



Woningbehoefte- onderzoek 2019

Gemeente Soest

3 oktober 2019

Definitief



DATUM 3 oktober 2019

TITEL Woningbehoefte-onderzoek 2019

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Soest

AUTEUR(S) Menno van Setten
Davy van Beers

PROJECTNUMMER 342.103/G

STATUS Definitief

Inhoud

Samenvattende conclusies	4
1 Inleiding	7
2 De bevolkingsontwikkeling in beeld	8
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	9
2.2 Recente verhuisbewegingen	12
3 De bestaande woningvoorraad in beeld	15
3.1 Kenmerken woningvoorraad	15
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad	21
3.3 Ontwikkelingen koop- en huurmarkt	22
4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	26
4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	26
4.2 Kwalitatieve woningbehoefte	27
4.3 Wonen met zorg	36
Bijlage 1: begrippenlijst	39
Bijlage 2: huur- en inkomensgrenzen 2019	40
Bijlage 3: aanvullende tabellen en grafieken bij hoofdstuk 2	41
Bijlage 4: aanvullende tabellen en grafieken bij hoofdstuk 3	42
Bijlage 5: aanvullende tabellen en grafieken bij hoofdstuk 4	46
Bijlage 6: relevante factoren behoefte aan sociale huurwoningen	47
Bijlage 7: beschrijving CBS Microdata/WoON 2018	48

Samenvattende conclusies

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2009-2018

- De gemeente Soest is de afgelopen jaren met ruim 500 inwoners gegroeid.
- De groei van de bevolking wordt verklaard door het binnenlands migratiesaldo. Vanaf 2012 is het geboortesaldo negatief en is er dus geen sprake meer van groei op basis van natuurlijke ontwikkeling.
- Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat Soest een aantrekkelijke gemeente is voor gezinnen. Sinds 2013 trekt Soest per saldo mensen in de leeftijd 25-49 jaar aan. Deze ontwikkeling kan op termijn mogelijk zorgen voor een positief migratiesaldo.
- Soest heeft een sterke binding met zowel de gemeente Amersfoort als de gemeente Utrecht. Tussen Soest en deze twee gemeenten vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. Per saldo trekt Soest mensen aan uit Utrecht en 'verliest' Soest mensen aan Amersfoort. Duidelijk is dat Soest een aantrekkelijk woonmilieu biedt voor huishoudens in twee woningmarktgebieden waar veel druk op staat (regio Utrecht en regio Amersfoort). Binnen de gemeente Soest verhuisden in de periode 2011-2017 ruim 13.000 personen, gemiddeld bijna 1.800 per jaar.
- De inkomens in Soest liggen hoger dan het landelijk gemiddelde. Binnen de gemeente zijn er wel degelijk verschillen. In Klaarwater en Smitsveen zijn de inkomens lager dan gemiddeld. In Soest-Zuid ligt het gemiddelde inkomen het hoogst.
- De gemeente trok de afgelopen jaren relatief veel kleine huishoudens tot 50 jaar en gezinnen aan. Hierbij valt op dat jonge huishoudens (tot 30 jaar) zich relatief sterk richten op De Eng-Soest-Midden en Smitsveen. Gezinnen zijn relatief sterk georiënteerd op Soest-Zuid en Boerenstreek. In 't Hart-Soestdijk zijn veel ouderen van buiten de gemeente komen wonen (75-plussers). Mogelijk heeft dit met aanbod te maken van woningen en zorg.

Samenstelling van de woningvoorraad

- In de gemeenst Soest staan 20.479 woningen. De voorraad bestaat voor 63% uit koopwoningen, 22% uit sociale huurwoningen en 14% uit particuliere huurwoningen.
- In Smitsveen en De Eng staan relatief veel corporatiewoningen. In Soest-Zuid, Boerenstreek en 't Hart-Soestdijk staan veel koopwoningen. Opvallend is dat in Klaarwater 28% particuliere huur is.
- De koopvoorraad in Soest is relatief duur. 45% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 350.000 en ruim 20% heeft een waarde van meer dan € 500.000.
- Van de sociale huurvoorraad heeft 68% een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens en 79% tot de tweede aftoppingsgrens. Hierbij geldt dat eengezinswoningen duidelijk een hogere huurprijs hebben dan appartementen.
- Een groot deel van de corporatievoorraad (61%) is gebouwd in periode voor 1970. De corporatievoorraad is gemiddeld ouder dan de particuliere huur- en koopvoorraad.

Ontwikkelingen koop- en huurmarkt

- Afgelopen jaren is de druk op de koopmarkt sterk opgelopen. Het aantal transacties is gestegen evenals de gemiddelde transactieprijs. In 2018 valt op dat het aantal transacties overigens lager is dan in de jaren daarvoor. Het beschikbare aanbod lijkt daarmee af te nemen.
- Ook de druk op de sociale huurmarkt is de afgelopen jaren sterk opgelopen. Dit is vooral te zien in de toename van het gemiddeld aantal reacties en de stijging van de zoektijd met loting.

Toekomstige bevolkingsontwikkeling

- De komende jaren groeit het aantal huishoudens in de gemeente Soest. Gelet op de positie van Soest in de regio en afhankelijk van te maken beleidskeuzes en beschikbare bouwlocaties heeft Soest veel mogelijkheden om te sturen in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de komende jaren en daarbij haar rol te pakken in de regionale opgave.
- De komende jaren is er sprake van vergrijzing als een afname van de middengroep. Daarbij neemt het aandeel gezinnen af en neemt het aandeel kleine huishoudens van 65 jaar en ouder toe.

Huidige schaarste en tekort in de sociale huur

- Concluderend, op basis van de stijging van het aantal reacties, het aantal mutaties en aanbiedingsresultaat per huurprijsklasse, is er sprake van forse en toenemende schaarste in het sociale huursegment. In de huurprijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 424) en tot de liberalisatiegrens (€ 720) is de schaarste het meest urgent. Hierbij is er een grote kans op verdringing als niet meer wordt gereguleerd en/of voldoende aanbod wordt gecreëerd.
- Het huidige tekort aan sociale huurwoningen is gebaseerd op de verhouding tussen het aantal reacties en het aantal weigeringen. Als de verhouding tussen het aantal reacties en het aantal weigeringen groter is dan 20 is er sprake van een tekort. In Soest is deze verhouding in 2018 gelijk aan 37. Er zijn 290 woningen in de sociale huur extra nodig om het huidige tekort weg te werken.

Gewenste omvang sociale voorraad

- Ruim de helft van de huurtoeslagdoelgroep (56%) woont in een corporatiewoning, tegenover 31% tot de lage inkomensgrens (€ 38.035) en 24% tot de hoge inkomensgrens sociale huur (€ 42.436).
- De goedkope scheefheid bedraagt 22%, namelijk 5% boven € 38.035 en 17% boven € 42.436.
- Begin 2018 waren er 4.505 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 290 sociale huurwoningen en de veranderde oriëntatie op sociale huur per economisch scenario, ramen we de behoefte aan sociale huur in 2025 als volgt:
 - o Bij een laag economisch scenario: inloop tekort +290, veranderde behoefte +90 → sociale huur in 2025 4.885 sociale huurwoningen (totale behoefte 380 woningen extra).
 - o Bij een midden economisch scenario: inloop tekort +290, veranderde behoefte +15 → sociale huur in 2025 4.810 sociale huurwoningen (totale behoefte 305 woningen extra).
 - o Bij een hoog economisch scenario: inloop tekort +290, veranderde behoefte -60 → sociale huur in 2025 4.735 sociale huurwoningen (totale behoefte 230 woningen extra).

Kwalitatieve woningvraag

- In de sociale en particuliere huursector is er meer vraag dan aanbod van appartementen, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen achterblijft bij het aanbod. Met de harde en zachte bouwplannen wordt het aanbodtekort grotendeels teniet gedaan.
- In de koopsector is de vraag naar goedkope rijwoningen en appartementen groter dan het aanbod. De plannen zijn niet voldoende om aan de vraag te voldoen. Naar duurdere koopappartementen is meer vraag dan aanbod tot 2025. De huidige plannen verlagen het tekort aan aanbod maar lossen deze niet helemaal op. De vraag naar duurdere rijwoningen, 2-onder-1 kap- en vrijstaande woningen is lager dan het aanbod. Het aanbodoverschot wordt met de huidige harde en zachte plannen vergroot. Het vrijkomende aanbod zal echter niet leeg komen te staan. Gelet op de druk op de regionale woningmarkt zullen regionale woningzoekers hier hun plek vinden. Er is daarom weinig risico op leegstand.
- De confrontatie tussen kwalitatieve vraag en aanbod is gebaseerd op basis van een analyse waarin doorstroming plaats gaat vinden. De praktijk kan echter zijn dat er minder sprake is van doorstroming.
- Een ander punt is dat deze analyse is gebaseerd op de ontwikkeling van huishoudens in Soest. Aangezien Soest een aanbiedersmarkt is, kan de gemeente keuzes maken in het bouwprogramma, bijvoorbeeld door het bouwen van extra woningen voor het aantrekken van gezinnen.
- Uit de analyse komt naar voren dat er in de gemeente Soest tot en na 2025 in de huur vooral behoefte aan sociale en particuliere huurappartementen en in de koop vooral aan goedkope rijwoningen en appartementen in verschillende prijsklassen. In de sociale huur moeten minimaal 90 woningen worden toegevoegd om de huidige druk in stand te houden.
- Op basis van kwalitatieve vraag en aanbod is er tot 2025 behoefte aan 720 extra woningen en daar bovenop tot 2030 370 extra woningen.¹ In totaal bijna 1.100 woningen.

¹ De categorieën waar het aanbod de vraag overstijgt zijn hierbij niet meegerekend, omdat regionale woningzoekers deze woningen zullen betrekken.

- Advies behoefte per kern: ongeveer 80-85% van de nieuwe woningen wordt in de kern Soest gebouwd en 15-20% in Soesterberg. In Soest ligt het accent, gezien het aantal ouderen, wat meer op appartementen in de koop- en huursector, waarbij in verhouding tot de behoefte sterker wordt ingezet op particuliere huur en duurdere koop. In Soesterberg ligt het accent iets meer op goedkope koopwoningen (vooral eengezins- maar ook meergezinswoningen), de sociale huur en goedkopere koopappartementen. Om in te spelen op de lokale behoefte kan in de kern Soest tot 15% sociale huur worden toegevoegd en in de kern Soesterberg tot 20% sociale huur.
- Kwalitatieve woningbehoefte na 2030: op termijn verandert geleidelijk de vraag onder invloed van demografische trends. Meer ouderen verlaten de woningmarkt en er komen steeds minder jongeren op de markt. Dit leidt tot een lagere woningbehoefte van circa 50 woningen per jaar (tegenover circa 100 woningen per jaar in de periode 2018-2025 en circa 70 woningen per jaar in 2025-2030). De ouderen die op termijn de woningmarkt verlaten behoren tot de generaties die nu vaak een koopwoning bezitten. Hierdoor komt een groot aanbod in de koopsector vrij. Er zal ontspanning in de koopsector voelbaar zijn; in het bijzonder in de kwalitatief mindere delen van de woningmarkt: vaak de eenvoudige rijwoningen en woningen die technisch en energetisch verouderd zijn. Andere delen van de woningvoorraad zullen hun waarde behouden.
- Door de toename van het aandeel ouderen zal de vraag naar appartementen in alle segmenten (sociale huur, vrije sectorhuur, koop) na 2030 relatief toenemen. In de prioritering van het bouwprogramma zal daarom sterker ingezet moeten worden op dit type woningen.
- Er worden slechts beperkte opgaven voor wonen met zorg voorzien in aanvulling op de kwalitatieve behoefte. Doordat nieuwe generaties steeds meer in koopwoningen wonen, zijn er voldoende woningen in de sociale huur beschikbaar om in de behoeften van wonen met zorg te voorzien. Ook een eventuele groeiende vraag als gevolg van vergrijzing kan hiermee worden opgevangen.

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Soest gaat aan de slag met een actueel integraal beleid voor de fysieke leefomgeving, waarbij wonen één van de belangrijke onderwerpen is. De gemeente heeft behoefte aan inzicht in het huidige functioneren van de lokale woningmarkt en een vooruitblik richting 2025, 2030 en 2040. Dit onderzoek bouwt voort op het onderzoek dat Companen in 2016 heeft uitgevoerd met betrekking tot inwonersprognoses. De uitkomsten van dat onderzoek kunnen als leidraad en toetsingskader dienen voor het toekomstige woonbeleid van de gemeente Soest. Specifiek moet hierbij toetsing plaatsvinden van en inzicht geboden worden in:

- behoeften per kern en wijk bij nieuwbouwprojecten;
- woningbouwplannen in Soesterberg;
- behoefte van wonen met zorg;
- kwalitatieve woningbehoeften;
- specifieke behoeften in de sociale huur.

Doel van het onderzoek

Het onderzoek moet een helder inzicht geven in woningbehoefte binnen de gemeente, nu en op langere termijn, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteit. Het uitgangspunt is te komen tot een gemeenschappelijke basis voor het maken van verdere beleidskeuzes rond wonen in de gemeente Soest.²

Wij vatten de onderzoeksvragen als volgt samen:

1. Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking en huishoudens er per kern en per wijk uit, en hoe heeft deze zich ontwikkeld in de periode 2009-2019?
2. Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad (sociale huur, middenhuur en koop) er per kern en per wijk uit?
3. Welke verhuisbewegingen hebben er in het verleden plaatsgevonden binnen en tussen kernen/wijken en van en naar Soest?
4. Welke behoefte is er aan wonen met zorg (aansluitend bij het eerdere onderzoek hiernaar)?
5. Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoeftenontwikkeling per kern en per wijk in 2025, 2030 en 2040?
6. Wat is de wenselijke omvang van de sociale voorraad per kern en per wijk?
7. Welke woningen (type, formaat, prijs, huur/koop) dienen de komende jaren per kern en per wijk toegevoegd te worden om in de woningbehoefte te kunnen voorzien?

Onderzoeksmethodiek

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse (feitelijk) bronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en de verhuisbewegingen gebaseerd op CBS Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en is aangevuld met gegevens van Portaal en de Alliantie. Voor de analyse van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijk verhuisbewegingen van de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON2018-onderzoek)³.

² Zie bijlage 1 voor een begrippenlijst.

³ De respons van huishoudens uit alleen de gemeente Soest op het WoON2018 is te klein om betrouwbare uitspraken te doen. Daarom is er voor gekozen een profiel op te stellen op basis van referentiegemeenten met een vergelijkbaar woningmarktprofiel als Soest.

2 De bevolkingsontwikkeling in beeld

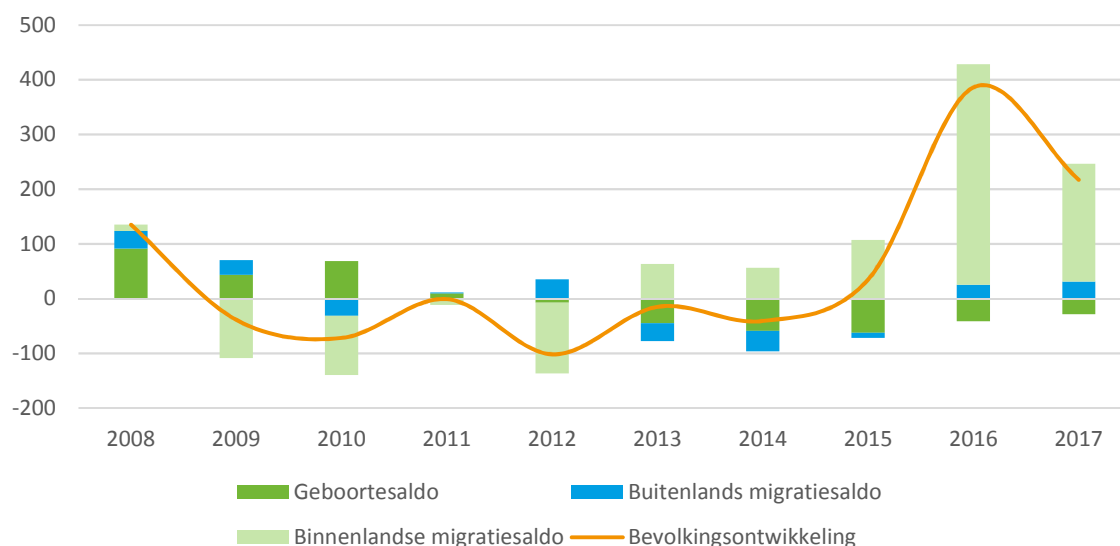
Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Soest. We kijken terug en schetsen een toekomstbeeld. Deze bevolkingstrends zijn van groot belang om inzicht te hebben in de toekomstige woningopgave. Hieronder worden de verschillende wijken van de gemeente Soest weergegeven. Alle wijken behalve Soesterberg behoren tot de kern Soest. De wijk Soesterberg is ook een kern. De gemeente Soest bestaat derhalve uit de kernen Soest en Soesterberg.



2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Per 1 januari 2019 telde de gemeente Soest 46.194 inwoners. Sinds 2010 is dit inwonertal met ruim 500 personen toegenomen. De ontwikkeling van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (sterftegevallen minus geboorten), het binnenlands migratiesaldo (verhuizingen tussen gemeenten) en het buitenlands migratiesaldo (verhuizingen van en naar het buitenland).

Figuur 2.1: Gemeente Soest. Bevolkingsontwikkeling, 2008-2017



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

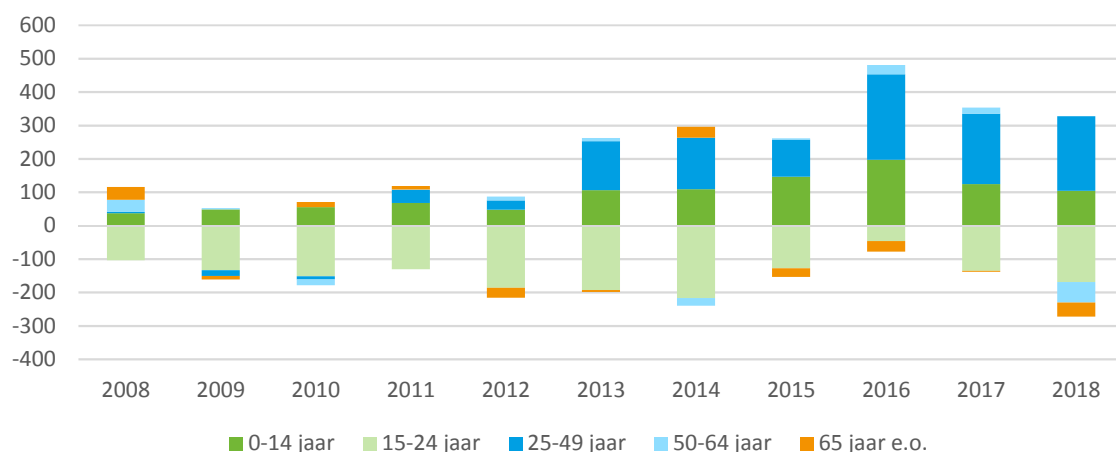
Bevolkingsgroei door binnenlands migratiesaldo

In de periode 2009-2014 is de bevolkingsontwikkeling negatief en vanaf 2015 positief. Hier liggen een aantal ontwikkelingen aan ten grondslag. De belangrijkste ontwikkeling is het binnenlands migratiesaldo dat in de loop der tijd positiever is geworden. Vanaf 2013 vestigen meer mensen zich in de gemeente Soest dan dat er mensen vertrekken. Een tegengesteld effect is de afname van het geboortesaldo in de periode 2008-2018. Tot 2012 is het aantal geboorten groter dan het aantal sterftegevallen, terwijl vanaf 2012 het omgekeerde het geval is. Daarbij valt wel op dat het geboortesaldo sinds 2015 iets minder negatief is. Het buitenlands migratiesaldo fluctueert over de tijd. Waarschijnlijk speelt de instroom van statushouders hierbij een rol.

Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In onderstaand figuur is duidelijk te zien dat verhuisbewegingen verschillen tussen de leeftijdsklassen. Sinds 2013 is de leeftijdsgroep van 25-49 jaar de grootste zich vestigende groep. Het verhuissaldo van deze leeftijdscategorie valt samen met het positief saldo van meeverhuizende kinderen in de categorie van 0-14 jaar. De leeftijdscategorie 15-24 jaar is in de grootste vertrekkende groep. Dit is een gebruikelijk beeld voor gemeenten zonder hoger onderwijs.

Figuur 2.2: Gemeente Soest. Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse, 2008-2018



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

Verhuisbewegingen tussen gemeenten

De gemeente Soest kent een vestigingsoverschot van gemiddeld 88 personen per jaar: in de periode 2011-2017 vestigden zich 13.754 inwoners en vertrokken er 13.051. De verhuisbewegingen tussen Soest en andere Nederlandse gemeenten zijn sterk regionaal georiënteerd. Soest heeft de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Amersfoort: in de periode 2010-2017 vestigden 2.234 mensen uit Amersfoort zich in Soest en vertrokken er 2.494 mensen uit Soest naar Amersfoort. Daarmee 'verliest' Soest per saldo 260 inwoners aan Amersfoort, gemiddeld 33 per jaar.

Tabel 2.1: Gemeente Soest. Verhuisbewegingen binnen Soest en tussen Soest en andere gemeenten, 2011-2017

	Vestiging		Vertrek		Saldo
<i>Verhuizingen binnen de gemeente</i>	13.174		13.174		0
Gemeente Amersfoort	2.234	16%	2.494	19%	-260
Gemeente Utrecht	1.703	12%	1.288	10%	415
Gemeente Baarn	973	7%	900	7%	73
Gemeente Amsterdam	878	6%	797	6%	81
Gemeente Zeist	866	6%	797	6%	69
Gemeente Hilversum	528	4%	499	4%	29
Overig woningmarktregio	766	6%	876	7%	-110
Overig Utrecht	1.675	12%	1.515	12%	160
Overig Nederland	4.131	30%	3.885	30%	246
Nederland totaal vestiging/vertrek	13.754	100%	13.051	100%	703

Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

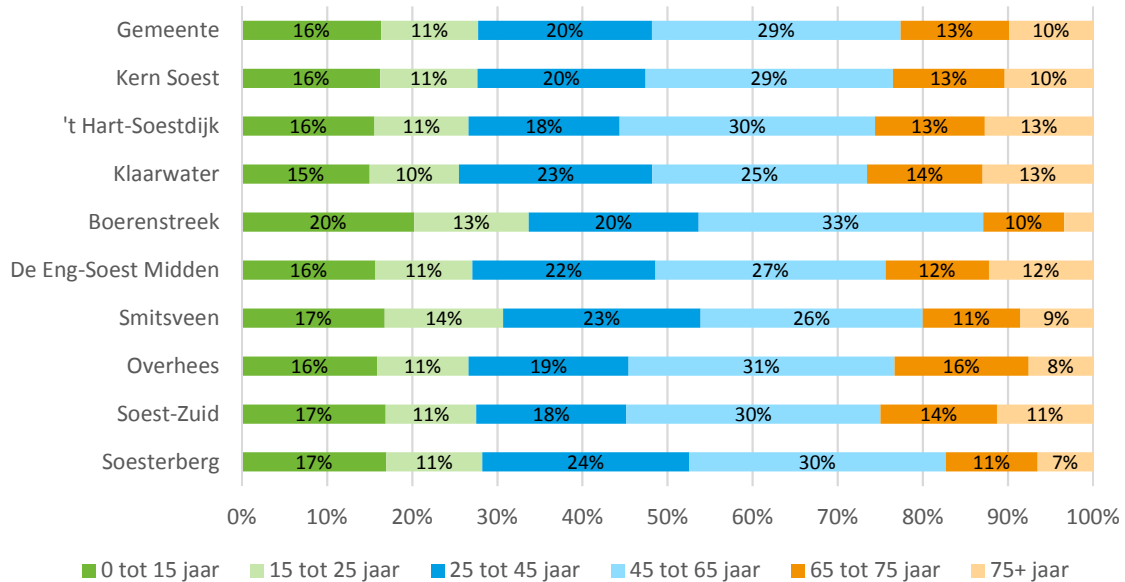
Daartegenover staat dat Soest netto meer vestigers heeft uit Utrecht (gemiddeld 52 per jaar en Amsterdam, Baarn, Zeist en Hilversum (gemiddeld 10 of minder per jaar). Het verhuissaldo is negatief met de overige gemeenten uit de woningmarktregio (gemiddeld 14 per jaar) en positief met de overige gemeenten uit de provincie Utrecht en de rest van Nederland (respectievelijk 20 en 30 per jaar). Binnen de gemeente Soest verhuisden in de periode 2011-2017 ruim 13.000 personen, gemiddeld bijna 1.800 per jaar.

Leeftijdsopbouw per kern en wijk

Op dit moment is ongeveer 23% van de bevolking 65 jaar of ouder. De verschillen in leeftijdsopbouw tussen kernen en wijken zijn relatief beperkt. Vooral Boerenstreek wijkt qua samenstelling af door een

lager percentage ouderen en een hoger percentage kinderen tussen de 0 en 15 jaar. Deze wijk heeft dan ook een relatief jonge leeftijdsopbouw.

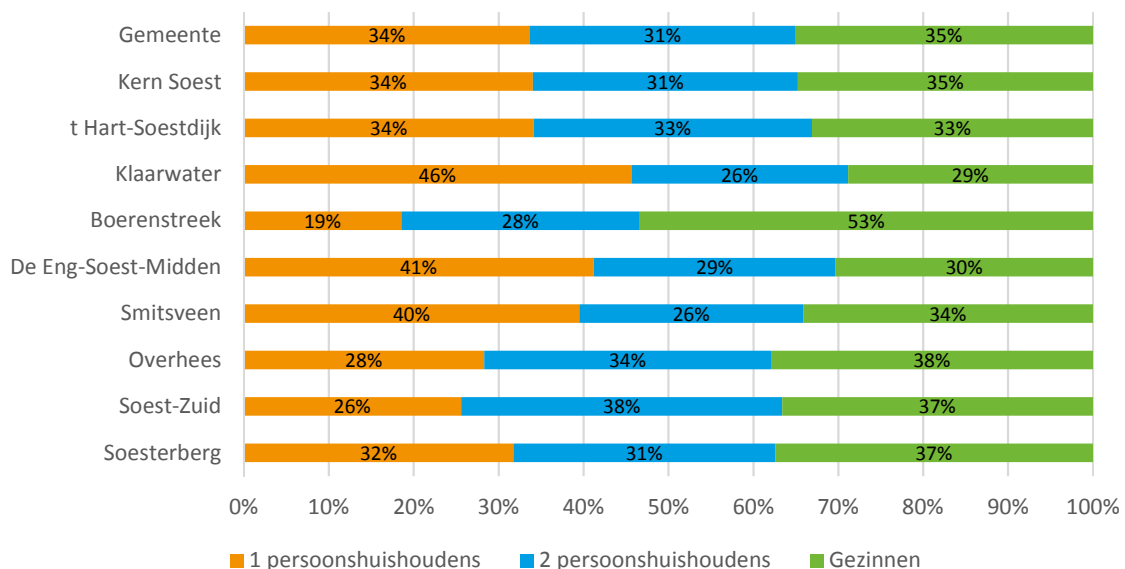
Figuur 2.3: Gemeente Soest. Leeftijdsopbouw per kern en wijk, 1 januari 2019⁴



Bron: BRP gemeente Soest 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

In de huishoudenssamenstelling is bovenstaande constatering met betrekking tot Boerenstreek terug te zien. Waar in alle wijken het aandeel gezinnen iets meer dan een derde is met percentages tussen de 29% en 38%, bestaat in Boerenstreek meer dan de helft van de huishoudens (53%) uit gezinnen.

Figuur 2.4: Gemeente Soest. Huishoudenssamenstelling per kern en wijk 2018



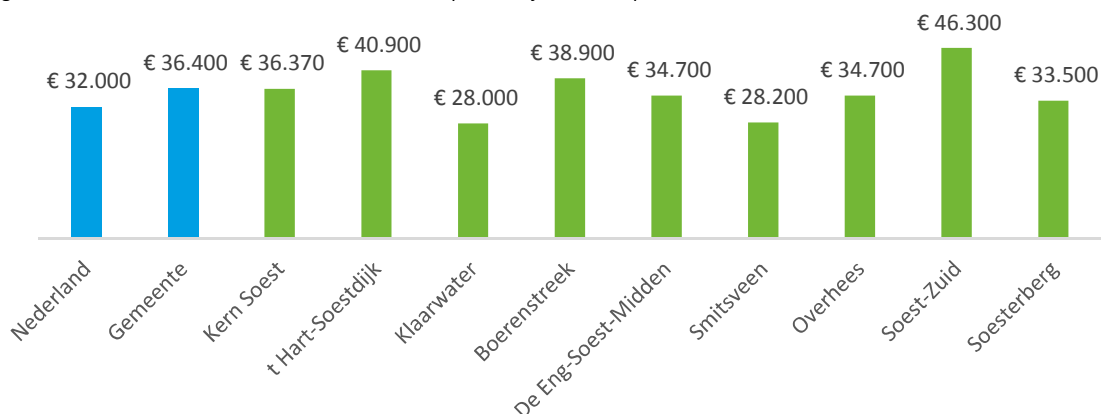
Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

⁴ In Bijlage 3 is een uitsplitsing opgenomen naar eengezins-/meergezinswoningen. In Klaarwater, De Eng-Soest Midden en Smitsveen wonen in verhouding relatief veel 65-plussers in meergezinswoningen.

Besteedbaar inkomen per wijk

Het gemiddeld besteedbaar inkomen⁵ ligt in de gemeente Soest € 4.400 hoger dan het Nederlands gemiddelde. Tussen de wijken zijn er grote verschillen. Zo ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen in Klarwater (€ 28.000) en in Smitsveen (€ 28.200) lager dan het Nederlands gemiddelde, terwijl alle overig wijken hoger uitkomen. De hoogste uitschieter is de kern Soest-Zuid met een gemiddeld besteedbaar inkomen dat € 14.300 hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Figuur 2.5: Gemeente Soest. Gemiddeld besteedbaar persoonlijk inkomen per kern 2017



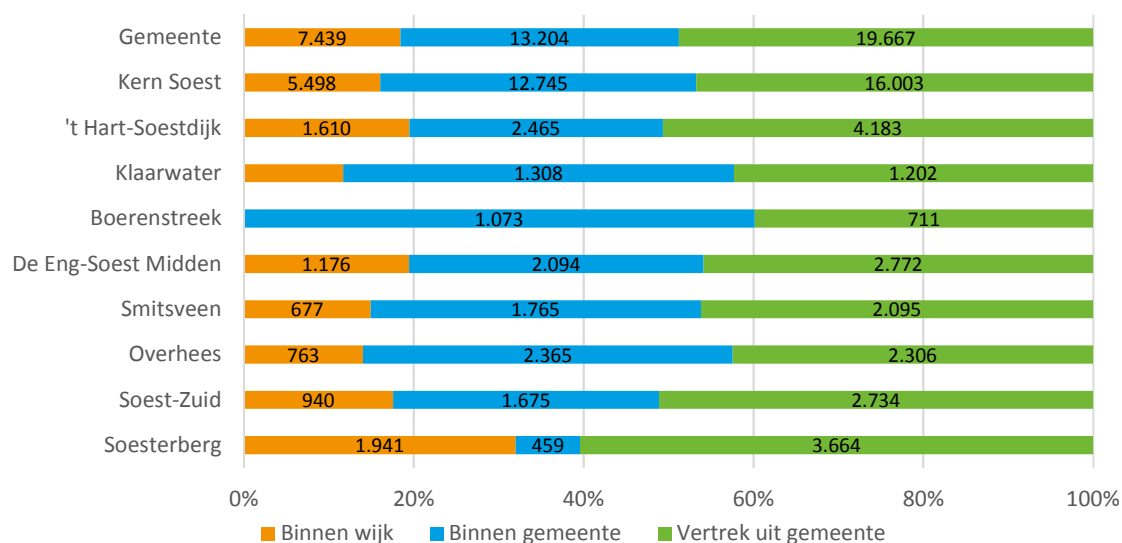
Bron: CBS 2019, bewerking Companen. Gegevens Boerenstreek zijn van 2016.

2.2 Recente verhuisbewegingen

Om de woningmarktpositie van de kernen en wijken in de gemeente Soest te bepalen zijn alle (feitelijke) verhuisbewegingen in de periode 2006 tot en met 2016 geanalyseerd. Hiermee worden de relaties tussen de wijken inzichtelijk, evenals welke doelgroepen (huishoudtypen, leeftijd) zich op welke wijken richten.

Binding met de wijk

Figuur 2.6: Gemeente Soest. Binding per kern en wijk (verhuisbewegingen totaal, 2006-2016 (personen))



Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

⁵ Zie bijlage 1 voor de definitie van besteedbaar inkomen.

In de periode 2006 - 2016 vertrok bijna de helft van de verhuisde personen uit de gemeente Soest, een derde verhuisde binnen de gemeente en een vijfde verhuisde binnen dezelfde wijk. Boerenstreek en Soesterberg wijken het meest af van dit gemeentelijk beeld. In Boerenstreek verhuisde 60% binnen de gemeente en vertrok het laagste percentage uit de gemeente Soest (40%). Vanuit Soesterberg vertrokken de meeste mensen uit de gemeente, namelijk 60%. In vergelijking met Nederland wordt er relatief weinig verhuisd binnen de wijk en veel vanuit de regio.

Verhuisrelaties tussen de wijken

We zoomen verder in op de verhuisbewegingen die plaatsvonden tussen de wijken in de gemeente Soest. De groene vlakken zijn hierbij verhuisbewegingen binnen de wijk. Het valt op dat het aandeel verhuisbewegingen vanuit alle wijken naar Boerenstreek 3% of minder is. Dit komt waarschijnlijk door de grootte van de wijk.⁶ Vanuit Klarwater (11%), Boerenstreek (15%) en Overhees (10%) vertrekt een relatief groot aandeel naar 't Hart-Soestdijk.

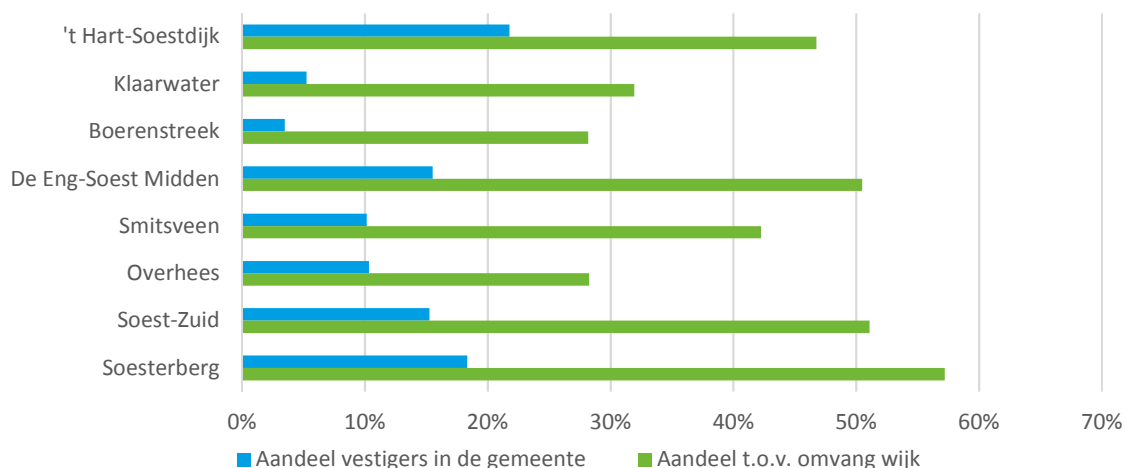
Tabel 2.2: Gemeente Soest. Verhuisbewegingen tussen wijken, 2006 - 2016 (personen)⁷

		Huidige wijk									Totaal
		't Hart-Soestdijk	Klaarwater	Boerenstreek	De Eng-Soest Midden	Smitsveen	Overhees	Soest-Zuid	Soesterberg	Vertrek	
Vorige wijk	't Hart-Soestdijk	19%	4%	2%	8%	5%	5%	5%	1%	51%	100%
	Klaarwater	11%	12%	0%	9%	8%	10%	4%	0%	45%	100%
	Boerenstreek	15%	0%	0%	9%	8%	14%	8%	0%	47%	100%
	De Eng-Soest Midden	9%	5%	1%	19%	6%	6%	6%	1%	46%	100%
	Smitsveen	8%	5%	3%	9%	15%	8%	4%	2%	46%	100%
	Overhees	10%	6%	3%	10%	8%	14%	6%	1%	42%	100%
	Soest-Zuid	8%	3%	2%	9%	4%	5%	18%	1%	51%	100%
	Soesterberg	1%	0%	0%	2%	1%	1%	1%	32%	61%	100%
	Totaal	10%	4%	2%	9%	6%	7%	6%	6%	49%	100%

Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Aandeel vestigers per wijk

Figuur 2.7: Gemeente Soest. Aandeel vestigers van buiten de gemeente Soest en aandeel t.o.v. omvang wijk, 2006 - 2016 (personen)



Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

⁶ Het CBS stelt zeer strenge eisen bij het vrijgeven van gegevens op basis van microdata. Hierdoor worden kleinere aantallen soms afgeschermd waardoor het precieze aantal niet te achterhalen is.

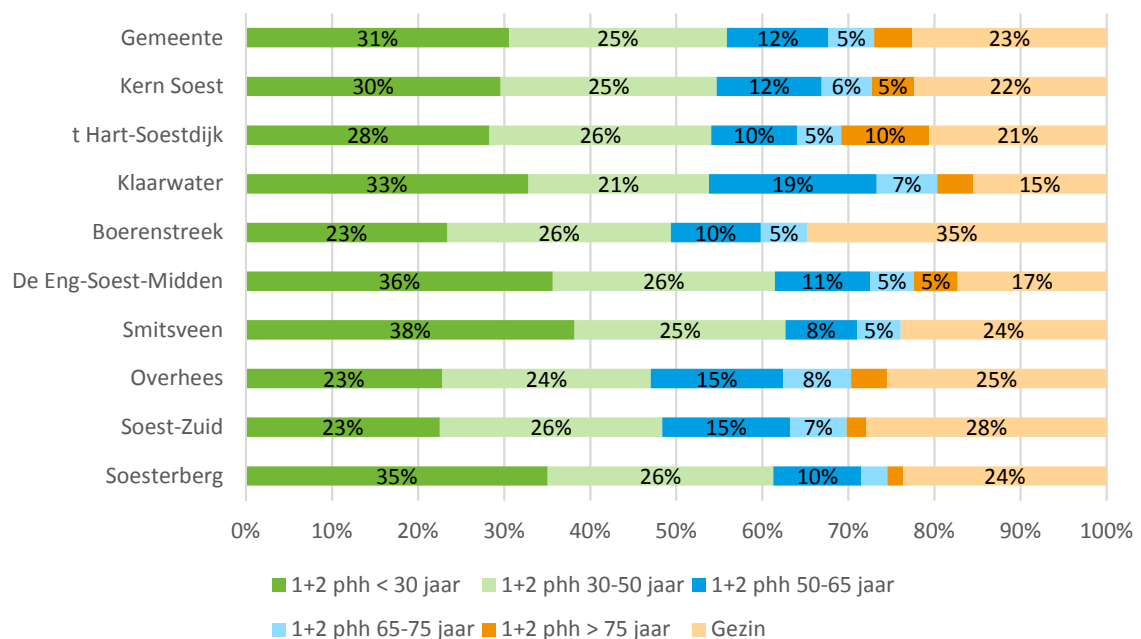
⁷ Het is niet mogelijk tabel 2.2 uit te splitsen naar huur en koop.

Van de mensen die in de gemeente Soest zijn komen wonen, vestigden zich de meeste mensen in 't Hart-Soestdijk en Soesterberg. Hierbij speelt uiteraard ook de omvang van de wijken een rol. Om inzichtelijk te maken welke kernen naar verhouding veel of weinig vestigers aantrekken, relateren we het aantal vestigers aan de bevolkingsomvang. Op basis hiervan concluderen we juist dat Soesterberg, Soest-Zuid en de Eng-Soest Midden in relatie tot hun grootte de meeste vestigers ontvangt, alle drie meer dan 50%.

Vestigers van buiten de gemeente naar huishoudenstype

De grootste groep vestigers in de gemeente Soest zijn één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 30 jaar (31%) en van 30 tot 50 jaar (25%) evenals gezinnen (23%). De Boerenstreek en Soest-Zuid trekken relatief veel gezinnen aan, terwijl De-Eng-Soest-Midden, Smitsveen en Soesterberg relatief veel jonge huishoudens aantrekken.

Figuur 2.8: Gemeente Soest. Vestigers naar huishoudenstype per kern en wijk, 2006-2016 (huishoudens)



Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

3 De bestaande woningvoorraad in beeld

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling eigendom, type, prijsklasse en energielabel. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de huur- en koopmarkt en de bewoning van de woningvoorraad.⁸

3.1 Kenmerken woningvoorraad

Ruim drie vijfde woningvoorraad is een koopwoning

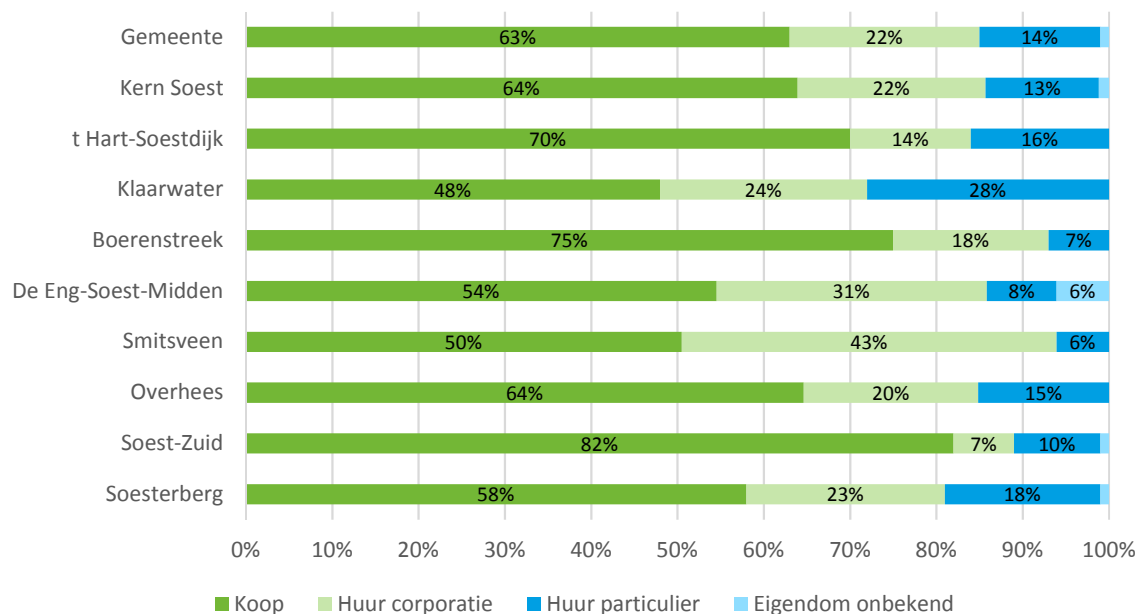
De gemeente Soest telt begin 2018 20.479 woningen (in 2009 waren er 19.548 woningen). Van de huidige woningvoorraad is 63% een koopwoning, circa 24% een corporatiewoning en 13% een particuliere huurwoning. Portaal is met 3.699 woningen veruit de grootste sociale verhuurder in Soest, De Alliantie volgt met 608 woningen en overige partijen bezitten in totaal 665 sociale huurwoningen. Het particuliere huurbezit bestaat uit een variëteit aan verhuurders: commerciële partijen, pensioenfondsen tot aan particulieren die enkele woningen verhuren.

Tabel 3.1: Gemeente Soest. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 1 januari 2018

	Aantal	Percentage
Koopvoorraad	12.902	63%
Huur corporatie – Portaal	3.699	18%
Huur corporatie – De Alliantie	608	3%
Huur corporatie – Cocon	467	2%
Huur corporatie – overig	198	1%
Huur particulier	2.400	12%
Eigendom onbekend	205	1%
Gemeente Soest	20.479	100%

Bron: CBS 2019, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Figuur 3.1: Gemeente Soest. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom per kern en wijk, 1 januari 2018



Bron: CBS 2019, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

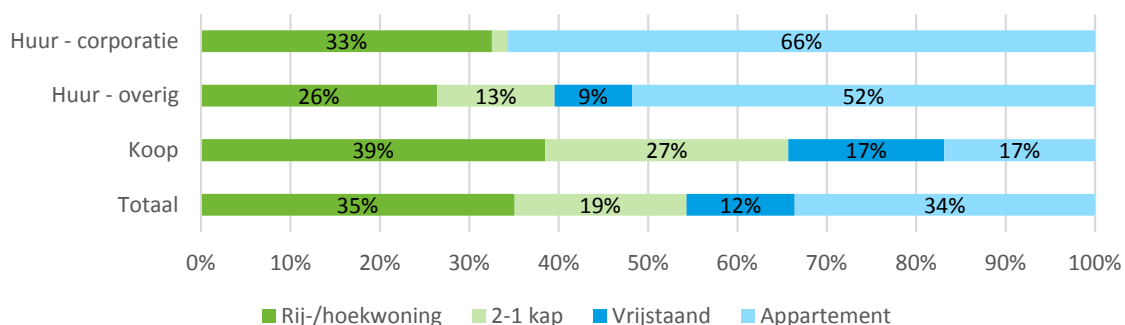
⁸ Zie bijlage 2 voor een overzicht van de huur- en inkomensgrenzen 2019.

In Soest-Zuid staan naar verhouding veel koopwoningen (82%). Het aandeel corporatiewoningen is daar dan ook het laagst (7%). In Smitsveen staan de meeste corporatiewoningen (43%). Klaarwater heeft het grootste aandeel particuliere huur (28%).

Ruim een derde woningvoorraad is een rij-/hoekwoning

Ongeveer een derde van de woningvoorraad in Soest bestaat uit rij-/hoekwoningen (35%), dit geldt ook voor appartementen die een derde van het totaal uitmaken (34%). Daarnaast is ongeveer 19% een 2-onder-1-kapwoning en 12% een vrijstaande woning. Van de huurvoorraad is het aandeel appartementen beduidend hoger dan in de koopvoorraad. Van het corporatiebezit is circa 66% een appartement en van de particuliere huur is dat ongeveer 52%.

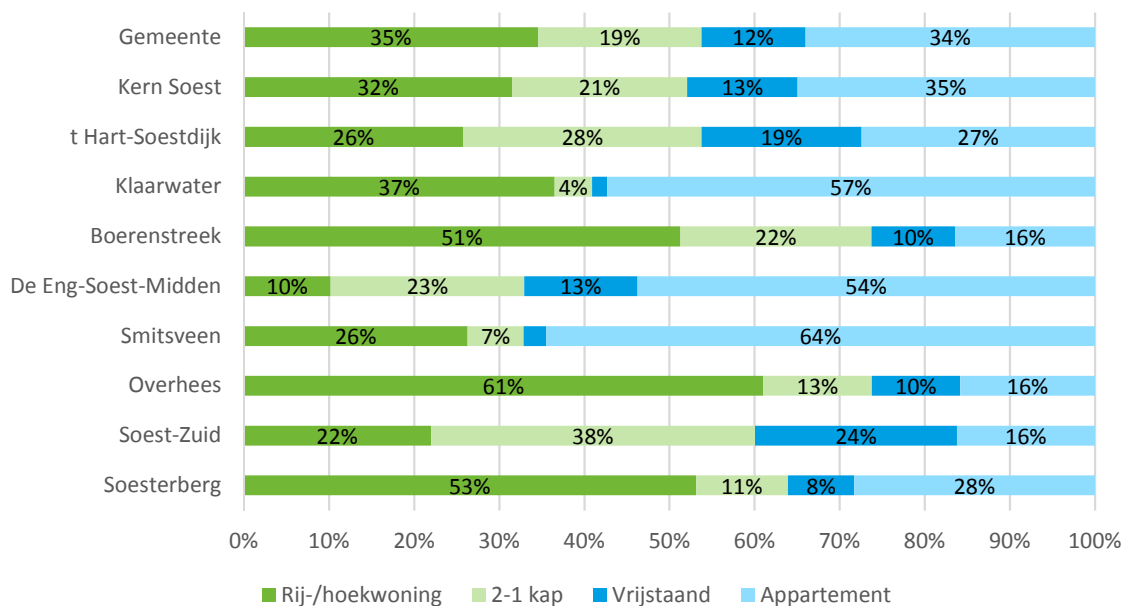
Figuur 3.2: Gemeente Soest. Woningvoorraad naar type en eigendom, 2018



Bron: WOZ-registratie Soest 2019, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

De samenstelling van de woningvoorraad verschilt per wijk. In Overhees, Boerenstreek, en Soesterberg staan relatief veel rij-/hoekwoningen, in 't Hart-Soestdijk staan relatief veel 2-onder-1 kapwoningen, in Soest-Zuid en 't Hart-Soestdijk staan relatief veel vrijstaande woningen en in Smitsveen, Klaarwater en De Eng-Soest-Midden staan relatief veel appartementen.

Figuur 3.3: Gemeente Soest. Woningvoorraad naar type per kern en wijk, 2018

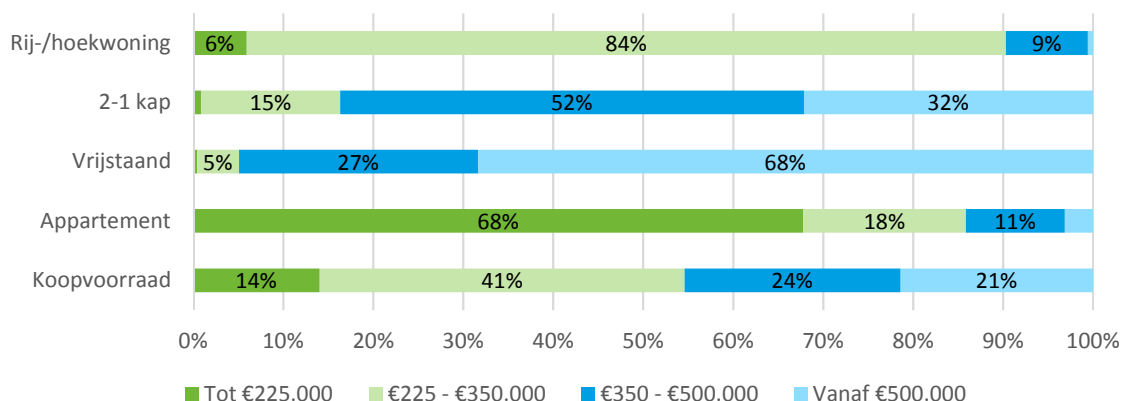


Bron: WOZ-registratie Soest 2019. Percentages lager dan 4% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Koopvoorraad telt groot aandeel dure koopwoningen

Kenmerkend voor de koopvoorraad in de gemeente Soest is het grote aandeel dure koopwoningen. In vergelijking tot andere gemeenten heeft Soest een relatief dure voorraad. 45% van de koopwoningen heeft een waarde van 3,5 ton of meer en 21% zelfs meer dan 5 ton. Ruim 80% van de 2-onder-1-kapwoningen en 95% van de vrijstaande woningen valt in deze prijsklasse. Ongeveer 40% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 225.000 en € 350.000. Het gaat om ruim 4 op de 5 rij-/hoekwoningen en 15% van de 2-onder-1 kapwoningen en 18% van de appartementen. Minder dan 15% van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde onder de € 225.000. Dit zijn overwegend appartementen.

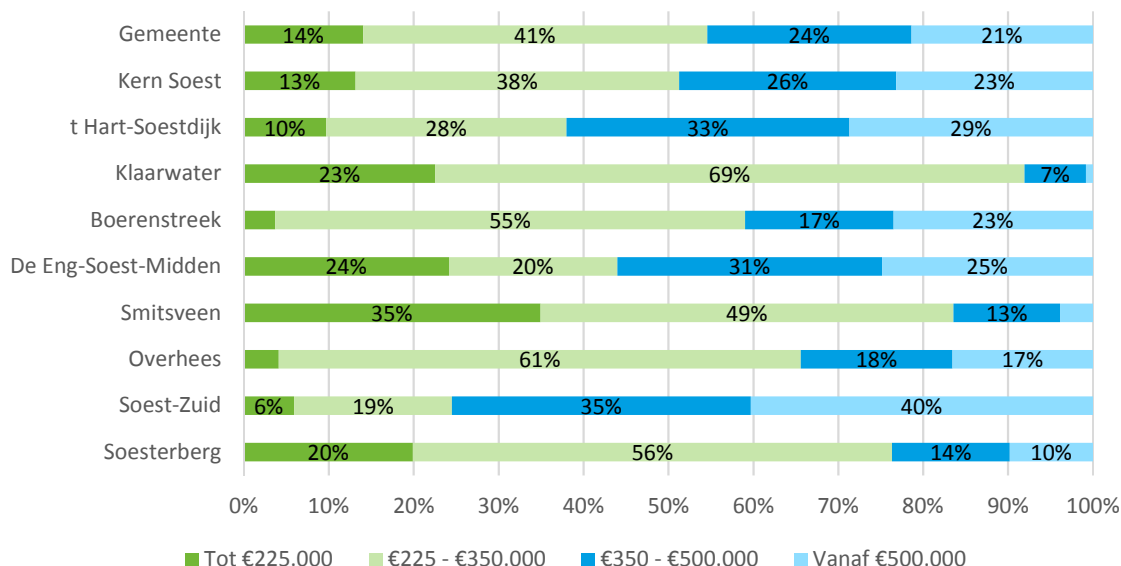
Figuur 3.4: Gemeente Soest. Samenstelling koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype



Bron: WOZ-registratie Soest 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Waarde koopvoorraad per wijk

Figuur 3.5: Gemeente Soest. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse per kern en wijk, 2018



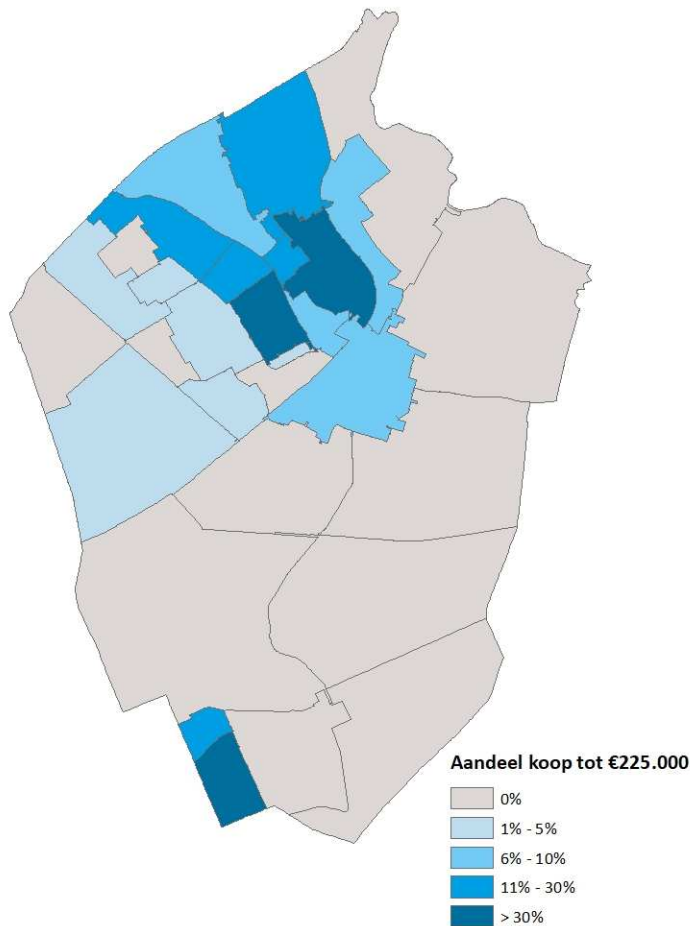
Bron: WOZ-registratie Soest 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

De koopvoorraad in Smitsveen (35%), Klaarwater (23%) en De Eng-Soest Midden (24%) heeft naar verhouding het grootste aandeel goedkope koopwoningen (tot € 225.000). De koopvoorraad in Soest-

Zuid is veruit het duurst met 75% boven € 350.000. In Klarwater (8%) en Smitsveen (17%) is het dure segment relatief het kleinst.

Spreiding betaalbare woningen

Figuur 3.6: Gemeente Soest. Aandeel koopwoningen tot € 225.000



Bron: WOZ-registratie Soest 2019, bewerking Companen.

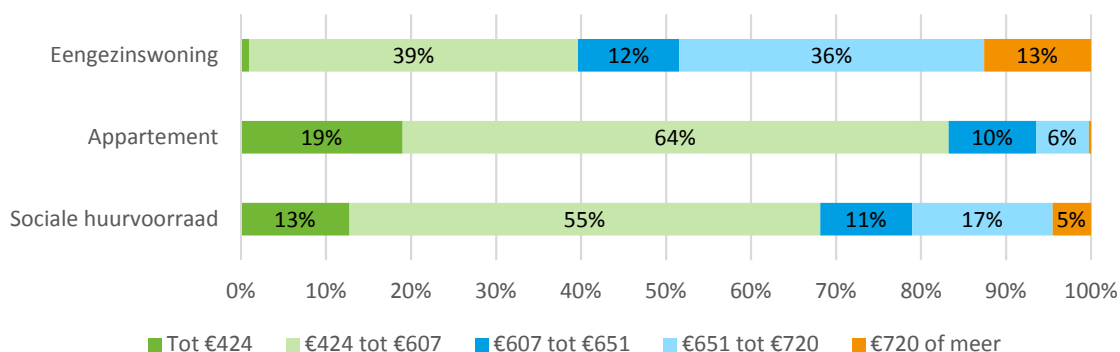
In de kaart is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 225.000 per buurt weergegeven. De meeste goedkope koopwoningen bevinden zich in en rond Klarwater. Het gaat hier vooral om appartementen.⁹

Bijna 80% sociale voorraad heeft huur onder de hoge aftoppingsgrens

Op dit moment heeft iets minder dan 70% van de corporatievoorraad een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 607,46) en iets minder dan 80% een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (tot € 651,03). Daarnaast heeft ongeveer 17% een huurprijs tussen de € 651,03 en € 720,42 en 5% boven de liberalisatiegrens van € 720,42. Rijkswoningen hebben gemiddeld een hogere huur dan appartementen. Van alle appartementen heeft 19% een huur tot € 424,44.

⁹ Zoals uit figuur 3.4 blijkt heeft 68% van de appartementen een WOZ-waarde tot € 225.000.

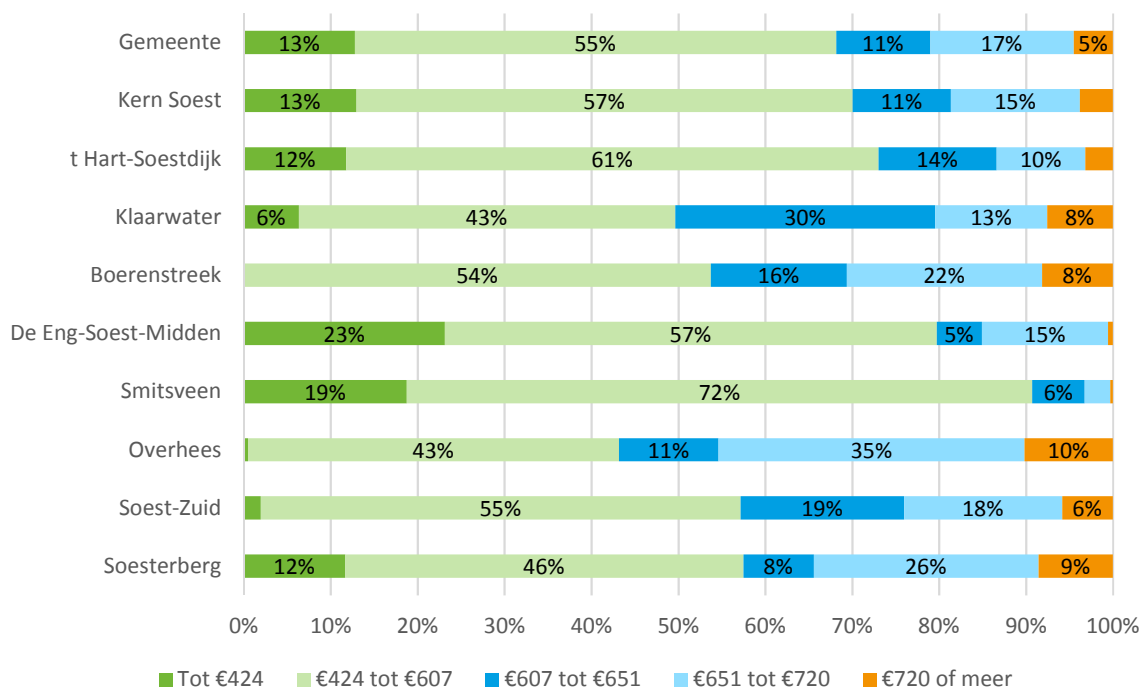
Figuur 3.7: Gemeente Soest. Samenstelling voorraad corporatiewoningen naar type en prijsklasse (prijsspeil 1 januari 2019)¹⁰



Bron: Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Smitsveen heeft relatief de grootste sociale voorraad met een huurprijs tot € 607,46 per maand (91%), in Overhees zijn deze woningen relatief het schaarsst (43%). In De Eng-Soest-Midden (23%) en Smitsveen (19%) staan relatief de meeste woningen tot € 424. In Overhees (10%) en Soesterberg (9%) bevinden zich de meeste corporatiewoningen boven de liberalisatiegrens.

Figuur 3.8: Gemeente Soest. Samenstelling voorraad corporatiewoningen naar prijsklasse naar kern en wijk (prijsspeil 1 januari 2018)



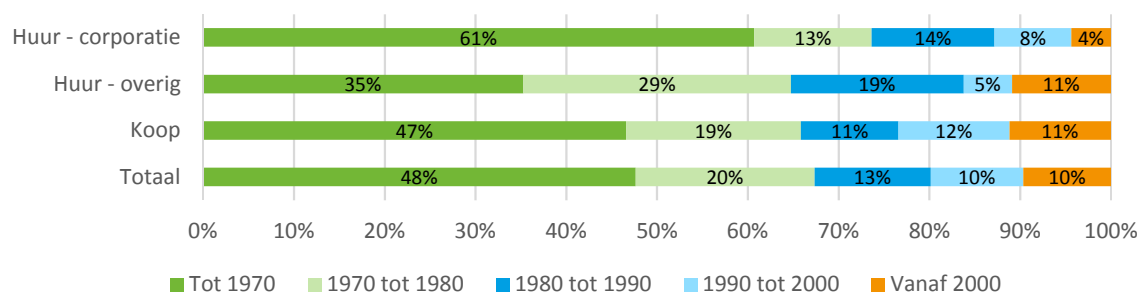
Bron: Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Leeftijd woningvoorraad

Bijna de helft van de woningvoorraad in Soest is gebouwd in de periode voor 1970. Daarnaast is 43% gebouwd tussen 1970 en 2000 en 10% na 2000. Opvallend is dat de huurvoorraad van corporaties naar verhouding veel oude woningen telt, namelijk 61% van voor 1970 en 4% na 2000. De particuliere huur heeft de jongste voorraad, waarbij slechts 35% is gebouwd voor 1970.

¹⁰ In bijlage 4 staat de samenstelling van de voorraad corporatiewoningen in Coropgebied Utrecht en Nederland.

Figuur 3.9: Gemeente Soest. Bouwjaar woningvoorraad naar eigendom

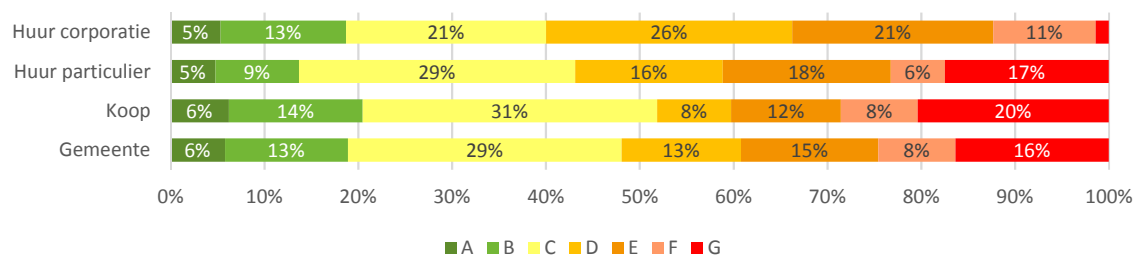


Bron: WOZ-registratie Soest 2019, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Energetische waarde woningvoorraad

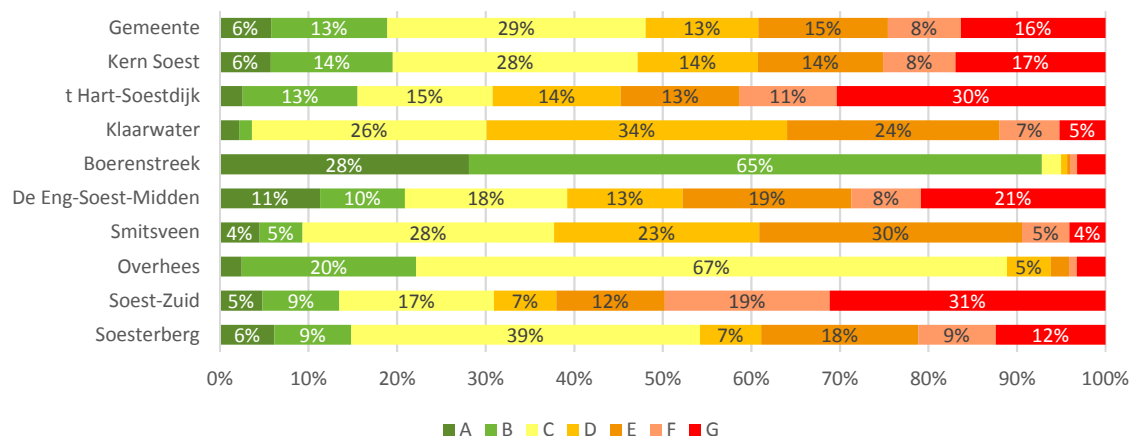
In de gemeente Soest heeft 19% van de woningen een energielabel A of B. Koopwoningen hebben iets vaker energielabel A of B maar ook wel energielabel F of G. Particuliere huurwoningen hebben juist minder vaak energie label A of B. Van de corporatiewoningen heeft 18% energielabel A of B.

Figuur 3.10: Gemeente Soest. Definitief of voorlopig energielabel naar eigendomsvorm, 2018¹¹



Bron: RVO 2018, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 3% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Figuur 3.11: Gemeente Soest. Definitief of voorlopig energielabel naar kern en wijk, 2018



Bron: RVO 2018, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 3% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

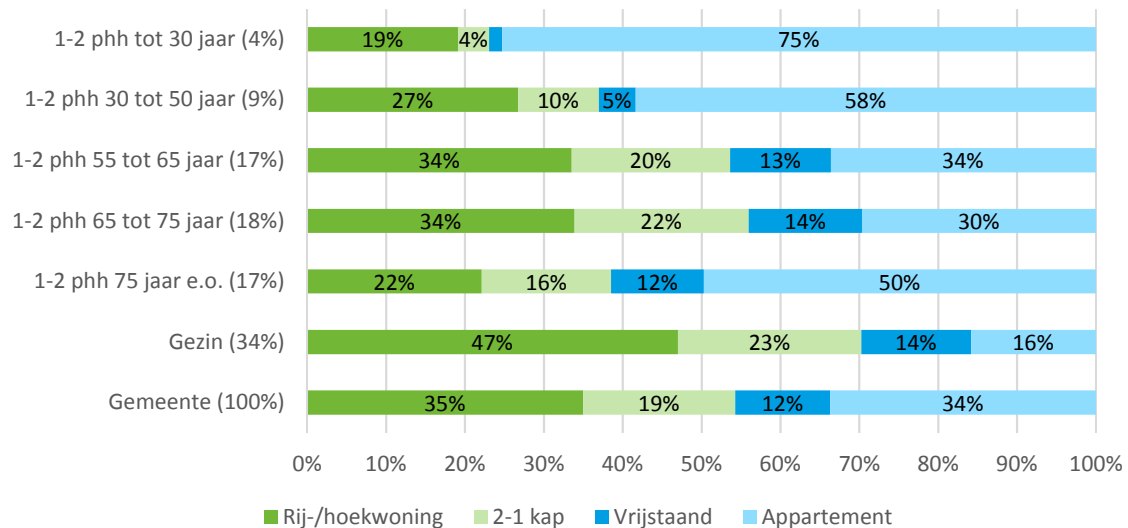
In Boerenstreek hebben de meeste woningen energielabel A of B. In Klaarwater (3%) en Smitsveen (9%) zijn relatief de minste woningen met energielabel A of B.

¹¹ Als het definitieve energielabel niet bekend is, wordt het voorlopige energielabel weergegeven. De tabel op basis van alleen de definitieve energielabels is te vinden in bijlage 4.

3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

Als we kijken naar de bewoning van de woningvoorraad dan zien we dat driekwart van de één- en tweepersoonshuishoudens tot en met 30 jaar in een appartement woont. Ook één- en tweepersoonshuishoudens tot 49 jaar en 75-plussers wonen relatief vaak in een appartement. Gezinnen wonen naar verhouding vaker in een rij-/hoekwoning.

Figuur 3.12: Gemeente Soest. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2018

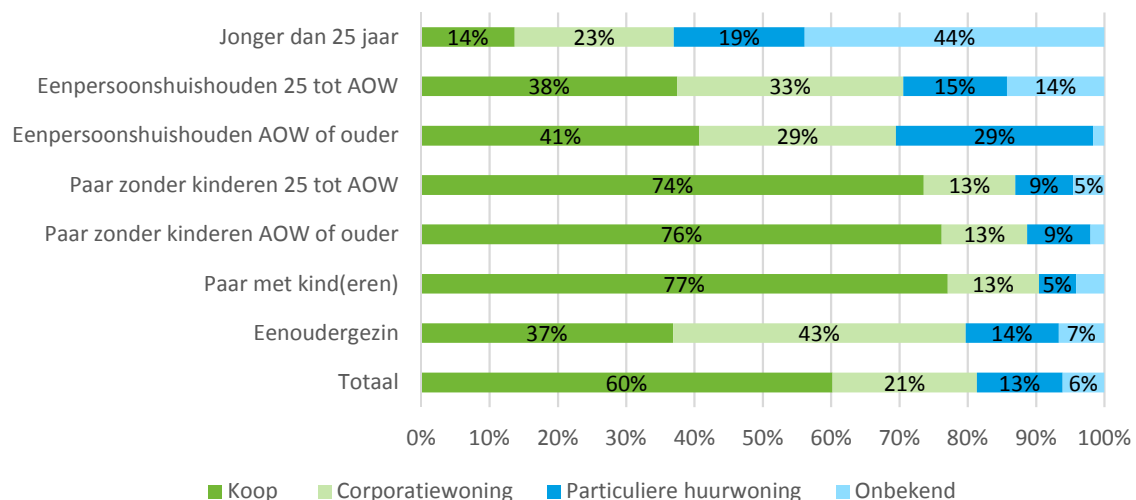


Bron: WOZ-registratie gemeente Soest 2018, BRP gemeente Soest 2018, bewerking Companen. Percentages lager dan 4% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Woonsituatie naar huishoudenstype

Circa driekwart van de tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen woont in een koopwoning. Eénoudergezinnen wonen relatief vaak in een corporatiewoning (43%). Eenpersoonshuishoudens in de AOW-gerechtigde leeftijd huren het vaakst particulier (29%).

Figuur 3.13: Gemeente Soest. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2016

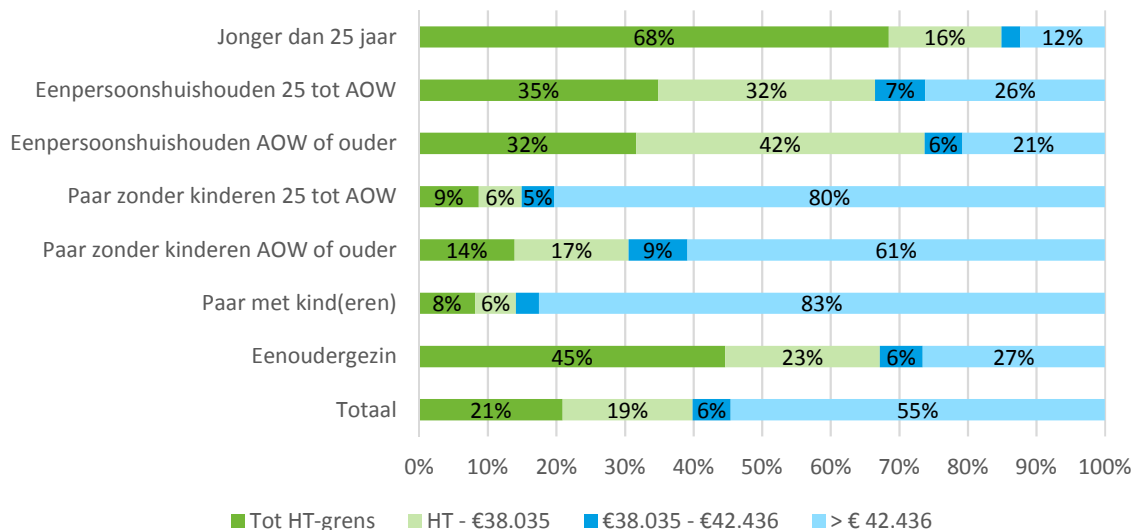


Bron: Lokale monitor wonen 2019, bewerking Companen.

Ruim driekwart huishoudens heeft inkomen boven de huurtoeslaggrens

Slechts 21% van de huishoudens heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens en ongeveer 19% heeft een inkomen tot € 38.035. In totaal heeft 55% een inkomen boven de hoge inkomensgrens van € 42.436. Jonge huishoudens en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een lager inkomen, terwijl vier van de vijf paren met kinderen en de paren zonder kinderen tot AOW meer dan € 42.436 verdient.

Figuur 3.14: Gemeente Soest. Huidige inkomenssituatie huishoudens (2016)¹²

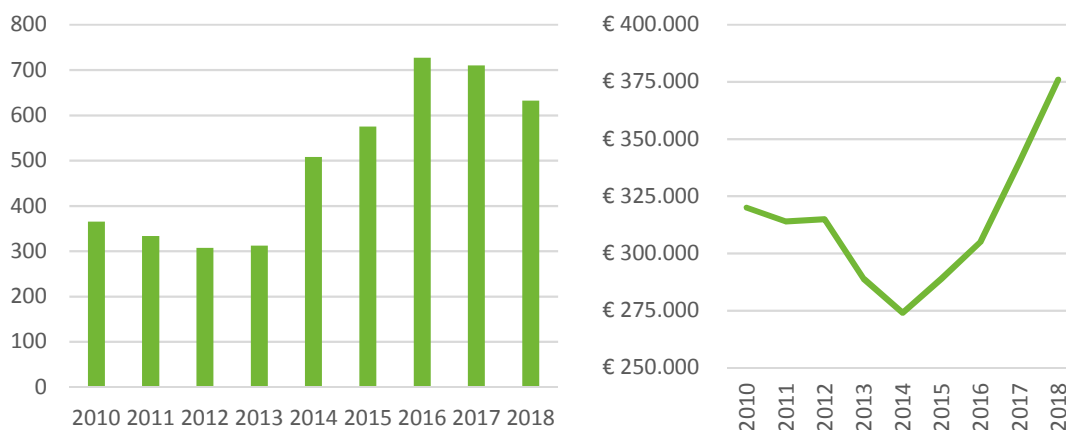


Bron: Lokale monitor wonen 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

3.3 Ontwikkelingen koop- en huurmarkt

Aantal transacties neemt recent iets af, sterke stijging gemiddelde koopsom

Figuur 3.15: Gemeente Soest. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2010 tot en met 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019, bewerking Companen.

Sinds 2014 is de koopmarkt in de gemeente Soest sterk aangetrokken, waardoor een sterk stijgende gemiddelde koopsom is te zien. Het aantal transacties nam diezelfde jaren sterk toe, maar laat in 2017 en

¹² In bijlage 2 zijn de inkomensgrenzen opgenomen.

2018 een lichte daling zien.¹³ In 2018 is de gemiddelde transactieprijs van een woning ongeveer € 375.000 en hiermee ligt het prijsniveau ruim een ton boven het dieptepunt in 2014.

Bij alle woningtypen behalve de vrijstaande huizen is de gemiddelde transactieprijs gestegen in 2018. Hierbij valt op dat de gemiddelde prijs voor appartementen voor het eerst in tien jaar meer is dan 2 ton (€ 215.000). Op dit moment bedraagt de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning circa € 316.000 en van een hoekwoning € 379.000. De prijs voor een 2-onder-1-kap woning bedraagt circa € 514.000, en een vrijstaande woning heeft een gemiddelde transactieprijs van € 645.000.

Tabel 3.2: Gemeente Soest. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (in €) naar woningtype, 2010 tot en met 2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tussenwoning	267.000	259.000	248.000	236.000	228.000	250.000	272.000	292.000	316.000
Hoekwoning	296.000	292.000	282.000	248.000	283.000	279.000	314.000	356.000	379.000
2-1 kap	435.000	443.000	410.000	361.000	359.000	388.000	432.000	461.000	514.000
Vrijstaand	599.000	589.000	567.000	553.000	453.000	495.000	583.000	684.000	645.000
Appartement	180.000	194.000	172.000	154.000	165.000	164.000	169.000	176.000	215.000

Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019, bewerking Companen.

De ontwikkeling van het aantal transacties is in de onderstaande tabel weergegeven. Bij bijna alle categorieën is het aantal transacties iets gedaald in 2018, de grootste daling is te zien bij appartementen. Het aantal transacties van vrijstaande woningen is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2017.

Tabel 3.3: Gemeente Soest. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2010 tot en met 2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tussenwoning	104	96	86	83	137	175	204	189	181
Hoekwoning	46	38	31	38	65	71	69	83	72
2-1 kap	58	59	59	54	100	105	131	122	110
Vrijstaand	48	36	44	50	60	74	79	86	87
Appartement	104	98	78	78	130	142	231	224	174

Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019, bewerking Companen.

Ontwikkelingen sociale huurmarkt

In Soest worden woningen via loting toegewezen. Op basis van verhuurgegevens van Portaal en De Alliantie zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht.¹⁴ Hierbij gaat het om het aantal verhuringen, het gemiddeld aantal reacties, de inschrijftijd, de zoektijd en het aanbiedingsresultaat.

Tabel 3.4: Gemeente Soest. Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt 2015 - 2018

	2015	2016	2017	2018
Verhuringen	176	244	229	263
Gemiddeld aantal reacties	110	196	239	290
Inschrijftijd (lotingmodel)	1,4	1,9	1,4	1,3
Zoektijd (actief) (lotingmodel)	0,3	0,8	0,9	1,1
Aanbiedingsresultaat	1,8	2,0	2,1	2,3

Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Het aantal verhuringen is tussen 2015 en 2018 met 50% toegenomen en het gemiddeld aantal reacties op een woning is meer dan verdubbeld. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg in 2018 circa 1,3 jaar met het lotingmodel, terwijl de gemiddelde zoektijd 1,1 jaar bedraagt. De actieve zoektijd stijgt daarmee voor het derde jaar op rij. De zoektijd en inschrijftijd ontlopen elkaar niet veel. Kennelijk spreekt loting vooral actief

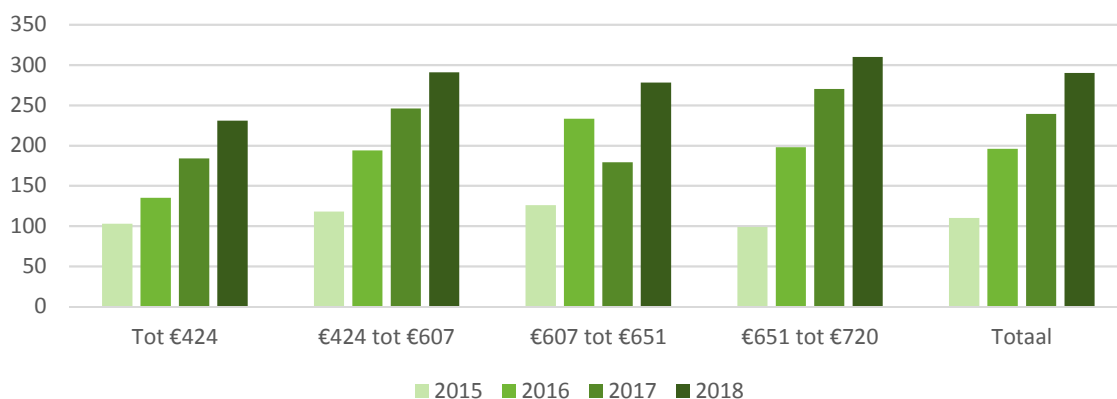
¹³Het woningmarktrapport biedt geen inzicht in het aanbod en het gemiddelde aantal dagen dat woningen te koop staan. We kunnen de daling van het aantal transacties daarom niet afzetten tegen het aanbod of de verkooptijd.

¹⁴Portaal en De Alliantie bezitten gezamenlijk 87% van de corporatiewoningen in de gemeente Soest (zie tabel 3.1). De cijfers bieden daarom een goed beeld van de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt.

woningzoekenden aan. Toch moeten zij nog bijna anderhalf jaar reageren, terwijl dat meestal korter is bij loting. Er is dus veel druk op de sociale huurmarkt.

Niet iedere woning wordt geaccepteerd en dit is te zien het aanbiedingsresultaat. Gemiddeld wordt een woning in 2018 2,3 keer aangeboden voordat deze geaccepteerd wordt. Hier kunnen verschillende redenen aan ten grondslag liggen: van potentiële huurders die bij nader inzien geen interesse hebben in de woning tot huurders die niet komen opdagen bij de bezichtiging.¹⁵ De woningzoekende lijkt kritischer te zijn geworden.

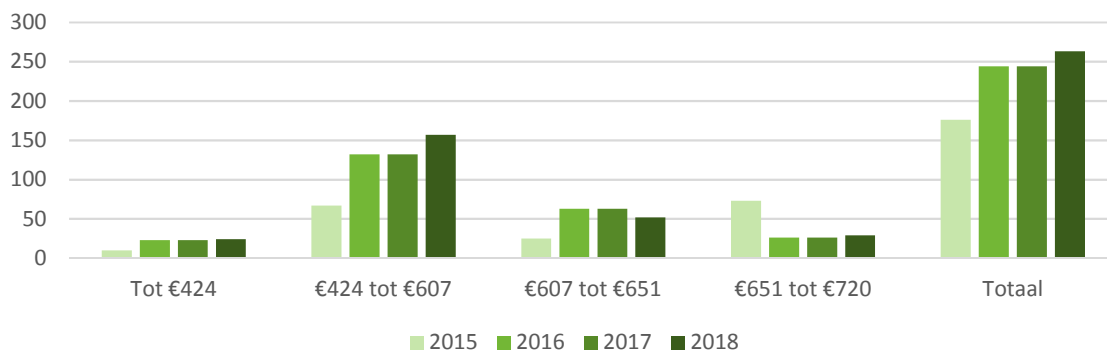
Figuur 3.16: aantal reacties naar huurprijsklasse, 2015-2018



Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Het aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen is sterk gestegen van gemiddeld 110 reacties in 2015 naar 290 reacties in 2018. Het aantal reacties is het hoogst en het sterkst gestegen in de prijsklassen van de lage aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens. Tegelijkertijd is het aantal mutaties in deze huurprijsklasse tot kwaliteitskortingsgrens en de liberalisatiegrens het laagst en in de laatstgenoemde categorie bovendien sterk gedaald. Het aanbiedingsresultaat is tussen 2015 en 2018 gestegen van 1,8 naar 2,3. Opvallend is dat deze is gedaald in de huurprijsklassen tot de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens, terwijl die in de overige huurprijsklassen juist is gestegen.

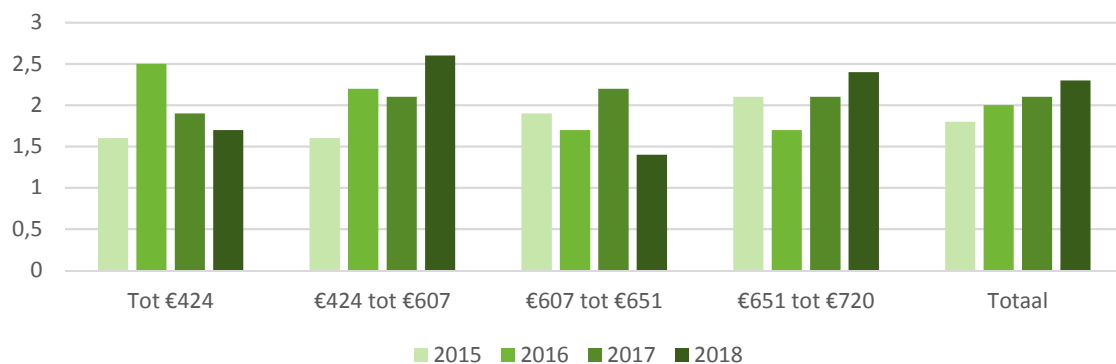
Figuur 3.17: aantal mutaties naar huurprijsklasse, 2018



Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

¹⁵ Uit de cijfers is niet te achterhalen wat precies de redenen voor weigering/niet accepteren zijn.

Figuur 3.18: aanbiedingsresultaat naar huurprijsklasse, 2018



Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Concluderend op basis van de stijging van het aantal reacties, het aantal mutaties en aanbiedingsresultaat per huurprijsklasse is er sprake van forse en toenemende schaarste in het gehele sociale huursegment. In de huurprijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 424) en tot de liberalisatiegrens (€ 720) is de schaarste het meest urgent. Hierbij is er een grote kans op verdringing als niet meer wordt gereguleerd en/of voldoende aanbod wordt gecreëerd.¹⁶

¹⁶ Aanbod kan ook worden gecreëerd door doorstroming. In het volgende hoofdstuk komen we hier op terug.

4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest in de periode 2019 tot 2040. Hierbij betrekken we ook de behoefte aan wonen met zorg.

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Om de kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld te brengen baseren we ons op de bevolkings- en huishoudensprognose van Primos 2019.

Groei van het aantal personen en huishoudens

Op basis van de Primos-prognose¹⁷ neemt het aantal inwoners in de periode 2018-2025 met circa 580 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens nog sterker toe met 720. In de periode tot 2040 neemt het aantal personen in de gemeente Soest met bijna 1.500 toe, terwijl het aantal huishoudens met bijna 1.600 toeneemt ten opzichte van 2018. De grotere toename van het aantal huishoudens ten opzichte van het aantal inwoners komt vooral door gezinsverdunding, wat mede een gevolg is van vergrijzing. De gemiddelde huishoudensgrootte daalt van 2,3 personen in 2018 naar 2,2 personen in 2025, om daarna stabiel te blijven.

Tabel 4.1: Gemeente Soest. Bevolkings- en huishoudensprognose 2018-2040

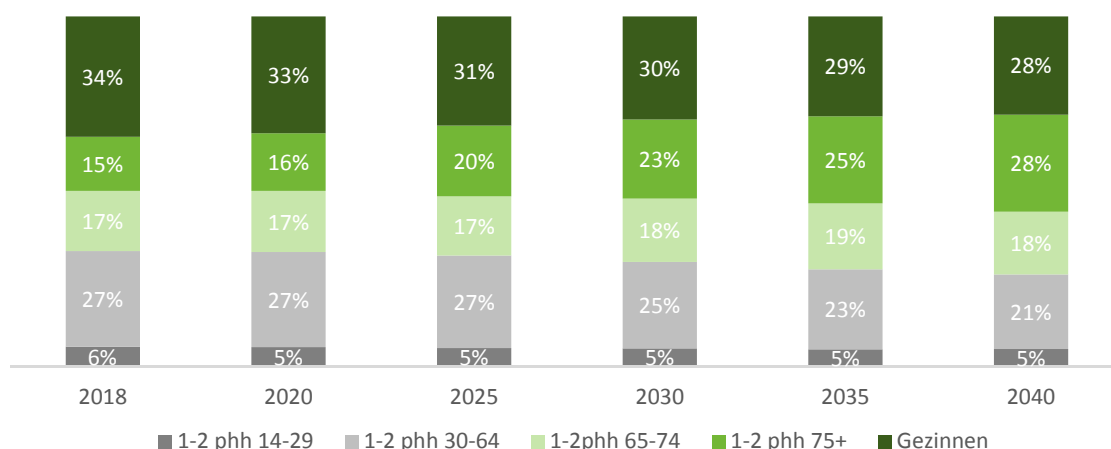
	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2018-2025	2018-2040
Bevolking	46.090	46.250	46.670	46.900	47.360	47.580	+580	+1.490
Huishoudens	20.260	20.460	20.980	21.350	21.650	21.840	+720	+1.580

Bron: Primos online 2019.

Huishoudensontwikkeling naar type

De type huishoudens laten de komende jaren een verschuiving zien. Het aandeel gezinnen neemt af van 34% naar 28% en het aandeel 1-2 persoonshuishoudens tussen de 30-64 jaar neemt af van 27% naar 21%. De groep senioren (1-2 persoonshuishoudens 75+) verdubbelt tussen 2018 en 2040 bijna in aandeel van 15% naar 28%. Er is sprake van zowel vergrijzing als een afname van de middengroepen.

Figuur 4.1: Gemeente Soest. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2018-2040



Bron: Primos prognose 2019, bewerking Companen.

¹⁷ Primos neemt voor de periode tot 2025 woningbouwplannen mee. Na 2025 is de trend van de afgelopen jaren de input.

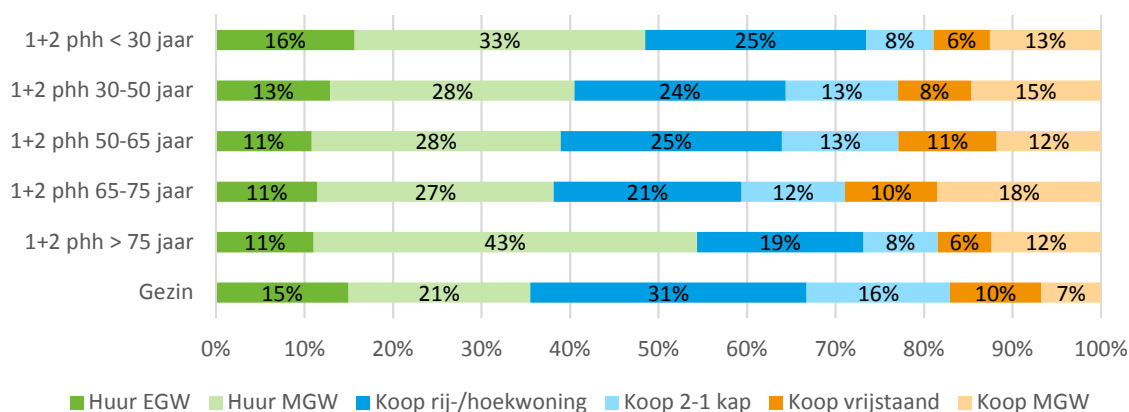
4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit voor de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod voor is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria (op basis van WoON 2018) en daadwerkelijk verhuisgedrag (op basis van CBS Microdata).¹⁸ Op basis van deze gegevens is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Soest. Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie tussen woonwensen en daadwerkelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller zijn van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom geïkht op basis van de feitelijke verhuiscriteria op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens, omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgswens die in de praktijk maar beperkt wordt geïkhtueerd. Zo vormen woonwensen en gedrag een realistisch beeld van de ontwikkelingen van de kwalitatieve woningbehoefte. We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en nieuwe regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties.¹⁹

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

De woonwensen vanuit het WoON 2018 en het verhuisgedrag vanuit CBS Microdata zijn weergegeven in een gecombineerd wensprofiel. Dit wensprofiel vormt de basis voor de kwalitatieve woningbehoefte die verderop wordt gepresenteerd.²⁰

Figuur 4.2: Gemeente Soest. Gerealiseerde verhuizingen afgelopen jaren



Bron: CBS Microdata 2006 – 2016, bewerking Companen.

De 1- en 2-persoonshuishoudens tot 30 jaar waren de afgelopen jaren in Soest bijna even sterk op de huur- als de koopsector georiënterd. Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tussen de 30 en 75 jaar en gezinnen is te zien dat de voorkeur gemiddeld vaker uitgaat naar een koopwoning. Bij huishoudens ouder dan 75 jaar zien we duidelijk een oriëntatie op de huursector.

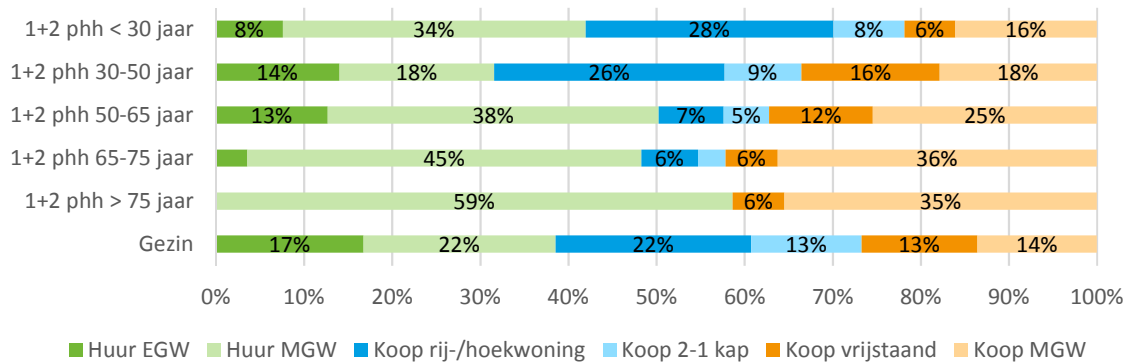
¹⁸ Zie bijlage 7 voor een omschrijving van beide databestanden.

¹⁹ Zie bijlage 5.

²⁰ In de doorrekening houden we rekening met eventueel vertrek uit de gemeente vanwege het ontbreken van (voldoende aanbod van) bepaalde woningtypes.

Bij de 1- en 2-persoonshuishoudens kiezen vaker gezinnen voor een appartement en 65-75-jarigen zijn relatief vaak naar een koopappartement verhuisd (18%). Gezinnen richten zich vaker op grotere woningen: rijtjes-, 2-onder-1-kap- en vrijstaande koopwoningen.

Figuur 4.3: Gemeente Soest. Gewenste woningen



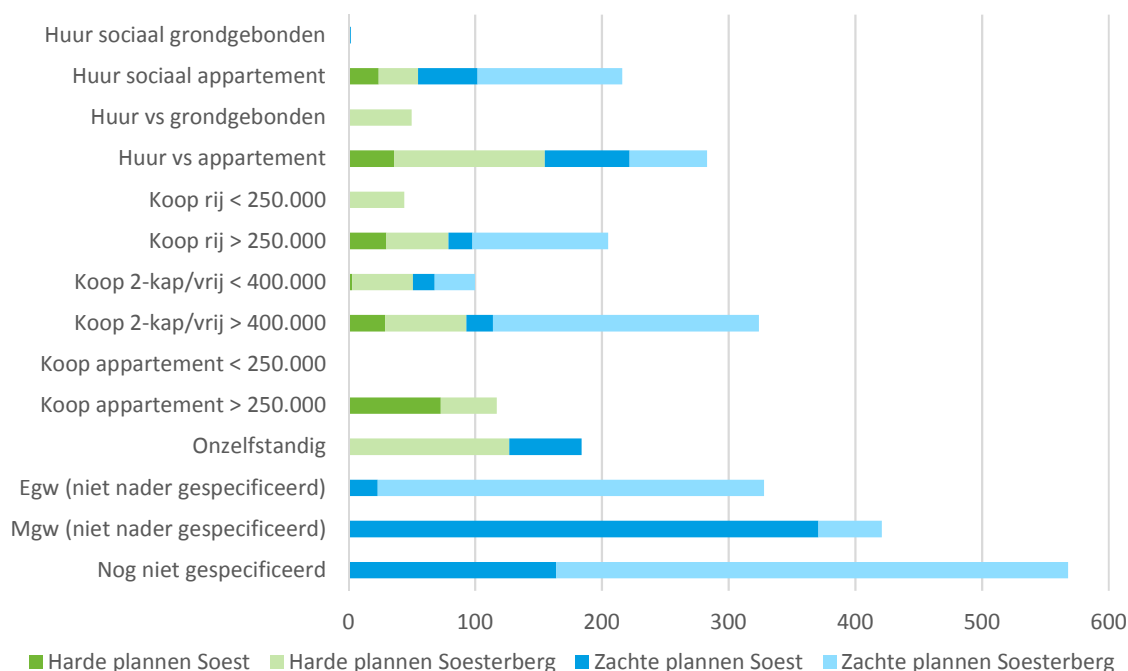
Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Als we kijken naar de voorkeur van de verschillende huishoudentypen, dan valt op dat in het algemeen er een grotere voorkeur is voor koopwoningen. Dit geldt niet voor de huishoudens ouder dan 75 die vaker de voorkeur hebben voor een huurwoning. Toch zien we ook hier duidelijk terug dat hoe ouder men is, hoe sterker de voorkeur voor appartement is (MGW). Bij 65-plussers valt overigens op dat de voorkeur voor een huurappartement aanzienlijk groter is dan de voorkeur voor koopappartementen.

Harde en zachte plancapaciteit

De harde plancapaciteit richt zich vooral op huurappartementen in de vrije sector en duurdere koop. In de kern Soesterberg staat meer gepland dan in de kern Soest. Grondgebonden sociale huurwoningen en goedkope koopappartementen staan niet in de planning. Alleen in Soesterberg worden grondgebonden vrijesectorhuurwoningen en goedkope rijwoningen voorzien. De zachte plancapaciteit kent in grote lijnen dezelfde prioriteiten. Daarnaast is een groot deel van de zachte plancapaciteit nog niet specifiek toebedeeld aan een bepaalde prijsklasse in huur of koop en/of woningtype.

Figuur 4.4: Gemeente Soest. Harde en zachte planncapaciteit per kern 2018-2025²¹

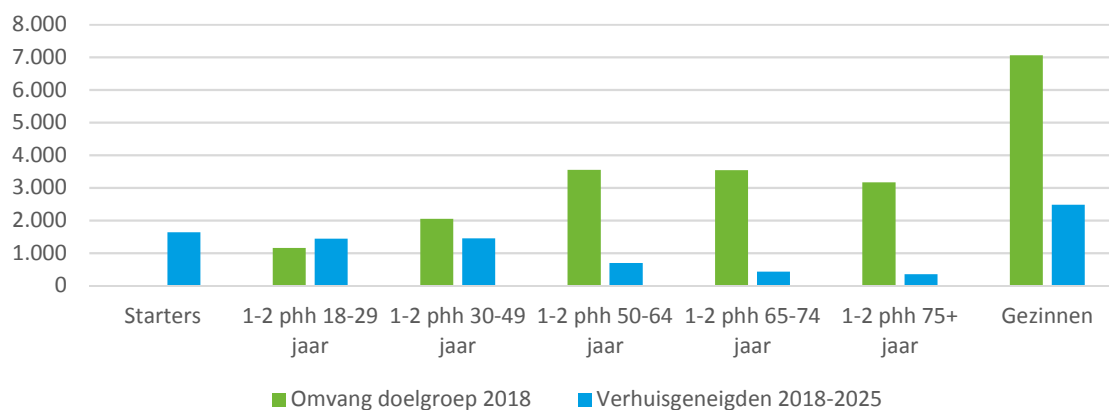


Bron: Gemeente Soest.

Gewenste kwalitatieve woningbehoefte

Jongere huishoudens zijn in vergelijking met hun aantal behoorlijk verhuiscapabel. De geneigdheid om te verhuizen neemt af met leeftijd. Naar verhouding verhuizen gezinnen ook relatief weinig.

Figuur 4.5: Gemeente Soest. Gemiddelde verhuiscapaciteit per jaar naar leeftijd/samenstelling huishouden, 2018-2025



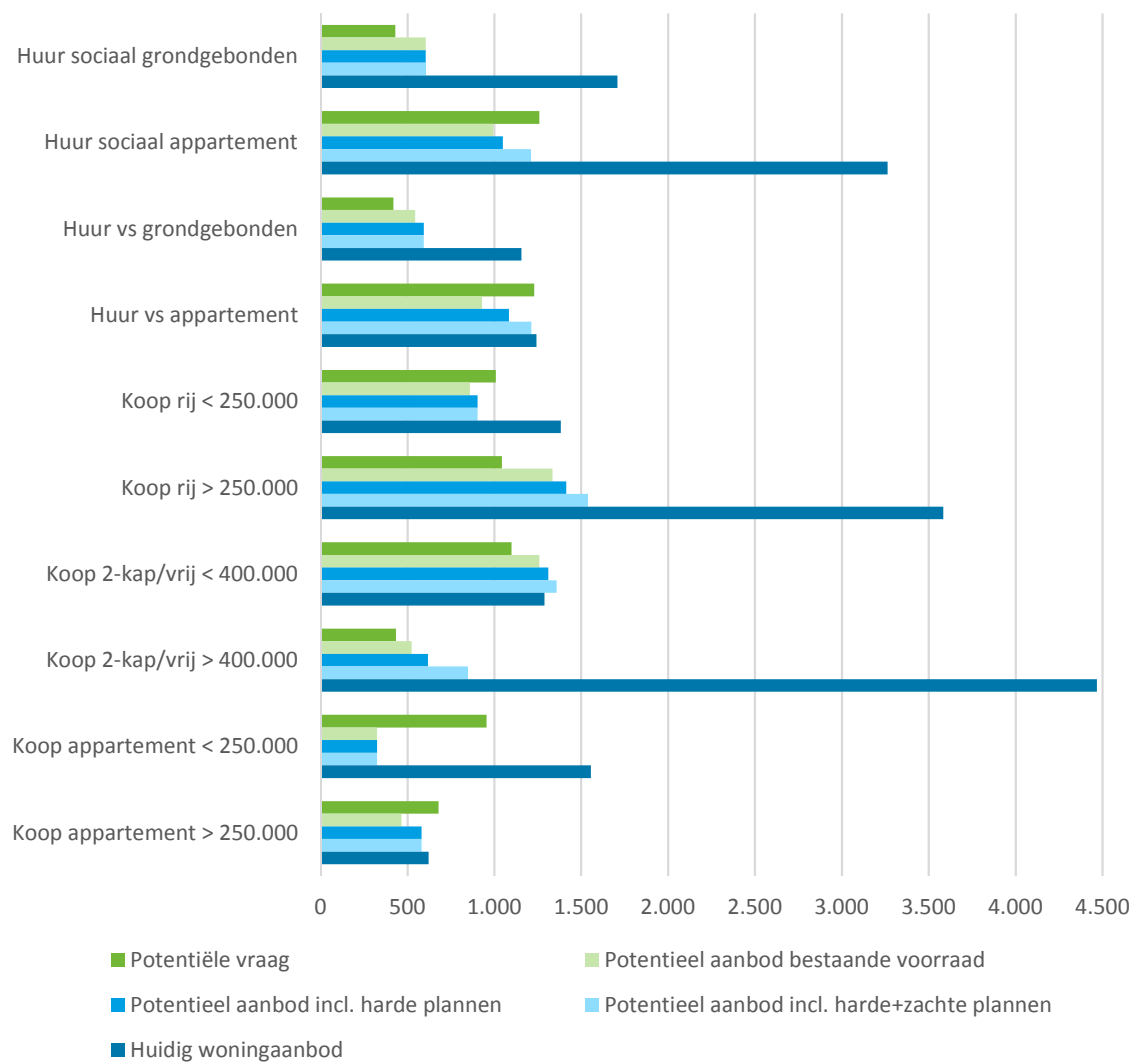
Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

- In de sociale en particuliere huursector is er meer vraag dan aanbod van appartementen, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen achterblijft bij het aanbod. Met de harde en zachte bouwplannen wordt het aanbodtekort grotendeels teniet gedaan.

²¹ De bouwplannen betreffen type (eengezins-/meergezinswoning) en prijsklassen huur/koop. Deze plannen zijn toebedeeld aan de onderscheiden categorieën. Het kan zijn dat de verdeling van de uiteindelijk gerealiseerde bouw hier en daar afwijkt van deze verdeling. Echter blijven de conclusies met betrekking tot vraag en aanbod hiermee overeind omdat eventuele afwijkingen alleen voorkomen binnen prijsklassen in combinatie met type.

- In de koopsector is de vraag naar goedkope rijwoningen en appartementen groter dan het aanbod. De plannen zijn niet voldoende om aan de vraag te voldoen. Er is naar duurdere koopappartementen meer vraag dan aanbod tot 2025. De huidige plannen verlagen het tekort aan aanbod maar lossen deze niet helemaal op. De vraag naar duurdere rijwoningen, 2-onder-1 kap- en vrijstaande woningen is lager dan het aanbod. Het aanbodoverschot wordt met de huidige harde en zachte plannen vergroot. Het vrijkomende aanbod zal echter niet leeg komen te staan. Gelet op de druk op de regionale woningmarkt zullen regionale woningzoekers hier hun plek vinden. Er is daarom weinig risico op leegstand.

Figuur 4.6: Gemeente Soest. Kwalitatieve vraag en aanbod naar eigendom, type en prijsklasse 2018-2025²²



Bron: CBS Microdata, WoON2018, gemeente Soest, bewerking Companen.^{23/24}

²² De uitsplitsing naar kernen wordt besproken op pagina 32.

²³ Sortie 16 en Vliegbasis zijn meegenomen in de zachte planning. Sortie 16 ligt geheel buiten de gemeentegrenzen van Soest en de Vliegbasis gedeeltelijk. In het figuur zijn beiden volledig meegerekend.

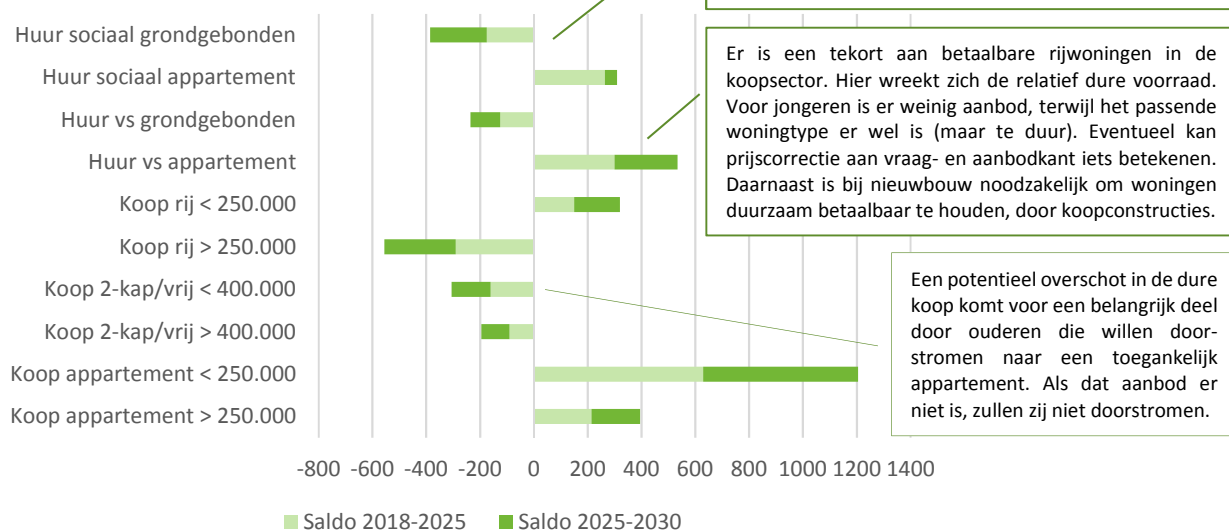
²⁴ De bouwplannen betreffen type (eengezins-/meergezinswoning) en prijsklassen huur/koop. Deze plannen zijn toebedeeld aan de onderscheiden categorieën. Het kan zijn dat de verdeling van de uiteindelijk gerealiseerde bouw hier en daar afwijkt van deze verdeling. Echter blijven de conclusies hiermee overeind omdat eventuele afwijkingen alleen voorkomen binnen prijsklassen in combinatie met type.

Confrontatie kwalitatieve vraag en huidig aanbod

Bovenstaande confrontatie tussen kwalitatieve vraag en aanbod is gebaseerd op basis van een analyse waarin doorstroming plaats gaat vinden. Een veronderstelling is bijvoorbeeld dat ouderen doorstromen naar een door hen gewenste woonvorm en een eengezinswoning achterlaten die beschikbaar komt voor anderen. Er zouden dan minder eengezinswoningen nodig zijn dan als er minder doorstroming is. De berekende doorstroming is gebaseerd op feitelijke verhuisbewegingen en daardoor ook realistisch.

De praktijk kan echter zijn dat er minder sprake is van doorstroming, waardoor meer eengezinswoningen toegevoegd moeten worden. De gemeente kan de doorstroming monitoren door vanuit de BRP na te gaan welke zelfstandige huishoudens binnen de gemeente zijn verhuisd. Een ander punt is dat deze analyse is gebaseerd op de ontwikkeling van huishoudens in Soest. Aangezien Soest een aanbiedersmarkt is, kan de gemeente keuzes maken in het bouwprogramma, bijvoorbeeld door het bouwen van extra woningen voor het aantrekken van gezinnen.

Figuur 4.7: Gemeente Soest. Saldi kwalitatieve vraag en planaanbod²⁵



Bron: CBS Microdata, WoON2018, gemeente Soest, bewerking Companen.

Uit de analyse komt naar voren dat er in de gemeente Soest tot en na 2025 in de huur vooral behoefte is aan sociale en particuliere huurappartementen en in de koopsector vooral aan goedkope rijwoningen en appartementen in verschillende prijsklassen. In de sociale huur moeten tot 2025 minimaal 90 woningen worden toegevoegd om de huidige druk niet op te laten lopen. In de vrije huursector zijn tot 2025 circa 180 woningen extra nodig, vooral appartementen. In de koopsector zijn netto circa 450 woningen extra nodig, vooral goedkopere appartementen en in mindere mate duurdere appartementen en goedkope rij-/hoekwoningen. Tussen 2025 en 2030 verschuift de vraag-/aanbodbalans enigszins. Er zijn dan minder sociale huurwoningen nodig en minder extra vrije sectorhuurwoningen. In de koopsector blijft het beeld vergelijkbaar met de periode tot 2025. Wel zijn er in de periode 2025-2030 meer goedkope rijwoningen nodig terwijl er minder extra koopappartementen nodig zijn in vergelijking met de periode tot 2025.

²⁵ Dit betreft alleen de eigen behoefte van de gemeente Soest en niet de regionale verhuisvraag.

Gewenste aantal slaapkamers appartementen

Op basis van het model is niet te specificeren welke wensen huishoudens hebben met betrekking tot het gewenste aantal slaapkamers in appartementen. Uit eerder onderzoek blijkt dat jongeren genoeg hebben aan 1-2 slaapkamers, gezinnen met kinderen minstens 3 slaapkamers nodig hebben en andere huishoudens behoefte hebben aan 2 slaapkamers. In hoeverre deze wensen realistisch zijn is mede afhankelijk van de mogelijkheden bij nieuwbouw en de hieraan gerelateerde bouwkosten.

Kwalitatieve woningbehoefte in Soest en Soesterberg

Het hiervoor gepresenteerde model geeft vooral aan waar momenteel de grootste tekorten zijn bij een perfect werkende woningmarkt. De markt is echter niet perfect dus de marktvraag, zoals die naar voren komt in voorgaande analyse, kan niet 1-op-1 worden vertaald naar een woningbouwprogramma. Het opstellen van een gemeentelijk woningbouwprogramma is niet alleen een vertaling van de (lokale) vraag, want is er ruimte voor het maken van beleidsmatige keuzes: wie wil de gemeente bedienen, wat voor gemeente wil Soest zijn, waar zitten knelpunten en kansen?

Op basis van de kwalitatieve vraag en aanbod is er tot 2025 behoefte aan 720 extra woningen en daarbovenop tot 2030 370 extra woningen.²⁶ In totaal bijna 1.100 woningen. Op basis van het aandeel 65-plussers, het vestigingspotentieel en de druk op de huur- en koopmarkt geven we een indicatie per kern. Als de kwalitatieve vraag alleen op basis van demografie wordt toebedeeld zou 86% van de extra woningen in de kern Soest gebouwd moeten worden en 14% in de kern Soesterberg. Soest heeft een iets groter aandeel 65-plussers dan Soesterberg (23% respectievelijk 17%) en het aantal woningen is in Soest de afgelopen 10 jaar minder snel gestegen (4% tegenover 9%). Het gemiddeld aantal reacties in de sociale huur is iets hoger in de kern Soest (circa 300) in vergelijking met Soesterberg (circa 270). Soesterberg kent een groter aandeel goedkopere koopwoningen en een kleiner aandeel duurdere koopwoningen. Soesterberg trekt in verhouding tot het aantal huishoudens iets meer vestigers aan (18% van de vestigers tegenover 14% van het aantal huishoudens).²⁷

Op basis van deze gegevens komen we met het volgende advies. Hierbij zijn beleidsmatige keuzes niet meegenomen. Ongeveer 80-85% van de nieuwe woningen wordt in de kern Soest gebouwd en 15-20% in Soesterberg. In Soest ligt het accent gezien het aantal ouderen wat meer op appartementen in de koop- en huursector, waarbij in verhouding tot de behoefte sterker wordt ingezet op particuliere huur en duurdere koop. In Soesterberg ligt het accent iets meer op goedkope koopwoningen (vooral eengezins- maar ook meergezinswoningen), de sociale huur en goedkopere koopappartementen.

Kwalitatieve woningbehoefte na 2030

De gepresenteerde balans van vraag en aanbod is gericht op de relatief korte termijn tot 2030. Na 2030 verandert de markt verder. Op termijn verandert geleidelijk de vraag onder invloed van demografische trends. Meer ouderen verlaten de woningmarkt en er komen steeds minder jongeren op de markt. Dit leidt tot een lagere woningbehoefte van circa 50 woningen per jaar (tegenover circa 100 woningen per jaar in de periode 2018-2025 en circa 70 woningen per jaar in 2025-2030). De ouderen die op termijn de woningmarkt verlaten behoren tot de generaties die nu vaak een koopwoning bezitten. Hierdoor komt een groot aanbod in de koopsector vrij. Er zal ontspanning in de koopsector voelbaar zijn; in het bijzonder in de kwalitatief mindere delen van de woningmarkt: vaak de eenvoudige rijwoningen en woningen die technisch en energetisch verouderd zijn. Andere delen van de woningvoorraad zullen hun waarde behouden. Door de toename van het aandeel ouderen zal de vraag naar appartementen in alle segmenten

²⁶ Het gaat in 2025 om circa 230 huurwoningen en circa 300 koopwoningen.

²⁷ Dat komt omdat er kennelijk deels voor de regionale markt is gebouwd. Dat is geen behoefte in Soesterberg, maar een behoefte aan woningen in de regio.

(sociale huur, vrije sector, koop) relatief toenemen. In de prioritering van het bouwprogramma zal daarom sterker ingezet moeten worden op dit type woningen.

Huidig tekort in de sociale huur

Het huidige tekort aan sociale huurwoningen berekenen wij door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties, het aantal weigeringen en het aantal huurmutaties in 2018. Als de verhouding tussen het aantal reacties en het aantal weigeringen groter is dan 20, is er sprake van een tekort. In Soest is deze verhouding in 2018 gelijk aan 37. Er zijn 290 woningen in de sociale huur extra nodig om het huidige tekort weg te werken. Met het oplossen van het tekort neemt Soest haar deel van de verantwoordelijkheid. Dit werkt alleen als buurgemeenten dit ook doen, anders zal een waterbedeffect optreden en het oplossen van het tekort juist mede een oplossing blijken voor het tekort elders.

Behoefte in de sociale huur

In deze paragraaf gaan we in op de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad.²⁸ Hierbij kijken we naar de verwachte ontwikkeling tot 2030.^{29/30} Hierbij besteden we aandacht aan de gewenste omvang van de sociale voorraad. De gemeente en woningcorporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in de huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 651 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. Dit is in een scenario-analyse verder uitgewerkt. Daarbij hebben we een analyse gemaakt van de verwachte inkomensontwikkeling bij verschillende varianten van welvaartsgroei. Voor de gemeente Soest hebben we zo een uitwerking gemaakt van de mogelijke ontwikkeling van de doelgroep.

Meer dan de helft doelgroep woont in een corporatiewoning

Van de groep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens woont 56% in een corporatiewoning, 25% in een koopwoning en 19% in een particuliere huurwoning. Van de huishoudens met een inkomen van de huurtoeslaggrens tot € 38.035 huurt 31% bij een corporatie en heeft bijna de helft een koopwoning. Huishoudens met een hoger inkomen hebben vaker een koopwoning: 60% van de huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 en 85% van de huishoudens met een inkomen vanaf € 42.436. Van deze groepen woont 24% respectievelijk 7% in een corporatiewoning. Deze huurders kregen een woning toegewezen voor de aanscherping van de toewijzingseisen en/of hebben in de loop der jaren een inkomensstijging doorgemaakt. De 'goedkope scheefheid' bedraagt hiermee 22%.³¹

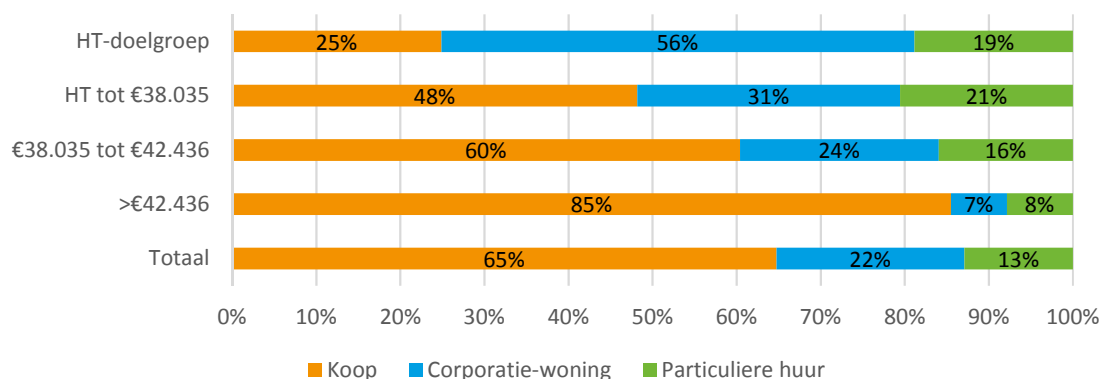
²⁸ Zie bijlage 6 voor een overzicht van relevante factoren voor de behoefte aan sociale huur.

²⁹ Voor de periode na 2030 zijn de voorspellingen te onzeker om kwantitatief te modelleren. Verderop in dit hoofdstuk komen we met een indicatie van de behoefte in de sociale huur tot 2040.

³⁰ Hetzelfde geldt voor een vertaling naar de kernen Soest en Soesterberg. Ook hiervoor geven we een indicatie verderop in dit hoofdstuk.

³¹ Door inkomensafhankelijke huurverhoging woont deze groep geleidelijk aan niet meer scheef. Dit is in deze cijfers niet verwerkt.

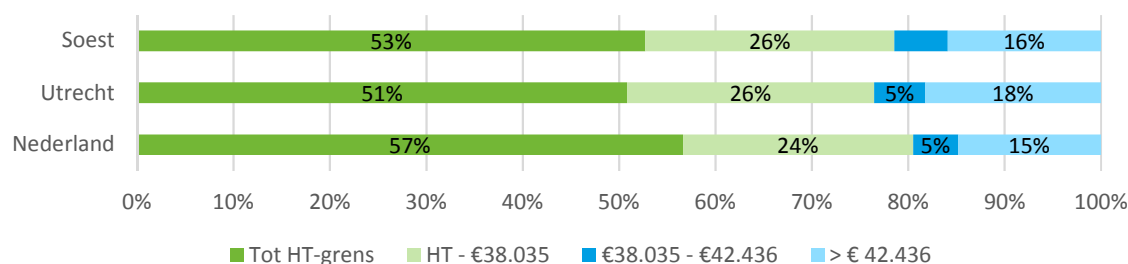
Figuur 4.8: Gemeente Soest. Huidige bewoning woningvoorraad naar inkomen en eigendom³²



Bron: Lokale monitor wonen, bewerking Companen.

In onderstaand figuur is huidige bewoning van de sociale huurvoorraad vergeleken met de provincie Utrecht en Nederland. De situatie in de gemeente Soest is vergelijkbaar met die in de provincie Utrecht.

Figuur 4.9: Gemeente Soest. Huidige bewoning sociale huurvoorraad in vergelijking tot Utrecht en Nederland



Bron: Lokale monitor wonen, bewerking Companen.

De komende jaren groeit naar verwachting de doelgroep van de sociale huur, ongeacht het economische scenario.³³ Ook als het economisch voorspoedig gaat, groeit de doelgroep voor de sociale huur, zij het minder hard dan bij economische tegenslag. Bij een economisch laag scenario neemt de omvang van de doelgroep tot € 38.035 naar verwachting met circa 325 huishoudens toe tussen 2018 en 2025. Bij het middenscenario bedraagt deze toename circa 190 huishoudens en bij het hoge scenario 65 huishoudens.

Tabel 4.2: Gemeente Soest. Prognose ontwikkeling woningbehoefte inkomensdoelgroepen in Soest voor de periode 2018-2025 bij verschillende scenario's van welvaartsgroei

		Groei 2018-2025			Groei 2018-2030		
		Lage welvaartsgroei (0%)	Midden welvaartsgroei (0,4%)	Hoge welvaartsgroei (0,8%)	Lage welvaartsgroei (0%)	Midden welvaartsgroei (0,4%)	Hoge welvaartsgroei (0,8%)
HT-doelgroep	4.275	+170	+105	+35	+290	+185	+85
HT tot €38.035	3.740	+145	+85	+30	+255	+160	+75
€38.035 - €42.436	1.045	+30	+40	+50	+45	+65	+80
Vanaf €42.436	11.195	+375	+490	+605	+500	+680	+850
Totaal	20.255	+720	+720	+720	+1.090	+1.090	+1.090

Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, bewerking Companen.

³² De genoemde inkomensgrenzen zijn opgenomen in bijlage 2. De toename is afhankelijk van de huishoudensgroei (naar rato is de groei van de doelgroep iets beperkter).

³³ Dit komt door het demografisch effect, zie tabel 4.1.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op basis van de inkomensraming maken wij een vertaling naar de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Hierbij gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- **‘Goedkope scheefheid’ blijft gelijk op 22%;** de goedkope scheefheid blijft in het model gelijk aan de huidige situatie.³⁴ Dat wil zeggen dat het aandeel huishoudens met hogere inkomens (boven € 38.035) in de sociale huursector gelijk blijft.
- **Huuroriëntatie doelgroep bedraagt 44%;** van de huishoudens met lagere inkomens (< € 38.035) woont momenteel 44% in een woning van de woningcorporaties. Onder 65-plussers in de doelgroep is dit 32%.

Op basis van deze uitgangspunten komen wij op de volgende doorrekening van de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele extra instroom van asielzoekers of arbeidsmigranten.³⁵ Met de eventuele vraag naar wonen met zorg is in het model wel rekening gehouden. Dit komt aan bod in paragraaf 4.3.

Tabel 4.3: Gemeente Soest. Vertaling ontwikkeling doelgroepen bij verschillende economische scenario's naar omvang huurwoningvoorraad

		2018	2025	2030
Scheefheid		17% boven € 42.436 5% boven € 38.035		
Huuroriëntatie doelgroep		44%	44%	44%
Omvang doelgroep	Laag	8.020	8.330	8.560
	Midden		8.205	8.360
	Hoog		8.080	8.175
Benodigde huurvoorraad	Laag	4.505	4.595 → +90	4.430 → -75
	Midden		4.520 → +15	4.300 → -205
	Hoog		4.445 → -60	4.180 → -325

Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, bewerking Companen.

Bij een economische ontwikkeling zoals het CPB die raamt (middenscenario) zal de omvang van de corporatievoorraad met 15 woningen moeten toenemen de komende jaren, al blijft dan het huidige berekende tekort van 280-290 woningen bestaan. Treedt er stagnatie op in de economische ontwikkeling, dan is er behoefte aan circa 90 woningen tot 2025. Bij een sterk groeiende economie kan de sociale huurvoorraad in de gemeente op termijn afnemen met ongeveer 60 woningen.

Rekening houdend met inloop van het tekort van 290 sociale huurwoningen en de veranderde oriëntatie op sociale huur per economisch scenario, ramen we de behoefte aan sociale huur in 2025 als volgt:

- o Bij een laag economisch scenario: inloop tekort +290, veranderde behoefte +90 → sociale huur in 2025 4.885 sociale huurwoningen (totale behoefte 380 woningen extra).
- o Bij een midden economisch scenario: inloop tekort +290, veranderde behoefte +15 → sociale huur in 2025 4.810 sociale huurwoningen (totale behoefte 305 woningen extra).
- o Bij een hoog economisch scenario: inloop tekort +290, veranderde behoefte -60 → sociale huur in 2025 4.735 sociale huurwoningen (totale behoefte 230 woningen extra).

Na 2030 lijkt de behoefte aan sociale huur af te nemen. Er zijn echter veel onzekerheden zoals eventueel veranderende wetgeving, de taakstelling met betrekking tot statushouders, economische ontwikkelingen

³⁴ Zie toelichting bij figuur 4.2.

³⁵ Dit aantal is zeer beperkt. De instroom van statushouders zitten in het model, op basis van een langjarig gemiddelde. Uitschieters boven of onder dit gemiddelde zijn niet meegenomen.

en de groei van inkomens. Toch moeten er tot 2030 in het middenscenario nog sociale huurwoningen bijkomen om het tekort in te lopen.

4.3 Wonen met zorg

We bespreken de woonzorgbehoefte van ouderen en vervolgens die van de andere doelgroepen. Hierbij worden de gevolgen voor de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in kaart gebracht.

Ouderen

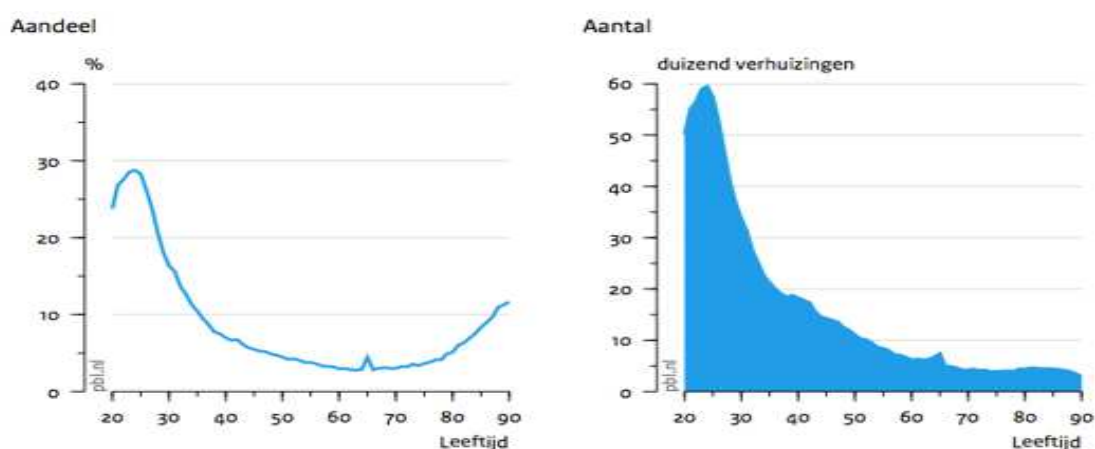
Ouderen die verhuizen, willen voor hun nieuwe (kleinere) woning meestal niet meer betalen dan voor hun huidige woning. Ouderen die hun (gezins-)koopwoning verkopen en vervolgens willen huren, zien vaak op tegen de hogere maandelijkse woonlasten. Er zijn overigens ook signalen dat de nieuwe generatie ouderen eerder bereid is het vermogen in te zetten voor comfortabel wonen.

De ouderen van de toekomst zullen gemiddeld hoger opgeleid, welvarender en vitaler zijn dan de oudere van nu en een sterkere wens hebben eigen regie te hebben en houden over het leven. Een groeiend deel van de ouderen in Soest zal een relatief hoog inkomen hebben (boven de huurtoeslag-grens) en een groeiend deel is huiseigenaar. Het ruimere inkomen van de 'nieuwe oudere' brengt ook met zich mee dat zij ruimer willen wonen dan de ouderen van een generatie geleden. De meeste senioren hebben een voorkeur voor een woning met minimaal 2 slaapkamers.

Er is echter ook een groep senioren die juist rond moet komen van een lager inkomen; voor hen staat betaalbaarheid van het wonen voorop. Hoewel het aandeel ouderen met een laag inkomen naar verwachting zal gaan dalen, zal vanwege de vergrijzing het aantal ouderen met een laag inkomen echter toenemen. Dat betekent dat de vraag naar betaalbare woningen die geschikt zijn voor senioren ook toeneemt.

Belangrijk in dit kader: veel ouderen blijven tot op hoge leeftijd wonen in de (gezins)woning waar zij al lang wonen. De verhuiscgenigheid onder ouderen is laag: landelijk verhuisde in 2011 minder dan 5% van de 65-plushuishoudens, terwijl dit percentage bij jonge twintigers rond de 27% lag.³⁶ Bij senioren met een eigen woning lag het percentage zelfs nog iets lager.

Figuur 4.10: Nederland. Verhuizingen naar leeftijd, 2011 (landelijk beeld)



Bron: PBL/CBS (2013).

³⁶ PBL, Vergrijzing en woningmarkt (2013).

Veel ouderen geven er nu eenmaal de voorkeur aan om zo lang mogelijk te blijven wonen in de woning - en woonomgeving waar zij altijd hebben gewoond. Zeker 75-plussers verhuizen over het algemeen alleen als het vanwege gezondheidsproblemen niet anders kan. Een deel van de jongere ouderen (55-75 jaar) is echter wél geïnteresseerd in een verhuizing omdat een seniorencomplex meer mogelijkheden biedt voor sociaal contact, maar ook vanwege het comfort. Het landelijke onderzoek WoON 2018 laat zien dat de verhuiscapaciteit onder Nederlandse ouderen sinds 2012 wel iets is toegenomen: 4% van de 65+-huishoudens wil 'beslist' verhuizen binnen twee jaar, nog eens 17% wil dit 'misschien' doen en 2% wil wel, maar zegt niets te kunnen vinden. In 2012 waren de percentages respectievelijk 4%, 10% en 2%.

Om de groep die wil verhuizen goed te bedienen, is een divers aanbod nodig. Senioren die willen verhuizen laten steeds vaker een koopwoning achter. Een substantieel deel van de jongere senioren onder de verhuiscapaciteit (tussen de 65 en 75 jaar) betreft opnieuw een koopwoning. Opvallend is dat ongeveer de helft van deze groep een voorkeur heeft voor een eengezinswoning. Kennelijk is voor hen het gelijkvloers willen wonen niet de belangrijkste verhuisreden, maar gaat het hen om andere zaken (zoals de locatie of het comfort van de woning). Boven de 75 jaar wil ruim 80% van de verhuiscapaciteit senioren een appartement (in meerderheid een huurappartement).

Volgens het Atrivé-rapport uit 2019 lijkt het aanbod voldoende om mensen met een zwaardere zorgvraag te bedienen.³⁷ Wel is het raadzaam in de gaten te houden of er voldoende geclusterde woonvormen zijn waar zwaardere zorg verleend kan worden. Aantrekkelijke concepten kunnen ertoe bijdragen dat oudere mensen, die nog niet verhuiscapaciteit zijn, toch de stap zullen maken en daarmee ruimte vrijmaken voor jongere doelgroepen.

Overige doelgroepen

Volgens het onderzoek van Atrivé uit 2015 is er behoefte aan circa 300 toegankelijke huurwoningen, 110 woningen voor verzorgd wonen, 30 woningen voor begeleid wonen en circa 30 woningen per jaar voor uitstroom uit GGZ, Jeugdzorg en maatschappelijke opvang. Uit de aanvullende rapportage uit 2019 komt het volgende naar voren:

- Uitstroom Beschermd Wonen naar zelfstandige woning betreft circa 4-8 personen per jaar. Deze groep heeft vooral behoefte aan een betaalbare huurwoning, bij voorkeur een rustige woning en woonomgeving, prikkelarm en in nabijheid van voorzieningen.
- Uitstroom maatschappelijke opvang en vrouwenopvang: geschikte woningen voor deze doelgroep zijn seniorenwoningen en groepswoningen. Het woningaanbod flexibel inzetten voor circa 15 uitstromers per jaar.³⁸
- Jeugdzorg met verblijf: uitstroom circa 4 jongeren (in 2015 niet in beeld).
- Verstandelijk gehandicapten: de zorgzwaarte varieert sterk binnen deze groep. Het aantal mensen met een verstandelijke beperking is toegenomen. Circa 30 mensen willen gespikkeld wonen (in 2015 werd nog uitgegaan van 20). Permanent toezicht is een belangrijke voorwaarde.
- Lichamelijk gehandicapten: in 2015 niet in beeld gebracht. In de WLZ is 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig. Er wordt geen stijging van de aantallen verwacht ten opzichte van rapport 2015.

Uit het rapport van Atrivé (2019) komt geen extra opgave voor de uitstroom uit Beschermd Wonen en voor het huisvesten van lichamelijk gehandicapten. Voor de uitstroom uit maatschappelijke opvang,

³⁷ Atrivé. Wonen met zorg – Soest, een update (2019).

³⁸ Moeilijk te kwantificeren volgens het rapport.

vrouwenopvang en jeugdzorg met verblijf zijn circa 20 woningen per jaar nodig. In veel gevallen zal het gaan om (goedkopere) huur in de sociale of particuliere sector.

Behoeftte wonen met zorg

Al met al zijn er slechts beperkte opgaven voor wonen met zorg voorzien in aanvulling op de kwalitatieve behoefte. Doordat nieuwe generaties steeds meer in koopwoningen wonen, zijn er voldoende woningen in de sociale huur beschikbaar om in de behoeften van wonen met zorg te voorzien. Ook een eventueel groeiende vraag als gevolg van vergrijzing kan hiermee worden opgevangen.

Bijlage 1: begrippenlijst

Aanbiedingsresultaat:	het aantal reacties gedeeld door het aantal aanbiedingen (waarmee we op een soort geschoonde schaarste-indicator komen van zuivere reacties).
Aftoppingsgrens:	de aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waar een woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in principe voor in aanmerking komt. Deze grens ligt op € 607,46 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 651,03 voor 3- of meerpersoonshuishoudens.
Besteedbaar inkomen:	het besteedbaar inkomen is het nettobedrag dat een huishouden op jaarbasis te besteden heeft. Dit bestaat in grote lijnen uit het bruto-inkomen verminderd met afgedragen premies en belastingen.
Binnenverhuizer:	iemand die binnen de gemeente en/of binnen de kern/wijk verhuist.
Grondgebonden:	woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of tuin.
Huurliberalisatiegrens:	bepaalt of iemand een sociale-huurwoning bewoont of een woning in vrije sector. Als de huurprijs bij aanvang van huurovereenkomst lager of gelijk was aan de toen geldende liberalisatiegrens gaat het om een sociale huurwoning. Anders gaat het om een geliberaliseerde (vrije sector)woning.
Kwalitatieve woning-behoefte:	het type woningen dat benodigd is om het (toekomstige) aantal huishoudens te huisvesten.
Kwantitatieve woning-behoefte:	het aantal woningen dat benodigd is om het (toekomstige) aantal huishoudens te huisvesten.
Scheefheid:	aandeel huurders in een huurwoning van een corporatie met een inkomen boven de EU-grens van € 38.035 (prijspeil 2019).
Senioren:	personen van 65 jaar of ouder en huishoudens waarvan de oudste persoon 65 jaar of ouder is. Een aantal keer wordt in de tekst verwezen naar 75-plussers.
Slaagkans:	aantal jaarlijks verhuurde sociale huurwoningen in verhouding tot het aantal actief woningzoekenden dat voor deze woning potentieel in aanmerking komt.
Vertrekker:	iemand die vanuit Soest naar een andere gemeente verhuist.
Vestiger:	iemand die zich vestigt in Soest vanuit een andere gemeente.
Zoektijd:	tijd tussen eerste reactie op een vrijkomende woning en moment van het verkrijgen van een sociale huurwoning.

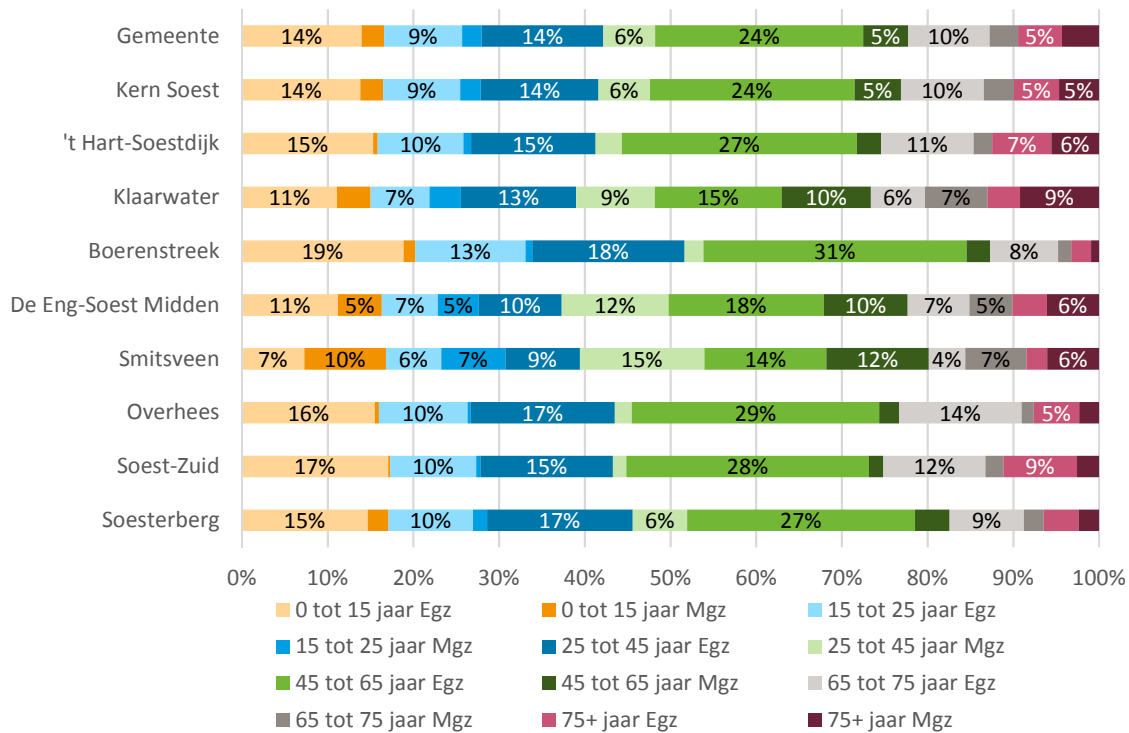
Bijlage 2: huur- en inkomensgrenzen 2019

Huurprijsklasse	Grens
Tot € 424,44	Kwaliteitskortinggrens
€ 424,44 tot € 607,46	Lage aftoppingsgrens
€ 607,46 tot € 651,03	Hoge aftoppingsgrens
€ 651,03 tot € 720,42	Tot liberalisatiegrens
Boven € 720,42	Boven liberalisatiegrens

Inkomen per jaar	Grens
Tot € 22.675	Huurtoeslaggrens 1-persoonshuishouden vanaf AOW-leeftijd
Tot € 22.700	Huurtoeslaggrens 1-persoonshuishouden tot AOW-leeftijd
Tot € 30.800	Huurtoeslaggrens meerpersoonshuishouden vanaf AOW-leeftijd
Tot € 30.825	Huurtoeslaggrens meerpersoonshuishouden tot AOW-leeftijd
HT-grens tot € 38.035	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag
€ 38.035 tot € 42.436	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning hoog
Boven € 42.436	Geen doelgroep toewijzing sociale huurwoning

Bijlage 3: aanvullende tabellen en grafieken bij hoofdstuk 2

Uitsplitsing figuur 2.3: Gemeente Soest. Leeftijdsofbouw per wijk uitgesplitst naar eengezins en meergezinswoningen, 1 januari 2019



Bron: BRP gemeente Soest 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

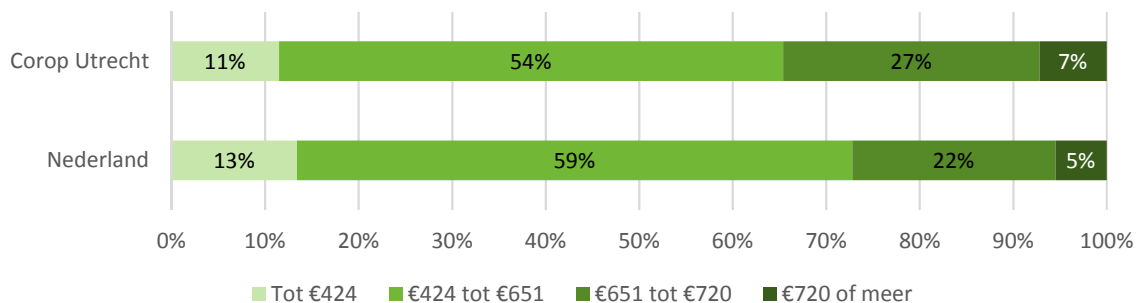
Uitsplitsing figuur 2.3: Gemeente Soest. Percentage eengezinswoning naar leeftijdscategorie en wijk, 1 januari 2019

	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+ jaar
Gemeente	84%	80%	70%	82%	74%	54%
Kern Soest	84%	79%	70%	81%	74%	53%
't Hart-Soestdijk	97%	92%	83%	91%	83%	55%
Klarwater	74%	65%	59%	59%	46%	29%
Boerenstreek	93%	94%	89%	92%	84%	71%
De Eng-Soest Midden	69%	58%	44%	65%	59%	40%
Smitsveen	43%	46%	37%	54%	37%	29%
Overhees	97%	97%	89%	93%	91%	70%
Soest-Zuid	99%	95%	91%	94%	85%	77%
Soesterberg	86%	86%	73%	87%	79%	63%

Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, bewerking Companen.

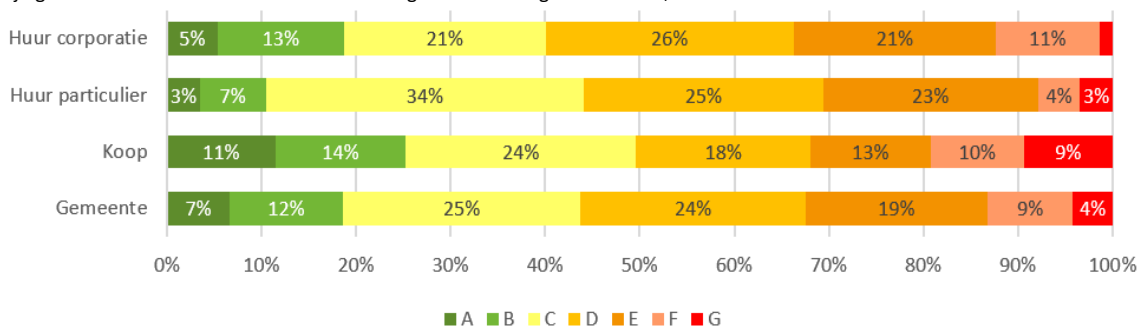
Bijlage 4: aanvullende tabellen en grafieken bij hoofdstuk 3

Ter vergelijking figuur 3.7: samenstelling voorraad corporatiewoningen naar type en prijsklasse (prijsspeil 1 januari 2019) in Corop-gebied Utrecht en Nederland



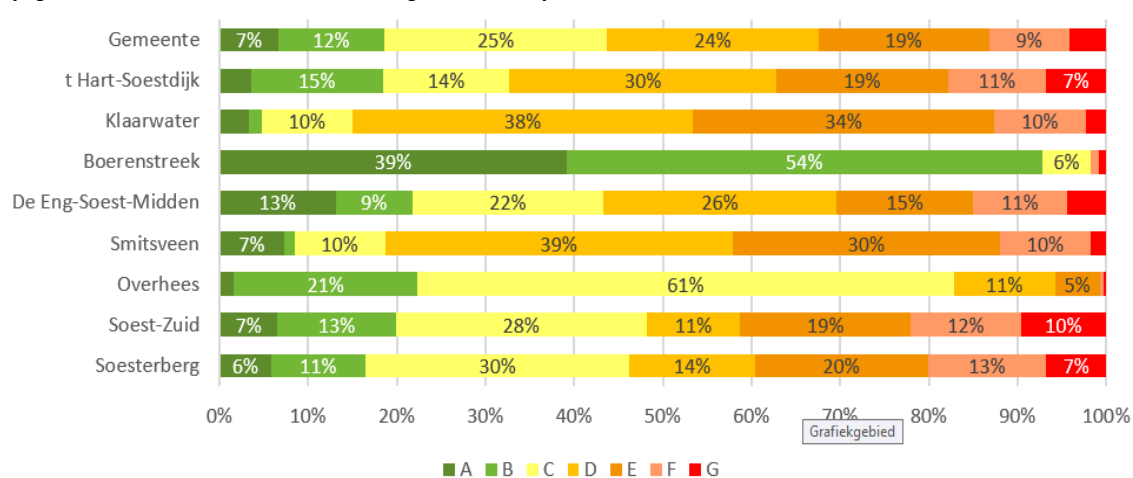
Bron: Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Bij figuur 3.10: Gemeente Soest. Definitief energielabel naar eigendomsvorm, 2018



Bron: RVO 2018, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Bij huur particulier is bij 50% onbekend om welk label het gaat, bij koop is 82% onbekend. Percentages lager dan 3% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Bij figuur 3.11: Gemeente Soest. Definitief energielabel naar wijk, 2018



Bron: RVO 2018, Portaal 2019, De Alliantie 2019, bewerking Companen. Bij 63% van de woningen is het energielabel onbekend. Percentages lager dan 3% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Bij tabel 3.4: Gemeente Soest. Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt 2015-2018 uitgesplitst naar egz/mgz

	2015		2016		2017		2018	
	EGZ	MGZ	EGZ	MGZ	EGZ	MGZ	EGZ	MGZ
Verhuringen	27	149	49	195	47	182	55	208
Gemiddeld aantal reacties	169	110	264	203	315	225	351	286
Inschrijftijd (lotingmodel)	1,7	1,6	2,3	1,5	2,3	1,3	1,9	1,5
Zoektijd (actief) (lotingmodel)	0,4	0,2	0,8	0,8	1,3	0,8	1,4	1
Aanbiedingsresultaat	2	1,8	2	2,1	2,8	2	1,4	2,5

Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Bij tabel 3.4: Gemeente Soest. Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt 2015 uitgesplitst naar huurprijsklasse

	Tot € 403	€ 403 tot € 576	€ 576 tot € 618	€ 618 tot € 710	€ 710 of meer
Verhuringen	10	67	25	73	1
Gemiddeld aantal reacties	103	118	126	99	-
Inschrijftijd (lotingmodel)	1,9	1,6	2	1,5	0,1
Zoektijd (actief) (lotingmodel)	0,5	0,2	0,3	0,3	0
Aanbiedingsresultaat	1,6	1,6	1,9	2,1	1

Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Bij tabel 3.4: Gemeente Soest. Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt 2016 uitgesplitst naar huurprijsklasse

	Tot € 403	€ 403 tot € 576	€ 576 tot € 618	€ 618 tot € 710	€ 710 of meer
Verhuringen	23	132	63	26	0
Gemiddeld aantal reacties	135	194	233	198	-
Inschrijftijd (lotingmodel)	1,6	1,7	1,4	3	-
Zoektijd (actief) (lotingmodel)	0,9	0,7	0,7	0,9	-
Aanbiedingsresultaat	2,5	2,2	1,7	1,7	-

Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Bij tabel 3.4: Gemeente Soest. Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt 2017 uitgesplitst naar huurprijsklasse

	Tot € 403	€ 403 tot € 576	€ 576 tot € 618	€ 618 tot € 710	€ 710 of meer
Verhuringen	18	136	51	24	0
Gemiddeld aantal reacties	184	246	179	270	-
Inschrijftijd (lotingmodel)	0,5	1,4	1,8	2,8	-
Zoektijd (actief) (lotingmodel)	0,4	0,9	1	1,2	-
Aanbiedingsresultaat	1,9	2,1	2,2	2,1	-

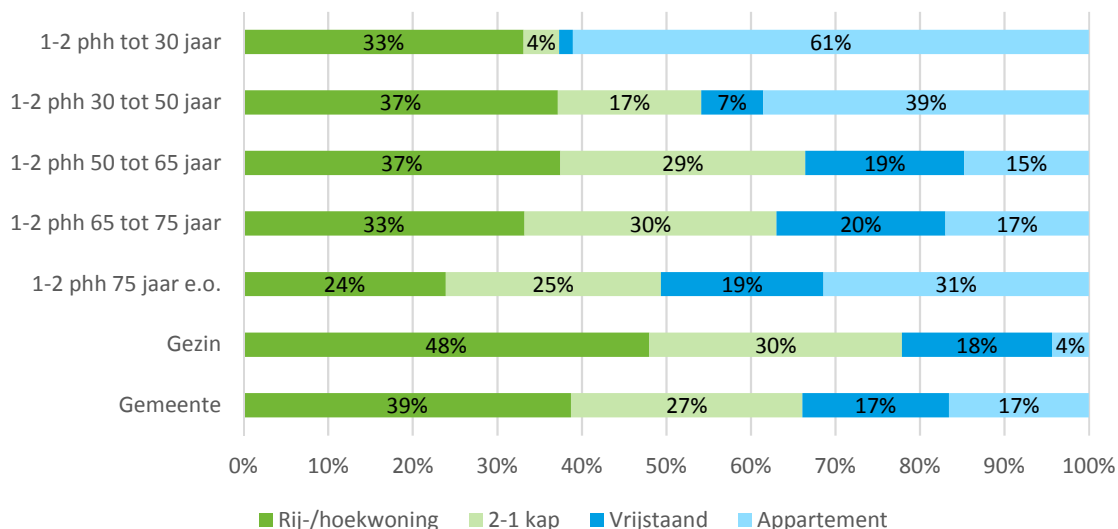
Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Bij tabel 3.4: Gemeente Soest. Ontwikkelingen op de sociale huurmarkt 2018 uitgesplitst naar huurprijsklasse

	Tot € 403	€ 403 tot € 576	€ 576 tot € 618	€ 618 tot € 710	€ 710 of meer
Verhuringen	24	157	52	29	1
Gemiddeld aantal reacties	231	291	278	310	-
Inschrijftijd (lotingmodel)	1,5	1,5	1,2	2,6	0,4
Zoektijd (actief) (lotingmodel)	0,8	1	0,9	1,9	0,4
Aanbiedingsresultaat	1,7	2,6	1,4	2,4	1

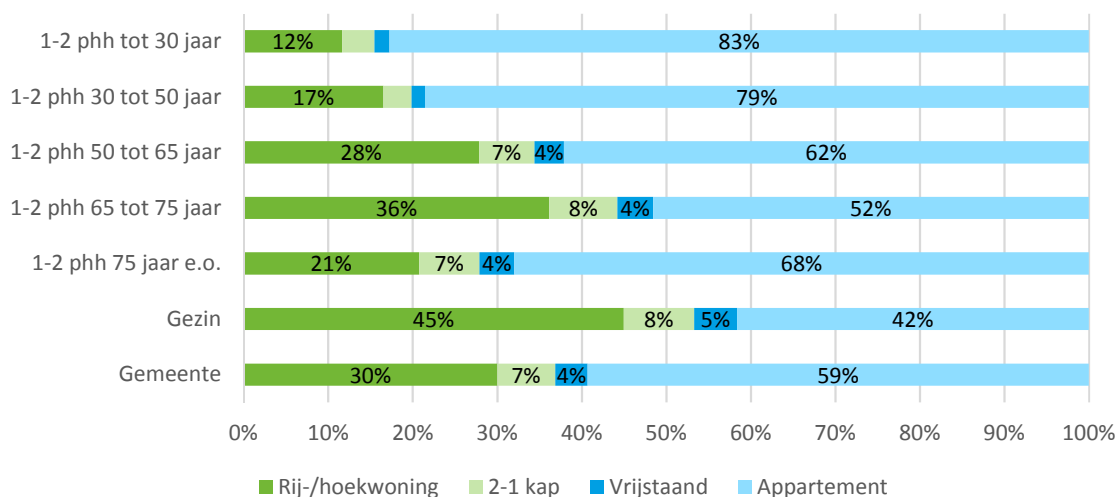
Bron: Portaal en De Alliantie 2019, bewerking Companen.

Bij figuur 3.12: Gemeente Soest. Huidige woonsituatie naar huishoudentype, 2018 voor koopwoningen



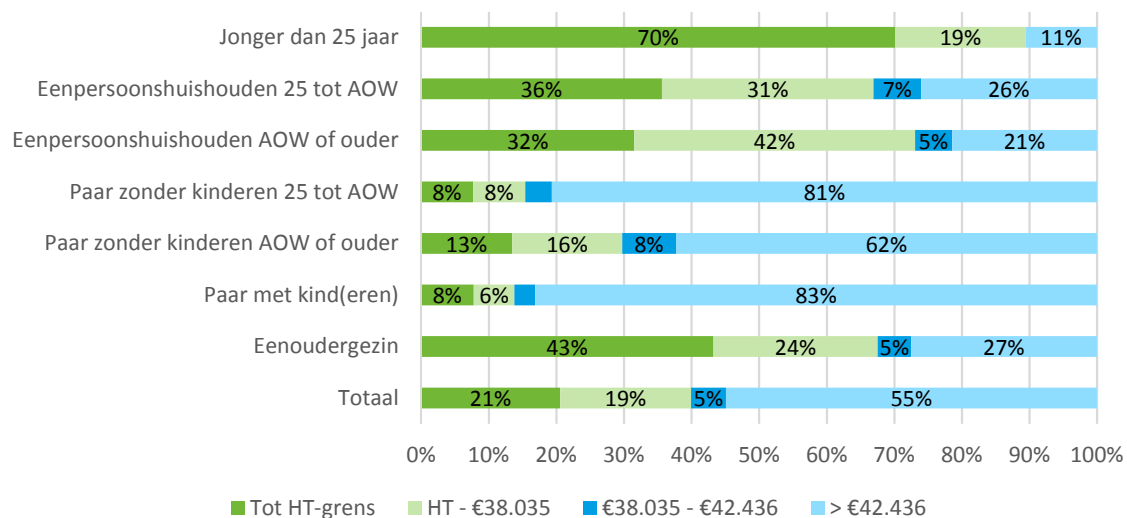
Bron: WOZ-registratie gemeente Soest 2018, BRP gemeente Soest 2018, bewerking Companen. Percentages lager dan 4% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Bij figuur 3.12: Gemeente Soest. Huidige woonsituatie naar huishoudentype, 2018 voor huurwoningen



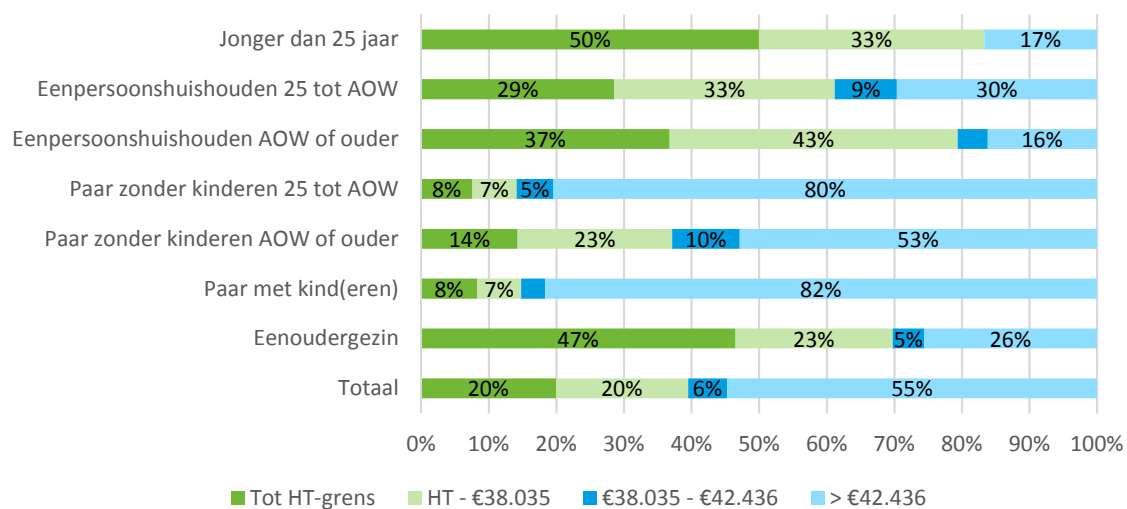
Bron: WOZ-registratie gemeente Soest 2018, BRP gemeente Soest 2018, bewerking Companen. Percentages lager dan 4% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Bij figuur 3.14: Kern Soest. Huidige inkomenssituatie huishoudens (2016)



Bron: Lokale monitor wonen 2019, bewerking Companen.

Bij figuur 3.14: Kern Soesterberg. Huidige inkomenssituatie huishoudens (2016)



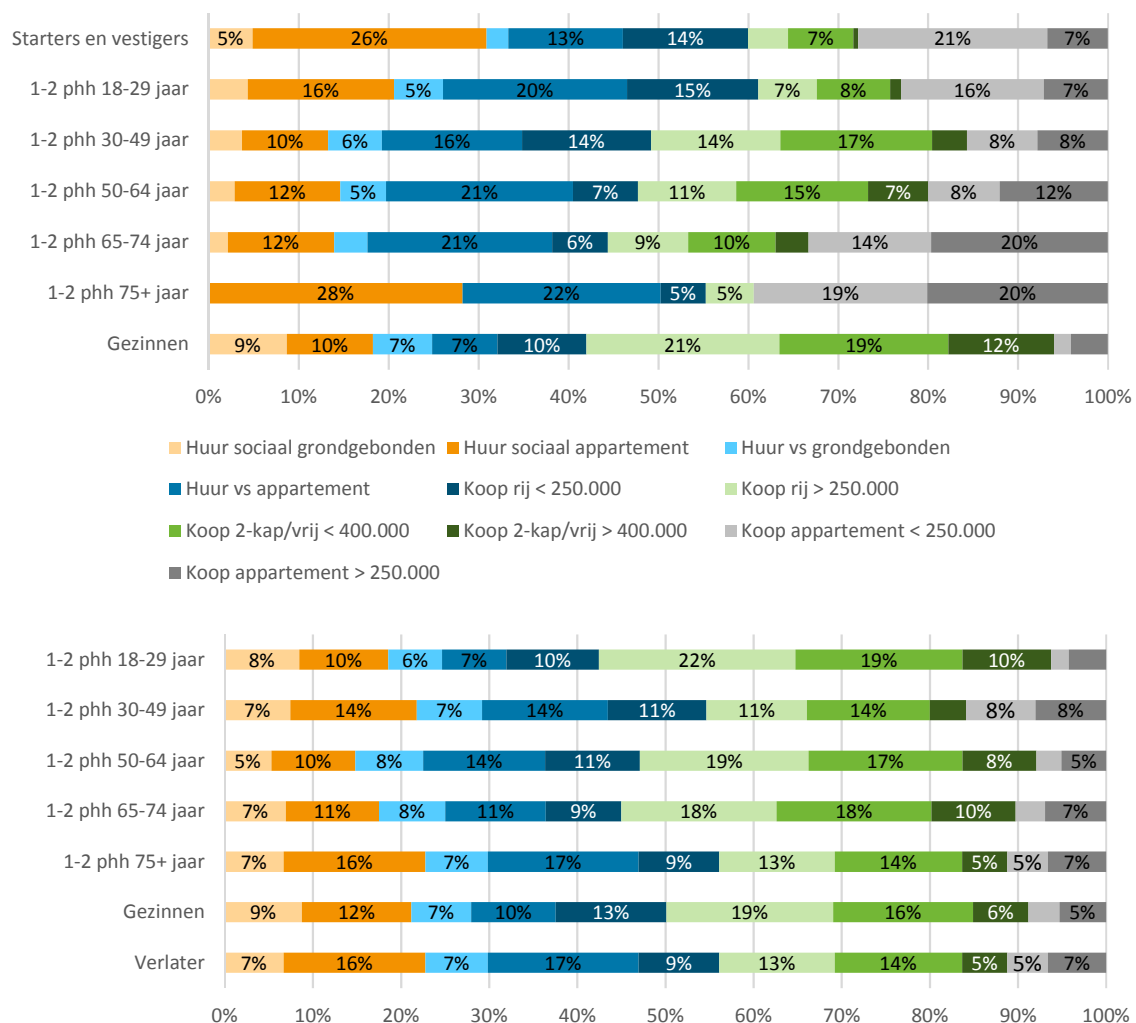
Bron: Lokale monitor wonen 2019, bewerking Companen.

Bijlage 5: aanvullende tabellen en grafieken bij hoofdstuk 4

In het figuur worden de verhuisbewegingen op basis van CBS Microdata weergegeven. De bovenste grafiek laat zien naar welke woningtypen de doelgroepen verhuisd zijn. De onderste grafiek laat zien welke woningtypen de doelgroepen hebben achtergelaten. De combinatie hiervan biedt inzicht in de potentiële (mis)match van vraag en aanbod.

Starters en vestigers en huishoudens vanaf 75 jaar zijn sterk georiënteerd op een appartement in de sociale huur. Daarnaast richten huishoudens vanaf 65 jaar zich relatief vaker op duurdere en goedkopere koopappartementen. Jonge huishoudens, starters en vestigers hebben ook animo voor goedkope koopappartementen. Gezinnen kiezen vaker voor grotere koopwoningen terwijl huishoudens zonder kinderen zich sterker richten op middenhuur.

Figuur B4.1: Gemeente Soest. Samenstelling vraag (boven) en aanbod (onder) woningtype per doelgroep, in de periode 2018-2025³⁹



Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen. Percentages lager dan 5% wordt niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

³⁹ Dit figuur is niet op een betrouwbare wijze te splitsen naar de kernen Soest en Soesterberg vanwege de onzekerheid op een laag schaalniveau.

Bijlage 6: relevante factoren behoefte aan sociale huurwoningen

De toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen hangt af van verschillende zekere en onzekere trends. Hierbij spelen factoren als de huishoudensontwikkeling, de welvaartsontwikkeling en bewoning van de sociale huurvoorraad een belangrijke rol. Om de behoefte aan sociale huurwoningen te bepalen houden we rekening met de volgende uitgangspunten:

- Voor de demografische doorrekening is ervoor gekozen om de Primos huishoudensprognose van de provincie Utrecht 2019 als bandbreedte aan te houden.

Naast de demografische trends en de huidige woonsituatie naar inkomensgroep is ook de verwachte koopkrachtontwikkeling een belangrijke graadmeter voor de behoefte aan sociale huur. We houden hierbij rekening met drie scenario's:

- Laagscenario: hierbij is sprake van een lagere koopkrachtontwikkeling. We gaan uit van een koopkrachtontwikkeling van 0,0% per jaar.
- Middenscenario: hierbij is sprake van een gemiddelde economische groei. Het langjarig gemiddelde voor de koopkrachtontwikkeling (0,4% per jaar) vormt het uitgangspunt.
- Groeiscenario: in dit scenario zal de economie nog sterker gaan groeien dan nu het geval is. We gaan uit van een koopkrachtontwikkeling van 0,8% per jaar.

Daarnaast hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De mate van economische groei heeft vooral gevolgen voor de koopkrachtontwikkeling van huishoudens tot 67 jaar. Voor de oudere huishoudens hanteren we een stabiele koopkrachtontwikkeling (0,2% groei per jaar).
- Het aandeel oudere huishoudens (> 67 jaar) dat in een sociale huurwoning woont, neemt langzaam af. Dit komt omdat steeds meer oudere particuliere woningeigenaren langer in hun koopwoning blijven wonen. Het aandeel huurders in andere leeftijdscategorieën houden we in onze doorrekeningen constant.

Naast deze meer zekere ontwikkelingen zien we ook enkele meer onzekere ontwikkelingen.

- In welke mate is er sprake van een toenemende tweedeling of juist meer nivellering van inkomens? Dit bepaalt in welke mate mensen (duurzaam) aangewezen zijn op een sociale huurwoning, of dat de overstap naar andere marktsegmenten makkelijker gemaakt kunnen worden.
- In welke mate wordt beleid gevoerd om scheefhuren tegen te gaan, waardoor hogere inkomens de sociale huursector (moeten) verlaten?
- In welke mate kunnen mensen na een start in de sociale huursector doorstromen naar een koopwoning? Het gaat dan om aansluiting van de verschillende deelmarkten op elkaar.
- Wordt het beleid van extramuralisering en langer zelfstandig wonen verder doorgezet, of komt er een kentering waarbij mensen toch (weer) meer in zorginstellingen gaan/blijven wonen?

Bijlage 7: beschrijving CBS Microdata/WoON 2018

CBS Microdata

Deze database van het CBS biedt op adresniveau inzicht in verhuisbewegingen over de afgelopen jaren (2006-2016). Wij kunnen met deze database een zeer nauwgezet beeld krijgen van de werking van de woningmarkt: verhuizingen naar richting, woningsegmenten en huishoudentypen. Deze dataset brengt het feitelijke gedrag van huishoudens op de woningmarkt in beeld.

WoON 2018

Het WoON geeft inzicht in de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt; inzicht dat onontbeerlijk is voor woonbeleid. Het WoonOnderzoek Nederland wordt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eens in de drie jaar gehouden. In het kader van het onderzoek worden ruim 40.000 personen ondervraagd. De omvang van het WoON 2018 is zodanig dat het onderzoek geeft voor betrouwbare uitspraken op landelijk, provinciaal en regioniveau.