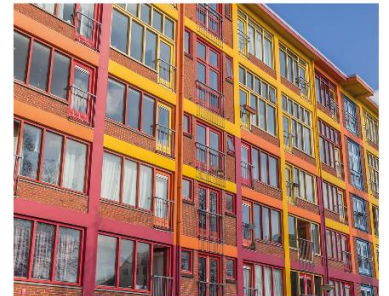


Masterplan Wonen Soest

Gemeente Soest

13 februari 2020



DATUM	13 februari 2020
TITEL	Masterplan Wonen Soest
OPDRACHTGEVER	Gemeente Soest
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	342.105
STATUS	Definitief

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	7
1.1 Waaron een Masterplan Wonen Soest?	7
1.2 Leeswijzer Masterplan Wonen	8
2 Onze woningbouwopgave	9
2.1 Kwantitatieve opgave	9
2.2 Kwalitatieve opgave	10
2.3 Een 'no regret-woningbouwscenario'	11
2.4 Behoeftte wonen met zorg	13
3 Hoe gaan we het no regret-scenario realiseren?	16
3.1 Woningbouwlocaties	16
3.2 In te zetten instrumenten	18
3.3 Financiële consequenties	23
3.4 Monitoring	25

Samenvatting

Het doel van ons Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest.

Kwantitatief: +770 woningen t/m 2025

In 2019 is de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 770 woningen voor de kern Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen.

Voor een deel wordt deze behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op +635 woningen.

Kwalitatief: focus op goedkope huur- en koopwoningen

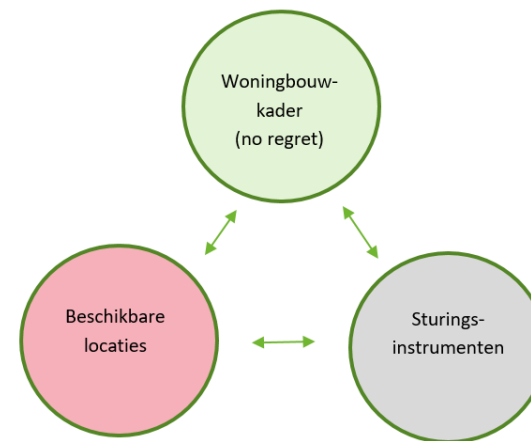
De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren vooral op

1. Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning
2. Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

We vinden het belangrijk dat we met nieuwe plannen voorzien in deze kwalitatieve vraag. Tegelijkertijd is het ook wenselijk dat de doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd en dat er voldoende gevarieerd aanbod komt.

Hoe gaan we de ambities bereiken?

Om onze ambities waar te maken is een combinatie noodzakelijk van (1) een ambitieus en tegelijkertijd reëel woningbouwprogramma, (2) voldoende bouwlocaties om de juiste woningen te bouwen en (3) sturingsinstrumenten om te bewerkstelligen dat woningen worden gebouwd die doorgaans niet of onvoldoende door de marktpartijen wordt opgepakt.



1. het woningbouwprogramma

Uitgangspunt is dat we een woningbouwprogramma hanteren dat tegemoet komt aan de woningbehoefte, maar dat ook reëel genoeg is om de komende jaren voldoende nieuwe woningen toe te voegen. Daarvoor is enige mate van flexibiliteit noodzakelijk en een gevarieerd programma (naast woningen in het lage prijssegment, ook enige ruimte voor woningen in het hogere segment), zodat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is (dit noemen we het no regret-scenario).

2. De beschikbare locaties

In de basis beschikken we over voldoende woningbouwlocaties om het woningbouwprogramma de komende jaren te realiseren. In totaal bestaat de planningslijst in Soest uit ruim 50 woningbouwlocaties, bestaande uit ongeveer 1.000 woningen. Bij 200 woningen (harde plannen) ligt het programma redelijk vast. Bij de overige 800 woningen is nog ruimte om als gemeente te sturen op de kwalitatieve samenstelling om het no regret-scenario te realiseren. De praktijk laat wel zien dat ontwikkelaars de afgelopen jaren vooral woningen in het hogere prijssegment woningen hebben gebouwd. Bovendien bestaat ongeveer de helft van de bouwlocaties uit relatief kleine locaties (geschikt voor maximaal 10 woningen), vaak in bezit van particuliere ontwikkelaars. Bij dergelijk kleine locaties is het doorgaans complex om de exploitatie van goedkope woningen financieel haalbaar te maken. Zeker omdat in Soest uitsluitend op inbreidingslocaties zal worden gebouwd, waarbij nog allerlei andere omgevingsfactoren een rol kunnen spelen (parkeren, ontsluiting, omwonenden, sloop van leegstaand vastgoed, etc.).

De combinatie van een grote woningvraag, beperkte fysieke bouw mogelijkheden, veel (voornamelijk kleine) particuliere woningbouwplannen en de wens voor het behoud van een groen en dorps woonmilieu maakt dat we als gemeente Soest (en de kern Soest in het bijzonder) voor een complexe woningbouwopgave staan. Hoe gaan we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbouwopgave de komende jaren bewerkstelligen?

3. Sturingsinstrumenten

Een groot deel van de woningbouwlocaties is in bezit van particuliere ontwikkelaars. Dit maakt de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt in het realiseren van de beoogde woningbouwopgave. Het is daarom ook zaak om -waar mogelijk- te sturen op het realiseren (en behouden) van de juiste woningen (daar waar de behoefte aan is); dat zijn vooral de woningen in de

sociale huur en lage prijssegment in de koop. Om meer grip te krijgen op het realiseren van de juiste woningen én de bijdrage die de locaties van particuliere ontwikkelaars daarin kunnen leveren, stellen we voor om de komende jaren de volgende vijf sturingsinstrumenten te hanteren:

1. Doelgroepenverordening
2. Woningdifferentiatie vastleggen in anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen
3. Prioritering woningbouwlocaties gemeente en woningcorporaties
4. Compensatiefonds
5. Huisvestingsverordening

Deze instrumenten geeft ons als gemeente meer grip op de woningbouwontwikkelingen. Tegelijkertijd is realiteitszin ook belangrijk; er is geen enkel instrument dat ons 100% garantie geeft op volledige realisatie van het geambieerde no regret-scenario in de komende vijf jaar, gelet op de vele woningbouwlocaties die in het bezit zijn van particuliere ontwikkelaars. Daarnaast hebben we ook te maken met externe effecten, zoals de economische groei en milieuvoorschriften. Wel streven we ernaar om het no regret-scenario zoveel mogelijk binnen de beoogde termijn te realiseren.

De keuze voor deze maatregelen worden nader toegelicht in hoofdstuk 3.

Overige randvoorwaarden waar plannen aan moeten voldoen

Vanuit andere beleidsvelden gelden diverse aanvullende randvoorwaarden waarop woningbouwinitiatieven op hun toegevoegde waarde voor het woonmilieu in Soest worden getoetst. Deze randvoorwaarden hebben daarmee ook consequenties voor de daadwerkelijke realisatie van nieuwe woningen. Bijvoorbeeld voorwaarden met betrekking tot de energetische kwaliteit van woningen, klimaatadaptatie in de woonomgeving, gevolgen voor mobiliteits- en parkeerdruk.

De combinatie van de eerder genoemde sturingsmaatregelen en deze randvoorwaarden kunnen er toe leiden dat de geambieerde woningproductie (voldoende woningen om in de behoefte te voorzien) onder druk komt te staan. Immers, hoe meer criteria worden gehanteerd waaraan nieuwe plannen moeten voldoen, hoe langer het duurt voordat plannen van ontwikkelaars aansluiten bij de kwalitatieve ambities van de gemeente en dus tot ontwikkeling kunnen komen.

Met de huidige krapte op de woningmarkt zal het effect van veel overheidssturing en randvoorwaarden bij nieuwbouwplannen nog niet tot al te veel problemen leiden. Op het moment dat de marktdruk afneemt, zullen ontwikkelende partijen hun interesse verleggen in woningmarktregio's / gemeenten waar meer ruimte wordt gelaten aan marktpartijen voor de kwalitatieve invulling van de nieuwbouwopgave.

Monitoring en evaluatie

Na twee jaar wordt het effect van de maatregelen geëvalueerd. Als blijkt dat de primair voorgestelde vijf maatregelen onvoldoende effect hebben gesorteerd, overwegen we om extra maatregelen te nemen.

1 Inleiding

1.1 Waarom een Masterplan Wonen Soest?

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin we ons als gemeente Soest bevinden. De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod.

Daarom is het van groot belang om de komende jaren woningen te bouwen die voorzien in de kwantitatieve behoefte. Minstens zo belangrijk is dat we niet alleen voldoende, maar ook de juiste woningen bouwen, die aansluiten op de kwalitatieve vraag van woningzoekenden.

Randvoorwaarde daarbij is wel dat we zorgvuldig met onze ruimte en het buitengebied omgaan. In het coalitieakkoord is daarom als uitgangspunt opgenomen dat woningbouw uitsluitend binnen de rode contouren plaatsvindt. We zullen daarom nieuwe woningen op inbreidingslocaties moeten bouwen en mogelijk ook meer in moeten zetten op appartementen. Deze opgave kan op gespannen voet staan met ons huidige dorpse woonmilieu. Een woonmilieu waar we trots op zijn en wat we zoveel mogelijk willen behouden en versterken. We zijn een gemeente met meer dan 45.000 inwoners, maar hebben toch altijd ons dorpse en groene karakter weten te behouden.

Voor Soesterberg is in het verleden een masterplan vastgesteld als leidraad voor de te realiseren woningbouw. Voor de kern Soest is zo'n sturingsinstrument niet aanwezig en dat hebben we de afgelopen jaren gemist. Een sterkere regie aan de voorkant is wenselijk om ervoor te zorgen dat vooral

die woningen worden gebouwd die op dit moment onvoldoende aanwezig zijn in onze voorraad. Dit Masterplan Wonen gaat deze regiefunctie vervullen.

Om de komende jaren invulling te geven aan de woningbouwopgave in Soest zijn voor ons als gemeente drie uitgangspunten leidend:

1. *Woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van onze inwoners*
2. *Met woningbouw willen we de doorstroming op de woningmarkt stimuleren*
3. *We streven naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (qua woningtype, eigendom en prijsklasse)*

Focus op de woningbouwopgave tot en met 2025

Op dit moment stelt de gemeente haar Omgevingsvisie op. Deze visie zal in gaan op wat voor gemeente we willen zijn en voor wie. Daarin zal ook de lange termijn woningbouwopgave (periode na 2025) een plek krijgen.

Ondertussen hebben we te maken met een grote woningvraag waarin we op korte termijn moeten voorzien. Om als gemeente meer grip te hebben op het bouwen van de juiste woningen op de korte termijn (2020-2025) is dit Masterplan Wonen opgesteld.

De komende jaren zal de uitvoering van het Masterplan Wonen gemonitord en geëvalueerd worden. Daarnaast kunnen de keuzes in de Omgevingsvisie leiden tot een andere woningbouwopgave voor zowel de gemeente als kern Soest. Beide ontwikkelingen (evaluatie Masterplan en Omgevingsvisie) geven ons input om de woningbouwopgave voor de kern Soest de komende jaren te herijken en zo nodig bij te stellen.

1.2 Leeswijzer Masterplan Wonen

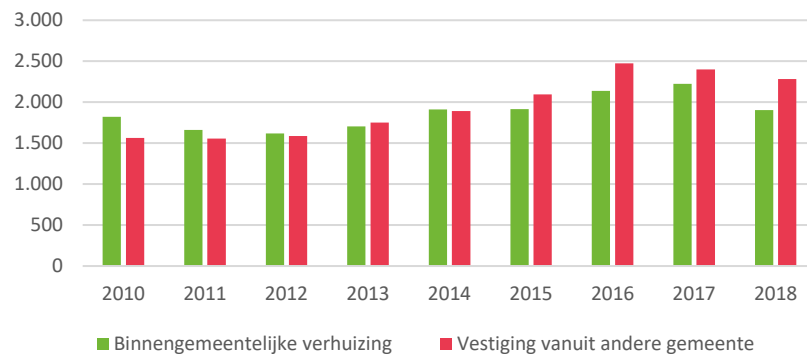
De opbouw van het Masterplan is als volgt:

- In hoofdstuk 2 gaan we in op de geïnventariseerde woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief), zoals dat uit het vorig jaar uitgevoerde woningbehoefteonderzoek naar voren is gekomen. Vervolgens is deze woningbehoefte vertaald naar een woningbouwprogramma; het no regret-scenario.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de beschikbare plancapaciteit en locaties. Maar alleen voldoende bouwlocaties is niet voldoende om onze ambities te realiseren. Daarom benoemen we diverse maatregelen die ons als gemeente meer grip geven om tot de juiste woningbouw te komen. Hierbij maken we onderscheid naar nieuwe instrumenten, bestaande instrumenten die worden voortgezet en instrumenten die mogelijk in de toekomst worden overwogen.

2 Onze woningbouwopgave

De komende jaren kent de gemeente Soest zowel een kwantitatieve- als kwalitatieve woningbouwopgave. Er zijn meer woningen nodig, omdat we niet alleen te maken hebben met een woningvraag van onze eigen inwoners, maar ook omdat woningzoekenden vanuit andere gemeenten Soest als toekomstige woonplek overwegen. Van alle mensen die de afgelopen jaren in de gemeente Soest een woning betrokken, kwam sinds 2015 het merendeel uit andere gemeenten.

Figuur 2.1: Gemeente Soest. Aantal mensen dat jaarlijks een woning in de gemeente Soest betrokken, uitgesplitst naar binnengemeentelijke verhuizers en vestigers uit andere gemeenten (2010-2018).



Bron: CBS (2020)

Instroom vanuit andere gemeenten is in de praktijk ook niet of nauwelijks tegen te houden, zeker niet in een woonomgeving die aantrekkelijk is voor veel woningzoekenden. In de Huisvestingswet is vastgelegd dat iedereen de mogelijkheid heeft om zich te vestigen waar hij/zij dat wil (vrije vestiging). Dat geldt zeker voor de particuliere sector. In de sociale huursector is er op zeer

beperkte schaal de mogelijkheid om bindingseisen te stellen, mits er sprake is van schaarste en dit tot verdringingseffecten leidt van lokaal woningzoekenden. Maar ook dan zijn de mogelijkheden beperkt (via voorwaarden in de Huisvestingsverordening, zie paragraaf 3.2).

Voor de komende jaren zijn andere typen woningen nodig omdat de huidige woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit grondgebonden koopwoningen in het hogere prijssegment, terwijl veel senioren op zoek zijn naar een kleinere levensloopgeschikte woning en starters behoefte hebben aan een betaalbare woning. Daarnaast is er een opgave om meer passende woonvormen te creëren voor mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig moeten wonen.

De woningbouwopgave voor de lange termijn wordt uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Voor de eerstkomende jaren kiezen we voor een pragmatische aanpak; het bouwen van woningen die direct inspelen op de huidige woningbehoefte, leiden tot een gevarieerd woningaanbod, maar ook leidt tot een haalbaar exploitatie. Voor de komende jaren werken we daarom met een no regret-scenario als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma in Soest.

2.1 Kwantitatieve opgave

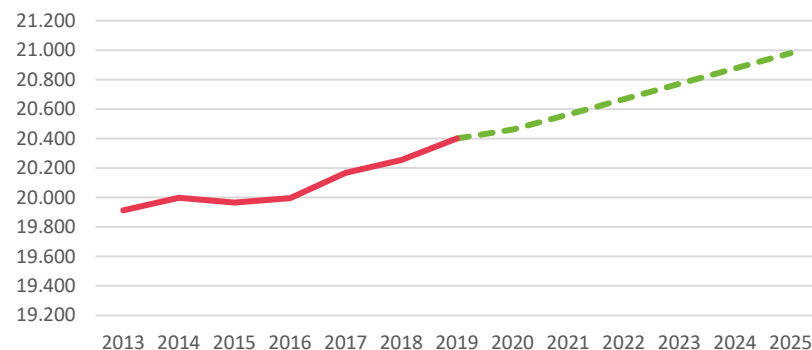
Om de woningbouwopgave te bepalen, kijken we eerst naar de verwachte woningbehoefte op gemeenteniveau. Vervolgens kijken we wat deze opgave voor de kern Soest betekent.

Woningbehoefte voor de gemeente

Op 1 januari 2019 woonden er ongeveer 46.200 mensen in de gemeente Soest. De verwachting is dat dit aantal in de periode tot en met 2025 verder toe zal nemen met ongeveer 580 personen. Voor de woningbouwopgave is echter vooral de huishoudensontwikkeling relevant. Op dit moment wonen er

ongeveer 20.400 huishoudens in de gemeente Soest. Op basis van de actuele huishoudensprognose¹ zal het aantal huishoudens de gemeente naar verwachting met +720 toenemen in de periode tot en met 2025. Daarmee groeit het aantal huishoudens procentueel gezien (+3,5%) wat sterker dan het aantal inwoners (+1,3%). Dit komt vooral door de gezinsverdunding (minder jonge gezinnen met kinderen, meer oudere 1+2 persoonshuishoudens).

Figuur 2.2: Gemeente Soest. Verwachte huishoudensontwikkeling (2019-2025) vergeleken met groei afgelopen jaren (2013-2018)



Bron: CBS (2019), Primos2019

Door woningen te bouwen om de verwachte huishoudensgroei op te vangen, loopt de druk op de woningmarkt in onze gemeente niet verder op. Maar op dit moment constateren we al een tekort aan woningen. Dat kunnen we vooral voor de sociale huursector concreet maken. Het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende huurwoning is dermate hoog dat er sprake is van een actueel tekort van 290 sociale huurwoningen.

Daarmee komt de totale gemeentelijke woningbouwopgave uit op 1.010 woningen in de periode tot en met 2025 (720 + 290 woningen).

¹ Primos2019

Opgave kern Soest: +770 woningen t/m 2025

Op dit moment woont het merendeel van het aantal huishoudens in onze gemeente in de kern Soest (17.500 huishoudens; 86% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente).

Als we kijken naar de verwachte huishoudensgroei, dan komt uit het recent uitgevoerde woningbehoeftenonderzoek een vergelijkbaar aandeel voor de kern Soest naar voren als het gaat om het invulling geven aan deze woningvraag; ongeveer 80 tot 85% van de totale gemeentelijke huishoudensgroei zal betrekking hebben op de kern Soest. Met betrekking tot het actuele tekort aan sociale huurwoningen geldt de woningbouwplannen in Soesterberg voor een deel hier al in voorzien (+145 woningen). Niettemin blijft er een opgave bestaan om in de kern Soest een substantieel deel van de woningbouwopgave uit sociale huur te laten bestaan.

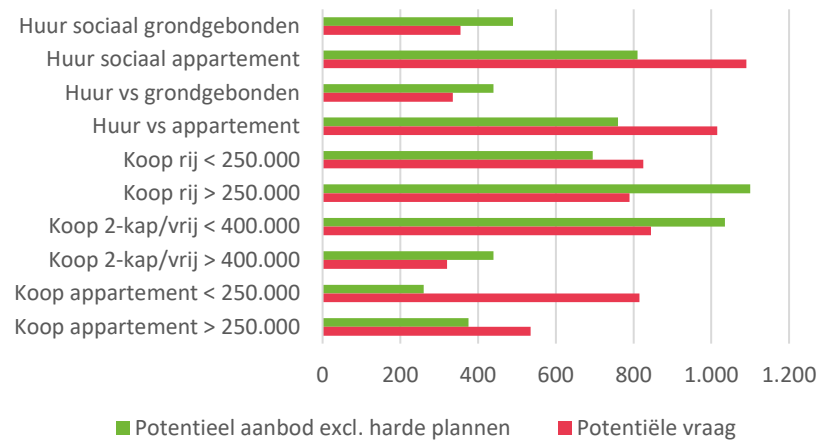
Concreet betekent dit dat ongeveer 75% van de totale gemeentelijke woningbouwopgave tot en met 2025 betrekking heeft op de kern Soest; zo'n 770 woningen.

2.2 Kwalitatieve opgave

De kwalitatieve vraag naar woningen laat twee duidelijke tendensen zien:

1. een grote vraag naar huurappartementen; een vraag die vooral afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning
2. een vraag naar betaalbare koopwoningen (een vraag die afkomstig is van starters en jonge huishoudens en in beperkte mate van senioren die een koopappartement zoeken).

Figuur 2.3: Gemeente Soest. Verwachte vraag en aanbod naar woningen (naar eigendom, woningtype en prijsklasse) 2020-2025.



Bron: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (2019)

Een deel van de woningbehoefte wordt al ingevuld doordat er ook weer woningen uit de bestaande voorraad op de markt komen. Maar het is voornamelijk de vraag naar grondgebonden koopwoningen in het hogere prijssegment en (in mindere mate) grondgebonden huurwoningen die hiermee wordt bediend. Het potentiële aanbod aan huurappartementen en goedkope koopwoningen is naar alle waarschijnlijkheid te beperkt om de verwachte vraag te voorzien. Nieuwbouw in deze segmenten is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Het potentiële aanbod uit de bestaande voorraad komt alleen beschikbaar als huishoudens met een verhuishwens ook daadwerkelijk gaan verhuizen. In de praktijk gebeurt dat niet altijd. Met name ouderen zijn terughoudend over verhuizen. Een nieuwe woning moet aan al hun wensen voldoen (locatie, indeling, oppervlak, maandlasten), willen ze verhuizen uit hun huidige woning, die op dit moment meestal nog voldoet (lage maandlasten, ruime woning).

Behoefte versus harde plancapaciteit

De restopgave uit figuur 2.2 is helder. Op basis van de geïnventariseerde behoefte moeten er vooral betaalbare huur- en koopwoningen worden toegevoegd in Soest. Mogelijk kan een deel van deze opgave worden bediend met de huidige harde woningbouwplannen die er zijn (200 woningen).

De restopgave in Soest hebben we vergeleken met de harde plancapaciteit (zie tabel 2.1). Op basis daarvan komt de restopgave voor de komende vijf jaar uit op 637 woningen voor de kern Soest. Deze restopgave is groter dan de totale behoefte minus totale harde plancapaciteit. Dit komt omdat een deel van harde plannen gericht is op segmenten waar (op basis van het behoeftenonderzoek) geen uitbreidingsopgave in ligt (met name de 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen in het hogere prijssegment). De restopgave is de som van alle segmenten waar de behoefte groter is dan de harde plancapaciteit. Daarmee komt de restopgave nog sterker op goedkope (huur- en koop)appartementen te zitten.

2.3 Een 'no regret-woningbouwscenario'

De woningbehoefte zoals beschreven in paragraaf 2.1 en 2.2 vormt een van de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwopgave voor Soest.

Hoe we op de lange termijn invulling geven aan de woningbehoefte, leggen we vast in onze Omgevingsvisie. Hierin beschrijven we ook onze visie op de geëmbieerde woon- en omgevingskwaliteit van de gemeente Soest; welk woonmilieu streven we na, welke woningvoorraad hoort daarbij en voor welke doelgroepen?

Voor de eerstkomende jaren is vooral een pragmatische aanpak belangrijk. De druk op de woningmarkt is groot, dus hoe zorgen we ervoor dat in de periode tot en met 2025 niet alleen voldoende, maar ook de juiste woningen worden

gebouwd? Daarom hebben we een no regret-woningbouwscenario opgesteld (zie tabel 2.1), bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoetkomt aan onze kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn (rekening houdend met bestaande afspraken, grondposities, financiële haalbaarheid en beschikbare locaties).

Tabel 2.1: Kern Soest. Restopgave woningbouw (2020-2025) op basis van behoefte minus harde plannen

		Behoefte	Harde plannen	Restopgave	% Rest-opgave	No regret-scenario
Huur	Eengezinswoning < €720	-	-	-	-	3%
	Eengezinswoning > €720	-	-	-	-	0%
	Appartement < €720	170	24	+146	23%	20%
	Appartement > €720	150	36	+114	18%	15%
	Huur totaal	320	60	+260	41%	38%
Koop	Rij- / hoekwoning < €250.000	70	-	+70	11%	10%
	Rij- / hoekwoning > €250.000	-	6	-	-	4%
	2^1 kap / vrij < €400.000	-	-	-	-	6%
	2^1 kap / vrij > €400.000	-	62	-	-	2%
	Appartement < €250.000	285	-	+285	45%	35%
	Appartement > €250.000	95	73	+22	3%	5%
	Koop totaal	450	141	+377	59%	62%
Totaal		770	201	+637	100%	100%

Bron: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (2019)

Daarom wijkt het no regret-scenario af van een scenario waarbij we 100% zouden inzetten op het bouwen volgens de behoefte (restopgave). In het no regret-scenario ligt de nadruk op de marktsegmenten waar de restopgave zich concentreert, maar daarnaast is er in het no regret-scenario ook ruimte voor

woningbouw in het hogere prijssegment in de koop (omwille van het creëren van een gevarieerd en financieel haalbaar programma).

Huursector: appartementen voor senioren en starters

De ambitie is om 23% van de netto toevoeging in de sociale huur te realiseren (hetzelfde aandeel als op basis van de behoefte naar voren was gekomen). Het gaat dan met name om appartementen gericht op de doelgroep senioren en starters. In beperkte mate willen we ook ruimte bieden aan eengezinswoningen in de sociale huur, om ook enige variatie in het nieuwbouwaanbod te bieden.

Daarnaast streven we naar realisatie van 15% vrije sector huur, vooral gericht op kapitaalkrachtige senioren die op dit moment nog in een ruime grondgebonden koopwoning wonen. Vrije sector huur is daarmee een segment wat inspeelt (zie figuur 2.2) op de behoefte, maar ook doorstroming creëert.

Koopsector: voldoende variatie, nadruk op betaalbaar segment

In de koopsector blijft de focus op de goedkope marktsegmenten liggen, met name appartementen, maar ook rij- en hoekwoningen. Maar we bieden ten opzichte van het behoeftebeeld iets meer ruimte voor koopwoningen in het midden- en hogere prijssegment om (1) doorstroming te creëren, (2) meer variatie in het nieuwbouwaanbod te bieden en (3) de financiële haalbaarheid van ons woningbouwprogramma te borgen.

Het aandeel rij- en hoekwoningen komt ten opzichte van het behoeftebeeld iets hoger te liggen, met name door meer ruimte te bieden aan rij- en hoekwoningen in het midden- en hogere prijssegment. Daarnaast blijft er in dit scenario ook ruimte voor nieuwbouw van 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen, juist om kwalitatieve vernieuwing in dit segment te bieden en doorstroming te creëren van gezinnen.

Hiermee speelt het no regret-scenario voor 85% in op de resterende woningbehoefte. De overige 15% richt zich op meer grondgebonden

woningtypen in het huursegment en koopwoningen in het midden- en hogere prijssegment.

Aandeel goedkope woningen per nieuwbouwplan

De streefpercentages per marktsegment uit het no regret-scenario geldt voor de totale restopgave voor de kern Soest. In de praktijk zal op de ene locatie het aandeel sociale huur wat hoger liggen, op de andere locatie weer wat lager, afhankelijk van de omgevingsfactoren en de kosten die daarbij horen (zoals ruimteclaims, eigenaar van de grond, eventuele bodemsanering, etc.). Daarom stellen we een minimale opgave goedkope woningen per nieuwbouwplan, zodat elk plan een bijdrage levert in het realiseren van onze doelstellingen (voldoende betaalbare woningen en gevarieerde nieuwbouwplannen):

Voorstel aandeel goedkope woningen per nieuwbouwplan op basis van no regret-scenario (prijspeil 1-1-2020):

- 20% sociale huur (< €737)
- 5% vrije sector huur (€737 - €1.000)
- 25% koop <€200.000

De minimale opgave sociale huur per plan (20%) is iets lager dan de totale opgave voor Soest (23%). Dat betekent dat als we op sommige locaties minder sociale huur en vrije sector huurwoningen realiseren dan de beoogde opgave van 23%, op andere locaties meer in het sociale segment gebouwd moet worden om de totale opgave voor Soest (als het gaat om goedkope woningbouw) te realiseren.

² Wonen met zorg in Soest, Atrivé (2019)

Grote kwantitatieve opgave versus beperkte fysieke ruimte

De sterke nadruk op appartementen (zowel huur als koop) is mede ingegeven door de grote kwantitatieve opgave in combinatie met de beperkte fysieke ruimte. De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven.

In Soest zijn de beschikbare inbreidingslocaties echter beperkt. Zeker omdat we voldoende groene en/of karakteristieke open plekken willen behouden. Teveel verdichting gaat namelijk ten koste van ons aantrekkelijke woonmilieu. De consequentie is dat ons woningbouwprogramma moet inzetten op efficiënt ruimtegebruik.

2.4 Behoeft wonen met zorg

Een specifieke woningbehoefte vormt de vraag naar woonzorgconcepten. Als gevolg van de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen neemt de behoefte maar ook het aantal woningbouwinitiatieven op het vlak woonzorgconcepten de komende jaren toe. In 2019 heeft onderzoek plaatsgevonden om de vraag naar verschillende woonzorgvormen in de gemeente Soest in beeld te brengen². Deze woningvraag heeft betrekking op verschillende zorgdoelgroepen:

- Mensen met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke beperking (VG, LG of ZG)
- Mensen met een psychische of psychiatrische problematiek
- Mensen met dementie
- Senioren met mobiliteitsproblemen / ondersteuningswensen
- Kwetsbare jongeren

Als het gaat om de woonvorm zijn er tal van verschillende woonconcepten. In de basis maken we onderscheid tussen intramurale woonvormen, zelfstandige (potentieel) geschikte woningen, zelfstandige reguliere woningen voor mensen die uitstromen vanuit een Beschermd Wonen situatie of uit een andere zorginstelling³.

Intramurale woonvormen

De verwachting is dat het aantal ouderen met zware dementie de komende jaren zal toenemen. Om deze groei op te vangen dient het aantal instellingsplaatsen tussen 2020 en 2040 in Soest uit te breiden met minimaal 25 plaatsen. Er zijn echter ruimschoots voldoende plannen om de komende jaren in dit aanbod te gaan voorzien. Uitbreiding van de plancapaciteit is vooralsnog niet nodig.

Voor mensen met een zware verstandelijke beperking zijn er momenteel 171 intramurale plaatsen in Soest beschikbaar. Voor mensen met zware psychiatrische problematiek zijn er 33 plaatsen voorhanden. Mogelijk ontstaat er ook behoefte aan (geclusterde) onzelfstandige woningen voor deze doelgroepen. Dit wordt de komende tijd onderzocht.

Zelfstandige (potentieel) geschikte woningen

Bij deze woonvormen gaat het om woningen die in meer of mindere mate zijn aangepast op fysieke beperkingen van de bewoner. Hierbij moet wel een nader onderscheid gemaakt worden tussen reguliere, aangepaste woningen en het ‘verzorgd wonen’:

Verzorgd wonen

Bij verzorgd wonen gaat het om zelfstandige woningen die zich in de directe omgeving van een zorgsteunpunt (vaak een woonzorgcomplex) bevinden of daar onderdeel van uit maken. Bewoners van deze woningen kunnen gebruik maken van de ondersteuning vanuit dit steunpunt en er wordt extra veiligheid geboden. Op dit moment zijn er ongeveer 120 woningen in Soest aanwezig die hiertoe behoren. Op dit moment zijn er plannen om het aanbod met 30 woningen uit te breiden. Dit is echter onvoldoende om de verwachte behoefte voor de komende jaren (+110 woningen) in te vullen. Hier ligt dus een aanzienlijke opgave om het aanbod verzorgd wonen, vooral voor senioren, uit te breiden.

Reguliere aangepaste woningen

Bij deze categorieën gaat het om op zichzelf staande woningen die in meer of mindere mate aangepast zijn op de fysieke beperkingen van de bewoner. Door de vergrijzing zal de behoefte aan aangepaste zelfstandige woningen de komende jaren verder toenemen. Deels gericht op ouderen die nu al met lichamelijke klachten te maken hebben, deels voor ouderen zonder zorgvraag, maar die wel (alvast) gelijkvloers wil wonen.

1. Aanpassen van bestaande woningen

In de eerste plaats is het van belang om de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad te benutten. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (zowel huur- als koop) kan levensloopgeschikt(er) worden gemaakt door diverse aanpassingen te verrichten. Hiervoor is het zaak om goede afspraken met woningcorporaties te maken en particuliere woningeigenaren bewust te

³ De vraag naar wonen met zorg is grotendeels onderdeel van de totale vraag naar zelfstandige woningen (770 t/m 2025). Daar waar het om een onzelfstandige woningbehoefte gaat

(intramurale woonvormen), komt de kwantitatieve behoefte bovenop de eerder genoemde reguliere woningbehoefte

maken en optimaal te faciliteren (door informatievoorziening, wegnemen belemmeringen) om hiermee aan de slag te gaan.

2. Bouwen van nieuwe, levensloopgeschikte woningen

Daarnaast is het van belang om nieuwbouw voor senioren levensloopgeschikt te bouwen. In de praktijk wordt er echter steeds minder vaak specifiek voor senioren gebouwd. Woningen worden steeds meer flexibel gebouwd, zodat ze voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn. Daarom is het vooral van belang om als uitgangspunt te nemen dat woningen op voor senioren aantrekkelijke locaties zoveel mogelijk toegankelijk (te bepalen aan de hand van het sterrensysteem) worden gebouwd. Het gaat dan om locaties in of dichtbij centrum- en zorgvoorzieningen.

Zelfstandige woningen t.b.v. uitstroom Beschermd Wonen, maatschappelijke opvang en instellingen

Een aanzienlijk deel van de mensen dat in een Beschermd Wonen locatie verblijft, stroomt na verloop van tijd uit en zal vervolgens (weer) zelfstandig moeten gaan wonen. Deze doelgroep heeft doorgaans geen behoefte aan fysieke aanpassingen in de woning, maar wel aan een zeer betaalbare (huur)woning, op een locatie die past bij hun sociaal netwerk en leven. Ook is voldoende begeleiding bij het zelfstandig wonen van belang. Dit geldt ook voor cliënten die uitstromen uit een instelling voor jeugdzorg of voor mensen met een verstandelijke beperking, of die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.

Om te voorzien in deze woningbehoeftes zijn er prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Een globale schatting gaat uit van ongeveer 25 tot 30 huurwoningen per jaar.

3 Hoe gaan we het no regret-scenario realiseren?

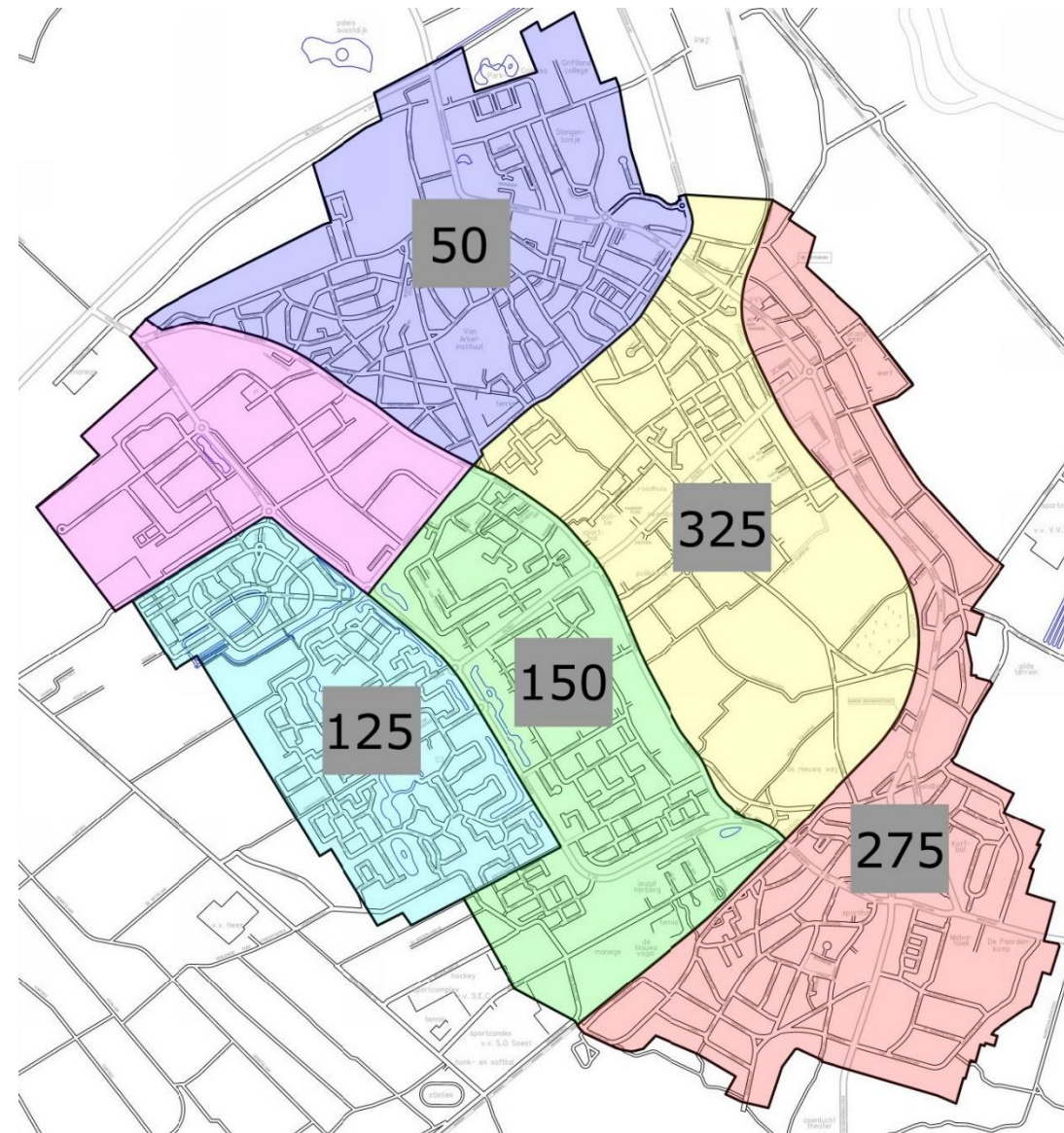
In dit hoofdstuk brengen we in kaart hoe het no regret-scenario de komende jaren gerealiseerd kan worden en hoe we daarbij als gemeente grip op de uitvoering houden. We kijken naar de beschikbare woningbouwlocaties, in te zetten instrumenten en financiële consequenties.

3.1 Woningbouwlocaties

Eerder was te zien dat de harde plancapaciteit in Soest uit ongeveer 200 woningen bestaat. Daarnaast zijn er voor 800 woningen aan zachte plannen. De totale plancapaciteit (hard en zacht) is verdeeld over 52 locaties. Iets minder dan de helft hiervan (23) bestaat uit relatief kleine locaties met een beoogde programma van minder dan 10 woningen.

Harde plancapaciteit

Ongeveer een vijfde hiervan (201 woningen) behoort tot de harde plancapaciteit. Het gaat om 15 locaties, waarbij vooral koopwoningen in de hogere prijs categorieën worden ontwikkeld, het segment waar in de basis voldoende aanbod in voorhanden is de komende jaren. Het gaat vooral om relatief kleine locaties van 10 woningen of minder. Bij vijf locaties gaat het om grotere aantallen; van 13 tot 64 woningen. De grootste locaties vormen Homburgstaete (24 appartementen) Pakhuis Victoria (36 vrije sector huurappartementen) en Soesterbergsestraat (64 koopappartementen).



Potentiële woningbouw aantallen per deelgebied (kern Soest)

Op deze locaties ligt het programma nagenoeg vast en zijn de sturingsmogelijkheden om het programma aan te passen op het no regret-scenario beperkt.

Zachte plancapaciteit

De zachte plancapaciteit bestaat uit ongeveer 800 woningen, verdeeld over 37 locaties. Bij deze plannen zijn er nog wel veel mogelijkheden om het programma beter aan te laten sluiten op onze woonambities.

Plannen in procedure (in gesprek)

Verspreid over de kern Soest liggen 25 locaties die in de ontwerpfase zitten (375 woningen). Hierbij zijn ontwikkelaar en gemeente met elkaar in gesprek over het beoogde plan. Hierbij zitten veel kleine locaties van minder dan 10 woningen (12). Veel van deze locaties bevinden zich in Soest Zuid of in het zuidelijke deel van de wijken Overhees en Smitsveen. De grootste locatie is Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat (59 woningen).

Net als bij de harde plannen worden bij deze plannen (op dit moment) vooral appartementen voorzien. Bij iets meer dan de helft van deze plannen is ook het prijssegment bekend. Een deel van de plannen zich op koopwoningen in het hogere segment, maar daarnaast voorzien diverse plannen ook in sociale- of particuliere huur.

Plannen niet in procedure (potentieel)

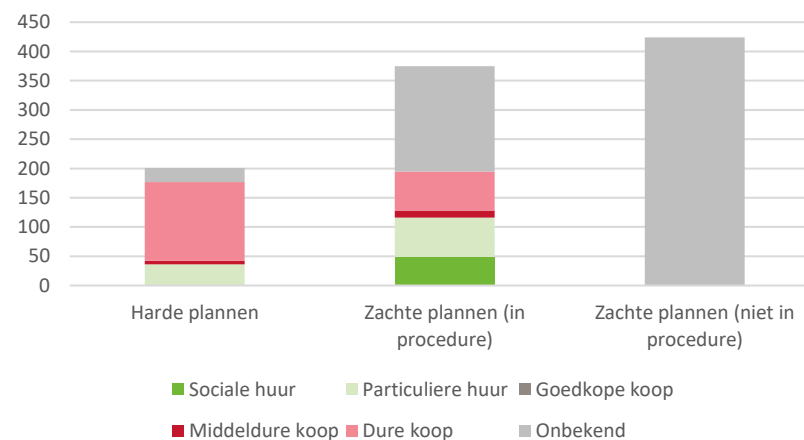
Tenslotte zijn er zachte plannen die nog niet in procedure zijn (ongeveer 425 woningen, verdeeld over 12 locaties). Het gaat voornamelijk om locaties met meer dan 10 woningen (11). Bij deze zeer zachte plannen is het beoogde programma nog niet of nauwelijks bekend. Veel van deze locaties liggen relatief centraal in Soest; noordkant van de wijken Overhees en Smitsveen, zuidkant van Klarwater. De grootste locatie is Dalweg (150 woningen).

Locaties van gemeente en woningcorporaties

Bijna de helft van de zachte plannen betreft gemeentelijke locaties. Daarnaast zijn er ook nog enkele locaties van De Alliantie en Portaal. Op deze locaties is nog veel sturing in het woningbouwprogramma mogelijk. Bovendien sluiten de locaties van gemeente en corporaties (qua ligging en potentie) goed aan om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Dit kan een reden zijn om als eerste aan de slag te gaan met de ontwikkeling van deze locaties (zie instrumenten).

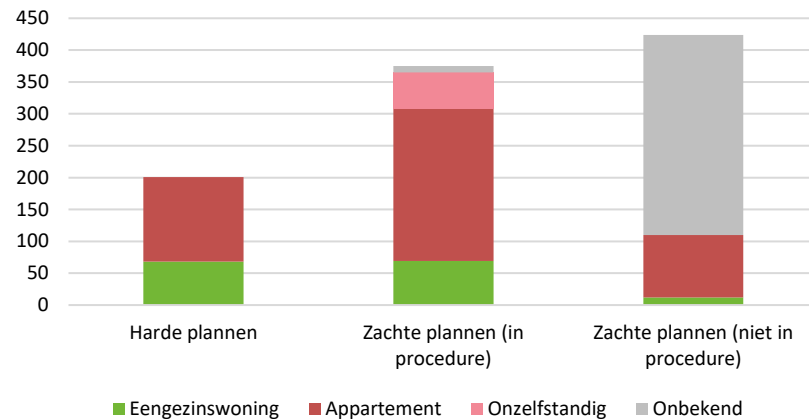
De keerzijde hierbij is dat het realiseren van een groot deel van de goedkope koop- en sociale huurgave op gemeentelijke gronden consequenties heeft voor de financiële haalbaarheid van het no regret-scenario. Anders gezegd; het inzetten op een woningbouwprogramma dat zich vooral richt op goedkope huur- en koopwoningen op gemeentelijke gronden betekent dat we als gemeente hiervoor een fors budget moeten reserveren om de exploitatie rond te krijgen.

Figuur 3.1: Kern Soest. Huidige plancapaciteit naar bestemmingsplanstatus, eigendom en prijsklasse (2019)



Bron: Gemeente Soest (2019)

Figuur 3.2: Kern Soest. Huidige plancapaciteit naar bestemmingsplanstatus en woningtype (2019)



Bron: Gemeente Soest (2019)

3.2 In te zetten instrumenten

De huidige plancapaciteit toont aan dat er bij marktpartijen veel interesse is om woningen in de kern Soest te realiseren. Het beoogde aantal woningen in deze plannen (hoewel een groot deel daarvan zachte plannen betreft) is in kwantitatieve zin groot genoeg om de komende jaren in te spelen op de woningbehoefte. De vraag is daarom vooral; hoe krijgen we als gemeente voldoende grip op de realisatie van de juiste woningen op de korte termijn, vooruitlopend op de Omgevingsvisie?

De harde plancapaciteit laat zien dat ontwikkelaars de vraag naar koopwoningen in het midden- en hogere prijssegment in ruime mate voorzien. Dat geldt zowel voor appartementen als grondgebonden woningen. De planvorming (en realisatie) van sociale huur en goedkope koopwoningen blijft achter bij de woningbehoefte en onze ambities. Daarom willen we als

gemeente diverse maatregelen inzetten om het no regret-scenario (en met name het aandeel goedkope huur- en koopwoningen daarin) de komende vijf jaar te kunnen realiseren. Het gaat daarbij om de volgende maatregelen:

1. Doelgroepenverordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in omgevingsplannen middels een Doelgroepenverordening te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dat geldt voor sociale huur, particuliere huur, sociale koop (tot €200.000) en particulier opdrachtgeverschap. In zo'n Doelgroepenverordening geven we aan welke (inkomens)groepen in aanmerking komen voor de betreffende goedkope (huur/koop) woningen en hoe lang deze woningen beschikbaar dienen te blijven voor deze doelgroep (de instandhoudingstermijn). Deze instandhoudingstermijn functioneert daardoor als een antispeculatiebeding. Het voorkomt dat huurwoningen binnen afzienbare tijd naar opleving worden uitgepand en dat betaalbare koopwoningen door snelle doorverkoop in prijs zullen stijgen (en daardoor niet langer tot het betaalbare segment behoren).

Uitgangspunt is dat per nieuwbouwplan 50% van de te realiseren woningen tot het goedkope huur- en koopsegment behoren (zie kader pagina 10).

De Doelgroepenverordening is een generiek instrument (Publiek recht), geldend voor de hele gemeente en is nodig als basis om vervolgens locatiespecifieke afspraken in anterieure overeenkomsten te maken met ontwikkelende partijen.

2. Woningdifferentiatie vastleggen in anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende omgevingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast. Bij locaties met

een woonbestemming die niet in eigendom van de gemeente zijn, maken we privaatrechtelijke afspraken over het gebruik van de grond, waarna deze worden bekrachtigd in het omgevingsplan en eventueel in het daarbij behorende exploitatieplan. Hierin leggen we het beoogde aantal en de situering van de verschillende categorieën woningen vast, waaronder het aandeel goedkope woningen (huur en/of koop). De benoemde categorieën in de Doelgroepenverordening vormen het uitgangspunt bij de te maken afspraken. De afspraken in anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen vormen dus een locatiespecifieke uitwerking van de Doelgroepenverordening. Daar komt bij dat in anterieure overeenkomsten niet alleen de exacte opgave goedkope woningen wordt vastgelegd (ligt dat op de minimumopgave benoemd in het kader op pagina 10 of hoger?), maar tevens naar de opgave in het midden- en hogere prijssegment (huur en koop), alsook de beoogde typologie (grondgebonden, gestapeld, etc.).

Op locaties met een woonbestemming in eigendom van de gemeente leggen we het beoogde aandeel goedkope (huur/koop)woningen vast.

3. Prioritering eigen locaties

Een aanzienlijk deel van de bestaande bouwlocaties is in bezit van de gemeente of van de woningcorporaties. Op deze locaties kunnen we relatief eenvoudig invloed uitoefenen om tot het gewenste woonprogramma te komen (lees: tot een woningdifferentiatie te komen die aansluit bij ons no regret-scenario).

Deze locaties willen de komende jaren met voorrang gaan realiseren en hierbij een aanzienlijk deel in de goedkope (huur/koop)sector realiseren. Daarmee kunnen we in de komende jaren een deel van de grote vraag naar betaalbare woningen voorzien.

Deze maatregel heeft daarmee als doel om op korte termijn een aanzienlijk deel van de behoefte aan goedkope huur- en koopwoningen in te vullen. Daarnaast kunnen deze eigen locaties als ventiel voor de totale woningbouwopgave werken. Mocht het in de praktijk lastig blijken om met de

andere maatregelen voldoende sociale huur en goedkope koopwoningen te realiseren op de locaties in eigendom van particuliere ontwikkelaars, dan kunnen we de het aandeel goedkope woningen op eigen locaties vergroten, mits dit qua planning mogelijk is (lees: de eigen locaties nog niet volledig gerealiseerd) en ook financieel haalbaar is (zie paragraaf 3.3)

4. Compensatiefonds

Er kunnen verschillende redenen zijn waardoor het voor ontwikkelende partijen niet mogelijk is om te voldoen aan de beoogde doelstelling om een bepaald percentage van het programma als goedkope huur- of koopwoning te realiseren. Voor deze gevallen kan het wenselijk zijn om een compensatiefonds op te richten. Hierbij storten ontwikkelaars een nader te benoemen bedrag per niet ontwikkelde goedkope woning op hun locatie in een gemeentefonds. Dit fonds kan vervolgens aangewend worden om op andere locaties extra goedkope huur/koopwoningen te bouwen, zodat eventuele achterstand van onze sociale opgave op andere plekken gecompenseerd kan worden.

Het compensatiefonds geeft flexibiliteit aan ontwikkelende partijen. Als het op een bepaalde locatie voor een ontwikkelaar niet mogelijk is om te voldoen aan de voorwaarden in de Doelgroepenverordening (realiseren van een minimumpercentage goedkope huur- en koopwoningen), kan het compensatiefonds aangewend worden om op andere locaties het aandeel sociale huur en goedkope koop te verhogen, waardoor de ambitie op het niveau van de hele kern Soest alsnog gehaald wordt. Daarnaast geeft het Compensatiefonds de garantie dat elke ontwikkelende partij een bijdrage levert (hetzij door woningbouw, hetzij financieel) aan het realiseren van voldoende goedkope huur- en koopwoningen.

5. Huisvestingsverordening

Met een huisvestingsverordening kan een gemeente sturing geven aan de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen en de samenstelling van de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen, splitsen, omzetten). Het stellen van regels bij de toewijzing en samenstelling van goedkope woningen kan alleen als er sprake is van schaarste aan goedkope woningen. Met de huisvestingsverordening kunnen de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van deze schaarste bestreden worden.

Op dit moment beschikt de gemeente Soest reeds over een huisvestingsverordening (geactualiseerd in 2019). Die wordt nu alleen gebruikt voor het bepalen van de urgentiecategorieën voor de sociale huur. Daar komen voor in aanmerking:

1. Doelgroepen op grond van wetgeving of dwingend beleidsmatige redenen (o.a. tijdelijke opvang, mantelzorgverleners- / ontvangers, vergunninghouders, stadsvernieuwing, cliënten van diverse hulpverleningsorganisaties)
2. Mensen met een medische indicatie
3. Mensen met een sociale indicatie (bijvoorbeeld bij echtscheiding of ernstige levensbedreigende problemen in relatie tot de huidige woning).

Het is echter mogelijk om daarnaast ook op andere punten regels te stellen om zodoende meer grip te houden op de toewijzing en behoud / toename van goedkope woningen:

Voorrang bij maatschappelijke / economische binding

In beperkte mate kan bij de toewijzing van sociale huurwoningen voorrang worden gegeven aan mensen met economische of maatschappelijke binding aan de regio, gemeente en/of kern. Bij maximaal 50% van de toe te wijzen woningen kan een gemeente voorrang geven aan woningzoekenden uit de regio. Maximaal de helft daarvan (25%) is met voorrang toewijsbaar aan lokaal

gebonden. Dit kan wenselijk zijn als uit cijfers blijkt dat Soest met een dermate grote instroom van vestigers vanuit andere gemeenten in de sociale huur te maken heeft, dat de slaagkans voor woningzoekenden uit de eigen gemeente / kern beduidend kleiner is dan in vergelijkbare gemeenten in de regio.

Met deze maatregel krijgen gemeenten en corporaties meer sturing op de toewijzing van mensen met een laag inkomen. Dit heeft vooral effect op de beschikbaarheid van bestaande sociale huurwoningen.

Regels (of juist niet) voor onttrekken, samenvoegen, splitsen, omzetten

De gemeente kan het onttrekken, samenvoegen, splitsen en/of omzetten van woningen vergunningplichtig maken en daarbij aangeven onder welke voorwaarden dit al dan niet mogelijk is. Deze regels kunnen voor zowel goedkope huur- als koopwoningen gelden, daar waar regels met betrekking tot woonruimteverdeling en urgenties alleen gericht zijn op de sociale huursector. De vraag is echter of het vergunningplichtig stellen van bepaalde wijzigingen in de woningvoorraad een positief effect heeft op het aanbod aan goedkope huur- of koopwoningen. Dit is sterk afhankelijk van de samenstelling van de huidige woningvoorraad en het type woningmarkt (welke doelgroepen zijn actief, welke woningen zoeken zij?)

Het stellen van regels met betrekking tot woningsplitsing kan ervoor zorgen dat goedkope zelfstandige woningen uit de bestaande voorraad niet door beleggers wordt opgekocht en vervolgens worden gesplitst. Anderzijds kan splitsing van relatief grote woningen (in het hogere prijssegment) er juist toe leiden dat er meer woningen in het lage- en middensegment aan de voorraad worden toegevoegd.

Gelet op het grote aandeel koopwoningen in het hogere prijssegment in Soest ligt het voor de hand om geen verdere regels te stellen voor splitsing of het omzetten van woningen. Daarmee wordt juist ruimte geboden om deze

ontwikkelingen mogelijk te maken. Onttrekking en samenvoeging lijkt, gezien de druk op de woningmarkt in Soest, niet aan de orde te zijn.

Bestaande maatregelen die worden voortgezet

Naast de voorgestelde maatregelen beschikt de gemeente reeds over diverse instrumenten waarmee we sturing kunnen geven aan de woningbouwopgave. Deze instrumenten blijven we de komende jaren voortzetten.

Uitschrijven van prijsvraag (met randvoorwaarden)

De beoogde maatregelen kunnen voor sommige situaties of locaties als te knellend ervaren worden door ontwikkelende partijen. Er is dan weliswaar regie op de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouw, maar onvoldoende flexibiliteit voor ontwikkelaars om voldoende van deze beoogde goedkope woningen te bouwen.

In het verleden heeft de gemeente daarom al eens een prijsvraag uitgeschreven richting ontwikkelaars. Een voorbeeld hiervan is de uitvraag bij de ontwikkeling van het Dorpshart Soesterberg. De randvoorwaarden zijn vooraf bepaald (bijvoorbeeld het aandeel goedkope huur en/of koopwoningen), waaraan vervolgens beoordelingscriteria zijn gekoppeld. Potentiële ontwikkelaars hebben op basis daarvan een pitch gehouden en hun plan gepresenteerd. Vervolgens zijn de ingediende plannen beoordeeld op basis van de beoordelingscriteria. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat het traject zorgvuldig moet worden doorlopen om achteraf juridisch gezien geen problemen te krijgen als uitgever van de gronden.

Starterslening

De gemeente Soest biedt een Starterslening waarmee starters op de woningmarkt tegen een lage rente een aanvulling op hun financiële mogelijkheden krijgen om zo het kopen van een woning mogelijk te maken. Dit instrument geeft dus geen sturing aan het bouwen van meer betaalbare

woningen, maar zorgt er wel voor dat reeds opgeleverde woningen die normaalgesproken financieel niet haalbaar zouden zijn voor een starter, nu alsnog binnen de financiële mogelijkheden van starters vallen.

Mogelijke extra maatregelen

Voorgenoemde maatregelen zijn de belangrijkste instrumenten om als gemeente voldoende grip te houden op het realiseren van het no regret-scenario. De praktijk moet uitwijzen of deze maatregelen beantwoorden aan onze wens om enerzijds te sturen op realisatie van voldoende goedkope woningen en anderzijds flexibiliteit te bieden aan ontwikkelende partijen die opereren in een continu veranderende woningmarkt. Bij evaluatie na twee jaar (zie 3.3) beoordelen we of het nodig is om extra maatregelen te nemen. Een optie daarbij is de invoering van een compensatiefonds.

Voorzienbaarheid creëren

In het verleden is het voorgekomen dat plannen ondanks het bezit van een bouwtitel niet tot realisatie zijn overgegaan (zogenaamde slapende plancapaciteit). Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn. Maar we willen als gemeente voorkomen dat aantrekkelijke woningbouwlocaties lange tijd onbenut blijven omdat het geplande aanbod niet (meer) aansluit bij de woningbehoefte.

Op het moment dat we als gemeente medewerking verlenen aan een initiatief (en het plan onherroepelijk planologisch mogelijk hebben gemaakt) krijgen initiatiefnemers nog een bepaalde tijd (vaak twee tot drie jaar) om het beoogde plan te realiseren. Het is daarbij van belang om initiatiefnemers hierover tijdig te informeren. Indien de plannen na deze periode niet zijn gerealiseerd, voeren we hierover het gesprek met de initiatiefnemer en wordt de geldige bouwtitel ingetrokken. De initiatiefnemer krijgt (aansluitend op de termijn van drie jaar) nog één jaar tijd om het plan te realiseren. Hiermee wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd en hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om de plannen tot

uitvoering te brengen. Het creëren van voorzienbaarheid door de gemeente is van belang om planschade te voorkomen als gevolg van het intrekken van woonbestemmingen.

Dit is een maatregel dat vooral effect zal hebben op het moment dat de druk op de woningmarkt verminderd en de noodzaak bij ontwikkelende partijen om woningbouwplannen snel tot ontwikkeling te brengen, afneemt. In de huidige situatie (met grote vraagdruk) is dit effect minder groot.

Aanschrijven oude vergunningen

Op dit moment loopt er een traject waarbij alle grondeigenaren waarvoor in het verleden een bouwvergunning is afgegeven, maar waar tot op heden geen woningen zijn ontwikkeld, worden aangeschreven met de mededeling dat de vergunning zal worden ingetrokken. De eigenaar van de grond zal opnieuw een vergunning moeten aanvragen, indien men in de toekomst alsnog woningen wil bouwen (mits het omgevingsplan niet zal worden aangepast)

Het intrekken van de bouwvergunning vormt daarmee een drukmiddel om ontwikkelaars te bewegen om de bouwproductie te bespoedigen.

Zelfbewoningsplicht

We vinden het als gemeente belangrijk dat er niet alleen meer woningen gebouwd worden in de sociale huur en lage kooprijkssegment, maar ook dat deze woningen ook ten goede komen aan de doelgroepen die daar behoefte aan hebben. Het is niet wenselijk dat nieuwe woningen met een lage kooprijks worden gekocht door beleggers om vervolgens voor een hoge huurprijs worden verhuurd.

In de basis gaan we ervan uit dat de Doelgroepenverordening ons voldoende sturing geeft aan het langdurig behoud van sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen in het lage prijssegment. Aanvullende instrumenten, zoals een zelfbewoningsplicht is daarom vooralsnog niet nodig. Een zelfbewoningsplicht houdt in dat de eigenaar van de woning ook zelf de woning dient te betrekken (voor onbepaalde termijn). Hiermee willen we

voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden aangekocht door beleggers en vervolgens als particuliere huurwoning wordt aangeboden. Met deze zelfbewoningsplicht vergroten we de mogelijkheden voor starters en andere huishoudens met bescheiden financiële mogelijkheden om toch een woning in onze gemeente te kopen.

Bij evaluatie van het Masterplan Wonen kijken we in hoeverre de Doelgroepenverordening het gewenste effect heeft gehad. Als blijkt dat de Doelgroepenverordening nog te veel ruimte biedt voor beleggers om koopwoningen op te kopen en te verhuren, kan dat aanleiding geven om alsnog een zelfbewoningsplicht in te voeren.

Concluderend: effecten instrumenten op ambities Masterplan Wonen

De beoogde instrumenten hebben elk hun eigen effect op het bereiken van de ambities van het Masterplan Wonen. Sommige instrumenten geven vooral sturing aan de woningbouw, andere instrumenten meer op het behoud van woningen in de juiste prijsklasse of de beschikbaarheid voor doelgroepen.

Als het gaat om de bouw van goedkope huur- en koopwoningen hebben de Doelgroepenverordening, woningdifferentiatie vastleggen in anterieure overeenkomsten en het prioriteren van eigen locaties het meeste effect. In aanvulling daarop kan een Compensatiefonds wat meer flexibiliteit en financiële draagkracht voor de bouw van deze woningen bieden.

Voor het langdurig behoud van woningen in de sociale huur of lage kooprijksklassen is ook met name de Doelgroepverordening een invloedrijk instrument, andere instrumenten kunnen daar gedeeltelijke sturing aan geven. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede balans zit tussen de juiste kwaliteit woningen toevoegen en voldoende woningen bouwen om de druk op de woningmarkt te verminderen. Vooral het prioriteren van eigen locaties en het creëren van voorzienbaarheid kunnen daar aan bijdragen.

Tabel 3.1: Gemeente Soest. Effect sturingsmaatregelen op realiseren ambities Masterplan Wonen

Thema	Doelen Masterplan Wonen	Doelgroepenverordening	Anterieure overeenkomst	Prioriteren eigen locaties	Compensatiefonds	Huisvestingsverordening	Voorzienbaarheid	Starterslening	Zelfbewoningsplicht	Prijsvraag
Kwaliteit woningbouw	Bouw van goedkope huur- / koopwoningen									
	Gevarieerd bouwen (ook middelduur en duur)									
	Financiële bijdrage bouw goedkope woningen									
	Sturing én flexibiliteit bouw goedkope woningen									
Behoud marktsegmenten	Langdurig behoud goedkope huur- / koop									
	Voorkomen opkopen door beleggers									
Kwantiteit woningbouw	Versnellen woningproductie									
Bestaande voorraad	Stimuleren transformatie van dure- naar goedkope woningen									
Beschikbaarheid betaalbare woningen	Voorrang sociale huurwoningen bij lokale binding									
	Vergroten mogelijkheden starters op de woningmarkt									

	Veel effect
	Effect
	Weinig tot geen effect

Bij welke plannen zetten we maatregelen in?

De behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen is groot. Daarom vinden we het belangrijk dat we voldoende grip houden op de ontwikkeling van nieuwe woningen. De voorgestelde maatregelen gelden daarom in de basis voor alle nieuwe plannen voor woningbouw of transformatie van bestaande vastgoed, ongeacht het beoogde aantal woningen.

Alleen bij de eerste twee maatregelen (doelgroepenverordening en afspraken over woningdifferentiatie) maken we een uitzondering voor initiatieven die betrekking hebben op kleine plannen bestaande uit een beperkt aantal woningen (die zich niet op locaties van gemeente of woningcorporaties bevinden). Het gaat dan om zodanig kleine plannen dat het gezien de exploitatie vaak zeer lastig is om hier ook een aandeel sociale huur en/of goedkope koop te realiseren, overeenkomstig met het no regret-scenario. Wel bespreken we met de ontwikkelende partij of en zo ja hoe zij een bijdrage

kunnen leveren aan het realiseren van onze kwalitatieve woningbouwopgave. Op basis van nader onderzoek zal de kwantitatieve ondergrens (het minimum aantal woningen) voor de definitie van ‘kleine plannen’ bepaald worden. Hierbij geldt dat het splitsen van woningbouwlocaties in meerdere kleine deelllocaties geen recht geeft op bovengenoemde uitzonderingssituaties.

3.3 Financiële consequenties

In de basis gaan we uit van een woningbouwprogramma en bijbehorende sturingsinstrumenten die het beste aansluiten bij de gemeentelijke ambities op het wonen (zoals benoemd in paragraaf 1.2). Maar financiële consequenties bij de keuze voor een woningbouwprogramma of beleidsmaatregel kunnen ertoe leiden dat we keuzes toch moeten bijstellen of in ieder geval rekening moeten houden met deze financiële consequenties.

Financiële consequenties bij de woningbouwopgave

Bij de harde plannen ligt de plancapaciteit zo goed als vast en zijn onze sturingsmogelijkheden beperkt. Bij de zachte plancapaciteit is die ruimte er wel. Op basis van het no regret-scenario zou het programma voor de zachte plannen uit de volgende segmenten moeten bestaan: 160 sociale huurwoningen, 40 vrije sector huurwoningen, 200 koopwoningen in het lage prijssegment, 400 koopwoningen in het midden- en hoge prijssegment. Deze kwalitatieve verdeling biedt de (financiële) flexibiliteit om op de ene locatie meer sociale huur te realiseren en op een andere locatie meer koopwoningen in het goedkope- midden- en hogere segment. Op deze manier is het mogelijk om nieuwbouwontwikkeling minimaal kostenneutraal te realiseren. Op locatieniveau kan dat echter verschillen. Factoren die daarin een rol spelen zijn:

- Inbrengwaarde: hoe hoger de waarde van ingebrachte grond / opstel, hoe meer de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.
- Parkeren: Aan woningbouwontwikkeling zitten doorgaans diverse ruimteclaims verbonden, zoals parkeren. Op inbreidingslocaties is de ruimte hiervoor beperkt, waardoor vaak gekeken wordt naar de optie om het parkeren ondergronds op te lossen. Dit zet de financiële haalbaarheid onder druk.

Ontsluiting en inrichting van de woonomgeving vormen ook een deel van de ruimteclaim, maar hoeven niet noodzakelijkerwijs de financiële haalbaarheid onder druk te zetten.

De beschikbare locaties voor woningbouw betreffen uitsluitend inbreidingslocaties. Deze locaties zijn door de vele omgevingsfactoren (oplossing parkeren, slopen bestaande bebouwing, aanpassen infrastructuur, grondwaarde) per definitie duurder dan uitbreidingslocaties. Uiteraard geldt dat hoe meer ruimteclaims er op een locatie spelen, hoe meer de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.

Meer goedkope woningen bouwen betekent doorgaans ook dat er meer woningen per hectare worden gebouwd (want het gaat doorgaans om kleinere woningen dan bij hogere prijsklassen). Anderzijds leidt de bouw van goedkope woningen (in vergelijking met het hogere prijssegment) doorgaans tot lagere opbrengsten (omdat meestal een lagere grondprijs geldt). Ter referentie; de grondprijs voor nieuwbouw in de vrije sector (huur of koop) is doorgaans twee tot drie keer de grondprijs voor sociale huurwoningen. De opbrengst van goedkope koopwoningen is ongeveer 1,5 keer de opbrengst van sociale huurwoningen.

Daarnaast leidt de bouw van goedkope woningen tot hogere kosten. Meer woningen betekent namelijk ook dat er een grotere ruimteclaim komt vanuit parkeren en andere voorzieningen.

Financiële consequenties bij de inzet van instrumenten

Voor de financiële consequenties van het inzetten van de voorgestelde instrumenten hebben we met name gekeken naar de benodigde ambtelijke capaciteit.

Een aantal maatregelen kunnen worden ingevoerd of aangepast via reguliere trajecten, waardoor er geen extra capaciteit gevraagd is. Dat geldt bijvoorbeeld voor het opnemen van de woningdifferentiatie in anterieure overeenkomsten, het opnemen van een zelfbewoningsplicht en het creëren van voorzienbaarheid.

Het opstellen van een Doelgroepenverordening vergt extra inzet van de ambtelijke organisatie, vooral voor onderzoeken van de uitwerking van de voorwaarden en het opstellen van de verordening zelf. In de gemeentelijke begroting is met deze extra inzet al rekening gehouden en is reeds een raming van de kosten gemaakt.

Voor een aantal voorgestelde maatregelen is extra capaciteit vanuit de ambtelijke organisatie noodzakelijk. Indien de voorwaarden in de Huisvestingsverordening worden aangepast, zal dit tot extra inzet vanuit de gemeente leiden. Daarnaast is de verwachting dat het aantal aanvragen voor urgenties zal toenemen. De behandeling van deze extra aanvragen meer inzet van de gemeente vragen, eventuele aanvullende bepalingen in het voorrang verlenen bij toewijzing (o.b.v. maatschappelijke en/of economische binding) hebben vooral effect op de inzet van de woningcorporaties.

Maar het zijn met name het hanteren van prijsvragen (formuleren van randvoorwaarden, selectiecriteria, beoordeling) en het opstellen en implementeren van een Compensatiefonds die extra budget zullen vragen vanwege de benodigde ambtelijke capaciteit.

3.4 Monitoring

We blijven als gemeenten de ontwikkelingen op de woningmarkt (en met name de realisatie van het woningenbouwprogramma) doorlopend monitoren.

Na twee jaar (begin 2022) evalueren we het effect van de ingezette maatregelen. Als blijkt dat de primair voorgestelde vijf maatregelen onvoldoende effect hebben gesorteerd, overwegen we om extra maatregelen te nemen, zoals de inzet van een compensatiefonds, gericht op alle mogelijke plannen (zowel voor meer als minder dan 10 woningen). Bij deze evaluatie kunnen we tevens de input van de Omgevingsvisie (die dan gereed is) meenemen.