

WONEN Enorme aantallen huizen en ook dat is waarschijnlijk niet genoeg

3700 nieuwbouwwoningen in Soest in zestien jaar tijd

Sociale huurwoningen. Vrijesectorhuur. Koopappartementen. Rijtjeshuizen. Eigenlijk is er in Soest behoefte aan alles. Behalve aan dure woningen met tuin, want die zijn er al genoeg. Dit blijkt uit het recent verschenen Woningmarktonderzoek dat de gemeente Soest door Companen heeft laten uitvoeren.



Eric Lorier
elorier@mediahuis.nl



De bouw van Smitsveen, eind jaren 60.

Bevolkingsgroei komt vooral op conto van 'mensen van buiten'

Soest ■ Een kleine zesduizend inwoners erbij. Dat staat Soest de komende zestien jaar te wachten. Soest gaat van 47.430 inwoners nu naar 53.190 in 2040. Om al die mensen onderdak te helpen moeten er de komende zestien jaar 3.690 woningen uit de grond worden gestampt. Voor het beeld: dat zijn de wijken Smitsveen en Klaarwater bij elkaar. Ga er maar aan staan. En dan wordt Soest regionaal gezien nog redelijk uit de wind gehouden. De grote bouwprojecten in de stadsregio Amersfoort staan bij Nijkerk en Barneveld gepland.

Verontrustende feiten

Verontrustend feitje: hoe recenter de prognose, hoe groter de verwachte groei. Met andere woorden: als Companen over een paar jaar weer een prognose maakt kan de Soester bevolkingsgroei – en daarmee de behoefte aan woningbouw – nog best eens wat groter uitpakken.

Nog een verontrustend feitje: de woningbehoefte in Soest is ook zonder die verwachte bevolkingsgroei al groot in Soest. Een woningtekort van 2 procent wordt regionaal als acceptabel gezien, in Soest zit het tekort boven de 4 procent. In absolute aantallen: Soest loopt 440 huizen achter. De gemeente zou woningbouwtrajecten graag versnellen, maar heeft onvoldoende ambtenaren om het te kunnen behappen.

'Mensen van buiten'

De bevolkingsgroei komt vooral op het conto van 'mensen van buiten', en dat staat los van Oekraïners en andere vluchtelingen. Soest is vanwege de centrale ligging en de nabijheid van grote steden en natuur erg in trek. Jonge gezinnen en stelletjes uit de Utrecht, Amersfoort en in mindere mate Amsterdam komen graag naar Soest, en dat zal de komende jaren niet veranderen.

Soest heeft tot 2030 bijna 1800 extra woningen nodig en in het decennium daarna nog eens 1900. Niet bouwen heeft gevolgen. Companen waarschuwt dat de 'mensen van buiten' de lokale woningzoekenden dan verdringen en ook de vergrijzing nog veel harder toeslaat dan

dat ze sowieso al toeslaat. En niks ten nadele van senioren, maar al te veel vergrijzing wordt niet gezien als iets positiefs. Het heeft grote gevolgen voor het verenigingsleven, voor de middenstand, voor de zorg.

Enorme vergrijzing

De instroom van jonge gezinnen uit bijvoorbeeld Utrecht en Amersfoort is dan ook keihard nodig om de vergrijzing binnen de perken te houden. Dankzij de instroom van jonge gezinnen 'van buiten' blijft de groei van het aandeel 75-plushuishoudens in Soest beperkt van nu 18 procent tot 'slechts' 23 procent in 2040. Zonder die instroom wordt het aandeel 75-plussers in Soest nog een stuk groter.

Soest moet dus voor 2040 een kleine 3700 woningen bouwen. Bouwplannen zijn er voor ruim 3.500 nieuwbouwwoningen. Komt helemaal goed, zou je zeggen, maar dat valt tegen. Het gros van die plannen is namelijk boterzacht. De woningbouw aan de Dalweg en in Soesterberg-Noord zal wel doorgaan, woningbouw bij de Meent, op het TBS-terrein en het veelbesproken weiland aan de Insingerstraat zijn al on-

zekerder en bouwen in de polder lijkt voorlopig een utopie. Om een paar voorbeelden te noemen. Voor slechts zo'n 650 woningen bestaan concrete plannen: circa 200 in het dorp Soest en circa 450 in het dorp Soesterberg. En dat zijn er dus zo'n 3.000 te weinig.

Gezocht: apotheken

Behalve naar bouwplannen moet Soest ook op zoek naar bijvoorbeeld huisartsen en apotheken, want de vraag hiernaar gaat toenemen, voerspelt onderzoeksbureau Companen. Niet alleen vanwege de verwachte bevolkingsgroei, maar vooral ook vanwege die enorme vergrijzing die eraan zit te komen. Soest telt nu zo'n 11.000 65-plussers, dat zijn er in 2040 naar verwachting zo'n 17.500. En gemiddeld genomen hebben ouderen nu eenmaal meer zorg nodig. Ook ontstaat behoefte aan een extra basisschool, dit vanwege de jonge gezinnen die vanuit Utrecht en Amersfoort naar Soest verhuizen.

De vergrijzing heeft uiteraard gevolgen voor het soort woningen dat Soest straks nodig heeft. Op dit moment woont een kleine minderheid van de 65-plussers in een woning die geschikt is om oud in te worden. Volgens onderzoeksbureau Companen doet Soest er goed aan om flink te bouwen voor ouderen: traditionele seniorencomplexen, hofjes, aanleunwoningen en appartementencomplexen. Companen heeft bevestigd dat er tot 2040 voor senioren 300 geclusterde huurwoningen, 565 geclusterde koopwoningen en 165 plekken in een woonzorgcentrum nodig zijn. Bij elkaar ruim meer dan duizend seniorenwoningen dus.

FOTO COLLECTIE HISTORISCHE VERENIGING SOEST/SOESTERBERG



En meer dan welkom project. In Overhees gaan seniorenwoningen gebouwd worden.

FOTO MEDIAHUIS

Het enige waar Soest de komende jaren geen tekort aan heeft zijn de duurder grondgebonden woningen. Die zijn er namelijk genoeg. Deze woningen worden vaak bewoond door gezinnen waarvan de kinderen de komende tijd het huis uit (hopen te) gaan. De verwachting – en ook de hoop – is dat de achterblijvende ouders na verloop van tijd doorstromen naar kleinere woningen die geschikt zijn voor senioren.

Te duur

De achterblijvende woningen zijn volgens Companen meestal te duur voor de Soester starters, maar juist bijzonder geschikt voor de jonge gezinnen uit de stad die zich in Soest willen vestigen. Veel woningen in de wijk Boerenstreek komen hiervoor in aanmerking.

De gemeente Soest verwacht dat er tot 2025 minder nieuwbouwo-

ningen worden gerealiseerd dan de planning was. De oorzaak wordt gelegd bij bezwaar- en beroepsprocedures en bij de omstandigheden op de woningmarkt. Soest wil de vertraging deels compenseren door in te zetten op het versnellen van plannen van woningcorporaties die oude complexen willen vervangen door nieuwe complexen met meer woningen.

Extra ambtenaren

Soest maakt in de binnenkort te behandelen begroting ook geld vrij om extra ambtenaren aan te trekken zodat meer bouw aanvragen sneller kunnen worden afgehandeld. Prioriteit bij Soest ligt op plannen van corporaties en projecten van minimaal twaalf woningen. De gemeente gaat de komende periode ook op zoek naar mogelijke bouwlocaties voor na 2030.