



Gemeente
Soest

Versnellen sociale woningbouw, korte termijn! Feiten en cijfers

Informatieavond gemeenteraad 26 januari 2023



Aanleiding

Feiten en cijfers helpen bij het beantwoorden van de vraag hoe urgent het is om de sociale woningbouw te versnellen met tijdelijke woningen





Gemeente
Soest

Feiten en cijfers



Vraagontwikkeling sociale huurwoningen

Het aantal actief woningzoekenden* is in 7 jaar tijd meer dan verdubbeld.

In 2021 waren er **1960** actief woningzoekenden, waarvan 994 onzelfstandigen (starters), 956 zelfstandigen (doorstromers) en 10 onbekend.

Constatering bij evaluatie Masterplan Wonen: woningbehoefte en aanbod matchen niet meer omdat vraag sinds 2020 significant is gestegen (t.o.v. behoeftemeting 2019).

Jaar	Ingeschreven woningzoekenden (op 31 dec)	Actief woningzoekenden
2015	1785	981
2016	1824	1156
2017	2081	1281
2018	2439	1371
2019	2758	1164
2020	3164	1676
2021	3996	1960

*Onder actief woningzoekenden verstaan wij woningzoekers die minstens 1 keer per jaar reageren op een woning



Woningzoekenden 2022

Periode	Aantal woningzoekenden	Actief woningzoekenden
2021	3996	1960
Januari t/m september 2022	4119	Nog niet bekend





Hoe vaak wordt er gereageerd op een woning?

Per appartement komen **250 reacties** binnen

Per eengezinswoning komen **500 reacties** binnen

Totaal:

Op de **276** publicaties in 2021 voor een huurwoning in Soest zijn in totaal **24.287 reacties** van inschrijvers uit Soest gekomen



Gemiddelde inschrijftijd

De gemiddelde inschrijftijd tot acceptatie van een woning is circa **6** jaar

- Appartement: **4,7** jaar inschrijftijd
- Eengezinswoning: **13,1** jaar inschrijftijd



Aandeel sociale huurwoningen

Het totale woningaanbod van Soest is ca 21.100 huur- en koopwoningen.

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt momenteel 22%. Het Rijk stuurt aan op 30% (Woondeal)



Aantal verhuringen en bijzondere toewijzingen

jaartal	totaal aantal verhuringen	aan statushouders	%	aan overige urgenten	%
2016	277	31	11	28	10
2017	300	20	7	24	8
2018	304	13	11	21	7
2019	211	5	2	13	6
2020	288	10	3	44*	15
2021	313	24	8	23	7

* dit is inclusief 25 stadsvernieuwingsurgenten i.v.m. sloop Moerbessenberg

- Rijk stelt ieder half jaar vast hoeveel statushouders een gemeente moet huisvesten, gebaseerd op aantal asielaanvragen en aantal inwoners gemeente
- Afgelopen jaren heeft Soest nagenoeg voldaan aan taakstelling
- Taakstelling 2022: 65 personen; Taakstelling voor eerste helft 2023: 57

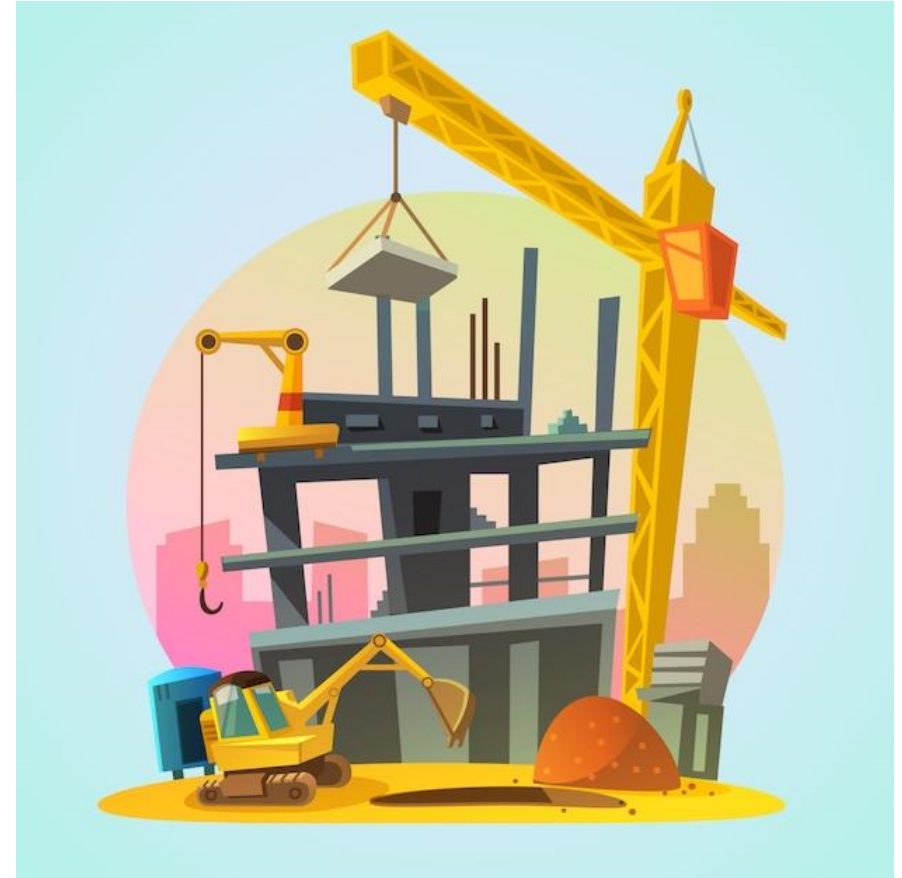


Harde en zachte woningbouwplannen

Zachte woningbouwplannen: plannen waar een positief principebesluit voor is genomen en die vervolgens de bestemmingsplanprocedure gaan doorlopen

Harde woningbouwplannen: concrete bouwplannen waarbij het bestemmingsplan reeds is vastgesteld door de gemeenteraad

De cijfers zeggen nog niet op welk moment de woningen daadwerkelijk kunnen worden opgeleverd



Projecten sociale huurwoningen t/m 2025

Bekende locaties	sloop	Toevoeging	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nieuweweg 91		20			20				
Dalweg		50							50
Groot Engendaal		113						113	
Hoog Soestdijk (aankoop + opbouw)		87	63		4		20		
Molenstraat (gemeentewerf)		49					49		
Paulus Potter		8							8
Orlandoterrein		24						24	
TOTAAL kern Soest	0	351	63	0	24	0	69	137	58
Apollo-Noord Oude Tempel		24							24
Dorpshart (brigade)		31		31					
Herstructurering Portaal	32	64						37	27
Moerbessenberg	32	60					60		
TOTAAL Soesterberg	64	179		31	0	0	60	37	51
TOTAAL	64	530	63	31	24	0	129	174	109

Gerealiseerd

Harde plannen

Zachte plannen



Ontwikkeling sociale woningvoorraad 2018-2022

Corporatie	per 1-1-2018	per 1-1-2019	per 1-1-2020	per 1-1-2021	per 1-1-2022
Portaal	3629	3626	3661	3695	3666
De Alliantie	587	589	592	580	587
Cocon Wonen	467	467	467	467	467
Woonzorg Nederland	175	175	175	175	175
Totaal	4858	4857	4895	4917	4895

Constatering

In de periode 2018-2022 is de sociale woningvoorraad licht uitgebreid. Dit is een toename van minder dan 1%



Scheefwoners

In 2022 verhuurde Portaal in Soest de sociale woningvoorraad voor **bijna 90%** passend, in overeenstemming met de inkomenseisen voor de sociale huur.

De 10% die daarbuiten valt, zijn voornamelijk de middeninkomens die op de vrije markt onvoldoende aan bod komen door te laag inkomen.



Constateringen

- > Het aantal mensen dat een sociale huurwoning zoekt, stijgt de afgelopen jaren harder dan er woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De verhouding woningzoekenden en aanwas van woningen is niet meer in balans.
- > Microwoningen en mantelzorgwoningen zullen het probleem niet oplossen
- > Taakstelling huisvesting statushouders tot nu toe gehaald, maar stijgt aanzienlijk
- > Sinds vorig jaar opvang vluchtelingen oorlog Oekraïne (circa 135 mensen), met een verwachte stijging in 2023
- > Druk vanuit het Rijk op sociale woningbouw neemt steeds verder toe, tevens komt er ook een spreidingswet





Gemeente
Soest

Vervolg



**En daarna volgt de
vraag *'hoe dan?'***

Stap voor stap ver komen

Opdrachten voor omgevingsprogramma's



Vervolgaanpak

- De startnotities Omgevingsprogramma's zijn het beginpunt van nader **onderzoek** en **participatie** over het thema wonen, werken, mobiliteit, water/klimaat en energie
- Onderdeel van dit proces is onderzoek naar en gesprek over woningbouwlocaties 2030 en verder
- Hieraan verbinden onderzoek en gesprek over woningbouwlocaties voor de korte termijn (tijdelijke woningen)



Dit betekent:

- Dat u een notitie voorgelegd krijgt, gelijktijdig met het aanbieden van de startnotities, (besluitvormende raad 5 april)
 - met daarin een uitwerking van de wijze waarop wij op het proces van de omgevingsprogramma's aansluiten
 - een afwegingskader voor de locatiekeuze dat richting geeft aan de participatie en eventuele extra onderzoeken (we sluiten zoveel mogelijk aan bij onderzoeken omgevingsprogramma's)
 - de capaciteit die nodig is om dit proces te begeleiden
- Dat u na de zomer 2023 zicht heeft op mogelijke locaties voor tijdelijke woningen. Wat naar verwachting in september tot voorstellen leidt.





Gemeente
Soest

Vragen?

