



Wonen in Soest

Woningmarkt in perspectief

Datum: September 2012

Opsteller: C.M. de Jongh

Inleiding en leeswijzer

1. Trends en ontwikkelingen

- 1.1 Algemene ontwikkelingen
- 1.2 Regionale en lokale ontwikkelingen

2. Soest anno nu: bevolking

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Eén gemeente, één samenleving?

3. Soest anno nu: woningmarkt

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Soesterberg
- 3.3 Soest

4. Ontwikkeling van inwoners en huishoudens

- 4.1 Inwoners
- 4.2 Huishoudens
- 4.3 Uitgelicht: 'vergrijzing en ontgroening'

5. Ontwikkeling van woningvraag

- 5.1 Kwantitatieve vraagontwikkeling
- 5.2 Kwalitatieve vraagontwikkeling
- 5.3 Uitgelicht: 'Allochtonen en senioren op de woningmarkt'

6. Woningbouwprogramma

- 6.1 Schematisch
- 6.2 Beschrijvend
- 6.3 Concurrentie en fasering
- 6.4 Vraag versus aanbod

7. Beleidsprioriteiten en ambities

- Een betaalbare voorraad
- Een levensloopbestendige voorraad
- Een duurzame voorraad
- Vraaggestuurde woningmarkt
- Regionale samenhang

Bijlagen

- Uitgebreide kwalitatieve beschrijving woningbouwlocaties

Inleiding en leeswijzer

Wonen is een van de belangrijkste aspecten in het leven van een mens. Het woon- en leefklimaat spelen een zeer voorname rol in het bepalen van de kwaliteit van leven. Dit klimaat wordt mede bepaald door de gemeente; een grote verantwoordelijkheid. Ons beleid bepaalt voor een (groot) deel hoe tevreden inwoners zijn met hun woning, hun directe woonomgeving en hun bredere leefomgeving. En dat is van eminent belang als je weet dat burgers zich vooral als 'wijkbewoner' van hun gemeente beschouwen en niet zozeer als klant, kiezer of belastingbetaler. Hoe de inwoner op dit vlak bedient wordt, bepaalt in grote mate zijn tevredenheid over de gemeente.

Aanleiding voor deze nota

De aanleidingen voor het opstellen van deze nota zijn legio. De afgelopen jaren kenmerken zich door snelle en abrupte veranderingen op de woningmarkt, grotendeels als gevolg van de economische crisis. Daarnaast is het van belang om te beseffen dat de woningmarkt ook sterk beïnvloed wordt door sociaal-economische en sociaal-culturele ontwikkelingen zoals internationalisering, welvaartsfluctuaties, vergrijzing, individualisering en de zorg om het klimaat en duurzaamheid.¹

De huidige woonvisie dateert van 2007 en speelt daarom niet in op actuele ontwikkelingen. Daarnaast baseert de visie zich op woningmarktonderzoeken uit de jaren 2003 en 2006. Aangezien we momenteel 5 jaar verder zijn, is het hoog tijd voor een actualisering van de uitgangspunten en de beleidsvoornemens die in de woonvisie staan opgesteld.

Een laatste aanleiding hangt samen met de gedateerdheid van de woonvisie. In 2010 en 2011 zijn woningmarktonderzoeken gedaan in de gemeente Soest. Deze onderzoeken laten zien dat een actualisering erg gewenst is daar zwaartepunten verschoven zijn.

Doel van deze nota

Het voornaamste doel van deze nota is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera.

Een ander doel van deze leidraad is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort.

Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft.

Positie van deze nota

Het stuk is relatief abstract en dat is met reden. De woningmarkt is momenteel in constante beweging en er zijn alom onzekerheden bij zowel consumenten als bij producenten. Dit document beschrijft zaken die beschreven kunnen worden en doet geen uitspraken over zaken die niet in langjarige documenten thuis horen.

Zo wordt er in deze nota geen aandacht besteedt aan de afspraken met woningcorporaties ten aanzien van de kernvoorraad, de leefbaarheid, eventuele herstructureringen en de verkoop van huurwoningen.

¹ Vromraad, *Wonen in ruimte en tijd. Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen* ('s-Gravenhage 2009) 15.

Corporaties hebben in de afgelopen periode met veel veranderingen te maken gehad en ontkomen net als alle andere spelers op de woningmarkt niet aan de daar aanwezige malaise.

Voorts is er in deze nota bijvoorbeeld ook geen aandacht voor gebiedspecifieke uitwerkingen. Dergelijke stukken zijn zo aan tijd onderhevig dat het gevaarlijk is om zaken voor de lange tijd vast te leggen. Specifieke invullingen van de nieuwbouwvoorraad bijvoorbeeld laten wij, en ontwikkelende partijen, sterk afhangen van de vraag van consumenten. Deze vraag is onderhevig aan veel en snelle veranderingen.

Beleidsstukken zoals prestatieafspraken (met bij voorkeur een korte looptijd) en gebiedsvisies baseren zich deels uiteraard wel op de uitgangspunten van deze nota, maar hebben een eigen status en een eigen momentum. Daarmee wordt recht gedaan aan de complexe en vluchtige eigenschappen van de woningmarkt.

De Nota 'Wonen in Soest' vervangt de uit 2007 daterende woonvisie en vormt zodoende het primaire uitgangspunt voor het huidige en toekomstige woonbeleid.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden beknopt de meest relevante tendensen en ontwikkelingen beschreven die hun weerslag hadden en hebben op de (lokale) woningmarkt. Vervolgens wordt er in twee afzonderlijke hoofdstukken ingegaan op het huidige Soest; hoofdstuk 2 beschrijft de demografische opbouw van de gemeente Soest terwijl in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gemeentelijke woningmarkt.

In hoofdstuk 4 wordt een beeld geschetst van de demografische ontwikkelingen die ons te wachten staan. Daarbij is aandacht voor de ontwikkeling van de bevolking en van huishoudens. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk specifiek ingegaan op de termen vergrijzing en ontgroening. Het volgende hoofdstuk handelt over de verdere ontwikkeling van de vraag naar woningen. Het gaat hierbij om zowel de kwantitatieve (hoeveel) als kwalitatieve (waar, welke) vraag naar woningen. Hoofdstuk 5 sluit af met een paragraaf die inzoomt op de aanwezigheid van allochtonen en senioren op de woningmarkt.

Hoofdstuk 6 laat een aantal zaken aan de orde komen. In de eerste plaats wordt het woningbouwprogramma voor de korte en middellange termijn gepresenteerd. Daarnaast wordt het woningbouwprogramma (plannen met meer dan 50 woningen) kwalitatief beschreven. Tenslotte handelt hoofdstuk 6 over interne en externe concurrentie tussen projecten.

In hoofdstuk 7 worden enkele conclusies getrokken uit al het voorgaande en worden prioriteiten en ambities benoemd. Dit hoofdstuk beschrijft verder wat er de komende tijd van de gemeente verwacht mag worden op het beleidsterrein wonen.

In de bijlage treft u een uitgebreide kwalitatieve beschrijving aan van de grotere woningbouwlocaties in de gemeente Soest. Deze beschrijvingen schetsen de kwaliteit van het gebied, de kansrijke woonmilieus en de eventueel kansrijke doelgroepen.

1 Tendensen en ontwikkelingen

1.1 Algemene ontwikkelingen op het gebied van wonen

In de afgelopen jaren is er veel te doen geweest over de Nederlandse woningmarkt. Aangewakkerd door de economische recessie en de Tweede Kamerverkiezingen is er veel te doen geweest over de werking van de woningmarkt en de rollen daarop van consumenten, overheden en marktpartijen.

Er bestaat consensus wat betreft de staat van de Nederlandse woningmarkt; deze functioneert niet goed. De kern van het probleem zit in het feit dat het aanbod van woningen onvoldoende reageert op de vraag. Met deze gebrekkige afstemming tussen vraag en aanbod is het (kwantitatieve en kwalitatieve) woningtekort opgelopen, zijn de koopprijzen sterk gestegen, is de scheiding op de markt tussen (dure) koop en (goedkope) huur versterkt en stagneert de doorstroming binnen en tussen de verschillende marktsegmenten²

De woonwensen van Nederlanders komen in grote mate niet overeen met de woningvoorraad in ons land. Vraag en aanbod sluiten steeds slechter op elkaar aan. Dit heeft meerdere oorzaken. Zo zijn gemeenten, vaak uit ruimtegebrek, genoodzaakt in te breiden in plaats van uit te breiden. De bouwopgave moet om die reden binnenstedelijk gerealiseerd worden en aangezien de grond schaars en daarmee duur is, wordt vaak gekozen voor gestapelde bouw of minimale kavels. Ontwikkelaars mikken op de grootst mogelijke marges en zullen om die reden er vaak voor kiezen om zoveel mogelijk woningen te realiseren op zo min mogelijk grond. De mismatch tussen vraag en aanbod is aanwezig op verschillende terreinen; gestapeld vs. grondgebonden, urbaan vs. ruraal, maar speelt bijvoorbeeld ook bij doelgroepen. Deze verschillende mismatches zorgen er voor dat het aandeel verhuiscandidateen vele malen groter is dan het aantal daadwerkelijke verhuizers. De dynamiek op de woningmarkt zou aanzienlijk vergroot kunnen worden wanneer realiteit en wens beter op elkaar afgestemd zouden worden. De voordelen van een betere afstemming tussen aanbod en vraag zijn legio;

- Wanneer mensen beter in staat zijn hun woonwensen te realiseren zorgt dat er voor dat de doorstroming bevorderd wordt;
- Gedifferentieerde woningbouw kan een positieve invloed hebben op de gebiedskwaliteit;
- Het realiseren van woonwensen kan gemakkelijk leiden tot functiemenging in bepaalde wijken wat op zijn beurt lokale economische impulsen kan geven;
- Het wegwerken van het gat tussen vraag en aanbod leidt tot een duurzame woningvoorraad;
- Door consumenten een vrijere hand te geven in het kopersproces kan de woningvoorraad levensloopbestendiger worden.

Woonwensen worden sterk ingegeven door sociaal-culturele trends en ontwikkelingen in de samenleving. De Vromraad onderscheidde in 2009 bijvoorbeeld drie voorname sociaal-culturele trends; 1) een toenemende behoefte om te wonen met gelijkgestemden, al dan niet in privaat beheerde woondomeinen; 2) de opkomst van tijdelijk wonen en verschillende vormen van meerhuizigheid; en 3) een toenemende vraag naar comfort en gemak, waarbij wonen samengaat met zorg- en dienstverlening.³ Deze trends laten allen zien dat er veel diversiteit is waar het woonbehoeften betreft, de woningvraag is steeds sterker gedifferentieerd.

De gedifferentieerde woningvraag vertaalt zich niet naar de realiteit. Dat is ook goed te zien wanneer er wordt gekeken naar de discrepantie tussen enerzijds de wens om in eigen opdracht een woning te bouwen (zogenaamd particulier opdrachtgeverschap) en anderzijds de mensen die dat daadwerkelijk doen. Van de totale nieuwbouwproductie wordt circa 8% particulier gerealiseerd. Dit terwijl zo'n 20%

² Vromraad, *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans* ('s Gravenhage 2007) 13.

³ Vromraad, *wonen in ruimte en tijd* 7

van de Nederlandse verhuiscandidate aangeeft geïnteresseerd te zijn in particulier opdrachtgeverschap. Bij kapitaalcrachtige huishoudens is deze interesse nog aanzienlijk groter.⁴

Het grootste probleem dat wordt veroorzaakt door de gebrekkige afstemming tussen vraag en aanbod is stagnatie; de doorstroming wordt er erg door gehinderd. Dit werkt door op zowel de huur- als koopmarkt. Op een goed functionerende woningmarkt is er sprake van een keten van transacties, welke als gevolg heeft dat er binnen en tussen alle segmenten doorstroming is. Wanneer er in deze keten een schakel ontbreekt of niet functioneert, stagneert de doorstroom aan zowel de onderkant als de bovenkant van de schakel.

Naast de 'interne' problemen op de woningmarkt zijn er ook nog externe factoren die hun weerslag hebben. Deze factoren zijn vooral demografisch van aard. De afgelopen jaren is er in Nederland bijvoorbeeld veel urgentie gegeven aan het onderwerp krimp. Een aantal regio's in Nederland heeft nu al te maken met dalende bevolkingsaantallen (bijvoorbeeld Parkstad Limburg, Noordoost-Groningen en Zeeland), maar de prognoses voor de komende decennia laten zien dat het probleem landelijk van aard is. Naast demografische krimp krijgen woningmarkten ook te maken met veranderende huishoudensamenstellingen en gewijzigde bevolkingsopbouw. Al deze factoren hebben een grote invloed op de woningvoorraad, de samenstelling ervan en gerelateerde zaken zoals voorzieningen. Aan overheden en marktpartijen de taak om deze het hoofd te bieden en een toekomstbestendige en evenwichtige woningmarkt te creëren die voldoet op zowel de korte als de lange termijn.

Daarnaast is er uiteraard een zeer prominent extern probleem; de voortdurende economische crisis die grote gevolgen heeft voor de woningmarkt. Niet zozeer op woonwensen, die in principe niet veranderen als gevolg van het economische tij, maar des te meer op de vraag; er is grootschalige vraaguitval welke veroorzaakt wordt door een verminderd consumentenvertrouwen, teruglopende financieringsmogelijkheden en onzekerheden over de fiscale behandeling van de eigen woning.

⁴ Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Centraal Bureau van de Statistiek, *Het wonen overwogen. De resultaten van WoonOnderzoek Nederland 2009* ('s Gravenhage 2010) 40

1.2 Regionaal kader

De regionale woningmarkt voor Soest behelst een drietal woningmarktgebieden.⁵ Dat zijn de regio Amersfoort, De regio Utrecht en de regio Gooi- en Vechtstreek. Allen zijn regio's met een aanzienlijke druk op de woningmarkt van oudsher, maar momenteel nog steeds.



Afb. 1 Positie van Soest in de regio

Deze druk is door de economisch barre tijden een stuk latenter dan in de periode ervoor, maar onder de oppervlakte is deze nog steeds aanwezig. De Noordvleugel van de Randstad biedt veel werkgelegenheid en dit zal ook zo blijven. Om deze reden zal de vraag naar woningen groot blijven; nabijheid van en toegankelijkheid tot werkgelegenheid zijn immers de belangrijkste factoren bij het zoeken naar een woning.

De regio Amersfoort is een open regio met een langjarig vestigingsoverschot. Aan dit positieve resultaat hebben met name Amersfoort en, in minder mate, Soest en Baarn bijgedragen. Voor de andere gemeenten geldt een dergelijke bijdrage niet of veel minder. De ligging ten opzichte van de Randstad en de complementaire woonmilieus maken de regio Amersfoort vooral aantrekkelijk voor gezinnen.

Het grootste deel van de verhuizingen vindt binnen de gemeenten zelf plaats. Dat zegt uiteraard veel over de binding die men met de eigen woonplaats ervaart. Wat verder opvalt is het beperkte aantal binnenregionale verhuizingen en het open karakter van de regio. De in- en uitgaande verhuizingen zijn bijna even groot als de binnengemeentelijke verhuizingen.

⁵ Een woningmarktgebied is het gebied waarbinnen woningvragers over het algemeen bereid zijn te verhuizen, zonder dat dit leidt tot onaanvaardbaar verlies van sociale en culturele contacten of verandering van werk.

2 Soest anno nu: bevolking

2.1 Algemeen

De huishoudens in Soest ontwikkelen zich, sinds 2000, op een soortgelijke manier als de woningvoorraad. In de jaren dat er veel gebouwd is, en direct erna, is er sprake van een toename van het aantal huishoudens, in de jaren dat de woningvoorraad minder sterk groeit is ook de groei van het aantal huishoudens lager. De huishoudensamenstelling in Soest lijkt zeer sterk op die in Nederland. Ruim een derde van alle huishoudens is alleenstaand. Paren zonder kinderen en paren met kinderen vormen elk ongeveer 30% van alle huishoudens en eenoudergezinnen vormen een selecte groep van 6% van alle huishoudens. Als de huishoudensamenstelling wordt afgezet tegen die in andere gemeenten in dezelfde gemeentegrootteklasse blijken er relatief meer alleenstaanden te zijn in Soest. Ook de bevolkingssamenstelling wijkt niet tot nauwelijks af van die in de vergelijkende gebieden. De groei van de bevolking, die wordt ingegeven door natuurlijke aanwas, buitenlandse en binnenlandse migratie, blijft, met een toename van ongeveer 3% sinds 2000, achter bij die van de huishoudens en de woningvoorraad.

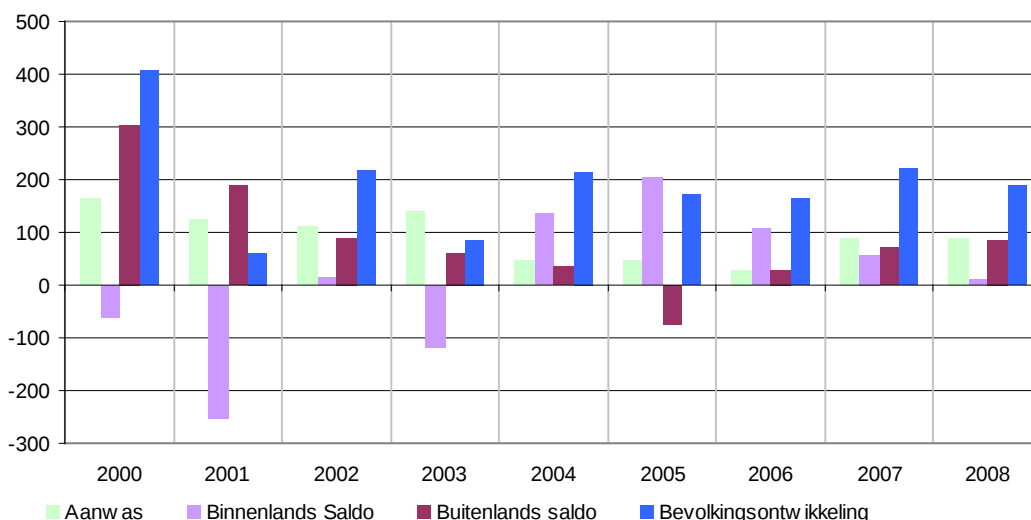


Fig. 1 Jaarlijkse bevolkingsontwikkeling tot en met 2008 als resultaat van de demografische componenten (bron: ABF Research)

De natuurlijke aanwas vertoont sinds 2000 een grote stabiliteit en schommelt steeds tussen de 50 en 150 personen. Ook de buitenlandse migratie is in alle jaren, 2005 uitgezonderd, positief. Met name in 2000 (+300 personen) en 2001 (+200 personen) was er een grote immigratie in Soest. De component van de bevolkingsgroei die het meest fluctueert, is de binnenlandse migratie.⁶ In de eerste jaren na de eeuwwisseling was er een negatief migratiesaldo. 2001 is daarbij een uitschieter met een vertrekoverschot van ruim 250 personen. Vanaf 2004 is dit negatieve saldo omgebogen in een positief saldo. Een gedetailleerdere blik op het binnenlands migratiesaldo laat zien dat er door de jaren heen steeds een uitstroom is geweest van personen jonger dan 24 jaar, terwijl de 65-plussers juist een positief migratiesaldo laten zien. Per saldo is de binnenlandse migratie tussen 2000 en 2009 gemiddeld ongeveer nul.

⁶ Het binnenlandse migratiesaldo wordt opgemaakt door het verschil tussen vestiging en vertrek naar andere Nederlandse gemeenten. Het buitenlandse migratiesaldo bestaat uit het verschil tussen vestiging vanuit het buitenland en vertrek naar het buitenland.

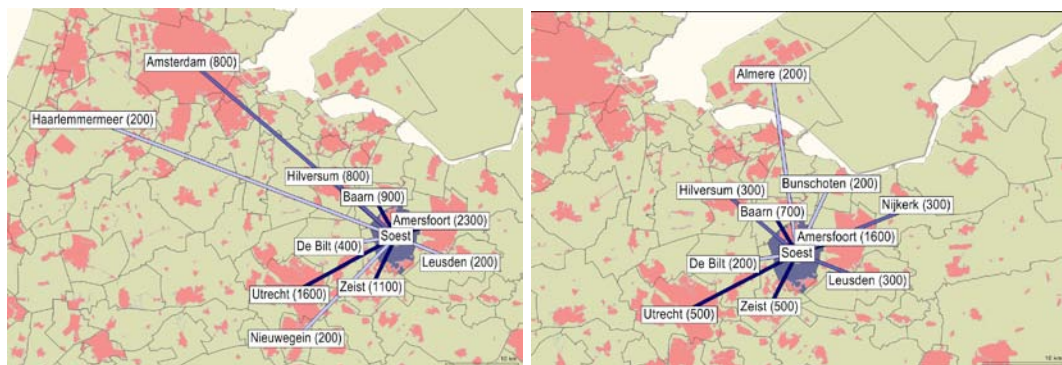


Fig. 2 Migratiesaldo naar leeftijdsklasse (bron: ABF Research)

Bovenstaand figuur laat zien dat Soest een structurele leegloop kent als het gaat om jongeren tot 24 jaar. Hoewel het gemiddelde van bijna 100 vertrekkende jongeren voornamelijk wordt bepaald door de vertrekoverschotten voor 2003, is er ook na die tijd bijna jaarlijks een overschot aan vertrekkende jongeren. In de andere twee leeftijdsklassen kent Soest, een uitzondering daargelaten wel structureel een vestigingsoverschot. Voor de 65-plussers gaat het in de meeste jaren om marginale aantallen.

Soest is een rijke gemeente, het gemiddeld huishoudinkomen ligt anno 2006 op €34.500, ruim €3.000 hoger dan in Nederland. De relatieve groei van de inkomens sinds 2003 is in Soest lager dan in de andere gebieden.

Behalve een hoog inkomen heeft Soest ook een hoge arbeidsparticipatie. Netto werkt, anno 2008, 70% van de beroepsgeschikte bevolking in Soest. Dit is 2,5 procent hoger dan in Nederland. De bruto participatiegraad bedraagt 72% in Soest.



Afb. 2 Woon-werk-stromen van en naar Soest (bron: ABF REsearch)

In 2005 werkt ongeveer vier op de tien werkzame personen in Soest binnen de gemeentegrenzen. De overige 60% werkt voornamelijk in de 'grote steden' Utrecht en Amersfoort of in buurgemeenten. Ook werkt een aanzienlijk deel in Amsterdam. Soest biedt in 2005 13.600 arbeidsplaatsen aan, die naast door de eigen beroepsbevolking voornamelijk worden bezet door werknemers uit omliggende gemeenten, Utrecht, Hilversum en Almere.

2.2 Eén gemeente, één samenleving?

Een gemeente kan niet worden beoordeeld als één geheel. Een gemeente (zeker na de gemeentelijke herindelingen) bestaat vaak uit meerdere kernen. In Soest is dat ook het geval. Ten noorden van de spoorlijn tussen Utrecht en Amersfoort ligt het oude dorp Soest, terwijl beneden de spoorlijn de kern van recentere aard, Soesterberg, gesitueerd is. Tussen de twee dorpen ligt een kilometersbreed terrein dat bestaat uit bossen, heide en zandduinen.

Wat opvalt, als naar de leeftijdsopbouw van de twee kernen wordt gekeken, is dat het aandeel 65-plussers in Soest groter is dan in Soesterberg (respectievelijk 19,9% en 15,4% van de totale populatie). Dit verschil wordt benadrukt als er gelet wordt op de grijze druk in Soest en Soesterberg.⁷ Deze druk van ouderen op de beroepsbevolking is in Soesterberg 22,2% en in Soest maar liefst 31,9% (gemiddelde voor gemeente is 30,5). Landelijk gezien ligt de grijze druk op 25,1%.

		Leeftijdscategorie					Totaal
		0 t/m 14	15 t/m 34	35 t/m 49	50 t/m 64	65+	
Plaats	Soesterberg	1.180	1.353	1.487	1.312	972	6.304
	Soest	6.995	7.660	8.307	8.536	7.811	39.309
	Totaal gemeente	8.175	9.013	9.794	9.848	8.783	45.613

Fig. 3 Bevolking per kern naar leeftijd (bron: statistisch jaaroverzicht Soest 2011)

Ook wat betreft het aandeel allochtonen (westers en niet-westers; alle generaties) is er een verschil merkbaar tussen de twee kernen. In Soest is ruim 20% van de inwoners van allochtone afkomst, terwijl dat in Soesterberg voor nog 16% van de bevolking geldt. De samenstelling ervan laat grote verschillen zien; van het totaal aantal allochtonen in Soest is 61% van niet-westerse afkomst. In Soesterberg is dat 50%.

		Herkomst			Totaal
		Autochtoon	Niet-Westers allochtoon	Westers allochtoon	
Plaats	Soesterberg	5.308	496	500	6.304
	Soest	31.179	5.052	3.078	39.309
	Totaal gemeente	36.487	5.548	3.578	45.613

Fig. 4 Bevolking per kern naar herkomst (bron: statistisch jaaroverzicht Soest 2011)

Het relatief grote aandeel westerse allochtonen in Soesterberg is, naar alle waarschijnlijkheid, te verklaren vanuit het feit dat er in het verleden veel buitenlandse strijdkrachten verbleven.

⁷ De verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar en ouder en het aantal personen binnen de (potentiële) beroepsbevolking in de leeftijd van 15 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking.

3 Soest anno nu: woningmarkt

3.1 Algemeen

Soest is gelegen in de functionele woningmarktregio Amersfoort. Gezien de grenspositie die de gemeente inneemt is het niet verwonderlijk dat de gemeente ook sterke banden heeft met de functionele woningmarktregio's Utrecht en Hilversum. De gemeente heeft een sterk stedelijk gedeelte, maar ook een zeer landelijk gebied.

Soest heeft een woningvoorraad van bijna 20.000 woningen, waarvan de helft een eengezinskoopwoning is. Daarnaast is 10% meergezinskoop, 20% eengezinshuur en nog eens 20% meergezinshuur. Het aandeel koopwoningen is hoger dan in Nederland het geval is, maar lager dan in de gemiddelde gemeente met 20.000-50.000 inwoners. De voorraad eengezinswoningen is een stuk lager dan in de gemeenten met 20.000-50.000 inwoners en van een vergelijkbaar niveau als Nederland. De woningvoorraad in Soest is relatief oud, met weinig woningen die gebouwd zijn na 1990 en veel uit de periode 1945-1970.

Periode	Aantal koopwoningen	Aandeel
tot 1900	59	0%
1900-1910	153	1%
1910-1920	275	2%
1920-1930	1.270	10%
1930-1940	1.503	12%
1940-1950	105	1%
1950-1960	811	6%
1960-1970	2.033	16%
1970-1980	2.492	19%
1980-1990	1.534	12%
1990-2000	1.730	13%
2000-2010	1.075	8%
Totaal	13.040	100%

Fig. 5 Koopwoningvoorraad Soest naar bouwperiode (bron: WOZ waardering 2010)

In 2011 bedroeg het aantal woningen in de gemeente Soest 19.545 woningen. Hiervan waren 13.038 koopwoningen en 6.507 huurwoningen.⁸ Procentueel betekent het dat circa twee derde van de woningen in de gemeente Soest koopwoningen is en ongeveer een derde huurwoningen.

Sinds 2000 zijn er in de gemeente Soest bijna 1.378 woningen toegevoegd aan de voorraad (als gevolg van nieuwbouw) en 183 eraan onttrokken door bijvoorbeeld brand, afbraak, sloop, verbouw, onbewoonbaarverklaring, verandering van bestemming en andere redenen. Van alle nieuwbouw in het afgelopen decennium is 90% gerealiseerd in de koopsector en 10% in de huursector. De verdeling over grondgebonden en gestapelde woningen was bijna gelijk. Eengezinswoningen zijn verantwoordelijk voor 54% van de toevoegingen, terwijl meergezinswoningen voor 46% verantwoordelijk zijn.⁹

De Soester woningvoorraad bestaat voor een derde uit gestapelde woningen en voor twee derde uit grondgebonden woningen. Binnen de categorie gestapelde bouw vertegenwoordigen de flatwoningen de meerderheid (bijna drie kwart van het totaal). Binnen de categorie grondgebonden woningen is er meer

⁸ Deze aantallen zijn afgeleid van de WOZ waardering 2010 van de gemeente Soest. Het Centraal Bureau voor de Statistiek komt tot andere waarden, namelijk een totaal van 19.548 woningen verdeeld over 11.460 koopwoningen en 7.469 huurwoningen (plus een categorie 'onbekend').

⁹ Bron: CBS Statline, Bouwen en wonen, toevoegingen en onttrekkingen

verscheidenheid. Zo wordt 37% ervan gevormd door rijwoningen, 26% door Twee-onder-een-kap-woningen, 19% door vrijstaande woningen en 16% door hoek- en eindwoningen.

Woningvoorraad gemeente Soest			
		Eigendomspositie	
Woningtype	Totaal	Koop	Huur
Appartementen	843	515	328
Benedenwoningen	331	35	296
Bovenwoningen	410	150	260
Flatwoningen	4.752	1.432	3.320
Geschakelde woningen	298	292	6
Hoek- en eindwoningen	2.114	1.559	555
Maisonnettes	194	66	128
Rijwoningen	4.814	3.387	1.427
Twee-onder-een-kap-woningen	3.350	3.225	125
Vrijstaande woningen	2.439	2.377	62
Totaal	19.545	13.038	6.507

Fig. 6 Woningvoorraad naar typologie (bron: WOZ waardering 2010)

Binnen de huursector is het merendeel van de woningen (67%) gestapelde bouw. Een derde van de woningen kan als eengezinswoningen (33%) worden getypeerd. Binnen de koopsector zien we uiteraard een ander beeld. Daar is 83% van de woningen grondgebonden.

De woningvoorraad van de gemeente Soest bestond in 2011 voor ruim 62% uit woningen die minder dan € 300.000 waard waren (12.236 woningen). Ruim een op de acht woningen (13%) had een waarde tussen de 3 en de 4 ton, terwijl een kwart van de woningen (25%) voor meer dan €400.000 gewaardeerd werd. Onderstaande tabel geeft geen reëel beeld van het verloop van huizenprijzen in de gemeente Soest in het afgelopen decennium, maar geeft wel een indicatie hoe de verdeling in de loop der jaren is veranderd. Verhoudingsgewijs is het duurste segment (€400.000 en meer) steeds groter geworden.

In het goedkoopste segment (tot 200.000) verdwijnen de koopwoningen steeds meer en vormen de huurwoningen de grote meerderheid. Het segment tussen de €200.000 en €300.000 is in de gemeente Soest het grootst.

	Koop			Huur		
	Aantal	WOZ-waarde	Index (Soest = 100)	Aantal	WOZ-waarde	Index (Soest = 100)
3761	1.822	€ 446.673	114	483	€ 214.055	108
3762	2.152	€ 365.316	93	1.551	€ 190.214	96
3763	720	€ 399.801	102	167	€ 253.713	127
3764	1.434	€ 371.212	95	901	€ 184.716	93
3765	1.249	€ 295.922	75	1.025	€ 150.523	76
3766	1.959	€ 369.359	94	1.076	€ 225.629	113
3768	2.085	€ 515.536	131	219	€ 300.265	151
3769	1.617	€ 328.404	84	1.111	€ 208.935	105
Totaal	13.038	€ 392.618	100	6.533	€ 199.102	100

Fig. 7 Woningvoorraad gemeente naar waarde, eigendom en postcode

Binnen Soest zijn er grote verschillen in woningwaarde. Figuur 7 laat zien dat er tussen de verschillende wijken in Soest significante verschillen zijn in waarde. Het meest komen deze verschillen tot uiting in de postcodegebieden 3765 (in negatief opzicht) en 3768 (positief opzicht). De gemiddelde koopwoning in Soest-zuid is daarmee bijna 75% duurder dan de gemiddelde koopwoning in Smitsveen. In de huursector is dit verschil nog groter.

De grootste concentraties huurwoningen in de sociale sector zijn te vinden in de wijken 't Hart (3762), de Eng (3764) en Smitsveen (3765). Ook de kern Soesterberg (3769) heeft een flinke voorraad sociale huurwoningen.

3.2 Soesterberg

Van het totaal aantal gebouwen dat als woning wordt aangemerkt in de WOZ object typering van de Waarderingskamer (19.545) staat ongeveer 14% in Soesterberg (2.728 stuks).

Woningvoorraad kern Soesterberg			
		Eigendomspositie	
Woningtype	Totaal	Koop	Huur
Appartementen	39	36	3
Benedenwoningen	85	0	85
Bovenwoningen	95	6	89
Flatwoningen	555	177	378
Geschakelde woningen	28	26	2
Hoek- en eindwoningen	414	269	145
Maisonnettes	6	6	0
Rijwoningen	1.032	643	389
Twee-onder-een-kap-woningen	251	246	5
Vrijstaande woningen	223	208	15
Totaal	2.728	1.617	1.111

Fig. 8 Woningvoorraad Soesterberg naar typologie (bron: WOZ waardering 2010)

De huidige voorraad van de kern Soesterberg kan getypeerd worden in termen als eenzijdig, relatief goedkoop en relatief oud. Zoals in bovenstaande tabel is te zien, bestaat de voorraad in de koopsector vooral uit rij- en hoekwoningen (maar liefst 56%). Binnen deze categorie is weinig differentiatie naar prijscategorie. Nagenoeg 8 op de 10 rij- en hoekwoningen hebben een waarde tussen de € 200.000 en € 300.000 en de gemiddelde waarde van een dergelijke woning bedraagt € 254.869.

Wat verder opvalt is het bijzonder kleine aantal 'luxere' c.q. duurdere appartementen. Uit verscheidene onderzoeken ("Rood voor groen op Soesterberg", WoON 2009, "De woningmarkt in Soesterberg") blijkt dat de vraag naar dit segment groter is dan het aanbod. Het merendeel van de meergezinswoningen bevindt zich in het goedkopere segment.¹⁰ Überhaupt is er weinig aanbod wat betreft meergezinswoningen voor huishoudens die willen kopen.

De gemiddelde waarde van een koopwoning in Soesterberg bedraagt € 327.420. Wanneer bekend is dat rij- en hoekwoningen gemiddeld € 254.869 waard zijn en meergezinswoningen gemiddeld € 173.168, dan is duidelijk dat de overige woningen een flinke waarde vertegenwoordigen. De gemiddelde waarde van de overige 486 woningen is € 539.727. De stap omhoog van rij- of hoekwoning naar 2-onder-1-kap of vrijstaand is aldus een grote.

Wat betreft de huursector kan gesteld worden dat exact de helft van de totale voorraad gerekend kan worden tot de zogenaamde bereikbare voorraad (woningen met een huur tot maximaal de 2^e

¹⁰ Een meergezinskoopwoning in Soesterberg kost gemiddeld € 173.168 (bron: WOZ 2010 gemeente Soest).

aftoppingsgrens). Wanneer er rekening wordt gehouden met Huur op Maat is de bereikbare voorraad een stuk groter en bedraagt deze ruim meer dan de helft, namelijk 61% van de totale voorraad huurwoningen.

WoON 2009 (een door VROM geïnitieerd woningmarktonderzoek met gemeentelijke oversamplings) geeft aan dat er een aandachtsgroep in Soesterberg is welke 550 huishoudens telt. Volgens een telling van de corporaties (toegelaten instellingen) in 2010 is het aantal bereikbare woningen 556. Daar zijn de woningen van particuliere aanbieders en van nieuwkomer Mitros nog niet in meegerekend. Er kan worden gesteld dat er op zijn minst sprake is van een evenwicht tussen aandachtsgroep en kernvoorraad.¹¹

3.3 Soest

De voorraad in de kern Soest kent een relatief groter aandeel koopwoningen wanneer er vergeleken wordt met Soesterberg. Bijna zeven op de tien woningen (68%) zijn koopwoningen.

Waar in Soesterberg de helft van de huurwoningen nog grondgebonden is, geldt dat in Soest slechts voor 30% van de huurwoningen. De huursector wordt in de kern Soest gedomineerd door meergezinswoningen, en dan vooral door flatwoningen.

Woningvoorraad kern Soest			
		Eigendomspositie	
Woningtype	Totaal	Koop	Huur
Appartementen	804	479	325
Benedenwoningen	246	35	211
Bovenwoningen	315	144	171
Flatwoningen	4.197	1.255	2.942
Geschakelde woningen	270	266	4
Hoek- en eindwoningen	1.700	1.290	410
Maisonnettes	188	60	128
Rijwoningen	3.782	2.744	1.038
Twee-onder-een-kap-woningen	3.099	2.979	120
Vrijstaande woningen	2.216	2.169	47
Totaal	16.817	11.421	5.396

Fig. 9 Woningvoorraad Soest naar typologie (bron: WOZ waardering 2010)

Wat opvalt ten opzichte van Soesterberg is dat binnen de grondgebonden sector het aandeel van de rij- en hoekwoningen aanzienlijk kleiner is. Wat tevens opvalt is dat binnen de grondgebonden sector het aandeel koop een stuk groter is dan in Soesterberg (85% tegenover 74%).

¹¹ Daarbij moet verder aangetekend worden dat er voor de kern Soest een aanzienlijk overschot wat betreft de bereikbare voorraad wordt berekend. Dat wil zeggen dat de bereikbare voorraad aanzienlijk groter is dan de aandachtsgroep (bron: WoON 2009).

4 Ontwikkeling van inwoners en huishoudens

4.1 Inwoners

Soest krijgt de komende tijd te maken met een negatieve natuurlijke aanwas; ook wel een sterfteoverschot genoemd. Dat betekent dat er meer mensen sterven dan dat er geboren worden. Volgens de huidige trends zet deze ontwikkeling zich in ieder geval tot 2030 nog door. Dit sterfteoverschot loopt in de jaren 2015-2020 op en vlakt vervolgens enigszins af. Zoals in onderstaand figuur is te zien was er in het afgelopen decennium doorlopend sprake van een geboorteoverschot.

Jaar	Bevolking	Migratieoverschot	Geboorteoverschot	Totale groei
2001	44.622	-42	125	83
2002	44.705	-25	112	87
2003	44.792	-27	141	114
2004	44.906	136	45	181
2005	45.087	83	47	130
2006	45.217	115	28	143
2007	45.360	109	91	200
2008	45.560	60	91	151
2009	45.711	-74	43	-31
2010	45.680	-137	68	-69
2011	45.611	-23	10	-13
2012	45.601	20	-30	-10
2013	45.581	20	-40	-20
2014	45.551	20	-50	-30
2015	45.791	320	-80	240
2016	46.031	320	-80	240
2017	46.271	320	-80	240
2018	46.511	320	-80	240
2019	46.761	320	-70	250
2020	47.021	320	-60	260

Fig. 10 Bevolkingsgroei naar demografische kenmerken (bron: CBS, ABF Research; bewerking gemeente Soest)¹²

Naast de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte – sterfte) bestaat de groei van de bevolking uit het binnenlandse en het buitenlandse migratiesaldo. Het binnenlandse migratiesaldo wordt opgemaakt door het verschil tussen vestiging en vertrek naar andere Nederlandse gemeenten. Het buitenlandse migratiesaldo bestaat uit het verschil tussen vestiging vanuit het buitenland en vertrek naar het buitenland.

Voor de periode tot aan 2020 kent de gemeente Soest een structureel positief binnenlands én buitenlandse migratiesaldo. In bovenstaande figuur is te zien dat er de eerste jaren nog sprake is van krimp als gevolg van het sterfteoverschot. Met een oplopend migratieoverschot kent Soest in de jaren vanaf 2015 een structurele inwonergroei van circa 250 personen per jaar. Deze groei komt vooral tot stand door toevoegingen in de woningvoorraad.

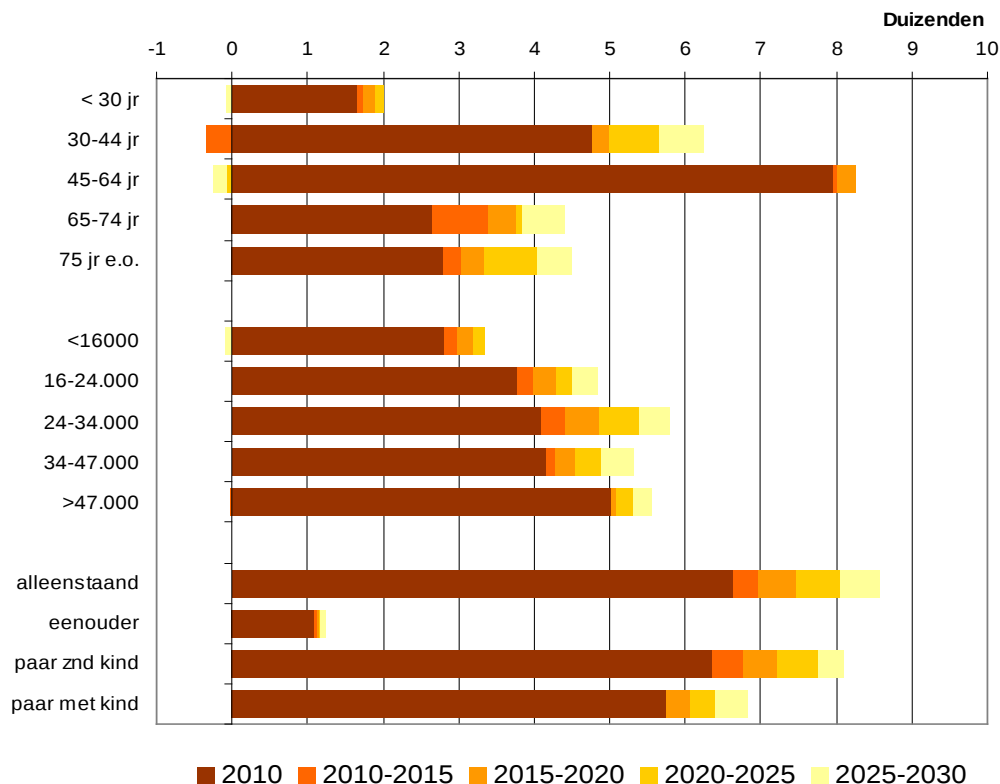
¹² De geprognosticeerde overschotten zijn tot stand gekomen aan de hand van demografische trends gekoppeld aan het nieuwbouwprogramma.

4.2 Huishoudens

Voor de woningmarkt vormen niet personen maar huishoudens de relevante eenheid. Met behulp van de demografische ontwikkeling en inschattingen over processen zoals gezinsvorming (huwelijk en samenwonen) en gezinsontbinding (echtscheiding, uit elkaar gaan en overlijden van de partner) en de timing daarvan worden huishoudens in aantal en samenstelling in de tijd geraamd. Sociaal-culturele processen, zoals langer zelfstandig wonen, langer alleen wonen, scheiden en dergelijke, beïnvloeden de vorming van huishoudens.

Op basis van de trendraming van ABF research wordt tot aan 2020 voor Soest een groei van ongeveer 1.500 huishoudens voorspeld. Wanneer er gekeken wordt naar het migratiesaldo-nulscenario¹³ dan is te zien dat de groei van huishoudens een stuk beperkter is; namelijk zo'n 400 huishoudens tot aan 2020.

In Soest is sprake van een zowel vergrijzing als van een groei van de 30 -44 jarigen. Dit uit zich ook in een groei van alleenstaanden (ouderen), maar ook de groei van gezinnen. Mede door de vergrijzing verandert de inkomensverdeling significant: de inkomenskwintielen 3 (€24.000 - €34.000), 4 (€34.001 - €47.000) en 5 (€47.000 en hoger) worden gelijk aan elkaar.



Afb. 3 Ontwikkeling van de huishoudens (bron: ABF Research)

Het beeld voor Soesterberg wijkt op twee aspecten af van het algemene gemeentelijke beeld. Het aantal en het aandeel gezinnen groeit, wat mede wordt veroorzaakt door een groeiende leeftijdsklasse 45-64 jaar die deels nog thuiswonende kinderen heeft. Daarnaast uit zich de vergrijzing in de leeftijdsklasse 65-74-jarigen, terwijl in de rest van de gemeente de sterkste groei bij de oudsten (75 jaar en ouder) zichtbaar is. De conclusie is dat Soesterberg iets 'jonger' is dan Overig Soest.

¹³ Het migratiesaldo-nulscenario laat zien wat de eigen behoefte is. Uitgangspunt daarbij is dat er qua migratie even veel in als uit gaat. De enige factoren van invloed zijn dan geboorte, sterfte en de factoren die van invloed zijn op de vorming van huishoudens.

4.3 Uitgelicht: 'vergrijzing en ontgroening'

Zoals in onderstaand figuur goed is te zien neemt het aandeel van ouderen in de loop der jaren steeds verder toe. Waar ze momenteel 17,7% van de gehele bevolking in de gemeente Soest vormen, is dat in 2030 opgelopen tot ruim een kwart van de bevolking (25,4%). Het aandeel jongeren (tot 20 jaar) loopt in diezelfde periode terug van 24,1% naar 20,5%.

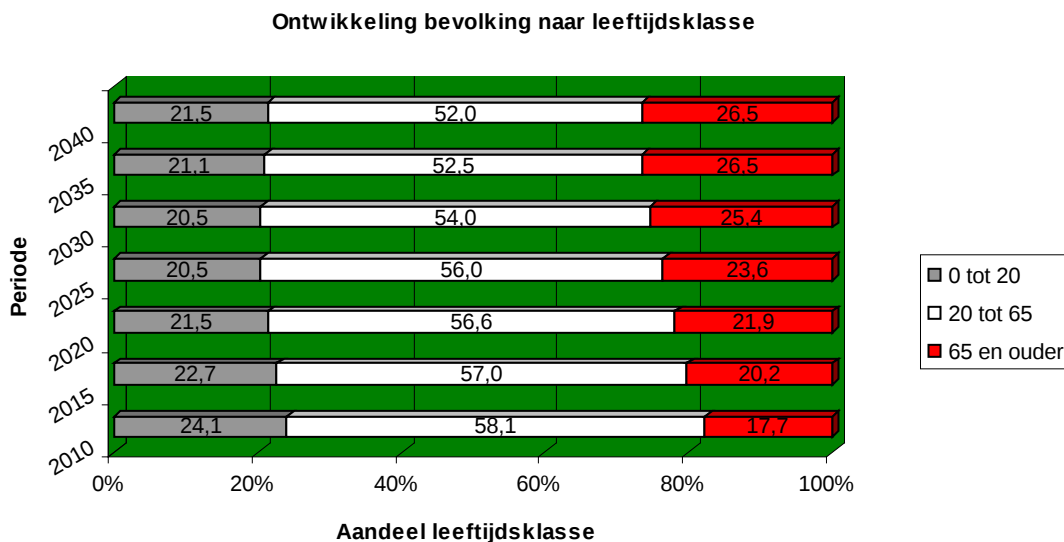


Fig. 11 Ontwikkeling bevolking naar leeftijdsklasse (bron: CBS; bewerking gemeente Soest)

Deze vergrijzing is er voor verantwoordelijk dat de grijze druk in de loop der jaren fors toeneemt tot meer dan 50%.

Jaar	Grijze druk
2010	30,5
2015	35,5
2020	38,7
2025	42,1
2030	47,0
2035	50,4
2040	50,8

Fig. 12 Ontwikkeling grijze druk (bron: CBS; bewerking gemeente Soest)

Met deze waarden loopt de gemeente Soest aardig in lijn met het landelijke beeld. Het CBS voorspelt dat de grijze druk ten opzichte van 2010 (i.e. 25,6%) in 2040 nagenoeg verdubbeld zal zijn tot 48,7% omdat het aantal 65-plussers toeneemt terwijl de potentiële beroepsbevolking fors gaat krimpen. Landelijk neemt het aantal 20-tot-65-jarigen in de periode 2010-2040 met bijna 900 duizend af terwijl het aantal 65-plussers met bijna 2 miljoen toeneemt.

De groei van het aantal 65-plussers is in de komende jaren explosief. Landelijk groeit hun aandeel met 76,6%. In Soest groeit het aandeel 65-plussers met 54,5%. De groei is in Soest minder explosief omdat het aandeel ouderen hier momenteel al hoger ligt dan landelijke gemiddeld is.

5 Ontwikkeling van woningvraag

5.1 Kwantitatieve vraagontwikkeling

In het vorige hoofdstuk werd al aangegeven dat voor de woningmarkt huishoudens de relevante eenheid vormen. In theorie gaat elk nieuw gevormd huishouden een woning betrekken. Het aantal huishoudens in een gemeente is altijd hoger dan het aantal woningen. Dit kan verklaard worden vanuit het feit dat huishoudens niet altijd zelfstandig wonen.¹⁴

Voor Soest geeft de trendraming aan dat er een groei verwacht kan worden van circa 1.500 huishoudens. Dit aantal moet enigszins genuanceerd worden aangezien deze raming nog uitgaat van een beter economisch scenario. Het is raadzaam om een bandbreedte aan te houden waarbij de trendraming fungeert als bovengrens. De ondergrens kan gesteld worden op 1.000. In dat geval wordt geanticipeerd op een vraaguitval van 33%; dit komt ongeveer overeen met de terugloop in verstrekte vergunningen voor nieuwbouw.

5.2 Kwalitatieve vraagontwikkeling

In de gemeente Soest manifesteert de vraag zich in de periode 2010-2020 ten eerste in de groei van de koopsector. Binnen deze periode ligt het accent binnen de vraagontwikkeling vooral op de middeldure koopwoning (€215.000- €350.000). Binnen het koopsegment is de eengezinswoning gewild. De tweede manifestatie is de groeiende vraag naar de meergezinswoning in zowel de huur- als de koopsector. Hierbij de groei even groot in de huur als in de koopsector. Het marktaandeel van de huursector is gelijk aan dat van de koopsector. De derde manifestatie is de afname van de vraag naar de goedkope en de middeldure huurwoning. De vraag naar de huur van een eengezinswoning daalt zeer sterk wat verklaard wordt door de wens om een eigenaar-bewoner te zijn van een eengezinswoning.

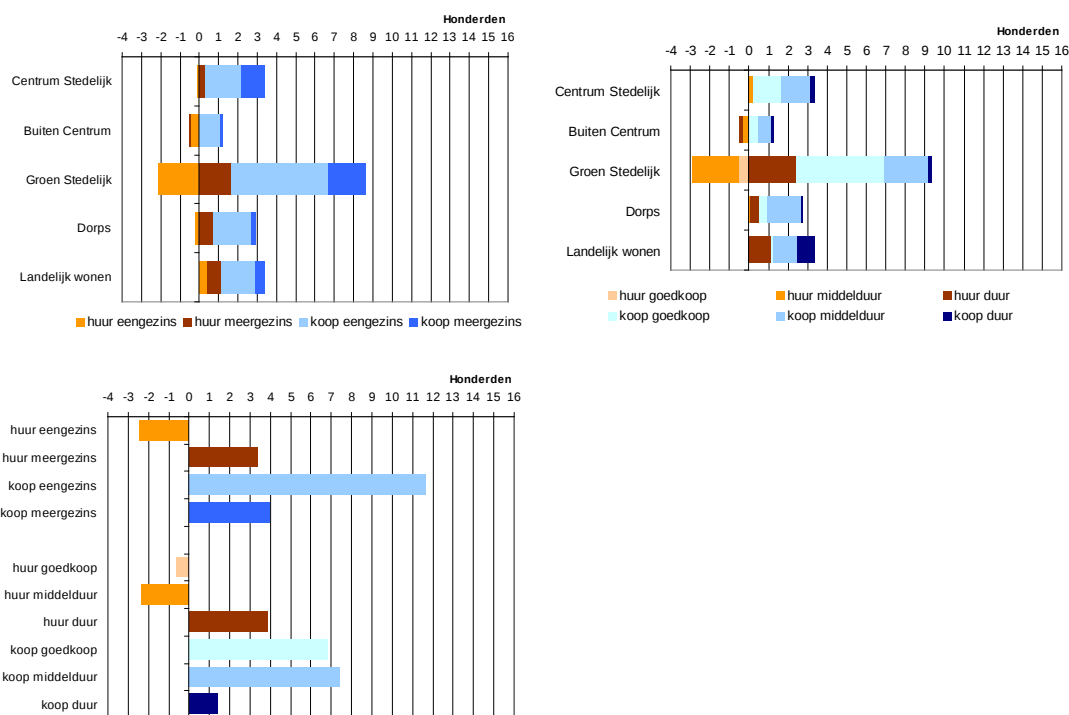


Fig. 13 Ontwikkeling bewoonde voorraad, 2010-2020, Soest (Bron: ABF Research)

¹⁴ Zo zijn er in Nederland bijvoorbeeld 7.217.803 woningen terwijl er 7.473.438 huishoudens zijn. Deze schaarste is van alle tijden.

Het beeld voor de kern Soesterberg is een uitvergroting van de verschillen op gemeentelijk niveau. De vraag naar de middeldure koopwoning is verhoudingsgewijs veel sterker, terwijl de vraag naar de goedkopere koopwoning nihil is. Verhoudingsgewijs groeit ook hier de vraag naar de meergezinswoning, maar in Soesterberg is het marktaandeel van het huursegment veel hoger dan in Overig Soest.

Huishoudens hebben voorkeuren wat betreft woningtype en woonmilieus.¹⁵ In combinatie met de eerdere geschetste demografische veranderingen in de gemeente Soest, kan verwacht worden dat de samenstelling van de huishoudens per woonmilieu kan veranderen. Figuur 13 biedt inzicht in de samenstelling van huishoudens per woonmilieu – de mix – als ook de verandering van die mix tussen 2012 en 2030 voor de hele gemeente Soest.

De eerste conclusie is dat de verschillen in de mix tussen de woonmilieus in 2012 niet erg groot zijn uitgezonderd het groenstedelijke woonmilieu. In dit woonmilieu vinden we verhoudingsgewijs veel jongeren en veel ouderen, veel alleenstaanden en veel gezinnen.

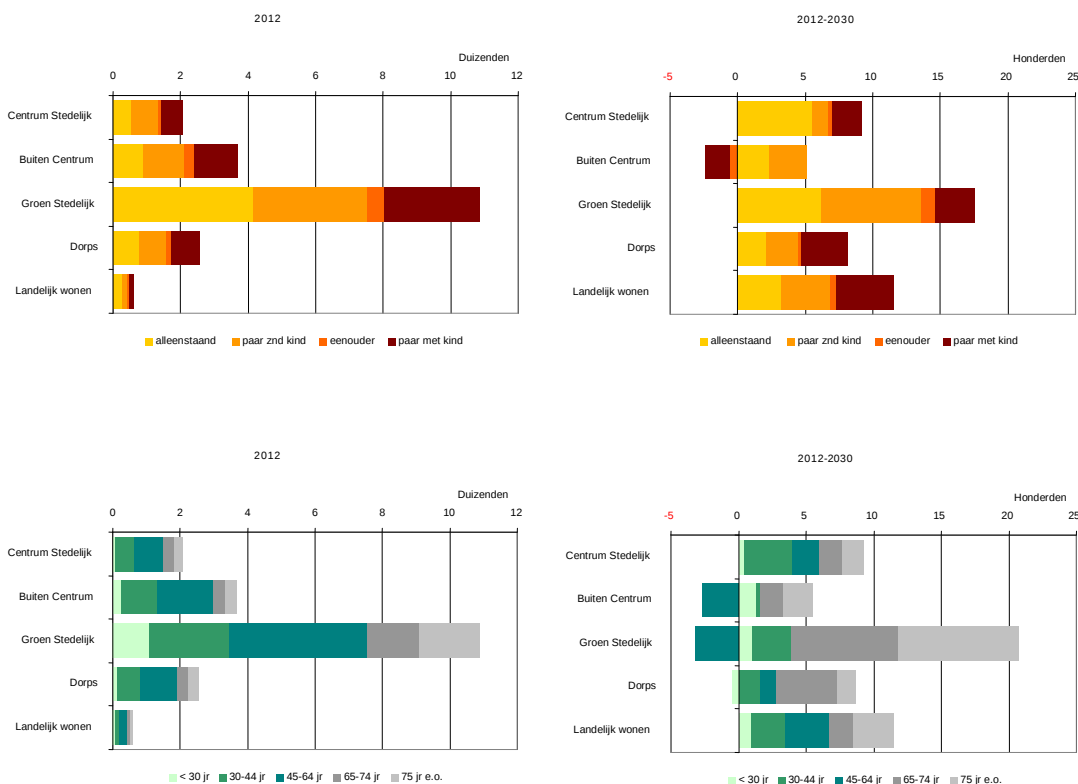


Fig. 14 Ontwikkeling van de samenstelling van huishoudens naar woonmilieu (bron: ABF Research)

Het beeld dat verkregen is middels het onderzoek van ABF Research strookt in veel opzichten met de conclusies van onderzoeksbureau Companen, dat voor de Regio Amersfoort een woningmarktonderzoek

¹⁵ Zie paragraaf 6.2 voor en vertaling van genoemde woonmilieus naar de Soester situatie. Een indeling in woonmilieus geschiedt op basis van enkele objectieveerbare criteria. Daarnaast baseert het zich op de bestaande situatie. Bij nieuwbouwlocaties geldt dat er ruimte is om te sturen op woonmilieu door een bepaald karakter mee te geven aan een plan. Dat wil zeggen dat een nieuwbouwplan in een stedelijke woonmilieu wel gerealiseerd kan worden als dorps. Verder geldt dat bovenstaande figuren uitgaan van de 5 type-indeling. Vaker, en zo ook voor de nieuwbouwlocaties in de gemeente Soest, wordt er gewerkt met een 13 type-indeling. Die indeling gaat uit van de categorieën hoogstedelijk, centrumstedelijk, stedelijk vooroorlogs, stedelijk naoorlogs compact, stedelijke naoorlogs grondgebonden, groenstedelijk, **centrum-kleinstedelijk**, **kleinstedelijk**, **groen-kleinstedelijk**, **centrumdorps**, **dorps**, **landelijk bereikbaar** en landelijk perifeer. Eigenlijk kan er voor de gemeente Soest worden gesteld dat enkel de dikgedrukte woonmilieus voorkomen.

in regionaal perspectief heeft uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt ook dat de vraag zich vooral concentreert op eengezinskoopwoningen tot € 350.000. Een aantal andere conclusies uit het rapport van Companen zijn:

- Voor twee-onder-een-kapwoningen tussen € 350.000 en € 500.000 is de markt redelijk;
- Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen boven € 500.000 is de markt slecht;
- Voor koopappartementen zonder lift is de markt slecht tot zeer slecht;
- Voor kleine (< 80m²) appartementen met lift is de markt slecht. Beter is deze voor grotere (> 120 m²) appartementen met lift in de prijs categorie boven € 400.000 (luxesegment);
- Voor grondgebonden nultredenwoningen in alle prijsklassen is de markt redelijk.

Deze conclusies zijn mede gebaseerd op sessies met lokale makelaars. Er moet in het achterhoofd worden gehouden dat de kwalificaties van de verschillende segmenten veranderlijk zijn. Onder invloed van politiek, economie, fiscale behandeling van de eigen woning et cetera kunnen deze snel wijzigen.¹⁶

Wanneer we kijken naar de kwalitatieve vraag van huishoudens, uitgedrukt in woonmilieus, valt ten eerste op dat Companen werkt met een meer gedetailleerde indeling dan ABF Research. Hierdoor is er meteen ook sprake van vraagontwikkeling in andere woonmilieus. Het regionale onderzoek plaatst de vraag naar woningen in de gemeente Soest vooral in het kleinstedelijke en groen-kleinstedelijke woonmilieu. Voor beide milieus geldt dat er regionaal op de langere termijn (tot 2030) voldoende vraag is om het totale regionale aanbod te matchen. Voor het kleinstedelijke milieu geldt zelfs dat de vraag het aanbod (regionaal gezien) aanzienlijk overschrijdt.

Companen schrijft verder aanzienlijke consumentenvraag toe aan het landelijk bereikbare en, in mindere mate, het centrumdorpse woonmilieu. Wat aanbod betreft laat Companen zien dat het aanbod wat betreft het landelijk bereikbare woonmilieu exclusief in de gemeente Soest wordt aangeboden. Hiermee wordt verwezen naar de ontwikkellocaties in Soesterberg. Gezien de vraag naar dit woonmilieu is het raadzaam om op die locaties in Soesterberg die zich er voor lenen (vliegbasis en Apollo-Noord) een sfeer en gevoel wordt gecreëerd dat voldoet aan die kwalitatieve vraag. In paragraaf 6.2 is te zien dat technisch gezien de locaties anders worden ingedeeld qua woonmilieu,¹⁷ maar dat een suburbaan gevoel te allen tijde voorkomen moet worden.

Van belang zijn tenslotte ook de ontwikkelingen die van invloed zijn op de vraag in de sociale huursector. Hoe ontwikkelen de doelgroepen die gebruik maken van deze sectoren zich? Daarbij is het belangrijk om te beseffen dat sinds 1 januari 2011 Europese regelgeving in werking is getreden die stelt dat vrijkomende sociale huurwoningen voor minimaal 90% moeten worden toegewezen aan de beoogde doelgroep (in peiljaar 2012 bestaat die doelgroep uit huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085). Wanneer we de omvang van de zogenaamde EC-doelgroep vergelijken met de omvang van de totale huursector dan is een aandeel van 60 % gemiddeld gesproken laag. In 2010 is de verhouding EC-doelgroep en betaalbare woningvoorraad (goedkoop en middelduur) 80 %. In 2030 is dit aandeel 90 % geworden. Dit betekent dat de betaalbare huurvoorraad prima aansluit op de beoogde doelgroep. De huidige crisis kan er wel voor zorgen dat de vraag naar goedkope huurwoningen iets oploopt, maar er kan aangenomen worden dat de huidige voorraad groot genoeg is om in een aanvullende behoefte te voorzien.

¹⁶ Een algemene conclusie ten aanzien van de regionale vraagontwikkeling is dat de additionele vraag naar koopwoningen tot 2030 circa 30.000 bedraagt en daarmee zelfs groter is dan de groei van het aantal huishoudens in de regio Amersfoort die ca 28.000 bedraagt; het verschil wordt veroorzaakt door de afnemende vraag naar de (kwalitatief slechte) huurwoningen met 2.000 woningen. De koopsector kan dus groeien. Deze groei zal zich vooral voordoen in de sector grondgebonden koopwoningen, in met name het goedkope en middeldure segment (tot ca € 350.000). De goedkope koopappartementen zijn een kwetsbaar woningmarktsegment omdat de vraag hiernaar wat zal afnemen. Wel stijgt nog de vraag naar middeldure en dure koopappartementen (kwaliteitslag). Per saldo neemt de vraag naar appartementen regionaal niet meer toe. De vraag naar de kwetsbare segmenten in de huursector in met name het woonmilieu stedelijk naorlogs compact (portieketagewoningen, galerijflats) neemt af. De vraag naar dure huurappartementen neemt nog wel wat toe, maar de appartementenvraag doet zich met name voor in de koopsector.

¹⁷ Dit heeft onder meer te maken met de daar te creëren dichtheden.

5.3 Uitgelicht: 'Allochtonen en senioren op de woningmarkt'

Uit onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) blijkt dat Turkse en, in mindere mate, Marokkaanse Nederlanders vaak geclusterd wonen. Doordat de groep niet-westerse allochtonen¹⁸ sneller groeit dan de autochtone bevolking, verdiepen en verbreden ruimtelijke concentraties zich. Voor deze groepen speelt de nabijheid van een familie- of vriendennetwerk een belangrijke rol, net als de nabijheid van etnische voorzieningen zoals een moskee of winkels. De familieband houdt ze bij elkaar in de oorspronkelijke vestigingswijk en vertraagt bijvoorbeeld het omzien naar een koopwoning in een andere buurt of wijk. Waar landelijk gemiddeld 60% van de huishoudens over een koopwoning beschikt is dat voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders respectievelijk 26% en 14%.¹⁹

Ook ten aanzien van het type woning zien we verschillen tussen de autochtone bevolking en de niet-westerse allochtone bevolking. De laatste woont relatief vaak in meergezinswoningen en relatief krap, ook in situaties met meerdere kinderen. Wat opvalt in de afweging van Turkse en Marokkaanse Nederlanders tussen betere woningen enerzijds en in de buurt blijven wonen anderzijds, is dat er vaak voor het laatste wordt gekozen.

Het SCP ziet in de laatste jaren een verbetering van de woonpositie van niet-westerse allochtonen. Het eigenwoningbezit is toegenomen, evenals het aantal kamers waarover wordt beschikt. Verder is hun positie op de woningmarkt verbeterd als gevolg van stedelijke vernieuwing, waarbij hun oude woningen plaats hebben gemaakt voor betere en ruimere woningen. De verbetering van de positie op de woningmarkt van vooral Turkse en Marokkaanse Nederlanders is de laatste jaren van karakter veranderd. Ze vindt namelijk steeds vaker op eigen kracht plaats, doordat een snel groeiende middenklasse een huis in Nederland koopt. Het vermoeden is dat deze ontwikkeling zich voort zal zetten omdat de jongere generaties opwaarts mobiel zijn en hun sociaal-economische positie nog voor verbetering vatbaar is.²⁰

Het SCP verwacht dat de allochtone middenklasse steeds meer perspectief gaat zien in de oude en voegnaoorlogse wijken wanneer daar op meerdere fronten (sociaal én fysiek) verbetering wordt bereikt. In het kielzog daarvan kan onder de autochtone middenklasse meer interesse voor die wijken ontstaan.²¹

Naast de etnische bevolkingsontwikkelingen en de behoeften die daarmee gepaard gaan heeft Soest ook in grote mate te maken met de leeftijdscomponent. Zoals in voorgaande hoofdstukken duidelijk werd, zal Soest flink vergrijzen. De woonbehoeften van senioren zijn aan veel verandering onderhevig geweest. De oudere van nu en straks is vitaler, mobieler, welvarender en mondiger dan in de afgelopen decennia. Alle betrokkenen bij de woningmarkt moeten daar op een goede manier op inspelen. In het algemeen kan gesteld worden dat ouderen minder snel een (grote) stap terug willen doen qua ruimte, dat ze levensloopbestendigheid nastreven zodat ze letterlijk tot aan het eind de betreffende woning kunnen blijven bewonen en dat ze woonruimte zoeken in een woonomgeving met voorzieningen nabij en een, qua leeftijdsopbouw, gemengde bevolkingsamenstelling.

De Soester makelaars bevestigen dit landelijke beeld ook voor de lokale medioren.²² Deze groep zoekt ruime (> 130 m²), grondgebonden, gelijkvloerse woningen (bungalow al dan niet patio) op een royaal

¹⁸ Welke in Soest voor bijna 60% wordt gevormd door Turkse en Marokkaanse Nederlanders (bron: CBS)

¹⁹ Sociaal Cultureel Planbureau, *Goede burens kun je niet kopen. Over de woonconcentratie en woonpositie van niet-westerse allochtonen in Nederland* ('s Gravenhage 2009) 135-136

²⁰ Sociaal Cultureel Planbureau, *Goede burens kun je niet kopen* 139

²¹ Voorbeelden hiervan zijn de oude wijken in Rotterdam (Spangen) en Den Haag (Transvaal) welke door stedelijke vernieuwingstrajecten gecombineerd met sociale en culturele impulsen aantrekkelijk worden voor doelgroepen die daar voorheen niet zouden kijken. Vaak werd het traject daarbij gekoppeld aan particuliere initiatieven in de renovatie of vernieuwbouw. Zie hiervoor bijvoorbeeld de SEV publicatie 'Evaluatierapport Wallisblok Experiment' uit september 2008.

²² De definities die gehanteerd worden voor het beschrijven van medioren en senioren verschillen per instantie/organisatie. Waar men vroeger 65-plussers al het predicaat 'bejaarde' oplegde, zien mensen van 65 jaar

perceel. Qua locatie zou in Soest de voorkeur uitgaan naar wonen in Soest-zuid en Soestdijk. Er is, volgens de makelaars, een sterke behoefte aan deze woningen onder de Soester bevolking, maar de doelgroep is daarbij zeer kritisch. Zoals gezegd zijn ze niet geïnteresseerd in een kleine woning met beperkte (of geen) buitenruimte. Men wil geen stap terug zetten in de wooncarrière, maar een stap opzij, naar een woning die meegaat tot het eind. Het is voor deze groep de laatste verhuizing die ze willen meemaken. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, blijven ze zitten waar ze zitten of zullen ze wellicht over de gemeentegrens heen gaan kijken of het aanbod daar wel beschikbaar is. De lokale doorstroming stokt omdat deze groep niet beweegt waardoor vooral de dure middenklasse bezet blijft, aldus de verschillende makelaars.

Naast de boven beschreven woonwens bestaat er ook een groep ouderen die wonen gecombineerd met zorg zoeken. Het betreft dan vaak een voorkeur voor kleinschalig wonen (niet het gevoel van een verzorgingstehuis) waarbij men verzekerd is van zorgaanbod. Dit aanbod hoeft dus niet per definitie in de woning zelf aanwezig te zijn, maar men wil wel de zekerheid hebben dat ze er gebruik van kunnen maken wanneer dat nodig is. Ook hier geldt dat verhuizen wordt uitgesteld tot het moment dat het gewenste object zich aandient of wanneer de situatie dermate is dat men zonder zorg niet verder kan.

De medioren die momenteel over een koopwoning beschikken zijn vaak mensen met een hoog inkomen, goede pensioenen, veel overwaarde in de huidige woning die gewend zijn aan een hoge standaard wat betreft de kwaliteit van leven en wonen. Zoals gezegd zullen deze mensen ingaan op het aanbod dat aansluit op hun wensen. Er is dus gewoon sprake van marktwerking waarbij de medioren de consument zijn. Je ziet dan ook dat er vaak marketing wordt toegepast om bepaalde woningen of projecten aan te prijzen bij deze doelgroep. Gemeenten concurreren dus om deze welvarende groep mensen te huisvesten binnen de gemeentegrenzen. Makelaars in Soest bevestigen dat deze welvarende medioren momenteel niet doorstromen en dat Soest als vestigingsklimaat voor welvarende medioren van buiten Soest aantrekkelijk is.

Uiteraard bestaat er naast de kapitaalkrachtige groep medioren ook een aanzienlijke groep met beduidend minder vermogen en minder inkomen. Dat betekent dat er in het goedkopere segment ook ingezet moet worden op woningen die aan de wensen en behoeften van deze groep voldoen. Deze inzet zal zich vooral moeten richten op de bestaande voorraad aangezien daar de grootste klappen zijn te maken. De visie op wonen met welzijn en zorg, die begin 2012 in Soest is aangenomen, geeft handvatten om de oudere doelgroepen te bedienen. In hoofdstuk 7 wordt nog aandacht besteed aan de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad in Soest.

6 Woningbouwprogramma

6.1 Schematisch

Woningbouw Soest 2012-2025

Nieuwbouwlocaties (5 of meer) *										Totaal zelfstandige woningen		
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2025	2011 t/m 2014	2015 t/m 2019	2020 t/m 2024
			11							11		
Bos en Duin		22								22		
De Binnentuin		10								10		
Terrein Menning					9						9	
Molenschotterrein				37	37						74	
Noorderweg (dokter De Voslaan)		32								32		
Van Oestterrein			12							12		
Verlengde Houtsnip			5							5		
Chalonthof				10	10						20	
Staringlaan				23							23	
Weegbreestraat t.o. Klimop		14								14		
TOTAAL zelfstandige woningen	0	78	28	70	56	0	0	0	0	106	126	0
Apollo-Noord KdK			60	60	60					60	120	0
Apollo-Noord OT						40	40	50	120	0	130	120
Dorpsplein en -hart	27		27							54	0	0
Campuszone						70	70			0	140	0
Soesterberg-Noord						30	25			0	55	0
Zwarte Wegje			14							14	0	0
Vliegbasis Soesterberg					50	50	65			0	165	0
TOTAAL zelfstandige woningen	0	0	101	60	110	190	200	50	120	128	610	120
TOTAAL zelfstandige woningen	27	78	129	130	166	190	200	50	120	234	736	120

*Voor de kern Soest geldt dat alle projecten van 5 woningen of meer moeten voldoen aan de volkshuisvestelijke norm die stelt dat 40% van de te realiseren woningen 'betaalbaar' moet zijn. In de kern Soesterberg is dat 20%.

6.2 Beschrijvend

Deze paragraaf beschrijft de 'harde' woningbouwlocaties met een volume van meer dan 50 woningen. Voor de gemeente Soest geldt dat alle grote plannen zich, op één na, in Soesterberg bevinden.

Met beschrijven wordt een kwalitatieve duiding van de locatie bedoeld. Deze kwalitatieve duiding betreft de locatie op zich, wat deze te bieden heeft, welk woonmilieu hier kan passen en welke doelgroepen eventueel kansrijk zouden zijn. De duiding in deze paragraaf is een summier samenvatting van een uitgebreidere beschrijving die terug te vinden is in de bijlag

Gemeente	Project	Deelproject	Volume (maximaal)	Indicatieve verkoopprijzen	Verwachte oplevering	Locatie	Kwalitatieve kenmerken	Woonmilieu	Evt. doelgroepen
Soest	Apollo Noord	Kontakt der Continenten	180	€ 185.000 - € 410.000	2014-2016	Binnenstedelijk-rand	Dorps, ongedwongen, lommerrijk	Groen-kleinstedelijk waarbij een suburbane 'look-and-feel' voorkomen moet worden	Nadruk op (groeierende) gezinnen, hippe dertigers en doorstromers.
	Apollo Noord	Oude Tempel	250	€ 200.000 - € 495.000	2017-2022	Binnenstedelijk-rand	Bosrijk, kleinschalig, verscheidenheid, bijzondere identiteit	Groen-kleinstedelijk waarbij een suburbane 'look-and-feel' voorkomen moet worden	Nadruk op (groeierende) gezinnen, hippe dertigers en doorstromers.
	Masterplan	Soesterberg-Noord	55	€ 195.000 - € 385.000	2017-2018	Binnenstedelijk	Bijzonder milieu, gevoelsmatig deel uitmakend van uniek gebied vliegbasis (betaalbaarder)	Groen-kleinstedelijk overgaand in dorps	Woonwerkhuishoudens, gezinnen binnen verschillende inkomensklassen maar wel met een gedeelde waardeoriëntatie,
		Evenemententerrein	100	€ 180.000 - € 275.000	2017	Binnenstedelijk	Centrale ligging bij voorziening en ontsluiting en toch aan 2 zijden ingesloten door groen	Centrumdorps	1 Ouderen en kleine huishoudens. 2 groeierende gezinnen
		Rademakerstraat en -hof	54	€ 170.000 - € 255.000	2012-2015	Binnenstedelijk	Centrale ligging bij voorziening en ontsluiting	Centrumdorps	Kleine huishoudens, ouderen, jongeren & lagere inkomens
	Vliegbasis	-	165	v.a. € 335.000 / kavels v.a. € 625 per m2	2017-2019	Uitleg	Uniciteit, exclusiviteit, groen, natuur & recreatie	Groen-kleinstedelijk	Huishoudens met een postmoderne waardeoriëntatie, bovenkant van de samenleving.
	Molenschot	-	74	€ 199.000 - € 450.000	2015-2016	Binnenstedelijk	Centraal gelegen, tegen uniek gebied. Nabij voorzieningen.	Kleinstedelijk	Bovenmodale kleine en grotere huishoudens, traditionele oriëntatie.

6.3 concurrentie en fasering

Het overzicht in paragraaf 6.1 wijkt in sommige opzichten af van het programma zoals dat is vastgesteld door de raad (december 2010).²³ De belangrijkste verschillen zitten in:

- Soesterberg-Noord; het woningbouwprogramma MPS 2012-2022 gaat uit van 200 woningen. De huidige inschatting is dat 55 woningen realistischer is. **(-145)**
- Vliegbasis; het woningbouwprogramma MPS 2012-2022 stelt dat er 275 woningen worden gerealiseerd. Dit is echter op het Zeister grondgebied. Op het grondgebied van Soest worden maximaal 165 woningen gerealiseerd. **(-110)**
- Locaties Vitens en Smink staan in het woningbouwprogramma MPS 2012-2022 opgenomen met een woningtotaal van 180. In bovenstaand programma wordt met deze locaties geen rekening gehouden, ook daar door de provincie is aangegeven dat het niet waarschijnlijk is dat de rode contour hiervoor verlegd zal worden. **(-180)**
- Voor de locatie dorpshart staan in het woningbouwprogramma MPS 2012-2022 woningbouw opgenomen voor 'Odijsplein' en 'supermarkt'. Dit is dubbelop. **(-18)**

In totaal betekent dit dat bovenstaand programma uitgaat van een vermindering van het aantal woningen met 453 eenheden.

Interne concurrentie

Om te weten of de faseringen van de verschillende projecten elkaar bijten, is het nodig om te weten of de verschillende projecten dezelfde doelgroepen aanspreken. Is er dus sprake van overlappende woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor één doelgroep of is er sprake van een grote verscheidenheid in milieus en kunnen verschillende doelgroepen terecht op diverse locaties?

Bij het inventariseren van de verschillende woonmilieus en de bijbehorende doelgroepen ontstaat een beeld dat er in Soest een goede mix wordt nagestreefd. Er zijn niet specifiek twee projecten die vergelijkbaar zijn wat betreft het milieu dat er gecreëerd wordt. Ieder project heeft een eigen identiteit of kan deze krijgen.

In paragraaf 6.2 zijn de behandelde projecten onder elkaar gezet. Per project is aangegeven binnen welk prijssegment er ongeveer wordt gebouwd, wanneer er waarschijnlijk opgeleverd gaat worden, wat de (kwalitatieve) kenmerken van de locatie zijn, hoe de woonmilieutypering is en welke doelgroepen dit kan aanspreken.²⁴

Wat te zien is, is dat in een bepaald tijdvak delen van Kontakt der Kontinenten, de vliegbasis Soesterberg-Noord en het Evenemententerrein opgeleverd worden. Dit hoeft in theorie geen problemen op te leveren omdat er nauwelijks in dezelfde vijver wordt gevestigd. Kontakt der Kontinenten en de vliegbasis zullen beide gezinnen aanspreken, maar in geheel andere inkomensgroepen, levensfasen en leefstijlen. Voor beide locaties geldt dat de afname voor het overgrote deel op het conto komt van vestigers van buitenaf.

Het tweede deel van Apollo Noord, Oude Tempel, kan aansluitend op het eerste deel worden gerealiseerd, mits er voor beide locaties onderscheidende karakters worden gevonden. Wanneer er voor dezelfde doelgroep wordt gebouwd als op Kontakt der Kontinenten kan er beter getemporiseerd worden om marktverzadiging in dit segment te voorkomen. Indien er op beide locatie grotendeels tegelijkertijd gebouwd gaat worden moeten de plangebieden als één worden gezien en de fasering daarop aangepast worden.

Het Evenemententerrein en een deel van de woningen op Soesterberg-Noord zijn daarentegen aantrekkelijk voor Soesterbergers. Dit geldt vooral voor het Evenemententerrein. De oudere doelgroep

²³ Woningbouwprognose MPS 2012-2022.

²⁴ Bijlage I geeft een uitgebreide kwalitatieve beschrijving van de verschillende locaties.

is al woonachtig in het dorp en ook de doelgroep voor de eengezinswoningen op deze locatie kan lokaal worden gevonden (Soesterberg, Zeist en wellicht Soest). Het deel van de woningen op Soesterberg-Noord dat georiënteerd is op de vliegbasis trekt een doelgroep die meer gelijkenissen vertoont met de doelgroep aldaar.

De woningen in het Dorpshart komen voorop in de fasering en lopen gelijk op met de eerste fase van Kontakt der Kontinenten. Kwalitatief bijten deze projecten elkaar geheel niet. Hierboven werd al gezegd dat Kontakt der Kontinenten het moet hebben van vestigers. De woningbouwlocaties aan de Rademakerstraat en Rademakerhof zijn voor deze groep niet aantrekkelijk. Voor Soesterbergers echter wel, zeker na de herinrichting van de winkelstraat.

Externe concurrentie

Externe bedreigingen worden gevormd door projecten die wat betreft kwalitatieve invulling en/of fasering in de wielen kunnen rijden van de projecten in Soesterberg. Eerder werd al gezegd dat de gemeente Soest op het snijvlak van drie woningmarktgebieden ligt. In 2010 was de instroom vanuit de regio Utrecht (voornamelijk de gemeenten Utrecht en Zeist) een fractie groter dan de instroom van de regio Amersfoort (voornamelijk de gemeenten Amersfoort en Baarn). De instroom vanuit de Gooi- en Vechtstreek (voornamelijk de gemeente Hilversum) is beperkter. Dit maakt duidelijk dat er breed moet worden gekeken als we het hebben over externe bedreigingen. Het regionale kader bepaalt in sterke mate het lokale kader.

In verschillende gremia wordt er nagedacht over de regionale woningmarkt. Binnen de Regio Amersfoort, U10 (voorheen BRU) en Hart van de Heuvelrug is er aandacht voor de samenhang tussen de verschillende gemeenten en daarmee de eventuele concurrentie die projecten in de regio ervaren van andere projecten in diezelfde of een aangrenzende regio. Er is grondig onderzoek gedaan naar de samenhang tussen verschillende gemeenten en het substitutiegedrag van consumenten. Daarnaast is gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van de verschillende projecten in de regio en hoe deze zich verhouden tot de totale kwantitatieve en kwalitatieve vraag van huishoudens.

De inzichten die zijn opgedaan moeten antwoord geven op de vraag of, en zo ja hoe, er om moet worden gegaan met regionale afstemming en/of programmering en afstemming. Dit vraagstuk zal in de 1^e helft van 2013 verder worden uitgewerkt.

6.4 Vraag versus aanbod

De fasering zoals weergegeven in paragraaf 6.1 geeft globaal aan wanneer de realisatie wordt verwacht van de verschillende projecten. Een voorzichtige inschatting is dat de behandelde projecten gerealiseerd kunnen worden in de periode tot aan 2023. Dit houdt in dat er vanaf 2012 ongeveer 100 woningen per jaar moeten worden afgezet. Op basis van diverse onderzoeken²⁵ mag aangenomen worden dat er, bij de huidige slechte marktomstandigheden, ongeveer 90 tot 100 woningen per jaar afgezet kunnen worden in de gemeente Soest. Dat betekent dat de huidige plancapaciteit ongeveer gelijk is aan de opnamecapaciteit van de markt.

Deze paragraaf heeft tot doel een verbinding te maken tussen al het voorgaande dat de vraag vormt en het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt opgevoerd. Hieronder wordt een poging gedaan de concrete vraag te destilleren vanuit de gegeven voorraad, de gegeven demografie, de bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de verschillende sociaal-economische en sociaal-culturele trends en de in dit hoofdstuk beschreven kwalitatieve vraagontwikkeling.

Zonder een vast omkaderde keuze te maken voor bepaalde segmenten en zonder de (grillige) markt uit het oog te verliezen, is er wel een en ander te concretiseren wat betreft de op ons afkomende vraag. Een aantal geschetste ontwikkelingen zullen zich manifesteren in de vraag naar een bepaald

²⁵ ABF Research 2010 en 2011, Companen 2012 en INBO 2012.

woningtype in een bepaalde omgeving en in een bepaald prijssegment. De belangrijkste ontwikkelingen worden hieronder uiteengezet en zo goed als mogelijk gekoppeld aan een concrete vraag.

Ontwikkeling 1: vergrijzing en ontgroening

De beschreven vergrijzing en ontgroening leidt tot de groei van vraag aan één zijde en aan vraaguitval aan een andere zijde. Er zal een toenemende vraag ontstaan naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door ouderen en tegelijkertijd zal de vraag naar geschikte woningen door startende huishoudens kleiner worden. Een eerste lange termijn maatregel die je hieruit kan filteren is dat er niet langer specifiek voor de startersdoelgroep gebouwd dient te worden. Naast een, op termijn, aflopende vraagontwikkeling is er tendens in de ontwikkelaarswereld om flexibel te bouwen zodat verschillende doelgroepen met eenzelfde product bediend kunnen worden. Een gelijkvloerse woning is dan niet per definitie een starterswoning, een seniorenwoning of een woning voor kleine huishoudens, maar kan al deze doelgroepen bedienen. Gezien de 'tijdelijkheid' van vergrijzing (binnen 30 jaar zal er weer sprake zijn van vergroening van de lokale samenleving) is het verstandig om nu woningen in het gestapelde of gelijkvloerse segment te creëren welke aantrekkelijk zijn voor verschillende leeftijdsgroepen en verschillende huishoudsamenstellingen. Hierbij is het wel van het grootste belang dat de woningen die worden gerealiseerd voldoen aan de eisen van de oudere bewoners. De woningen zullen minimaal rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk moeten zijn om als levensloopbestendig aangemerkt te kunnen worden. Voor de gemeente ligt er een regisserende rol weggelegd om daarmee te waarborgen dat de woningen ook op die manier tot stand komen.

Eerder werd al aangegeven dat de opgave vooral in de bestaande voorraad ligt. Die opgave moet gezamenlijk met marktpartijen worden opgepakt. Bestaande woningen worden nu al 'opgeplust' (levensloopbestendig gemaakt), maar dit proces zal geïntensiveerd moeten worden. Daarnaast zal er gezocht moeten worden naar binnenstedelijke transformatiemogelijkheden. Locaties die nu wellicht een marginale rol hebben of waar leegstand dan wel verpaupering is opgetreden, kunnen omgezet worden naar een woonfunctie die geschikt is voor ouderen. Tenslotte kan er nagedacht worden over het herverdelen van de voorraad. Daarbij gaat het vooral om de zogenaamde labeling van woningen. Momenteel worden veel woningen die specifiek gelabeld zijn voor ouderen (en daarmee niet bereikbaar zijn voor andere doelgroepen) met veel moeite verhuurd terwijl er aan de andere kant een groot segment geschikte woningen is die niet als zodanig wordt herkend door die doelgroep. Een herverdeling die gepaard gaat met het vergroten van bewustwording kan alleen al een grote bijdrage leveren aan het verkleinen van het gat tussen vraag en aanbod.

Concreet gekoppeld aan het woningbouwprogramma kan gesteld worden dat een aantal locaties kansrijk is voor woningen geschikt voor senioren. Deze kansrijkheid wordt bepaald door o.a. de ligging ten opzichte van voorzieningen en het voorziene programma. Binnen het huidige programma is dit type het beste in te passen in de centrumontwikkelingen in Soesterberg (campuszone) en in mindere mate op het terrein Molenschot.

Ontwikkeling 2: Migratieoverschot (nadruk op gezinnen)

Trends en prognoses laten zien dat het komende decennium vooral gezinnen verwacht kunnen worden. Aan de aanbodzijde zal hier met woonmilieus en typologieën op ingespeeld worden. Niet geheel verrassend vertaalt de toename van het aantal gezinnen zich in een vraag naar eengezinswoningen. Deze vraag manifesteert zich op zijn beurt vooral in het middensegment van de koopsector. Dit segment wordt opgemaakt door woningen met een prijs tussen € 200.000 en € 350.000. Uiteraard zal er ook vraag zijn naar woningen buiten deze segmenten, maar het zwaartepunt ligt bij het midden. Er moet bij de ontwikkeling van een prijssegment wel rekening mee worden gehouden dat er een gevarieerd aanbod binnen dat segment komt zodat er aantrekkingskracht is richting een variëteit aan gezinnen.

Gezinnen worden met het huidige aanbod op verschillende locaties bediend, zo is te zien in het overzicht in paragraaf 6.2. De beknopte beschrijving geeft in de laatste kolom een inzicht in de

eventuele kansrijke doelgroepen. Wanneer gekoppeld aan de prijsrange zoals gegeven in de 5e kolom kan gedestilleerd worden dat er talrijke locaties zijn die een geschikt aanbod leveren.

Met de beide deelprojecten van Apollo-Noord, Soesterberg-Noord, een deel van het Evenemententerrein en het Molenschotterrein worden de gezinnen in het middensegment bediend. Ook voor doorstromende gezinnen die zoeken in het duurdere prijssegment (vanaf € 350.000) is er voldoende aanbod. De bovenkanten van de programma's op Apollo-Noord en het Molenschotterrein en de woningbouw op de vliegbasis voorzien in de vraag van deze doelgroep met duurdere, grondgebonden koopwoningen.

Ten aanzien van het aanbod in het middensegment en het duurdere segment moet wel opgemerkt worden dat dit zich uiteraard grotendeels in Soesterberg bevindt. Binnen de kern Soest kan in beperktere mate voldoen worden aan deze vraag al mag er van worden uitgegaan dat er met kleinere inbreidingslocaties zoals het Van Oestterrein en de Weegbreestraat wordt ingespeeld op deze behoefte.

Ontwikkeling 3: Groei aandeel allochtonen

In de voorgaande hoofdstukken werd duidelijk dat enerzijds het aantal huishoudens met een niet-westerse achtergrond flink zal toenemen terwijl anderzijds een verbeterde woonpositie van deze huishoudens wordt verwacht. De jongere generaties niet-westerse allochtonen zijn opwaarts mobieler dan de generaties er voor en hun sociaaleconomische positie zal verbeteren. Het Sociaal Cultureel Planbureau stelt op basis van onderzoek vast dat vooral Turkse Nederlanders vaak geclusterd, i.e. bij elkaar wonen. De demografische groei maakt het dus dat er ruimtelijk geconcentreerd wordt. Ook werd vastgesteld dat de bestaande sociale structuren en de nabijheid van etnische voorzieningen van eminent belang zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de naoorlogse wijken waar de concentraties nu zitten ook in de toekomst de vestigingslocatie voor de allochtone doelgroep zullen zijn en blijven (uitzonderingen daargelaten uiteraard).

Met deze wetenschap zijn de aanstaande vernieuwingen van de Eng en Smitsveen erg gewenst. De verduurzaming van de woningvoorraad op deze locaties leidt ertoe dat de betreffende doelgroep hier blijvend goed gehuisvest wordt. Daarnaast kan er middels huurdifferentiatie ook gestuurd worden op een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking.

Naast deze vernieuwingen kan er ook nagedacht worden over toekomstige ontwikkelingen die passen bij sociale stijging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een segment woningen dat zich leent voor doorstroming vanuit de goedkopere huursector; gedacht kan worden aan huurwoningen met een huurprijs net boven de liberalisatiegrens en betaalbare koopwoningen die al dan niet als maatschappelijk gebonden eigendom in de markt geplaatst kunnen worden. De geplande woningbouw aan de Weegbreestraat (grondgebonden en betaalbaar) sluit hierbij erg goed aan. Doorstromers uit de wijk en vestigers vanuit andere delen van Soest zullen aangetrokken worden door de centrale ligging en de betaalbaarheid.

Ontwikkeling 4: Groeiende vraag naar bepaalde woonmilieus

Uit de onderzoeken van ABF Research en Companen volgt dat bepaalde woonmilieus erg in trek zijn en blijven de komende tijd. Het gaat dan vooral om het kleinstedelijke, het groen-kleinstedelijke, het dorpse en het landelijke woonmilieu. Bij deze laatste moet een kanttekening worden geplaatst. Het echte landelijke woonmilieu is namelijk niet te vinden in de gemeente Soest (hoogstens kan daarover gesproken worden op locaties als de Amersfoortsestraat, de Birkstraat en de randen van het landelijk gebied. Dit zijn allen locaties waar geen ontwikkelingen worden voorzien en ook niet wenselijk worden geacht. Het 'landelijke' kan echter ook kunstmatig gecreëerd worden door bijvoorbeeld te werken met lage dichtheden. Op groene locaties zoals Apollo-Noord en de Vliegbasis kan wel een milieu worden gerealiseerd dat het midden houdt tussen landelijk en groen-kleinstedelijk.

Het dorpse woonmilieu is van nature aanwezig in de dorpskern van Soesterberg. Nabij de voorzieningen wordt met de Masterplanprojecten (Rademakerstraat en –hof, het Dorpsplein, het

Evenemententerrein en de rest van de Campuszone) uitstekend voorzien in de bestaande vraag naar dit milieu.

Het kleinstedelijke woonmilieu is te vinden in de kern Soest. Alle in paragraaf 6.1 genoemde ontwikkelingen in Soest kunnen als kleinstedelijk aangemerkt worden. Op langere termijn wordt voorzien dat er niet aan de vraag naar dit milieu voldaan kan worden waardoor er over de afzetbaarheid van de plancapaciteit in de kern Soest niet getwijfeld hoeft te worden.

Voor alle geboden milieus geldt dat de vraag in ieder geval niet kleiner is dan het aanbod (zowel in lokaal als regionaal opzicht). Het aanbod is wat betreft woonmilieus kwalitatief in evenwicht. Aan het begin van deze paragraaf werd daarnaast al gesteld dat de opnamecapaciteit van de markt ongeveer even groot is als de gemeentelijke plancapaciteit. De vraag voor de gemeente Soest is dan ook niet zozeer of de geplande woningbouw gerealiseerd kan worden, maar meer wanneer, met welke snelheid en in welke segmenten (prijs en type).

7 Beleidsambities en prioriteiten

Een betaalbare voorraad

Onderhavige nota heeft op een aantal momenten laten zien dat de huidige betaalbare voorraad woningen toereikend is voor de doelgroep. Oftewel er zijn genoeg goedkope woningen in Soest. Naast de toereikende voorraad goedkope huurwoningen telt de gemeente Soest ook nog eens zo'n 900 woningen met een waarde onder de kooprijsgrens van de huisvestingswet (€ 168.950; peiljaar 2012). Deze woningen mogen ook aangemerkt worden als bereikbaar voor lagere inkomensgroepen.

Ondanks dat de voorraad de doelgroep overtreft is het voor de gemeente Soest van belang dat er voldoende aandacht voor dit segment blijft. Nationale regelgeving heeft ertoe geleid dat sociale huurwoningen in de Randstad bij mutatie een flinke huurprijsverhoging krijgen (de zogenaamde schaarstepunten die corporaties mogen doorvoeren). Ook de verduurzaming van de woningvoorraad leidt tot hogere huurprijzen al kan daarbij gesteld worden dat deze gecompenseerd worden door lagere energielasten. Tenslotte wordt er door de in Soest werkzame corporaties een deel van de voorraad verkocht. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt de voorraad goedkope huurwoningen af. De geschetste vraagontwikkeling in deze sector biedt ruimte voor een daling van het aantal sociale huurwoningen, maar de gemeente Soest ziet het als een primaire taak om zorg te dragen voor een voorraad die ruim genoeg én kwalitatief goed genoeg is om aan de vraag te voldoen (in dit kader kan de wijkvernieuwing worden gezien). De resultaten van de woonruimteverdeling zijn dermate dat een ingrijpen op dit moment zeker niet aan de orde is; uit de meest recente cijfers blijkt dat het aantal actief woningzoekenden fors is afgenomen (van 2.800 in 2009 tot 2.300 in 2011). De gemeente Soest presteert met een wachttijd (de periode tussen inschrijving en acceptatie van een nieuwe woning) van 1,2 jaar aanzienlijk beter dan gemiddeld.²⁶

Actie: Prestatieafspraken met de corporaties maken omtrent het huisvesten van de doelgroepen van beleid, de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving, wonen met welzijn en zorg en investeringen in herstructurering, vernieuwing en nieuwbouw.

Hierboven werd al kort aangehaald dat er naast de aanzienlijke goedkope huurvoorraad ook een flinke voorraad koopwoningen is met een beperkte prijs. Ook het segment tussen de kooprijsgrens uit de huisvestingswet tot en de gemeentelijke grens van betaalbare woningen (€ 200.000) is aardig gevuld. Uit de gemeentelijke woz-bestanden blijkt dat er in totaal ongeveer 1.600 woningen zijn met een waarde beneden de € 200.000.

Ook wanneer er naar de te koop staande woningen wordt gekeken, valt op dat het aandeel betaalbare woningen daar groot is. Maar liefst 20% van alle te koop staande woningen in de gemeente Soest hebben een vraagprijs onder € 200.000. Al met al kan geconstateerd worden dat er voor starters op zowel de koop- als huurmarkt voldoende aanbod is. Het stimuleren van de realisatie van starterswoningen, zoals dat nog een uitgangspunt is in de huidige woonvisie, is dan ook niet meer aan de orde.

²⁶ Uit de meest recente jaarrapportage van Woningnet blijkt dat het aantal aanbiedingen in de afgelopen jaren erg constant is. Dat geldt eveneens voor het gemiddeld aantal reacties per woning. In 2011 werd er gemiddeld 77 keer gereageerd op een woning tegen 82 keer in 2010 en 80 keer in 2009. Het aantal actief woningzoekende én het aantal verhuringen neemt respectievelijk sinds 2009 en 2008 af. Ook het totaal aantal woningzoekenden (actief en passief) is fors gedaald van circa 2.800 in 2009 tot ongeveer 2.300 in 2011. De enige factor die stijgend is, is de gemiddelde wachttijd voor een woning. Waar men in 2009 gemiddeld 1,1 jaar moest wachten op een woningtoewijzing is dit in 2011 opgelopen tot 1,2 jaar. Met wachttijd wordt hier de periode tussen inschrijving en acceptatie van een nieuwe woning bedoeld.

Een levensloopbestendige voorraad

In hoofdstuk 4 werd duidelijk dat vergrijzing een belangrijke ontwikkeling is voor de komende decennia. De zogenaamde babyboomers zorgen er voor dat het aandeel 65-plussers de komende jaren fors toeneemt.

Steeds meer mensen uit deze groep willen zo lang mogelijk, zelfstandig en in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Ook als ze een (grote) ondersteuningsvraag hebben. Dit sluit aan bij het landelijke concept van zorg in de buurt wat inspeelt in op de wens van bewoners om zolang mogelijk vanuit eigen huis verzorgd te worden.

Het is een trend die in de afgelopen jaren al langer zichtbaar is; cliënten blijven langer thuis wonen en de cliënten die wel naar een AWBZ-instelling gaan, zijn gemiddeld genomen de cliënten met een zwaardere zorgvraag.

Actie: Opstellen notitie over een focusverschuiving in het woonbeleid. Het aanpasbaar bouwen en een duurzame, evenwichtige en levensloopbestendige voorraad moeten meer voorop staan dan nu het geval is. De notitie geeft richtlijnen en handvatten om te komen tot een beleid dat stimuleert, stuurt, faciliteert en financiert.

Ook landelijk is deze ontwikkeling in volle gang. Met de scheiding van wonen en zorg per 2013 en de mogelijke transitie van de extramurale begeleiding van de AWBZ naar de Wmo wordt bevorderd dat cliënten langer de regie over eigen leven kunnen voeren en er een meer gevarieerd extramuraal woon- en zorgaanbod zal gaan ontstaan.²⁷ Een direct effect hiervan is dat er adequate huisvesting moet worden gevonden voor deze omvangrijke groep.

Er blijft dus een aanzienlijke vraag naar geschikte woningen voor ouderen. Een groot deel van deze woningen is voorradig in de gemeente Soest, maar wordt simpelweg niet door de doelgroep bewoond. De voorraad zal echter ook nog uitgebreid moeten worden om aan de vraag te voldoen en hiertoe zal nieuw gebouwd moeten worden. De verwachtingen zijn dat ouderen steeds vaker

aanpassingen willen doen aan de eigen woning zodat deze levensloopbestendig wordt. Uit onderzoek van het toenmalige ministerie van VROM werd duidelijk dat bijna de helft van de mensen in de leeftijd tussen 55 en 64 tot aan de dood in de huidige woning wil blijven wonen. Dat geldt voor zowel de koop- als de huursector. De gemeente denkt aan voorlichting aan de ouderendoelgroep over de mogelijkheden om de woning (nu) aan te passen zodat ze tot op late leeftijd daar woonachtig kunnen blijven. Ook wordt nagedacht over de manier waarop het nemen van de maatregelen gestimuleerd dan wel gefaciliteerd kan worden; zo zullen de mogelijkheden worden onderzocht om te komen tot laagrentende leningen met behulp waarvan woningaanpassingen kunnen worden uitgevoerd. Een dergelijke regeling is te vergelijken met de huidige duurzaamheidslening.

Ook woningcorporaties staan voor de opgave om de voorraad duurzaam in de tijd te maken. Het zogenaamde opplussen (geschikt maken van de woningen) gebeurt al, maar dat proces zal geïntensiveerd worden. Samen met de gemeente wordt er ook gekeken naar het labelen van woningen zoals dat momenteel gebeurt. Veel woningen die nu gelabeld zijn als seniorenwoning worden moeilijk verhuurd aan die doelgroep terwijl er zonder twijfel voldoende andere doelgroepen voor te vinden zijn. Anderzijds zijn er nu veel woningen die uitermate geschikt zijn voor de oudere doelgroep, maar deze zijn niet bij ze in beeld omdat ze niet gelabeld zijn.

Voor de nieuwbouw geldt dat er bij ontwikkelingen aandacht moet zijn voor deze doelgroep. Dat houdt in dat levensloopbestendigheid één van de uitgangspunten moet zijn. Met woningcorporaties geldt momenteel bijvoorbeeld al de afspraak dat alle gestapelde bouw die zij realiseren minimaal

²⁷ Kamerbrief ministerie van VWS 28 september 2012, Uitwerking extramuraliseren lichte zorgzwaartepakketten

rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk is. Het ligt voor de hand, gezien de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, deze afspraak ook te maken met commerciële ontwikkelaars. Voorts kan er ook na worden gedacht over de invoering van een norm ofwel een ambitie die stelt dat een bepaald percentage van een totale ontwikkeling moet bestaan uit senioren- of zorgwoningen. Daarbij is het wel belangrijk in ogenschouw te houden dat er flexibel wordt gebouwd zodat de betreffende woningen ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk zijn.²⁸ Door beleidsmatig in te zetten op een levensloopbestendige voorraad wordt er gewaarborgd dat er een woningbestand ontstaat dat geschikt is voor alle denkbare doelgroepen.

Bij de totstandkoming van genoemd beleid zal ook aandacht worden geschonken aan de resultaten uit de enquête die is uitgevoerd door de COSBO. Ook de bij hen aanwezige kennis en kunde kunnen van waarde zijn voor de gemeente.

Een duurzame voorraad

Duurzaamheid en verduurzaming nemen een steeds belangrijker rol in waar het de woningmarkt betreft, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. In de nieuwbouw zorgt landelijke regelgeving

Actie: Zoeken naar innovatieve methoden om tot verduurzaming te komen in de bestaande voorraad en de kansen daar benutten. Bij nieuwbouwontwikkelingen sturen op ambitie om vernieuwend te werk te gaan.

(de zgn. Energie Prestatie Coëfficiënt) er voor dat de nieuwe voorraad steeds duurzamer wordt; voorzien wordt dat de EPC in 2020 op 0,0 wordt gesteld waarmee nieuwe woningen vanaf dan energieneutraal zijn. De gemeente Soest hanteert voor bouwprojecten GPR Gebouw waarmee duurzaamheidsambities voor woningbouw worden gemeten. GPR Gebouw geeft inzicht in verschillende thema's zoals milieu, energiegebruik en gezondheid. Binnen de gemeente Soest is er het streven c.q. een ambitie om bij elk project een score te halen van gemiddeld 8.

Grote winst is verder te behalen in de bestaande voorraad. Tot in het midden van de jaren 70 was er nauwelijks sprake van isolatie; pas vanaf 1975 werden woningen standaard opgeleverd met spouwmuurisolatie en dakisolatie. De gemeente Soest spant zich op diverse manieren in om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van die bestaande voorraad. Binnen 'Energiek Soest' wordt er samengewerkt met inwoners, woningcorporaties en bedrijven aan het realiseren van energiebesparende maatregelen in Soest en Soesterberg. Het programma wil huizenbezitters zo praktisch mogelijk ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen voor de eigen woning.

Die praktische ondersteuning bestaat uit verschillende componenten; zo wordt er middels een voorbeeldwoning in beeld gebracht hoe een bestaande woning stukken energiezuiniger kan worden gemaakt, zijn er informatieavonden geweest over zonnepanelen, wordt er aandacht besteed aan bewustwording bij inwoners en wordt er gefaciliteerd via een duurzaamheidslening. Deze laatste biedt eigenwoningbezitters de mogelijkheid om via een laagrentende lening energiebesparende (of energieleverende) maatregelen te nemen in de woning.

Mogelijkerwijs wil de gemeente in de toekomst (op grote schaal) warmtekrachtkoppeling toepassen op plekken waar dat kansen biedt. Momenteel wordt er nagedacht over een warmtenet waarmee het gemeentehuis, het politiebureau en het tegenovergelegen verzorgingstehuis voorzien zal worden van warmte. Een mogelijkheid hierbij is dat Portaal aansluit met de nabijgelegen woningen op de Eng. Deze woningen zijn onderdeel van een vernieuwingsplan en zouden in het kader daarvan aansluiting kunnen krijgen bij genoemd warmtenet. Bij andere inbreidingsplannen, herstructureringen of vernieuwingsplannen zal in de toekomst steeds vaker worden gekeken naar mogelijkheden om via warmtekrachtkoppeling of andere innovatieve methoden de bestaande voorraad te verduurzamen.

²⁸ Immers, vergrijzing is een eindig proces. Na de vergrijzingspiek neemt de gemiddelde leeftijd gestaag af.

Vraaggestuurde woningmarkt

De consument is in de afgelopen jaren welvarender geworden, een stuk mondiger geworden en heeft door alle technologische vooruitgang een aanzienlijk betere toegang tot informatie verkregen. Dit soort factoren hebben er in de afgelopen periode, uiteraard mede door de crisis op de woningmarkt, toe geleid dat er een transformatie is van een aanbodgestuurde naar vraaggestuurde woningmarkt. Dit uit zich in consumenten die meer en meer te zeggen hebben over wat er ontwikkeld wordt. In de praktijk komt het er overigens op neer dat die consument het voor een deel te zeggen wil hebben, maar voor een deel ook zeker niet. Meebeslissen wil men over de leuke dingen, maar van juridische, planologische, technische en procedurele zaken houdt men zich graag ver. Het is om die reden dat (collectief) particulier opdrachtgeverschap in de pure vorm nooit een grootschalig fenomeen zal worden. Het blijft een nichemarkt die in een provincie als Utrecht, waar de druk op de woningmarkt groot blijft, hoogstens een aandeel van 5 tot 10 procent van alle nieuwbouw zal vormen.

Actie: Bij grootschalige ontwikkelingen de vraag vanuit de markt leidend laten zijn bij de totstandkoming van plannen. Daarbij in ogenschouw houden dat de gebiedskwaliteit van de locatie in zichzelf niet aangetast wordt. In voorkomende gevallen meewerken aan particuliere initiatieven indien deze op kwaliteit gericht zijn en een positieve bijdrage leveren aan de totale gebiedskwaliteit.

Dat neemt niet weg dat wij als gemeente open staan voor particuliere initiatieven. Op 28 februari 2012 heeft het college de Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap vastgesteld. Deze regels vormen een kader waarin wordt beschreven hoe de gemeente Soest bepaalde facetten van CPO benadert en welke eisen ze stelt.

In algemenere zin uit de grotere zeggenschap van de consument zich in veranderende processen bij nieuwbouwonwikkelingen. De kwalitatieve woonwensen van de consument ten aanzien van de woning, maar ook ten aanzien van de directe omgeving (sfeer en beleving) vormen belangrijke pijlers voor hetgeen ontwikkeld wordt. Ook voor de gemeente Soest is het van het grootste belang dat 'wat de consument wil' ook zijn vertaling krijgt in de praktijk. Door vraag en aanbod dicht bij elkaar te brengen creëer je vele voordelen die al in hoofdstuk 1 zijn genoemd. Om die reden past de gemeente Soest tezamen met de ontwikkelende partijen bij grootschalige ontwikkelingen (zoals de verschillende ontwikkelingen in Soesterberg) de methode toe waarbij plannen in eerste instantie ingegeven worden door wat de markt wil en in tweede instantie eraan getoetst worden.

Regionale samenhang

Het Bestuurlijk Overleg van de Regio Amersfoort heeft in het voorjaar van 2012 besloten een onderzoek te laten uitvoeren naar regionale samenwerking op de woningmarkt. Een inventariserende fase bestond uit een onderzoek naar de samenhang tussen de verschillende gemeenten in de regio, de mate waarin er sprake is van een regionale woningmarkt, de regionale vraag en het regionale aanbod. Deze fase is inmiddels afgerond en het Bestuurlijk Overleg zal in het najaar van 2012 tot meningsvorming moeten komen over een eventuele uitwerkingsfase. De vragen die in een uitwerkingsfase aan de orde kunnen komen richten zich enerzijds op de korte termijn (hoe kan afstemming een bijdrage leveren aan het bij elkaar brengen van vraag en aanbod?) en anderzijds op de lange termijn (hoe kan afstemming een bijdrage leveren aan het wegnemen van de mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod en hoe kan het bijdragen aan de aantrekkingskracht van de regio als geheel?).

Voor de korte termijn kan het raadzaam zijn om nader in te zoomen op de grote locaties en daarvoor in beeld te brengen welke beleidsinstrumenten al ingezet worden of nog ingezet kunnen worden om de vraag te stimuleren. Voor de gemeente Soest is dit niet per definitie relevant daar er geen projecten zijn die in de bouw- of verkoopfase zitten. Voor de langere termijn is het zaak om de effecten van een aantal beleidsscenario's in beeld te brengen. Die scenario's lopen dan uiteen van doorgaan zoals we altijd al deden, via signalering en monitoring (inzichtelijk maken wat vraag en aanbod doet afgezet tegen fasering en segmentatie) tot het volledig heroverwegen van locaties. Doel van deze exercitie is te bezien of er kwalitatief een betere aansluiting tussen vraag en aanbod kan komen (met name soorten woonmilieus).

Actie: Binnen Regio Amersfoort verband en binnen Hart van de Heuvelrug verband bestuderen in hoeverre afstemming een bijdrage kan leveren aan een gedeeld belang. Daarnaast voor de eigen projecten continu monitoren hoe deze zich verhouden tot woningbouwprojecten in de (wijdere) regio.

Los van het traject dat de Regio Amersfoort volgt, wordt er voor onze gemeentelijke programmering al langer gekeken naar welke projecten in de wijdere regio wat betreft fasering en

kwaliteit eventueel concurrerend kunnen zijn. Voorkomen moet namelijk worden dat er gelijktijdig met onze eigen projecten legio andere projecten in dezelfde fase zitten die qua woonmilieu, beleving en prijssegment gelijk(w)aardig zijn. Een dergelijke (boven)regionale vergelijking dient constant geactualiseerd te worden gezien de huidige marktomstandigheden, aangepaste faseringen en diverse herontwikkelingen. Door nauwlettend vinger aan de pols te houden en met behulp van sturingsmogelijkheden ten aanzien van fasering en mogelijkerwijs segmentatie en differentiatie blijf je flexibel en marktconform.

Bijlage I Uitgebreide kwalitatieve beschrijving woningbouwlocaties

Vliegbasis

Woonmilieus

Wat betreft woningbouw op de vliegbasis is momenteel weinig tot niets geconcretiseerd. Er is vastgesteld dat er maximaal 30 woningen per hectare mogen worden gerealiseerd en dat er op het Soester deel van het plangebied voldaan moet worden aan de volkshuisvestelijke norm van minimaal 20% betaalbare woningbouw. Op het grondgebied van Zeist geldt een andere differentiatienorm.

Op voorhand kan gesteld worden dat in principe het gehele spectrum aan beschikbare woningbouw afzetbaar moet zijn op deze locatie. De kwaliteit die hier wordt geboden is uniek. Het ligt om die reden voor de hand dat hier woningbouw komt die in het duurdere koopsegment valt. In de conceptvisie op de programmatische invulling van o.a. de vliegbasis (Verseon 877478) staat opgenomen:

De woningbouwlocatie op de vliegbasis is ontegenzeggelijk uniek en exclusief. Weinig locaties zijn dermate onderscheidend. Deze uniciteit mag zich vertaald zien in de grondprijs. De openheid van de locatie en de genoemde uniciteit bieden de ruimte aan unieke ontwerpen. Daarom kan er op deze locatie zeker gedacht worden over de mogelijkheid om vrije kavels uit te geven.



Afb. 1 Referentiebeeld woningbouw vliegbasis

Gezien de unieke kwaliteit van het gebied is het niet ondenkbaar dat een deel van de woningen wordt gerealiseerd met een collectieve buitenruimte welke op een natuurlijke manier overvloedt in de aanwezige natuur. Dit principe werkt alleen waar het de buitenste schil van het plangebied betreft. Het principe is toepasbaar op vrijstaande woningen, maar net zo goed op bijvoorbeeld geschakelde of rijwoningen. Daarnaast kunnen uiteraard woongebouwen met zowel individuele als collectieve terrassen en andere buitenruimten worden gerealiseerd. Het is bekend dat een gedeelde openbare ruimte de kwaliteit van het leven aanzienlijk kan verbeteren. Ontmoeting en een gedeelde verantwoordelijkheid voor het gebied zijn hier debet aan (collectief groen als bindend element).



Afb. 2 referentiebeeld woningbouw vliegbasis

De locatie leent zich, gezien het eerder genoemde prijssegment en de daarbij aansluitende doelgroep, het meest voor grondgebonden woningbouw. Toch moet niet worden uitgesloten dat er ook zeker een markt is voor hoogwaardige, kleinschalige gestapelde bouw. In het geval van gestapelde bouw is het uiteraard raadzaam deze te plaatsen aan de randen van het plangebied waarbij het eveneens goed is om rekening te houden met de schaalgrootte in relatie tot de breedte van het gebied. De westelijke zijde van het plangebied leent zich in dat opzicht het beste voor de realisatie van gestapelde bouw aangezien daar een duidelijke overgang is naar het terrein van defensie terwijl het plangebied daar op zijn breedst is.

Gestapelde bouw leent zich goed voor de realisatie van een meer betaalbaar segment. Er is echter slechts beperkt ruimte voor grote volumes in het plangebied. De uit de volkshuisvestelijke eisen van beide gemeenten (maar vooral van de gemeente Zeist) voortvloeiende aantallen betaalbare woningen zijn moeilijk te behalen op de vliegbasis.²⁹

Doelgroepen

Het open karakter tezamen met de bovenbeschreven architectonische verscheidenheid trekt een doelgroep met een (post)moderne waardeoriëntatie.³⁰ Deze mensen zijn op zoek naar mogelijkheden om hun individualisme te vertalen in een woonsituatie. Ze willen zich onderscheiden door ergens op een bepaalde manier te wonen en zijn niet uit op het deel uitmaken van een gemeenschap of buurt. De situering van de woningbouwlocatie biedt hiervoor uitstekende mogelijkheden gezien de brede noordzijde van het plangebied. Over de gehele breedte zou een dergelijk milieu gerealiseerd kunnen worden.

De schaalgrootte van het plangebied en het aantal te realiseren woningen vragen om een relatief homogene bewonersdoelgroep w.b. waardeoriëntatie en leefstijlen om zodoende identiteit te geven aan de buurt;

²⁹ Dat de vereiste aantallen betaalbare of sociale woningen moeilijk zijn te halen wordt verklaard vanuit een aantal argumenten. Zo is er de gebiedskwaliteit die wordt nagestreefd op de vliegbasis. Het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg stelt dat de bebouwing een meerwaarde moet hebben voor de omgeving. Deze zal er met sociale woningbouw fysiek niet zijn. Daarnaast moet er voorzichtig worden omgegaan met de bevolkingssamenstelling van de wijk. Meer en meer is er de tendens dat mensen daar gaan wonen waar gelijkgestemden zijn. Door geforceerd te gaan afwisselen met woonmilieus en typologieën en daarmee ook in sociaal-economische milieus creëer je vaker problemen dan dat je ze oplost. Tenslotte is er nog de kwestie van de locatie op zich. De fysieke afstand tot de voorzieningen in Zeist is aanzienlijk. Huishoudens die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning in de gemeente Zeist zullen niet per definitie enthousiast zijn over huisvesting op deze locatie. Enkel doelgroepen die weinig waarde hechten aan de Zeister voorzieningen zullen hier gehuisvest willen worden. Huishoudens met schoolgaande kinderen, huishoudens met een zorgvraag et cetera zijn hierdoor al minder geschikt.

³⁰ Binnen de segmentatie hebben we dan te maken met de bovenkant van genoemde doelgroep in de zin van financiële draagkracht.

Apollo-Noord

Woonmilieus

De terreinen Kontakt der Kontinenten en Open Ankh sluiten aan bij bestaande bebouwing en kunnen gezien de omvang goed beschouwd worden als 'woonwijk'. Gezien de kwaliteiten van het gebied (o.a. groen en lommerrijk) en de lage bebouwingsdichtheid leent het gebied zich uitermate goed voor bewoning door gezinnen. Kinderen kunnen hier naar hartenlust spelen in de bosrijke omgeving terwijl ouders de vrijheid, het 'dorpse' ervaren in deze woonomgeving. Naast gezinnen vinden echter ook één- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën hier hun plek én voelen zij zich thuis. Naast eengezinswoningen moet er ook ruimte zijn voor kleinere eenheden. Dit kan zowel grondgebonden als gestapeld gerealiseerd worden.

Door de kwaliteit van het gebied te benutten, creëer je hier het woonmilieu (groenstedelijk tot dorps) waar de vraag momenteel het grootst naar is. Deze voorkeur is niet conjunctuurgevoelig en zal daardoor weinig tot niet veranderen in de tijd.

Er kan gekozen worden voor relatief grote bouwblokken waarbij relatief veel hoekwoningen gecreëerd kunnen worden. Laatstgenoemde kunnen vergelijkbaar in de markt worden gezet als twee-onder-een-kapwoningen. Met grotere bouwblokken worden hier 3-, 4-, en 5-kappers bedoeld. Met dergelijke blokken kan je veel verschillende segmenten bedienen. Architectonisch is er eveneens veel diversiteit mogelijk. Daar we als gemeente inzetten op het zo veel mogelijk bedienen van het middensegment is het niet aan te raden grootschalig in te zetten op woningen in het vrijstaande en twee-onder-een-kapsegment. Deze typologieën vragen om ruime kavels wat met de betreffende grondprijzen leidt tot hoge vrij op naam prijzen. Met korte rijen, met diverse kavelgroottes, diverse volumes en diverse architectonische stijlen kan je bewerkstelligen dat er een gezonde mix aan woningen ontstaat welke allen binnen het eerder genoemde middensegment passen.

De openbare ruimte moet in harmonie zijn met de woningen. We streven zowel naar kwaliteit in de woningen als in de woonomgeving. Daarnaast moet de woonomgeving aansluiten bij de leefstijl behorend bij de beoogde doelgroep. Zowel wensen ten aanzien van de woning als de woonomgeving moeten uiteraard op voorhand getoetst worden.

Doelgroepen

De terreinen Kontakt der Kontinenten en Open Ankh sluiten aan bij bestaande bebouwing en kunnen gezien de omvang goed beschouwd worden als 'woonwijk'. Gezien de kwaliteiten van het gebied (o.a. groen en lommerrijk) en de lage bebouwingsdichtheid leent het gebied zich uitermate goed voor bewoning door gezinnen. Kinderen kunnen hier naar hartenlust spelen in de bosrijke omgeving terwijl ouders de vrijheid, het 'dorpse' ervaren in deze woonomgeving. Binnen de globale doelgroep 'gezinnen' is natuurlijk veel differentiatie.

- Hippe dertigers, al dan niet met kinderen, die vooroorlogse stadswijken van Utrecht en Amersfoort verlaten. Deze groep zoekt een groenere en meer veilige leefomgeving;
- Groeiende gezinnen uit de grotere regio die in Soesterberg relatief veel huis kunnen krijgen voor hun geld;
- Doorstromende gezinnen uit Soesterberg en Zeist, waarbij de laatste een betere prijs-kwaliteitverhouding krijgen wat betreft de woning;
- Empty-nesters die in een groene omgeving hun laatste koopwoning zoeken. Deze mensen staan midden in het leven, maar blikken wel vooruit naar de tijd dat dit niet meer zo zal zijn.

We hebben vooraf gesteld een wijk te willen creëren waarin bewoners verbonden zijn langs gedeelde normen en waarden. Sociaal-cultureel is er dan sprake van een zekere uniformiteit. Deze uniformiteit vertaalt zich naar sociale samenhang, duurzame bewoning, sociale interactie, intensief gebruik van de openbare ruimte en daarmee ook verantwoordelijkheid voor dezelfde openbare ruimte.

Als gemeente willen we echter niet dat een woonwijk zich volledig vult met gezinnen. We zijn op zoek naar differentiatie in woningen, maar daarmee ook in bewonerssamenstelling. Ook één- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën moeten hier een plek kunnen vinden én zich thuis kunnen voelen. Vandaar stellen we ook dat er naast de eengezinswoningen ook ruimte moet zijn kleinere eenheden. Dit kan zowel grondgebonden als gestapeld gerealiseerd worden.

Gevoel/beleving

Dorps, ongedwongen en lommerrijk. Te allen tijde voorkomen dat de wijk een suburbane 'look-and-feel' krijgt. Gezelligheid zonder het truttige ervan. Sociale cohesie zonder overmatige controle en/of bemoeizucht. Een wijk om je in terug te trekken. Een wijk die vakanties overbodig maakt. Een wijk die je met trots aan anderen laat zien.

Campuszone (evenemententerrein)

Woonmilieus

De ontwikkelingen op het Evenemententerrein moeten bijdragen aan de revitalisering van de kern Soesterberg en aan een levendig dorpshart van deze kern. De locatie biedt de mogelijkheid om ontmoeting en levendigheid tot stand te brengen door voorzieningen onder te brengen op de begane grond van een woongebouw. Door het combineren van functies ontstaat er een aantrekkelijk en levendig geheel. Door de relatie met het Odijkplein en de Rademakerstraat te accentueren wordt het karakter van de verschillende locaties versterkt. De levendigheid wordt als het ware doorgetrokken. De voorzieningen die gerealiseerd zouden kunnen worden op het Evenemententerrein hebben een semiopenbaar of maatschappelijk karakter. Gedacht kan worden aan gelegenheden als een sociaal-cultureel centrum, een bibliotheek, een dagopvang et cetera.

Eerder al werd aangegeven dat er gestreefd moet worden naar differentiatie in zowel stenen als mensen. In de vorige alinea wordt gesproken over een woongebouw met voorzieningen in de plint. Dit woongebouw spreekt specifieke doelgroepen aan (bv. kleine huishoudens, ouderen, huishoudens met een beperkt inkomen), maar is tegelijkertijd onaantrekkelijk voor andere doelgroepen. Deze zouden geacommodeerd kunnen worden met een uitgesproken woonmilieu met eengezinswoningen in het zuidelijke deel van het plangebied. Ten behoeve van een duidelijk profiel van het terrein en het tegengaan van een versnipperd beeld is het raadzaam om, net als bij het bovenbeschreven woongebouw, uit te gaan van één volume. Gedacht kan worden aan onder andere een bouwvorm in een carré of hofwoningen waarbij de tuinen aan de binnenzijde zijn gesitueerd.

Doelgroepen

Laatstgenoemde bouwvorm (aan de zuidzijde van het plangebied) kan aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen en gezinsvormers (zowel uit Soesterberg als van elders). Gezien deze samenstelling is het belangrijk om na te denken over afstemming op deze doelgroep in de openbare ruimte met bv. speelplekken, ruimte voor evenementen et cetera.

De gestapelde bouw met voorzieningen op de begane grond is aantrekkelijk voor een oudere doelgroep die al dan niet zorg nodig heeft. Er moet echter wel rekening worden gehouden met enerzijds de doelstelling om het centrumgebied levendig te houden en anderzijds de visie van Portaal Eemland op hun woningbezit in Soesterberg. Portaal heeft namelijk in haar visie op Soesterberg een opgave beschreven aan de Van Angerenstraat en de Moerbessenberg waarbij de gehele noordzijde van beide straten ingericht wordt voor senioren. Indien de ontwikkelingen op het Evenemententerrein ook eenzijdig of grotendeels voor deze doelgroep worden ingericht, is er het gevaar dat er te veel eenzijdigheid ontstaat in het hart van Soesterberg. Een concentratie van deze doelgroep draagt niet bij aan een levendig dorpshart. Daarvoor is het noodzakelijk differentiatie in zowel stenen als mensen tot stand te brengen.

Soesterberg-Noord

Woonmilieus

Bedrijvigheid, wonen en natuur liggen dicht bij elkaar in dit plangebied. Om prettig te kunnen wonen in de nabijheid van industrie, moet er een overgangszone komen. Deze zone zou gevormd kunnen worden door een groenstedelijk milieu te creëren waar wonen en werken gecombineerd worden.

Een enclavistisch milieu op Soesterberg-Noord moet worden voorkomen door aansluiting te zoeken bij het woonmilieu dat gerealiseerd wordt op het aangrenzende deel van de vliegbasis. Dit is van essentieel belang daar er niet te verwachten is dat er in Soesterberg zelf de afnamecapaciteit bestaat voor het volledige aanbod op het voormalige bedrijventerrein; nieuwkomers zullen niet in een enclave willen wonen in een onbekende omgeving. Het zal derhalve moeilijk zijn om een op zich staande woningbouwlocatie te vullen en deze bij te laten dragen aan het vergoten van de gebiedskwaliteit en het revitaliseren van Soesterberg.

De mate van openheid en de verbinding met de vliegbasis zijn van grote invloed op de differentiatie in de zin van typologie, prijsniveau, doelgroepen et cetera. Dit enerzijds door de oriëntatie van het gebied en anderzijds de fysieke kwaliteit van het gebied. Indien er sprake is van een open en natuurlijk karakter en een duidelijke verbinding met de vliegbasis kan de nieuwe buurt op het noorden gericht worden. Dit betekent dat de nabijheid van natuur en recreatie zichtbaar is en dit voor bewoners gevoelsmatig bij de woning hoort. Indien er geen verbinding met de vliegbasis tot stand komt en er dus geen open karakter wordt gerealiseerd, krijgen de woonbuurtjes een binnenwaartse oriëntatie.

Doelgroepen

Het milieu dat aan de noordzijde Soesterberg-Noord kan worden gerealiseerd kan, door de aansluiting bij de vliegbasis, mogelijkheden geven voor mensen die de allure en uniciteit van de vliegbasis graag willen, maar (wellicht) minder budget hebben. De woningen waar wonen en werken gecombineerd worden kunnen ruimte bieden aan zzp'ers en aan ondernemers met een beperkte ruimtevraag en minimale hinder.



Afb. 3 & 4 voorbeeldtypologieën plangebied Soesterberg-Noord

Gezien de beperkte schaalgrootte van het gehele gebied in het algemeen en Soesterberg-Noord in het bijzonder is het met betrekking tot de mogelijke inpassing van sociale huur van belang dat er in de toewijzing veel aandacht is voor leefstijlen en doelgroepen. Er moet wat betreft normen en waarden aansluiting worden gezocht bij het woonmilieu dat wordt gecreëerd aan de noordzijde van Soesterberg-Noord en op de vliegbasis. Dit om te voorkomen dat er te grote verschillen ontstaan langs deze lijn

(naast die langs de sociaal-economische lijn). Net als in de paragraaf over de vliegbasis kan dat op een natuurlijke wijze gestimuleerd worden door een bepaald segment te creëren waarbij woningen bijvoorbeeld een maatschappelijke leefstijl (duurzaamheid, collectiviteit et cetera) uitstralen.

Rademakerstraat en –hof

Woonmilieus

Op de hoek Odijkplein/Rademakerstraat worden gestapelde woningen gerealiseerd in een centrumdorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door een relatief hoge dichtheid en/of meer voorzieningen dan in een regulier dorps woonmilieu.

Het binnenterrein ten noorden van de Rademakerstraat, de Rademakerhof, is ingekapseld tussen bestaande bouw; deels woningbouw, deels bedrijfsgebouwen. Momenteel is het een gesloten woonmilieu; individualistisch, afstandelijk en naar binnen gericht (veel hekken, schuttingen en signalen naar buiten dat het om eigen terrein gaat). Verder betreft het grotendeels achterkanten gericht op het binnenterrein. Betreffende achterkanten zijn een risico voor de aantrekkingskracht van het binnenterrein.

Doelgroepen

Woningen op de locatie Odijkplein zullen aantrekkelijk zijn voor alleenstaanden, jongerenhuishoudens zonder kinderen en ouderen. De nabijheid van winkelveorzieningen zal als pré worden gezien.

Gezien de ingekapselde situatie op de Rademakerhof en gezien het bestaande woonmilieu is aan te raden hier een segment te laten verrijzen dat aansluit bij de wensen van (kleine) huishoudens uit Soesterberg. Voor vestigers van buiten is dit geen aantrekkelijke locatie.