COMPANEN

Woningmarktonderzoek
2023-2040

Gemeente Soest
26 september 2023
Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	26 september 2023
TITEL	Woningmarktonderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Soest
AUTEUR(S)	Laurens van Dongen Vera Elferink Iris Voncken
PROJECTNUMMER	342.107
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Conclusies en aanbevelingen 4

1. Inleiding 17

2. De ontwikkeling van Soest in de afgelopen jaren 18

3. Huidige woningmarktsituatie 22

3.1 Bevolking en huishoudens in de gemeente Soest 23

3.2 Woningvoorraad in de gemeente Soest 24

3.3 Druk op de huur- en koopmarkt 26

4. Woningbehoefte tot 2030 en 2040 28

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte 28

4.2 Behoefte aan sociale huur 30

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte 31

4.4 Vergelijking met woningbouwplannen 33

4.5 Het effect van groei op vitaliteit 34

5. Wonen met zorg 37

5.1 Ouderen 37

5.2 Mensen met een verstandelijke beperking (VG) 42

5.3 Mensen met een lichamelijk beperking (LG) 43

5.4 Uitstroom BW en MO 43

5.5 Overige aandachtsgroepen 44

Bijlage 1: verhuisbewegingen binnen de gemeente 48

Bijlage 2: tabellenboek cijfers per wijk 49

Bijlage 3: De Doorzonscan 51

Conclusies en aanbevelingen

1 **Diverse wijken met verschillende opgaven**

Soest is een diverse gemeente met gevarieerde wijken. De verschillen in opbouw per wijk zijn groot. Sommige wijken hebben bijvoorbeeld veel sociale huurwoningen en weinig koopwoningen, terwijl andere wijken vooral bestaan uit ruime duurdere koopwoningen. De lokale opgaven die per wijk spelen lopen hierdoor erg uiteen (zie woningmarktfoto's). Gezien de grote verschillen tussen de wijken in Soest is het zaak om strategisch om te gaan met de nieuwbouwopgave en de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn. Een nieuwbouwprogramma dat inspeelt op het vergroten van de diversiteit helpt om draagkracht van de gebieden te verbeteren, in plaats van de huidige verschillen tussen wijken te vergroten.

2 **Groei van Soest door vestiging van gezinnen en jonge huishoudens**

Met een centrale ligging in de nabijheid van Amersfoort en Utrecht, en mooie natuurgebieden op fietsafstand is Soest aantrekkelijk voor veel woningzoekenden. De afgelopen jaren is Soest vooral gegroeid door de toestroom van mensen uit de regio Amersfoort, de regio Utrecht en in mindere mate ook uit Amsterdam. De aanwas van mensen van buitenaf hangt voor een belangrijk deel samen met de druk op de woningmarkt in deze gebieden. Bij een gebrek aan (betaalbaar) aanbod wijken woningzoekenden uit naar andere regio's als Soest. In de meest recente trendprognose wordt voorspeld dat Soest tot 2040 blijft groeien, mede door gezinnen en jonge huishoudens die zich in Soest blijven vestigen. Om rekening te houden met de voorspelde huishoudensgroei en bovendien het huidige tekort aan woningen terug te dringen, zijn er tot 2030 1.790 extra woningen nodig. Tussen 2030 en 2040 zijn er vervolgens nog eens 1.900 woningen extra nodig. Deze woningbouwopgave ligt hoger dan de aantallen uit de regionale woondeal (1.250 woningen t/m 2030 gebaseerd op een realistische inschatting van concrete plannen). Naar verwachting blijft het tekort aan woningen in de regio's rondom Soest de komende jaren onverminderd hoog. Als er onvoldoende wordt ingespeeld op de woningbouwopgave ontstaat mogelijk risico op verdringing van lokale woningzoekenden. Vestigers en lokale woningzoekenden concurreren dan om dezelfde (schaarse) woning. Het is daarom van belang om de komende jaren niet alleen voldoende, maar ook de juiste woningen toe te voegen voor lokale woningzoekenden (zie conclusie 4 en 5).

3 **Groei van Soest zet extra druk op huidige voorzieningen**

De groei van de gemeente Soest ontstaat vooral door vestiging van mensen van buiten de gemeente. Bij een trendmatige instroom van vestigers groeit de bevolking tot 2040 met 5.760 inwoners. De groei van Soest met de toestroom van jonge huishoudens en gezinnen zorgt er samen met de ouder wordende huidige bevolking voor dat de druk op de voorzieningen flink toeneemt. Een belangrijke randvoorwaarde is uiteraard dan wel dat het de komende jaren daadwerkelijk lukt om vestigers aan de gemeente te binden. Zonder de toestroom van buitenaf zal Soest meer vergrijzen en is er mogelijk sprake van een heel ander scenario: vraaguitval voor bepaalde voorzieningen. Om een groei van Soest met 5.670 inwoners mogelijk te maken is eigenlijk een uitbreiding van een aantal basisvoorzieningen nodig, zoals basisscholen, supermarkten, huisartsen en apotheken. Daarbij is het belangrijk om te beseffen dat niet alle ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit, door de gemeente beïnvloedbaar zijn. Ontwikkelingen als individualisering of digitalisering hebben ook veel invloed op de uiteindelijke vraag naar voorzieningen in een gemeente.

4 **Behoefte aan betaalbare koopwoningen**

Op dit moment is 23% van de woningen in de gemeente een sociale huurwoning van een corporatie, 14% een particuliere huurwoning en 63% een koopwoning. De koopvoorraad in Soest bestaat voor het grootste gedeelte uit ruime en duurdere woningen (€ 450.000+); de voorraad betaalbare koopwoningen met een prijs <€ 355.000 is relatief klein. De afgelopen jaren is de druk op de koopmarkt flink opgelopen en zijn gemiddelde koopprijzen flink gestegen. Ondanks dat het hoogtepunt van deze prijsontwikkelingen geweest lijkt, is de koopvoorraad in Soest voor middeninkomens nog steeds niet

toereikend. Vrijwel alleen koopappartementen, die ook nog eens in enkele buurten zijn geconcentreerd, zijn voor hen betaalbaar. Er is de komende jaren behoefte aan extra koopappartementen. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. Maar ook een deel van de koopstarters geeft de voorkeur aan een betaalbaar koopappartement. Er is daarnaast ook een aanvullende vraag naar goedkopere en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector. Het betreft het voornamelijk kleine rijwoningen voor (lokale) koopstarters. De uitbreidingsbehoefte aan ruime en duurdere grondgebondenwoningen is beperkt. Er staan al veel van deze woningen in de gemeente. Vaak worden ze bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning komen veel van deze woningen vrij.

5 **Behoefte aan uitbreiding sociale huurvoorraad**

De druk in de sociale huursector neemt toe. Er wordt steeds meer op het beschikbare aanbod gereageerd en slaagkansen voor woningzoekenden lopen terug. In de komende jaren zal de vraag naar sociale huurwoningen toenemen onder meer doordat verschillende aandachtsgroepen (zoals statushouders en uitstromers vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) een woning in de gemeente nodig hebben. Het feit dat ouderen met zorgvraag in de toekomst minder kunnen doorstromen naar verpleeghuizen zorgt ervoor dat zij langer in een sociale huurwoning blijven wonen en de vraag ook toeneemt. Om de druk niet verder op te laten lopen moeten er sociale huurwoningen bijkomen. We ramen de behoefte aan extra sociale huurwoningen van corporaties in Soest op 485 in de periode tot 2030. Dat is 27% van de totale woningbehoefte. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. Er is vooral behoefte aan appartementen/ levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is

6 **Te weinige harde woningbouwplannen**

Op dit moment zijn er voor de periode tot 2040 plannen voor ruim 3.500 woningen aanwezig. Dit zijn nagenoeg voldoende plannen om in de totale woningbehoefte te kunnen voorzien. Echter is slechts een klein deel van deze plannen (18%) al zo concreet dat de invulling ervan bekend is. De meeste plannen moeten dus nog geconcretiseerd worden. Gezien de grote woningbouwopgave is het zaak om zachte plannen zo snel mogelijk te concretiseren, waarbij het gezien de grote behoefte aan woningen verstandig is om in de behandeling van nieuwe initiatieven prioriteit te geven aan grotere woningbouwlocaties.

Wonen en zorg

1 **Veel ouderen wonen in een ongeschikte (maar aanpasbare) woning**

Door de vergrijzing zal het aantal (kwetsbare) ouderen in Soest de komende jaren fors groeien. Tegelijk zullen de mogelijkheden voor informele hulp, ondersteuning en mantelzorg afnemen. Op dit moment worden deze vormen van ondersteuning voornamelijk verzorgt door vitale ouderen, die de komende jaren zelf ouder en daarmee kwetsbaarder zullen worden. Met het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven, of doorstromen naar een geschikte woning. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken, zullen er woningen moeten worden aangepast, want slechts 29% van de 75-plussers en 15% van de 65 tot 75 jarige ouderen woont op dit moment in een geschikte woning. Voor mensen met een zorgvraag verdienen locaties dicht bij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer de voorkeur, vanuit het oogpunt van 'meedoen' en het versterken van zelfredzaamheid. Het is daarom verstandig om prioriteit te geven aan de buurten rond voorzieningen met veel aanpasbare woningen.

2 **Behoefte aan geclusterde woningen voor ouderen; koop én huur**

Naast het aanpassen van woningen ligt er een opgave om geclusterde woningen toe te voegen. Hiermee bedoelen we een cluster van zelfstandige

woningen waar mensen ook zonder zorgindicatie mogen wonen. De verschijningsvorm is divers: van traditionele seniorencomplexen of aanleunwoningen tot hofjeswoningen of luxe appartementencomplexen. Enerzijds neemt de vraag naar deze woningen toe doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie. Op dit moment is de vraag naar geclusterde huurwoningen in Soest redelijk in balans met het aanbod. In de periode tot 2040 ontstaat echter een tekort van zo'n 300 geclusterde huurwoningen. Voor geclusterd wonen in de koopsector is er momenteel al een tekort te zien. Naar verwachting loopt dit tekort op tot 565 woningen in 2040.

3 **Vergrijzing zorgt voor groeiende vraag naar plekken in een woonzorgcentrum**

De vergrijzing zorgt ook voor een groeiende vraag naar plekken in een woonzorgcentrum. Hiermee bedoelen we een woonvorm die bedoeld is voor mensen met een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz); de zorg kan hier intramuraal of extramuraal worden geleverd. Op dit moment is er voldoende aanbod aan plekken in een woonzorgcentrum in de gemeente. Wanneer we uitgaan van de demografische vraagprognose dan zou uitbreiding met in totaal 165 plekken nodig zijn tot 2040. Door het tekort aan zorgpersoneel is een uitbreiding van de intramurale zorg echter onhaalbaar. De groei van het aantal plekken met Wlz-zorg zal daarom vooral buiten de verpleeghuisvorm moeten worden gezocht.

4 **Opgave VG en LG**

In Soest wonen 330 mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking. Een vergelijking van het huidige aanbod met de huidige vraag naar woonplekken voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking laat een tekort zien van 80 plekken; waarvan 50 geclusterde plekken en 30 gespikkelde plekken. Door de verwachte bevolkingsontwikkeling zal dit tekort oplopen tot 130 plekken in 2040 (bij gelijkblijvend aanbod). In de praktijk blijkt vaak dat een deel van de doelgroep de Wlz-indicatie thuis (bijvoorbeeld bij de ouders) verzilvert door middel van een Persoonsgebonden Budget. Dit is niet in alle gevallen een wenselijke situatie; zeker als ouders op leeftijd raken, wordt de zorg voor een gehandicapt kind vaak zwaar. Gelet op de demografische ontwikkelingen is er geen grote uitbreidingsbehoefte aan het aantal plekken voor mensen met een lichamelijke beperking te verwachten.

5 **Opgave uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang**

Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen hebben doorgaans behoefte aan een goedkope sociale huurwoning van een corporatie. Het aantal uitstromers per jaar kan sterk fluctueren. In de afgelopen jaren zijn er gemiddeld 10 tot 15 personen per jaar uitgestroomd die afkomstig waren uit de gemeente en dus in Soest voor urgentie in aanmerking kwamen. Daarnaast blijkt dat er jaarlijks gemiddeld 1 tot 5 personen uitstromen uit de maatschappelijke opvang en 1 tot 3 personen uit jeugdzorg. Op dit moment zijn er in Soest geen woonvormen voor jongeren uit een residentiële setting aanwezig zijn, terwijl de gemeente wel verantwoordelijk is voor de uitstroom van deze jongeren. Ook deze groepen hebben bij uitstroom behoefte aan de juiste zorg en vaak een betaalbare sociale huurwoning.

6 **Overige aandachtsgroepen**

Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' worden diverse kleinere aandachtsgroepen benoemd. Deze doelgroepen zijn statistisch moeilijk te ramen omdat cijfers ontbreken en definities uiteenlopen. Het is verstandig om de omvang van deze groepen in nader onderzoek regionaal in beeld te brengen en afspraken te maken in de nog op te stellen regionale woonzorgvisie. Monitoring zal moeten uitwijzen hoe groot deze groepen in de praktijk in Soest zijn. Het ministerie lijkt er in ieder geval van uit te gaan dat 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan alle bovengenoemde groepen moet worden toegewezen.

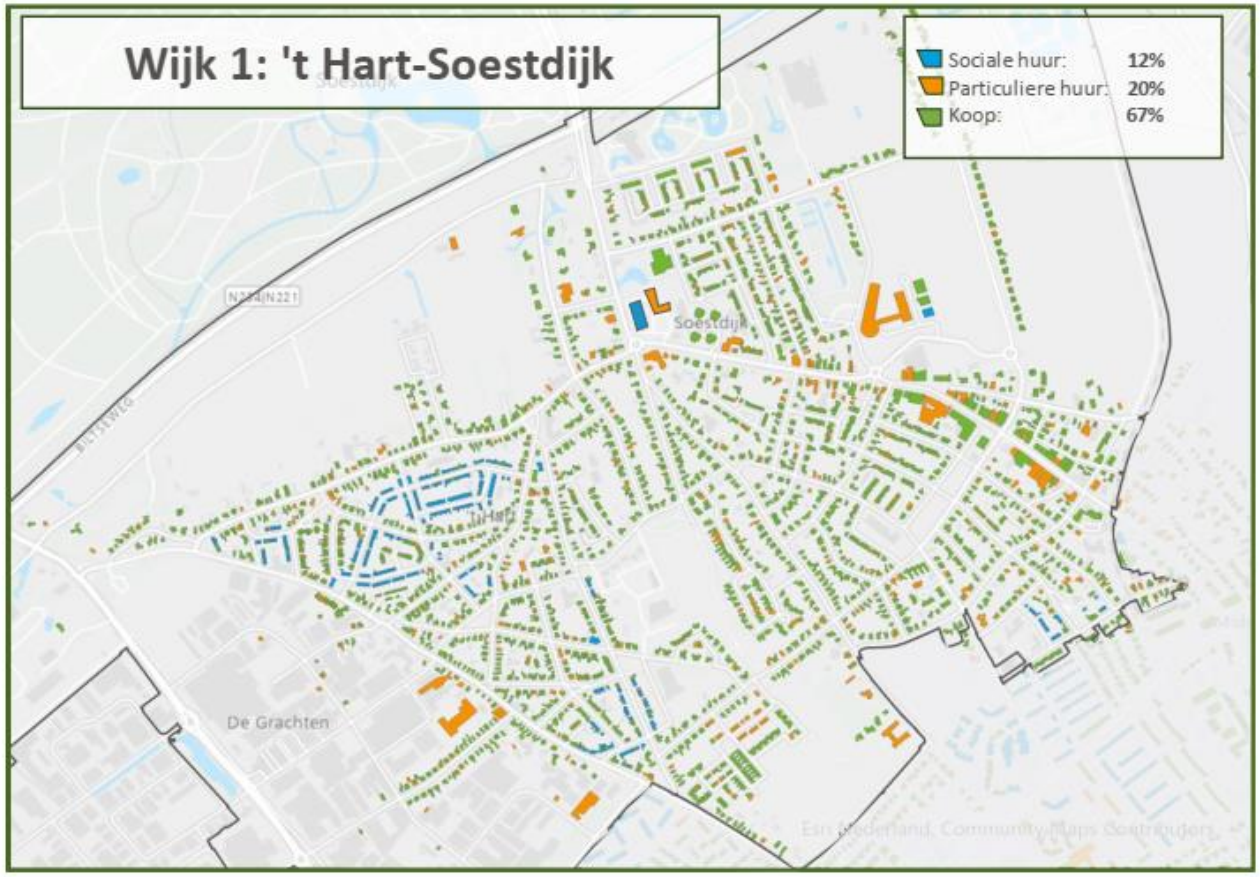
Aanknopingspunten voor beleid

- Om de komende jaren meer sturing te geven aan de woningbouwplanning is het aan te raden als gemeente in te zetten op drie niveaus:
  - Geef op **korte termijn** (< 5 jaar) vooral prioriteit aan de echt realiseerbare plannen. Dit is nodig om versnelling in de woningbouw te kunnen realiseren en in te spelen op de huidige druk op markt. Concreet betekent dit ook dat de minder harde plannen de komende jaren geconcretiseerd en versneld moeten worden.
  - Op **middellange termijn** (5 tot 10 jaar) is het zaak om voldoende plannen in de pijplijn te houden voor een continuïteit in de bouwstroom. Het advies is om een planvoorraad van minimaal 130% van de behoefte aan te houden om voldoende woningbouwproductie te kunnen realiseren. Op die manier zitten er ook bij planuitval of vertraging nog voldoende woningen in de pijplijn.
  - Voor de **lange termijn** (> 10 jaar) is het vooral belangrijk om de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw na 2030 in beeld te brengen.
- In de huidige tijdsgeest is er enerzijds veel maatschappelijke druk om tempo te maken met het bouwen van nieuwe woningen. Aan de andere kant gaan woningen lang mee en bepaalt de kwaliteit die je vandaag aan de voorraad toevoegt de ruimtelijke kwaliteit van de toekomst. Dit mogelijke dilemma vraagt richtinggevende uitspraken in het woonbeleid.
- Gezien de grote verschillen tussen de wijken in Soest is het zaak om strategisch om te gaan met de nieuwbouwopgave en de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn. Nieuwbouw kan een instrument zijn om diversiteit in de wijken te vergroten en een betere verhouding/spreiding van 'vragers' en 'dragers' te creëren.
- Om in te spelen op de huidige behoefte aan woningen moet in het woningbouwprogramma ingezet worden op de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen en woningen geschikt voor ouderen om doorstroming op gang te helpen. In een periode met stijgende bouwkosten en oplopende rentes is dit een lastige opgave. Dit vraagt actieve sturing.
- Wanneer het realiseren van betaalbare woningen in woningbouwplannen lastig is, kunnen beleidsinstrumenten helpen om te sturen op de realisatie hiervan. We benoemen een aantal interessante instrumenten voor de gemeente Soest:
  - **Doelgroepenverordening:** is een instrument waarmee goedkopere koopwoningen voor een langere periode betaalbaar kunnen worden gehouden, ook als de eerste koper de woning verkoopt.
  - **Omgevingsplan**: In een omgevingsplan mogen straks regels worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Een doelgroepenverordening is onder de Omgevingswet niet meer nodig. Het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden, zal plaatsvinden via het omgevingsplan.
  - **Grondbeleid**: Voor zover de gemeente zelf over bouwgrond beschikt, kan zij een gedifferentieerd grondprijsbeleid voeren en bijvoorbeeld goedkopere kavels aanbieden voor goedkopere woningsegmenten.
  - **Verkoop corporatiewoningen** (eventueel onder voorwaarden): corporaties kunnen een deel van hun bezit tegen een voor starters aantrekkelijke prijs aanbieden. Dit gebeurt vaak aan zittende huurders of huishoudens die een andere, veel gevraagde huurwoning vrijmaken waardoor doorstroming kan plaatsvinden.
  - De realisatie van **nieuwe woonconcepten** of **fabrieksmatige bouw:** kan bijdragen aan het ontwikkelen van betaalbare woonproducten.
  - In delen van Soest staan veel ruime vrijstaande woningen die vaak bewoond worden door ouderen. Door **transformatie of splitsing** kunnen deze woningen worden omgezet in kleinere betaalbare wooneenheden. Door woningsplitsing voor initiatiefnemers vrij te stellen van leges kan het voor inwoners aantrekkelijker worden gemaakt een initiatief te starten.
  - Met behulp van **(pré)-mantelzorgwoningen** kunnen personen met een zorgbehoefte of met een voortschrijdende aandoening makkelijker zelfstandig blijven wonen. Zorg door familieleden of door personen uit de directe omgeving is laagdrempelig en wordt over het algemeen als zeer waardevol ervaren. Deze vorm van mantelzorg draagt bij aan kostenvermindering in de zorg, en biedt kansen voor een zorgzame samenleving. In specifieke beleidsregel kan een gemeente voorwaarden stellen aan situaties waarin het wel/niet is toegestaan om een 2e zelfstandige woonruimte op een perceel voor dit doel te realiseren.
- Om doorstroming onder ouderen te bevorderen is **actief doorstroombeleid** een kansrijke oplossingsrichting. Doorstroombeleid kan bijvoorbeeld bestaan uit de

inzet van een verhuiscoach, voorrang geven aan ouderen bij bepaalde complexen, ondersteuning aan te bieden bij verhuizen, en bovendien nieuwe woningen te bouwen voor ouderen met vermogen. Bij de inzet van een dergelijk instrument is het raadzaam om goed te kijken naar geschikte locaties voor woningaanpassingen. Zo kan een afweging worden gemaakt: waar zetten we in op woningaanpassingen en waar op doorstroming?

Woningmarktfoto's per wijk

De wijken van Soest verschillen erg van elkaar. Hierdoor zijn de opgaven die per gebied spelen ook erg verschillend. Op de volgende pagina's is per wijk een 'woningmarktfoto' uitgewerkt. Hierin wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste kenmerken, en worden de belangrijkste opgaven voor de komende jaren geschetst. In bijlage 2 is een overzicht terug te vinden met alle achterliggende cijfers en statistieken.



Belangrijkste opgaven:

- Verduurzaming oude voorraad koop- en particuliere huurwoningen is een aandachtspunt.
- De wijk is populair bij vestigers van buitenaf, lokale woningzoekenden slagen hier minder makkelijk.
- Relatief vergrijsd; aantrekken van jongere huishoudens en gezinnen om ook in de toekomst vitaal te blijven.
- Transformatie en splitsing biedt mogelijkheden om kleine woningen voor starters toe te voegen.
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: sociale huurwoningen, koopwoningen voor starters.

Wie vestigen zich in 't Hart-Soestdijk?

- Naar verhouding meer ouderen
- Relatief veel mensen uit Baarn, Amsterdam, Hilversum

Wie wonen er in 't Hart-Soestdijk?

- Aantal inwoners: 9.540
- Relatief veel ouderen

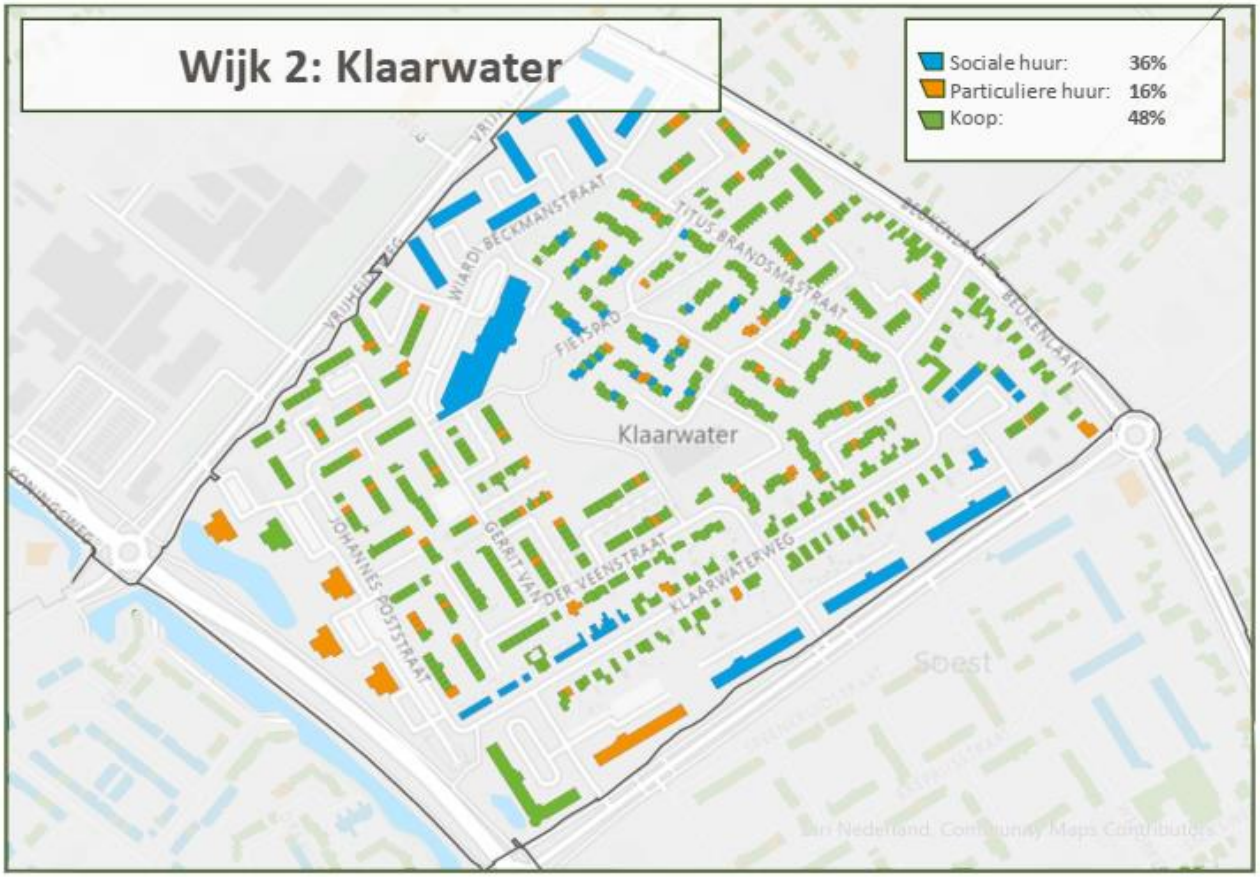
Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

- Veel particuliere huur
- Grote voorraad 2-1 kap en vrijstaande koopwoningen

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€560.000**

Bouwperiode: grotendeels voor 1945 en tussen 1945 en 1970.



Wie vestigen zich in Klaarwater?

- Meer mensen met lagere inkomens
- Veel jonge, kleine huishoudens, minder gezinnen
- Relatief veel mensen uit Amersfoort

Wie wonen er in Klaarwater?

- Aantal inwoners: 3.265
- Kleine huishoudens
- Relatief veel alleenstaande ouderen

Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

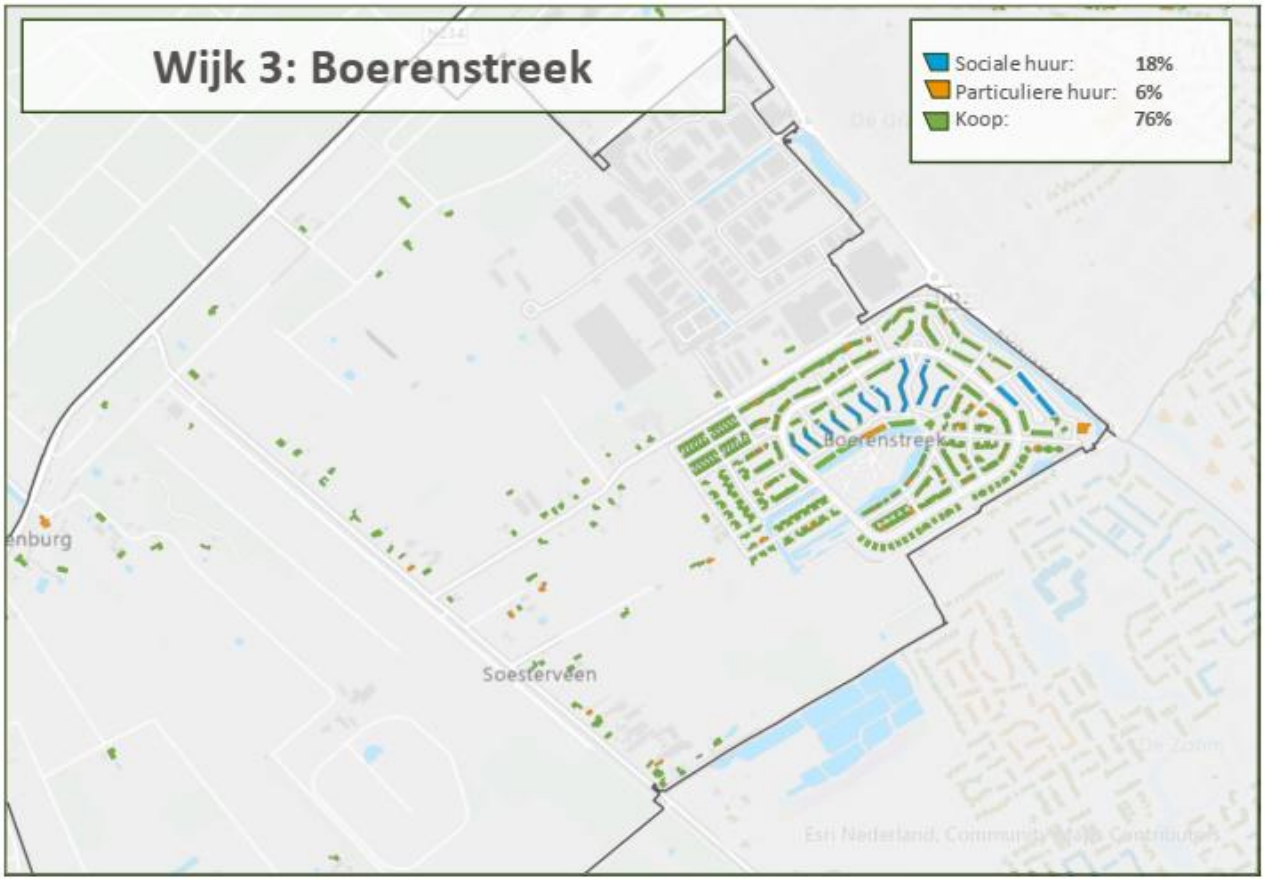
- Veel sociale huur (appartementen)
- Relatief grote voorraad koopappartementen
- Weinig vrijstaand/2-1 kap

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€360.000**

Bouwperiode: grotendeels tussen 1970 en 1990.

Belangrijkste opgaven:

- Er wonen veel alleenstaande 75-plussers in Klaarwater. Kans op vereenzaming neemt de komende jaren toe.
- Met het oog op personeelstekorten in zorg, kan het aantrekken van jonge en vitale groep de vitaliteit van de wijk versterken (omkijken naar elkaar / mantelzorg)
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: koopwoningen voor starters, (middel)dure gezinswoningen om vestigers aan te trekken.



Wie vestigen zich in Boerenstreek?

- Hogere inkomens
- Veel gezinnen en jonge huishoudens
- Mensen uit Utrecht en Baarn

Wie wonen er in Boerenstreek?

- Aantal inwoners: 2.375
- Veel gezinnen
- Weinige (jonge) kleine huishoudens
- Weinig ouderen (minst vergrijsd)

Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

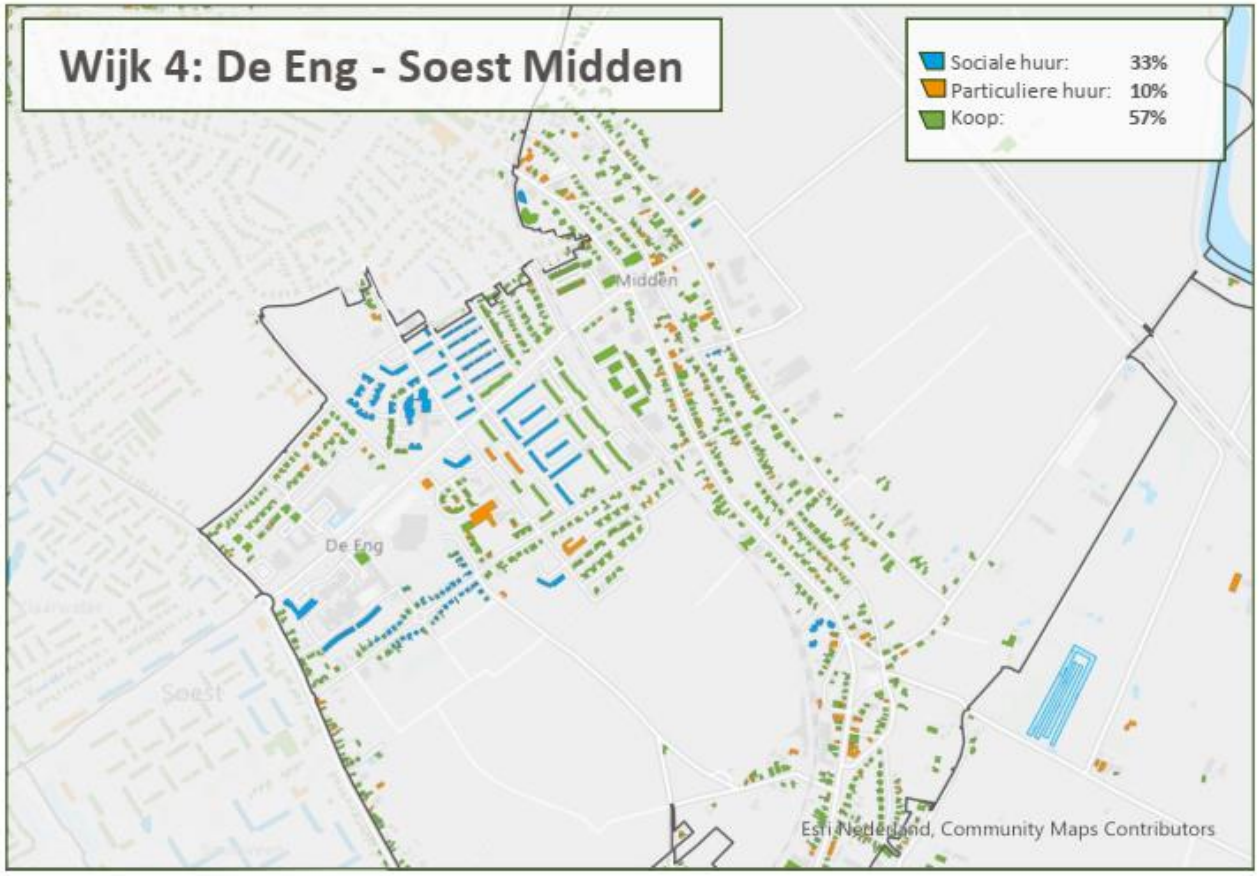
- Veel koop rijwoningen
- Veel ruime vrijstaande en 2-1 kapwoningen
- Weinig huurwoningen

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€520.000**

Bouwperiode: relatief jong, veelal tussen 1990-2000 en vanaf 2000

Belangrijkste opgaven:

- Boerenstreek is vooral een wijk die geschikt is voor gezinnen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit gezinswoningen die eventueel eenvoudig aanpasbaar zijn voor ouderen. Maar door het gebrek aan voorzieningen nabij is de wijk echter minder geschikt voor ouderen.
- Voor jonge huishoudens en starters zijn er weinig woonmogelijkheden in Boerenstreek.
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: sociale huur (grondgebonden), betaalbare koop voor starters, seniorenwoningen.



Wie vestigen zich in De Eng – Soest Midden

- Jonge kleine huishoudens / starters
- Veel lagere inkomens
- Relatief veel uit Amersfoort

Wie wonen er in De Eng Soest-Midden?

- Aantal inwoners: 6.285
- Vergelijkbaar met gemiddelde gemeente Soest, iets meer kleine huishoudens

Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

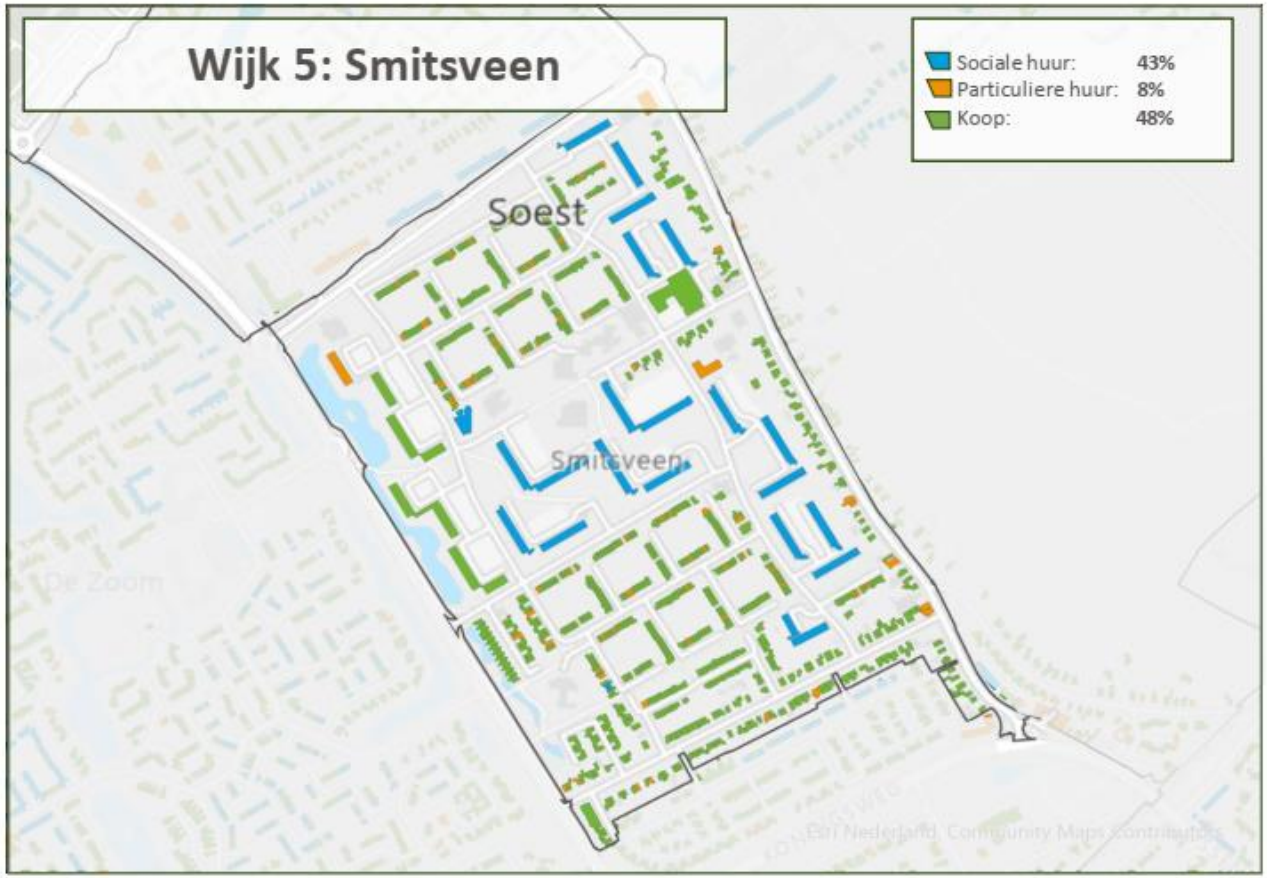
- Veel (goedkope) sociale huur
- Combinatie tussen appartementen (De Eng) en ruime gezinswoningen (Soest-Midden)
- Weinig rijwoningen

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€520.000**

Bouwperiode: deels vooroorlogs (Soest-Midden), deels naoorlogs (De Eng) en deels na 1990 (inbreiding)

Belangrijkste opgaven:

- De verduurzaming van de vooroorlogse koopvoorraad in Soest-Midden is een uitdaging.
- Hoewel de ligging gunstig is ten opzichte van voorzieningen, zijn de portiekflats in De Eng niet geschikt (te maken) voor ouderen. Dit betekent dat hier ingezet moet worden op doorstroming.
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: betaalbare koopwoningen voor starters, seniorenwoningen.



Wie vestigen zich in Smitsveen?

- Meer mensen met lagere inkomens
- Veel jonge, kleine huishoudens, minder gezinnen
- Relatief veel mensen uit Amersfoort

Wie wonen er in Smitsveen?

- Aantal inwoners: 4.885
- Vergelijkbaar met gemiddelde gemeente Soest, iets meer kleine huishoudens en eenoudergezinnen.

Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

- Veel (goedkope) sociale huurappartementen
- Veel koop rijwoningen

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€390.000**

Bouwperiode: vooral naoorlogs (1945-1970), deels inbreiding.

Belangrijkste opgaven:

- (Bouwtechnische) kwaliteit van de sociale huurvoorraad niet overal goed. Energetische kwaliteit van de voorraad heeft veel effect op betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomens.
- Herstructurering of nieuwbouw kan een instrument zijn om diversiteit in de wijk te vergroten en een betere verhouding/spreiding van 'vragers' en 'dragers' te creëren.
- Verkoop corporatiebezit biedt mogelijkheden voor betaalbare koop voor starters.
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: middeldure en dure koopwoningen.

Wie vestigen zich in Overhees?

- Meer mensen met lagere inkomens
- Veel jonge, kleine huishoudens, minder gezinnen
- Relatief veel mensen uit Amersfoort

Wie wonen er in Overhees?

- Aantal inwoners: 7.270
- Weinig kleine en jonge huishoudens
- Veel 65-75 jarigen (empty-nesters)

Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

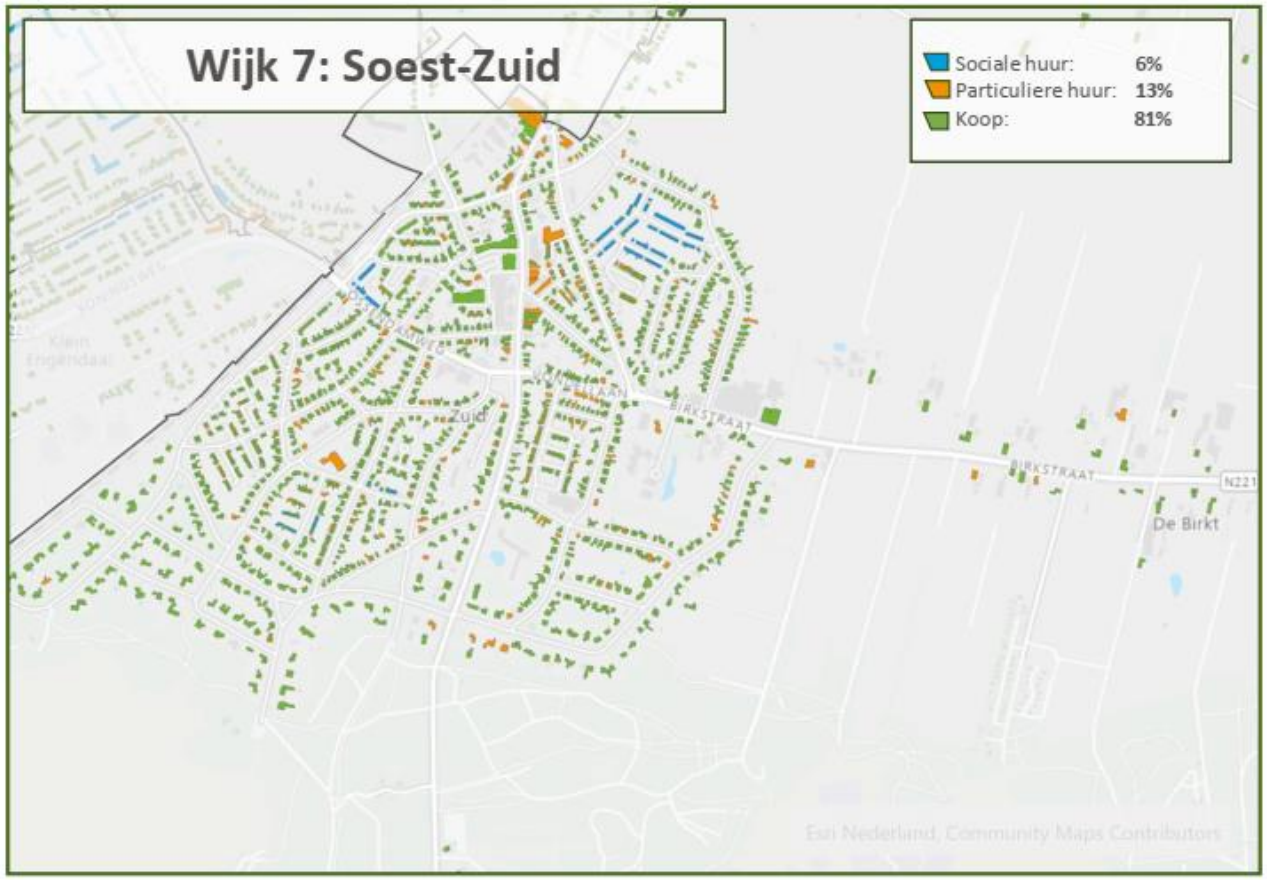
- Veel rij- hoekwoningen
- Weinig appartementen

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€498.000**

Bouwperiode: jaren 1970-1990

Belangrijkste opgaven:

- Er wonen nu (nog) niet veel kwetsbare ouderen. Gezien de omvang van de groep 65-75 jarigen gaat vergrijzing hier veel effect hebben. Dit stelt andere eisen aan de woon- en leefomgeving (levensloopgeschiktheid woonerven).
- Groot deel van de woningvoorraad is relatief makkelijk aan te passen voor ouderen, maar er zijn weinig voorzieningen nabij.
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: sociale huurwoningen (appartementen), betaalbare koop voor starters.



Belangrijkste opgaven:

- Verduurzaming van de oude en ruime vrijstaande woningen is een uitdaging.
- Voorraad aan ruime woningen biedt kansen voor splitsing.
- Soest-Zuid is populair bij vestigers van buitenaf; dit biedt kansen om gezinnen aan te trekken.
- Weinig voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast is het creëren van voldoende ontmoetingsplekken (bevorderen omkijken naar elkaar) een uitdaging.
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: betaalbare koopwoningen, sociale huur, middeldure huurwoningen voor senioren.

Wie vestigen zich in Soest-Zuid?

- Gezinnen en hogere inkomens
- Veel mensen uit Amersfoort

Wie wonen er in Soest-Zuid?

- Aantal inwoners: 6.145
- Weinig kleine en jonge huishoudens
- Veel gezinnen
- Veel emptynesters en oude stellen

Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

- Weinig sociale huur
- Weinig appartementen
- Veel ruime en dure koopwoningen.

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€665.000**

Bouwperiode: deels vooroorlogs en deels tussen 1945-1970

Wie vestigen zich in Soesterberg?

- Iets minder mensen met lage inkomens. Verder vrij gemiddeld.
- Vooral mensen uit Utrecht, Zeist, De Bilt, minder uit Amersfoort.

Wie wonen er in Soesterberg?

- Aantal inwoners: 7.350
- Vergelijkbaar met gemiddelde gemeente Soest, iets minder alleenstaande ouderen

Kenmerken van de woningvoorraad

Eigendom en woningtype

- Redelijk gemengd en divers
- In koop iets meer rijwoningen en iets minder 2-1 kap/vrijstaand dan gemiddeld

Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€440.000**

Bouwperiode: combinatie tussen vooroorlogs, 1945-1970 en na 2000.

Belangrijkste opgaven:

- Er zijn weinig voor ouderen geschikte (en aanpasbare) woningen in Soesterberg. De komende jaren moeten er meer voor ouderen geschikte woningen worden toegevoegd.
- Veel woningbouwplannen ten opzichte van de omvang van de kern. Grote instroom van nieuwe inwoners kan ten koste gaan van sociale waarden huidige bewoners (thuis voelen in de kern).
- Bij groei zijn extra voorzieningen nodig om druk op huidige voorzieningen niet teveel te laten oplopen.
- Kansrijke segmenten voor nieuwbouw: koopappartementen (voor ouderen én jongeren), middeldure huurwoningen (voor ouderen), middeldure koop voor gezinnen.

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Soest heeft de afgelopen jaren een start gemaakt met het opstellen van integraal beleid voor de fysieke leefomgeving. Wonen is daarbij een van de belangrijke onderwerpen. In de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg zijn de ambities, doelen en uitdagingen van de gemeente voor de komende jaren uitgewerkt. De omgevingsvisie beschrijft de gewenste situatie in 2040. In omgevingsprogramma's moet nog worden uitgewerkt hoe de gemeente van de bestaande situatie naar de gewenste situatie wil komen.

De gemeente Soest gaat maatregelen om de visie te realiseren uitwerken in omgevingsprogramma's die voor het eind van het jaar (in concept) gereed moeten zijn. Als input voor het Omgevingsprogramma Wonen heeft de gemeente behoefte aan inzicht in het huidige functioneren van de lokale woningmarkt en een vooruitblik richting 2030 en 2040. Dit onderzoek bouwt voort op het woningbehoefteonderzoek dat Companen in 2019 heeft uitgevoerd. De uitkomsten van dit nieuwe onderzoek moeten als leidraad en toetsingskader dienen voor het toekomstige woonbeleid van de gemeente Soest.

Doel van het onderzoek

Het onderzoek moet een helder inzicht geven in woningbehoefte binnen de gemeente, nu en op langere termijn, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteit. Het uitgangspunt is te komen tot een gemeenschappelijke basis voor het maken van verdere beleidskeuzes rond wonen in de gemeente Soest. Specifiek moet het onderzoek inzicht geven in:

- De huidige woningmarktsituatie in de kernen en wijken;
- De woningbehoefte per kern bij nieuwbouwprojecten
- Woningbouwplannen in Soest en Soesterberg
- De behoefte aan wonen met zorg voor diverse doelgroepen
- Kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030 en 2040
- Specifieke behoefte in de sociale huursector

Onderzoeksmethodiek

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse (feitelijk) bronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS statline en de verhuisbewegingen gebaseerd op CBS Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en is aangevuld met gegevens van Portaal, De Alliantie, Cocon Wonen en Woonzorg Nederland. Voor de analyse van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijk verhuisbewegingen van de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON2021-onderzoek)[1].

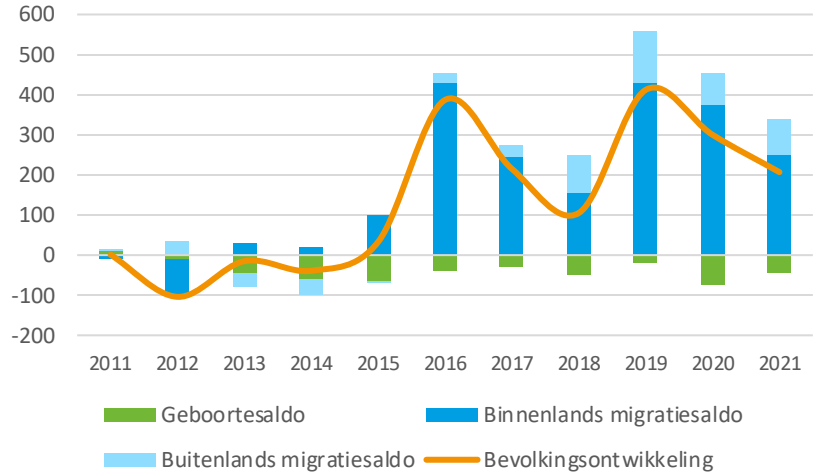
[1] De respons van huishoudens uit de gemeente Soest is in het WoON2021 te klein om betrouwbare uitspraken te doen. Daarom werken we met een referentieprofiel gebaseerd op gemeenten uit de regio met een vergelijkbaar woningmarktprofiel als Soest.

2. De ontwikkeling van Soest in de afgelopen jaren

Demografische terugblik

Op 1 januari 2022 had de gemeente Soest ruim 47.100 inwoners. Het aantal inwoners van de gemeente neemt sinds 2015 jaarlijks toe. Dit komt voort uit het geboortesaldo (sterftegevallen minus geboorten), het binnenlands migratiesaldo (verhuizingen tussen gemeenten) en het buitenlands migratiesaldo (verhuizingen van en naar het buitenland).

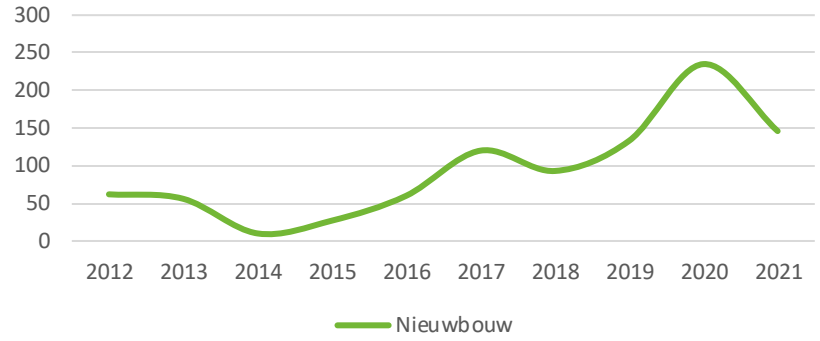
Figuur 2.1: Gemeente Soest. Bevolkingsontwikkeling 2011-2021.



Bron: CBS Statline.

Het zijn vooral de binnenlandse verhuizingen waardoor Soest de afgelopen jaren wist te groeien. Er verhuizen ieder jaar meer mensen naar Soest dan er vanuit Soest naar andere gemeenten vertrekken. De natuurlijke aanwas in de gemeente neemt per saldo wat af. Dit is het gevolg van de steeds ouder wordende bevolking.

Figuur 2.2: Gemeente Soest. Ontwikkeling van de woningvoorraad 2012-2021.



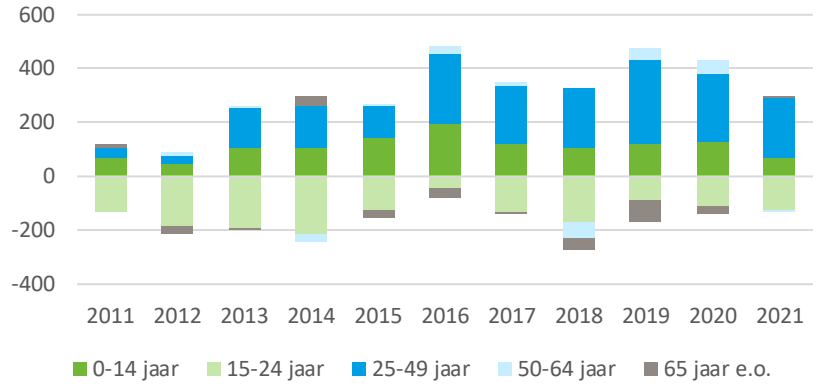
Bron: CBS Statline.

De omvang van het aantal verhuizingen naar Soest hangt (deels) samen met de gerealiseerde nieuwbouw: als er veel woningen worden bijgebouwd zijn er ook veel mogelijkheden om te verhuizen. Dit zien we ook terug in periode 2016-2017 en 2019-2020 toen er naar verhouding veel woningen zijn opgeleverd in de gemeente, vooral in Soesterberg. In de afgelopen jaren (2018-2021) zijn er jaarlijks gemiddeld 150 in de hele gemeente Soest gebouwd.

Als we kijken naar verhuisbewegingen van verschillende leeftijdsgroepen, dan valt op dat Soest vooral personen in de leeftijd van 25-49 jaar en <15 jaar aantrekt. Dit duidt erop dat de gemeente Soest een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor gezinnen. Inwoners in de leeftijd van 15 tot 25 jaar verlaten de gemeente per saldo het meest. Deze leeftijdsgroep vertrekt vaak voor werk of studie naar een (grote) stad. Een deel van deze inwoners keert op

latere leeftijd weer terug naar de gemeente. Vanuit het sociaal domein ziet men echter ook jongeren die dat niet willen Soest moeten verlaten omdat ze hier geen huisvesting kunnen vinden. Het gaat dan vaak om jongeren die extra ondersteuning nodig hebben, voor wie het beter zou zijn als ze hun sociale netwerk in Soest zouden kunnen behouden. Dit kwam ook in gesprekken rond het participatietraject voor de omgevingsprogramma's naar voren.

Figuur 2.3: Gemeente Soest. Vestigingssaldo naar leeftijdsklassen (personen), 2011-2021.



Bron: CBS Statline.

Waar komen vestigers vandaan?

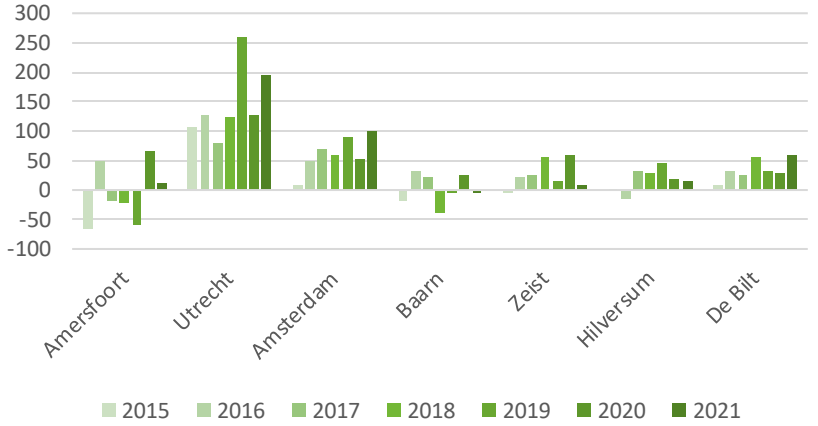
De gemeente Soest heeft de sterkste verhuisrelaties met gemeenten in de omliggende regio: Amersfoort, Utrecht, Baarn, Zeist, De Bilt. Daarnaast trekken er ook veel mensen vanuit Amsterdam en Hilversum naar de gemeente.

De verhuizingen tussen Amersfoort en Soest zijn redelijk in balans. Er verhuizen ongeveer evenveel mensen van Soest naar Amersfoort als andersom. Vanuit de overige gemeenten trekt Soest structureel mensen. Daarbij geldt:

- De **kern Soest** trekt naar verhouding meer mensen uit Amersfoort, Baarn, en Leusden.
- De **kern Soesterberg** trekt naar verhouding meer mensen uit Utrecht, Zeist en de Bilt.

Figuur 2.4: Gemeente Soest. Vestiging en vertrek (personen) naar herkomst, 2011-2021.

2011-2021	Vestiging	Vertrek	Saldo
Amersfoort	2.950	2.990	-40
Utrecht	2.430	1.410	+1.020
Amsterdam	1.230	800	+430
Baarn	1.070	1.050	+20
Zeist	1.060	870	+190
Hilversum	620	490	+130
De Bilt	520	280	+240



Bron: CBS Statline.

De afgelopen jaren is de vestiging van mensen van buitenaf toegenomen. Er zijn met name meer mensen uit Utrecht en Amsterdam naar Soest

toegetrokken. Dit is mogelijk een gevolg van de overspannen woningmarkt in deze gebieden. In Soesterberg is het aantal vestigers de afgelopen jaren naar verhouding het meeste toegenomen. Dit hangt samen met de oplevering van een aantal grote nieuwbouwprojecten.

Figuur 2.5: Schematische weergave verhuisbewegingen van- en naar gemeente Soest.

Bron: CBS Statline.

Verhuisbewegingen binnen de gemeente Soest

In bijlage 1 is een tabel opgenomen die verder inzoomt op de verhuisbewegingen tussen de wijken en kernen. Het valt daarbij op dat:

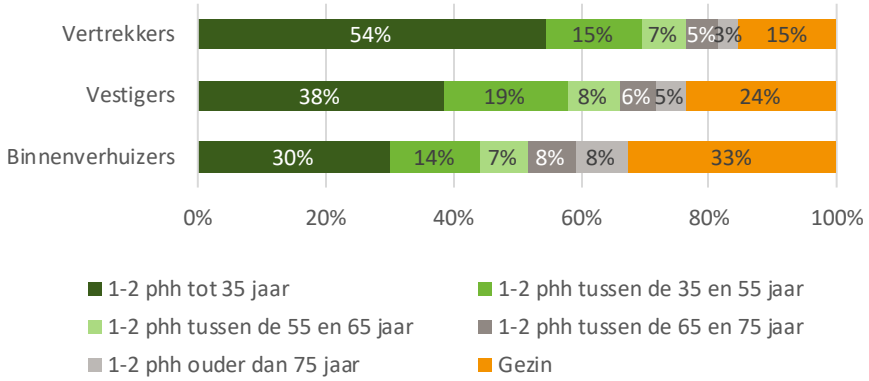
- Er tussen de kernen Soest en Soesterberg erg weinig wordt verhuisd. In Soesterberg is de kernbinding groot; men verhuist vooral binnen de eigen kern of verlaat de gemeente. Vanuit de verschillende wijken van Soest wordt daarnaast ook maar weinig naar Soesterberg verhuisd.
- Vanuit de andere wijken vinden vooral veel verhuisbewegingen naar de grotere wijken 't Hart-Soestdijk en Eng Midden.
- Soest-Zuid, Soesterberg en 't Hart Soestdijk zijn onder vestigers van buiten de gemeente (zowel absoluut als relatief) het populairst.

Wie richten zich op de gemeente Soest?

Als we het profiel van huishoudens die zich in de gemeente vestigen vergelijken met huishoudens die binnen de gemeente verhuizen of de gemeente verlaten, dan valt het volgende op:

- Jonge huishoudens verlaten de gemeente relatief vaak. Dit is een groep die het meest actief is op de woningmarkt en door levensgebeurtenissen (andere baan, gezinsuitbreiding, etc.) vaker besluit om over een lange afstand te verhuizen.
- Gezinnen verhuizen vooral binnen de gemeente Soest. Daarnaast trekt de gemeente meer gezinnen aan dan er vertrekken.
- Ouderen verhuizen maar beperkt. Daarbij valt op dat de ouderen die verhuizen het vaakst in de gemeente Soest blijven wonen.

Figuur 2.6: Gemeente Soest. Vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers naar huishoudenstype, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata.

3. Huidige woningmarktsituatie

De gemeente Soest bestaat uit 8 wijken en 2 kernen. Alle wijken behalve Soesterberg behoren tot de kern Soest. De wijk Soesterberg is ook een kern. 't Hart-Soestdijk is de grootste wijk van de kern Soest.

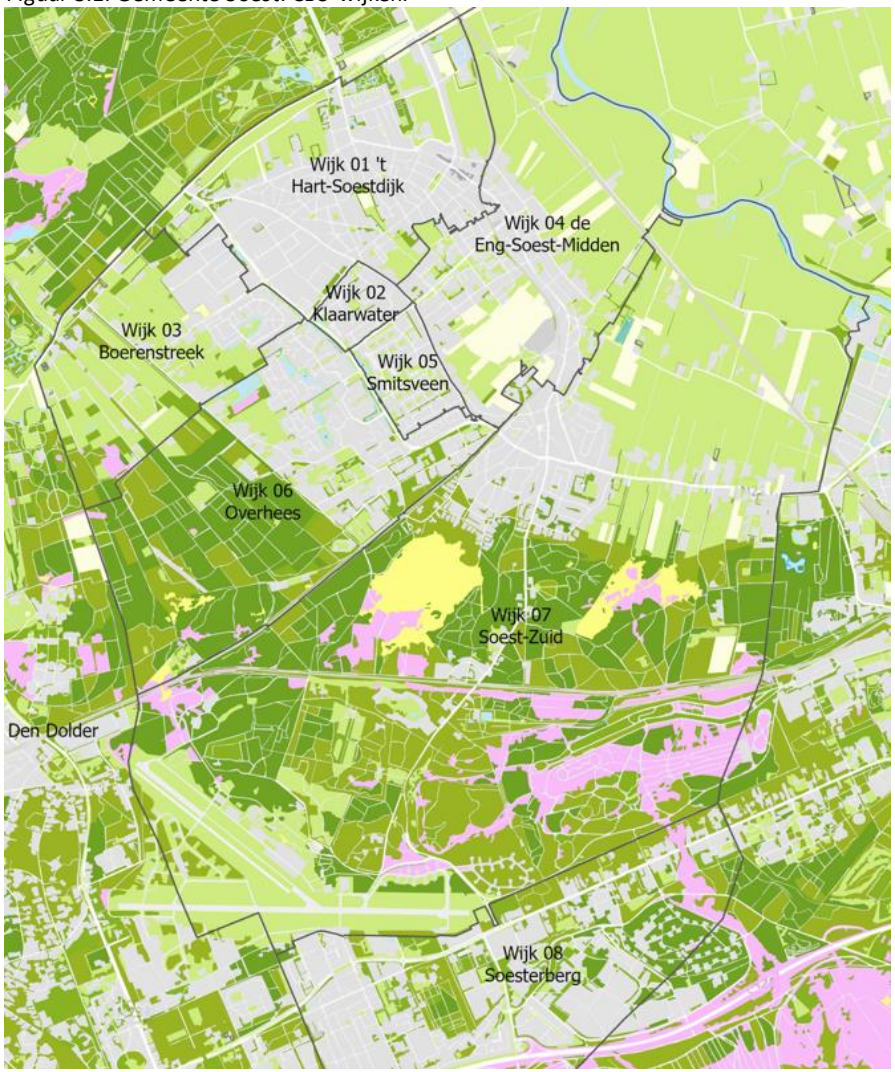
Tabel 3.1: Gemeente Soest. Aantal inwoners per CBS-wijk, 2022.

Kern	Wijk	Inwoners	%
Soest	't Hart-Soestdijk	9.540	20%
	Klaarwater	3.265	7%
	Boerenstreek	2.375	5%
	De Eng-Soest-Midden	6.285	13%
	Smitsveen	4.885	10%
	Overhees	7.270	15%
	Soest-Zuid	6.145	13%
Soesterberg	Soesterberg	7.350	16%
Totaal gemeente Soest		**47.115**	**100%**

Bron: CBS Statline.

In bijlage 2 is een tabellenboek opgenomen met de belangrijkste cijfers per wijk.

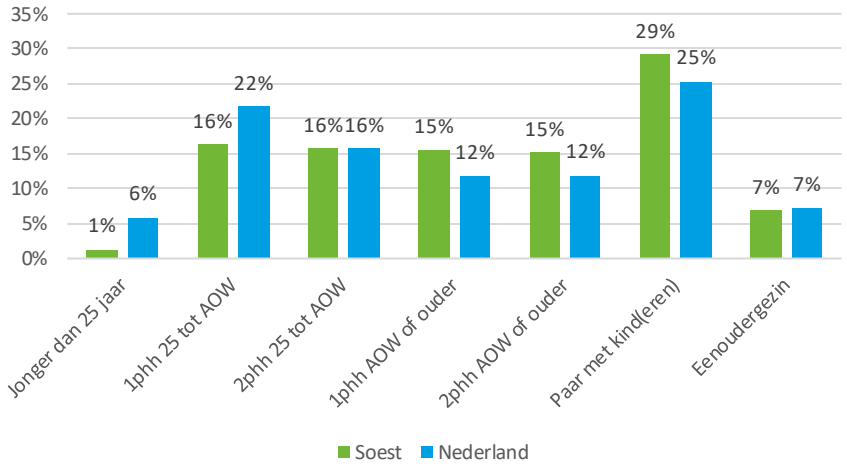
Figuur 3.1: Gemeente Soest: CBS-wijken.



3.1 Bevolking en huishoudens in de gemeente Soest

De grootste groep huishoudens die in de gemeente Soest woont, bestaat uit gezinnen. Bijna een derde van de huishoudens uit de gemeente bestaat uit een paar met kind(eren). Ongeveer een even grote groep huishoudens uit Soest bestaat uit ouderen (AOW of ouder). Hiermee is Soest iets meer vergrijsd dan een gemiddelde gemeente in Nederland. Ten opzichte van andere gemeenten wonen er in Soest daarnaast relatief meer gezinnen, en weinig jonge huishoudens (<25 jaar).

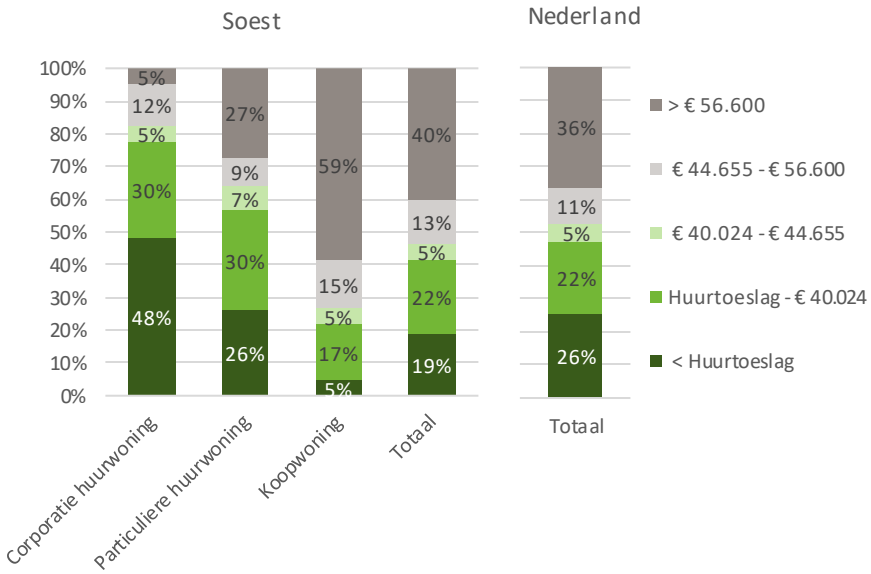
Figuur 3.2: Gemeente Soest.



Bron: CBS Statline, Lokale Monitor Wonen.

Van alle huishoudens in de gemeente Soest heeft 41% een inkomen tot ongeveer € 40.000, waarvan iets minder dan de helft een inkomen heeft tot de (voormalige) huurtoeslaggrens (ca. € 24.000 voor alleenstaanden en € 32.000 voor meerpersoonshuishoudens). Ten opzichte van het landelijk gemiddelde wonen er iets minder mensen met een laag inkomen in Soest. Het aandeel huishoudens met een inkomen hoger dan 1,5x modaal (€ 56.600) is Soest wel hoger dan gemiddeld in Nederland. Deze groep huishoudens woont voornamelijk in een koopwoning. Er is echter ook een groep huishoudens met een iets hoger inkomen die in een corporatiewoning wonen (ca. 17%) en een groep huishoudens met een lager inkomen die een koopwoning bezitten (ca. 19%). Dit laatste zijn vaak ouderen met een laag inkomen (AOW + eventueel pensioen) die in een afbetaalde koopwoning wonen en daardoor lage woonlasten hebben.

Figuur 3.3: Gemeente Soest. Inkomenspositie naar eigendom, vergeleken met NL-gemiddelde, situatie 2021.



Bron: Lokale Monitor Wonen.

3.2 Woningvoorraad in de gemeente Soest

De gemeente Soest telt begin 2023 afgerond 21.110 woningen. Van de huidige woningvoorraad is 63% een koopwoning, circa 23% een corporatiewoning en 14% een particuliere huurwoning. Portaal is met 3.735 woningen veruit de grootste sociale verhuurder in Soest, De Alliantie volgt met 605 woningen. Daarnaast bezit Cocon Wonen 465 huurwoningen in de gemeente en Woonzorg Nederland 175 huurwoningen. Het particuliere huurbezit bestaat uit een variëteit aan verhuurders: commerciële partijen, pensioenfondsen tot aan particulieren die enkele woningen verhuren.

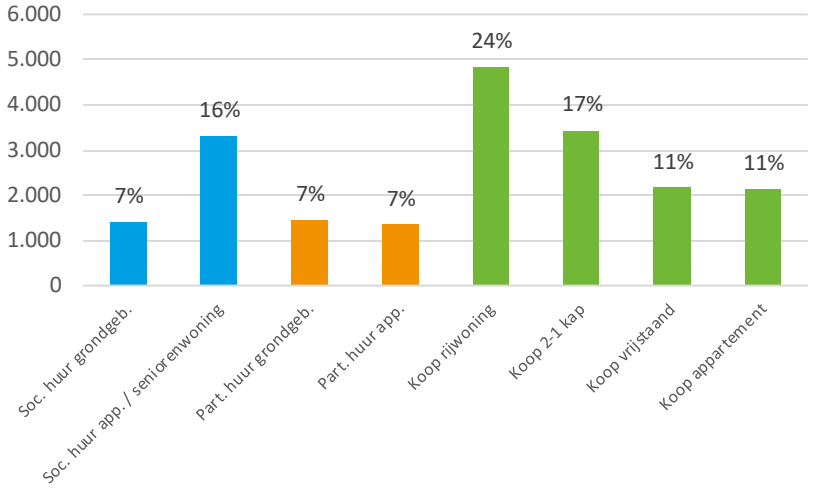
Tabel 3.2: Gemeente Soest. Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, 1-1-2023.

	Aantal	Percentage
Koopvoorraad	13.455	63%
Huur corporatie – Portaal	3.735	17%
Huur corporatie – De Alliantie	605	3%
Huur corporatie – Cocon Wonen	465	2%
Huur corporatie – Woonzorg Nederland	175	1%
Huur particulier	2.675	14%
Totale woningvoorraad	**21.110**	**100%**

Bron: CBS 2023, WOZ-registratie Soest 2023.

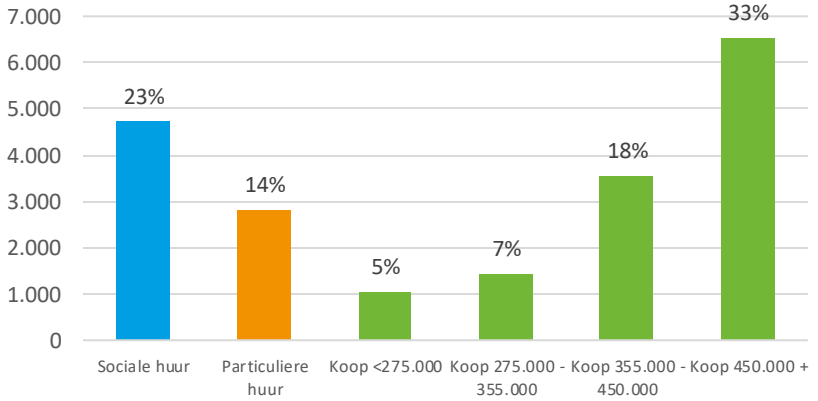
De koopvoorraad in de gemeente Soest bestaat voor de meerderheid uit duurdere woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 450.000. Dit zijn vooral vrijstaande woningen en 2-1 kapwoningen, maar ook ruime rijwoningen. De goedkope en betaalbare koopvoorraad is een stuk kleiner. Slechts 5% van de totale woningvoorraad bestaat uit koopwoningen met een waarde <€ 275.000 en 7% uit koopwoningen met een WOZ-waarden tussen de € 275.000 en € 355.000. Dit zijn voornamelijk koopappartementen.

Figuur 3.4: Gemeente Soest. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 1-1-2023.



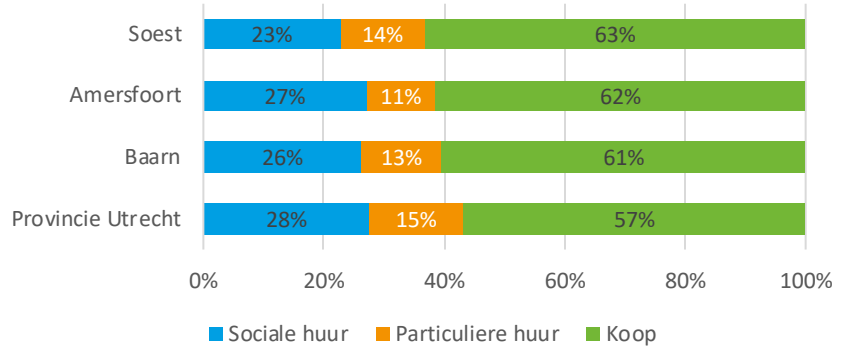
Bron: WOZ-registratie gemeente Soest 2023.

Figuur 3.5: Gemeente Soest. Woningvoorraad naar eigendom en WOZ-klassen.



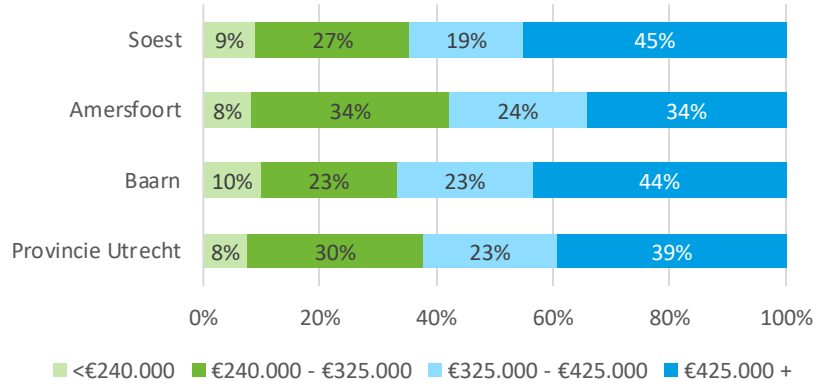
Bron: WOZ-registratie gemeente Soest 2023.

Figuur 3.6: Gemeente Soest. Woningvoorraad naar eigendom, vergeleken met Amersfoort, Baarn en provinciaal gemiddelde.



Bron: Lokale monitor Wonen 2021, WOZ-registratie Soest 2023.

Figuur 3.7: Gemeente Soest. Koopvoorraad naar eigendom, vergeleken met Amersfoort, Baarn en provinciaal gemiddelde, 2021.



Bron: Lokale monitor Wonen 2021, WOZ-registratie Soest 2023

Ten opzichte van andere gemeenten in de regio is de sociale huurvoorraad in Soest met 23% wat aan de kleine kant. Gemeenten als Amersfoort (27%) en Baarn (26%) hebben naar verhouding meer sociale huurwoningen. Daarnaast valt op dat er in Soest relatief veel dure koopwoningen staan. In andere gemeenten ligt het aandeel koopwoningen met een waarde >€ 425.000 lager. Soest heeft ook wat minder woningen in het middeldure segment (€ 325.000 tot € 425.000).

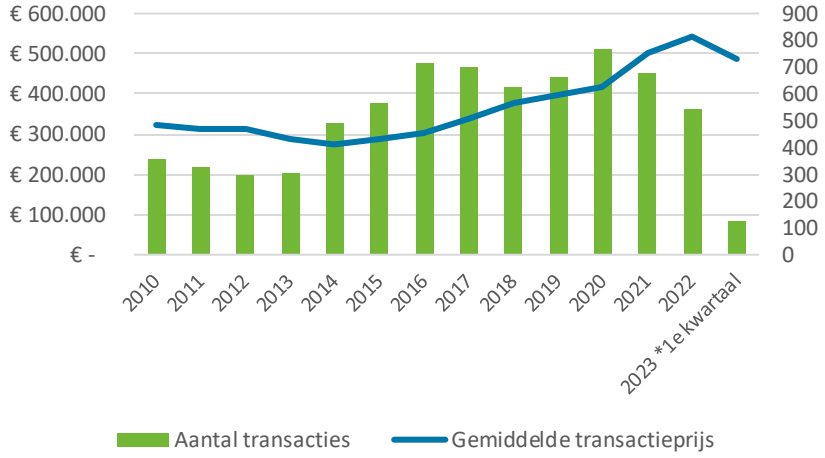
3.3 Druk op de huur- en koopmarkt

Ontwikkelingen koopmarkt

Al sinds 2014 neemt de druk op de koopmarkt in Soest toe. Tussen 2014 en 2022 nam de gemiddelde transactieprijs toe van € 274.000 naar € 542.000. Dit komt bijna neer op een verdubbeling. De prijzen stegen hiermee in Soest iets meer dan gemiddeld in Nederland.

Vanaf eind 2022 is er een kantelpunt te zien. Na een jarenlange toename nam de gemiddelde transactieprijs in het 1e kwartaal van 2023 af tot € 487.000 (-10%). Hiermee liep Soest iets voor op het provinciaal (-6%) en landelijk (-4%) gemiddelde. Dit heeft mogelijk te maken met de overloopfunctie van Soest ten opzichte van de regio's Utrecht/Amsterdam (zoals te zien aan het aantal vestigers uit deze regio's).

Figuur 3.8: Gemeente Soest. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs 2010 - 1e kwartaal 2023.



Bron: Woningmarktcijfers.

Terwijl het hoogtepunt van de druk op de koopmarkt inmiddels bereikt lijkt, is de afgelopen maanden de hypotheekrente opgelopen en zijn ook energielasten en boodschappen steeds duurder geworden. Ondanks de daling van de huizenprijzen hebben veel huishoudens hierdoor nog steeds moeite om een betaalbare koopwoning te kopen. Voor een gemiddelde tussenwoning in Soest is op dit moment minstens een bruto-inkomen van € 91.000 nodig. Hiermee is een rijwoning in de gemeente voor veel huishoudens nog steeds ontoereikend.

Gemiddeld prijsniveau 1e kwartaal 2023:

- Tussenwoningen € 451.000
- Hoekwoningen € 518.100
- 2/1 Kapwoningen € 688.900
- Vrijstaand € 781.700
- Appartementen € 287.200

Tabel 3.3: Benodigde bruto-inkomen bij verschillende aankoopprijzen, juli 2023.

Aankoopprijs	Benodigd bruto-inkomen	Eigen geld
€ 200.000	€ 48.000	€ 5.800
€ 275.000	€ 61.000	€ 6.200
€ 300.000	€ 66.000	€ 6.500
€ 355.000	€ 74.000	€ 7.500
€ 450.000	€ 91.000	€ 13.600

Bron: Rabobank, peildatum juli 2023.

Ter illustratie, met een inkomen van € 74.000 (ongeveer 2x modaal) is slechts 23% van de koopvoorraad in de gemeente betaalbaar. Dit varieert per wijk van: 46% in Smitsveen en 37% in Klaarwater; tot 16% in Soest-Zuid, 17% in Overhees en 15% 't Hart Soestdijk, en 18% in Boerenstreek (zie ook bijlage 2).

Ontwikkelingen sociale huurmarkt

Op basis van verhuurgegevens van Portaal, De Alliantie en Cocon Wonen zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht.

Tabel 3.4: Gemeente Soest. Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties, slaagkans en actieve zoektijd, 2020-2022.

	2020	2021	2022
Reacties	275	318	285
Slaagkans* (%)	3,9	3,6	3,2
Inschrijftijd in jaren**	x	6,0	5,9
Zoektijd in jaren**	x	2,7	3,4

*Exclusief urgenten

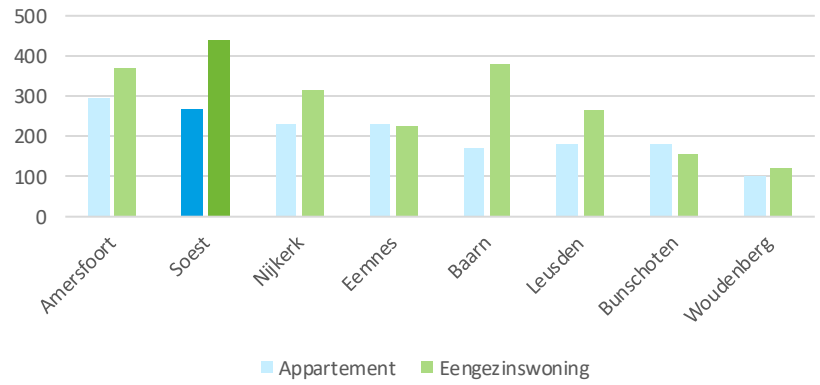
** Tot 2021 werkten de corporaties in Soest enkel met een lotingsmodel.

Bron: Woningnet regio Eemvallei.

Op basis van de geanalyseerde verhuurcijfers vallen er een aantal trends op:

1. De **reactiegraad in Soest loopt op**. Per jaar fluctueert het gemiddeld aantal reacties per advertentie, maar over de gehele lijn wordt er meer gereageerd dan een aantal jaar geleden. Ter indicatie: in 2016 en 2017 kwamen er gemiddeld respectievelijk 196 en 239 reacties op een geadverteerde woning. Het is daarbij wel belangrijk te benoemen dat de corporaties in Soest tot 2021 woningen met een lotingmodel toewezen, waar zij nu zijn overgestapt op een aanbodmodel. Hierdoor zijn de cijfers niet één-op-één te vergelijken.
2. De slaagkans van woningzoekenden in Soest neemt af, terwijl tegelijkertijd de actieve zoektijd juist toeneemt. Dit is een teken dat de druk op de sociale huursector toeneemt.
3. De benodigde inschrijftijd en de gemiddelde actieve zoektijd zijn sterk afhankelijk van het type woning. Voor een gezinswoning (10,1 jaar) lag de benodigde inschrijftijd in Soest in 2022 bijvoorbeeld veel hoger dan voor een bovenwoning (1,3 jaar), corridorflat (3,7 jaar) of galerijflat (5,2 jaar). De gemiddelde actieve zoektijd ligt bij dit type woningen ook lager. Deze woningtypen zijn bij een deel van de woningzoekenden minder populair omdat zij hun opgebouwde inschrijftijd liever inzetten voor een grotere/ruimere (gezins)woning.
4. Het aandeel van woningen jaarlijks dat met urgentie/bemiddeling aan specifieke groepen wordt toegewezen schommelt in de regio de afgelopen jaren rond de 30%. Het exacte aandeel per gemeente wisselt sterk, en is mede afhankelijk van nieuwe urgentieaanvragen die binnenkomen. Door verschillende ontwikkelingen rond wonen en zorg (zie hoofdstuk 5) en de toename van de taakstelling van statushouders, zal dit aandeel waarschijnlijk verder gaan toenemen.
5. In vergelijking met andere gemeenten in de regio komen er in Soest gemiddeld veel reacties binnen op de aangeboden woningen. Met name eengezinswoningen in Soest lijken populair bij woningzoekenden.

Figuur 3.9: Regio Eemvallei. Gemiddeld aantal reacties per woningtype, 2022.



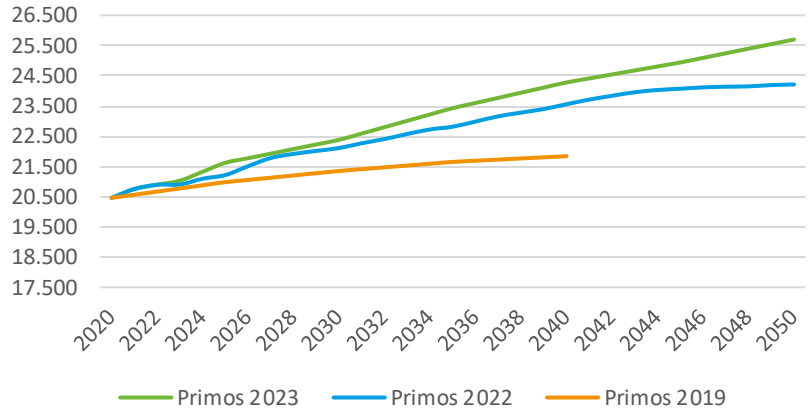
Bron: Woningnet regio Eemvallei.

4. Woningbehoefte tot 2030 en 2040

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Om de kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld te brengen baseren we ons op de bevolkings- en huishoudensprognose van Primos 2023. Dit is een trendprognose, gebaseerd op verhuistrends uit het recente verleden. Dit betekent dat de ontwikkelingen als de recente toestroom vanuit Utrecht en Amersfoort, maar ook de toegenomen buitenlandse migratie, in deze prognose zijn meegenomen. Het valt op dat de meest recente prognoses beduidend hoger ligt dan de vorige prognoses.

Figuur 4.1: Gemeente Soest. Huishoudensontwikkeling volgens verschillende Primos-prognoses.



Bron: Primos 2019, 2022 en 2023.

Tabel 4.1: Gemeente Soest. Bevolkings- en huishoudensprognose 2023-2040.

	2023	2030	2035	2040	2023 -2030	2023 - 2040
Huishoudens	21.030	22.380	23.430	24.280	**+1.350**	**+3.250**
Bevolking	47.430	49.290	51.290	53.190	**+1.860**	**+5.760**

Bron: Primos 2023.

Inlopen van een woningtekort

De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw in de regio. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. In de woningmarktregio Amersfoort is het woningtekort aanmerkelijk hoger (4,1%). Dit betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau. Deze tekorten lopen we in de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte in tot 2,0% in 2030. Voor de gemeente Soest betekent dit een extra woningbouwopgave van 440 woningen in de periode tot 2030.

Tabel 4.2: Gemeente Soest. Kwantitatieve woningbehoefte 2023-2040.

	Huishoudensgroei	In te lopen woningtekort	Totale woningbehoefte
2023-2030	+1.350	+440	**+1.790**
2030-2040	+1.900	x	**+1.900**
Totaal tot 2040	**+3.250**	**+440**	**+3.690**

Bron: Primos 2023, ABF, bewerking Companen.

Regionale woningbouwopgave

Als overheden staan Rijk, Provincies, Regio's en gemeenten gezamenlijk voor een urgente woningbouwopgave. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag stijgt. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) ingezet op de bouw van

900.000 woningen tot en met 2030. De woningbouwambitie voor de Regio Amersfoort komt in de periode 2022 t/m 2030 neer op circa 27.000 nieuw te bouwen woningen. In de regionale Woondeal (maart 2023) heeft Soest afgesproken om 1.250 woningen in periode t/m 2030 te realiseren. Dit aantal ligt lager dan uit de meest recente prognoses voor de woningbehoefte naar voren komt. Andere gemeenten in de regio nemen naar verhouding een groter aandeel van de regionale opgave voor hun rekening, en komen in de afgesproken aantallen hoger uit dan de lokale prognoses.

In de woningbouwafspraken van de regionale Woondeal zijn afwegingen gemaakt die mede gebaseerd zijn op de ruimtelijke mogelijkheden die er binnen de gemeenten zijn om t/m 2030 woningen toe te voegen. De afgesproken aantallen zijn een momentopname en voor Soest gebaseerd op een realistische inschatting van de verwachte nieuwbouw in de periode t/m 2030. Daarbij wordt specifiek benoemd dat Soest graag woningbouwprojecten zou willen versnellen, maar een ambtelijk capaciteitsgebrek kent.

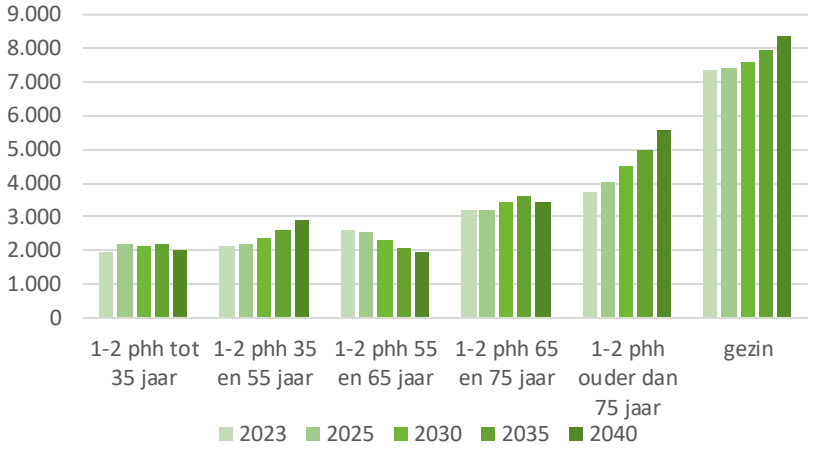
Demografische ontwikkelingen

In de periode tot 2040 zal de groep huishoudens van 75 jaar of ouder volgens Primos het meeste in omvang toenemen. Daarnaast zal de groep kleine huishoudens van 35-55 jaar en gezinnen in omvang toenemen. Dit is vooral het gevolg van de toestroom van huishoudens van buitenaf (trendprognose).

Groei huishoudensgroepen in de periode 2023-2040 volgens Primos:

- 75 jaar en ouder: +1.830 (+43%)
- 65-75 jaar: +200 (+6%)
- 55-65 jaar: -630 (-24%)
- Gezinnen: +1.020 (+14%)
- 35-55 jaar: +760 (+35%)
- Tot 35 jaar : +80 (+4%)

Figuur 4.2: Gemeente Soest. Ontwikkeling huishoudensgroepen volgens Primos, 2023-2040.

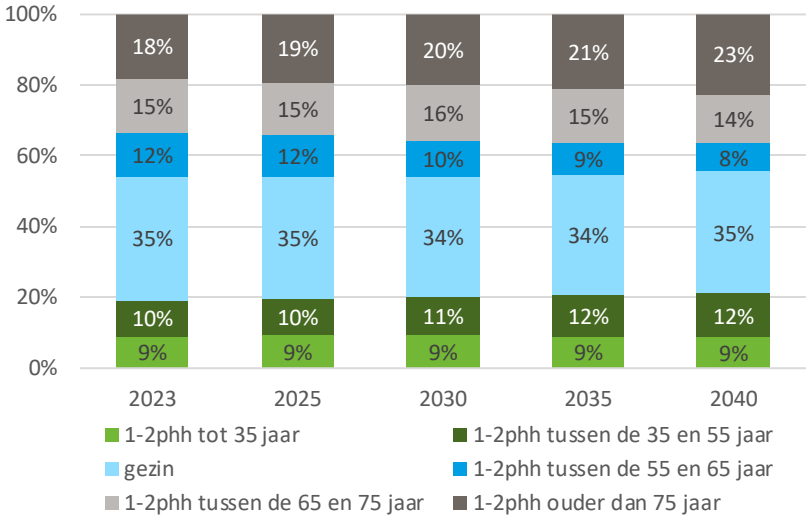


Bron: Primos 2023.

De aanhoudende toestroom van jonge huishoudens en gezinnen naar Soest (vanuit bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht) waar de prognose rekening mee houdt, zorgt ervoor dat de vergrijzing van de bevolking meevalt. Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder neemt 'slechts' toe van 18% in 2023 naar 23% in 2040.

Het is belangrijk te benadrukken dat deze huishoudensprognose geen beleidsvrije prognose is. Het aantrekken van voldoende vestigers van buitenaf is hierin een belangrijke randvoorwaarde. Als het niet gaat lukken om structureel vestigers aan de gemeente te binden, dan zal de groei van Soest in aantallen lager uitvallen, en zal de vergrijzing naar verhouding sterker zijn dan nu in de prognose naar voren komt

Figuur 4.3: Gemeente Soest. Huishoudensprognose naar huishoudenstype, 2023-2040.



Bron: Primos 2023.

4.2 Behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

We ramen de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in Soest op 485 in de periode tot en met 2030. Dat is 27% van de totale woningbehoefte. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort. Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in Soest zo'n 400 in de periode tot en met 2030.

Figuur 4.4: Gemeente Soest. Behoefteontwikkeling aan corporatiewoningen met een sociale huurprijs, periode tot 2030.

Bron: Primos 2023, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk verhuisgedrag, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. Op basis van de huishoudensontwikkeling volgens de Primos-prognose, woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt hebben we een simulatie gemaakt van de verwachte verhuizingen op de lokale woningmarkt. In de analyses is ook rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten. Hiermee ontstaat zicht op te verwachte woningvraag, het potentiële aanbod en daarmee de potentiële tekorten of overschotten in de woningvoorraad.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

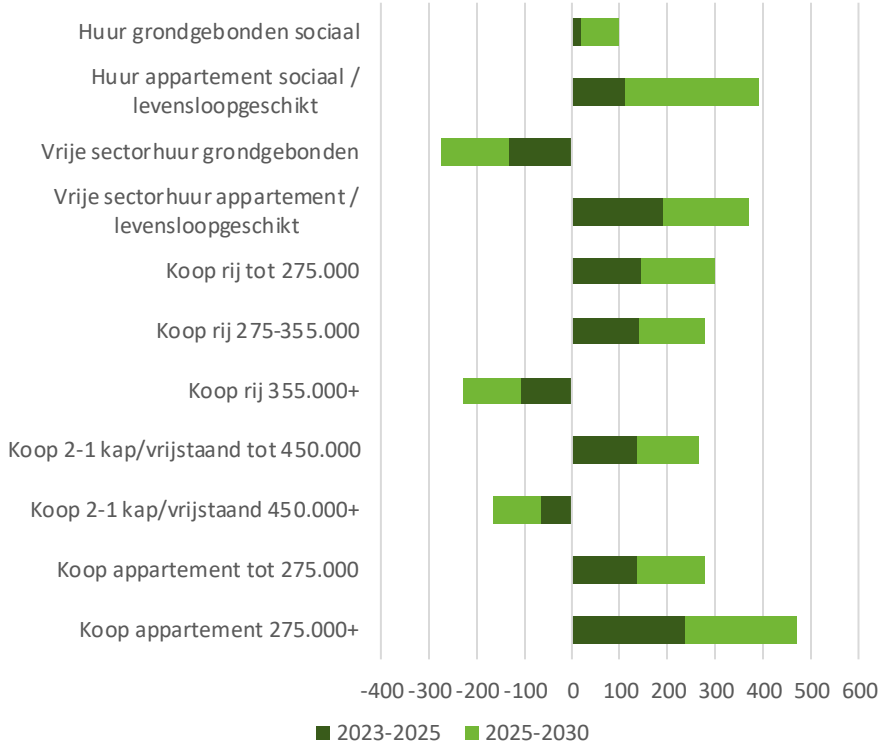
- In de **sociale huursector** is vooral behoefte aan sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Er is in mindere mate behoefte aan het toevoegen van grondgebonden sociale huurwoningen. Deze extra vraag komt van de groep statushouders die behoefte heeft aan ruime gezinswoningen.
- Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de **vrije huursector**. Het betreft per saldo vooral appartementen. In potentie ontstaat er een overschot aan grondgebonden woningen in de vrije huursector. Deze woningen komen vrij omdat de huidige bewoners vaak eigenlijk de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector blijft er vraag naar vrije sector huurwoningen.
- Er is een aanvullende vraag naar **goedkopere en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector**. Het betreft het voornamelijk kleine rijwoningen voor (lokale) koopstarters. De bestaande voorraad aan

goedkope en betaalbare koopwoningen bestaat in Soest voornamelijk uit appartementen. De meeste bestaande rijwoningen hebben een prijs van >€ 355.000, wat veel starters in de huidige markt niet kunnen betalen. Hierdoor ontstaat er op termijn een mogelijk overschot aan dit type woning.

- De uitbreidingsbehoefte aan ruime en **duurdere grondgebondenwoningen is beperkt**. Er staan al relatief veel deze woningen in de gemeente. Vaak worden ze bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning komen veel van deze woningen vrij. Voor veel lokale woningzoekenden zijn deze woningen te duur, maar dit segment is aantrekkelijk voor vestigers. Door vergrijzing ligt het verwachte aanbod op termijn hoger dan de vraag van doorstromers uit de gemeente en vestigers samen. Hierdoor ontstaat er in potentie een mogelijk overschot. In de praktijk zal dit vooral zichtbaar worden bij de oudere, minder onderhouden woningen met slechter energielabel.
- Tot slot is er veel **vraag naar koopappartementen**. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. Maar ook een deel van de koopstarters geeft de voorkeur aan een betaalbaar koopappartement. De bestaande voorraad koopappartementen in Soest bestaat vooral uit goedkopere appartementen. Het accent ligt daarom ook op het toevoegen van koopappartementen in het middeldure segment (€ 270.000 tot ca. € 450.000).

Het opstellen van een gemeentelijk woningbouwprogramma is niet alleen een vertaling van de (lokale) vraag, want is er ruimte voor het maken van beleidsmatige keuzes: wie wil de gemeente bedienen, wat voor gemeente wil Soest zijn, waar zitten knelpunten en kansen?

Figuur 4.5: Gemeente Soest. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2023-2030.

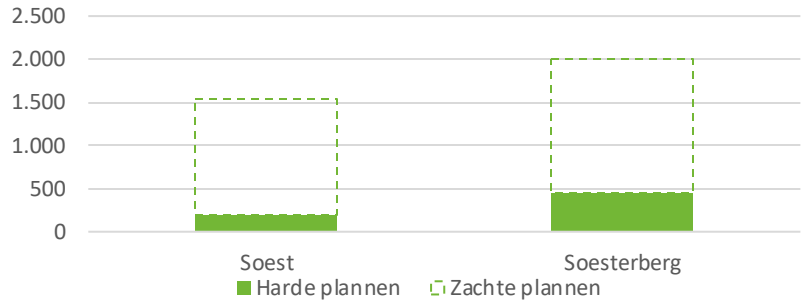


Bron: Primos 2023, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

4.4 Vergelijking met woningbouwplannen

Op dit moment heeft de gemeente Soest plannen voor ruim 3.500 woningen. Bijna 60% hiervan staat gepland voor de periode tot en met 2030, de andere 40% staat gepland voor de lange termijn. Het valt op dat de meeste plannen nog niet concreet zijn. Slechts 18% van alle plannen betreft harde woningbouwplannen. Daarnaast valt op dat in de kern Soesterberg meer woningbouw gepland is dan in de kern Soest. Dit hangt samen met de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn.

Figuur 4.6: Gemeente Soest. Woningbouwplannen naar planstatus en kern, situatie februari 2023.



Bron: Planningslijst gemeente Soest,

De harde plancapaciteit richt zich vooral op dure grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen. Goedkope koopappartementen en betaalbare koopwoningen staan niet in de planning, terwijl hier wel behoefte aan is. De zachte plancapaciteit kent in grote lijnen dezelfde prioriteiten. Daarnaast is een groot deel van de zachte plancapaciteit nog niet specifiek toebedeeld aan een bepaalde prijsklasse in huur of koop en/of woningtype.

Fout! Ongeldige koppeling. Tabel 4.3: Gemeente Soest. Harde woningbouwplannen naar eigendom en prijsklasse.

	Grondgebonden	Appartement	Onbekend	Totaal
Sociale huur	5	135	x	**140**
Middenhuur	5	50	x	**55**
Dure huur	x	5	x	**5**
Sociale koop	25	x	x	**25**
Betaalbare koop	x	x	x	**x**
Dure koop	245	25	x	**270**
Onbekend	10	130	10	**150**
Totaal	**290**	**345**	**10**	**645**

Bron: Planningslijst gemeente Soest.

4.5 Het effect van groei op vitaliteit

Wat is vitaliteit?

Vitaliteit is een zeer divers en complex begrip. Dit komt omdat vitaliteit sterk persoons- en kernafhankelijk is. Voor de één is een vitale kern een kern waar veel te beleven is. Voor de ander is veel rust en ruimte juist belangrijk. Zo zijn er tal van voorbeelden wat verschillen tussen inwoners en kernen typeert. Kreten die passen bij vitaliteit zijn:

Een vitaal dorp of stad is dan ook niet in één begrip te vatten. Om vitaliteit toch meetbaar te maken, signaleren we een aantal basisbeginselen:

- **Vitaliteit bestaat uit harde waarden, waaronder ruimtelijke kwaliteit, woningen en voorzieningen.** Ruimtelijke kenmerken kunnen bepalend zijn voor hoe mensen hun woonomgeving beleven. Zijn er bijvoorbeeld genoeg woningen voor de gemeenschap; voor jong en oud? Zijn er ontmoetingsplekken?
- **Vitaliteit bestaat uit zachte waarden: de sociale samenhang en voelen mensen zich thuis in de kern.** Deze waarden zijn minder goed meetbaar en richten zich veel meer op de beleving/sentiment in de gemeenschap. De mate waarin mensen kunnen omgaan met verandering of tegenslag en de mate waarin de gemeenschap in staat is om kwetsbare inwoners te ondersteunen zijn hierop ook van invloed.

Het is belangrijk om naar demografische ontwikkelingen te kijken omdat de vitaliteit van veel voorzieningen en verenigingen afhankelijk is van de aanwezigheid van groepen die deze voorzieningen 'dragen'. De groei van de gemeente Soest ontstaat vooral door vestiging van mensen van buiten de gemeente. Bij trendmatige instroom van vestigers groeit de bevolking volgens de prognose tot 2040 met 5.760 inwoners. Door de vergrijzing neemt het aantal mensen van 75 jaar of ouder fors toe (+2.280 inwoners). Door de toestroom van jonge gezinnen neemt daarnaast het aantal mensen in de leeftijd van 30-55 jaar toe (+2.300) net als het aantal kinderen < 15 jaar (+1.500). De groep inwoners van 55 tot 65 jaar neemt in omvang af.

Effect van groei op voorzieningen per deelgebied

We richten ons hier vooral op het effect van bevolkingsontwikkeling in Soest op de verwachte effecten hiervan voor de harde waarden als verenigingen en voorzieningen. Dit doen we door een inschatting van de mate waarin deze voorzieningen nu onder druk staan.

Onderwijs

Op dit moment zijn er 20 basisscholen in Soest met gemiddeld 195 leerlingen per school. Het aantal leerlingen ligt hiermee precies tussen de voor Soest geldende instandhoudingsnorm (136 leerlingen) en de stichtingsnorm (227 leerlingen. Door de groei van het aantal kinderen in de gemeente zullen de

basisscholen qua leerlingaantallen aan hun capaciteit zitten. Er ontstaat draagvlak om basisscholen toe te voegen.

Tabel 4.4: Gemeente Soest. Huidige voorzieningen: basisscholen.

	Scholen	Leerlingen	Leerlingen per school
Soest	17	3.330	196
Soesterberg	3	565	188
Gemeente	**20**	**3.895**	**195**

Bron: Gemeente Soest, Ministerie OCW.

De gemeente telt één locatie voor voortgezet onderwijs met daarop 1.390 leerlingen. Volgens de trendprognose is vooral een toename van het aantal jonge kinderen te verwachten. Het aantal jongeren in de leeftijd van 15 – 25 jaar blijft ongeveer gelijk. Het voortgezet onderwijs in de gemeente Soest voorziet echter ook deels in een regionale behoefte.

Supermarkten

Op dit moment zijn er 10 supermarkten in Soest aanwezig. Een supermarkt heeft volgens landelijke normen minimaal 5.000 inwoners nodig. Bij een groei van de bevolking neemt de druk op de huidige supermarkten in de gemeente toe, zeker in Soesterberg. Bij een groei van het aantal inwoners ontstaat er mogelijk voldoende extra draagvlak om het aantal supermarkten uit te breiden. Het is daarbij belangrijk te benoemen dat ook niet beïnvloedbare trends als digitalisering (meer bezorgen / online boodschappen) hier invloed op hebben.

Tabel 4.5: Gemeente Soest. Huidige voorzieningen: supermarkten.

	Supermarkt	Aantal inwoners	Inwoners per supermarkt
Soest	9	40.030	4.448
Soesterberg	1	7.400	7.400
Gemeente	**10**	**47.430**	**4.743**

Bron: Gemeente Soest.

Huisartsen en apotheken

In de gemeente zijn 25 huisartsen gevestigd in 10 praktijken. Voor de vestiging van huisartsen hanteert het zorgkantoor een norm: 1.857 inwoners per huisarts (1 fte). Op gemeentelijk niveau sluit volgens deze norm het aantal huisartsen goed aan bij het aantal inwoners. Door vergrijzing neemt de druk op huisartsen de komende jaren toe. Er komen namelijk meer mensen met zorg en ondersteuningsbehoeften bij. Naast het ouder worden van de huidige bevolking, zorgt ook de groei van Soest voor extra druk op de huisartsen in de gemeente.

Tabel 4.6: Gemeente Soest. Huidige voorzieningen: huisartsen.

	Aantal huisartsen	Aantal praktijken	Aantal inwoners	Inwoners per huisarts
Soest	22	8	40.030	1.820
Soesterberg	3	2	7.400	2.467
Gemeente	**25**	**10**	**47.430**	**1.897**

Bron: Gemeente Soest, deskresearch Companen.

De gemeente Soest heeft 5 apotheken. Volgens de landelijke norm heeft een apotheek ongeveer 7.700 inwoners nodig als verzorgingsgebied. We zien dat met name de kern Soest naar verhouding veel inwoners heeft per apotheek. Door vergrijzing en bevolkingsgroei ontstaat op termijn ook potentieel veel druk op de apotheken in de gemeente.

Tabel 4.7: Gemeente Soest. Huidige voorzieningen: apotheken.

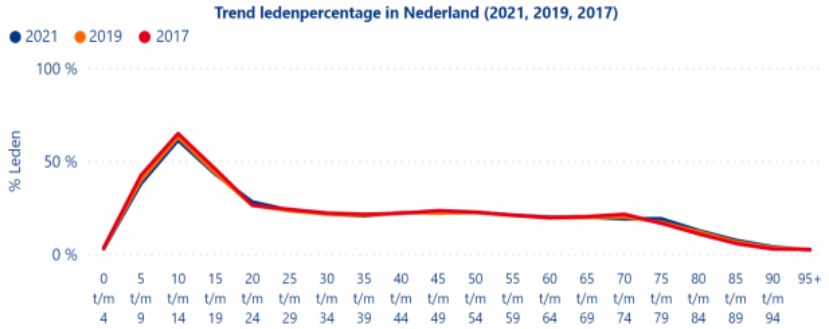
	Apotheken	Aantal inwoners	Inwoners per apotheek
Soest	4	40.030	10.008
Soesterberg	1	7.400	7.400
Gemeente	**5**	**47.430**	**9.486**

Bron: Gemeente Soest.

Sportverenigingen

Volgens de meest recente capaciteitsberekening voor de gemeentelijke binnen- en buitensportaccommodaties (seizoen 2022-2023) volstaat de aanwezige capaciteit voor de komende jaren. Wel is volgens de gemeente de tendens dat er steeds meer teams op de zaterdag (willen) spelen. Dit zorgt enerzijds voor extra druk op de bestaande capaciteit op de zaterdagen en anderzijds voor een toenemende overcapaciteit op de zondagen. In algemene zin is bekend dat het aantal inwoners dat lid is van een sportvereniging de afgelopen jaren langzaam terugloopt. Onderzoek laat zien dat landelijk zo'n 700.000 mensen nog niet zijn teruggekeerd in de sport na de coronapandemie. De meeste leden van sportverenigingen zijn 10 – 19 jaar oud (zie onderstaand figuur). Ouderen zijn naar verhouding minder vaak lid van een sportvereniging, maar zorgen wel voor draagvlak bij sportclubs doordat zij een belangrijk deel van het vrijwilligerswerk doen.

Figuur 4.7: Landelijk beeld ontwikkeling leden sportverenigingen, 2017-2021.



Bron: KISS rapportage, NOC-NSF, 2023.

De groei van het aantal kinderen is essentieel om het draagvlak voor sportverenigingen in Soest op pijl te houden. Doordat de groep 55-75 jarigen in omvang afneemt (vergrijzing), ontstaat er mogelijk wel een tekort aan vrijwilligers bij de verenigingen. Een van de grootste uitdagingen voor sportverenigingen voor de komende jaren is dan ook het kunnen beschikken over voldoende vrijwilligers. Daarnaast ligt er voor de gemeente een uitdaging om bij (nieuwe) woningbouwplannen rekening te houden met voldoende ruimte voor bewegen, sporten, spelen en groen.

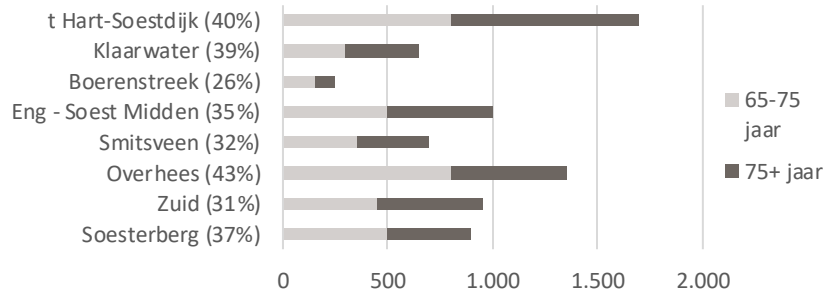
5. Wonen met zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd.

5.1 Ouderen

Het aantal ouderen in de gemeente zal de komende jaren blijven toenemen. Op dit moment wonen er 11.000 mensen van 65 jaar of ouder in Soest, waarvan er 5.400 ouder zijn dan 75 jaar en 1.400 ouder dan 85 jaar. In de periode tot 2040 neemt het aantal ouderen achtereenvolgens toe met 3.000 (65+), 2.300 (75+) en 1.175 (85+). Dat betekent een toename van 27% (65+), 42% (75+) en 84% (85+) tussen 2023 en 2040. De meeste ouderen wonen op dit moment in de wijken 't Hart-Soestdijk en Overhees, in Boerenstreek wonen het minst aantal ouderen.

Figuur 5.1: Gemeente Soest. Woonsituatie van oudere huishoudens naar woonwijken, en aandeel 65+ huishoudens per wijk.



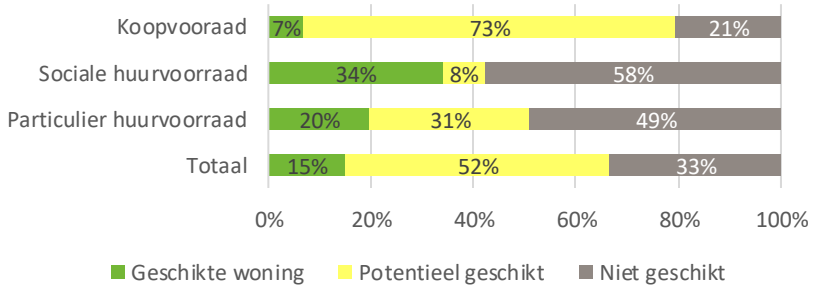
Bron: WOZ- en BRP-registratie gemeente Soest.

Doordat het aantal (kwetsbare) ouderen fors toeneemt, zullen de mogelijkheden voor informele hulp, ondersteuning en mantelzorg afnemen. Op dit moment worden deze vormen van ondersteuning voornamelijk verzorgt door vitale ouderen, die de komende jaren ouder en daarmee kwetsbaarder zullen worden.

Geschiktheid woningvoorraad

Met het ouder worden van de bevolking in de leeftijd van 75 jaar en ouder, neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe. Dit zijn woningen waarin alle primaire functies (badkamer, toilet, keuken, woonkamer, slaapkamer) bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen en waarin voorzieningen zijn getroffen om de woning veilig en comfortabel te maken voor mensen met een lichte functiebeperking.
Op basis van de WOZ-registratie van de gemeente is een Quick Scan, de 'Doorzonscan', uitgevoerd om te bepalen welk deel van de woningvoorraad geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, welk deel relatief goedkoop geschikt is te maken. In bijlage 3 staat een uitleg van de Doorzonscan.

Figuur 5.2: Gemeente Soest. Geschiktheid van de woningvoorraad naar eigendom.



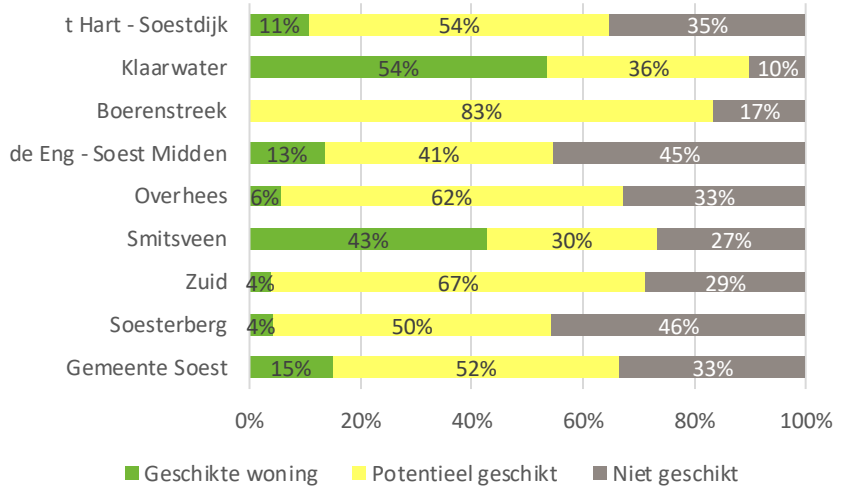
Bron: WOZ-registratie gemeente Soest.

Figuur 5.3: Geschiktheid van de woningvoorraad, inclusief ligging ten opzichte van supermarkten. Bron: WOZ-registratie gemeente Soest.

Slechts 15% van de woningvoorraad in de gemeente Soest is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Dit zijn voornamelijk corporatiewoningen. Een groot deel van de woningvoorraad is potentieel geschikt te maken met een relatief beperkte investering. Dit betreft 52% van de woningvoorraad in de gemeente. Een derde (33%) van de woningvoorraad is op basis van de uitgevoerde Quick Scan niet geschikt te maken.

Het aandeel geschikte woningen verschilt sterk per wijk. In Klaarwater en Smitsveen staan de meeste geschikte woningen (veel appartementen met lift). In Boerenstreek, Soest Zuid, Soesterberg en Overhees zijn naar verhouding de minste woningen geschikt. Het valt daarnaast op dat in De Eng-Soest Midden en Soesterberg naar verhouding de meeste woningen niet geschikt te maken zijn (klein / oude gezinswoningen).

Figuur 5.4: Gemeente Soest. Geschiktheid van de woningvoorraad per wijk.

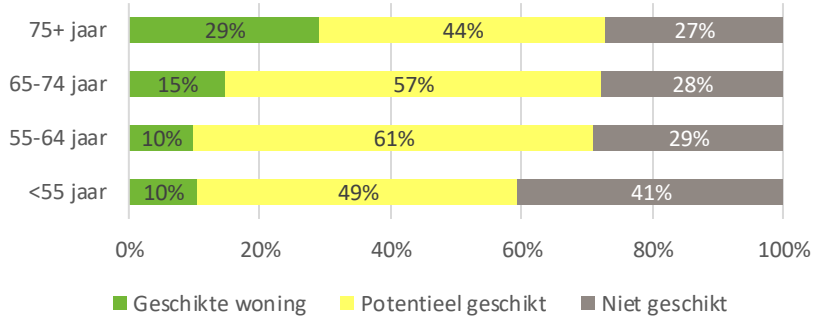


Bron: WOZ-registratie gemeente Soest

Hoe wonen ouderen in Soest nu?

Als mensen ouder worden neemt de kans toe dat men wordt geconfronteerd met lichamelijke gebreken. Vooral vanaf de leeftijd 75 jaar neemt de kans hierop toe. Met lichamelijke beperkingen wonen in een woning die daar niet op is toegerust is voor mensen beperkend, zeker als er geen gezonde partner is die kan helpen bij de 'dagelijkse levensverrichtingen'. Het is daarom belangrijk om een beeld te hebben of alleenstaande 75-plussers in een woning wonen die geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking. Op dit moment woont slechts 29% van de huishoudens van 75 jaar of ouder in een geschikte woning.

Figuur 5.5: Gemeente Soest. Woonsituatie van huishoudens naar geschiktheid en leeftijd hoofdbewoner.



Bron: WOZ- en BRP-registratie gemeente Soest.

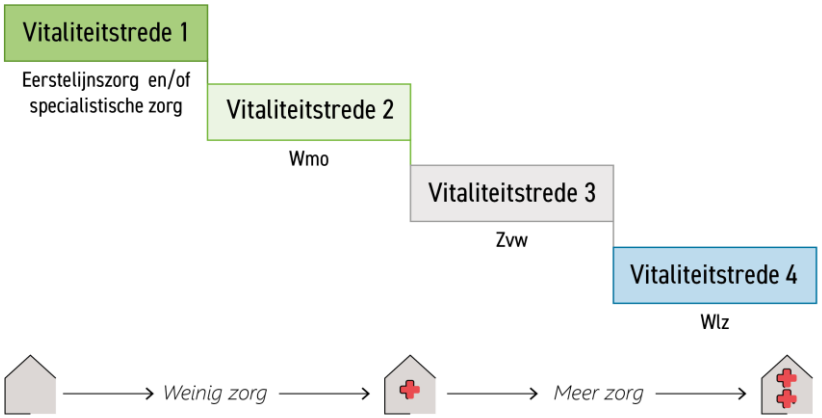
Behoefte aan wonen met zorg

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms bijvoorbeeld ook een (licht) verstandelijke beperking. Bij de behoefteraming van wonen met zorg gaan we uit van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun

woonzorgbehoefte. Hoewel indicaties een grondslag vinden in doelgroep en zorgzwaarte, blijft het van belang om doelgroepoverstijgend te kijken.

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan specifieke woonvormen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag.

Figuur 5.6: Vitaliteitstreden-model



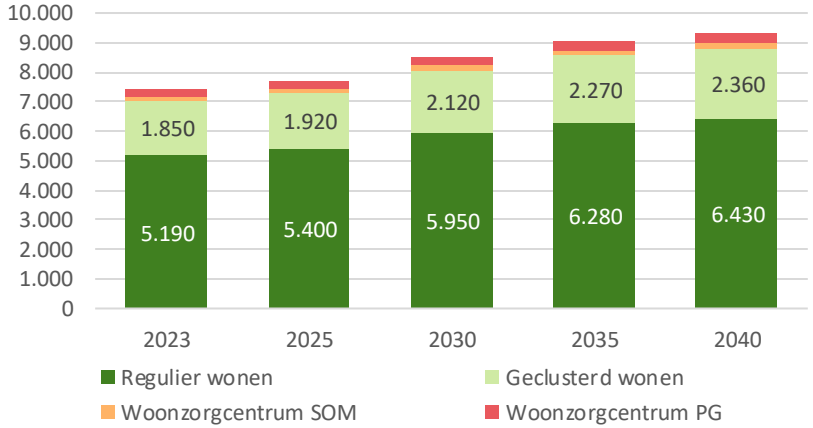
Bron: Companen.

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Behoefteontwikkeling

In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen. De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.

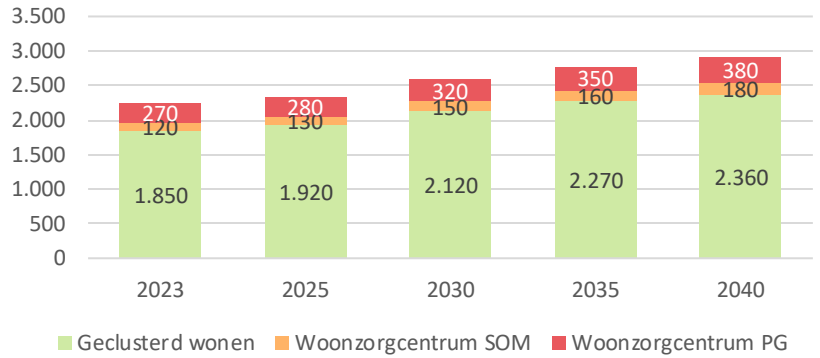
Figuur 5.7: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen in Soest, 2023-2040.



Bron: Bevolkingsprognose Primos 2023, indicatiegegevens CIZ.

Tot 2040 is in Soest een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 1.850 in 2022 naar 2.360 in 2040 te verwachten. Om in de toenemende vraag van ouderen in de gemeente te voorzien, zullen er tot 2040 dus minimaal 510 extra geclusterde woningen moeten worden toegevoegd. Daarnaast is er behoefte aan 100 extra plekken met Wlz-zorg voor ouderen met somatische zorg en 60 extra plekken met Wlz-zorg voor PG (dementie).

Figuur 5.8: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen in Soest, 2023-2040.



Bron: Bevolkingsprognose Primos 2023, indicatiegegevens CIZ.

Op basis van het WoON2021 en CBS-Microdata is achterhaald waar de groep 65 plussers nu woont en hoe zij graag willen wonen. Dat maakt het mogelijk om de prognose voor geclusterd wonen voor ouderen verder uit te splitsen naar marktsegment. Naar de toekomst toe zien we onder ouderen de wens voor een geclusterde koopwoningen toenemen.

Tabel 5.1: Behoefteprognose geclusterd wonen naar marktsegment, 2023-2040.

	2023	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	1.045	1.045	1.120	1.170	1.200
Vrije sectorhuur	450	450	525	565	595
Koop	355	425	475	535	565
Geclusterd wonen totaal	**1.850**	**1.920**	**2.120**	**2.270**	**2.360**

Bron: Woonzorgweter, WoON2021, CBS-Microdata.

Match tussen vraag en aanbod

Uit een door de gemeente aangeleverde inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Soest momenteel beschikt over 1.045 corporatiewoningen in geclusterde vormen voor ouderen. Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Verder zijn er 450 geclusterde woonvormen voor ouderen in de vrije huursector. Het aanbod aan geclusterde woningen in de koopsector is niet in beeld.

Verder zien we in totaal 395 plaatsen in een woonzorgcentrum. Deze plekken worden bewoond door mensen met somatische (125 woonplekken) of psychogeriatrische (270 woonlekken) klachten. De praktijk leert dat een (groot) deel van deze plekken wisselend inzetbaar is: hetzij voor mensen met somatische of psychogeriatrische problematiek, hetzij soms ook voor thuiszorg (Zvw) en tijdelijke zorg.

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het huidige aanbod en de demografische vraagprognoses. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 5.2: Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, demografische vraagprognose 2023-2040.

	2023	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-360	-430	-625	-780	-865
Woonzorgcentrum SOM	0	-10	-25	-40	-55
Woonzorgcentrum PG	0	-15	-50	-80	-110
Totaal	**-360**	**-455**	**-700**	**-900**	**-1.025**

Bron: Woonzorgweter, Primos bevolkingsprognose, aanbod-inventarisatie gemeente Soest, CIZ zorggegevens en CBS-Microdata.

Een vergelijking van de vraagprognoses met het huidige aanbod aan woonvormen laat zien dat het huidige woningaanbod voor ouderen niet voldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen:

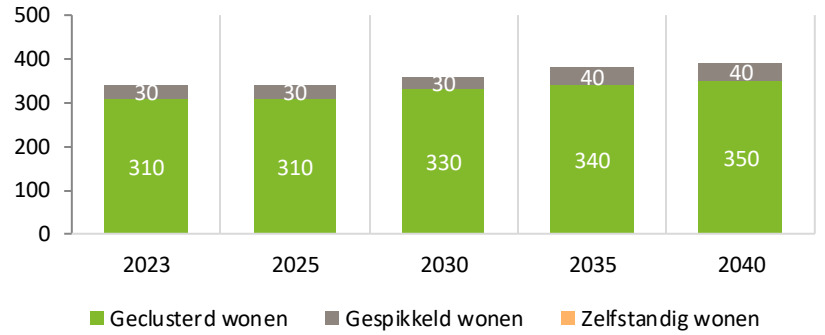
- De huidige vraag naar geclusterde huurwoningen is redelijk in balans met het huidige aanbod. Volgens de vraagprognose ontstaat er op termijn mogelijk een tekort van zo'n 300 geclusterde huurwoningen in 2040.
- Voor geclusterd wonen in de koopsector is er op dit moment geen aanbod in de gemeente (in beeld). Gelet op de huidige vraag van ouderen in de gemeente Soest is er hierdoor momenteel een tekort te zien. Het tekort loopt op tot 565 woningen in 2040 wanneer we uitgaan van de vraagprognose.
- Op dit moment is de vraag naar plekken in een woonzorgcentrum in evenwicht met het aanbod. Wanneer we uitgaan van de demografische vraagprognose dan zou uitbreiding met in totaal 165 plekken nodig zijn tot 2040. Door het tekort aan zorgpersoneel is een uitbreiding van de intramurale zorg echter onhaalbaar. De groei van het aantal plekken met Wlz-zorg zal daarom vooral buiten de verpleeghuisvorm moet worden gezocht.

5.2 Mensen met een verstandelijke beperking (VG)

Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2023 in Soest iets toegenomen. In 2015 waren er volgens de afgegeven Wlz-indicaties 245 mensen met een VG-indicatie. In 2023 waren er 330 mensen met een VG-indicatie.

Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2030 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. In deze basisprognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking zich zal ontwikkelen[2].

Figuur 5.9: Gemeente Soest. Vraagprognose doelgroep VG, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Primos 2023, indicatiegegevens CIZ.

[2] In vergelijking met andere gemeenten is de vraag naar woonvormen voor de doelgroep VG in Soest relatief hoog. De aanwezigheid van een aantal instellingen met een regionale functie zorgen in Soest voor een hogere toestroom van mensen uit andere gemeenten. In deze basisprognose is dit trendmatig meegenomen (toestroom blijft op zelfde niveau). Als er met gemeenten in de regio afspraken worden gemaakt over een meer evenredig spreiding dan kan de behoefte in Soest lager uitvallen.

De verwachte bevolkingsgroei in Soest heeft een verhogend effect op de vraag. De basisprognose wordt verdeeld over geclusterd wonen en gespikkeld wonen:

- ***Geclusterd wonen:*** een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- ***Gespikkeld wonen:*** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Op dit moment bestaat het aanbod voor deze doelgroep uit 260 geclusterde woonplekken. Hiermee is er nu een tekort aan 50 geclusterde plekken, wat richting 2040 zal oplopen tot een tekort van 90. Voor zover wij weten, is er geen aanbod aan gespikkeld wonen in Soest. Op basis van de vraaganalyse lijkt hier een tekort aan te zijn van circa 30 plekken.

Tabel 5.3: Vraag-aanbodbalans woonvormen mensen met een verstandelijke beperking, afgerond op 5-tallen.

	Vraag-aanbod 2023	Vraag-aanbod 2025	Vraag-aanbod 2030	Vraag-aanbod 2035	Vraag-aanbod 2040
Geclusterd wonen Wlz	-50	-50	-70	-80	-90
Gespikkeld wonen Wlz	-30	-30	-30	-40	-40
Totaal	**-80**	**-80**	**-100**	**-120**	**-130**

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Primos, aanbodinventarisatie gemeente, CIZ zorg-gegevens en CBS-Microdata.

Vaak blijkt in de praktijk dat er mensen zijn met een Wlz-indicatie die thuis bij hun ouders wonen, of zelfstandig wonen. Zij ontvangen vaak ambulante begeleiding, en maken vaak ook gebruik van dagbesteding. Welk deel van de Wlz-cliënten zelfstandig dan wel bij de ouders woont, is niet bekend. In werkelijkheid is er dus misschien geen tekort aan verblijfsplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Mensen met een Wlz-indicatie die nu thuis bij hun ouders wonen, kunnen in de toekomst mogelijk wel behoefte hebben aan een woonplek bij een zorgaanbieder, bijvoorbeeld omdat de ouders te oud zijn om de zorg op zich te nemen.

5.3 Mensen met een lichamelijk beperking (LG)

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2023 hadden in Soest 35 mensen een LG-indicatie. Dit zijn met name mensen tussen de 18 en 65 jaar. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de vraag naar woonplekken voor deze groep de komende jaren gelijk blijft; een vraag van 35 tot 40 woonplekken.

De vraag vanuit de groep mensen met een lichamelijke beperking kan worden opgevangen door middel van woonvormen die speciaal bedoeld zijn voor deze groep. Wanneer we naar het aanbod aan plekken voor mensen met een lichamelijke beperking kijken, hebben we geen woonplek in beeld. Het zou goed kunnen dat de mensen met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking deze krijgen in een reguliere, aangepaste woning.

5.4 Uitstroom BW en MO

Beschermd Wonen

Beschermd Wonen (BW) is bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, en wordt gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo. Beschermd Wonen is ingericht op een tijdelijk verblijf, met 24-uursbegeleiding aanwezig of beschikbaar op

afroep. Echter, vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering vanuit de Wlz, omdat zij 'langdurig' ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer betaald vanuit de Wmo, maar vanuit de WlZ. Na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding.

Maatschappelijke Opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. In Nederland geldt dat iedereen hier terecht moet kunnen voor een slaapplek; er is geen maximum aantal plekken in de nachtopvang. De Maatschappelijke Opvang kent een grote verscheidenheid aan vormen, en ook een grote diversiteit aan 'gebruikers'. Gezinnen kunnen op diverse locaties terecht in gezinsopvang, terwijl de nachtopvang dient voor korter verblijf voor met name alleenstaanden. Er zijn vaak aparte locaties waar ook verslavingszorg geboden wordt. Op enkele locaties worden vormen van begeleid wonen aangeboden, om de stap naar zelfstandigheid te vergemakkelijken. Tot slot kunnen jonge moeders en/of vrouwen vaak ook terecht in specifieke woonvormen om in een beschutte omgeving te werken aan herstel of stabiliteit: de vrouwenopvang. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk. Cliënten zullen uiteindelijk uitstromen naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning.

Jeugdzorg

Jeugdzorg met verblijf kent verschillende varianten: een deel van de jongeren verblijft in een pleeggezin, een ander deel in een gezinshuis of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Begeleiding vanuit de jeugdwet stopt in principe na het 18e jaar; jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdhulp verblijven. Een deel van de jongeren die uitstromen uit een verblijfssetting heeft na die tijd nog behoefte aan een (ambulante) ondersteuning, anderen niet. Op dit moment zijn er in Soest geen woonvormen voor jongeren uit een residentiële setting, terwijl de gemeente wel verantwoordelijk is voor de uitstroom van deze jongeren. Binnen het sociaal domein ziet men dat ook jongeren die dat niet willen Soest moeten verlaten omdat ze hier geen huisvesting kunnen vinden. Het gaat dan om jongeren die extra ondersteuning nodig hebben, voor wie het beter zou zijn als ze hun sociale netwerk in Soest zouden kunnen behouden.

Uitstroom

Ten aanzien van de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang is met de regio afgesproken dat mensen na tijdelijk verblijf terug gaan naar de gemeente van herkomst, tenzij er redenen zijn om dat juist niet te doen. Daarnaast stelt iedere gemeente een aantal woningen per jaar beschikbaar voor het huisvesten van personen met een zwervend bestaan. Er zijn voor Soest aannames gedaan over de uitstroom op basis van gegevens uit het verleden:

- Jeugdzorg: 1 tot 3 personen per jaar
- Beschermd wonen: 10 tot 15 personen per jaar
- Maatschappelijke opvang: 1 tot 5 personen per jaar

Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen hebben doorgaans behoefte aan een goedkope sociale huurwoning van een corporatie. Het aantal uitstromers per jaar kan sterk verschillen. Het is daarom belangrijk om de komende jaren de vinger aan de pols te houden en te monitoren hoe deze doelgroep zich in Soest ontwikkelt.

5.5 Overige aandachtsgroepen

Het nationale programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle 'aandachtsgroepen', met een

evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg en begeleiding. In het programma worden diverse aandachtsgroepen beschreven, waarvan we de grootste groepen hieronder beschrijven.

Arbeidsmigranten

De provincie Utrecht heeft in 2021 onderzoek laten uitvoeren naar arbeidsmigranten. Uit dit onderzoek bleek dat er toen ongeveer 665 geregistreerde arbeidsmigranten woonachtig waren in de gemeente Soest. Op provinciaal niveau bleek een clustering van woonachtige arbeidsmigranten in wijken met goedkope woningen. Voor Soest geldt dat vooral in de wijk Smitsveen relatief veel arbeidsmigranten woonachtig waren.

Op provinciaal niveau is de huisvestingsopgave tot 2030 bepaald op + 11.835 plekken. Als we dit verhoudingsgewijs doorvertalen naar de gemeente Soest dan zou dit tot 2030 een opgave van 340 extra woonplekken betekenen. Dit is vervolgens te verdelen naar:

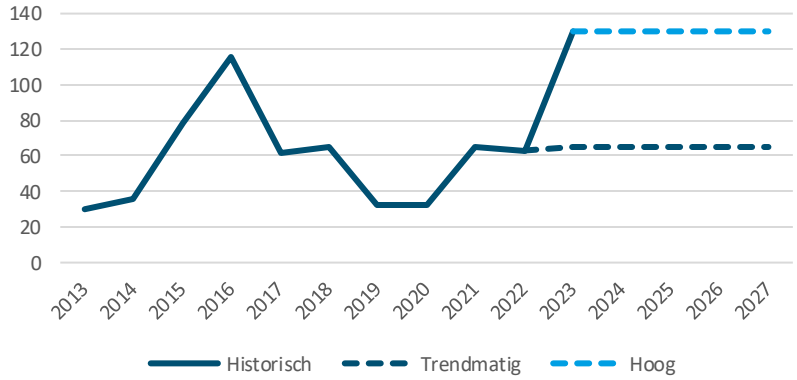
- Shortstay (< 4 maanden; flexibele woonvormen): 75 woonplekken
- Midstay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen): 165 woonplekken
- Long stay (permanent; reguliere woningbehoefte): 100 woonplekken

Om de opgave voor Soest volledig in beeld te brengen is nader onderzoek nodig, waarbij ook een aanbodinventarisatie wordt uitgevoerd en met werkgevers wordt gesproken.

Statushouders

De huisvesting van statushouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen statushouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Statushouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij statushouders.

Figuur 5.10: Jaarlijkse taakstelling statushouders, gemeente Soest 2013-2027.



Bron: Rijksoverheid 2023, bewerking Companen.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks ongeveer 20 woningen nodig (situatie 2022). Dit betreft in grote mate corporatiewoningen. De extra woningbehoefte bij het hoge scenario hoog gebaseerd op de actuele taakstelling ligt op bijna 45 woningen per jaar. Dit zijn 25 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022.

(Dreigend) dak- en thuislozen

De omvang van de groep mensen die dak- of thuisloos zijn (of dreigen te worden) is lastig in te schatten. Er is geen sluitende registratie van het aantal dak- en thuislozen in de gemeente Soest. Het betreft een diverse groep van bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuissituatie kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die op straat en in de opvang leven. Er is daarmee ook overlap met de groep uitstroom Maatschappelijke Opvang. Om een inschatting te kunnen maken van de omvang van deze doelgroep kan bijvoorbeeld worden gekeken naar:

- Hoeveel mensen er zijn ingeschreven op vakantieparken (of er verblijven);
- De toewijzing van sociale huurwoningen aan urgenten (specifiek ook de mensen die niet aan de voorwaarden voldoen en niet in aanmerking kwamen);
- Het aantal gehonoreerde en afgewezen aanvragen bij de Urgentiecommissie (uitsplitsen naar reden van aanvraag).
- Mensen die zich bij een sociaal wijkteam met urgente woonvraag hebben gemeld.

Woonwagenbewoners

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagenbewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen. Periodiek wordt in opdracht van het Ministerie van BZK onderzoek gedaan naar de stand van zaken rond woonwagenstandplaatsen in Nederland. Dat onderzoek geeft inzicht in de aantallen standplaatsen per gemeente en hoe die aantallen zich verhouden tot de woningvoorraad van gemeenten. Het geeft daarmee inzicht in welke gemeenten naar verhouding veel en welke gemeenten naar verhouding weinig woonwagenstandplaatsen hebben. Uit het laatste onderzoek blijkt dat er in Soest 25 woonwagenstandplaatsen aanwezig zijn, wat neerkomt op 1,2 standplaatsen per 1.000 woningen. Dit komt overeen met zowel het landelijke als het provinciale gemiddelde. In 2019 is daarnaast door de gemeente Soest onderzoek gedaan naar de behoefte aan woningenstandplaatsen. Uit dit onderzoek bleek dat een uitbreiding van het aantal standplaatsen met 2 á 3 wenselijk was. De uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen bij het opstellen van een plan voor de vernieuwing van de woonwagenlocatie(s).

Voltijd studenten

In het programma ‘Een thuis voor iedereen’ worden voltijd studenten ook als specifieke aandachtsgroep benoemd. In de woningmarktregio van Soest zijn onderwijsinstellingen in Amersfoort (hogescholen) en Utrecht (hogescholen en universiteiten) gevestigd. De meeste studenten met een uitwonende wens willen het liefst in of nabij hun studiestad wonen. Het is daarom te verwachten dat de woningbehoefte van deze groep zich vooral in Amersfoort en Utrecht concentreert. De huisvestingsvraag van studenten is in de gemeente Soest naar verwachting beperkt.

Overige urgentiecategorieën

Tot slot zijn er nog verschillende kleinere groepen waarvan de omvang lastig cijfermatig te ramen is. Desondanks is het belangrijk om deze doelgroepen straks te benoemen in de verplichte urgentieverordening. De volgende aandachtsgroepen zijn belangrijk om te benoemen:

- Mensen die uitstromen uit de klinische GGZ

- Uitstroom vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel (mogelijk overlap met uitstroom MO)
- Uitstroom uit forensische zorg (overlap met uitstroom MO)
- Uitstroom uit detentie
- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers (is een van de urgentie categorieën bij woningtoewijzing, komt weinig voor in Soest)

Bijlage 1: verhuisbewegingen binnen de gemeente

Gemeente Soest. Verhuisbewegingen tussen de wijken, 2011-2021.

naar → / ↓van	t Hart-Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng-Soest-Midden	Smitsveen	Overhees	Soest-Zuid	Soesterberg	Buiten de gemeente	Totaal
t Hart-Soestdijk	16%	4%	1%	6%	4%	4%	4%	1%	59%	100%
Klaarwater	10%	9%	2%	9%	7%	7%	4%	2%	50%	100%
Boerenstreek	10%	6%	6%	7%	5%	7%	5%	1%	53%	100%
De Eng-Soest-Midden	8%	5%	1%	15%	5%	5%	5%	2%	54%	100%
Smitsveen	8%	4%	2%	8%	11%	5%	4%	1%	57%	100%
Overhees	9%	6%	2%	9%	7%	10%	5%	1%	52%	100%
Soest-Zuid	7%	2%	1%	7%	3%	4%	12%	1%	63%	100%
Soesterberg	1%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	24%	70%	100%
Totaal	**9%**	**4%**	**2%**	**7%**	**5%**	**5%**	**5%**	**5%**	**59%**	**100%**

Bron: CBS Microdata.

Bijlage 2: tabellenboek cijfers per wijk

Gemeente Soest. Huishoudens naar type, situatie 2021.

	' t Hart Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng – Soest Midden	Smitsveen	Overhees	Soest- Zuid	Soesterberg
Jonger dan 25 jaar	3%	2%	0%	5%	4%	1%	1%	3%
Alleenstaand 25 jaar tot AOW	16%	25%	13%	23%	23%	13%	11%	19%
Paar 25 jaar tot AOW	15%	12%	18%	13%	13%	17%	17%	19%
Paar met kind(eren)	28%	20%	41%	25%	24%	30%	31%	30%
Eenoudergezin	5%	9%	9%	6%	11%	6%	6%	7%
Alleenstaand AOW of ouder	17%	21%	7%	16%	14%	15%	14%	11%
Paar AOW of ouder	16%	12%	13%	13%	12%	17%	19%	12%

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023.

Gemeente Soest. Koopvoorraad naar prijsklassen, situatie 1-1-2023.

	' t Hart Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng – Soest Midden	Smitsveen	Overhees	Soest- Zuid	Soesterberg
< € 275.000	10%	23%	4%	22%	4%	5%	12%	14%
€ 275.000-€ 355.000	5%	14%	14%	5%	42%	12%	4%	15%
€ 355.000-€ 450.000	18%	52%	32%	13%	36%	48%	12%	37%
> € 450.000	67%	11%	50%	60%	19%	36%	72%	34%

Bron: WOZ-registratie gemeente Soest.

Gemeente Soest. Totale woningvoorraad naar type, situatie 1-1-2023.

	' t Hart Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng – Soest Midden	Smitsveen	Overhees	Soest- Zuid	Soesterberg
Rij-/hoekwoning	26%	37%	53%	11%	26%	61%	23%	26%
2-1 kapwoning	28%	4%	24%	22%	7%	13%	40%	28%
Vrijstaande woning	18%	2%	10%	14%	3%	10%	24%	18%
Appartement	27%	57%	14%	53%	65%	16%	13%	27%

Bron: WOZ-registratie gemeente Soest.

Gemeente Soest. Totale woningvoorraad naar bouwjaar, situatie 1-1-2023.

	' t Hart Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng – Soest Midden	Smitsveen	Overhees	Soest- Zuid	Soesterberg
Voor 1900	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%
1901 tot 1945	33%	4%	2%	23%	3%	4%	36%	9%
1946 tot 1970	32%	20%	1%	37%	63%	1%	38%	28%
1971 tot 1990	16%	74%	1%	13%	21%	78%	7%	34%
1991 tot 2010	14%	2%	93%	21%	9%	15%	14%	12%
Na 2010	3%	0%	1%	4%	3%	2%	4%	17%

Bron: WOZ-registratie gemeente Soest.

Gemeente Soest. Herkomst van vestigers (personen) in de wijken, 2011-2021.

	' t Hart Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng – Soest Midden	Smitsveen	Overhees	Soest-Zuid	Soesterberg
Amersfoort	18%	31%	19%	25%	29%	23%	31%	25%
Utrecht	16%	17%	26%	15%	16%	19%	19%	17%
Amsterdam	12%	7%	8%	9%	8%	10%	12%	10%
Baarn	14%	15%	12%	15%	8%	7%	7%	11%
Zeist	4%	6%	5%	3%	6%	6%	4%	4%
Hilversum	8%	7%	8%	7%	5%	6%	4%	6%
De Bilt	3%	3%	9%	3%	3%	5%	3%	4%
Almere	3%	3%	3%	2%	2%	4%	2%	3%
Leusden	1%	0%	0%	2%	1%	2%	2%	2%
Rotterdam	2%	1%	2%	2%	2%	1%	2%	2%
's-Gravenhage	2%	1%	2%	1%	2%	2%	2%	2%
Utrechtse Heuvelrug	1%	0%	0%	1%	3%	2%	1%	1%
Gooise Meren	2%	0%	0%	1%	2%	2%	2%	2%
Overig Nederland	*12%*	*7%*	*5%*	*12%*	*13%*	*11%*	*11%*	*11%*

Bron: CBS Microdata.

Gemeente Soest. Huishoudensprofiel van vestigers in de wijken, 2011-2021.

	' t Hart Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng – Soest Midden	Smitsveen	Overhees	Soest-Zuid	Soesterberg
1-2 phh tot 35 jaar	35%	40%	31%	47%	45%	29%	28%	43%
1-2 phh 36 - 55 jaar	18%	20%	17%	18%	19%	21%	21%	20%
1-2 phh 56 - 65 jaar	8%	11%	9%	7%	6%	11%	10%	6%
1-2 phh 66 - 75 jaar	6%	8%	7%	4%	5%	8%	6%	4%
1-2 phh 75 jaar en ouder	10%	5%	0%	6%	2%	0%	3%	2%
Gezinnen	22%	15%	35%	18%	23%	27%	31%	24%

Bron: CBS Microdata.

Bijlage 3: De Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categoriën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m^3 en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m^3 en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

Niet-geschikte woning

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse 'geschikt' is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse 'potentieel geschikt' is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.