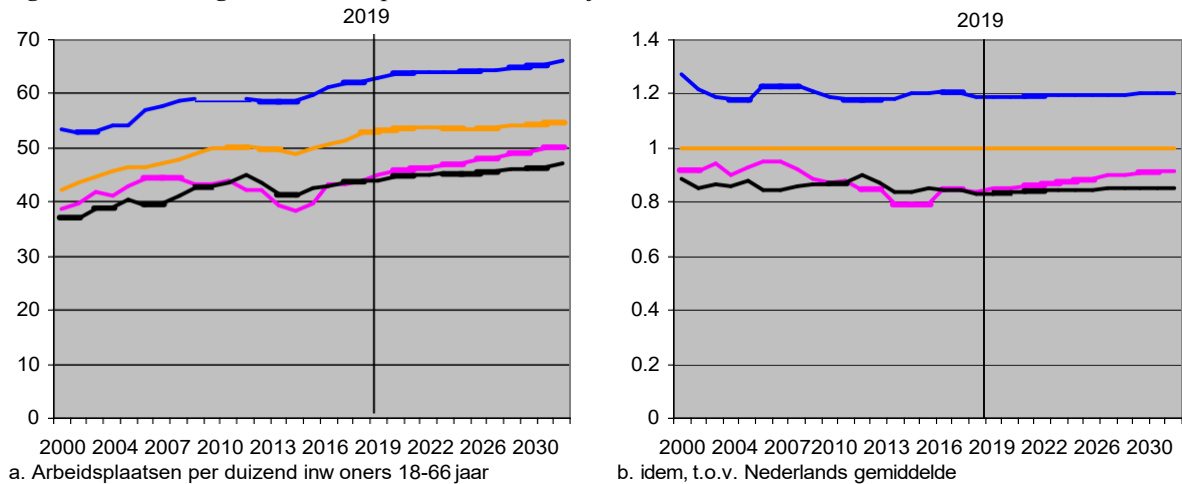
Figuur 5.2k Prognoses arbeidsplaatsen: Kennisdiensten



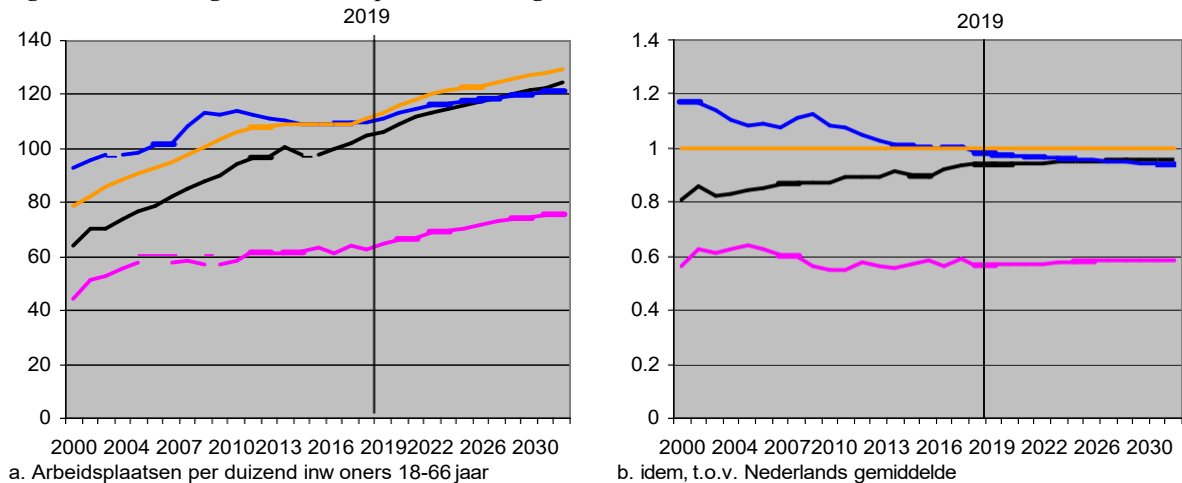
Figuur 5.2l Prognoses arbeidsplaatsen: Openbaar bestuur



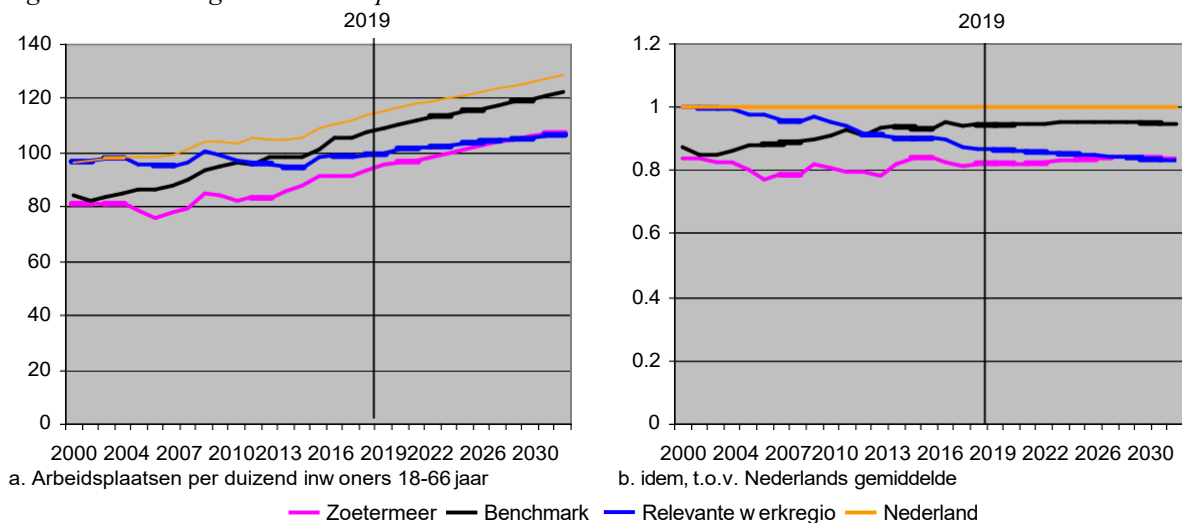
Figuur 5.2m Prognoses arbeidsplaatsen: Onderwijs



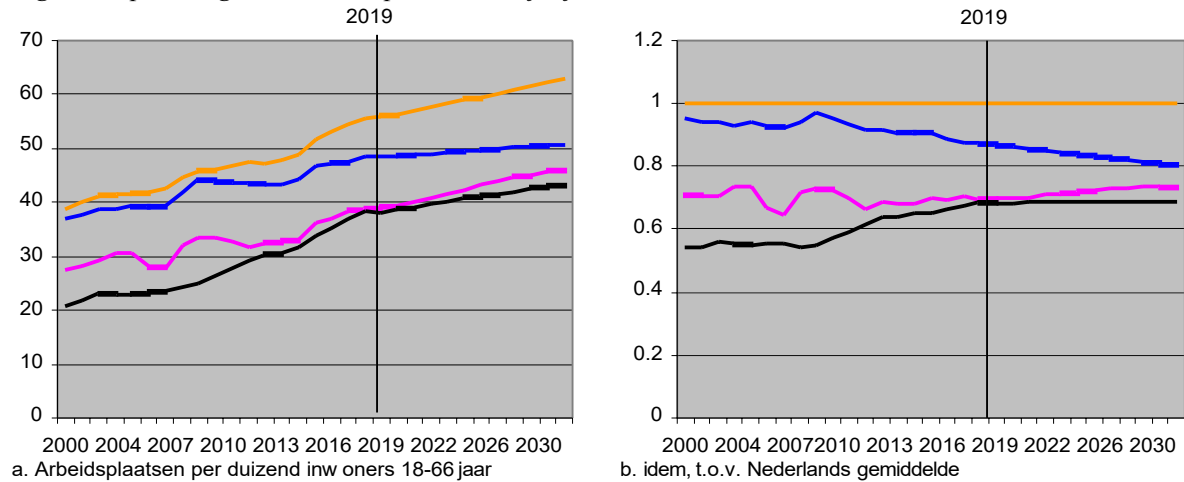
Figuur 5.2n Prognoses arbeidsplaatsen: Zorg



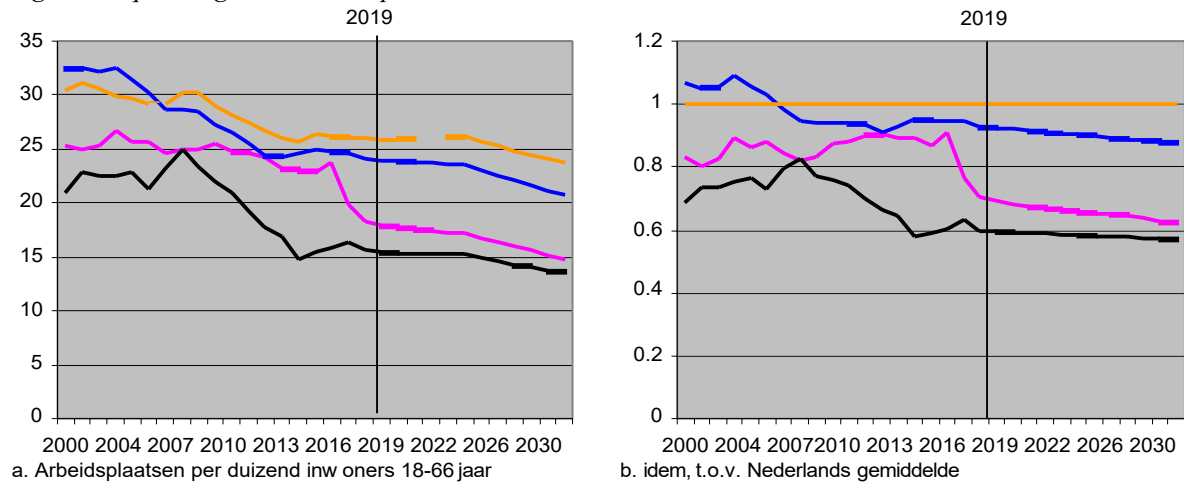
Figuur 5.2o Prognoses arbeidsplaatsen: Detailhandel



Figuur 5.2p Prognoses arbeidsplaatsen: Vrijtijdsactiviteiten



Figuur 5.2q Prognoses arbeidsplaatsen: Financiële diensten



— Zoetermeer — Benchmark — Relevante werkregio — Nederland

Het aantal arbeidsplaatsen zal in Zoetermeer naar verwachting afnemen in materiaalgeoriënteerde activiteiten, ongeveer gelijk blijven in informatiegeoriënteerde activiteiten en stijgen in personeengeoriënteerde activiteiten. Binnen deze drie typen bedrijvigheid bestaan er verschillen. Zo neemt het aantal arbeidsplaatsen in bouwnijverheid naar verwachting nog wat toe, terwijl in industrie en groothandel een aanzienlijke afname van de werkgelegenheid wordt voorzien. Binnen informatiegeoriënteerde activiteiten staat groei in kennisdiensten tegenover een verwachte afname in openbaar bestuur en (vooral in relatieve zin) financiële diensten. Binnen personeengeoriënteerde activiteiten is in alle vier brede sectoren sprake van een verwachte groei van het aantal arbeidsplaatsen.

Het totaal aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar neemt de komende tien jaar toe in Zoetermeer (zie figuur 5.2a). Die ontwikkeling komt ongeveer overeen met het nationaal gemiddelde, gezien de vrijwel gelijk blijvende score als index van dat gemiddelde (zie het rechter deel van figuur 5.2a). De ontwikkeling in de relevante werkregio blijft achter bij de nationale trend. Gezien het feit dat een aanzienlijk deel van de inwoners van Zoetermeer binnen dit gebied werkt, is dat ongunstig voor de kansen op de arbeidsmarkt van inwoners van Zoetermeer.

In het vervolg van de bespreking van figuur 5.2 zal slechts aandacht worden besteed aan het rechter deel (de ontwikkeling ten opzichte van het nationaal gemiddelde). De ontwikkeling van de werkgelegenheid in materiaalgeoriënteerde activiteiten (zie figuur 5.2b) zal naar verwachting achterblijven bij de nationale ontwikkeling. Deze neergaande trend was ook in het verleden al waarneembaar en hangt onder andere samen met een gebrek aan ruimte in Zoetermeer voor dit type bedrijvigheid. De relatieve vertegenwoordiging van informatiegeoriënteerde activiteiten ligt ruim boven het nationaal gemiddelde en dat zal naar verwachting ook zo blijven in de komende tien jaar (Zie figuur 5.2c). Vooral in dit type activiteiten wordt een ongunstige ontwikkeling in de relevante werkregio voorzien (in lijn met ontwikkelingen in het verleden). Informatiegeoriënteerde activiteiten levert relatief veel banen voor hoog opgeleiden: zij zullen zich mogelijk in toenemende mate moeten gaan richten op banen buiten de relevante werkregio, waardoor de gemiddelde woon-werk afstanden zullen toenemen. Het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar in personengeoriënteerde activiteiten zal zich in Zoetermeer naar verwachting iets gunstiger gaan ontwikkelen dan het nationaal gemiddelde (zie figuur 5.2d). Ook hier blijft de relevante werkregio achter bij de nationale ontwikkeling.

Binnen de materiaalgeoriënteerde activiteiten kunnen nog de volgende verschillen tussen brede sectoren worden gesignaleerd (zie de figuren 5.2f tot en met 5.2j):

- landbouw is nauwelijks vertegenwoordigd in Zoetermeer;
- de industrie ontwikkelt zich ongunstiger dan het nationaal gemiddelde (terwijl nationaal al sprake is van een afname van het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar);
- de bouwnijverheid en de transport ontwikkelen zich ongeveer gelijk aan het nationaal gemiddelde, waarbij in bouwnijverheid nationaal wel groei wordt voorzien en in transport een afname;
- het aantal arbeidsplaatsen in groothandel ontwikkelt zich in Zoetermeer naar verwachting duidelijk ongunstiger dan het nationaal gemiddelde. Het gebrek aan ruimte (bedrijventerreinen) vormt daarvoor een belangrijke verklaring.

Binnen de informatiegeoriënteerde activiteiten kan het volgende worden gesignaleerd:

- het aantal arbeidsplaatsen in kennisdiensten groeit naar verwachting sterk en kent ook een iets gunstiger ontwikkeling dan het nationaal gemiddelde;
- de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in openbaar bestuur blijft naar verwachting achter bij de nationale ontwikkeling (maar blijft sterk oververtegenwoordigd). Dit is een voortzetting van de trend in de afgelopen tien jaar. De toekomstige ontwikkeling is overigens in sterke mate afhankelijk van ontwikkelingen rond de AIVD;
- financiële diensten ontwikkelen zich ongunstiger dan het nationaal gemiddelde. Ook dit is in lijn met ontwikkelingen in het verleden.

Voor de vier brede sectoren binnen personengeoriënteerde activiteiten tenslotte kan het volgende worden geconstateerd:

- het aantal arbeidsplaatsen in onderwijs zal zich naar verwachting gunstiger ontwikkelen dan het nationaal gemiddelde. Zoals al in paragraaf 5.1 werd aangegeven is dat vooral te danken aan een sterke groei van het aantal inwoners in de relevante leeftijdsklassen in de omliggende regio en wordt groei vooral voorzien in het voortgezet onderwijs, het MBO-onderwijs en het HBO-onderwijs (vanaf een lage basis);
- voor de zorgsector zijn de verwachtingen voor Zoetermeer iets gunstiger dan het nationaal gemiddelde, mede doordat de vergrijzing sterker toe zal nemen dan het nationaal gemiddelde (zie paragraaf 5.1);
- in detailhandel wordt voor Zoetermeer per duizend inwoners van 18-66 jaar een iets gunstiger ontwikkeling dan het nationaal gemiddelde voorzien. Van belang is hierbij dat dit de detailhandel inclusief de arbeidsplaatsen in 'detailhandel in internet' is. Het aantal arbeidsplaatsen daarin groeit

naar verwachting sterk, terwijl het aantal arbeidsplaatsen in veel branches in 'fysieke winkels' naar verwachting zal afnemen (zie ook paragraaf 5.3);

- ook in vrijetijdsactiviteiten wordt in Zoetermeer een wat gunstiger ontwikkeling dan het nationaal gemiddelde voorzien, conform de ontwikkeling sinds het midden van de jaren nul.

5.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Binnen het onderzoek was er geen ruimte om prognoses op te stellen voor de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen, de vraag naar kantoorruimte en de vraag naar winkelruimte²⁸. Hier is een overzicht gegeven van eerdere onderzoeken waarin aandacht wordt besteed aan prognoses van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de berekeningen die daaraan ten grondslag liggen kunnen soms methodologische vragen worden gesteld.

Bedrijventerreinen

Recent zijn onder andere de volgende onderzoeken uitgevoerd waarin aandacht wordt besteed aan te verwachten ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen (in chronologische volgorde):

- STEC Groep (24 december 2015) *Marktscan bedrijventerreinen Zoetermeer*
- STEC Groep (13 april 2017) *Behoefteraming bedrijventerreinen; Regiorapportage MRDH*
- Bureau Louter (27 september 2017) *Economische effecten bedrijventerreinen Zoetermeer (analyserapport en hoofdlijnenrapport)*
- Plannenmakers (31 oktober 2017) *Contournotitie ruimtelijke ontwikkeling bedrijventerreinen Gemeente Zoetermeer*
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag (14 december 2018) *Strategie Werklocaties 2019-2030. Visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel*
- Gemeente Zoetermeer (januari 2019) *Programmaplan 2019 Dutch Innovation Park*

STEC komt tot een prognose van 1.2 hectare per jaar voor de komende tien jaar. Ondanks het feit dat de uitgifte in de afgelopen jaren van economische hoogconjunctuur daar iets boven lag, lijkt dit een redelijke inschatting²⁹. Gegeven het nog uitgeefbare areaal van 11.2 hectare (uitsluitend op Oosterhage-West en, vooral, Oosterhage-Oost) zullen daarna geen bedrijventerreinen meer beschikbaar zijn. Bovendien voldoen niet alle bedrijven aan de gewenste beeldkwaliteit van het overwegend moderne bedrijventerrein Oosterhage-Oost. Omdat het, gezien de grote druk om woningbouwlocaties te vinden, niet waarschijnlijk is dat er nieuwe bedrijventerreinen zullen worden ontwikkeld, zal in de toekomst de situatie ontstaan dat kavels op bedrijventerreinen slechts beschikbaar zullen komen bij vertrek of sluiten van een er gevestigd bedrijf. Zoals al eerder aangegeven zal herbestemming van bestaande (en gebruikte) bedrijventerreinen leiden tot gedwongen vertrek van bedrijven, waarschijnlijk naar buiten de gemeente (en voor zover de

²⁸ Bureau Louter heeft daar op zich zeer veel ervaring mee, maar dit vergt een intensieve check en bewerking van gegevens.

²⁹ Vraag naar bedrijventerreinen ontstaat door groei van de werkgelegenheid en/of verplaatsing van de woonbebouwing of het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein en/of door een toename van het ruimtebeslag per arbeidsplaats. Voorzien wordt een afname van het aantal arbeidsplaatsen in materiaalgeoriënteerde activiteiten van 1.3% per jaar (zie tabel 5.1). Wel is het zo dat er een trend is dat andere typen bedrijvigheid zich in toenemende mate op bedrijventerreinen gaan vestigen (zie Bureau Louter, 2017), dat er mogelijk nog wat verplaatsingen van de woonbebouwing/het buitengebied naar bedrijventerreinen plaats kunnen vinden en dat in sommige sectoren het ruimtegebruik per arbeidsplaats nog wat toe zou kunnen nemen. Hoewel hier geen exacte berekeningen zijn opgesteld, is het alles bij elkaar onwaarschijnlijk dat er de komende tien jaar een aanzienlijke vraag naar bedrijventerreinen zal ontstaan in Zoetermeer. Althans, indien niet alsnog op grote schaal transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw plaats zal vinden ('vervangingsvraag').

gevestigde bedrijven zich een verplaatsing kunnen permitteren). Dat zal (eventueel op termijn) leiden tot verlies aan banen voor inwoners van Zoetermeer, met name voor laag en middelbaar opgeleiden.

Kantoorruimte

Recent zijn onder andere de volgende onderzoeken uitgevoerd waarin aandacht wordt besteed aan te verwachten ontwikkelingen op de kantorenmarkt (in chronologische volgorde):

- Metropoolregio Rotterdam Den Haag (17 november 2015) *Agenda kantoren 2015-2025; Een gezonde kantorenmarkt met sterke vestigingsmilieus*
- STEC Groep (21 oktober 2016) *Marktscan kantorenmarkt Zoetermeer*
- STEC Groep (19 februari 2018) *Behoefteraming kantoorruimte Provincie Zuid-Holland; Eindrapport*
- STEC Groep (19 februari 2018) *Economische effectrapportages kantoorlocaties*
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag (14 december 2018) *Strategie Werklocaties 2019-2030; Visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel*

STEC heeft voor de gemeente Zoetermeer, voor de Provincie Zuid-Holland en voor de MRDH onderzoek verricht naar ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Bureau Louter onderschrijft een voor Zoetermeer belangrijke conclusie van STEC onderschrijft, namelijk dat het verstandig is om de plancapaciteit voor de Afrikawegzone te schrappen. Op dit moment is al sprake van een omvangrijke leegstand, in Zoetermeer als geheel, en in de Afrikawegzone in het bijzonder. De hoeveelheid in gebruik zijnde kantoorruimte neemt daar bovendien al langdurig sterk af. Ook de werkgelegenheidsprognoses (zie paragraaf 5.1) stemmen niet positief. Voor de belangrijkste vrager naar kantoorruimte, namelijk informatiegeoriënteerde activiteiten, wordt geen toename van het aantal arbeidsplaatsen voorzien (wel een verschuiving tussen typen vragers - voor kennisdiensten wordt nog groei voorzien). Maar ook in andere sectoren waaraan een deel van de bedrijvigheid in kantoren is gevestigd, zoals groothandel, zijn de vooruitzichten niet gunstig. Van een 'uitbreidingsvraag' (een toename van het in gebruik zijnde aantal vierkante meters kantoorruimte) zal dan ook waarschijnlijk geen sprake zijn, mede omdat eerder rekening wordt gehouden met een afname van het aantal vierkante meters kantooroppervlak per werknemer dan met een toename. Dit onder impuls van 'het nieuwe werken'. Wel zal naar verwachting sprake zijn van vervangingsvraag omdat technisch of economisch verouderde kantoren aan de voorraad worden onttrokken (sloop of transformatie naar een andere bestemming, bijvoorbeeld woningbouw). Hierbij speelt onder andere een rol dat kantoren vanaf 2023 minstens een energielabel C dienen te hebben. Van 'vervangingsvraag' zal overigens slechts sprake zijn indien het een in gebruik zijnd kantoor betreft. Anders zal slechts de leegstand afnemen.

Kortom, hoewel hier geen exacte berekeningen aan ten grondslag liggen, moet het gezien de momenteel nog zeer hoge leegstand in de bestaande kantorenvorraad, niet waarschijnlijk worden geacht dat een toename van de kantorenvorraad in de komende tien jaar in het verschiet ligt in Zoetermeer (overigens zijn er, voor zover Bureau Louter bekend, na 2010 al geen kantoren van meer dan 500 vierkante meter netto vloeroppervlak meer gebouwd in Zoetermeer). Wel zal er mogelijk sprake zijn van enige vervangingsvraag, maar ook hier geldt dat dan eerst bepaald zal moeten worden of bestaand aanbod daarin kan voorzien (in plaats van nieuwbouw).

Winkelruimte

Recent zijn onder andere de volgende onderzoeken uitgevoerd waarin aandacht wordt besteed aan te verwachten ontwikkelingen op de winkelmarkt (in chronologische volgorde):

- BRO (12 mei 2017) *Zoetermeer, mogelijkheden en effecten optimalisering detailhandel Stadshart*
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag (14 december 2018) *Strategie Werklocaties 2019-2030; Visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel*
- I&O Research (30 januari 2019) *Randstad Koopstromenonderzoek 2018; Winkelen in de Randstad*

In de laatste twee onderzoeken worden geen prognoses opgesteld. In het onderzoek van de MRDH worden wel de beleidsmatige kaders geschetst en het Koopstromenonderzoek van I&O Research bevat veel basisinformatie om een nauwkeurig beeld te krijgen van de huidige situatie.

In het onderzoek van BRO worden wel prognoses opgesteld. Daarin zijn destijds (ruim twee jaar geleden) enkele keuzes gemaakt, 'met de kennis van toen'. De conclusie van het onderzoek van BRO luidt dat in de periode 2016-2025 sprake zal zijn van een extra vraag naar winkelruimte van 24.000 tot 35.000 vierkante meter winkelvloeroppervlak (wvo) in de gemeente als geheel en 17.800 tot 21.300 vierkante meter in het Stadshart. Dit komt niet overeen met de feitelijke ontwikkeling in 2018 (een economisch zeer gunstig jaar), waarin de hoeveelheid in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak *afnam*. De aannames van BRO over het effect van e-commerce in de 9-jaars periode 2016-2025 waren dat voor de dagelijkse artikelen in het geheel geen effect voorzien, terwijl voor de niet-dagelijkse artikelen een effect van twee procent-punten in een periode van negen jaar wordt voorzien. BRO presenteert overigens zelf op pagina 3 een figuur waarin het aandeel e-commerce in de totale consumentenbestedingen in de toekomst stijgt voor de foodsector (globaal de dagelijkse artikelen) en zelfs zeer sterk stijgt voor de niet-dagelijkse artikelen (met bijna twee procent-punten *per jaar*). De voorspelde vraag naar extra winkelvloeroppervlak in het Stadshart is opvallend omdat daar winkelbranches zijn geconcentreerd die bij uitstek gevoelig zijn voor het negatieve effect van e-commerce. Eerder onderzoek van Bureau Louter (onder andere voor de gemeenten Assen en Noordenveld) wees uit dat rekening gehouden moet worden met een aanzienlijke afname van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak in het centrum (de belangrijkste winkellocatie). In Assen zijn er, evenals in Zoetermeer, diverse wijkcentra die zich vooral toelagen op dagelijkse artikelen: zij weten naar verwachting hun positie relatief goed te handhaven³⁰.

In tabel 5.2 staan de resultaten van een recent onderzoek van het marktonderzoeksbureau GfK met verwachtingen omtrent de ontwikkeling van het aandeel e-commerce in een aantal winkelbranches voor de periode 2018-2023. Daaruit komt een aanzienlijke groei van het aandeel e-commerce naar voren (van 25% in 2018 naar 40.5% in 2023). In de periode 2015-2018 is het aandeel e-commerce toegenomen van 19% naar 25% (een toename met twee procent-punten per jaar). Dat is een groei met 9.6% per jaar. Een toename van 25% naar 40.5% in vijf jaar komt overeen met een groei met 10.1% per jaar. Of een dergelijke sterke groei gerealiseerd zal worden, is naar de mening van Bureau Louter twijfelachtig, omdat in een aantal winkelbranches (met een nu al hoog aandeel e-commerce) verzadigingsverschijnselen op zullen gaan treden. Veel zal afhangen van de vraag of de toename van e-commerce in de branche supermarkten & food (een zeer omvangrijke sector) inderdaad zo sterk zal zijn. Zelfs bij een toename met twee procent-punten per jaar (van 25% in 2018 naar 35% in 2023) zal het effect van e-commerce echter aanzienlijk groter zijn dan in de berekeningen van BRO wordt aangenomen. Naast het algemene effect van de invloed van e-commerce spelen specifiek voor Zoetermeer nog de volgende factoren een rol:

- Er is sprake van een bij het nationaal gemiddelde achterblijvende ontwikkeling van het aantal inwoners in Zoetermeer (het lokale bevolkingsdraagvlak). Dat heeft een negatief effect op de ontwikkeling van het winkelvloeroppervlak.
- In de afgelopen vijftien jaar bleef de ontwikkeling van het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in Zoetermeer achter bij de nationale ontwikkeling (zie figuur 2.2.21). Indien deze trend wordt voortgezet, zal dat een negatief effect hebben op de toekomstige ontwikkeling van de consumentenbestedingen in Zoetermeer en op de ontwikkeling van het winkelvloeroppervlak.
- In de relevante werkregio is sprake van een bovengemiddelde ontwikkeling van het aantal inwoners. Daardoor mag een bovengemiddelde toename van de koopkrachttoevoeling worden

³⁰

Een aantal vastgoeddeskundigen, vooral het onderzoeksbureau Strabo, gaat overigens uit van de visie dat de 'fysieke winkels' op langere termijn het verloren terrein zullen terugwinnen omdat webshops er naar hun mening niet in zullen slagen om rendabel te gaan functioneren. Dat is in de huidige cijfers (nog?) niet herkenbaar, want ondanks enkele jaren van sterke economische groei, neemt het aantal in gebruik zijnde vierkante meters winkelruimte nationaal nauwelijks toe.

verwacht. Voor dagelijkse artikelen zal dat overigens nauwelijks effect hebben, omdat slechts een klein deel van de bestedingen van winkels in Zoetermeer van buiten de gemeente komt (3.5% in 2018; zie tabel 3.14), maar voor niet-dagelijkse artikelen heeft dit wel enig positief effect (22.1% van de koopkracht komt van buiten de gemeente in 2018 - zie tabel 3.14).

Tabel 5.2 Aandeel e-commerce in omzet per branche, 2018-2023

Branche	Aandeel in omzet		
	2018 (%)	2023 (%)	2018-2023 (%-punten)
Media & entertainment	57	60.5	3.5
Computers & accessoires	52	58	6
Telecom	45	63	18
Speelgoed	48	49.5	1.5
Consumentenelektronica	32	48.5	16.5
Schoenen & lifestyle	32	44	12
Huishoudenselektronica	27	43.5	16.5
Kleding	26	40.5	14.5
Sport & recreatie	18	29.5	11.5
Gezondheid	12	23	11
Huis & tuin	11	21.5	10.5
Supermarkten & food	4	17.5	13.5
Totaal	25	40.5	15.5

Bron: GfK (november 2018) *Shopping tomorrow 2018*

Toelichting: Weergegeven is het aandeel van online (e-commerce) in de totale omzet per winkelbranche in Nederland in 2018 en 2023. De prognose voor 2023 is daarbij gebaseerd op inschattingen door een expertpanel (91 deelnemers) en een consumentenpanel (1.004 deelnemers). De score geeft het gemiddelde weer voor deze twee prognoses.

Geconcludeerd kan worden dat er weinig aanleiding bestaat om een sterke groei van het winkelvloeroppervlak in Zoetermeer te voorzien. Gezien de opdoemende laagconjunctuur mag eerder een afname worden verwacht, wat vragen rond transformatiemogelijkheden oproept. Naar verwachting zal het in wijkcentra een beperkt effect blijven (door de gunstige samenstelling van de winkelbranche), zal in het Stadshart sprake zijn van een aanzienlijk effect, terwijl de effecten in het Dorp (met momenteel overigens relatief veel leegstand) en het Woonhart rond het Zoetermeers gemiddelde zullen liggen.

6 Verschillen binnen Zoetermeer

Tot nu toe heeft de aandacht zich voornamelijk gericht op Zoetermeer als geheel. Binnen de gemeente bestaan echter verschillen tussen gebieden. Daar wordt in dit hoofdstuk op ingegaan. Allereerst gebeurt dat aan de hand van door Bureau Louter voor de 16 woonbuurten opgestelde 'buurtprofielen' (zie paragraaf 6.1). De mens en zijn omgeving staan hierin centraal. Vervolgens komen in paragraaf 6.2 tot en met 6.7 economische en ruimtelijke thema's aan de orde, namelijk de ontwikkeling van de werkgelegenheid bij bedrijven (paragraaf 6.2), ontwikkelingen in de binnenstad (paragraaf 6.3), ontwikkelingen op bedrijventerreinen (paragraaf 6.4), ontwikkelingen op kantoorlocaties (paragraaf 6.5), ontwikkelingen op winkellocaties (paragraaf 6.6) en ontwikkelingen in woongebieden (paragraaf 6.7). Er is daarbij een onderscheid gemaakt naar locaties en locatietypen. In paragraaf 6.2 tot en met 6.7 staan het bedrijf en zijn omgeving centraal.

Elke paragraaf kan een onderzoek op zich vormen. Er is voor gekozen om veel basisinformatie op een rijtje te zetten en vervolgens in grote lijnen aan te reiken hoe de resultaten kunnen worden geïnterpreteerd. De zestien buurtprofielen zijn daarbij in de Statistische bijlage geplaatst, inclusief een technische toelichting.

Het doel van dit hoofdstuk is vooral om verschillen tussen buurten *bloot te leggen*. Het blijkt dat er grote verschillen bestaan tussen buurten in Zoetermeer. Dat geeft de noodzaak aan om in het beleid uit te gaan van een buurt- (of wijk-)specifieke aanpak. Maatwerk is vereist wat betreft het sociale domein en het fysieke domein (de woningvoorraad), want de uitgangspositie van Palenstein wijkt sterk af van de uitgangspositie van Rokkeveen. Ook in het economische domein is een gebiedsspecifieke aanpak van belang: tussen typen locaties bestaan verschillen in ontwikkelingsperspectief. Dat is bijvoorbeeld ook van belang bij vraagstukken rond transformatie van werken naar wonen.

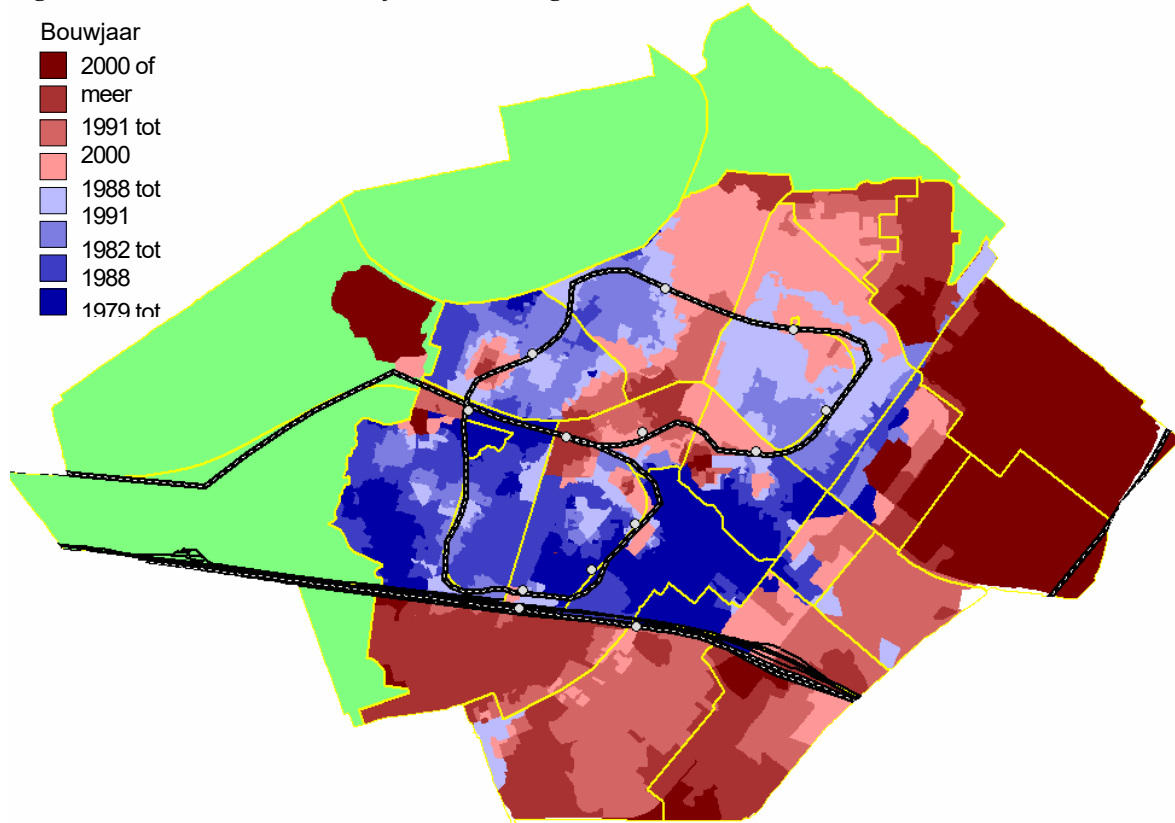
6.1 Buurtprofielen

Naast een inleiding met enige informatie over het thema wonen en woonomgeving, wordt in deze paragraaf vooral ingegaan op de buurtprofielen. Daarin worden buurten in Zoetermeer vergeleken naar de thema's 'dichtheid en demografie', 'bevolkingssamenstelling', 'woningkenmerken', 'woonomgeving', 'gezondheid' en 'sociaal-economisch'. Elk thema is meetbaar gemaakt aan de hand van zeven tot elf indicatoren. Deels gaat het om 'neutrale' indicatoren. Er is daarbij wel sprake van verschillen, maar een score kan niet direct als 'gunstig' of 'ongunstig' worden beoordeeld. Daarnaast zijn er indicatoren die wel als gunstig of ongunstig kunnen worden beoordeeld. Dat is met name het geval voor de thema's gezondheid en sociaal-economisch.

Enkele algemene kenmerken van de woonomgeving

Zoetermeer is vooral in de jaren zeventig en tachtig zeer sterk gegroeid en kende daarna een minder steil groeipad, met nog een tijdelijke sprint in de jaren nul (Oosterheem). In figuur 6.1 staat een illustratie van de groei van Zoetermeer aan de hand van een zogenaamde 'potentiaalkaart'. Daarbij is voor elk punt op de kaart steeds een score bepaald voor het omliggende gebied binnen een bepaalde straal. De straal is hier 250 meter en gemeten is het gemiddelde bouwjaar. Rond 1990 werd de sprong over de A12 gemaakt (Rokkeveen), in de jaren nul gevolgd door de laatste uitleglocatie (Oosterheem). Delen van het centrum zijn ook van een recenter datum. Voor een aanzienlijk deel gaat het in het centrum om bedrijfsruimte (met name kantoren en winkels).

Figuur 6.1 Gemiddeld bouwjaar bebouwing in Zoetermeer



Toelichting: Per punt op de kaart is een zogenaamde potentiaalscore bepaald. Deze is berekend als het gemiddelde bouwjaar binnen een straal van 250 meter, waarbij de bijdrage aan de score recht evenredig afneemt met de afstand. Woningen op het punt zelf tellen volledig mee, woningen op 125 meter afstand voor de helft en woningen op 250 meter of meer niet.

In figuur 6.2 staat een ander type kaartbeeld, namelijk de gemiddelde prijs per vierkante meter van woningen per wijk in Zoetermeer en de ruime omgeving³¹. Eerder is al geconstateerd dat Zoetermeer in het algemeen, vergeleken met de omgeving, relatief lage woningprijzen heeft. Wanneer ruimtelijk nauwkeuriger wordt gekeken valt nog iets anders op: de gemiddelde vierkante meter prijzen zijn in de nieuwste wijken hoger dan in de eerste wijken in Zoetermeer. In het algemeen geldt dat, gerekend vanaf na de Tweede Wereldoorlog, de woningprijzen wat hoger zijn naarmate woningen van een recenter datum zijn. Hier speelt echter ook een rol dat in de eerste wijken meer sprake was van hoogbouw. De gemiddelde vierkante meter prijzen voor een 'huis met een tuintje' liggen in het algemeen hoger dan de gemiddelde vierkante meter prijzen voor appartementen. Op dit algemene beeld bestaan uiteraard allerlei uitzonderingen. Deze kunnen worden ontleend aan de zestien buurtprofielen.

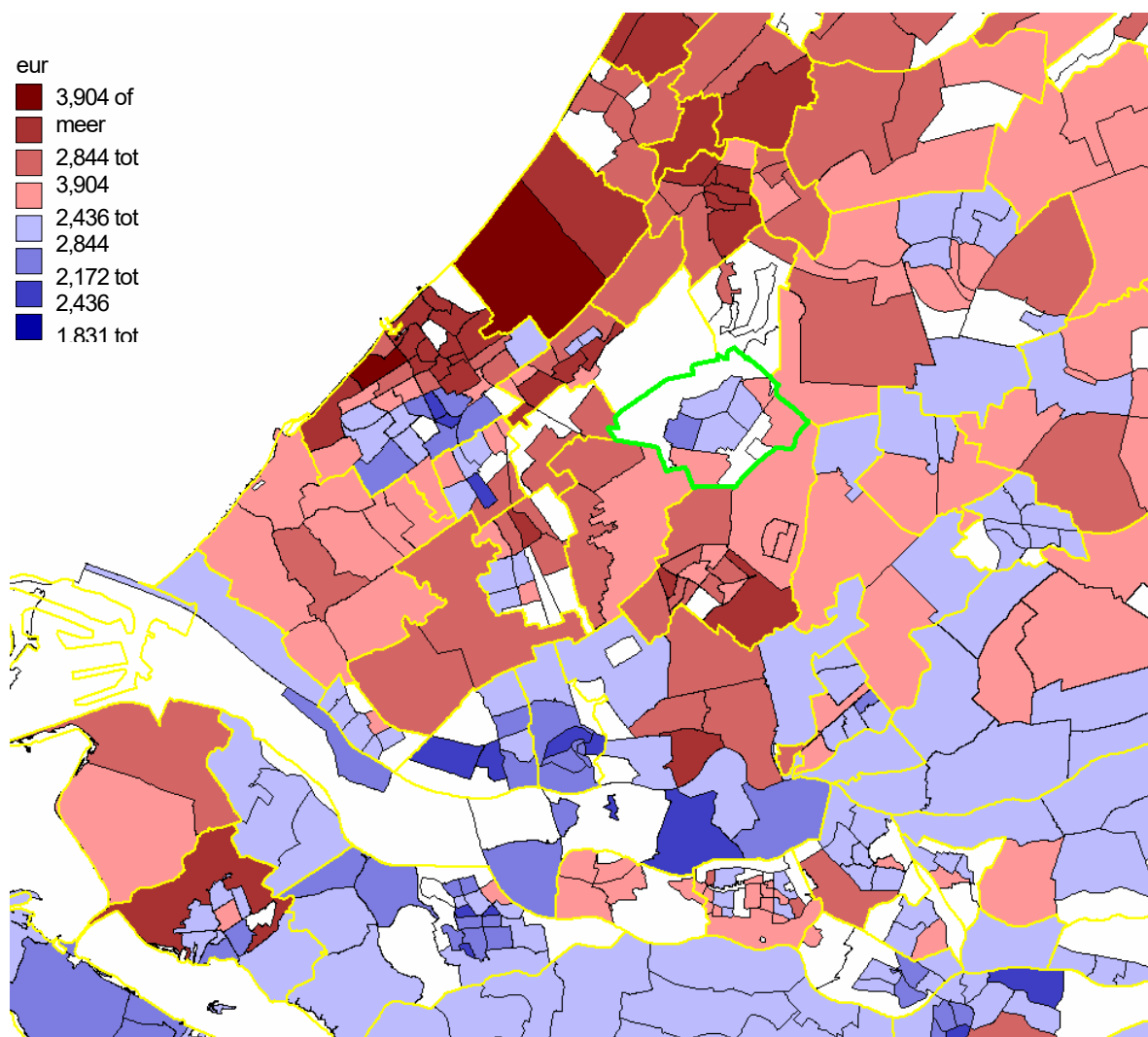
Binnen de relevante demografische regio zijn de gemiddelde verkoopprijzen per vierkante meter in het jaar 2018 per wijk vergeleken. In totaal zijn er 108 wijken met een voldoende aantal verkochte woningen om een goed beeld te krijgen van het prijspeil. In Den Haag liggen 7 van de 9 wijken met de hoogste vierkante meter prijs, maar ook 10 van de 12 wijken met de laagste vierkante meter prijs. Van de 21 wijken aan de twee uiteinden van de ranglijst liggen er dus 17 (81%) in Den Haag, terwijl van de overige 87 wijken er relatief veel minder in Den Haag liggen, namelijk 21 (24%). Willemspark voert de ranglijst

³¹

Om tot statistisch meer betrouwbare resultaten te komen is hier gewerkt met het gemiddelde voor de jaren 2015 tot en met 2018. Wijken waar in die periode minder dan veertig woningen zijn verkocht zijn wit gelaten.

in de relevante demografische regio aan (een gemiddelde vierkante meterprijs van €4.334), gevolgd door de Archipelbuurt en de Vogelwijk. Het Transvaalkwartier is rode lantaarndrager, met een gemiddelde vierkante meterprijs van €1.785 (41% van de prijs in Willemspark). Alle zeven wijken uit Zoetermeer staan in het rechter rijtje. Positie 60 wordt ingenomen door Oosterheem (€2.724 per vierkante meter), gevolgd door Rokkeveen (73), Noordhove (77), Centrum (89), Buytenwegh De Leyens (90), Seghwaert (97) en Meerzicht (op 103 met een gemiddelde vierkante meter prijs van €2.005). Binnen de regio worden alle wijken uit Zoetermeer dus gekenmerkt door benedengemiddelde tot lage vierkante meterprijzen van woningen. Binnen de relevante regio zijn er ook andere wijken met benedengemiddelde vierkante meterprijzen. Het gaat daarbij om de wat 'mindere delen' van Den Haag en Delft. Overwegend kennen de wijken in de directe omgeving van Zoetermeer echter bovengemiddelde vierkante meterprijzen. Tussen de buurtscores voor de woonaantrekkelijkheid die door Bureau Louter zijn berekend (hier niet getoond) en de gemiddelde vierkante meterprijzen bestaat een sterk verband.

Figuur 6.2 Gemiddelde woningprijzen per vierkante meter, per wijk, gemiddelde 2015/2108

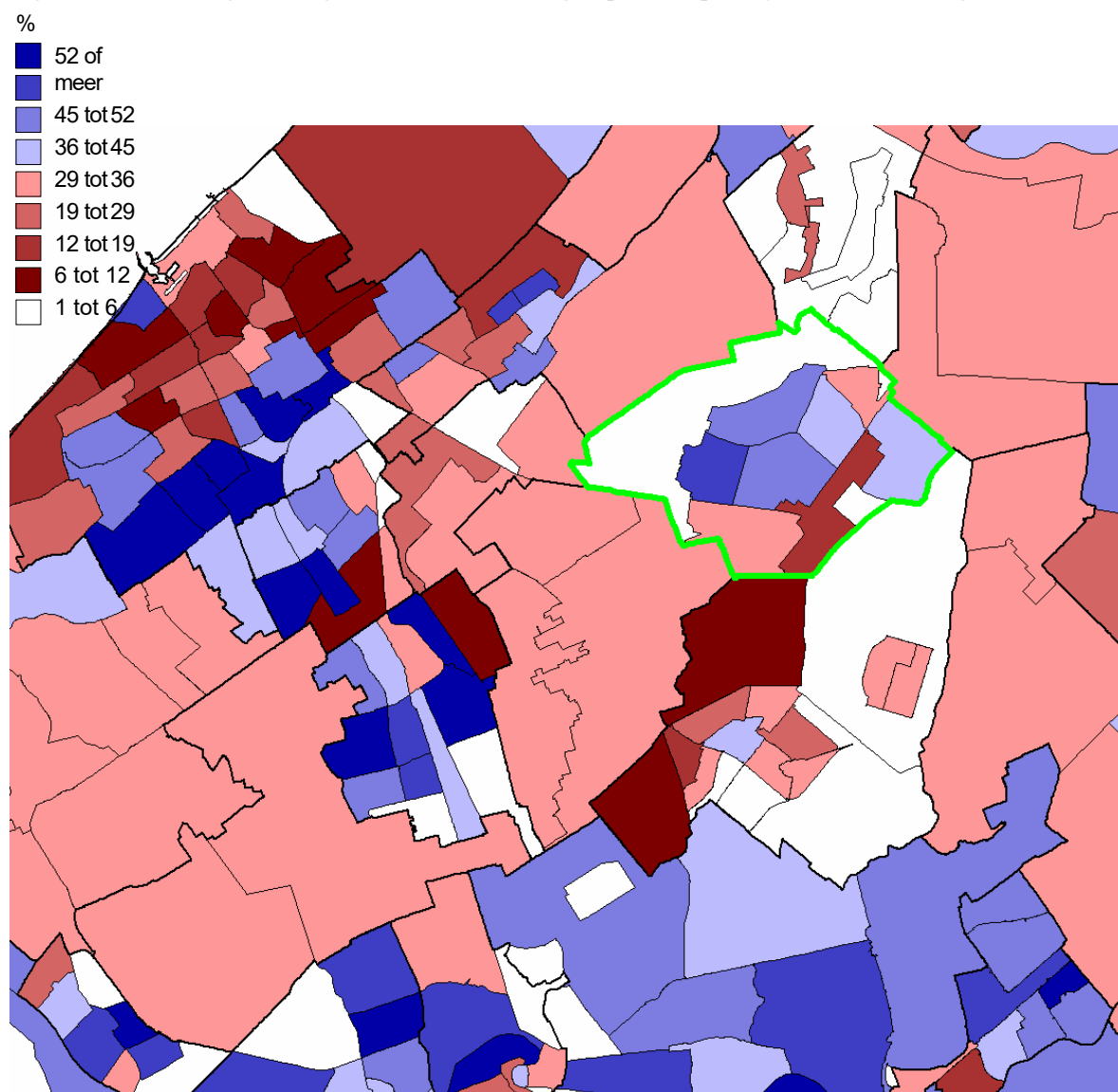


Toelichting: Weergegeven is de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter van woningen in de periode 2015/2018. Om tot statistisch betrouwbare resultaten te komen tellen buurten met te weinig verkopen van woningen niet mee. Die buurten zijn wit gelaten.

Sociale woningbouw

Eerder werd signaleerd dat binnen Haaglanden slechts Delft een hoger percentage woningen kent dat in bezit is van een woningcorporatie (zie paragraaf 4.2). Dit komt grotendeels overeen met sociale woningbouw. In figuur 6.3 is dat op wijkniveau weergegeven voor Zoetermeer en de directe omgeving. De stedelijke as met veel sociale woningbouw, die loopt van Den Haag Zuid, via Rijswijk en Delft naar Rotterdam en Capelle aan den IJssel is duidelijk zichtbaar in het kaartbeeld. In het 'overloopgebied' waar met name stedelingen in de gezinsvormende fase van hun leven hun blik op richten om heen te verhuizen (Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Zoetermeer) is het aandeel sociale woningbouw juist laag, met als uitzondering Zoetermeer. Degenen die zich vanuit de stedelijke as met veel sociale woningbouw richten op het 'overloopgebied' maken daarom de beste kans in Zoetermeer.

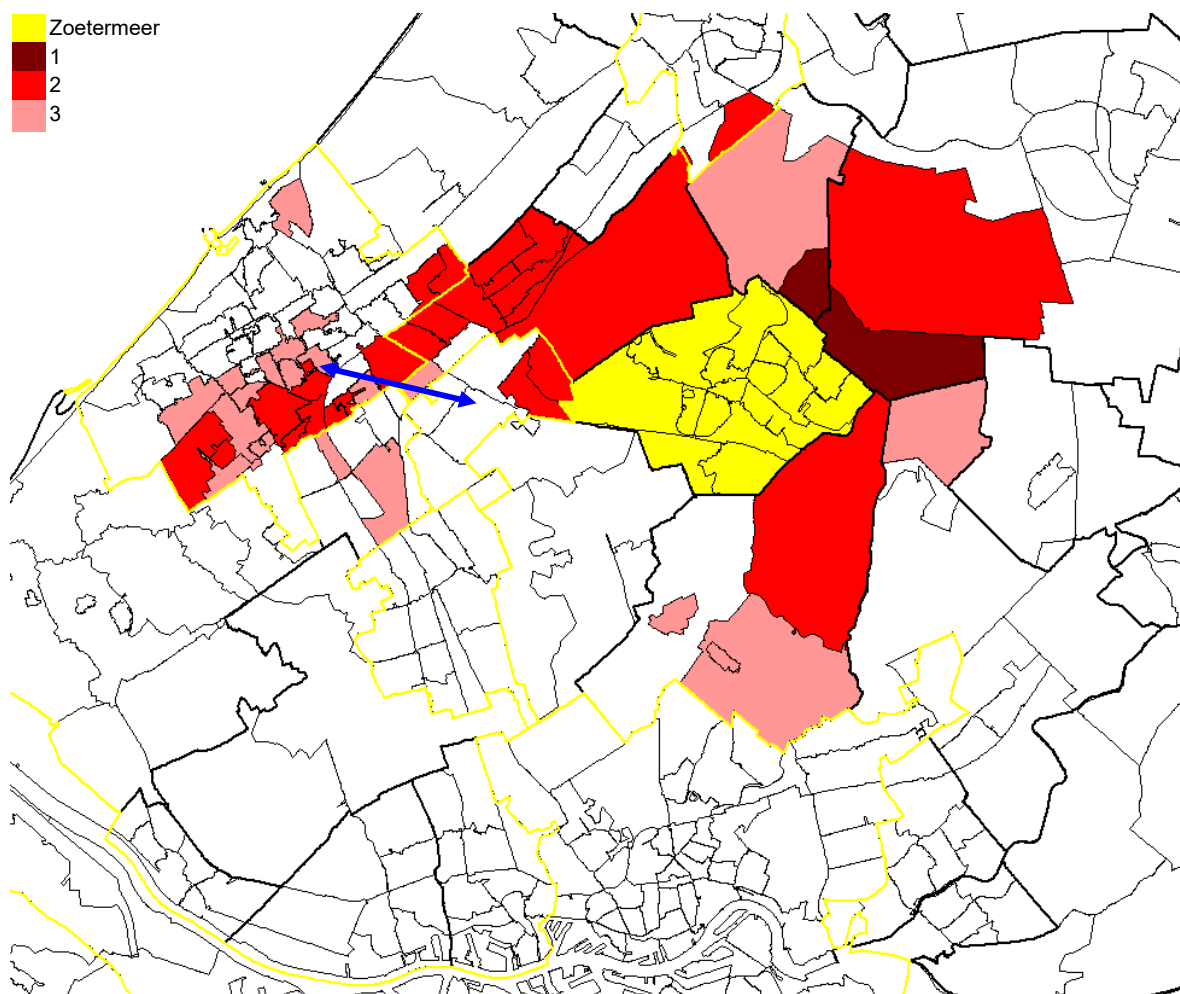
Figuur 6.3 Percentage woningen in bezit van woningcorporaties per wijk ('sociale woningbouw')



Herkomstgebieden verhuizers naar Zoetermeer

In figuur 6.4 is per postcodegebied aangegeven in hoeverre verhuizende inwoners zich op Zoetermeer richten. In rood gekleurde gebieden behoort Zoetermeer tot de top-3 van gemeenten waarheen men vanuit dat postcodegebied verhuist. Het kaartbeeld laat enkele opvallende resultaten zien. Voor de gebieden boven de A12 lijkt de verhuiskans naar Zoetermeer groter te zijn dan voor de gebieden aan de zuidkant. De A12 lijkt niet alleen als fysieke barrière, maar mogelijk ook enigszins als psychologische barrière te werken. Zo zijn inwoners van Pijnacker-Nootdorp bijvoorbeeld veel meer gericht op Delft dan op Zoetermeer. Daarnaast valt op dat Rotterdam in het geheel niet op het kaartbeeld verschijnt en Den Haag wel. Binnen Den Haag resulteert vervolgens de hoogste oriëntatie op Zoetermeer in de delen van de stad met het hoogste aandeel sociale woningbouw (uit de buurtprofielen, die ook beschikbaar zijn voor buurten in Den Haag, blijkt ook dat daar de laagste scores op de sociaal-economische positie resulteren). Hier ligt nog een wereld van onderzoeksmogelijkheden open.

Figuur 6.4 Migratie op niveau postcodegebieden naar Zoetermeer, 2013-2017



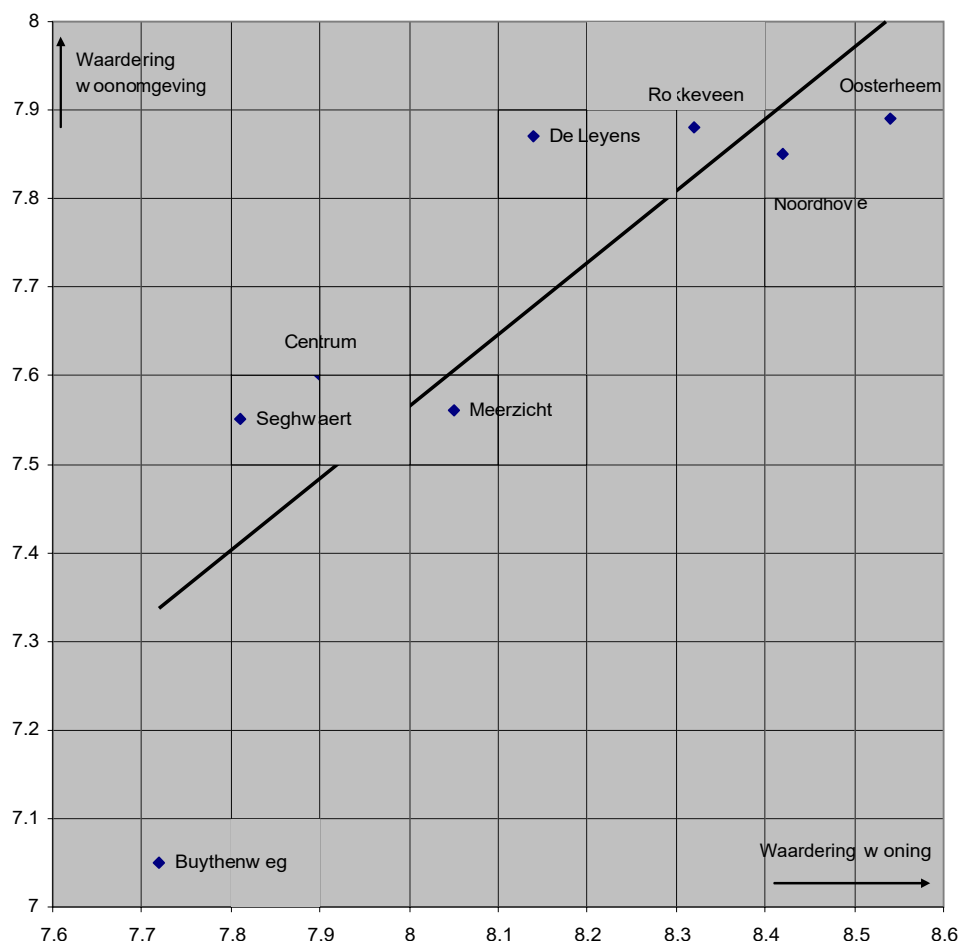
Toelichting: Voor alle verhuizingen van personen in de periode 2013-2017 is per viercijferig postcodegebied het aantal uitgaande verhuizingen naar een andere gemeente bepaald. Vervolgens is per postcodegebied een rangorde bepaald. In de meest donkerrode gebieden (met een '1') is Zoetermeer de gemeente waar de meest inwoners uit dat postcodegebied heen verhuizen. In de middenrode gebieden (met een '2') staat Zoetermeer op de tweede plaats en in de lichtrode gebieden op de derde plaats.

Waardering woning en waardering woonomgeving

Eerder is al aangegeven dat er een verband bestaat tussen de woningprijzen per vierkante meter en de woonaantrekkelijkheid. Voor Zoetermeer als geheel is in dit onderzoek de woonaantrekkelijkheid bepaald. Daarbij werd al aangegeven dat de woonaantrekkelijkheid mede afhangt van verschillen in waardering voor de diverse onderdelen van de woonaantrekkelijkheid. De score zoals bepaald voor Zoetermeer is het resultaat van de gewichtenset van de 'gemiddelde Nederlander'. Besloten is hier geen verschillen in woonaantrekkelijkheid tussen delen van Zoetermeer te presenteren, zoals die zou resulteren uit de gewichtenset voor 'de gemiddelde Nederlander'. In plaats daarvan is hier gewerkt met waarderingen die bewoners van wijken voor hun eigen wijk geven in de meest recente versie van de jaarlijkse 'stadspeiling' in Zoetermeer, met 1.029 respondenten in 2018.

In de enquête is onder andere gevraagd om een rapportcijfer te geven voor de eigen woning en voor de directe omgeving van woning. Om tot voldoende waarnemingen te komen zijn de gegevens beschikbaar op het niveau van wijken (met wel een splitsing naar de buurten De Leyens en Buytenwegh). Het resultaat staat in figuur 6.5. Verwacht mag worden dat er een verband bestaat tussen de gemiddelde tevredenheid met de eigen woning en de tevredenheid met de directe woonomgeving: 'goede woningen' staan vaak in 'goede buurten' (hoewel daar ook uitzondering op bestaan).

Figuur 6.5 Resultaten stadspeiling voor waardering woning en waardering woonomgeving



Toelichting: Bepaald is het gemiddelde toegekende rapportcijfer voor de woning en de woonomgeving. Het statistisch verband tussen deze twee indicatoren bedraagt 0.70 (de zogenaamde R-kwadraat): 70% van de verschillen in waardering van de

woonomgeving wordt dus verklaard door verschillen in waardering voor de eigen woning. De gemiddelde waardering voor de woning bedraagt in Zoetermeer 8.06 en de gemiddelde waardering voor de woonomgeving bedraagt 7.65³².

Bron: Stadspeiling Zoetermeer 2018; bewerking: Bureau Louter

Het blijkt dat er drie groepen wijken zijn:

- Oosterheem, Noordhove, Rokkeveen en De Leyens scoren ongeveer even hoog op de woonomgeving en scoren ook alle bovengemiddeld op de waardering voor de eigen woning. Bij de waardering bestaat wel een verband met de bouwperiode: naarmate de buurt recenter is gebouwd is de gemiddelde waardering voor de woningen hoger.
- Meerzicht, Centrum en Seghwaert scoren iets benedengemiddeld op de waardering voor de woonomgeving. Daarbij realiseert Meerzicht wel een ongeveer gemiddelde waardering voor de woning, terwijl het Centrum en Seghwaert daarbij achterblijven.
- Buytenwegh tenslotte scoort zowel op de waardering van de woning als op de waardering van de woonomgeving het laagst van de vergeleken wijken/buurtten. Vooral de waardering voor de woonomgeving blijft duidelijk achter bij de andere wijken.

Terwijl de waardering voor de woningen min of meer geleidelijk oploopt, is er bij de waardering voor de woonomgeving duidelijk sprake van drie groepen, waarbij de wat nieuwere wijken aan de randen van Zoetermeer in het algemeen hoger scoren op de waardering voor de woonomgeving. Dat zijn ook de wijken met de hoogste gemiddelde vierkante meter prijzen voor woningen en de minste hoogbouw.

Intermezzo: motieven waarom men in Zoetermeer woont uit de Stadspeiling

Er bestaat een sterk verband tussen de woonaantrekkelijkheid en de woningmarkt, die onder andere tot uiting komt in verschillen in woningprijzen (per vierkante meter). De Stadspeiling 2018³³ levert wat dit betreft enige interessante resultaten. Op de vraag wat de hoofdreden is van huishoudens om in Zoetermeer te wonen, noemde 25% het 'woon- en leefklimaat' en 21% de 'situatie op de woningmarkt' (waarbij in het rapport van de gemeente wordt aangegeven: 'bijvoorbeeld de beschikbaarheid van de gewenste woning'). Elders wordt gevraagd naar de hoofdreden voor huishoudens om buiten Zoetermeer naar een woning te zoeken. Daarbij geeft 35% het woon- en leefklimaat aan en 34% de situatie op de woningmarkt. In de rapportage wordt aangegeven dat het voor het eerst sinds 2010 is dat de situatie op de woningmarkt door meer dan een derde van de huishoudens als hoofdreden om buiten Zoetermeer naar een woning te zoeken is genoemd. Dat zou samen kunnen hangen met het woningaanbod.

Het zou uiteraard interessant zijn om deze analyse verder uit te diepen en daarbij onderscheid te maken naar persoonskenmerken (bijvoorbeeld: wat zijn de persoonskenmerken van degenen die de beschikbaarheid van de gewenste woning als reden opgeven om buiten Zoetermeer naar een woning te zoeken, bijvoorbeeld naar inkomen/opleidingsniveau) en naar wijk binnen Zoetermeer: in hoeverre bestaan er tussen wijken verschillen in de hoofdredenen waarom men in Zoetermeer woont en waarom men buiten Zoetermeer naar een woning. De resultaten van de Stadspeiling kunnen daar inzicht in bieden.

Scores op gezondheid en sociaal-economisch uit buurtprofielen

Als afsluiting van de 'algemene kenmerken van de woonomgeving' is aangesloten bij de buurtprofielen (zie de Statistische bijlage). Voor de twee thema's waarvoor scores in de zin van gunstig/ongunstig kunnen

³² In de enquête van de gemeente Zoetermeer is alleen gevraagd naar de mening van inwoners van Zoetermeer. In een grootscheepse landelijke enquête van Bureau Louter, met 6.500 respondenten (uit 2011), is gevraagd een rapportcijfer te geven voor de eigen woning en de eigen buurt (woonomgeving). Het nationaal gemiddelde daarvoor bedroeg 8.41 voor de eigen woning en 8.01 voor de eigen buurt. Dat is respectievelijk 0.35 en 0.36 punten hoger dan de beoordeling voor Zoetermeer in de enquête van de gemeente. De resultaten zijn weliswaar wat verouderd, maar er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoordelingen sterk af zullen wijken van de huidige situatie. Interessant is ook dat is gevraagd naar een oordeel over de vorige woning en buurt/woonomgeving. Die beoordeling was gemiddeld 7.09 voor de vorige woning (8.41 voor de huidige woning) en 6.94 voor de huidige buurt/woonomgeving (8.01 voor de huidige buurt). Verhuisde personen zijn er dus duidelijk op vooruitgegaan (of beoordelen hun nieuwe woning en woonomgeving in ieder geval duidelijk beter dan hun vorige woning en woonomgeving).

³³ Gemeente Zoetermeer (28 maart 2019) *Stadspeiling 2018; Deelrapport wonen (18 jaar en ouder)*

worden beschouwd zijn totaalscores bepaald door de gemiddelde positie die de onderliggende indicatoren innemen te bepalen³⁴. Zowel de score op de gezondheid als de score op de sociaal-economische positie zegt iets over de bevolkingssamenstelling: een lage score op gezondheid wijst op een oververtegenwoordiging van laag opgeleiden (omdat er een sterk verband bestaat tussen opleidingsniveau en gezondheid) en een lage score op de sociaal-economische positie wijst op een oververtegenwoordiging van lage inkomensgroepen, die veelal concentreren in delen van een gemeente met lage woningprijzen.

In figuur 6.6 staat het verband tussen de scores van de zestien buurten op gezondheid en de sociaal-economische positie. Dat verband blijkt vrij sterk te zijn. In tabel 6.1 staan de scores per buurt, geordend van de hoogste gemiddelde score voor de twee thema's. Ook hier resulteren de meest gunstige scores voor de 'nieuwere' buurten aan de 'randen' van Zoetermeer, terwijl de 'oudere' buurten (met veelal een groot aandeel hoogbouw) laag op de ranglijst staan. Palenstein bijvoorbeeld neemt bij sociaal-economisch voor zeven van de acht indicatoren de laatste plaats in op de ranglijst van zestien buurten.

Buurtprofielen: De Leyens als voorbeeld

Als voorbeeld van de wijze waarop de resultaten voor de buurtprofielen kunnen worden geïnterpreteerd, is voor de buurt De Leyens gekozen (zie de Statistische bijlage). Op de ranglijst voor de zestien buurten neemt De Leyens plaats zes in voor gezondheid en plaats vijf voor sociaal-economische positie.

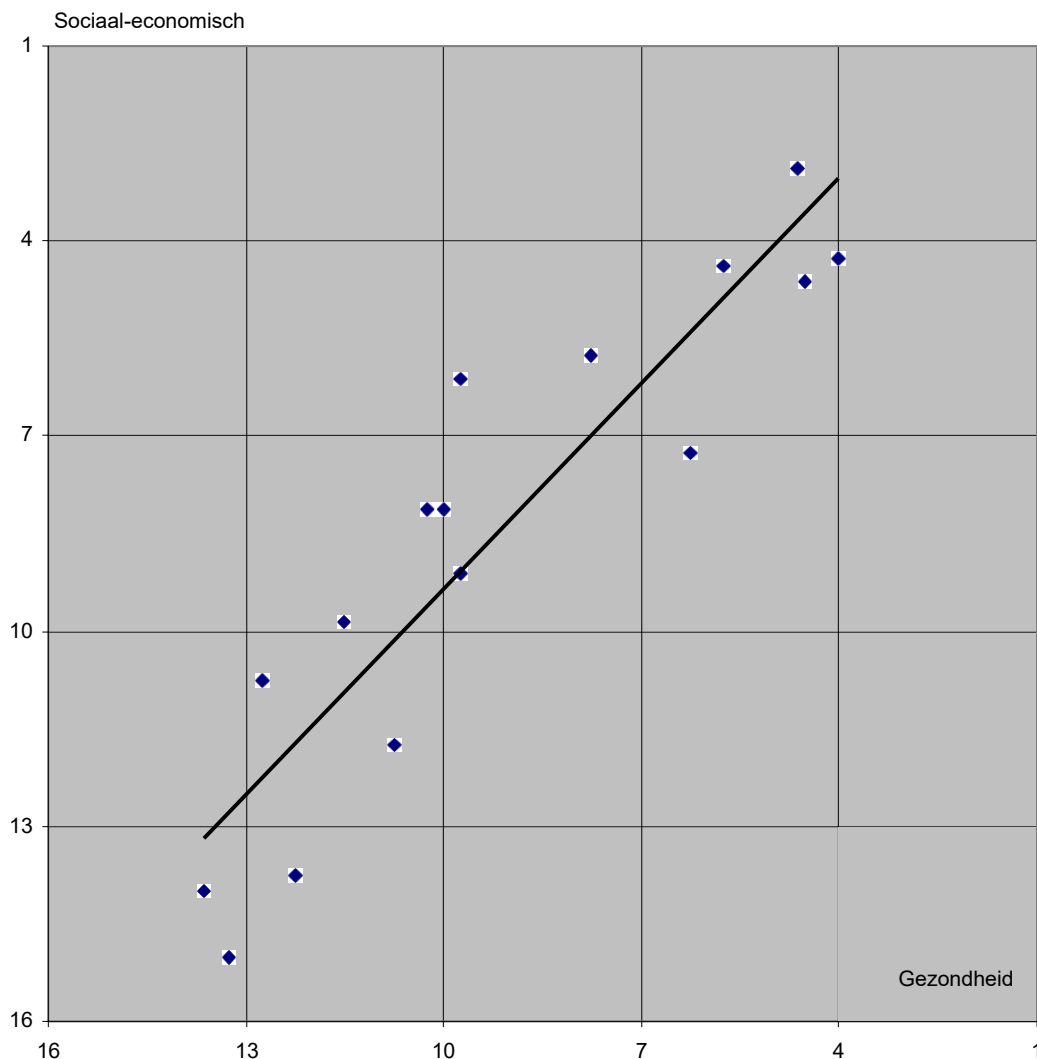
Met een oppervlakte van 1.9 vierkante kilometer behoort De Leyens tot de grotere buurten in Zoetermeer. Slechts twee andere buurten zijn groter. Drie buurten hebben een groter aantal inwoners dan de 9.450 inwoners van De Leyens. In het algemeen hebben de buurten in Zoetermeer veel inwoners. Gemiddeld is het aantal inwoners in de Nederlandse buurten nog lager dan in de buurt uit Zoetermeer met het kleinste aantal inwoners. De Leyens neemt nationaal dan ook plaats 65 in van de in totaal 7.480 buurten met minstens 500 inwoners in Nederland. Vergeleken met andere buurten in Zoetermeer is de bevolkingsdichtheid (het aantal inwoners per vierkante kilometer) in De Leyens vrij laag (een 13e plaats, waarbij moet worden opgemerkt dat de verschillen tussen de buurten niet groot zijn). Het relatief sterftecijfer is in De Leyens hoger dan het relatief geboortecijfer. In een situatie waarbij in het geheel geen verhuizingen zouden plaatsvinden, zou het aantal inwoners in De Leyens dus afnemen. Dit hangt samen met de leeftijdsverdeling (zie het thema 'bevolkingssamenstelling'). Jongeren (0-14 jaar en 15-24 jaar) nemen een minder groot aandeel in dan gemiddeld in Zoetermeer (voor de leeftijdsklasse 15-24 jaar is het aandeel in De Leyens zelfs het laagst van alle buurten) en dat geldt ook voor de leeftijdsklasse 25-44 jaar (de leeftijdsklasse waarin de meeste mensen kinderen krijgen). Er is slechts één andere buurt in Zoetermeer met een nog lager aandeel in de leeftijdsklasse 25-44 jaar. Dat heeft een negatief effect op het relatief geboortecijfer. Het percentage 65-plussers is in De Leyens juist op één andere buurt in Zoetermeer na het hoogst. Dat komt terug in een relatief hoog sterftecijfer. Het percentage gehuwden is hoog (een derde plaats binnen Zoetermeer), maar dat geldt ook voor het percentage verweduwen (ook een derde plaats). Dat hangt uiteraard samen met de hoge mate van vergrijzing van de bevolking. Ondanks dat is het aandeel eenpersoonshuishoudens toch lager dan gemiddeld.

De Leyens heeft alle symptomen van een typische gezinswijk, waarbij overigens de kinderen vaak al het huis uit zijn (gezien het benedengemiddelde percentage huishoudens met kinderen): er wonen veel 'empty-nesters' in De Leyens en ook het aantal oudere alleenstaanden is hoog (en zal de komende jaren waarschijnlijk nog verder toenemen. Dat houdt in dat er de komende jaren in toenemende mate huizen vrij zullen komen, die bezet kunnen gaan worden door huishoudens in de gezinsvormende fase. Dat zal een positief effect hebben op het aantal inwoners per huishouden (en dus op de bevolkingsontwikkeling) en

³⁴ Bij het thema 'woonomgeving' is per indicator ook een beoordeling in de zin van gunstig/ongunstig mogelijk. Niet alle onderdelen die samenhangen met de aantrekkelijkheid van de woonomgeving in een buurt zijn echter gemeten binnen dit thema. Een 'totaalscore' zou dus een vertekend beeld geven en is daarom niet bepaald.

het relatief geboortecijfer zal naar verwachting gaan stijgen. Het percentage Westers allochtonen in de bevolking is ongeveer gelijk aan het gemiddelde in Zoetermeer, terwijl het percentage niet-Westers allochtonen in De Leyens duidelijk onder het Zoetermeers gemiddelde ligt. De verschillen tussen buurten zijn in Zoetermeer overigens voor het percentage niet-Westers allochtonen veel groter dan voor het percentage Westers allochtonen, gezien de breedte van het 'balkje'.

Figuur 6.6 Posities buurten binnen Zoetermeer, Sociaal-economisch versus Gezondheid



Toelichting: De scores op 'sociaal-economisch' en 'gezondheid' zijn gebaseerd op een aantal onderliggende indicatoren, die alle per thema zijn geordend van gunstig naar ongunstig. Vervolgens is de gemiddelde positie bepaald. De hoogst mogelijke score is 1 (de hoogste positie voor alle indicatoren binnen een thema) en de laagst mogelijke score is 16 (de laagste positie voor alle indicatoren binnen een thema). Het statistisch verband (de R-kwadraat) tussen de twee totaalscores bedraagt 0.83.

De gemiddelde woningwaarde ligt in De Leyens iets boven het Zoetermeers gemiddelde. Er zijn bovengemiddeld veel koopwoningen en relatief weinig meergezinswoningen (flats/appartementen). Dat laatste blijkt ook uit het gemiddeld aantal woonlagen van 1.9. Dat is het laagst van alle buurten in Zoetermeer. Het nationaal gemiddelde is overigens zelfs nog iets lager: de gemeente Zoetermeer kent dan ook bovengemiddeld veel hoogbouw. Het gemiddeld bouwjaar in De Leyens is 1982. Dat komt ongeveer

overeen met het gemeentelijk gemiddelde. Wat betreft het aandeel in het totale gebouwde oppervlak dat woningen innemen bezet De Leyens een elfde plaats. Vergeleken met de meeste andere buurten is er een bovengemiddeld aandeel van niet-woningen (veelal bedrijfsruimte) in De Leyens. Van het totale oppervlak is 17.3% bebouwd. De Leyens neemt daarmee een zevende plaats in. Dan zou ook een hogere bevolkingsdichtheid verwacht worden. Daarvoor resulteert echter een dertiende plaats. Ten eerste wordt dat verklaard door het feit dat een bovengemiddeld deel van de bebouwing uit niet-woningen bestaat en ten tweede door het feit dat er weinig hoogbouw is in De Leyens (een gering gemiddeld aantal woonlagen in woongebouwen). De gemiddelde omvang ligt met 123 vierkante meter per woning vrijwel op het gemeentelijk gemiddelde. Het gemiddeld elektriciteitsgebruik per woning ligt ook rond het gemeentelijk gemiddelde, terwijl het gemiddeld aardgasgebruik wat hoger is (een derde plaats).

Tabel 6.1 Scores op gezondheid en sociaal-economisch uit buurtprofiel

Buurt	Gemiddelde positie indicatoren		Positie in ranglijst	
	Gezondheid	Sociaal-economisch	Gezondheid	Sociaal-economisch
Rokkeveen-West	4.6	2.9	3	1
Oosterheem-Zuid-West	4	4.3	1	2
Rokkeveen-Oost	4.5	4.6	2	4
Noordhove-Oost	5.8	4.4	4	3
Oosterheem-Noord-Oost	6.3	7.3	5	7
De Leyens	7.8	5.8	6	5
Dorp	9.8	6.1	8	6
Seghwaert-Zuid-West	10	8.1	9	9
Noordhove-West	10.3	8.1	10	9
Seghwaert-Noord-Oost	9.8	9.1	8	10
Driemanspolder	11.5	9.9	12	11
Meerzicht-West	10.8	11.8	11	13
Stadscentrum	12.8	10.8	14	12
Buytenwegh	12.3	13.8	13	14
Meerzicht-Oost	13.6	14	16	15
Palenstein	13.3	15	15	16

Toelichting: Gezondheid en sociaal-economisch zijn beide opgebouwd uit acht indicatoren. Per indicator is de positie in de ranglijst van de zestien buurten bepaald, waarna de gemiddelde positie voor de acht indicatoren is berekend. Deze is maximaal 1 (een eerste plaats voor alle indicatoren) en maximaal 16 (een laatste plaats voor alle indicatoren).

Bij de beoordeling van de woonomgeving is ten eerste bepaald hoe buurten scoren op het aanbod van zes typen voorzieningen. Dat hoeft zich niet te beperken tot de buurt zelf. Voor cultuur bijvoorbeeld is men veelal bereid om naar de binnenstad te gaan of zelfs naar andere gemeenten (zoals omliggende steden als Den Haag, Leiden, Delft en Rotterdam). Voor andere voorzieningen, zoals een huisarts, een basisschool voor de kinderen en een supermarkt is de 'afstandsgevoeligheid' veel groter. Met dat soort ervaringsgegevens is rekening gehouden bij het bepalen van de scores op het aanbod van voorzieningen. De Leyens blijkt op het aanbod van voorzieningen veelal rond het gemeentelijk gemiddelde te scoren, enigszins met uitzondering van scholen & kinderopvang (slechts een dertiende plaats). Wat betreft het culturaanbod scoort Zoetermeer overigens hoger dan de benchmark: de gemiddelde score voor de buurten in de benchmarkgemeenten ligt nog iets onder de score voor de laagste scorende buurt in Zoetermeer. Op groen & natuur neemt De Leyens binnen Zoetermeer de vierde plaats in, onder meer dankzij de nabijheid van de Zoetermeerse Plas. Eerder is er al op gewezen dat binnenwater en parken/plantsoenen sterke punten zijn in Zoetermeer, maar dat de gemeente laag scoort op aspecten als bos, droog natuurlijk terrein en nat natuurlijk terrein. Vergeleken met het gemiddelde voor alle buurten in Nederland scoort De Leyens dan ook niet hoog op groen & cultuur (plaats 5.843 van 7.480 buurten). Vrijwilligerswerk vormt een indicator voor de sociale cohesie in een buurt. Zoetermeer, de benchmarkgemeenten en in mindere mate de relevante regio scoren daarop alle duidelijk lager dan het nationaal gemiddelde. Binnen Zoetermeer neemt De Leyens echter een keurige vierde plaats in. Een tweede indicator voor de sociale cohesie is de mate waarin inwoners van een buurt zich eenzaam voelen.

De Leyens scoort hier op de vijfde plaats binnen Zoetermeer. Gezien de sterk vergrijsde bevolking (eenzaamheidsverschijnselen nemen toe met de leeftijd) is dat zeker geen slechte prestatie.

Op luchtverontreiniging scoort niet alleen Zoetermeer maar ook de relevante regio onder het nationaal gemiddelde (dat wil zeggen: relatief veel luchtverontreiniging). De hoge mate van verstedelijking vormt daarvoor een verklaring. Binnen Zoetermeer neemt De Leyens hier een gemiddelde positie in.

De gezondheid van de bevolking van een buurt is gemeten aan de hand van acht indicatoren. De Leyens scoort hier veelal rond het gemiddelde. Alle indicatoren zijn zo berekend dat een hoge score/ hoge positie op de ranglijst gunstig is. De Leyens kent een relatief hoog aandeel niet-rokers en weinig inwoners met een verhoogde kans op angst of depressie. Een opvallende negatieve uitschieter is het alcoholgebruik. Daar bestaat overigens mogelijk een opvallende verklaring voor. Het percentage niet-Westerse allochtonen is laag in De Leyens. Juist in Palenstein (dat verder op allerlei indicatoren die samenhangen met gezondheid en de sociaal-economische situatie matig scoort) wordt op deze indicator de eerste plaats bereikt (weinig alcoholgebruik). Het geloof speelt hier waarschijnlijk een belangrijke rol.

Op diverse indicatoren die representatief zijn voor de sociaal-economische situatie scoort De Leyens goed. Tweede plaatsen worden gerealiseerd voor de indicatoren '40% laagste inkomens', '% onder/rond sociaal minimum' en 'bijstandsgerechtigden'. Het benedengemiddelde percentage actieven in de leeftijdsklasse 15-74 jaar kan worden verklaard door het hoge aandeel 65-plussers in de bevolking. Zij nemen veelal niet meer deel aan het arbeidsproces en dat drukt de score op deze indicator. Positief is echter dat juist de indicatoren die wijzen op sociaal-economische problemen, zoals een groot aandeel lage inkomensgroepen, een hoog percentage bijstandsgerechtigden en een groot aantal huishoudens dat rond moet komen van een inkomen rond of onder het sociaal minimum op groen staan in De Leyens.

6.2 Economische ontwikkelingen binnen Zoetermeer

Zoetermeer is onderverdeeld naar acht locatietypen (zie paragraaf 1.3). Per locatietype zijn vervolgens verschillende specifieke locaties onderscheiden. In figuur III.1 in bijlage III staat voor Zoetermeer als geheel, per locatietype en per locatie de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de periode 2000-2018³⁵. Naast de totale bedrijvigheid staat in de figuren tevens de ontwikkeling van één of twee sectoren die karakteristiek zijn voor het locatietype.

Het totaal aantal arbeidsplaatsen is in Zoetermeer sinds 2000 heel licht toegenomen. Met uitzondering van de jaren nul (eerst een afname, daarna een toename) bleef het aantal arbeidsplaatsen in Zoetermeer als geheel ongeveer stabiel. Dat vormt echter de resultante van verschillen in ontwikkeling tussen economische sectoren (zie paragraaf 4.3) en locatietypen:

- Het aantal arbeidsplaatsen in de *binnenstad* is afgenomen. Dat is vooral het gevolg van het vertrek van het Ministerie van OCW. De 'vervanger' op Europaweg 4, de AIVD, heeft minder

³⁵ Het vestigingenregister was hierbij de statistische bron. Er zijn geen correcties uitgevoerd bij mogelijke registratiefouten. Wel is voor alle vestigingen de meest recent gemeten sbi-code (de fijnmazige economische sector) representatief geacht voor alle voorafgaande jaren. Dat voorkomt grote sprongen in de ontwikkeling per sector als gevolg van het door de tijd toekennen van verschillende sbi-codes aan een bedrijf. De ontwikkelingen zijn inclusief ambulante activiteiten (zie paragraaf 1.4). Dat betreft economische sectoren waarbinnen de werkzaamheden veelal op locatie worden uitgevoerd. Voorbeelden zijn schoonmaakbedrijven, bewakingsdiensten, thuiszorg, catering en uitleenbedrijven. De arbeidsplaatsen worden toegewezen aan het adres waar het kantoor staat, maar daar is in het algemeen slechts een klein deel van het personeel werkzaam. Een verhuizing van de ene locatie naar de andere locatie kan dan, met name in gebieden met weinig bedrijvigheid, resulteren in relatief grote schokken in de ontwikkeling van de werkgelegenheid (terwijl het feitelijk om een veel kleiner aantal arbeidsplaatsen gaat dat daadwerkelijk betrokken is bij de verplaatsing). Dit geldt ook in het vervolg van dit hoofdstuk, bij uitwerkingen per locatietype.

arbeidsplaatsen. Het aantal arbeidsplaatsen in informatiegeoriënteerde activiteiten (de 'kantorensector') is daardoor afgenomen (met overigens ook sinds de kredietcrisis een lichte afname). Het aantal arbeidsplaatsen in personengeoriënteerde activiteiten (waaronder detailhandel en vrijetijdsactiviteiten) is licht gestegen.

- Het aantal arbeidsplaatsen op *bedrijventerreinen* is gestaag afgenomen. Dat geldt vooral voor materiaalgeoriënteerde activiteiten (industrie, bouwnijverheid, groothandel en transport). Het aandeel van materiaalgeoriënteerde activiteiten in de totale werkgelegenheid is daardoor afgenomen op bedrijventerreinen.
- Het aantal arbeidsplaatsen op *kantoorlocaties* is ongeveer gelijk gebleven, met in de jaren nul een sterke afname en vervolgens herstel en een sinds de kredietcrisis ongeveer gelijkblijvende werkgelegenheid. Informatiegeoriënteerde bedrijvigheid levert het grootste, maar niet het volledige aandeel in de werkgelegenheid op kantoorlocaties: ten eerste omdat er op kantoorlocaties soms ook andere typen panden staan dan kantoren (bijvoorbeeld op de als kantoorlocatie beschouwde locatie Rokkeveen), ten tweede omdat ook soms kantoorfuncties van andere typen bedrijven op de kantoorlocaties zijn gevestigd (bijvoorbeeld in de groothandel).
- Er zijn vier '*specifieke werklocaties*' onderscheiden. Het aantal arbeidsplaatsen is daar sterk toegenomen (wat betreft de relatieve ontwikkeling, maar minder in absolute zin: op dit locatietype zijn minder arbeidsplaatsen te vinden dan op de andere locatietypen). Vrijetijdsactiviteiten (zoals bijvoorbeeld Snowworld) leveren een aanzienlijke bijdrage aan de werkgelegenheid.
- Het aantal arbeidsplaatsen in *winkelgebieden* (exclusief de binnenstad) is toegenomen. Een belangrijke drijvende kracht hierachter in de ontwikkeling van het aantal inwoners. De economische opleving van de laatste jaren resulteert niet in een *extra* werkgelegenheidsgroei (zie ook hoofdstuk 4 en 5). Detailhandel levert het grootste deel van de werkgelegenheid en is ook sterk gegroeid op dit locatietype. Daarnaast zijn er ook andere activiteiten gevestigd, zoals horeca (vrijetijdsactiviteiten) en, incidenteel, informatiegeoriënteerde activiteiten.
- Het aantal arbeidsplaatsen op *zorg- en onderwijslocaties* is in het begin van de jaren nul sterk toegenomen, maar sindsdien teruggevallen. Het overgrote deel van de werkgelegenheid wordt, zoals verwacht mocht worden, geleverd door instellingen in de zorg en het onderwijs.
- Het locatietype met de sterkste groei van het aantal arbeidsplaatsen is '*woongebieden*'. Dat betreft de meest zuivere vorm van 'wijkeconomie', waarbij de wijkeconomie niet alleen (zoals in veel andere onderzoeken) wordt beschouwd als alles exclusief de binnenstad, kantoorlocaties en bedrijventerreinen, maar tevens exclusief zorg/onderwijs locaties, winkelgebieden, specifieke werklocaties en het buitengebied. Wanneer de winkelgebieden wel zouden worden meegeteld, zou sprake zijn van een nog wat sterkere groei. Sinds het jaar 2000 is het aantal arbeidsplaatsen meer dan verdubbeld, tot ongeveer 10 duizend arbeidsplaatsen nu. Bij het overgrote deel van de bedrijven gaat het om ZZP'ers (veelal werkend vanaf het woonadres). Alle typen bedrijvigheid dragen bij aan de groei: niet alleen informatiegeoriënteerde activiteiten en personengeoriënteerde activiteiten, maar ook materiaalgeoriënteerde activiteiten (zoals handelsbedrijven en klussenbedrijven).
- Het *buitengebied* levert slechts iets meer dan een procent van de totale werkgelegenheid in Zoetermeer, met wel enige groei in het aantal arbeidsplaatsen. In het buitengebied zijn onder andere vrijetijdsactiviteiten te vinden, enkele landbouwbedrijven en wat perifere detailhandel.

De binnenstad is onderverdeeld naar vijf locaties:

- Er bestaan grote verschillen in de werkgelegenheidsfunctie tussen delen van de binnenstad. Duidelijk de meeste werkgelegenheid wordt geleverd door het Stadshart, op ruime afstand gevolgd door Europaweg 4, dan het Dorp en het Woonhart en tenslotte het Dobbegebied (met een zeer bescheiden werkgelegenheidsfunctie).
- Het aantal arbeidsplaatsen in het Stadshart en op Europaweg 4 is afgenomen, op de locatie Dorp iets toegenomen en is vooral gestegen in het Woonhart.

- Op Europaweg 4 gaat het vrijwel steeds om slechts één vestiging in het openbaar bestuur. Op de locatie Dorp leveren personeelgeoriënteerde activiteiten (vooral detailhandel) het grootste deel van de werkgelegenheid. In het Stadshart is het aantal arbeidsplaatsen in informatiegeoriënteerde activiteiten (de 'kantorenfunctie') iets groter dan in personeelgeoriënteerde activiteiten (voornamelijk de 'winkel functie'), waarbij de eerstgenoemde wel een afname laat zien. In het Woonhart zijn het zeker niet alleen personeelgeoriënteerde activiteiten (met name detailhandel) die zorgt voor de werkgelegenheid: informatiegeoriënteerde activiteiten (in kantoren) leveren een nog grotere bijdrage aan de werkgelegenheid.

Volgens de indeling van Bureau Louter zijn er elf bedrijventerreinen onderscheiden:

- Veelal neemt het aantal arbeidsplaatsen af. Dat geldt vooral voor Zoeterhage. Maar ook op Hoornhage, Rokkehage-Noord, Rokkehage-Zuid (na het sluiten van de gevangenis vrijwel geen bedrijvigheid meer), het Nutriciaterrein, Dwarstocht (vanaf 2001, toen Miss Etam daar gevestigd is) en het Dutch Innovation Park (waar vervangende bedrijvigheid niet voldoende was om voor het verlies van arbeidsplaatsen bij Siemens te compenseren) nam het aantal arbeidsplaatsen af.
- Lansinghage levert van alle bedrijventerreinen momenteel de meeste arbeidsplaatsen (ruim vier duizend). Dit is nog exclusief Lansinghage-West, dat door Bureau Louter wordt beschouwd als specifieke werklocatie. Met wat schommelingen in de tijd is het aantal arbeidsplaatsen hier ongeveer gelijk gebleven.
- Op een aantal 'nieuwere' bedrijventerreinen is het aantal arbeidsplaatsen toegenomen. Dat geldt in lichte mate voor Oosterhage-West (met ook een wat ouder westelijk deel) en in sterkere mate voor Businesspark Oosterheem en Oosterhage-Oost.
- Materiaalgeoriënteerde activiteiten leveren veelal, maar niet altijd, een aanzienlijk deel van de werkgelegenheid. Hierbij moet worden opgemerkt dat het aandeel in termen van ruimtebeslag vaak groter is. Businesspark Oosterheem kent een duidelijk afwijkend profiel van het 'standaard' bedrijventerrein. Ook op Oosterhage-West (met onder andere perifere detailhandel, die niet onder materiaalgeoriënteerde activiteiten valt) is het aandeel van materiaalgeoriënteerde activiteiten laag. Op Oosterhage-Oost daarentegen zijn uitsluitend materiaalgeoriënteerde activiteiten te vinden. Bedrijven als Dräger en Biblion (beide in kantoorachtige panden gevestigd), vallen namelijk in het Vestigingenregister onder een sbi-code die als 'materiaalgeoriënteerd' wordt beschouwd.

Er zijn vier kantoorlocaties (buiten de binnenstad):

- Momenteel zijn de meeste arbeidsplaatsen te vinden op de kantoorlocatie A12-zone, op ruime afstand gevolgd door de Afrikawegzone en kantoorlocatie Rokkeveen. Groeneweg is een wat kleinere kantoorlocatie.
- De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen is zeer opmerkelijk: aan het ongeveer gelijk blijvende totaal aantal arbeidsplaatsen op kantoorlocaties blijken grote verschuivingen tussen kantoorlocaties ten grondslag te liggen: terwijl het aantal arbeidsplaatsen op de Afrikawegzone ruim gehalveerd is, nam het aantal arbeidsplaatsen in de A12-zone met ruim tweeduizend toe. Ook Rokkeveen boekte enige winst, terwijl het aantal arbeidsplaatsen op Groeneweg (na een sterke afname door het vertrek van een detacheringsbedrijf in de IT) inmiddels weer ongeveer gelijk is aan het niveau in 2000.
- Informatiegeoriënteerde activiteiten leveren een aanzienlijk deel van de werkgelegenheid op kantoorlocaties, enigszins met uitzondering van kantoorlocatie Rokkeveen: dat is in feite een mengvorm van een zuivere kantoorlocatie met een modern bedrijventerrein.

Er zijn vier specifieke werklocaties:

- Lansinghage-West levert momenteel de meeste arbeidsplaatsen, op ruime afstand gevolgd door de locatie Snowworld en vervolgens het Van Tuylpark. Na het vertrek van ERA Contour naar Lansinghage-West levert de locatie Paltelaan nog slechts een klein aantal arbeidsplaatsen.
- Met uitzondering van Paltelaan is het aantal arbeidsplaatsen op alle specifieke werklocaties toegenomen. In de ontwikkeling op het Van Tuylpark is vooral de op- en neergang van Dutch Water Dreams zichtbaar. Op de locatie Snowworld (naast Snowworld zelf ook nog wat andere bedrijven) is het aantal arbeidsplaatsen gestaag toegenomen. Duidelijk de sterkste groei is gerealiseerd op Lansinghage-West, dat een wat meer kantoorachtig karakter kent dan de andere specifieke werklocaties. Met name de verplaatsing van elders in Zoetermeer (zoals ERA Contour en Vereniging FME) zorgde voor groei op deze locatie. Ook Canon en Bouwend Nederland hebben hier grote vestigingen. Tevens is er een hotel gevestigd.
- Vrijtijdsactiviteiten leveren op drie van de vier specifieke werklocaties duidelijk de grootste bijdrage aan de werkgelegenheid. Op het kantoorachtige Lansinghage-West is dat veel minder het geval.

Buiten de binnenstad zijn er nog dertien winkelcentra: drie wat grotere (Meerzicht, Oosterheem en Rokkeveen) en tien kleine tot zeer kleine winkelcentra. Enige bevindingen:

- Meerzicht, Oosterheem (combinatie van de oude, tijdelijke, en de nieuwe locatie) en Rokkeveen leveren elk 400 à 500 arbeidsplaatsen. In de kleinere winkelcentra ligt het aantal arbeidsplaatsen veelal rond de 200 à 300, terwijl Vijverhoek, Piet Heinplein en (tegenwoordig) Oranjelaan nog wat kleiner zijn.
- In Meerzicht en Rokkeveen is het aantal arbeidsplaatsen licht gestegen, in Oosterheem (dat pas deze eeuw is gebouwd) is sprake geweest van een sterke groei. Bij de kleine winkelcentra kenden sommige enige groei (Seghwaert, De Leyens, De Vlieger) en andere een aanzienlijke groei (Meeuwenveld, Noordhove, Croesinckplein). In de winkelgebieden Buytenwegh, Vijverhoek en Piet Heinplein bleef het aantal arbeidsplaatsen ongeveer gelijk (met schommelingen in de tijd). Winkellocatie Oranjelaan is de enige 'verliezer', maar daarbij ging het niet om de winkelfunctie (de detailhandel), maar om andere typen bedrijvigheid (met name het sluiten van het filiaal van de Rabobank rond 2008).
- Veelal levert de detailhandel (de 'winkelfunctie') het overgrote deel van de werkgelegenheid in de winkelcentra. Soms leveren ook andere typen bedrijvigheid een substantiële bijdrage. Dat kan bijvoorbeeld gaan om horeca, zorg of financiële diensten (zie ook figuur III.3). Een aanzienlijk aandeel in de totale werkgelegenheid leveren overige typen bedrijvigheid in de winkelgebieden Meerzicht, Buytenwegh, De Vlieger, Croesinckplein (met een groot kantoor, met daarin onder andere diverse zorginstellingen) en Oranjelaan.
- In vrijwel alle winkelgebieden is het aantal arbeidsplaatsen in de detailhandel in de afgelopen twee decennia in ieder geval gelijk gebleven en veelal ook nog wat gegroeid. Winkelgebied Buytenwegh is de enige uitzondering, maar sinds 2003 is ook daar het aantal arbeidsplaatsen in de detailhandel niet afgenomen. Wel is het zo dat (zoals ook voor het totaal van de winkelgebieden al werd geconstateerd) de groei er de afgelopen jaren uit is. Veelal stabiliseerde het aantal arbeidsplaatsen in de detailhandel (ondanks de recente hoogconjunctuur). In winkelgebied De Leyens is recentelijk sprake geweest van enige afname, in de winkelgebieden Rokkeveen, Noordhove en, vooral, Meeuwenveld, van enige groei.

Er zijn diverse zorg/onderwijs locaties onderscheiden. Duidelijk de grootste is het LangeLand (de locatie van het ziekenhuis en de omgeving):

- Op de ziekenhuislocatie is het aantal arbeidsplaatsen in de jaren nul in eerste instantie sterk gestegen, om daarna terug te vallen. De afname is recentelijk overigens gering. Het aantal

arbeidsplaatsen neemt bij het ziekenhuis zelf overigens niet af. De terugval van het aantal arbeidsplaatsen is het gevolg van ontwikkelingen bij andere zorginstellingen op de locatie.

- Op de overige zorglocaties leveren zorg en onderwijs, zoals verwacht, duidelijk de meeste arbeidsplaatsen, hoewel er ook enige andere typen bedrijvigheid zijn gevestigd.
- De gevolgen van bezuinigingen door de overheid in de zorgsector zijn herkenbaar in een afname van het aantal arbeidsplaatsen op zorg/onderwijs locaties rond 2012.

Tenslotte is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen gevolgd in de buurten. Het gaat hier om de zuivere wijk economie, dus exclusief bedrijvigheid die valt onder andere locatietypen (zoals bijvoorbeeld winkelcentra en zorg/onderwijslocaties). Enkele bevindingen:

- Buurten met een zeer omvangrijke 'wijk economie' (rond de duizend of meer arbeidsplaatsen) zijn Driemanspolder, De Leyens, Rokkeveen-Oost en Oosterheem-Oost. In tien buurten ligt het aantal arbeidsplaatsen rond de 350 tot 700. Een wat kleiner aantal arbeidsplaatsen leveren Noordhove-West en, vooral, Stadscentrum (het deel dat niet tot de binnenstad behoort).
- Er bestaat een vrij sterk verband tussen het aantal inwoners en het aantal arbeidsplaatsen in de wijk economie: verschillen in het aantal inwoners verklaren voor 75% de verschillen in het aantal arbeidsplaatsen per buurt. Gemiddeld zijn er 82 arbeidsplaatsen per duizend inwoners in de wijk economie. Driemanspolder wijkt duidelijk af, met 161 arbeidsplaatsen per duizend inwoners. Dat hangt echter samen met wat kantoorgebouwen langs de Van Rijweg, die niet als afzonderlijke kantoorlocatie is beschouwd (omdat deze gebouwen in BAG niet als zuivere kantoorpanden worden geregistreerd) en als 'uitloper' van de binnenstad zou kunnen worden gezien. Zonder de vestigingen langs de Van Rijweg zou het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners in Driemanspolder terugvallen naar 101.
- In alle buurten is het aantal arbeidsplaatsen toegenomen. Van een relatief bescheiden toename is sprake geweest in Palenstein (waar tijdelijk een thuiszorginstelling gevestigd is geweest: een ambulante activiteit waarvan het overgrote deel van de werknemers niet op het kantoor werkzaam was). Het aantal arbeidsplaatsen is meer dan verdubbeld in Meerzicht-Oost, Noordhove-West, Rokkeveen-West en Rokkeveen-Oost en vooral in Noordhove-Oost, Oosterheem-West en Oosterheem-Oost. Die laatste drie zijn de 'jongste' buurten van Zoetermeer (zie figuur 6.1 en de buurtprofielen) en het aantal arbeidsplaatsen nam daar toe met het aantal inwoners.
- Materiaalgeoriënteerde activiteiten leveren een vrij klein deel van de arbeidsplaatsen in de wijk economie en voor zover daar sprake van is, gaat het vooral om bouw nijverheid. Veelal leveren personeelgeoriënteerde activiteiten meer arbeidsplaatsen in de wijk economie dan informatiegeoriënteerde activiteiten. Buurten waarin informatiegeoriënteerde activiteiten een ongeveer gelijke of zelfs grotere bijdrage leveren zijn Driemanspolder (door de kantoren aan de Van Rijweg), Noordhove-West, Rokkeveen-West, Oosterheem-West en Oosterheem-Oost. Een mogelijke verklaring is hier dat het gemiddeld opleidingsniveau in de drie laatstgenoemde buurten wat hoger is (hierover bestaan geen exacte gegevens), waardoor er meer potentieel voor het vestigen van kennisintensieve diensten is (onder andere vanuit huis werkende ZZP'ers).
- Het aantal arbeidsplaatsen in informatiegeoriënteerde activiteiten is in alle buurten toegenomen, met uitzondering van Palenstein en De Leyens. Ook het aantal arbeidsplaatsen in personeelgeoriënteerde activiteiten is in vrijwel alle buurten toegenomen. Dat geldt slechts in zeer bescheiden mate voor Dorp (het deel dat niet tot de binnenstad behoort). De sterke afname in Buytenwegh in 2006 hangt samen met het vertrek van een in een kantoor gevestigd kenniscentrum in het beroepsonderwijs (het kantoor is nadien getransformeerd naar woningen). Wordt daarvan afgezien, dan zou ook in Buytenwegh een lichte toename in personeelgeoriënteerde activiteiten resulteren.

Ontwikkelingen per brede sector

In figuur III.2 is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in brede sectoren uitgesplitst naar locatietypen. Er moet daarbij rekening mee worden gehouden dat een gelijk aandeel (zie het rechter deel van de figuur) in een sector met een afnemend aantal arbeidsplaatsen in Zoetermeer als geheel (het linker deel van de figuur) overeenkomt met een afname van het absolute aantal arbeidsplaatsen in dat locatietype, terwijl bij een toenemend aantal arbeidsplaatsen in Zoetermeer als geheel sprake zal zijn van een toename van het aantal arbeidsplaatsen in dat locatietype. Het gaat dus om winst of verlies in *aandeel*, binnen een gegeven totale gemeentelijke ontwikkeling. Bij de bespreking van de resultaten gaat de aandacht slechts uit naar de ontwikkeling van de aandelen per locatietype, niet naar de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid in een sector. Dan blijkt het volgende:

- Industrie is voor het overgrote deel op bedrijventerreinen gevestigd. De afname van het aandeel van kantoorlocaties hangt samen met het vertrek van twee bedrijven vanaf een kantoorlocatie die onder een industriële sector vallen, maar waarbij het ging om kantoorwerkzaamheden.
- Het aandeel van woongebieden is in de bouwnijverheid sterk toegenomen. De sterke afname van het aandeel van kantoorlocaties in 2002 hangt samen met het vertrek van Imtech van de locatie Bredewater.
- Het aandeel van bedrijventerreinen is in transport afgenomen, terwijl het aandeel van de woongebieden is toegenomen (vooral taxibedrijven en koeriers).
- In groothandel verliezen bedrijventerreinen aandeel aan kantoorlocaties. Binnen de groothandel winnen de meer kantoorachtige bedrijfsonderdelen blijkbaar terrein ten opzichte van opslag en distributie (die vooral op bedrijventerreinen zijn gevestigd).
- In kennisdiensten nemen kantoorlocaties het grootste aandeel in. Dat aandeel blijft ook ongeveer gelijk. Het aandeel van bedrijventerreinen neemt iets af. Het meest opvallend zijn de toename van het aandeel van woongebieden (die overigens de laatste jaren tot stilstand is gekomen) en vooral de afname van het aandeel van de binnenstad. Ondanks beweringen dat binnensteden populairder worden voor de vestiging van kantooractiviteiten geldt dat blijkbaar niet voor kennisdiensten in Zoetermeer.
- De binnenstad verloor eerst aandeel in het openbaar bestuur, vooral als gevolg van het vertrek van het Ministerie van OCW. Daarna is echter herstel opgetreden. Voor kantoorlocaties was sprake van een omgekeerde beweging. Samen leveren de binnenstad en kantoorlocaties het overgrote deel van de arbeidsplaatsen in deze sector.
- De zorg/onderwijs locaties nemen het grootste aandeel in binnen de sector onderwijs. Het aandeel is wel heel licht afgenomen. Naast de zorg/onderwijs locaties nemen ook de woongebieden en kantoorlocaties nog een bescheiden aandeel in. In de woongebieden gaat het daarbij om kleine scholen in de wijk, bij de kantoorlocaties vooral om organisatorische/administratieve onderdelen van het onderwijs (niet het direct geven van onderwijs).
- In de zorg is het aandeel van de zorg/onderwijs locaties afgenomen. Deze activiteiten komen ook verspreid in woongebieden voor (de wat kleinere vestigingen, zoals bijvoorbeeld huisartsen). Ook het aandeel van de binnenstad is wat toegenomen.
- Detailhandel is deels te vinden in winkelgebieden, deels in de binnenstad, deels in woongebieden (verspreid door de bebouwing) en deels op bedrijventerreinen (vooral perifere detailhandel, die ook bovengemiddeld is gegroeid op bedrijventerreinen, ten koste van andere locatietypen). Tot de detailhandel zijn hier ook gerekend activiteiten in de persoonlijke dienstverlening (zoals kappers, pedicures, schoonheidsspecialisten, fotografie, enzovoorts), detailhandel via internet (webshops), reisorganisaties, hoveniers en schoonmaakbedrijven. Juist die typen activiteiten worden ook vaak vanuit huis uitgevoerd en de toename van het aandeel is voor de woongebieden vooral aan dat type activiteiten te danken (het aandeel van woongebieden in pure detailhandel via winkels is zelfs iets afgenomen). Zeer opvallend is het teruglopende aandeel van de binnenstad, terwijl de winkelgebieden hun aandeel weten te handhaven. Dat hangt deels samen met het type winkels: in de binnenstad zijn meer typen detailhandel gevestigd die relatief gevoelig zijn voor de effecten

van e-commerce dan in de winkelgebieden, waar vooral supermarkten en de foodsector zijn oververtegenwoordigd. Met name supermarkten kenden nog groei en daar hebben de winkelgebieden van geprofiteerd. Overigens is ook binnen supermarkten en food het aandeel van de winkelgebieden toegenomen als gevolg van bevolkingsgroei in de nieuwere wijken.

- Vrijtijdsactiviteiten zijn over diverse locatietypen verspreid. De grootste aandelen leveren woongebieden (met een sterk gegroeid aandeel), de specifieke werklocaties (met een iets afgenomen aandeel) en de binnenstad (ook met een iets afgenomen aandeel). Het aandeel van de winkelgebieden is bescheiden. In de binnenstad is veel meer sprake van de menging van de winkelfunctie met horeca, vrije tijd en cultuur dan in de winkelgebieden. In de woongebieden is de groei onder andere te danken aan sportscholen/fitnesscentra en horeca. Het *aantal* arbeidsplaatsen in vrijetijdsactiviteiten is overigens sterk gegroeid. Een lichte afname van het *aandeel* van een locatietype kan dus overeenkomen met een toename van het *aantal* arbeidsplaatsen (bijvoorbeeld in de binnenstad).
- In financiële diensten (een vrij kleine sector binnen Zoetermeer) is het aandeel van woongebieden sterk toegenomen. Het aandeel van kantoorlocaties is eerst toegenomen, maar recentelijk weer wat afgenomen, terwijl het aandeel van de binnenstad gestaag is gedaald. Het gaat hierbij om kleine aantallen in absolute zin. Zo is de groei van het aandeel van de woongebieden in dit geval bijvoorbeeld te danken aan groei van het aantal arbeidsplaatsen in de ook tot de financiële diensten gerekende makelaardij (waaronder één groot bedrijf).
- De ontwikkeling van de aandelen in de totale bedrijvigheid is al uitvoeriger besproken naar aanleiding van figuur III.1: de voornaamste conclusie is dat het aandeel van de bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid afneemt, terwijl het aandeel van de woongebieden sterk is gegroeid.

Ontwikkelingen per locatietype

In figuur III.3 is per locatietype de ontwikkeling van de aandelen weergegeven. Enige bevindingen:

- Materiaalgeoriënteerde activiteiten nemen het grootste aandeel in op bedrijventerreinen, maar dat aandeel slinkt. Kennisdiensten en detailhandel (vooral perifere detailhandel, met een groeiend aandeel) zijn ook regelmatig gevestigd op bedrijventerreinen.
- In de binnenstad neemt openbaar bestuur (waaronder de AIVD) een groot aandeel in. Het aandeel van kennisdiensten is veel kleiner en het aandeel van financiële diensten is zeer klein. Detailhandel blijft achter bij het aandeel van informatiegeoriënteerde activiteiten. Het aandeel van vrijetijdsactiviteiten is vrij klein, maar neemt wel gestaag toe.
- In het buitengebied gaat het om kleine aantallen arbeidsplaatsen in absolute zin. Detailhandel (vooral perifere detailhandel, met een afnemend aandeel) en vrijetijdsactiviteiten leveren de grootste aandelen.
- Het overgrote deel van de werkgelegenheid op kantoorlocaties wordt geleverd door informatiegeoriënteerde activiteiten. Het aandeel van kennisdiensten is hier veel groter dan in de binnenstad. De kantoorlocaties en de binnenstad bedienen duidelijk verschillende segmenten op de kantorenmarkt van Zoetermeer. Bij groothandel gaat het hier vooral om administratieve werkzaamheden, marketing en management.
- Op de specifieke werklocaties leveren vrijetijdsactiviteiten en bouwnijverheid (voornamelijk het kantoor van ERA Contour) de grootste bijdragen aan de werkgelegenheid. Bij openbaar bestuur gaat het hier om belangenorganisaties.
- In de winkelgebieden blijken inderdaad in vrij sterke mate vooral winkelactiviteiten plaats te vinden. Van functiemenging is weinig sprake. Vrijtijdsactiviteiten zijn nauwelijks vertegenwoordigd, maar zorg levert nog een bescheiden (en iets toenemende) bijdrage.
- Binnen de woongebieden is de werkgelegenheid verspreid over diverse brede sectoren, waarbij industrie, transport, openbaar bestuur en, in mindere mate, groothandel en financiële diensten de kleinste aandelen innemen. Kennisdiensten leveren het grootste aandeel in de werkgelegenheid van woongebieden, gevolgd door respectievelijk detailhandel, bouwnijverheid, zorg,

vrijtijdsactiviteiten en onderwijs. Indien de winkelgebieden zouden worden meegeteld bij de woongebieden, zou het aandeel van detailhandel overigens duidelijk toenemen.

- In de zorg/onderwijs locaties tenslotte is de werkgelegenheid ongeveer gelijk verdeeld over onderwijs en zorgactiviteiten. Het aandeel van de overige brede sectoren is zeer klein.

6.3 Ontwikkelingen in de binnenstad

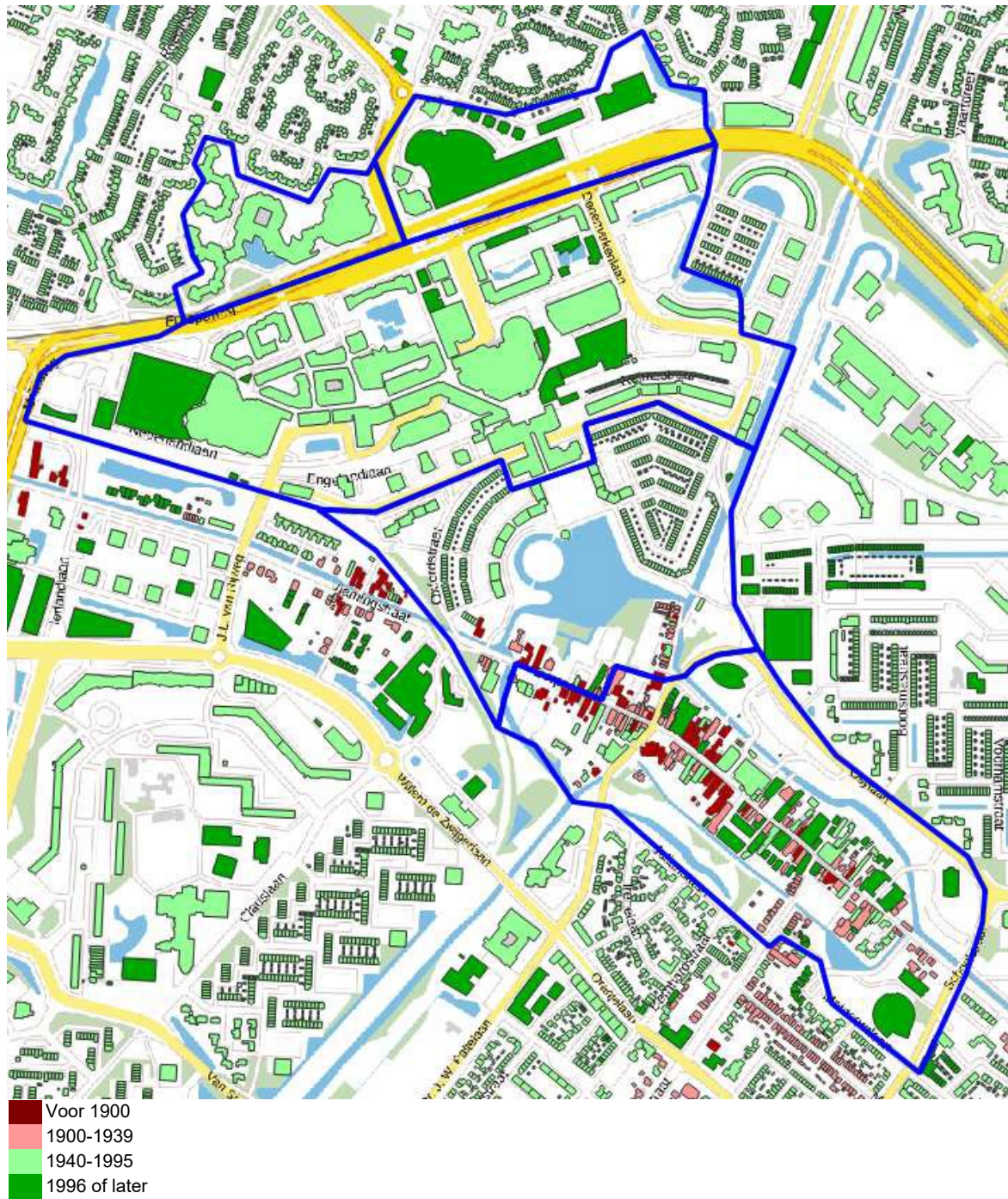
In figuur 6.7 staat de binnenstad volgens de 'Visie Binnenstad 2030' (gemeente Zoetermeer, 2012), door Bureau Louter aangevuld met de locatie Europaweg 4 (zie paragraaf 1.3).

In het onderzoek *'Wonen en werken in de Nederlandse binnensteden'* (Bureau Louter, 2018) zijn de economische prestaties van 81 grote en middelgrote binnensteden onderzocht. De gegevens in dat onderzoek hebben betrekking op het jaar 2016 en de gebiedsafbakening van de binnenstad wijkt af van de gebiedsafbakening in figuur 6.7: de binnenstad volgens het onderzoek van Bureau Louter uit 2016 bestaat uit het totaal voor de deelgebieden Stadshart (met uitzondering van de Athenestraat, de Reimsstraat en het oostelijk deel van de Italiëlaan), Woonhart en Europaweg 4. Het onderzoek plaatst Zoetermeer in perspectief binnen de selectie van 81 binnensteden. Daarbij passen dus de kanttekeningen dat de gegevens iets verouderd zijn en dat de gebiedsafbakening van de binnenstad afwijkt van de afbakening volgens de Visie Binnenstad 2030. In overleg met de gemeente Zoetermeer is besloten om dat onderzoek niet te actualiseren naar gegevens voor 2018 en de gebiedsafbakening aan te passen.

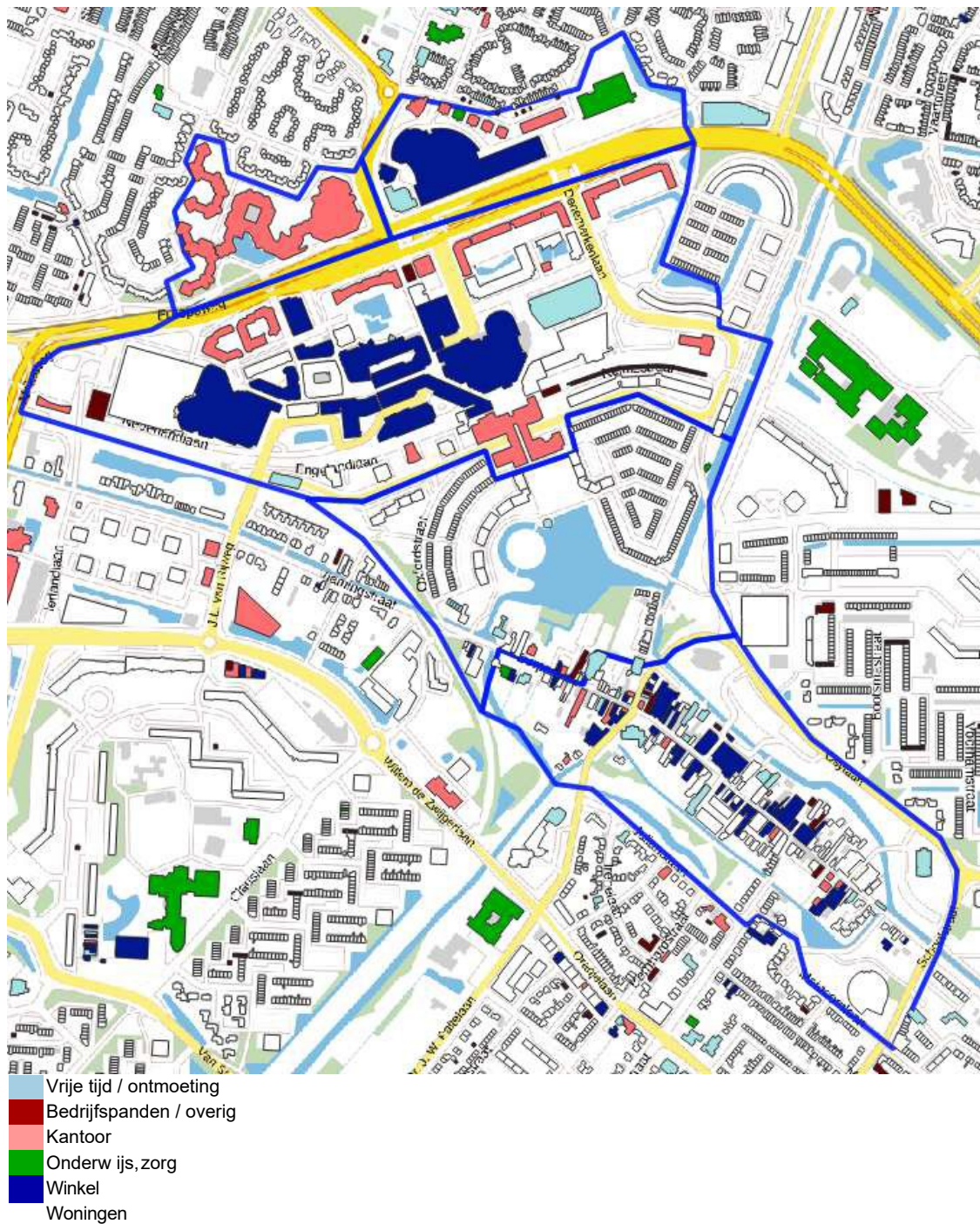
In figuur 6.7 staat de ouderdom van de bebouwing in de binnenstad van Zoetermeer en directe omgeving. Hoewel Zoetermeer voornamelijk na de Tweede Wereldoorlog is gebouwd (vooral vanaf 1970) kent de gemeente ook oude gedeelten, met name langs de Dorpsstraat en de Vlamingstraat. Langs de Dorpsstraat staan overigens ook diverse meer recente gebouwen. Het Dobbegebied en het gemeentehuis zijn in 1984 gebouwd en het Stadshart voornamelijk in de tweede helft van de jaren tachtig en het begin van de jaren negentig, hoewel er ook enige nieuwere gebouwen staan. Het zeer grote kantoorgebouw op Europaweg 4 is in gebruik genomen in 1984. Het Woonhart is voornamelijk gebouwd in de tweede helft van de jaren negentig. Stapsgewijs is de binnenstad dus vanuit het oude centrum (het Dorp) boven de Grote Dobbe in noordelijke richting uitgerold.

In figuur 6.8 staan de typen gebouwen in de binnenstad en omgeving. Naast woningen zijn verschillende typen bedrijfspanden onderscheiden, namelijk winkels, vrije tijd en ontmoeting (zoals café's, restaurants, hotels, musea, theaters, poppodia, enzovoorts), kantoren, onderwijs/zorg en bedrijfspanden. Winkels zijn geconcentreerd langs de Dorpsstraat, in het westelijk deel van het Stadshart en in het Woonhart. Kantoren zijn, naast het gemeentehuis, gevestigd langs de Europaweg en in het Woonhart. Gebouwen met als functie vrije tijd of ontmoeting komen voor in het Dorp, maar slechts incidenteel in de nieuwe delen van de binnenstad. Gebouwen voor onderwijs en zorg bevinden zich slechts in het Woonhart, en daarnaast op een aantal locaties rondom de binnenstad. Ook bedrijfspanden komen slechts incidenteel voor in de binnenstad. Kortom, de bebouwing in de binnenstad bestaat naast woningen (in het Dobbegebied en in het Dorp en in het Stadshart) voornamelijk uit winkels, kantoren en in bescheiden mate uit panden voor vrije tijd/ ontmoeting.

Figuur 6.7 Ouderdom bebouwing binnenstad Zoetermeer



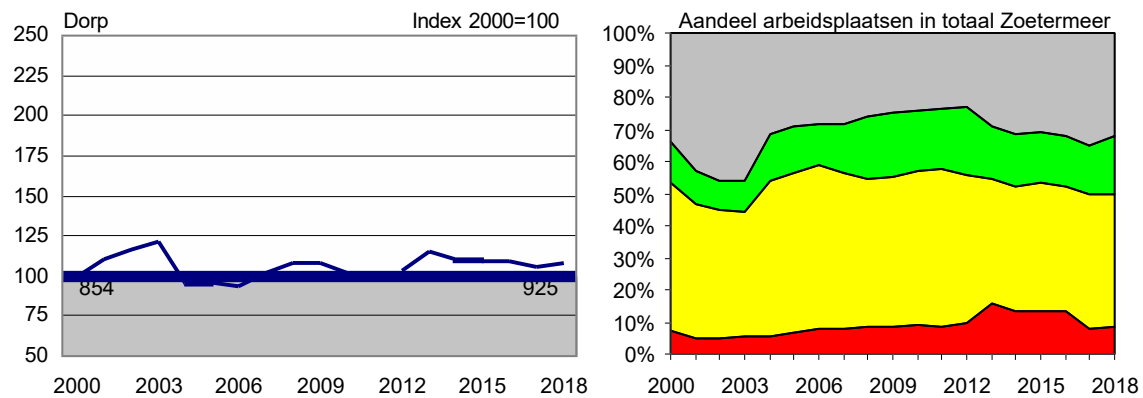
Figuur 6.8 Gebruiksdoel panden in binnenstad Zoetermeer



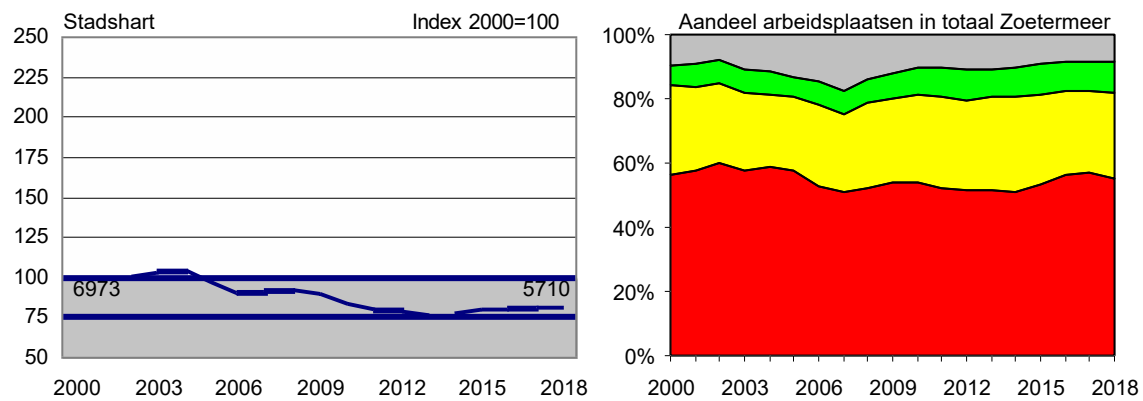
Ontwikkeling werkgelegenheid per deelgebied in de binnenstad

Van de vijf 'deelgebieden' in de binnenstad bestaat de werkgelegenheid op Europaweg 4 volledig uit openbaar bestuur en levert het Dobbegebied weinig arbeidsplaatsen. In figuur 6.9 staan daarom slechts de ontwikkeling in het Dorp, het Stadshart en het Woonhart. In het Dorp zijn informatiegeoriënteerde activiteiten duidelijk minder sterk vertegenwoordigd dan in het Stadshart en het Woonhart.

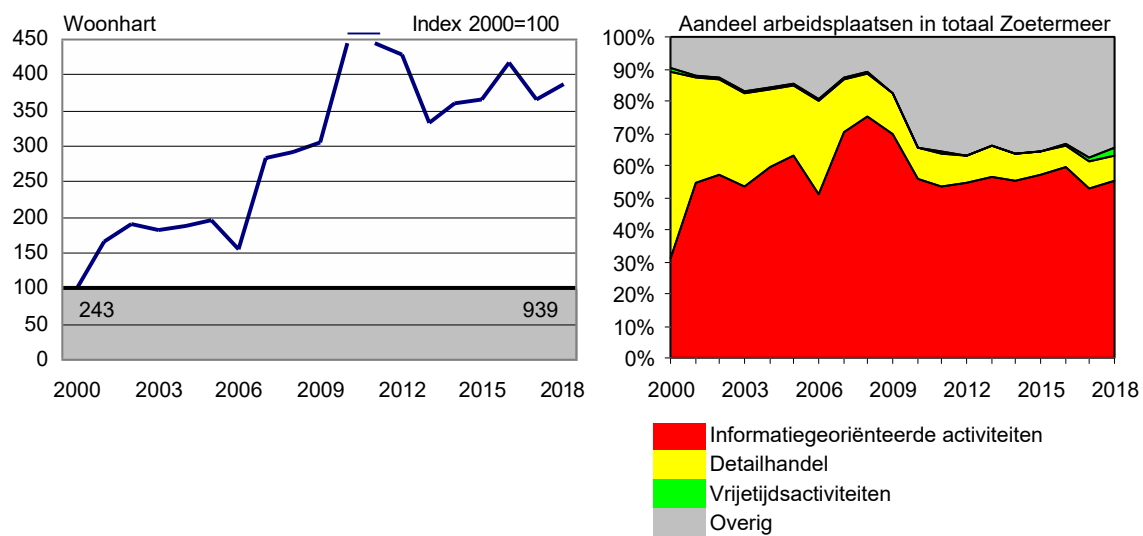
Figuur 6.9a Ontwikkeling arbeidsplaatsen Dorp 2000-2018



Figuur 6.9b Ontwikkeling arbeidsplaatsen Stadshart 2000-2018



Figuur 6.9c Ontwikkeling arbeidsplaatsen Woonhart 2000-2018



6.4 Ontwikkelingen op bedrijventerreinen

Twee jaar geleden is door Bureau Louter een omvangrijk onderzoek gedaan naar bedrijventerreinen in Zoetermeer, met name om hun economische effecten te meten³⁶. De situatie is sindsdien enigszins gewijzigd. Zo zijn inmiddels alle terreinen waar nog kavels beschikbaar waren volledig uitgegeven, met uitzondering van Oosterhage-West en Oosterhage-Oost.

Er wordt naar dat rapport uit 2017 verwezen voor uitgebreide informatie over ontwikkelingen op bedrijventerreinen. Hier wordt slechts enige basisinformatie geleverd. In figuur 6.10 staan de verschillende bedrijventerreinen in Zoetermeer. Dit is nog inclusief de delen waarvoor woningbouw is gepland.

Figuur 6.10 Bedrijventerreinen in Zoetermeer



³⁶ Bureau Louter (2017) *Economische effecten bedrijventerreinen Zoetermeer*. In opdracht van de gemeente Zoetermeer.

In tabel 6.2 staat basisinformatie over alle bedrijventerreinen in Zoetermeer. Daaruit blijkt dat er grote verschillen bestaan tussen de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld naar het gemiddeld opleidingsniveau van het personeel en het percentage van de arbeidsplaatsen dat tot de typische bedrijventerreinsectoren kan worden gerekend. Voor diverse typen bedrijvigheid bestaan er dus vestigingsmogelijkheden op de bedrijventerreinen in Zoetermeer. Dat geldt echter voornamelijk alleen wanneer er op bestaande kavels ruimte vrij komt. Wanneer er niet op het juiste moment ruimte beschikbaar is met de gewenste kenmerken (omvang, milieucategorie, type bebouwing) zullen bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe locatie (bijvoorbeeld omdat zij uitbreiden) buiten Zoetermeer moeten zoeken. De enige locaties waar nog kavels uitgeefbaar zijn, liggen in Oosterheem (Oosterhage-Oost en in beperkte mate Oosterhage-West). Daar is in totaal nog 11.2 hectare uitgeefbaar.

Tabel 6.2 *Kerngegevens bedrijventerreinen in Zoetermeer, situatie 2016*

	Vestigingen	Arbeidspl.	TW (€mln.)	Ha. BT	% BT-sect.	Opl. index	Bouwjaar
Studieterreinen							
Zoeterhage	157	1210	106.6	28.4	65.8%	1.00	1985
Hoornerhage	106	1014	84.9	12.6	80.3%	0.91	1982
Rokkehage-Noord	92	480	39.4	7.9	70.0%	1.08	1984
Totaal	355	2704	230.9	48.9	72.0%	0.98	1984
Benchmarkterreinen							
Lansinghage	345	3849	320.6	54.3	70.7%	1.04	1992
Brinkhage	40	1537	155.4	12.1	63.0%	1.47	1991
Oosterhage-West	13	377	25.2	6.7	55.2%	0.89	1999
Totaal	398	5763	501.2	73.1	67.7%	1.14	1993
BP Oosterheem	79	337	27.2	1.6	17.8%	1.36	2003
Overige terreinen Zmr.	18	1526	139.0	19.9	60.4%	1.20	1981
Totaal terreinen	850	10330	898.3	143.5	66.1%	1.11	1992
Zoetermeer excl. amb.	8333	50977	3881.8	143.5	25.4%	1.26	
Prisma Bedrijvenpark	46	1091	107.0	24.9	88.7%	1.01	2012

Toelichting:

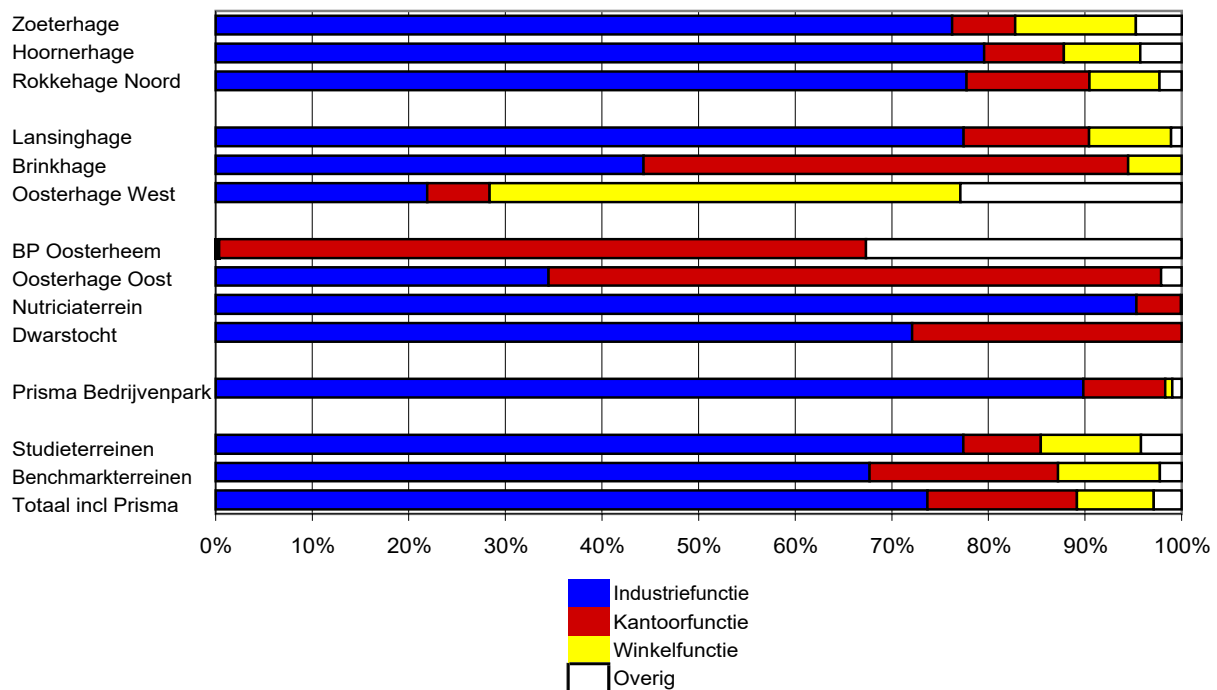
Weergegeven zijn het aantal vestigingen, het aantal arbeidsplaatsen ('Arbeidspl.'), de Toegevoegde Waarde (TW: de omzet min ingekochte goederen en diensten), het aantal door bedrijven en instellingen in gebruik zijnde hectares bedrijventerrein ('Ha. BT'), het percentage van de arbeidsplaatsen dat kan worden gerekend tot typische bedrijventerreinsectoren ('% BT-sect.'), het gemiddeld opleidingsniveau van de arbeidsplaatsen ('Opl. index', die ligt tussen minimaal 0 en maximaal 2³⁷) en het gemiddeld bouwjaar van de panden/gebouwen. Alle gegevens zijn exclusief bedrijven in ambulante activiteiten (zoals thuiszorg en schoonmaakbedrijven), waarvan de werknemers voor het overgrote deel niet op het vestigingsadres van het bedrijf werken. In Zoetermeer werken daar in totaal 2.090 personen in 445 bedrijven, met een Toegevoegde Waarde van € 164.2 mln.

De gegevens hebben betrekking op de situatie per begin 2016, met uitzondering van de in gebruik zijnde hectares, waarvoor het de huidige situatie betreft. Bij BP Oosterheem zijn de bedrijven in het 'liggende deel' van de T niet meegerekend omdat het daar om woningen gaat (met soms een op het woonadres ingeschreven bedrijf).

Op dit moment zijn er op Oosterhage-Oost vooral kantoor(achtige) bedrijven gevestigd (zie figuur 6.11). Dit terrein lijkt vooral geschikt te zijn voor gebouwen met een wat hogere beeldkwaliteit. Voor een aanzienlijk deel van de bedrijven die veelal op 'standaard' terreinen vestigen, ligt vestiging op Oosterhage-Oost niet voor de hand.

³⁷ De arbeidsplaatsen zijn verdeeld in laag, middelbaar en hoog opgeleiden. Vervolgens is een gemiddeld opleidingsniveau bepaald door gewichten toe te kennen van respectievelijk 0, 1 en 2.

Figuur 6.11 Verdeling huidige ruimtebeslag over gebruiksdoelen, situatie 2016



Bron: Bureau Louter (2017)

6.5 Ontwikkelingen van kantoorbedrijvigheid en op kantoorlocaties

Buiten de binnenstad (waar kantooractiviteiten vooral in een brede strook langs de Europaweg zijn geconcentreerd, met een duidelijk accent op openbaar bestuur, in veel mindere mate op kennisdiensten en nauwelijks op financiële diensten) zijn er in Zoetermeer nog vier kantoorlocaties onderscheiden: twee grote, 'pure' kantoorlocaties (Afrikawegzone en A12-zone), een kleinere 'pure' kantoorlocatie (Groeneweg) en een locatie met gemengd kantoren en hoogwaardige bedrijvigheid (Rokkeveen).

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt zijn op twee manieren geanalyseerd. Ten eerste aan de hand van de ontwikkeling van het kantooroppervlak (het bruto vloeroppervlak) met behulp van gegevens van Rudolf Bak (zie ook paragraaf 4.5). Ten tweede is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen gevolgd.

In figuur 6.12 staat de ontwikkeling van de totale voorraad kantoorruimte (in gebruik plus aanbod/leegstand), de in gebruik zijnde voorraad en het leegstandspercentage³⁸ binnen Zoetermeer met een onderscheid naar kantoorlocaties, de binnenstad, bedrijventerreinen en overige locaties. In figuur 6.13 zijn vervolgens de resultaten weergegeven voor de vier grootste kantoorlocaties (in termen van de totale kantorenvoorraad; op kantoorlocatie Rokkeveen is dat iets minder dan 25 duizend vierkante meter bruto; veel minder dan op de vier grootste locaties dus).

³⁸ De termen 'leegstand' en 'aanbod' worden hier door elkaar gebruikt. Desalniettemin zijn er verschillen. Soms staan (delen van) kantoren leeg, maar worden zij niet te koop of te huur aangeboden. Anderzijds kan sprake zijn van aanbod, terwijl de kantoorruimte nog wordt gebruikt. Op het moment dat een pand verkocht/verhuurd wordt, staakt het bedrijf dat daar is gevestigd dan zijn activiteiten. In het gegevensbestand van Bak wordt uitgegaan van het aanbod. Om aan te sluiten bij gangbaar jargon, zal hier echter ook gebruik worden gemaakt van de term 'leegstand' voor het aanbod volgens Bak.

Eerder is al aangegeven dat er de afgelopen tien jaar in Zoetermeer niet of nauwelijks sprake is geweest van nieuwbouw van kantoorgebouwen. Wel zijn er enkele kantoren aan de voorraad onttrokken (met name in het Stadshart). Uit figuur 6.12a blijkt dat de voorraad kantoorruimte in de jaren nul nog sterk is gegroeid op de kantoorlocaties. In de binnenstad was de groei veel lager. Vergeleken met de situatie in 1990 is het verschil in de omvang van de kantoorvoorraad tussen de binnenstad en de kantoorlocaties veel groter geworden. Het kantooroppervlak op de bedrijventerreinen is gestaag toegenomen en is de afgelopen dertig jaar ongeveer verdubbeld. Uit de figuur wordt duidelijk dat er de laatste jaren kantoorruimte aan de voorraad is onttrokken op kantoorlocaties, enigszins op 'overige locaties', in sterke mate in de binnenstad en niet op bedrijventerreinen.

Op wat langere termijn beschouwd blijkt dat de hoeveelheid in gebruik zijnde kantoorruimte vooral in de jaren negentig sterk is gegroeid in Zoetermeer, met op de kantoorlocaties nog een uitloper naar de eerste jaren van deze eeuw (zie figuur 6.12b). In de periode 1990-2002 was bijna sprake van een verdubbeling van het aantal in gebruik zijnde vierkante meters op de kantoorlocaties in Zoetermeer. Ook in de binnenstad groeide de in gebruik zijnde kantorenvoorraad, zij het in een wat lager tempo dan op de kantoorlocaties. Vanaf 2002 stabiliseerde het aantal in gebruik zijnde vierkante meters kantoorruimte op alle vier onderscheiden locatietypen. Vanaf de kredietcrisis is het in gebruik zijnde kantooroppervlak afgenomen op de kantoorlocaties en sinds 2015 ook in de binnenstad en, in mindere mate, op bedrijventerreinen.

Rond de eeuwwisseling lag de leegstand op alle locatietypen (met uitzondering van de 'overige locaties', met weinig vierkante meters in absolute zin) op een zeer laag niveau, waarbij de leegstand op de kantoorlocaties in 1993 overigens nog op meer dan 25% lag (zie figuur 6.12c). Sindsdien is de leegstand tot 2013 voor alle locatietypen toegenomen, het meest voor de kantoorlocaties en het minst voor de binnenstad. Op de kantoorlocaties volgde een verdere toename van het leegstandspercentage, op de bedrijventerreinen is het huidige (hoge) leegstandspercentage ongeveer op het niveau van 2013, terwijl in de binnenstad het leegstandspercentage terugviel naar vrijwel nul.

Wat in figuur 6.12c opvalt, is dat het leegstandspercentage in de binnenstad sinds 1990 nauwelijks een niveau van meer dan tien procent heeft bereikt³⁹, terwijl op kantoorlocaties en sinds het midden van de jaren nul ook op bedrijventerreinen veel hogere pieken werden bereikt. Het lijkt er dus op dat de kantorenvoorraad in de binnenstad veel minder conjunctuurgevoelig is dan op de kantoorlocaties en de bedrijventerreinen. Figuur 6.13 levert wat dat betreft aanvullende inzichten. Europaweg 4 is een weinig dynamisch kantoorgebied. Er staat één zeer groot kantoorpand. Volgens de gegevens van Bak is daar nooit sprake geweest van aanbod/leegstand. Dit terwijl er na het vertrek van het Ministerie van OCW enige tijd voorbij ging voor zich weer een andere grote huurder meldde (de AIVD). Toen moeten grote delen van deze kantoorkolos in de praktijk niet in gebruik zijn geweest, maar de Rijksgebouwendienst heeft het pand niet aangeboden op de vrije kantorenmarkt. Bak registreert daarom geen aanbod. Doordat dit pand een zeer groot aandeel heeft in de totale kantorenvoorraad in de binnenstad, drukt dat het totale leegstandspercentage voor dat gebied.

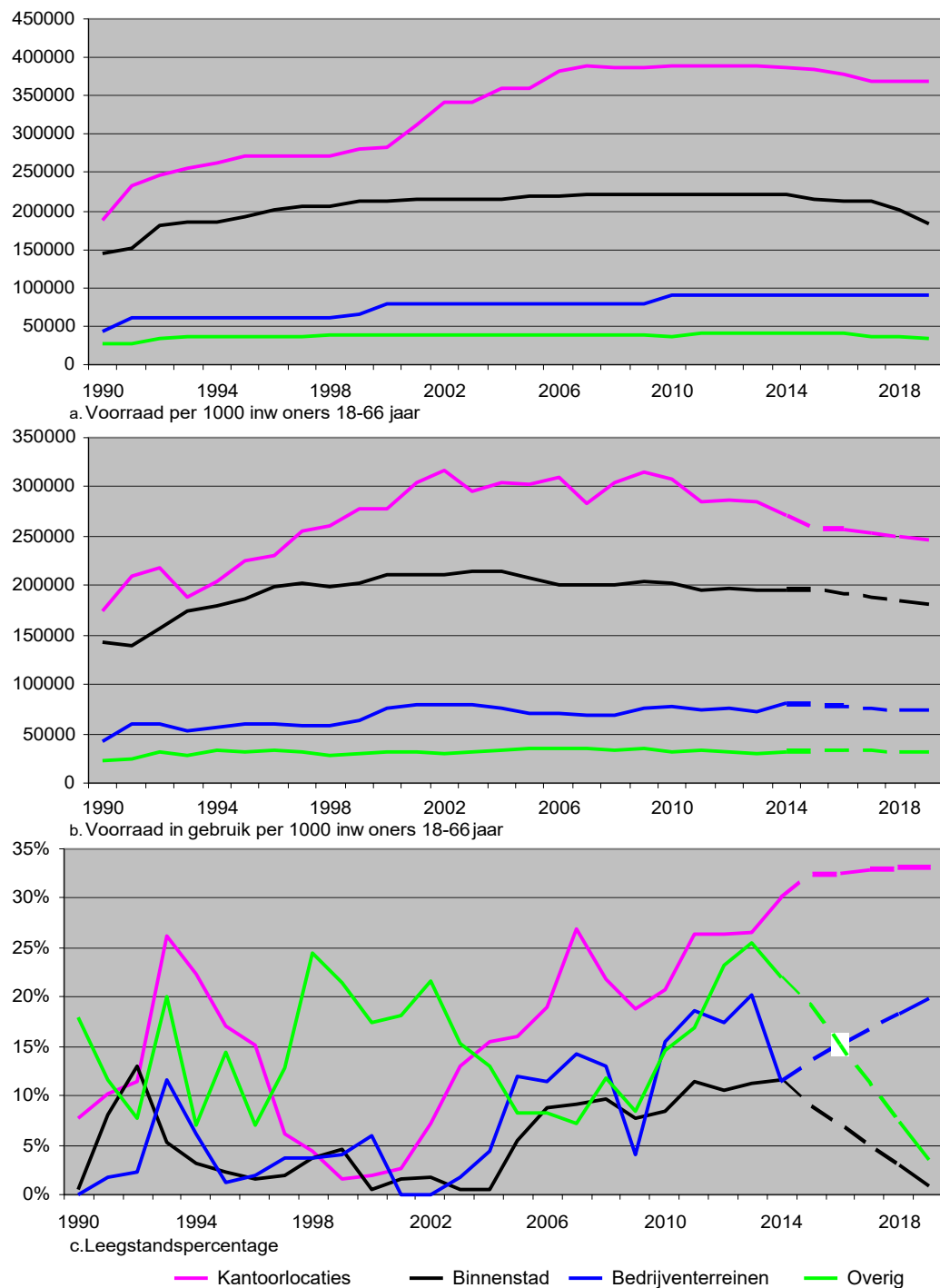
Uit figuur 6.13a blijkt dat de kantorenvoorraad in de A12-zone sterk is gegroeid in de periode 1990-2006. In het Stadshart groeide de voorraad nog tot het einde van de vorige eeuw. Afgezien van wat uitbreidingen in het vorige decennium bestond de Afrikawegzone al grotendeels rond 1990. In het Stadshart is de afgelopen jaren sprake geweest van een aanzienlijke onttrekking van kantoren aan de voorraad (zie het kader 'Onttrekkingen kantoren sinds 2015').

De ontwikkeling van de in gebruik zijnde kantorenvoorraad maakt duidelijk dat de Afrikawegzone deze eeuw is teruggevallen: de huidige in gebruik zijnde kantoorruimte is minder dan de helft van het niveau rond de eeuwwisseling. De A12-zone is juist sterk gegroeid, met name in de periode 1990-2006. Daarna volgde een terugval, maar de laatste jaren vertoonde de A12-zone weer een aanzienlijk groei. Het Stadshart vertoont een gelijkmatige ontwikkeling: in de jaren negentig een steeds verder afvlakkende groei en daarna een gestage afname, met de laatste jaren overigens een versnelling in de afname.

³⁹

Bij Bak gaat het alleen om panden met minstens 600 vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Figuur 6.12 Kantooroppervlak en leegstandspercentage, jan.1990- jan.2019



Toelichting: Weergegeven is het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (figuur 6.12a en 6.12b). In figuur 6.12c staat het aanbod van kantoorruimte als percentage van de totale voorraad (het 'leegstandspercentage'). Waarnemingen voor de totale voorraad zijn voor alle jaren beschikbaar, maar voor de voorraad in gebruik en het leegstandspercentage slechts tot en met jan. 2015 en voor jan. 2019. De waarnemingen voor jan. 2015 en jan. 2019 zijn met een stippellijn 'verbonden'.

Bron: Kantorenbestand Rudolf Bak; Bewerking: Bureau Louter

Onttrekkingen aan kantorenvorraad sinds 2015

Sinds 2015 is er, aldus gegevens van Rudolf Bak, in Zoetermeer 59.000 vierkante meter bvo (bruto vloeroppervlak) aan kantoorruimte aan de voorraad onttrokken, waarvan 11.000 vierkante meter is gesloopt en 48.000 vierkante meter is/wordt getransformeerd naar woningen. Dit is als volgt over de gemeente verdeeld:

- 11.000 m2 sloop in het Stadshart
- 28.000 m2 transformatie naar woningen in het Stadshart
- 15.000 m2 transformatie naar woningen op de Afrikawegzone (Bredewater)
- 5.000 m2 transformatie naar woningen elders in Zoetermeer

Figuur 6.13c maakt duidelijk dat de leegstand, volgens de gegevens van Rudolf Bak, in de Afrikawegzone inmiddels is opgelopen naar boven de 50%. In het Stadshart en de A12-zone was juist sprake van een afname. In het Stadshart was dat overigens vooral te danken aan sloop/transformatie van kantoorruimte: de in gebruik zijnde kantoorruimte nam namelijk ook af in het Stadshart. Uit de figuur blijkt ook dat in het Stadshart soms wel degelijk vrij hoge leegstandspercentages werden gerealiseerd (met pieken tot bijna twintig procent), in tegenstelling tot de binnenstad als geheel (inclusief Europaweg 4).

In figuur 6.14 staan kantoren met een in gebruik zijnde oppervlakte van minstens 2.000 vierkante meter bvo en in figuur 6.15 staan kantoorpanden met minstens 2.000 vierkante meter leegstaande kantoorruimte.

Uit figuur 6.14 komen de belangrijkste kantorenconcentraties in Zoetermeer naar voren: langs de Europaweg, langs de Afrikaweg, aan de zuidzijde van de A12, enkele stroken op kantoorlocatie Rokkeveen, langs de Bleiswijkseweg (Dutch Innovation Park) en hier en daar wat concentraties op bedrijventerreinen, zoals aan de noordkant van Lansinghage. De leegstand is veel meer ruimtelijk geconcentreerd (zie figuur 6.15). Zoals al eerder werd geconstateerd, komt in de binnenstad momenteel nauwelijks leegstand voor, maar zijn er concentraties op de A12-zone, langs de Bleiswijkseweg en, vooral, in de Afrikawegzone.

Ontwikkeling arbeidsplaatsen op kantoorlocaties

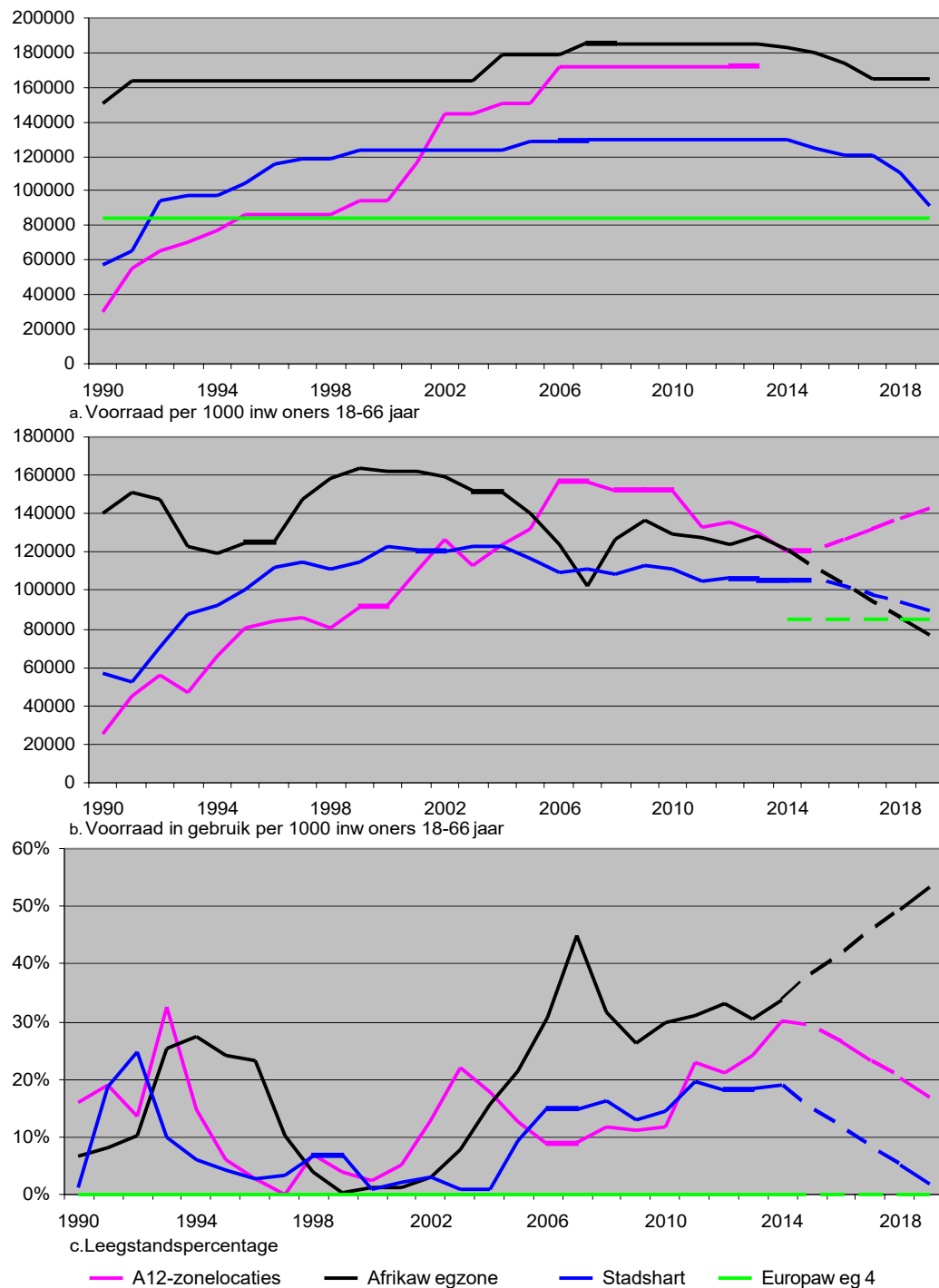
In figuur 6.16 staan ontwikkelingen in termen van het aantal arbeidsplaatsen voor de drie grootste kantoorlocaties en voor de binnenstad. De informatiegeoriënteerde activiteiten (de voornaamste gebruikers van kantoorruimte) zijn onderverdeeld naar openbaar bestuur, financiële diensten, software & callcenters en overige kennisdiensten (de brede sector 'kennisdiensten' is hier dus gesplitst naar twee deelsectoren). In het kader callcenters in Zoetermeer wordt ingegaan op hun omvang en locatie binnen Zoetermeer.

Callcenters in Zoetermeer

In Zoetermeer zijn vijf callcenters gevestigd met meer dan 300 werknemers (waarvan de grootste 650 werknemers heeft). Callcenters zijn in kantoren gevestigd, maar de gemiddelde kantoorruimte per bij het bedrijf ingeschreven werknemer is veel lager dan gangbaar is voor bedrijven die in een kantoor zijn gevestigd. Van de 2.253 werknemers bij in Zoetermeer gevestigde callcenters werken er 2.176 bij deze top-5. Het totale kantooroppervlak dat zij gebruiken is (volgens BAG) 13.502 vierkante meter. Dat is een gemiddelde van slechts 6,2 vierkante meter per werknemer. Tussen de vijf callcenters bestaan verschillen, van een minimum van 2,2 vierkante meter per werknemer tot een maximum van 11,3 vierkante meter per werknemer. De locaties van de callcenters zijn:

- Perfect Call: Orfeoschouw 70 (Woonhart). Deze vestiging vormt een belangrijke verklaring voor het grote aantal arbeidsplaatsen in informatiegeoriënteerde activiteiten in het Woonhart.
- Teleperformance: Ierlandlaan 45 (Afrikaweg).
- KCS Achmea: Baron de Coubertinlaan 35 (A12-zone)
- Webhelp Nederland: Rooseveltlaan 3 (A12-zone)
- Webhelp Nederland: Koraalrood 50 (Rokkeveen)

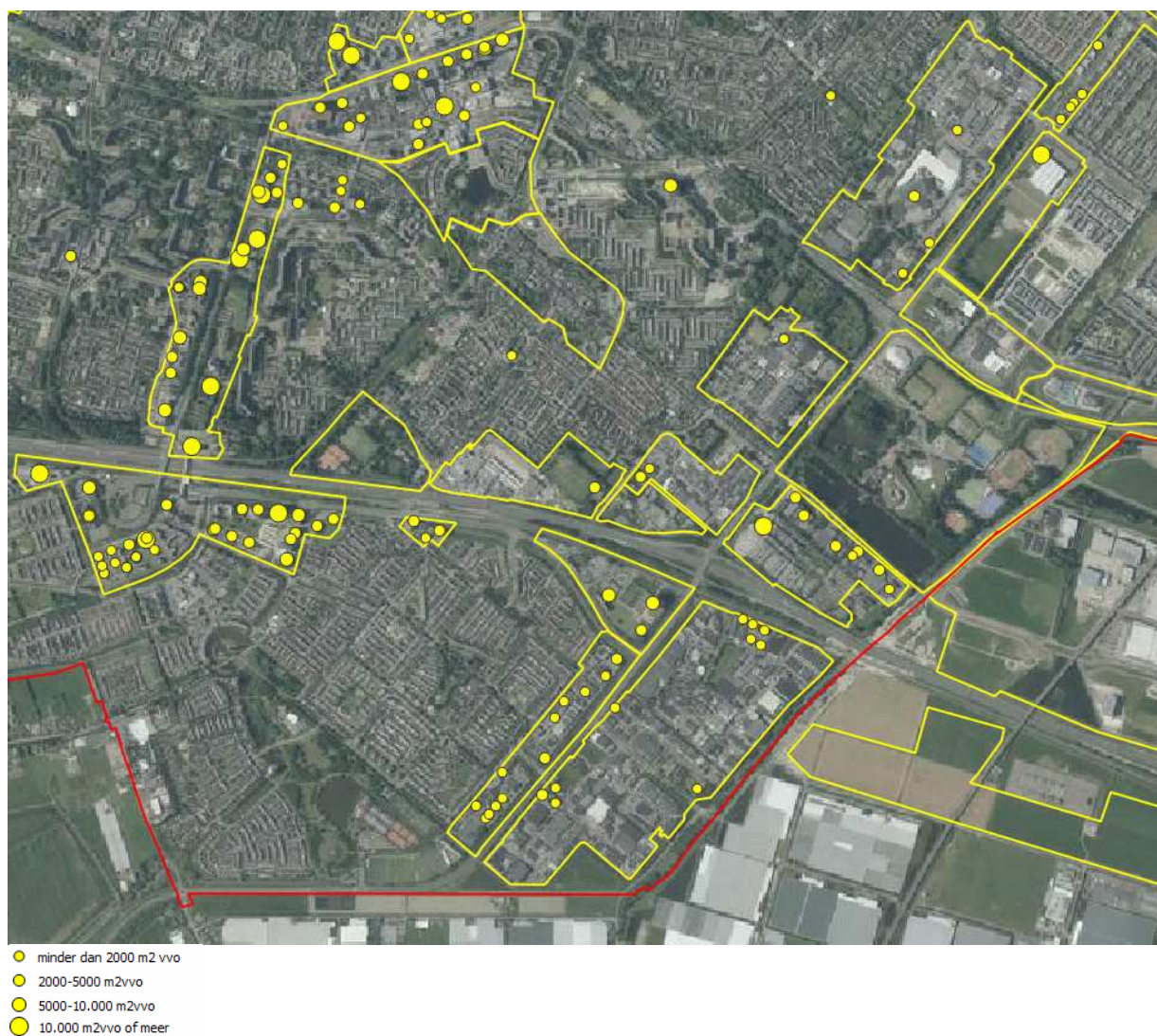
Figuur 6.13 Kantooroppervlak en leegstandspercentage, jan.1990- jan.2019



Toelichting: Weergegeven is het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (figuur 6.13a en 6.13b). Figuur 6.13c bevat het aanbod van kantoorruimte als percentage van de voorraad (het 'leegstandspercentage'). Waarnemingen voor de totale voorraad zijn voor alle jaren beschikbaar, maar voor de voorraad in gebruik en het leegstandspercentage slechts tot en met jan. 2015 en voor jan. 2019. De waarnemingen voor 2015 en 2019 zijn met een stippellijn 'verbonden'. Dit zijn geen feitelijke waarnemingen.

Bron: Kantorenbestand Rudolf Bak; Bewerking: Bureau Louter

Figuur 6.14 Voorraad kantoorruimte per pand, januari 2019



Figuur 6.15 Leegstand per pand, januari 2019

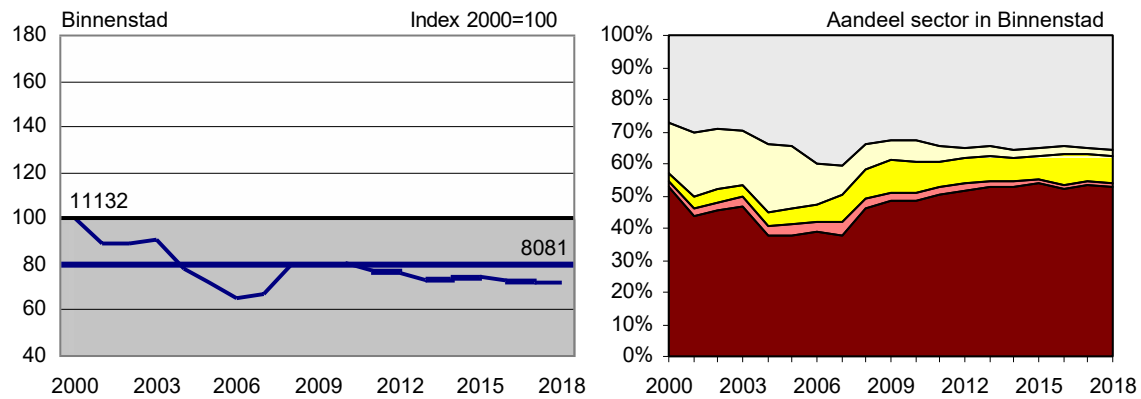


Links in figuur 6.16 is de al eerder besproken ontwikkeling van de totale werkgelegenheid op de vier locaties weergegeven: een afname in de binnenstad en in de Afrikawegzone en een toename op de A12-zone en kantorenlocatie Rokkeveen. Enige bevindingen:

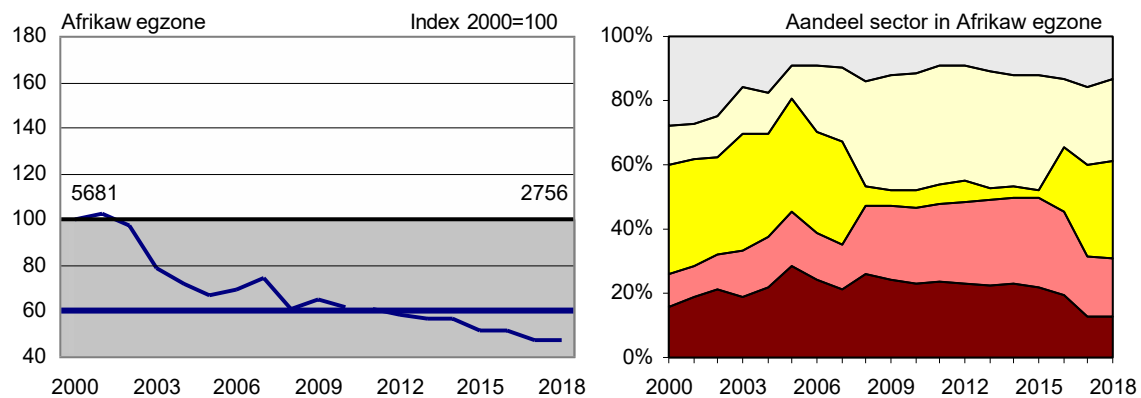
- Openbaar bestuur levert in de binnenstad een veel groter aandeel van de werkgelegenheid dan op de drie kantorenlocaties.
- Het aandeel van overige bedrijvigheid is in de binnenstad veel groter dan in de Afrikawegzone en de A12-zone omdat de binnenstad ook een publieksfunctie heeft (winkelen en vrijetijdsbesteding). Op Rokkeveen is het aandeel van de overige bedrijvigheid hoger dan op de andere kantoorlocaties omdat Rokkeveen een kantoorfunctie combineert met een functie als hoogwaardig bedrijventerrein.
- Uit de onderverdeling naar financiële diensten, software & callcenters en overige kennisdiensten (zoals economische, technische en juridische adviesbureaus) blijkt dat software & callcenters een grote bijdrage leveren aan de werkgelegenheid in de A12-zone en Rokkeveen, dat financiële diensten slechts in de Afrikawegzone een substantiële bijdrage leveren en dat overige

kennisdiensten (voornamelijk adviesbureaus) op Rokkeveen een wat minder groot aandeel innemen dan in de Afrikawegzone en de A12-zone.

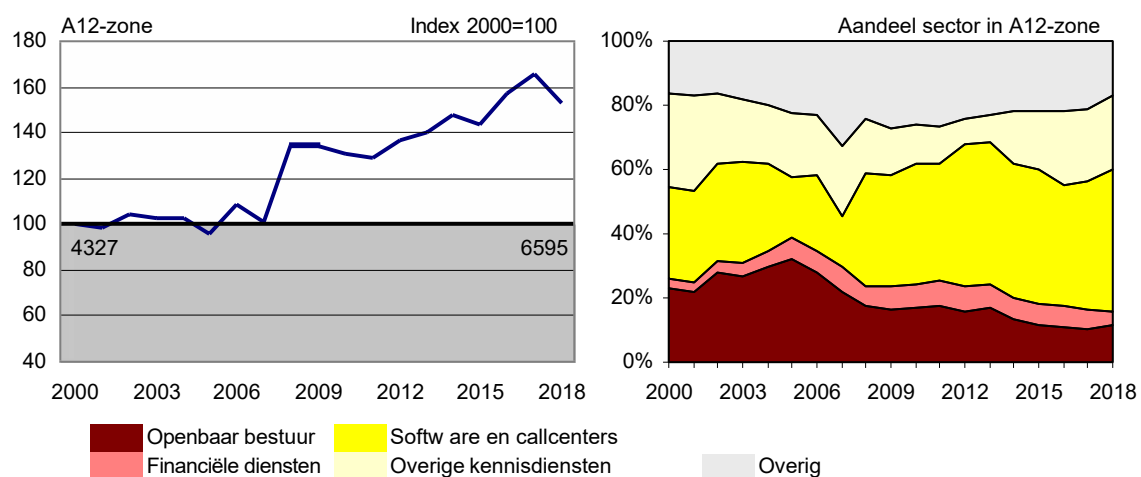
Figuur 6.16a Ontwikkeling arbeidsplaatsen binnenstad 2000-2018



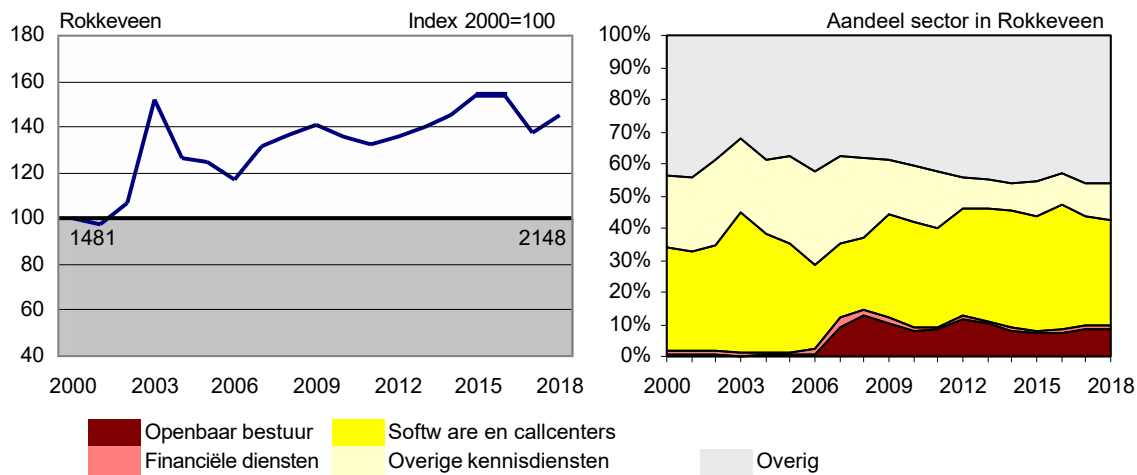
Figuur 6.16b Ontwikkeling arbeidsplaatsen Afrikawegzone 2000-2018



Figuur 6.16c Ontwikkeling arbeidsplaatsen A12-zone 2000-2018



Figuur 6.16d Ontwikkeling arbeidsplaatsen Rokkeveen 2000-2018



6.6 Ontwikkelingen op winkellocaties

Het winkelaanbod in Zoetermeer is met een duidelijke filosofie opgezet: per wijk is een winkelcentrum opgezet, waarvan de omvang min of meer proportioneel is met het aantal inwoners. Daarnaast zijn er het 'oorspronkelijke' winkelcentrum (de Dorpsstraat) en het 'nieuwe' winkelcentrum (het Stadshart), naast een specifieke locatie voor perifere detailhandel (het Woonhart). De wijkcentra zijn vooral gespecialiseerd in het segment dagelijkse boodschappen, de twee winkelcentra in de binnenstad kennen een breder assortiment, met ook veel winkels in het luxe segment (zoals modezaken).

Winkelvloeroppervlak

In tabel 6.3 staan enkele kenmerken van de diverse winkelcentra. Door Bureau Louter is een 'hiërarchie' aangebracht op basis van het winkelvloeroppervlak en het aantal verkooppunten:

1. Meer dan 20.000 m² wvo en meer dan 100 verkooppunten
2. 10.000-20.000 m² wvo en 50-100 verkooppunten
3. 5.000 - 10.000 m² wvo en 25-50 verkooppunten ('grote wijkcentra')
4. Minder dan 5.000 m² wvo en minder dan 25 verkooppunten ('kleine wijkcentra')

Daarnaast is er nog het Woonhart (dat officieel binnen de wijk Buytenwegh De Leyens valt) en zijn er nog verkooppunten in de bebouwde kom, op bedrijventerreinen (exclusief de autobranche) en in het buitengebied. Bij de berekening van de leegstand is de methodiek van Locatus gevolgd. De categorie '% in en om huis' komt vrijwel overeen met wat in dit onderzoek is aangemerkt als 'perifere detailhandel' (exclusief de autobranche).

In de wijk 'centrum' zijn er buiten de binnenstad nog vier kleine winkelcentra. Verder heeft elke wijk minstens één winkelcentrum, waarvan die in Oosterheem, Rokkeveen en Meerzicht het grootst zijn. De leegstand is het hoogst in de Dorpsstraat en, in wat mindere mate, het Centrum (binnen het Stadshart, waar ook een omvangrijke kantorencluster is gevestigd). In de wijkcentra is het leegstandspercentage in het algemeen laag tot zeer laag, met als enige uitzonderingen Meerzicht en het kleine De Vlieger. In het Woonhart ligt de leegstand enigszins boven het frictieniveau van vijf procent. In de bebouwde kom, op de bedrijventerreinen en buiten de bebouwde kom is niet nauwelijks sprake van leegstand. Later in deze paragraaf wordt ingegaan op de samenstelling van het winkelaanbod in de verschillende winkelgebieden. Daaruit blijkt dat in winkelcentra met een groot aandeel 'supermarkten en food' het leegstandspercentage

in het algemeen laag is, terwijl een groot aandeel in het luxe segment juist vaak overeenkomt met een hoog leegstandspercentage. Hier lijkt een verband te bestaan tussen leegstand en internetgevoeligheid van het winkelaanbod.

Tabel 6.3 Winkelcentrahiërarchie in Zoetermeer

Hiërarchie	Winkelgebied	Wijk	Wvo (m2 * 1.000)	Verkoop- punten	% leegstand Locatus	% in/om huis
1	Centrum	Centrum	51.2	166	12.1	12.6
2	Dorpsstraat	Centrum	12.3	91	20.4	15.7
3	Oosterheem	Oosterheem	7.9	27	2.0	4.8
3	Rokkeveen	Rokkeveen	6.9	30	2.4	4.3
3	Meerzicht	Meerzicht	5.6	28	10.5	4.4
4	Buytenwegh	Buytenwegh De Leyens	3.7	13	2.1	1.8
4	Seghwaert	Seghwaert	3.2	12	1.1	2.3
4	De Leyens	Buytenwegh De Leyens	3.1	12	0.0	10.3
4	Meeuwenveld	Seghwaert	2.3	9	2.1	5.0
4	Noordhove	Noordhove	2.0	7	0.0	3.4
4	De Vlieger	Rokkeveen	1.8	7	16.3	3.2
4	Vijverhoek	Centrum	1.5	5	0.0	7.4
4	Croesinckplein	Centrum	1.4	4	0.0	0.0
4	Oranjelaan	Centrum	0.6	7	0.0	30.8
4	Piet Heinstraat	Centrum	0.5	6	0.0	26.2
	Woonhart	Buytenwegh De Leyens	17.0	19	9.4	100.0
	Bebouwde kom		12.7	30	0.8	87.1
	Bedrijventerrein	Industriegebied	27.3	31	0.0	86.2
	Buiten beb. kom	Buitengebied	22.0	13	0.3	97.7
Totaal			183.0	516	6.3	47.6

Bron: Gemeente Zoetermeer/ Locatus. Bewerking: Bureau Louter

Het '% in/om huis' biedt een eerste inzicht in het type aanbod in de verschillende winkelgebieden. In het Woonhart gaat het uitsluitend en in de bebouwde kom, buiten de bebouwde kom en op bedrijventerreinen gaat het hoofdzakelijk om dit segment. In totaal heeft dit type winkels een aandeel van bijna vijftig procent van het winkelvloeroppervlak in Zoetermeer⁴⁰. In de twee grote winkelcentra in de binnenstad ligt het aandeel boven de tien procent, in de drie grote wijkcentra steeds onder de vijf procent.

In paragraaf 6.2 is aandacht besteed aan de ontwikkeling van het totaal aantal arbeidsplaatsen per locatietype en locatie, waaronder alle locaties in de binnenstad en alle winkelgebieden. In deze paragraaf wordt specifiek aandacht besteed aan de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in detailhandel. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar vijf typen, namelijk:

- Supermarkt en food
- Luxe artikelen
- Overige detailhandel
- Periferie detailhandel
- Autohandel (veelal in combinatie met reparatie)

⁴⁰ Overigens is het aandeel in termen van arbeidsplaatsen en omzet veel lager omdat dit een zeer ruimte-extensief type detailhandel is (een hoog aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak per medewerker).

De aandacht gaat hier uit naar 'fysieke winkels'. Aan detailhandel via internet (webshops) is hier daarom geen aandacht besteed.

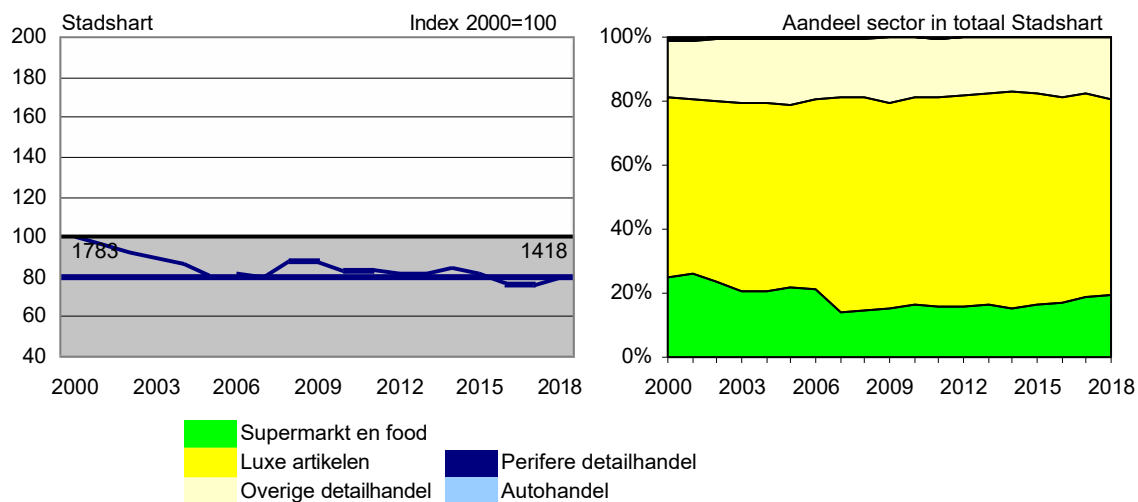
Arbeidsplaatsen

In figuur 6.17 zijn zeven typen locaties onderscheiden, namelijk drie locaties in de binnenstad, grote winkelcentra, kleine winkelcentra, bedrijventerreinen en woonbebouwing & buitengebied. Niet alle locatietypen zijn dus in deze analyse betrokken. Kantoorlocaties, specifieke werklocaties en zorg/onderwijs locaties zijn buiten beschouwing gelaten omdat hun winkelfunctie zeer bescheiden is.

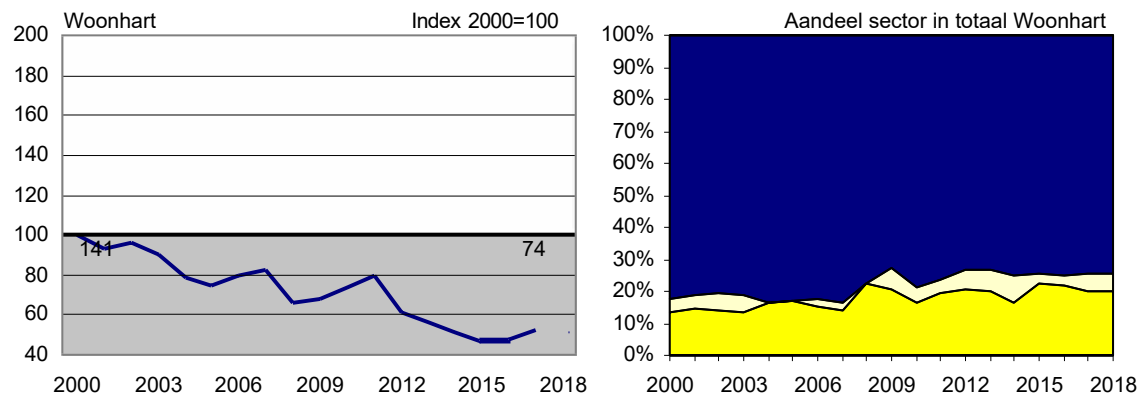
Enkele bevindingen:

- Tussen de zeven gebieden bestaan verschillen in ontwikkeling in het totaal aantal arbeidsplaatsen in detailhandel. In het Stadshart, het Woonhart en (in beperkte mate) Dorp neemt het aantal arbeidsplaatsen in detailhandel af en ook in woonbebouwing & buitengebied is sprake van een lichte afname, vooral als gevolg van recente ontwikkelingen. Daarentegen nam het aantal arbeidsplaatsen sterk toe in de drie grote winkelcentra en in mindere mate in de kleine winkelcentra. Ook op bedrijventerreinen is het aantal arbeidsplaatsen toegenomen, hoewel dat uitsluitend het gevolg is van groei in de eerste helft van de jaren nul.
- Er is sprake van een duidelijke 'taakverdeling' tussen typen winkelgebieden. Winkels in luxe artikelen zijn de specialisatie van het Stadshart en in wat mindere mate van het Dorp en het Woonhart, maar nemen in de overige gebieden slechts een bescheiden aandeel in. Supermarkten en food leveren het overgrote deel van de werkgelegenheid in detailhandel in de winkelcentra. Hun aandeel is in het Dorp al duidelijk lager en dat geldt zeker voor het Stadshart. In het Woonhart, op bedrijventerreinen en in de woonbebouwing komt dit type detailhandel niet of nauwelijks voor. Perifere detailhandel neemt een groot aandeel in binnen het Woonhart en in mindere mate op bedrijventerreinen en in de woonbebouwing. Autohandel, een specifiek type perifere detailhandel, komt zelfs uitsluitend voor op bedrijventerreinen en in de woongebieden & buitengebied. 'Overige detailhandel' tenslotte levert de grootste bijdrage in het Dorp.
- Binnen de zeven typen winkelgebieden verschuiven de aandelen van de vijf typen detailhandel niet sterk. De zeven typen winkelgebieden handhaven hun specialisaties dus door de tijd. De enige substantiële verschuiving is opgetreden in autohandel. In de woongebieden & buitengebied neemt het aandeel van autohandel in de totale detailhandel af. Autohandel tendert te verplaatsen van de woonbebouwing & buitengebied naar bedrijventerreinen.

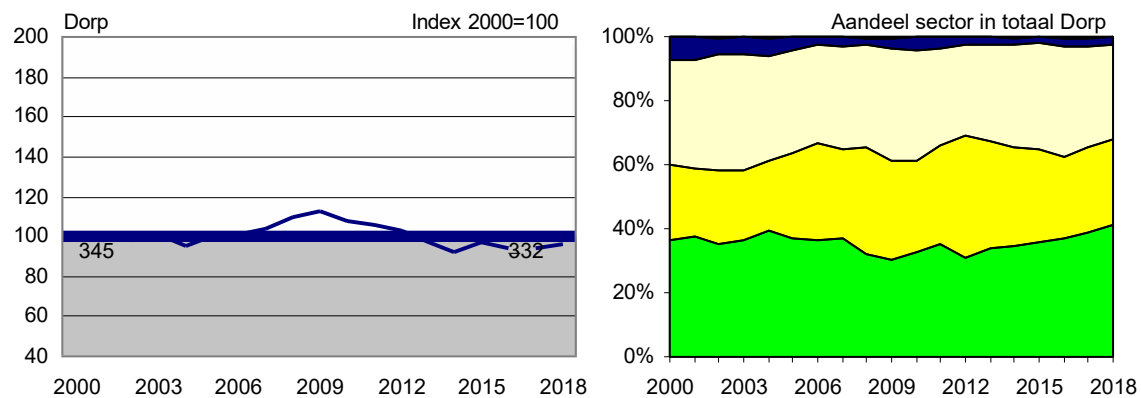
Figuur 6.17a Ontwikkeling arbeidsplaatsen detailhandel, Stadshart 2000-2018



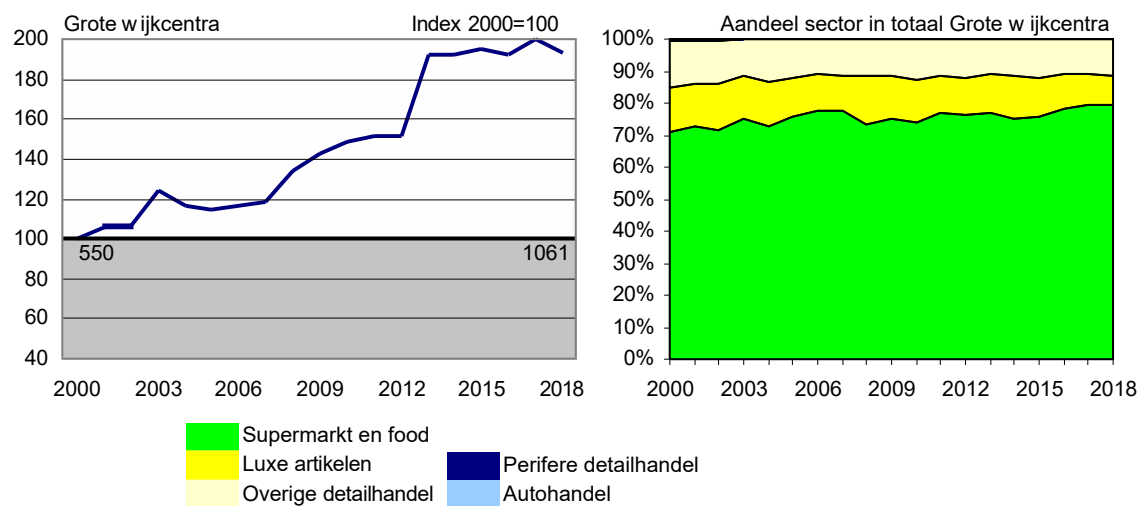
Figuur 6.17b Ontwikkeling arbeidsplaatsen detailhandel, Woonhart 2000-2018



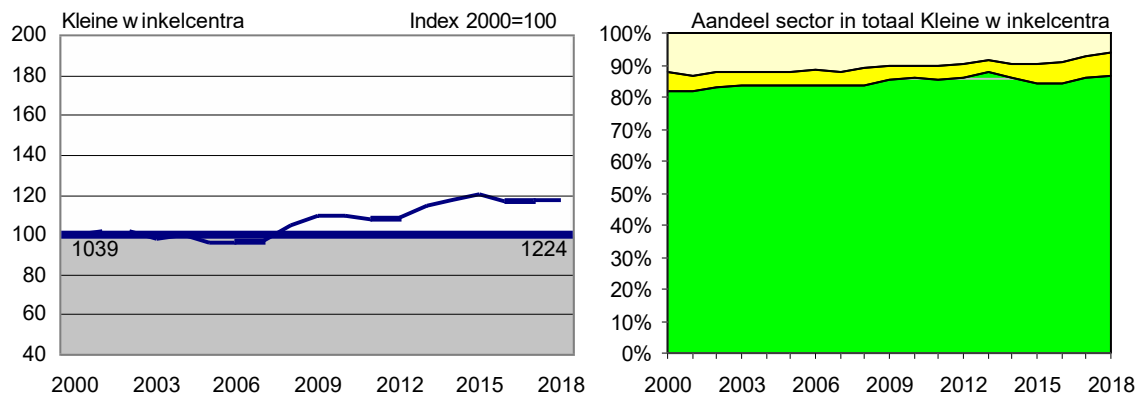
Figuur 6.17c Ontwikkeling arbeidsplaatsen detailhandel, Dorp 2000-2018



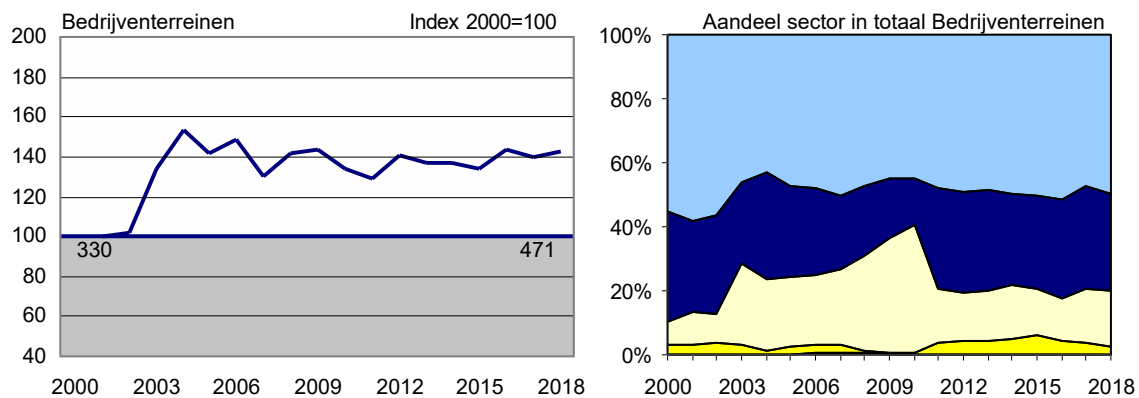
Figuur 6.17d Ontwikkeling arbeidsplaatsen detailhandel, Grote winkelcentra 2000-2018



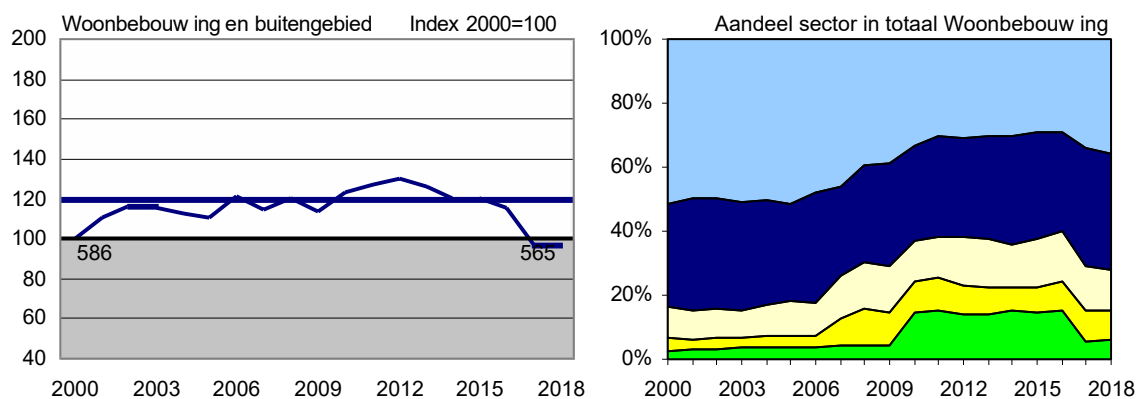
Figuur 6.17e Ontwikkeling arbeidsplaatsen detailhandel, Kleine winkelcentra 2000-2018



Figuur 6.17f Ontwikkeling arbeidsplaatsen detailhandel, Bedrijventerreinen 2000-2018



Figuur 6.17g Ontwikkeling arbeidsplaatsen detailhandel, Woongebieden en buitengebied 2000-2018



6.7 Ontwikkelingen in woongebieden

Eerder werd duidelijk dat het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen in woongebieden zeer sterk is toegenomen (zie paragraaf 4.5). Hier wordt een uitsplitsing gemaakt naar de individuele woonbuurten. dat gebeurt via de volgende opbouw:

1. Het aantal ZZP'ers (vestigingen met één werkzame persoon).
2. Het totaal aantal arbeidsplaatsen in de zuivere woongebieden (dus inclusief de vestigingen met meer dan één werkzame persoon).
3. De arbeidsplaatsen in de woongebieden inclusief de winkelcentra.
4. Tenslotte worden daar de zorg/onderwijs locaties bij opgeteld.

Op deze manier worden dus vier 'niveaus' onderscheiden, waarvan niveau 2 de werkgelegenheid in zuivere woongebieden vormt.

In figuur 6.18 staat per buurt het aantal arbeidsplaatsen per inwoner voor elk niveau en in figuur 6.19 staat per buurt de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per niveau. Het Stadscentrum, met een beperkt aantal arbeidsplaatsen buiten het door de binnenstad afgebakende gebied is niet weergegeven. Bij het Dorp gaat het slechts om het deel dat buiten de binnenstad valt. Het winkelcentrum aan de Dorpsstraat wordt dus ook niet meegeteld in dit woongebied Dorp. Naast de totalen per buurt staan in de figuur tevens het totaal voor alle woonbuurten, het totaal voor het 'Aandachtsgebied' (zie figuur I.3 in bijlage I), waar ongeveer een derde deel van de bevolking van Zoetermeer woont, en het totaal voor 'Laag Zoetermeer', de wat nieuwere woonwijken met weinig hoogbouw.

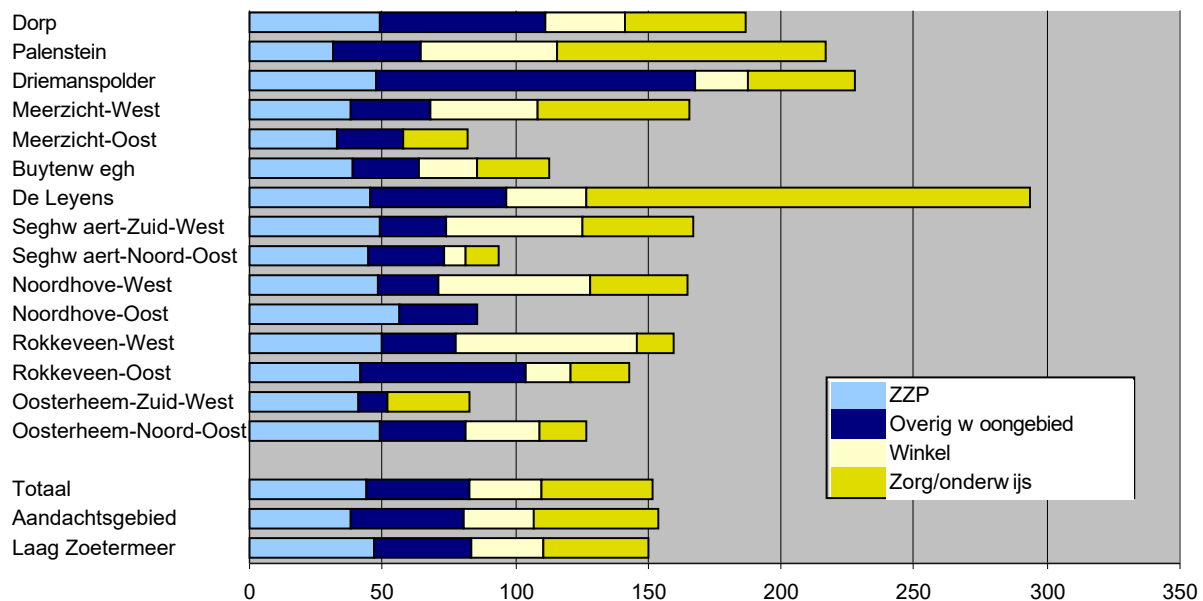
In de zuivere woongebieden van Zoetermeer (dus zonder de winkelcentra en de zorg/onderwijs locaties) zijn 5.200 ZZP'ers werkzaam. In de meeste buurten zijn er tussen 40 en 50 ZZP'ers per duizend inwoners, met positieve uitschieters in Noordhove-Oost en negatieve uitschieters in Palenstein, Meerzicht-Oost en, in mindere mate, Meerzicht-West. In Laag Zoetermeer ligt het aantal ZZP'ers per duizend inwoners wat hoger dan in het Aandachtsgebied. Achterliggende gegevens leren dat in Laag Zoetermeer met name het aantal ZZP'ers in kennisdiensten hoger is dan in het Aandachtsgebied. Dat hangt waarschijnlijk samen met het hogere gemiddelde opleidingsniveau van de inwoners van Laag Zoetermeer.

De verschillen tussen de buurten zijn voor de overige bedrijvigheid in de (zuivere) woongebieden groter dan voor de ZZP'ers. In Driemanspolder is bijvoorbeeld veel bedrijvigheid geconcentreerd in bedrijfspanden langs de Van Rijweg. Ook in de buurten Dorp, De Leyens en Rokkeveen-Oost is het aantal arbeidsplaatsen in het zuivere woongebied hoog.

Vervolgens kunnen de winkelcentra worden toegevoegd. In een aantal buurten is geen winkelcentrum gevestigd (Meerzicht-Oost, Noordhove-Oost en Oosterheem-Zuid-West). Wanneer de winkelcentra worden meegerekend stijgt het aantal arbeidsplaatsen in Noordhove-West, Rokkeveen-West, Seghwaert-Zuid-West en Palenstein sterk. In verhouding tot het aantal inwoners leveren de winkelcentra daar veel arbeidsplaatsen.

Wanneer tenslotte tevens de zorg/onderwijs locaties worden toegevoegd levert De Leyens duidelijk de meeste arbeidsplaatsen. Daar is onder andere het LangeLand Ziekenhuis gevestigd. Ook Palenstein kent veel arbeidsplaatsen van dit type. Dat is aan enkele grote vestigingen in het onderwijs te danken, waaronder mboRijnland, alsmede voortgezet onderwijs. Wordt deze meest ruime afbakening van 'wijkeconomie' gehanteerd, dan is er sprake van aanzienlijke verschillen tussen de buurten. Er is echter geen duidelijk verschil tussen het Aandachtsgebied en Laag Zoetermeer, ook niet in de verdeling van de werkgelegenheid over typen bedrijvigheid.

Figuur 6.18 Aantal arbeidsplaatsen per 1000 inwoners in woongebieden naar type werkgelegenheid

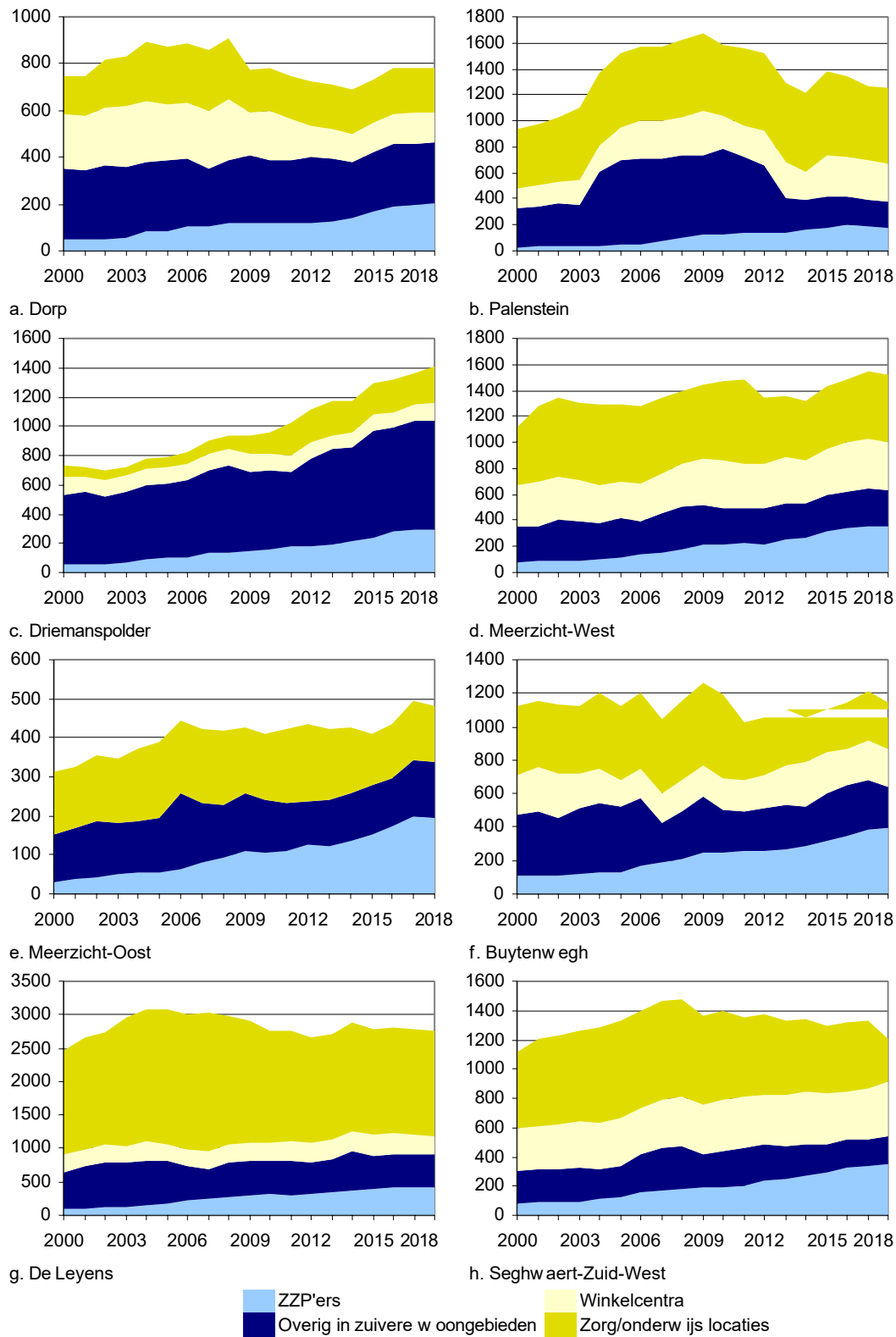


Ontwikkeling van de wijkeconomie in de tijd

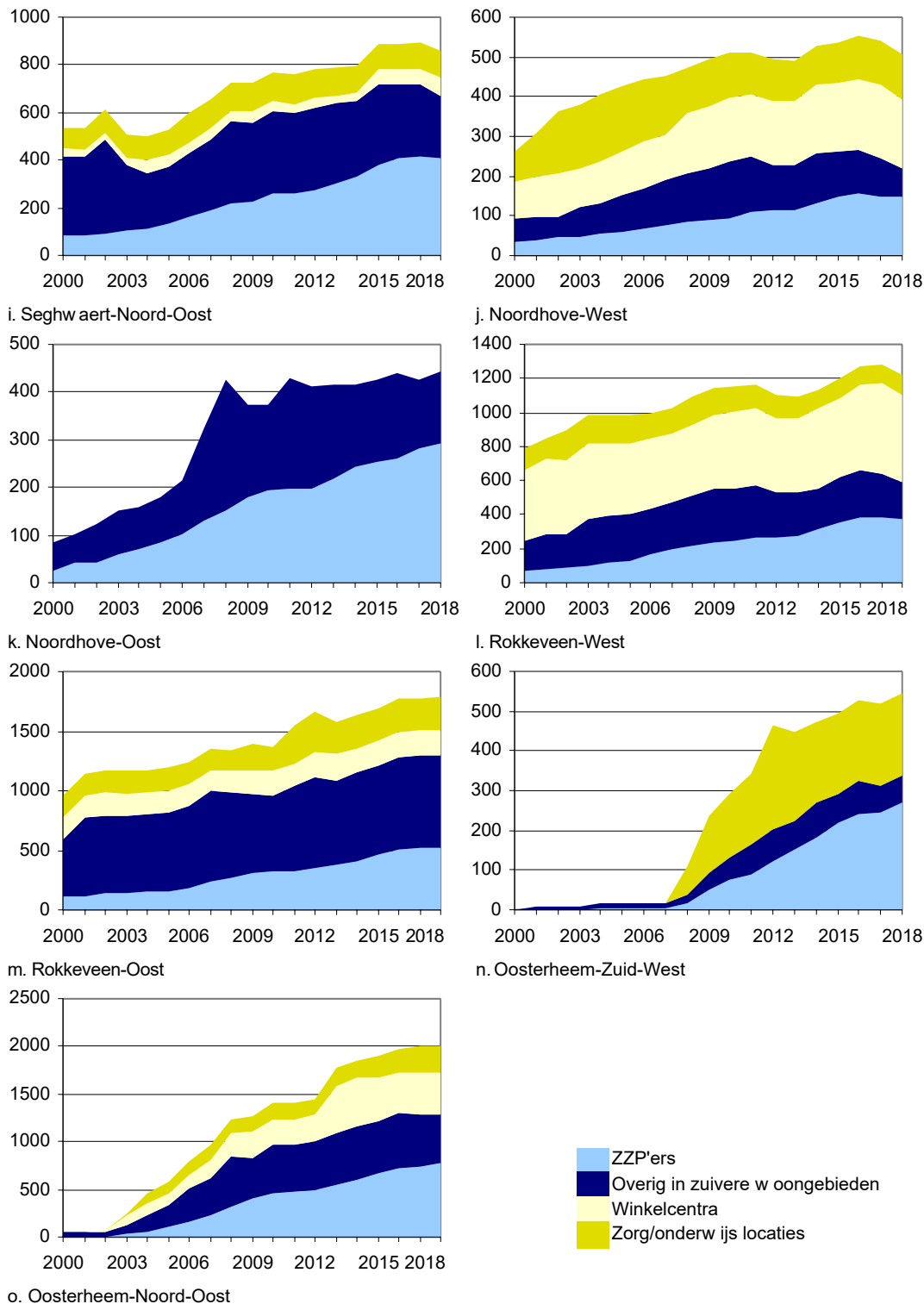
In figuur 6.19 staat voor alle buurten de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de periode 2000-2018, met een onderscheid naar de vier 'niveaus'. Tevens zijn de totalen voor alle buurten en voor het Aandachtsgebied en Laag Zoetermeer bepaald.

In alle buurten is het aantal ZZZ'ers duidelijk toegenomen. Voor de overige typen bedrijvigheid in zuivere woongebieden verschilt dat tussen buurten: soms neemt het aantal arbeidsplaatsen af, soms neemt het toe. De twee nieuwste buurten in Oosterheem kennen een sterke recente groei en ook de nummer 3 wat betreft de gemiddelde ouderdom van de bebouwing (Noordhove-Oost; zie de buurtprofielen) kende met name in de jaren voor de kredietcrisis een sterke groei. Doordat een winkelcentrum en zorg/onderwijs locaties daar ontbreken, is het totaal aantal arbeidsplaatsen er echter relatief laag. In het algemeen geldt dat de nieuwe wijken aan de rand van de stad (Oosterheem, Noordhove, Rokkeveen; daar liggen de zes buurten met de jongste gemiddelde bebouwing) een sterke groei van het aantal arbeidsplaatsen hebben gekend. Ook in Driemanspolder is het aantal arbeidsplaatsen overigens sterk gegroeid. Naast sterke groeiers zijn er ook buurten waar het aantal arbeidsplaatsen zich slechts bescheiden heeft ontwikkeld. Dat geldt voor Dorp (exclusief het deel dat in de binnenstad ligt), Buytenwegh, De Leyens en Seghwaert-Zuid-West. De resterende vier buurten (Meerzicht-West, Meerzicht-Oost, Palenstein; alle in Hoog Zoetermeer, aangevuld met Seghwaert-Noord-Oost) nemen tussenposities in: een gestage, maar geen spectaculaire groei

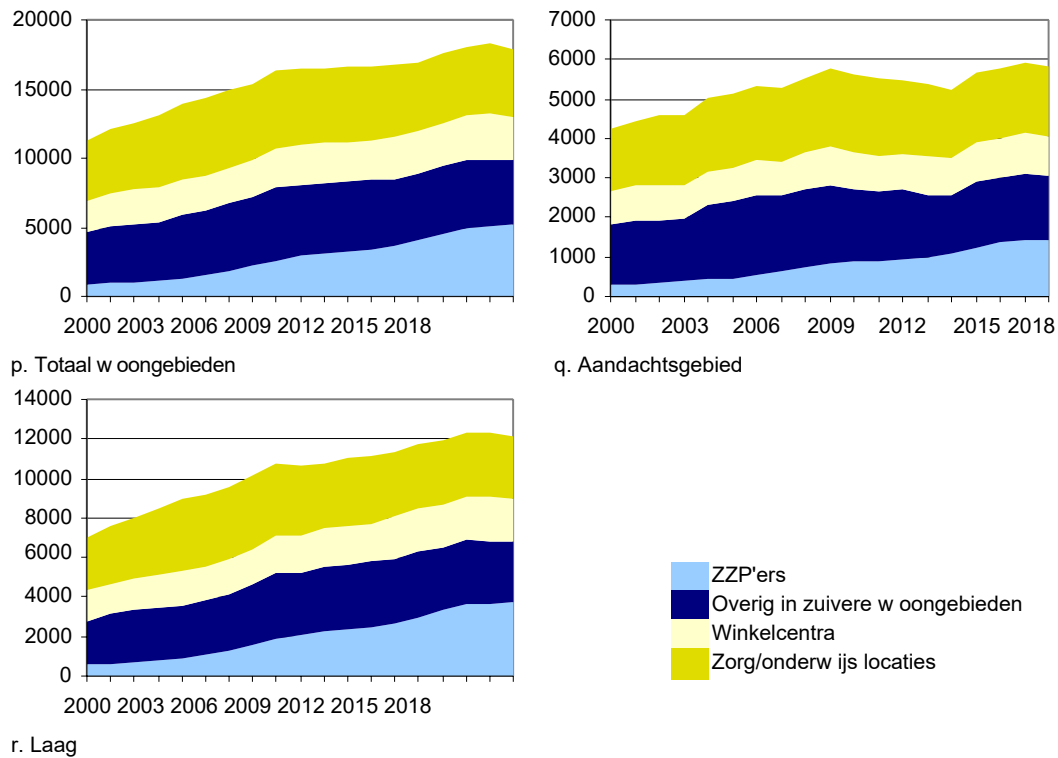
Figuur 6.19 Aantal arbeidsplaatsen in woongebieden



Figuur 6.19 Aantal arbeidsplaatsen in woongebieden, vervolg



Figuur 6.19 Aantal arbeidsplaatsen in woongebieden, vervolg



7 Epiloog

Het leveren van facts & figures over Zoetermeer binnen een relevante regionale context op het gebied van demografische, sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen was het doel van dit onderzoek. Aanbevelingen omtrent het te voeren beleid maakten daar geen onderdeel vanuit. Desalniettemin wordt hier afgesloten met enkele overwegingen ('capita selecta') voor het ontwikkelen van een Stadsvisie Zoetermeer 2040.

De doelstelling van het gemeentelijk beleid zou kunnen worden geformuleerd als het bereiken van 'maatschappelijk resultaat'. Dat maatschappelijk resultaat bestaat uit:

- welvarende en gelukkige inwoners, met werk als ze willen;
- renderende, goed functionerende bedrijven.

De volgende stappen zijn relevant

1. Een goed beeld van de situatie en te verwachten ontwikkelingen
2. Ambities formuleren en confronteren met haalbaarheid
3. Beslissen over gemeentelijke investeringen
4. Implementeren van beleid

Knoppen om aan te draaien

In dit onderzoek stond de eerste stap centraal. Dat levert voor de gemeente een basis om te beoordelen of ambities realistisch zijn en of er wellicht kansen over het hoofd zijn gezien (stap 2). Vervolgens is het de vraag aan welke 'knoppen' gedraaid kan worden om de ambities te realiseren. Gezien de breedte van het onderzoek wordt hier ingestoken op een vrij hoog abstractieniveau. Van belang is een integrale invalshoek, waarbij ontwikkelingen in het ene 'domein' veelal in meerdere of mindere mate ook effecten zullen hebben binnen andere domeinen. Genoemd kunnen onder andere de volgende thema's worden (het overzicht is zeker niet uitputtend):

- Ontwikkeling van de *woningvoorraad*. Door nieuwbouw van woningen en kwalitatieve verbeteringen in de bestaande woningvoorraad kan een woningaanbod worden ontwikkeld dat zo veel mogelijk aansluit bij de wensen van de huidige inwoners en geïnteresseerde inwoners van andere gemeenten, zowel wat betreft het aantal woningen als wat betreft de woningtypen. De kwaliteit van het woningaanbod bepaalt mede de bevolkingssamenstelling (naar type huishouden en naar opleiding/inkomen). De bouw van woningen zorgt via de groei van het aantal inwoners voor extra draagvlak voor voorzieningen en heeft dus ook economische effecten. Daarnaast zal nieuwbouw van woningen tot extra vraag naar infrastructuur leiden.
- Aanbod van *bedrijventerreinen*. Een voldoende aanbod van bedrijventerreinen in kwantitatieve zin (aantal hectares) en kwalitatieve zin (aansluitend bij de vraag naar terreinen met bepaalde kenmerken) levert kansen op groei van de werkgelegenheid, ook voor in de gemeente wonende laag en middelbaar opgeleiden. Dat heeft een dempend effect op de werkloosheid. In Zoetermeer is het aanbod van bedrijventerreinen bijna uitgeput en de kans dat er nieuwe terreinen worden ontwikkeld is niet groot. Samenwerking met aangrenzende gemeenten waar nog wel ruimte beschikbaar is vormt hier een optie.
- Aanbod van *kantoorruimte*. Een voldoende aanbod aan kantoorruimte levert ook kansen op groei van de werkgelegenheid, deels voor middelbaar opgeleiden, maar voor een groot deel ook voor hoog opgeleiden (die vaak buiten de gemeente wonen). Op dit moment is er sprake van een aanzienlijke leegstand van kantoren in Zoetermeer. Bij het toestaan van nieuwbouw van kantoren zal terughoudend moeten worden omgegaan, omdat het gevaar bestaat dat dan elders in de gemeente leegstand ontstaat. Mogelijkheden liggen hier in transformatie van leegstaande kantoren naar woningbouw, zodat voor een deel in de woningbehoefte kan worden voorzien.

- Aanbod van *winkelruimte*. Gezien demografische ontwikkelingen en het effect van e-commerce is het niet waarschijnlijk dat er in de toekomst sprake zal zijn van een groei van het aantal in gebruik zijnde vierkante meters winkelruimte. Zeker gezien de aanstaande economische laagconjunctuur mag in de komende jaren eerder krimp worden verwacht. Dat geldt zeker voor winkelgebieden met veel branches die sterk gevoelig zijn voor de concurrentie van e-commerce (zoals het Stadshart). Transformatie van winkels kan hier ruimte bieden voor groeiende typen bedrijvigheid (zoals vrijetijdsactiviteiten; dit kan ook de aantrekkelijkheid van de binnenstad als 'place to be' verhogen) en/of inwoners (bij transformatie naar woningen).
- Een goede *bereikbaarheid over de weg* is zowel voor veel typen bedrijvigheid als voor de aantrekkelijkheid als woonplaats van belang. Met de ligging aan de A12 heeft Zoetermeer hier een uitstekende uitgangspositie. Binnengemeentelijk is de bereikbaarheid over de weg ook goed, waarbij tevens parkeermogelijkheden een rol spelen. De mogelijkheden voor gratis parkeren in de binnenstad zijn daarbij van belang in de concurrentiestrijd van het winkelcentrum met de winkelcentra in omliggende gemeenten.
- Ook een *goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer* verhoogt de aantrekkelijkheid als werkstad en woonstad. Voor grootschalige kantoorlocaties en grote voorzieningenlocaties (winkelcentra, zorginstellingen, onderwijsinstellingen) vormt een goede aansluiting op het openbaar vervoer een pluspunt. Bij een uitstekend openbaar vervoer aanbod zal de noodzaak van autobezit ook lager zijn, wat gunstig is vanuit het oogpunt van duurzaamheid.
- Een ruim en gevarieerd aanbod van *voorzieningen* verhoogt de woonaantrekkelijkheid van buurten en gemeenten. Dat verhoogt de kans om inwoners te behouden en/of aan te trekken en zal een positief effect hebben op woningprijzen. Tussen typen voorzieningen bestaan verschillen in de 'afstandsgevoeligheid' (bijvoorbeeld tussen een huisarts en een ziekenhuis) en het marktpotentieel van voorzieningen zal groter zijn naarmate de bereikbaarheid (over de weg en met het openbaar vervoer) groter is.
- De nabijheid van groen & natuur en water (binnenwater, strand) verhoogt de woonaantrekkelijkheid van buurten en gemeenten. In Zoetermeer en omgeving is weliswaar het aanbod van bos en droog of nat natuurlijk terrein beperkt, maar is het aanbod van parken en plantsoenen prima op orde. Een aantrekkelijke '*groen-blauwe omgeving*' heeft ook een positief effect op de woningprijzen.
- Op verschillende niveaus is het *aanbod van onderwijs* van belang. Voldoende en kwalitatief hoogwaardig basisonderwijs en voortgezet onderwijs binnen fietsafstand vormt een basisvoorwaarde voor gezinnen met kinderen. Bij het aanbod van MBO-onderwijs is onder andere een goede aansluiting bij de in een gemeente en directe omgeving gevestigde bedrijvigheid van belang. Nabijheid van hoger onderwijs en vooral universitair onderwijs is van belang om 'jonge vlucht' te voorkomen (verhuizen van jongeren naar elders om een opleiding te gaan volgen).
- Op basis van indicatoren als de jeugdwerkloosheid en het gebruik maken van allerlei regelingen en voorzieningen op het gebied van jeugdzorg kan worden gesteld geconcludeerd dat Zoetermeer een bovengemiddelde *jeugdproblematiek* kent. Dit leidt tot extra kosten voor de gemeente en levert mogelijk hinder en overlast in (delen van) de stad, wat een negatief effect heeft op de woonaantrekkelijkheid.
- *Dienstverlening door de overheid* voor particulieren en met name voor het bedrijfsleven (inclusief het eventueel aandragen van vestigingsmogelijkheden) kan een middel zijn om bewoners/bedrijven te behouden of aan te trekken voor een gemeente.
- *Citymarketing* kan dienen als middel om een gemeente onder de aandacht te brengen als woonplaats voor bewoners of vestigingsplaats voor bedrijven. Het is zaak daarbij de juiste toon te treffen door geen knollen voor citroenen te verkopen, maar wel sterke punten te benadrukken die wellicht minder bekend zijn bij potentiële vestigers van buiten de gemeente, zoals bijvoorbeeld het groen-blauwe karakter van Zoetermeer.

Sterke punten van Zoetermeer

Zoetermeer staat voor een aantal grote uitdagingen, zoals vooral naar voren komt uit de monitor sociaal-economische ontwikkeling. Daarnaast kent Zoetermeer echter ook diverse sterke punten. Genoemd kunnen onder andere worden:

- Het 'demografisch potentieel': door de verwachte sterke bevolkingsgroei in de relevante woonregio zijn er volop kansen om kopers/huurders op de woningmarkt van buiten Zoetermeer aan te trekken.
- Zoetermeer blijft een aantrekkelijke woonplaats voor gezinnen, zo blijkt uit migratiestromen.
- Zoetermeer heeft een ruim aanbod van groen (parken) en water, met name aan de randen van de stad.
- Vergeleken met veel andere groeikern kent Zoetermeer een redelijk niveau van 'plusvoorzieningen' (zoals horeca en culturele instellingen), binnen Zoetermeer zelf, maar ook binnen een redelijke afstand in omliggende steden (Den Haag, Leiden, Delft, Rotterdam).
- Zoetermeer kent een sterke groei van het aantal startende bedrijven.
- De in Zoetermeer gevestigde bedrijven realiseren een bovengemiddelde arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per arbeidsplaats)
- Zoetermeer kent een gunstige ligging (centraal in de Randstad) en een goede infrastructuur (het wegennet en het openbaar vervoer), wat zowel voor bewoners als bedrijven een positieve vestigingsplaatsfactor is.

De BAR-code als basis voor economische ontwikkeling (bereikbaarheid, arbeidsmarkt, ruimte)

De aantrekkelijkheid voor bedrijven om te vestigen in een stad kan worden samengevat aan de hand van de 'BAR-code' (naast een aantal specifieke kenmerken van het vestigingsklimaat):

- **Bereikbaarheid** via verschillende modaliteiten, namelijk de auto (een adequaat wegennet), het openbaar vervoer en (voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid) een goed langzaam verkeer netwerk.
- **Arbeidsmarkt**: een omvangrijk en bij de vraag aansluitend aanbod van arbeid binnen een redelijke afstand. Naarmate het opleidingsniveau lager is, zal een betere aansluiting op lokaal niveau een grotere rol spelen (omdat laag opgeleiden gemiddeld op een kleinere afstand van hun werk wonen). Naast de huidige beroepsbevolking is hier ook aandacht voor het toekomstige arbeidsaanbod van belang, namelijk door het aanbod van opleidingen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag vanuit het bedrijfsleven.
- **Ruimte**: aanbod van voldoende ruimte, van de juiste kwaliteit is van belang. Dat geldt voor het aanbod van bedrijventerreinen, van kantoorruimte en van winkelruimte, maar ook voor het aanbod van bedrijfsruimte voor doorgroeende bedrijven die thuis gestart zijn en na verloop van tijd officiële bedrijfsruimte zoeken, bijvoorbeeld in bedrijfsverzamelgebouwen.

De WWW van wonen (woningaanbod, woonaantrekkelijkheid, woningprijzen)

De kans dat een woning in Zoetermeer wordt gekozen door een woningzoeker hangt af van het woningaanbod (de kenmerken van woningen), de aantrekkelijkheid van de woonomgeving van de woning en de woningprijs. Om een schaa sprong van 10 duizend en mogelijk zelfs 16 duizend woningen te realiseren, zal er in ieder geval ruimte moeten worden gevonden voor die woningen. Aangezien er weinig ruimte meer beschikbaar is in Zoetermeer, zal daarbij moeten worden uitgegaan van vrij hoge dichtheden (aantallen woningen per hectare). Vervolgens zal de kans dat de extra woningen verkocht/verhuurd worden hoger zijn naarmate de woningprijzen lager zijn en/of de woonaantrekkelijkheid hoger is. Aangezien in de relevante woonregio een bovengemiddelde bevolkingsgroei wordt voorzien, bestaan er naast het voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking (inclusief woningmarktstijgers die in de hoge prijssegmenten zoeken) ook voldoende mogelijkheden om inwoners van buiten Zoetermeer te

trekken. Een mogelijke strategie is daarbij inzetten op woningen in het lage of hoogstens middensegment. Dat kan tot gevolg hebben dat de trend van een benedengemiddelde sociaal-economische ontwikkeling wordt bestendigd. Een andere strategie is het verhogen van de woonaantrekkelijkheid van (delen van) Zoetermeer, waardoor ook de vraagprijzen van woningen hoger kunnen worden en/of het extra aanbieden van woningen in hogere segmenten van de woningmarkt. De kans dat daarmee hoog opgeleiden/ hoge inkomensgroepen in Zoetermeer zullen willen vestigen (en dat die typen inwoners voor Zoetermeer behouden kunnen blijven) wordt daarmee verhoogd en daarmee de kans dat de neerwaartse trend in de sociaal-economische ontwikkeling wordt afgevlakt of zelfs doorbroken/omgebogen. Meer inzetten op het hogere segment van de woningmarkt zal overigens ook kunnen betekenen dat er in mindere hoge dichtheden kan worden gebouwd en dat de kans dat kwantitatieve doelstellingen (geambieerde aantallen woningen) bereikt worden zal verminderen.

Van benchmark naar best practice

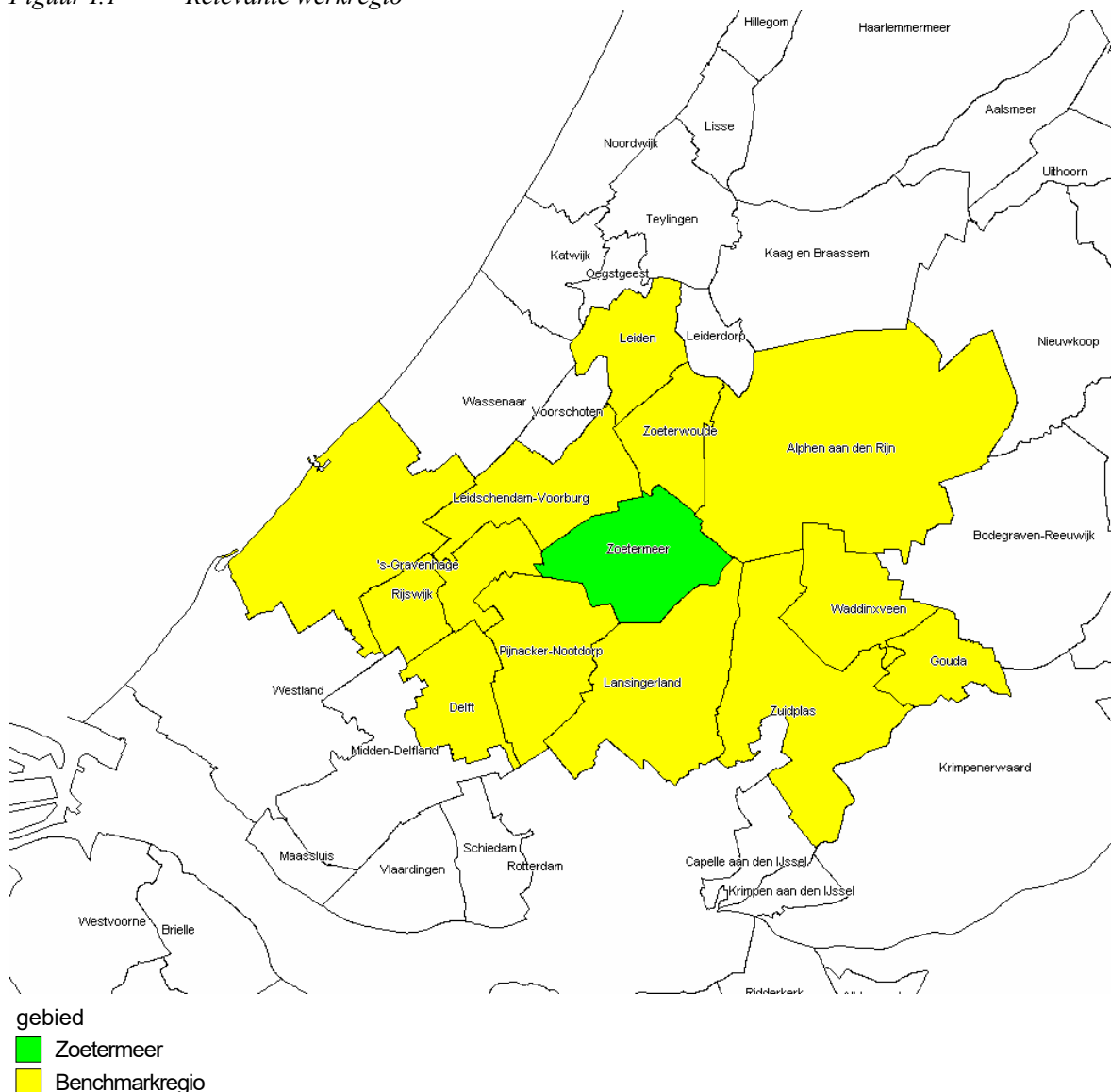
Zoetermeer lijkt naar allerlei aspecten beschouwd opvallend veel op de benchmarkgroep van zes voormalige groeikernen (Almere, Lelystad, Nieuwegein, Purmerend, Capelle aan den IJssel en Nissewaard). Het gaat hier om gemeenten met een suburbaan karakter (onder andere veel uitgaande pendel), met een snel toenemende vergrijzing van de bevolking en met een milde vorm van grootstedelijke sociale problematiek. Om een 'eerlijk' oordeel over de prestaties en ontwikkelingen van Zoetermeer te vellen, vormt de benchmarkgroep dus de maatstaf en niet bijvoorbeeld andere gemeenten van 100.000 tot 200.000 inwoners (vaak gemeenten met een historische binnenstad en van oudsher een regionale functie op het gebied van werkgelegenheid en voorzieningen). Uiteraard is het interessant om na te gaan op welke aspecten Zoetermeer nog achterblijft bij de benchmarkgroep of juist beter presteert. Ook is het interessant om te bepalen welke andere groeikernen relatief goed presteren. Daarbij kan eventueel ook nog aan andere voormalige groeikernen worden gedacht die relatief goed presteren, zoals Houten en Huizen. Bij vergelijken met andere gemeenten wordt dan niet vergeleken met een 'realistische' benchmark (voor Zoetermeer de zes voormalige groeikernen), maar wordt gekozen voor een 'gedroomde benchmark'. Naast een algemene vergelijking met bijvoorbeeld Huizen of Houten kan ook voor specifieke thema's worden gekozen, zoals bijvoorbeeld Oegstgeest en Wassenaar wat betreft de woonaantrekkelijkheid.

Bijlage I Gebiedsindelingen en sectorindelingen

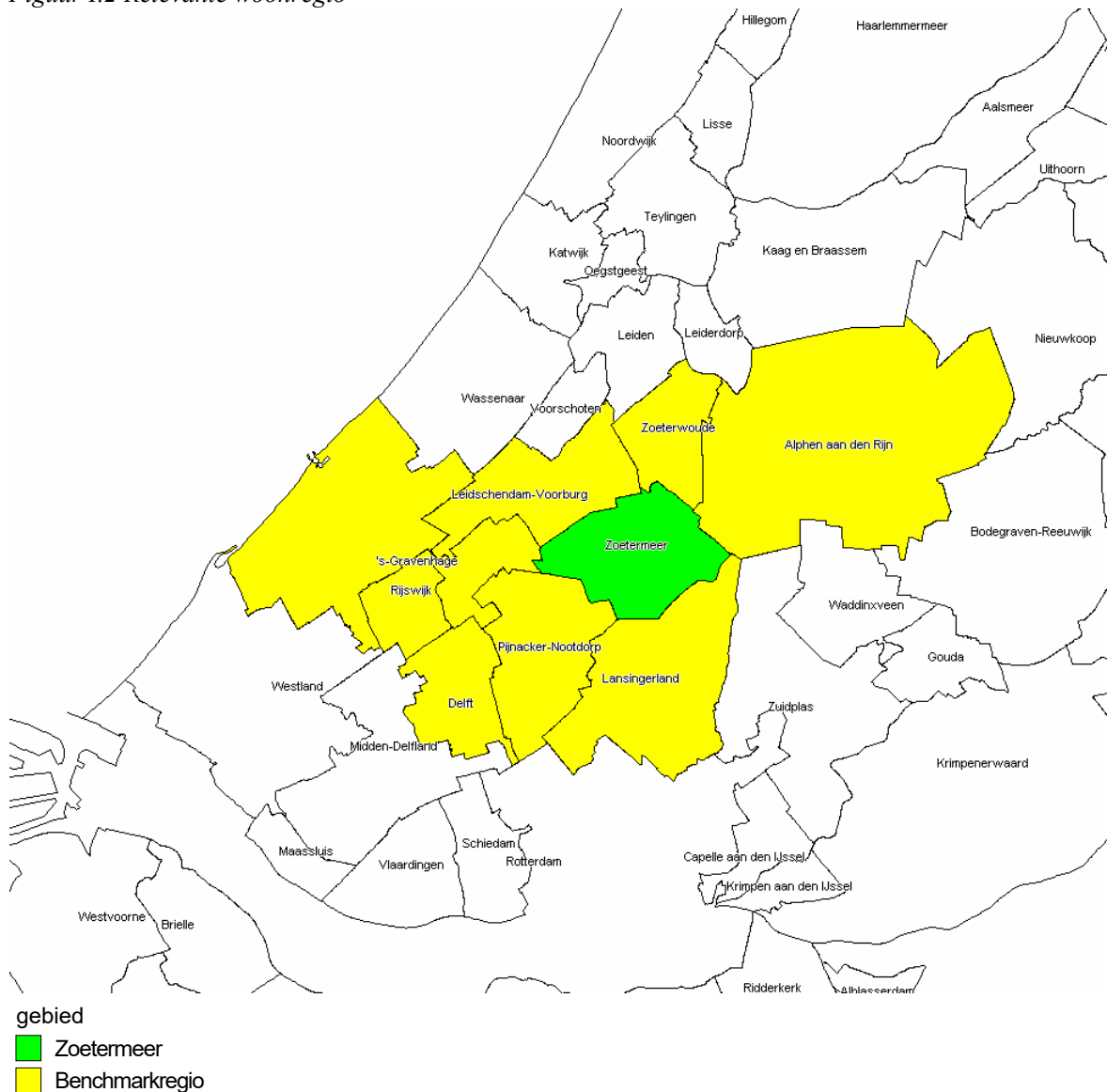
De benchmarkgemeenten zijn vastgesteld via twee typen gelijkenis, namelijk ten eerste een vergelijking met elke andere gemeente in Nederland op basis van 134 indicatoren en ten tweede op basis van een vergelijking met elke andere gemeente in Nederland naar hun bevolkingsontwikkeling sinds 1950 (zie paragraaf 1.2). Daaruit resulteren zes voormalige groeikernen, namelijk Lelystad, Almere, Purmerend, Nieuwegein, Capelle aan den IJssel en Nissewaard. Dit wordt kortweg 'de benchmark' genoemd.

Daarnaast zijn twee typen 'relevante regio's' afgebakend, namelijk de 'relevante werkregio' (gebaseerd op woon-werk stromen, of 'pendel') en de 'relevante woonregio' (gebaseerd op verhuizingen van personen)

Figuur 1.1 Relevante werkregio



Figuur I.2 Relevante woonregio



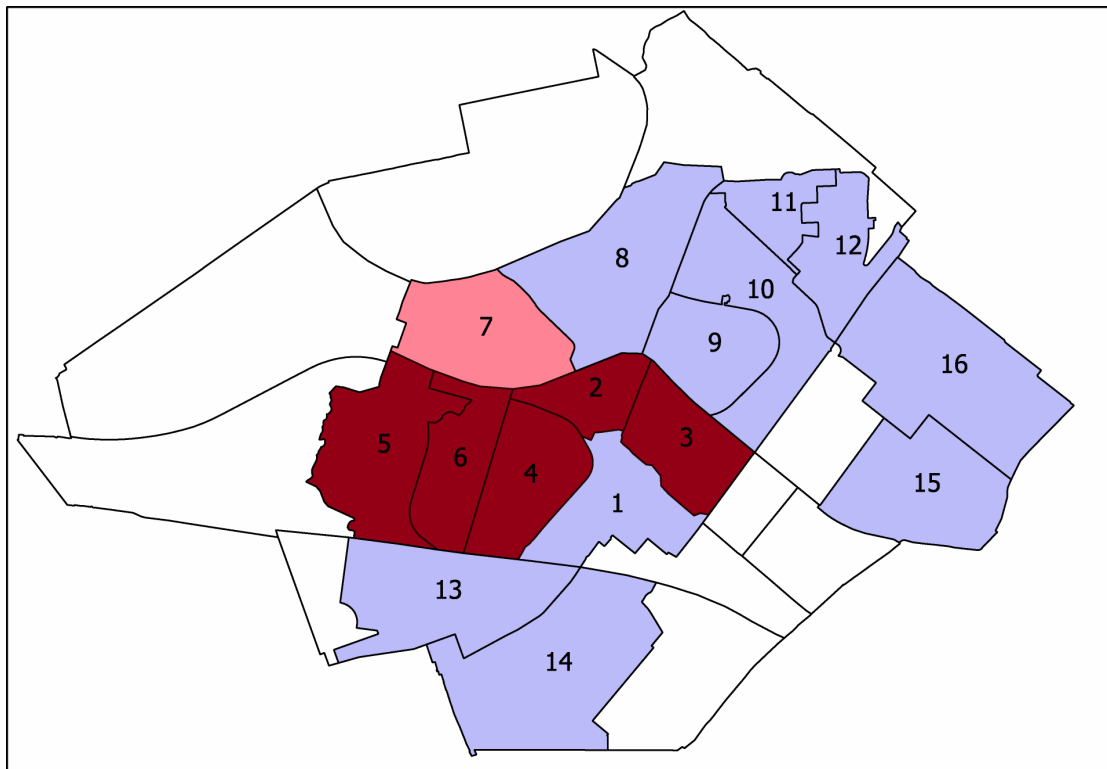
Buurtten in Zoetermeer

In figuur I.3 staan de zestien woonbuurten in Zoetermeer. In de overige buurten wonen weinig mensen. De gemeenten zijn ingedeeld in drie typen op basis van het gemiddeld aantal woonlagen (bij een hoge score is sprake van veel hoogbouw, bij een lage score van veel laagbouw) en de sociaal-economische positie (gebaseerd op de buurtprofielen). Er zijn drie typen:

1. Veel hoogbouw en een relatief ongunstige sociaal-economische positie
2. Veel laagbouw en een relatief gunstige sociaal-economische positie
3. Veel laagbouw en een relatief ongunstige sociaal-economische positie (Buytenwegh)

Type 1 wordt aangeduid als 'Hoog Zoetermeer', type 2 en 3 vormen samen 'Laag Zoetermeer' en type 1 en 2 zijn het 'Aandachtsgebied' in verband met de relatief ongunstige sociaal-economische positie.

Figuur I.3 Buurten Zoetermeer



1. Dorp
2. Stadscentrum
3. Palenstein
4. Driemanspolder
5. Meerzicht-West
6. Meerzicht-Oost
7. Buytenwegh
8. De Leyens
9. Seghwaert-Zuid-West
10. Seghwaert-Noord-Oost
11. Noordhove-West
12. Noordhove-Oost
13. Rokkeveen-West
14. Rokkeveen-Oost
15. Oosterheem-Zuid-West
16. Oosterheem-Noord-Oost

Legenda

- Hoog Zoetermeer
- Buytenwegh
- Laag Zoetermeer
- Weinig woonbebouwing
- Aandachtsgebied

Bijlage II Technische toelichting Profiel Brede Welvaart

Het CBS onderscheidt de volgende zeven thema's binnen het thema Brede Welvaart:

- **Materiële welvaart en welzijn.** Opvallend is dat hieronder ook de indicator 'Tevreden met het leven' valt. Naar de mening van Bureau Louter wordt deze tevredenheid zeker niet alleen bepaald door materiële welvaart, maar juist ook door de andere thema's. De tevredenheid met het leven zou zelfs als een totaalscore voor de brede welvaart als geheel kunnen worden beschouwd. Bureau Louter hanteert voor dit thema slechts indicatoren die daadwerkelijk iets zeggen over '**materiële welvaart**', met name inkomen en vermogen (waaronder woningbezit).
- **Gezondheid.** Hieronder vallen enerzijds resultaatindicatoren (zoals de gemiddelde levensverwachting, de tevredenheid met de gezondheid en het niet lijden aan een langdurige ziekte) en anderzijds indicatoren die iets zeggen over een gezonde levensstijl (zoals sporten, bewegen, roken en overgewicht).
- **Milieu.** Onder dit thema valt ook natuur. Door Bureau Louter wordt dit thema uitgesplitst naar twee deelthema's, namelijk '**natuur**' respectievelijk '**milieu**'. Er wordt gebruik gemaakt van twee uit diverse aspecten opgebouwde 'samengestelde indicatoren', namelijk het ecologisch kapitaal (ontwikkeld door Telos, een Tilburgs universitair kenniscentrum in duurzame ontwikkeling) en de mate van luchtverontreiniging (op basis van verschillende vormen van luchtverontreiniging opgesteld door Bureau Louter op basis van gegevens van het RIVM).
- **Samenleving.** Hieronder vallen aspecten als vertrouwen, contacten met anderen, vrijwilligerswerk en maatschappelijke participatie. Dit thema wordt door Bureau Louter aangeduid als '**saamhorigheid bevolking**'.
- **Veiligheid.** Het CBS vat dit thema slechts op als de nadelige effecten van criminaliteit. De opvatting van Bureau Louter is ruimer en omvat ook allerlei vormen van hinder, veroorzaakt door andere personen, ofte wel: '**veiligheid en weinig overlast**'.
- **Werken en leren.** In de woorden van het CBS 'is werk belangrijk voor mensen, omdat ze daarmee zowel zelfstandig inkomen genereren als actief deelnemen aan de samenleving'. Binnen Nederland bestaan er duidelijke regionale verschillen in de kans op werk. Voor 'leren' geldt dat op regionaal niveau minder. Die verschillen bestaan vooral tussen landen en in de nationale score op de brede welvaart spelen kansen op goed onderwijs daarom een rol. Bovendien speelt het opleidingsniveau indirect al een rol bij diverse in dit onderzoek opgenomen thema's, bijvoorbeeld bij de kans op werk, de gezondheid en de kans op een mooie woning (en woonomgeving). Het thema 'werken en leren' is daarom ingeperkt tot '**kansen op werk**'.
- **Wonen.** Het CBS perkt dit thema sterk in tot 'de kwaliteit van woningen'. Door Bureau Louter wordt een bredere opvatting gehanteerd, waarbij ook de directe woonomgeving een rol speelt. De woning en de woonomgeving leveren '**woongenot**'.

In tabel II.1 staan de in dit onderzoek opgenomen thema's en indicatoren voor brede welvaart. Voor elke indicator zijn scores bepaald voor alle gemeenten in Nederland. Daarbij is gekozen voor gegevens die exact vergelijkbaar zijn tussen alle gemeenten. Soms gaat het daarbij om het resultaat van (grootschalige) enquêtes. Er is in eerste instantie uitgegaan van de gemeentelijke indeling per 1-1-2019 (355 gemeenten). Om de statistische betrouwbaarheid van die gegevens te verhogen zijn enkele (zeer) kleine gemeenten samengevoegd of bij een grotere buurgemeente gevoegd. Dat geldt voor de vier Friese Waddeneilanden en voor Rozendaal en Rheden. Aldus resulteren niet 355, maar 351 gemeenten. Binnen de thema's zijn door Bureau Louter gewichten toegekend aan de verschillende indicatoren waaruit de thema's zijn opgebouwd. Vaak zijn die indicatoren op zich overigens weer uit verschillende subindicatoren samengesteld. De totaalscore wordt bepaald door aan de acht thema's gewichten toe te kennen. Voor de algemene ranglijst is gekozen voor een zeer eenvoudige variant, namelijk een gelijk gewicht voor elk thema.

Tabel II.1 Thema's en indicatoren voor brede welvaart

Thema	Indicator	Toelichting (indien relevant)
Materiële welvaart	Besteedbaar inkomen per inwoner	Bron: CBS
	Inkomen per huishouden	Met correctie voor type huishouden
	Vermogen per inwoner	
	WOZ-waarde woningen	
Gezondheid	Verkoopprijzen woningen	Gemiddelde 2015, 2016 en 2017
	Gemiddelde levensverwachting	
	% personen zonder overgewicht	
	% personen met voldoende beweging	
	% niet-rokers	
	% sporters	
	Ervaren gezondheid	Gecorrigeerd voor leeftijd door BL
	% personen zonder langdurige ziekte	Gecorrigeerd voor leeftijd door BL
Milieu	Score ecologisch kapitaal Telos	Samengestelde indicator. Bron: Telos
	Weinig luchtverontreiniging	Bron: RIVM, bewerking BL
Saamhorigheid bevolking	% Vrijwilligers	
	Opkomstpercentage TK 2017	
	Saamhorigheid bevolking	Samengestelde indicator door BL
Woongenot	Tevreden bevolkingssamenstelling	Uit grote enquête CBS
	Kwaliteit gebouwde omgeving	Samengestelde indicator door BL
	Woon aantrekkelijkheid	Samengestelde indicator door BL
	Tevredenheid met huidige woning	Uit grote enquête CBS
	Tevredenheid met woonomgeving	Uit grote enquête CBS
	Staat van onderhoud woningen	Uit grote enquête CBS
	Aantrekkelijke bebouwing in buurt	Uit grote enquête CBS
Kansen op werk	Netto participatiegraad	Vanaf 25 jaar
	Percentage WW'ers	
	Percentage bijstandsgerechtigden	
Veiligheid en weinig overlast	Weinig misdaad	Samengestelde indicator door BL
	Weinig overlast	Samengestelde indicator door BL
Natuur	Weinig overlast geluid	Uit grote enquête CBS
	Weinig overlast stank	Uit grote enquête CBS
	Kwaliteit natuurlijke omgeving	Samengestelde indicator door BL

Toelichting: 'BL' is Bureau Louter

Om de 32 indicatoren onderling vergelijkbaar te maken zijn de gemeentelijke scores per indicator geordend van hoog naar laag en is vervolgens voor alle indicatoren aan de gemeente op exact dezelfde wijze een rapportcijfer toegekend (maximaal 10; minimaal 3). Daarbij zijn stapjes van een half gehanteerd. De kans op het scoren van een 6, 6.5 of 7 is hoger dan de kans op het scoren van een 10 of een 3. Het aantal tien, negenenhalven, negens, enz. is volgens een vaste kansverdeling vastgesteld (zie tabel II.2). Indien een gemeente op alle indicatoren gemiddeld scoort, resulteert een 6.5.

Tabel II.2 Kansverdeling voor toekennen rapportcijfers

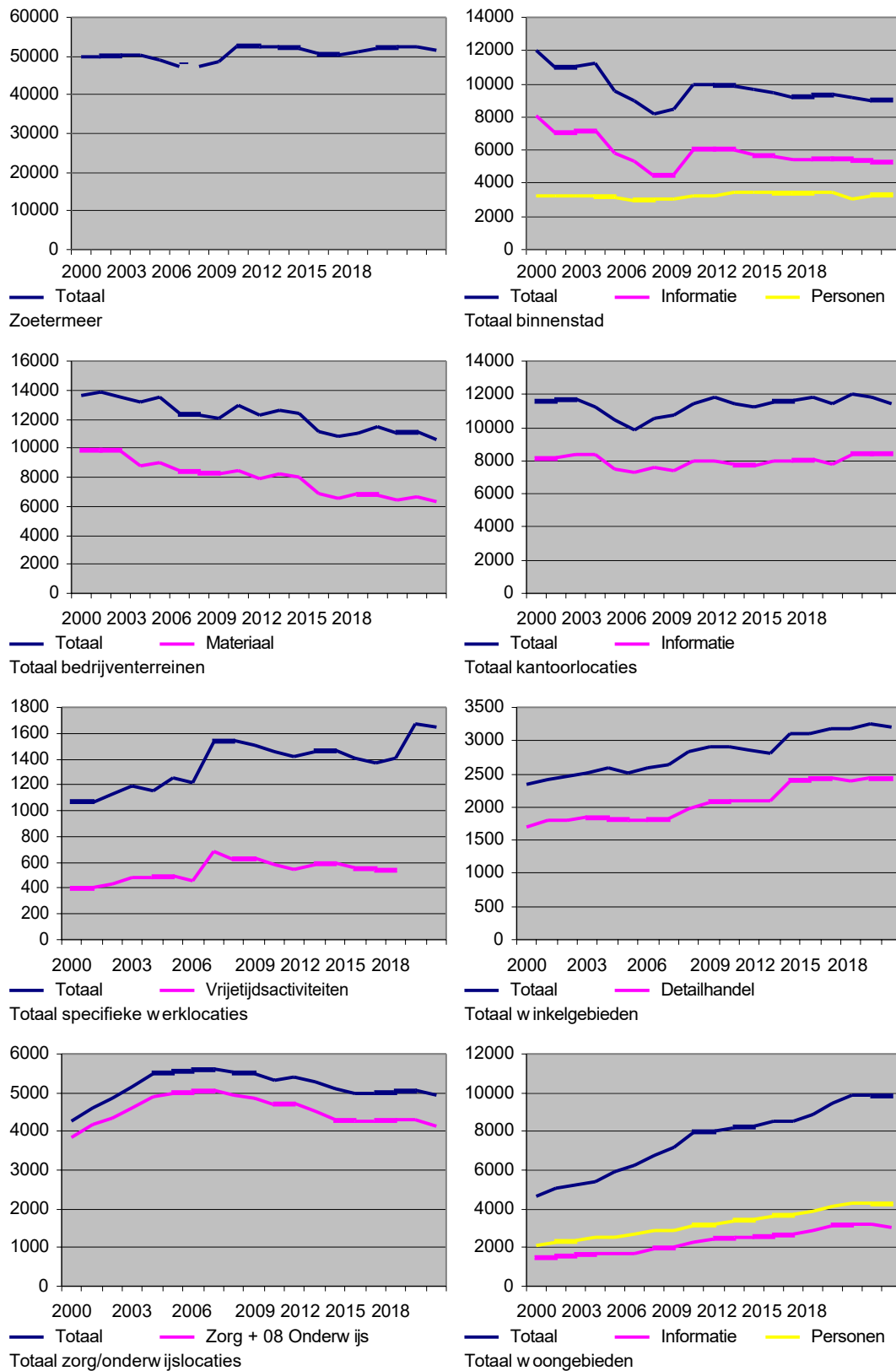
Rapportcijfer	Percentage
3	1%
3.5	2%
4	4%
4.5	6%
5	8%
5.5	10%
6	12%
6.5	14%
7	12%
7.5	10%
8	8%
8.5	6%
9	4%
9.5	2%
10	1%

Bijlage III Ontwikkeling werkgelegenheid locatietypen

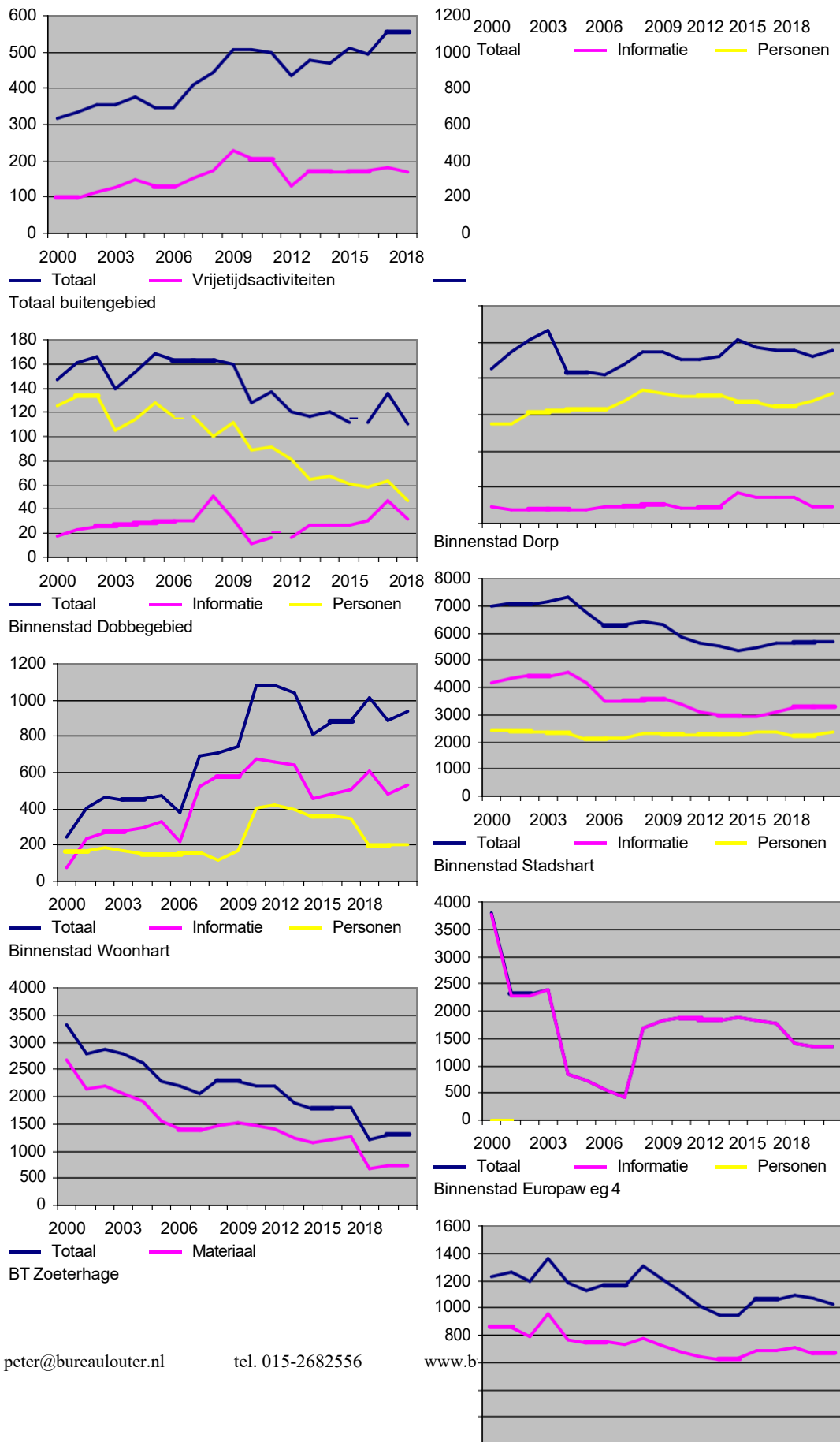
In deze bijlage staan drie typen figuren met de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen, met een onderscheid naar locatietypen en locaties:

- Figuur III.1. Voor Zoetermeer totaal, de acht locatietypen en alle afzonderlijke locaties (zie figuur 1.5) staat in deze figuur de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de periode 2000-2018. Tevens is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in een voor een locatietype karakteristieke sector weergegeven.
- In figuur III.2 staat de ontwikkeling van het totaal aantal arbeidsplaatsen (links) voor de totale bedrijvigheid en de onderverdeling in brede sectoren en de verdeling over de acht locatietypen.
- In figuur III.3 vormen juist de acht locatietypen het uitgangspunt en is daarvoor de verdeling over de brede sectoren weergegeven.

Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype



Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype, vervolg



Bureau Louter, 2019

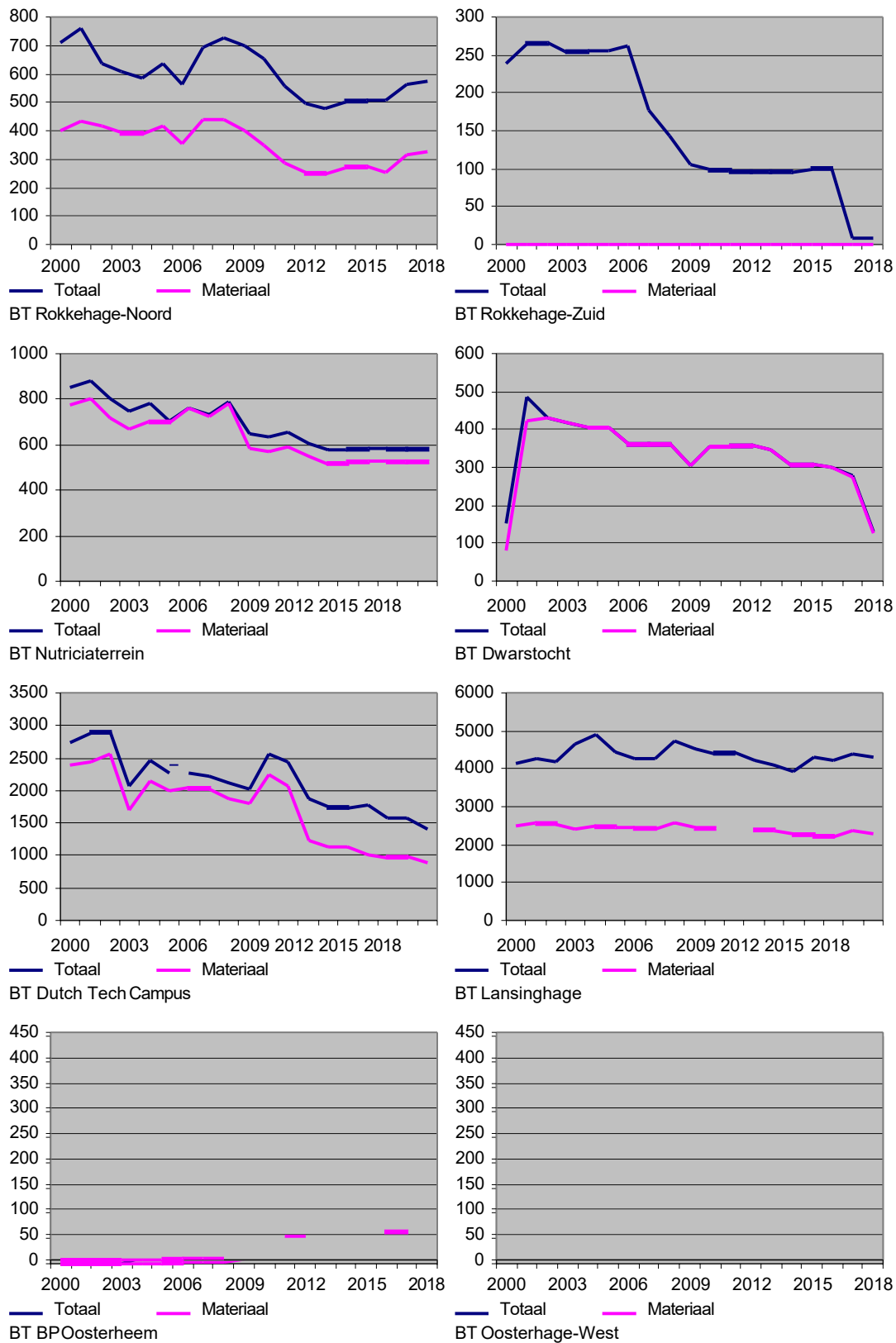
M19.007 De Staat van Zoetermeer

6
0
0
4
0
0
2
0
0
0

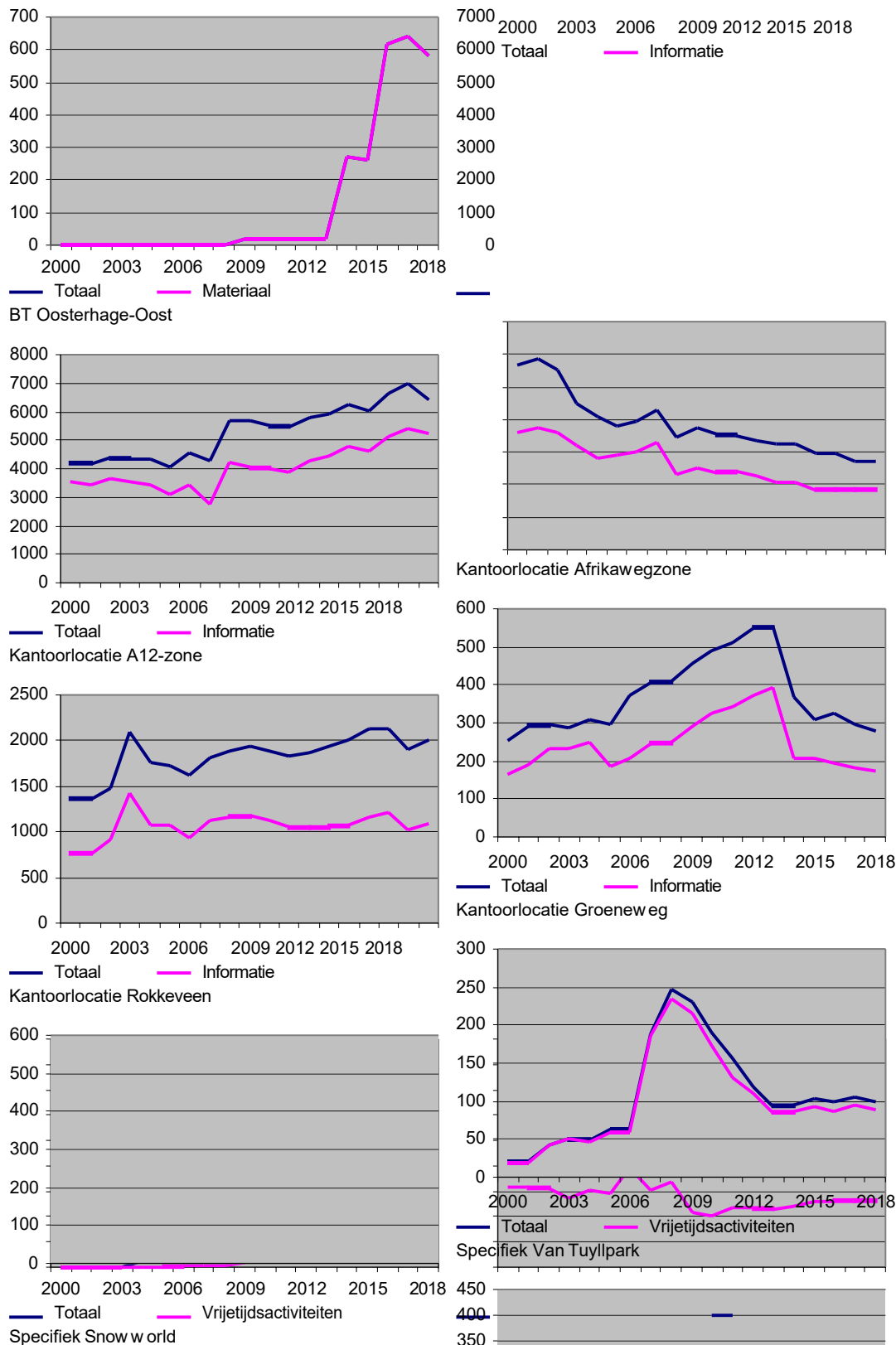
2000 2003 2006 2009 2012 2015 2018
Totaal Materiaal BT Hoornerhage



Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype, vervolg



Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype, vervolg

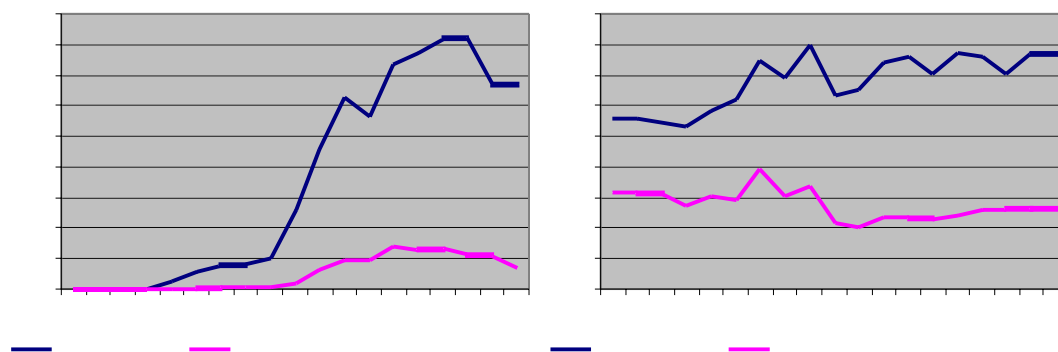


Bureau Louter, 2019

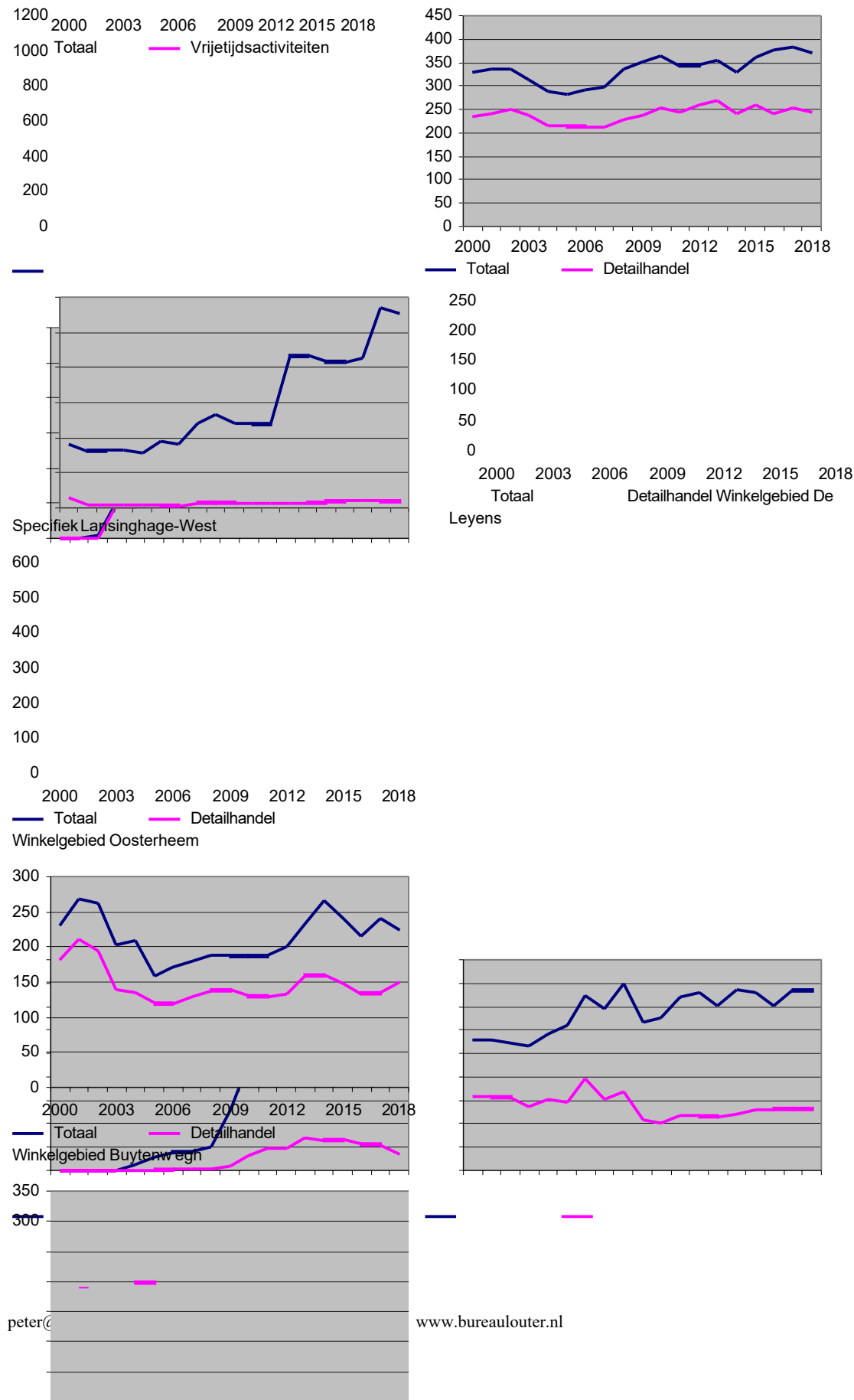
M19.007 De Staat van Zoetermeer



Vrijtijdsactiviteiten
Specifiek Paltelaan



Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype, vervolg



Bureau Louter, 2019

Wim 19.007 De Staat van Zoetermeer

kelg

ebie

d

Mee

rzic

ht

600

500

400

300

200

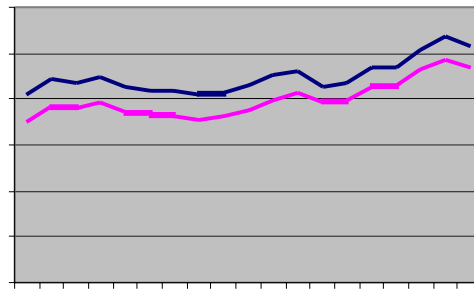
100

0

2000 2003 2006 2009 2012 2015 2018

Totaal

Detailhandel Winkelgebied Rokkeveen



300

250

200

150

100

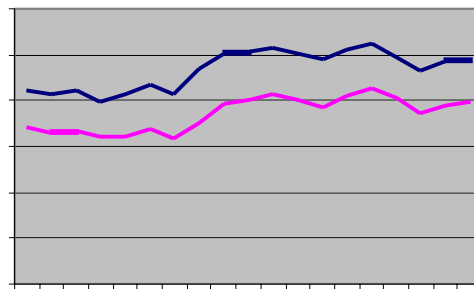
50

0

2000 2003 2006 2009 2012 2015 2018

Totaal

Detailhandel Winkelgebied Seghwaert



250

200

150

100

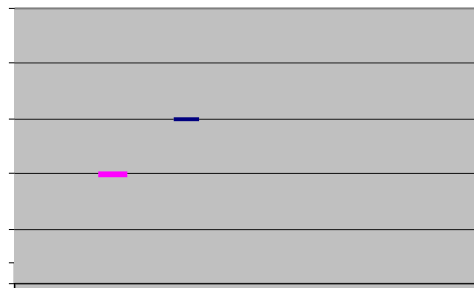
50

0

2000 2003 2006 2009 2012 2015 2018

Totaal

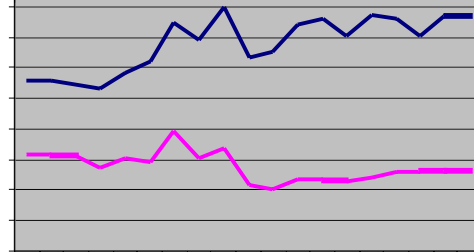
Detailhandel Winkelgebied Meeuwenveld



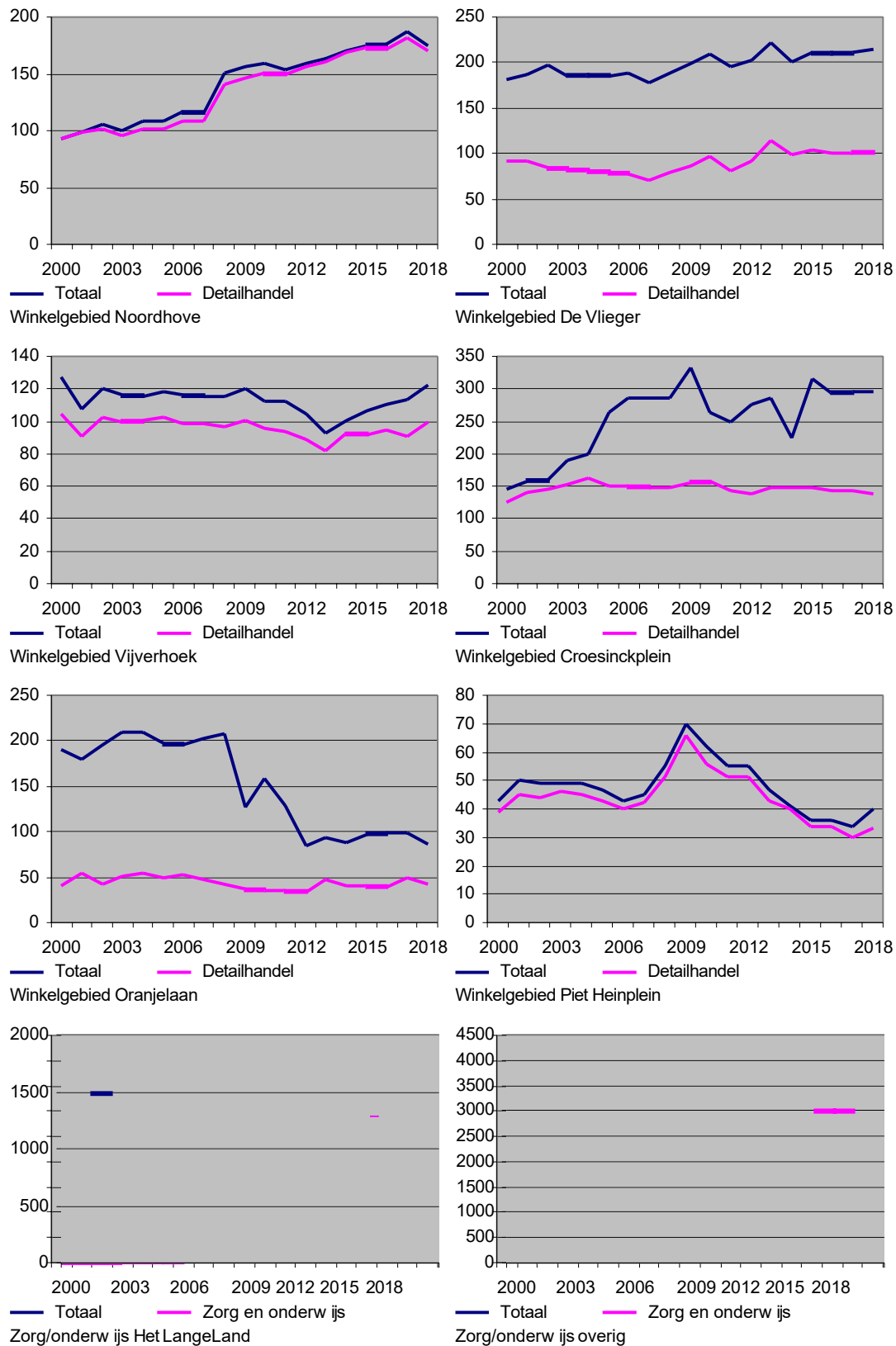
2000 2003 2006 2009 2012 2015 2018

Totaal

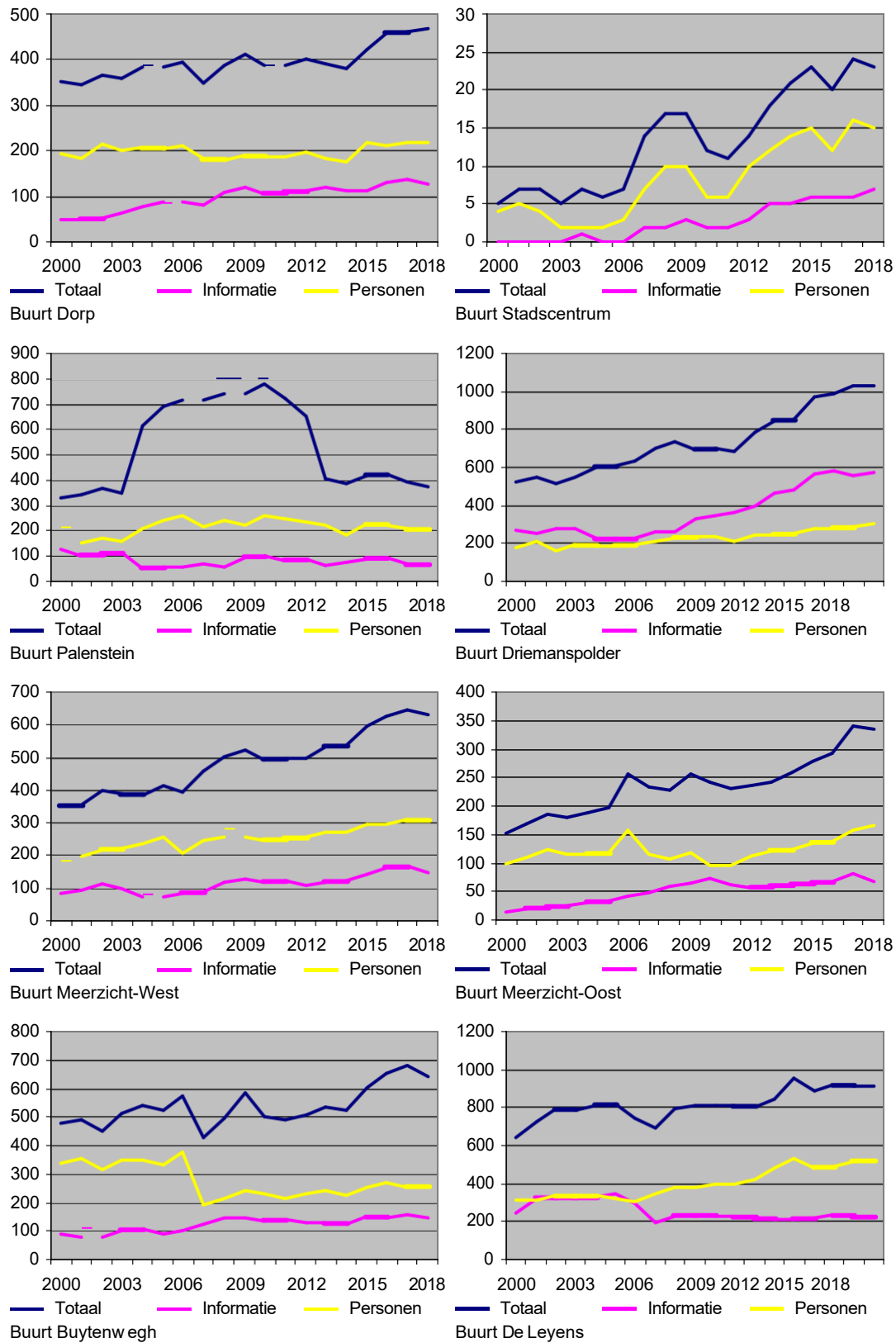
Detailhandel Winkelgebied Meeuwenveld



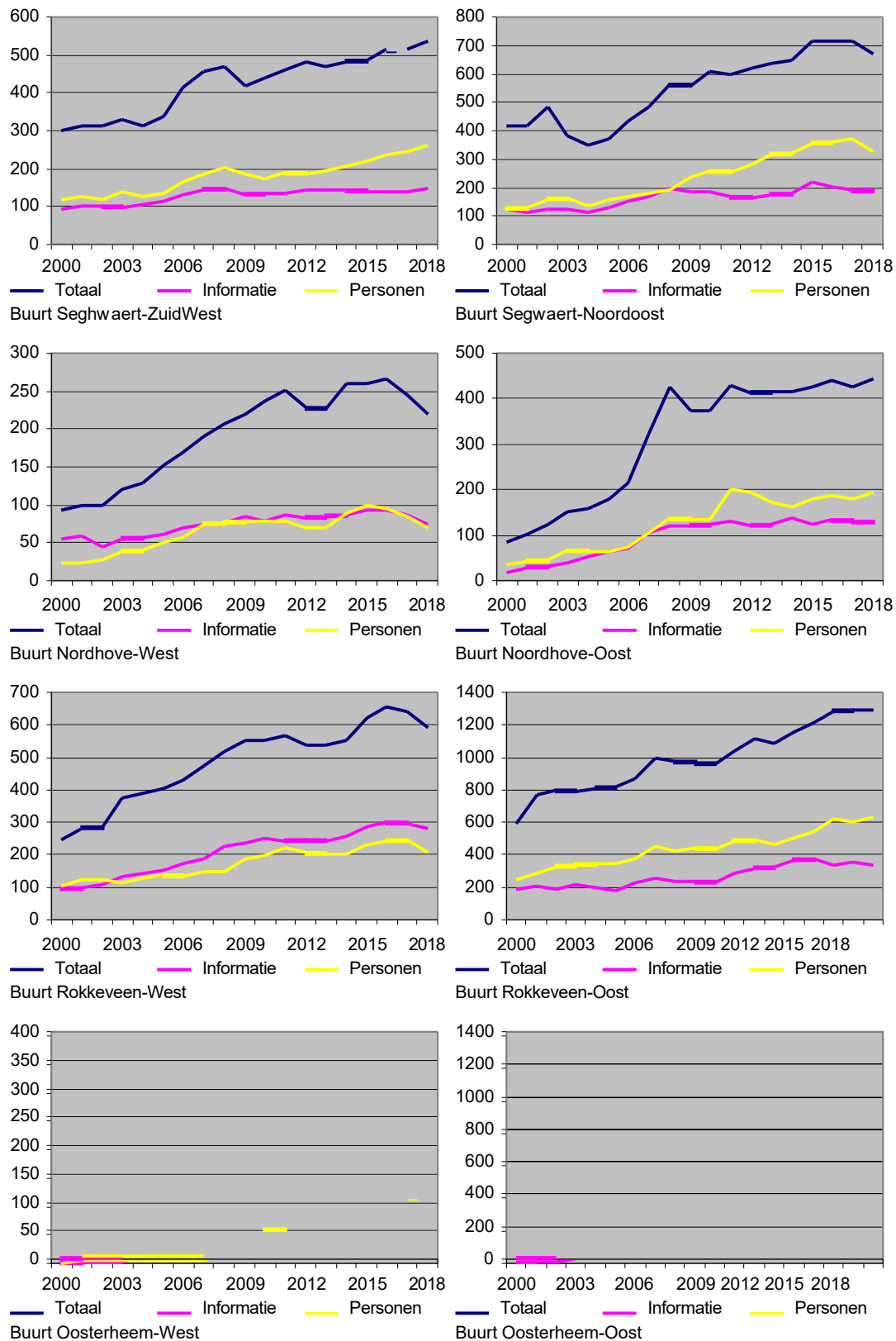
Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype, vervolg



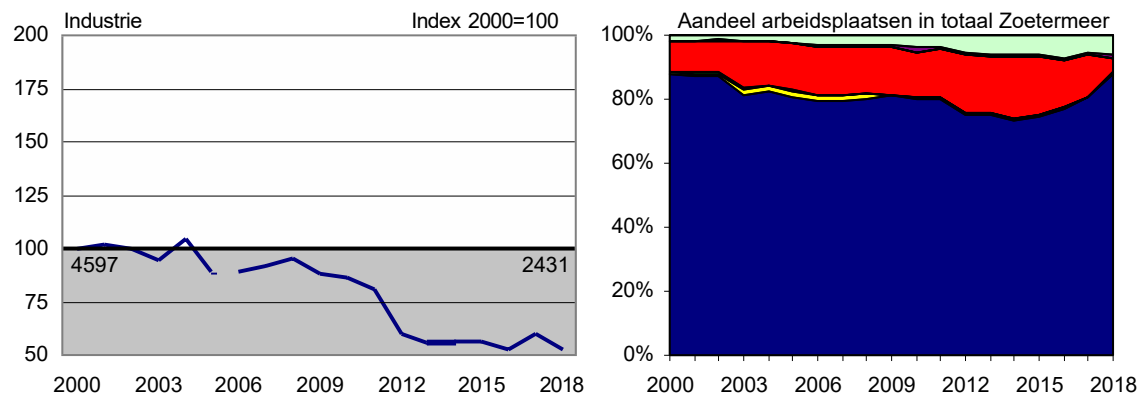
Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype, vervolg



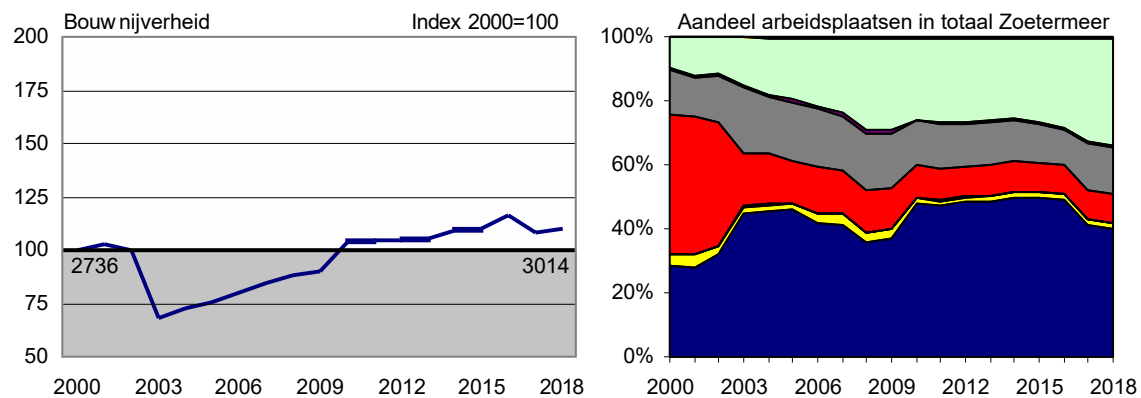
Figuur III.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 2000-2018 per locatie en locatietype, vervolg



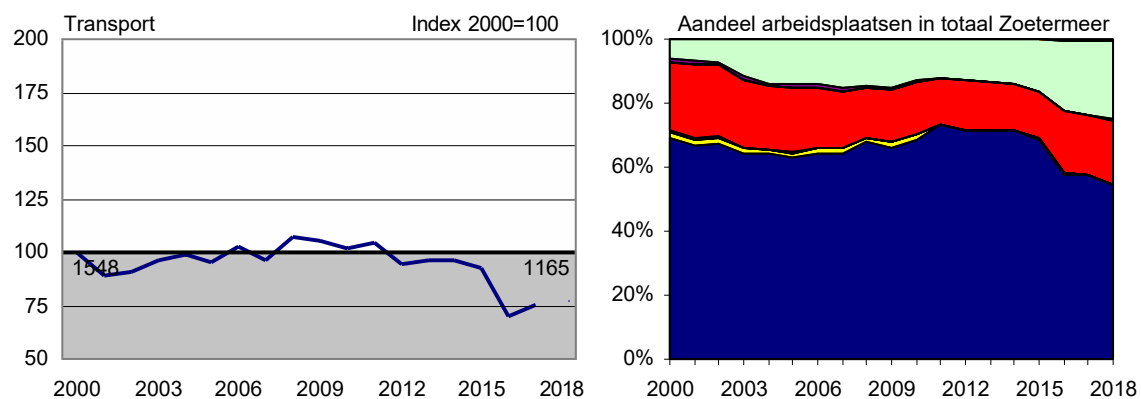
Figuur III.2a Ontwikkeling arbeidsplaatsen Industrie 2000-2018, per locatietype



Figuur III.2b Ontwikkeling arbeidsplaatsen Bouwnijverheid 2000-2018, per locatietype

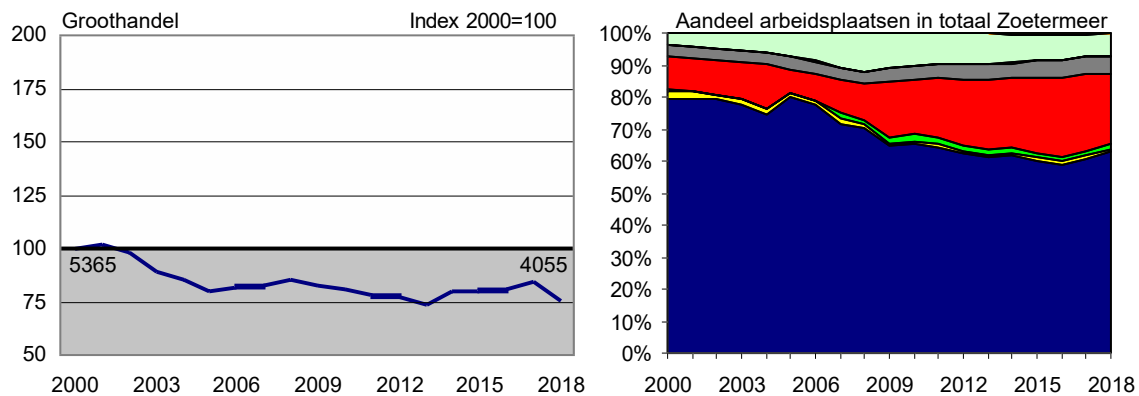


Figuur III.2c Ontwikkeling arbeidsplaatsen Transport 2000-2018, per locatietype

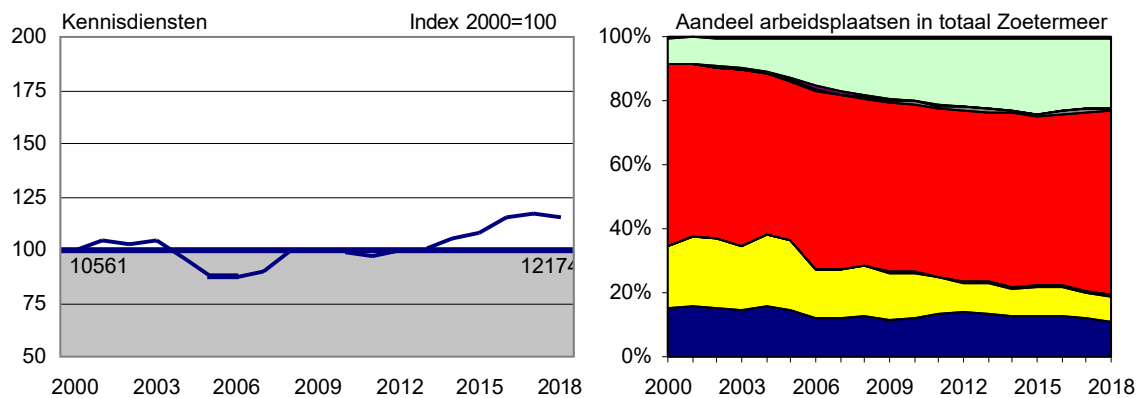


Toelichting: In de figuur is onder de horizontale as die een score van honderd aangeeft het aantal arbeidsplaatsen in 2000 en 2018 weergegeven.

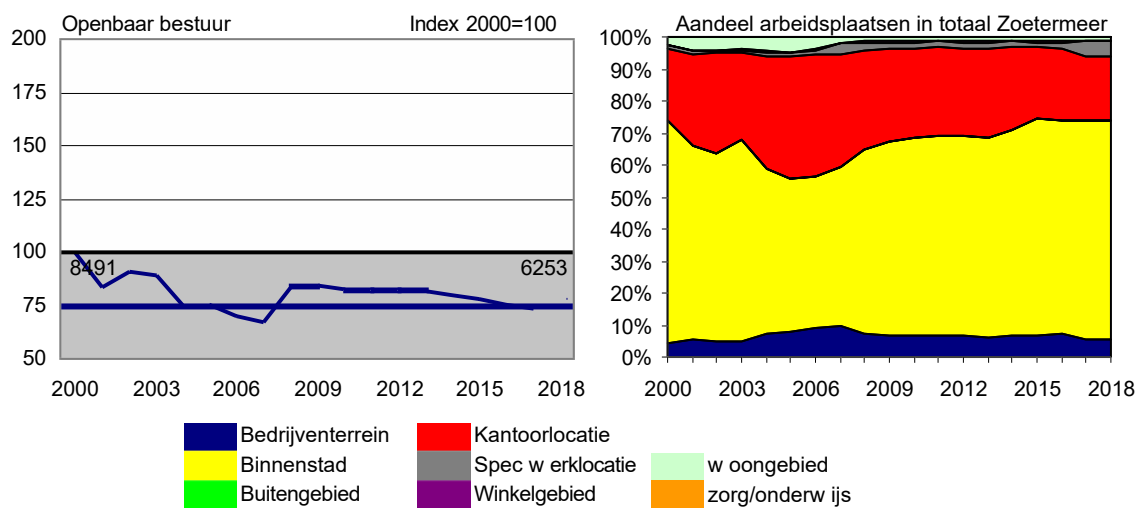
Figuur III.2d Ontwikkeling arbeidsplaatsen Groothandel 2000-2018, per locatietype



Figuur III.2e Ontwikkeling arbeidsplaatsen Kennisdiensten 2000-2018, per locatietype

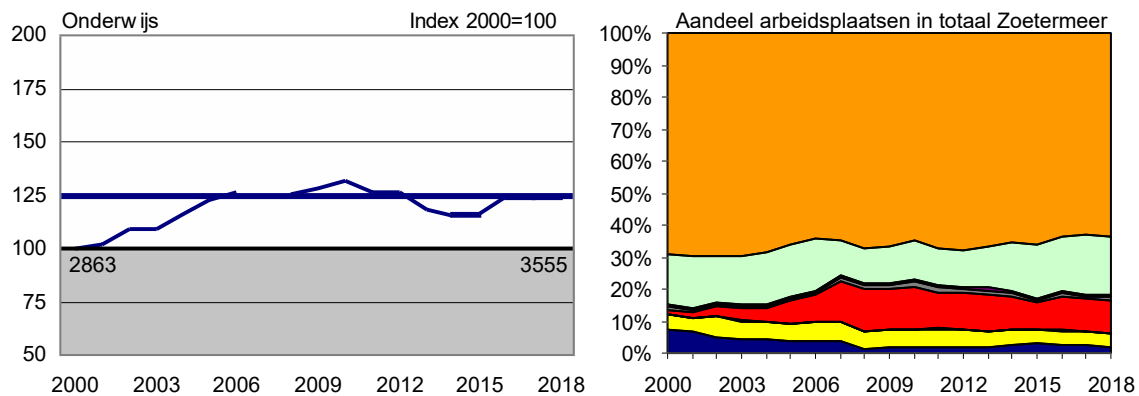


Figuur III.2f Ontwikkeling arbeidsplaatsen Openbaar bestuur 2000-2018, per locatietype

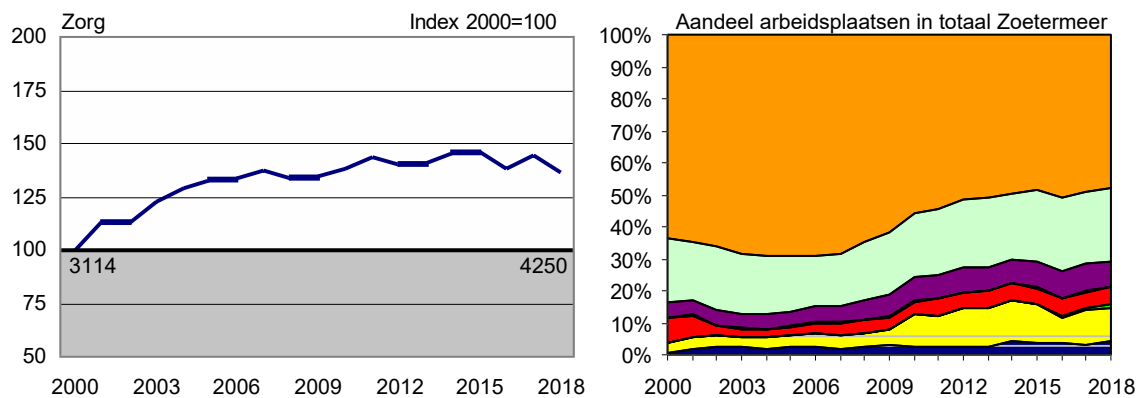


Toelichting: In de figuur is onder de horizontale as die een score van honderd aangeeft het aantal arbeidsplaatsen in 2000 en 2018 weergegeven.

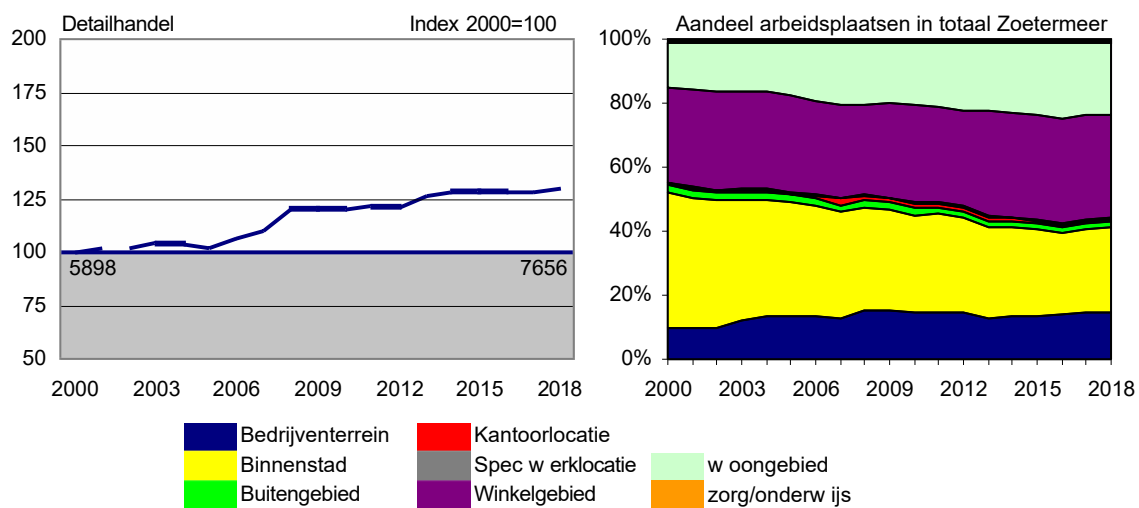
Figuur III.2g Ontwikkeling arbeidsplaatsen Onderwijs 2000-2018, per locatietype



Figuur III.2h Ontwikkeling arbeidsplaatsen Zorg 2000-2018, per locatietype

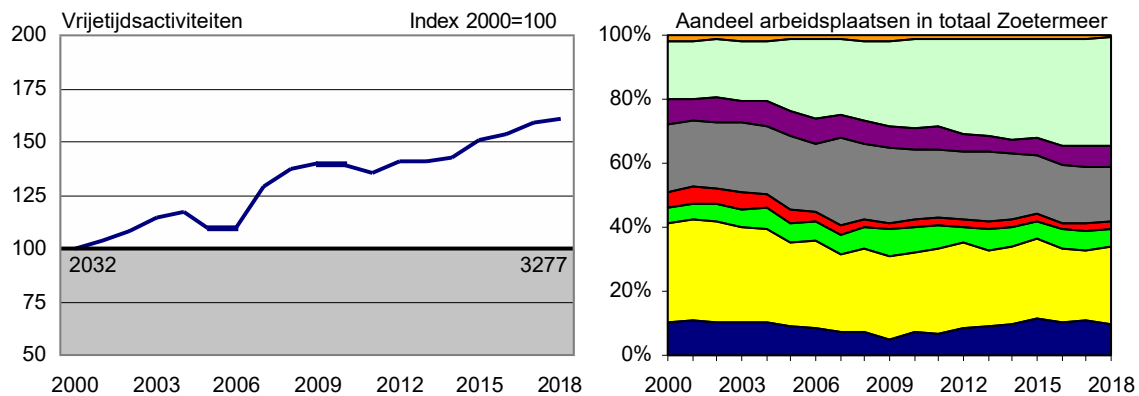


Figuur III.2i Ontwikkeling arbeidsplaatsen Detailhandel 2000-2018, per locatietype

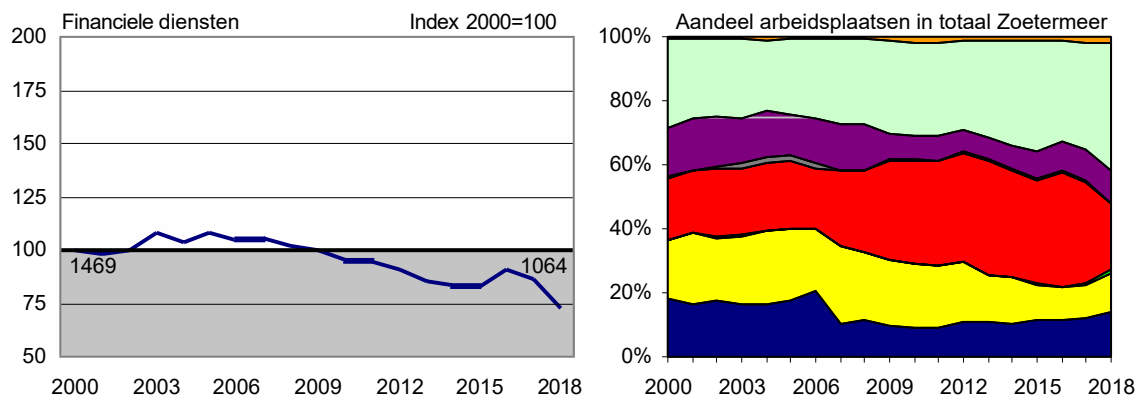


Toelichting: In de figuur is onder de horizontale as die een score van honderd aangeeft het aantal arbeidsplaatsen in 2000 en 2018 weergegeven.

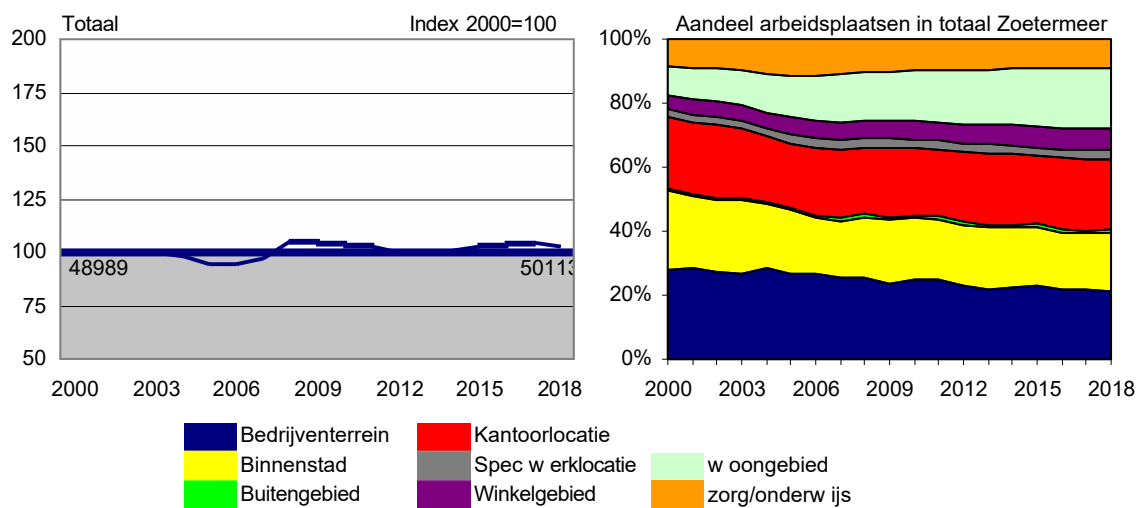
Figuur III.2j Ontwikkeling arbeidsplaatsen Vrijtijdsactiviteiten 2000-2018, per locatietype



Figuur III.2k Ontwikkeling arbeidsplaatsen Financiële diensten 2000-2018, per locatietype

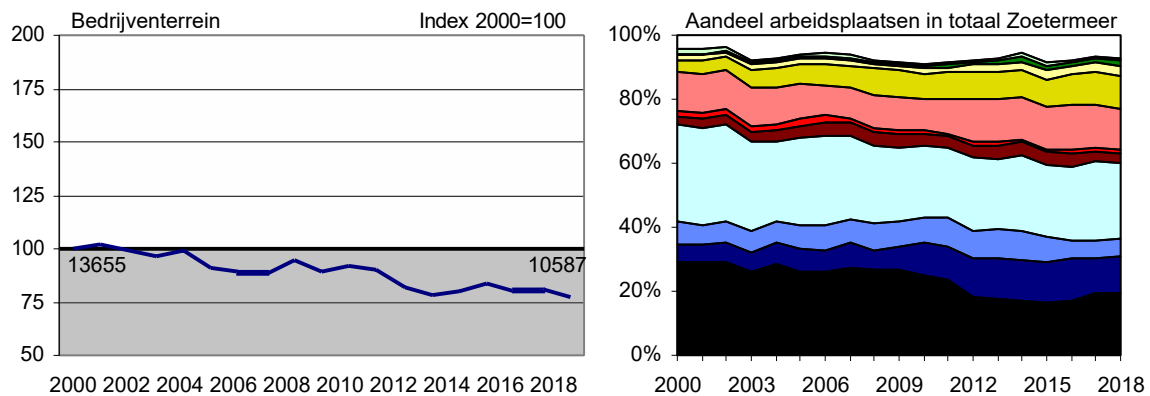


Figuur III.2l Ontwikkeling arbeidsplaatsen Totale bedrijvigheid 2000-2018, per locatietype

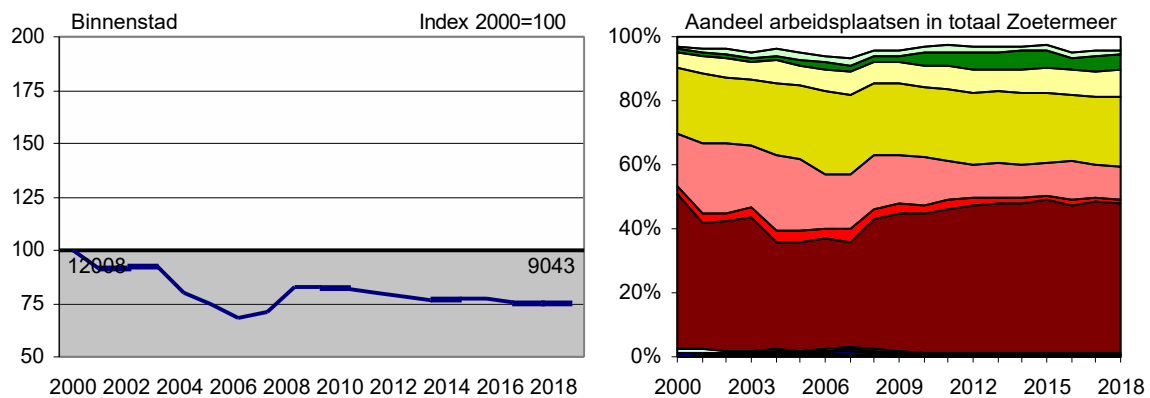


Toelichting: In de figuur is onder de horizontale as die een score van honderd aangeeft het aantal arbeidsplaatsen in 2000 en 2018 weergegeven.

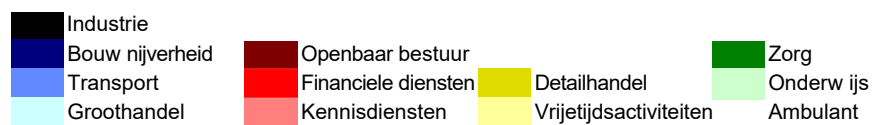
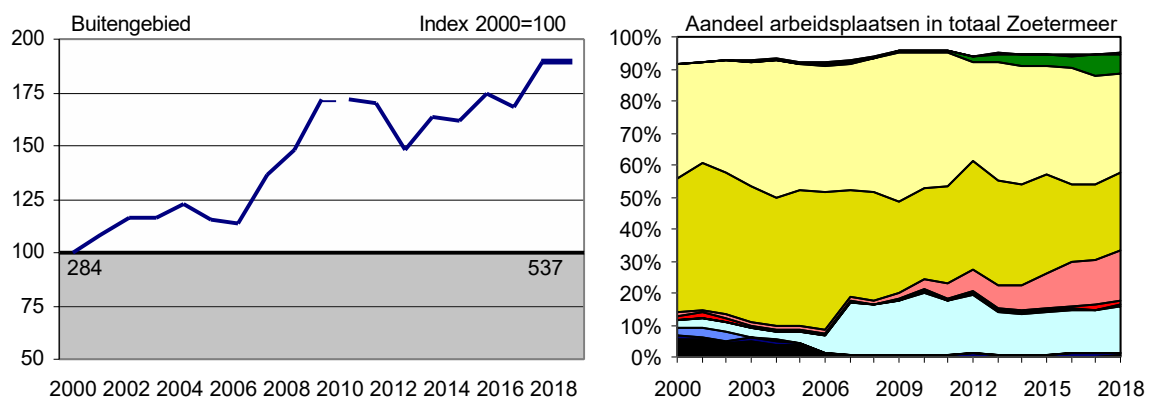
Figuur III.3a Ontwikkeling arbeidsplaatsen Bedrijventerrein 2000-2018, per sector



Figuur III.3b Ontwikkeling arbeidsplaatsen Binnenstad 2000-2018, per sector

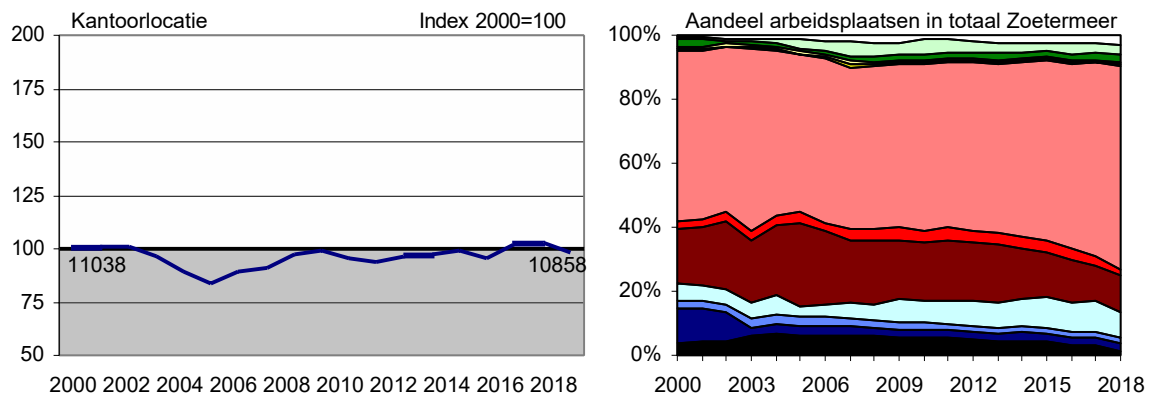


Figuur III.3c Ontwikkeling arbeidsplaatsen Buitengebied 2000-2018, per sector

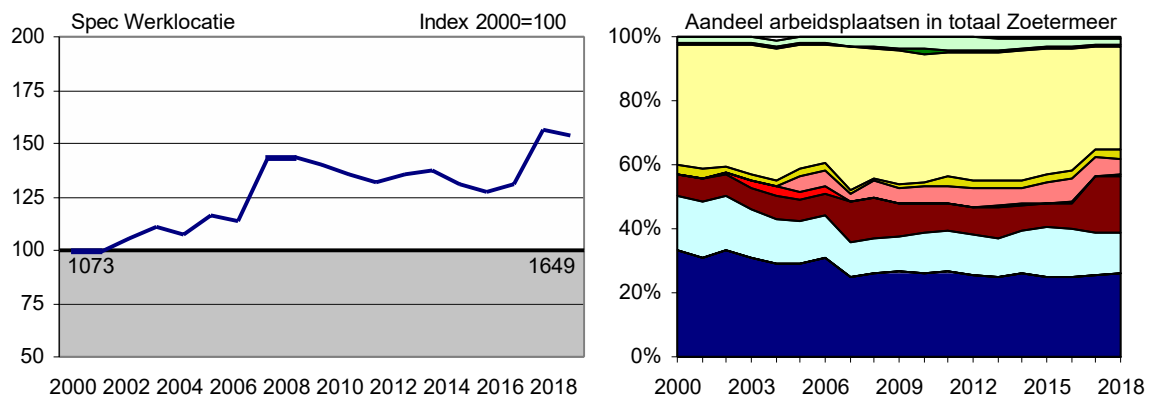


Toelichting: In de figuur staat onder de horizontale as die een score van 100 aangeeft het aantal arbeidsplaatsen in 2000 en 2018.

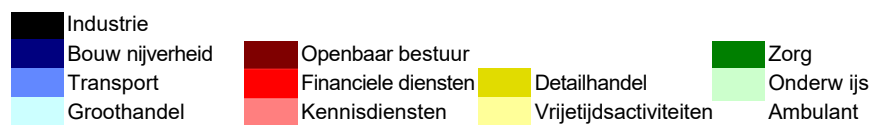
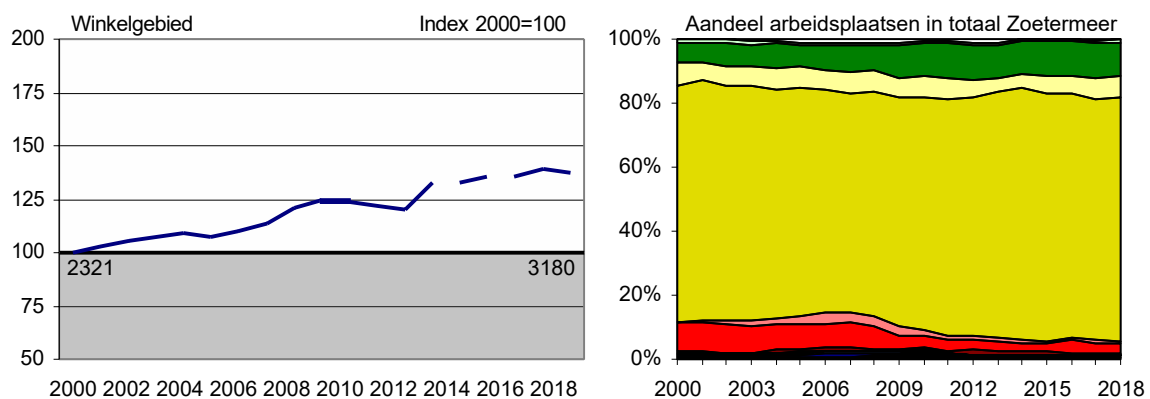
Figuur III.3d Ontwikkeling arbeidsplaatsen Kantoorlocatie 2000-2018, per sector



Figuur III.3e Ontwikkeling arbeidsplaatsen Specifieke Werklocaties 2000-2018, per sector

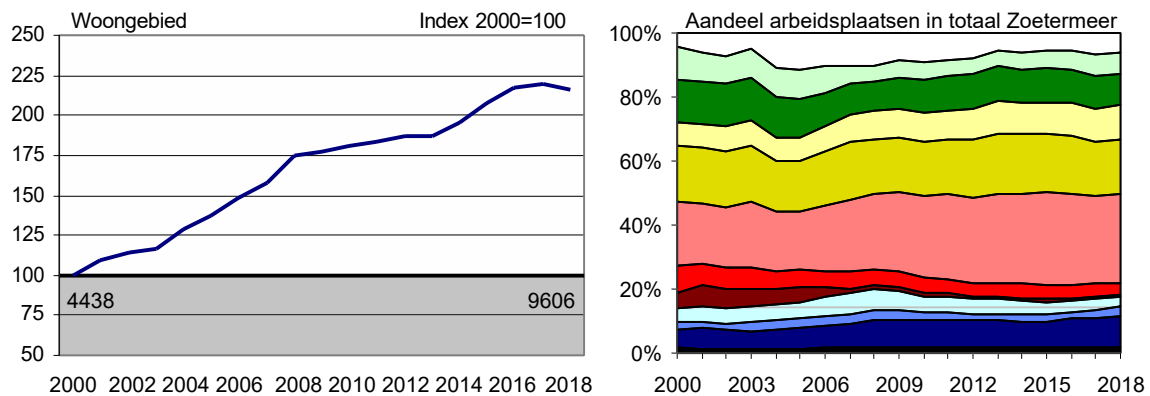


Figuur III.3f Ontwikkeling arbeidsplaatsen Winkelgebied 2000-2018, per sector

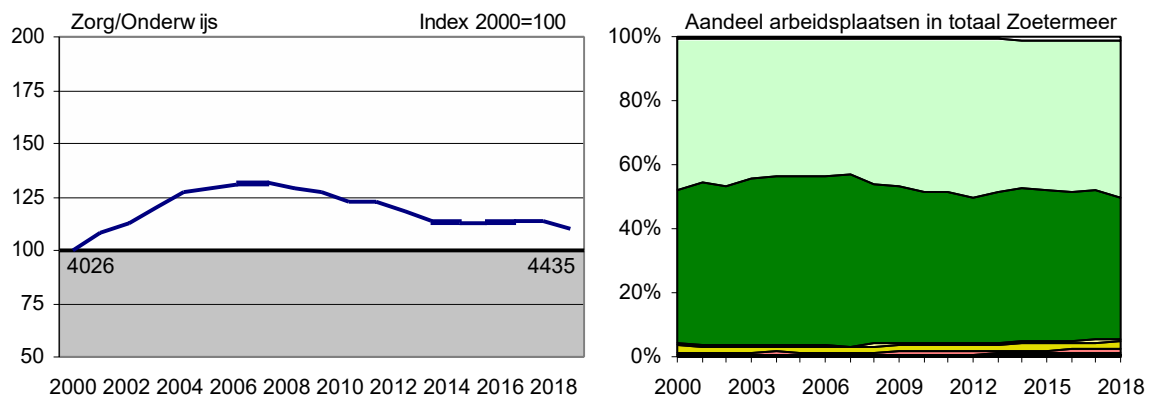


Toelichting: In de figuur staat onder de horizontale as die een score van 100 aangeeft het aantal arbeidsplaatsen in 2000 en 2018.

Figuur III.3g Ontwikkeling arbeidsplaatsen Woongebied 2000-2018, per sector



Figuur III.3h Ontwikkeling arbeidsplaatsen Zorg/Onderwijs 2000-2018, per sector



Toelichting: In de figuur staat onder de horizontale as die een score van 100 aangeeft het aantal arbeidsplaatsen in 2000 en 2018.