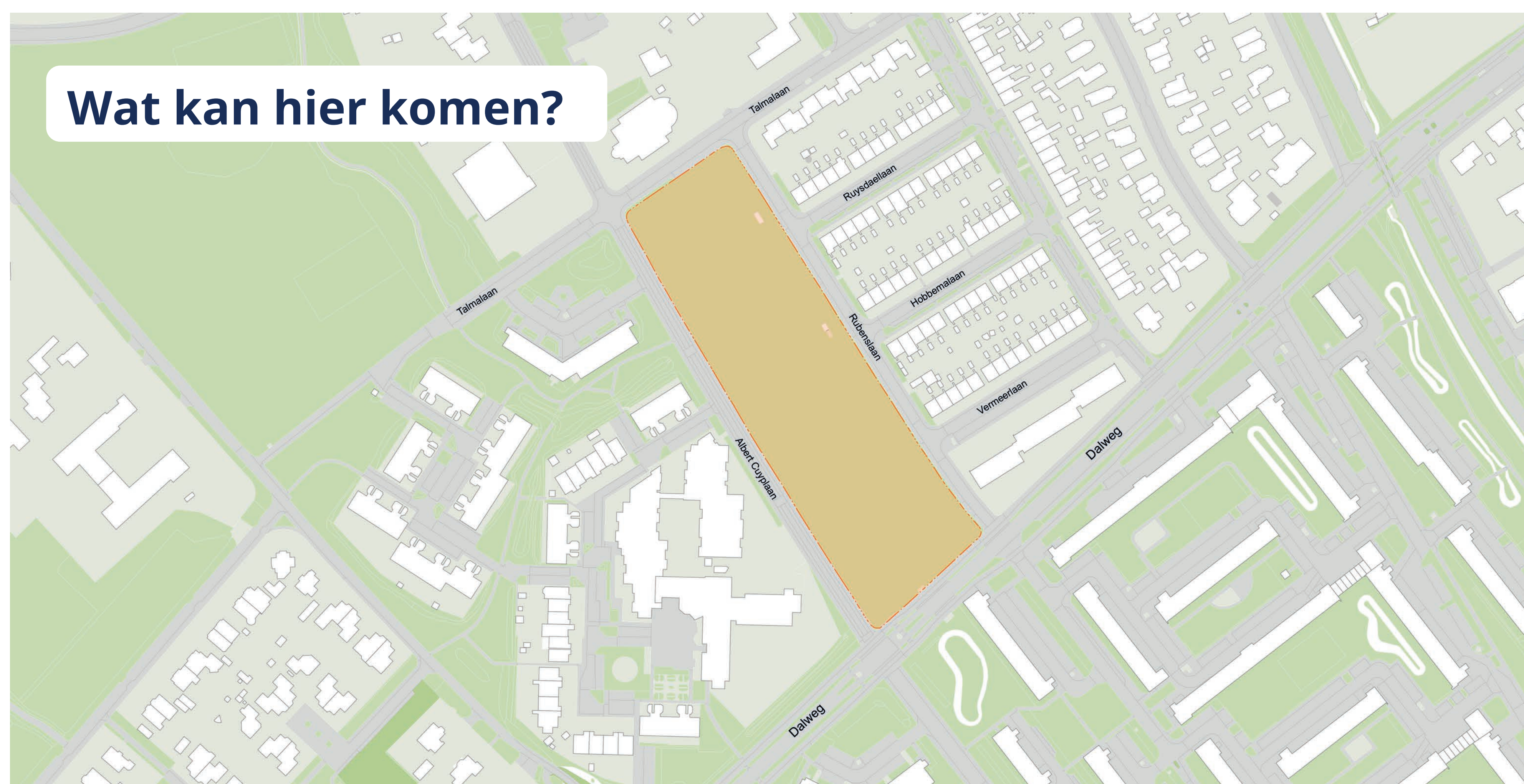
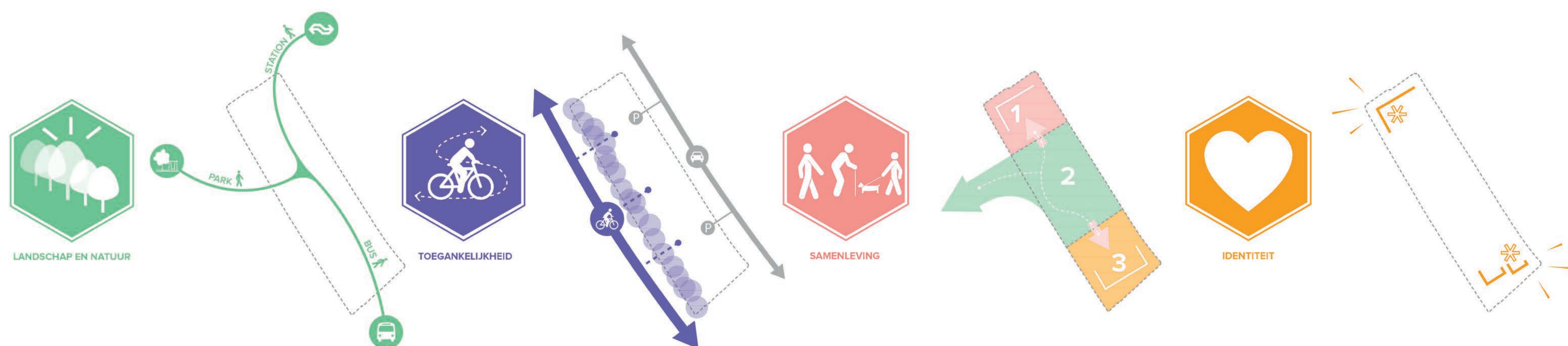


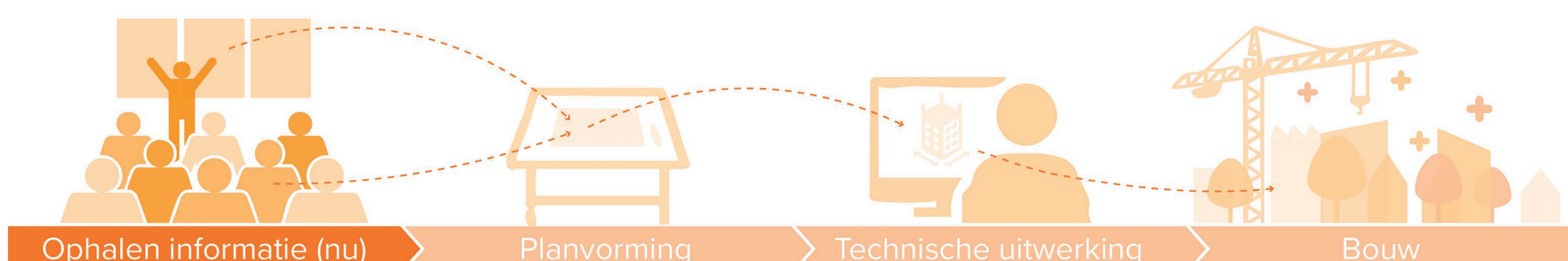
# Stedenbouwkundige ontwikkeling



## Ruimtelijke ambities en kansen



## Stappenplan



# Woonwensenonderzoek Ruysdaellaan

Centrum voor Woononderzoek en Portaal - juni 2025



**60** v/d 95  
huishoudens  
hebben  
meegedaan

dat is **63%** van  
alle huishoudens



Tevredenheid **trappenhuis** **4,3**

## Veiligheid trappenhuis

65% van de bewoners voelt zich veilig in het trappenhuis, 20% is neutraal, 15% voelt zich onveilig. Het trappenhuis is gedateerd en niet schoon, dat geeft een onveilig gevoel, niet de mensen.



Tevredenheid **buurt** **7,4**



## Sociaal contact

**45%** van de bewoners heeft regelmatig contact met de bewoners in de buurt

## Pluspunten buurt

- ▶ **67%** van de bewoners waardeert de rustige omgeving
- ▶ **28%** het openbaar groen en de netheid

## Verhuiswens bij bewoners

- ▶ **38%** heeft wel een verhuiswens
- ▶ **33%** heeft geen wens om te verhuizen
- ▶ **28%** weet dit nog niet

## Zorgen

- ▶ **37%** van de bewoners maakt zich zorgen over de uit te voeren werkzaamheden (57% niet).
- ▶ Plannen in overleg, goede communicatie en het gesprek voeren zijn manieren om deze zorgen te verminderen.



Tevredenheid **woning** **4,7**

## Overlast in huis van:

- ▶ vocht - schimmel **77%**
- ▶ kou - vocht **75%**
- ▶ hitte **46%**
- ▶ geluid buren **46%**



## Voorkeur plannen bewoners

- ▶ **65%** van de bewoners heeft een voorkeur voor sloop-nieuwbouw van de woning
- ▶ **27%** van de bewoners geeft de voorkeur aan het opknappen van de woning
- ▶ **8%** van de bewoners heeft geen voorkeur voor een plan





# Wat betekent sloop en nieuwbouw voor u?

## Voordelen

- ▶ U kunt straks terugkomen in een nieuwe woning in dezelfde buurt
- ▶ De woningen worden van deze tijd, geschikt voor nu en later, goed geïsoleerd en zonder gas
- ▶ Minder geluid van burens
- ▶ Lagere stookkosten
- ▶ Afspraken komen in een Sociaal Plan. U mag hierover meedenken.
- ▶ Er komen meer woningen terug, dit helpt tegen het woningtekort.

## Nadelen

- ▶ U moet tijdelijk verhuizen, maar u kunt terugkeren.
- ▶ Parkeren is nog een aandachtspunt.
- ▶ Er is een omgevingsplan nodig, dat kost tijd.
- ▶ De huur wordt hoger, maar door de nieuwbouw verwachten we minder stookkosten.

## Goed om te weten

- ▶ U krijgt voorrang op een woning in Soest (stadsvernieuwingsurgentie).
- ▶ U krijgt een vergoeding voor verhuiskosten.
- ▶ Terugkeren in de buurt kan, maar dat betekent wel twee keer verhuizen.
- ▶ Ouderen en kwetsbare bewoners krijgen extra hulp; we bespreken dit met u.

## Belangrijk

Sloop en nieuwbouw is een grote verandering. Maar u staat er niet alleen voor. Onze bewonersbegeleider helpt u bij vragen of zorgen.



# Planning

## Najaar 2025

- ▶ Informatie van de bijeenkomsten verwerken
- ▶ Start klankbordgroep
- ▶ Onderzoek naar beschermde plant- en diersoorten
- ▶ We starten met ontwerp nieuwbouw
- ▶ Technische onderzoeken
- ▶ Gesprekken met bewoners (participatie).

## Heel 2026

- ▶ Portaal neemt een besluit over het plan
- ▶ Ontwerp nieuwbouw verder uitwerken
- ▶ Gemeentelijke procedures starten
- ▶ Samen met de klankbordgroep het Sociaal Plan maken

### Meedenken?

Wilt u meedenken over de plannen? Meld u aan voor de klankbordgroep van Portaal.

**Let op: dit is een voorlopige planning!**



# Wat blijkt uit het woonwensenonderzoek?

## Technische staat

- ▶ Vocht en slechte ventilatie
- ▶ Onvoldoende isolatie
- ▶ Brandveiligheid verouderd
- ▶ Geluidsoverlast
- ▶ Oude bergingen

## Woonkwaliteit

- ▶ Geen lift
- ▶ Smalle, onveilige trappenhuizen
- ▶ Gesloten plint (geen levendig straatbeeld)
- ▶ Weinig kans om elkaar te ontmoeten
- ▶ Geen eigen karakter

## Opknappen

- ▶ Te weinig mogelijkheden om echt te verbeteren
- ▶ Binnen 10 jaar weer nieuwe aanpassingen nodig

## Nieuwbouw

- ▶ Goede oplossing voor technische problemen en woonkwaliteit
- ▶ Groene omgeving blijft én wordt sterker
- ▶ Minimaal 200 nieuwe appartementen voor woningzoekenden
- ▶ Woningen geschikt voor nu én later

We werken de mogelijkheden voor nieuwbouw verder uit aan de hand van de uitkomsten uit de onderzoeken.

# Wat doet de V.H.O.S.?

De V.H.O.S. behartigt de belangen van huurders van Portaal in Soest en Soesterberg. Wij gebruiken onze invloed om goed en betaalbaar wonen te realiseren. Als professioneel bestuur staan wij sterk in de samenwerking met Portaal en de gemeente. Zeggenschap vanuit de huurders staat bij ons hoog in het vaandel wanneer wij onze invloed op het huurbeleid gebruiken.

Bij renovaties en sloop staan wij huurders bij, zodat de huurders een sterkere positie hebben in de gesprekken met Portaal. V.H.O.S. heeft regelmatig contact met Portaal.

## Contactgegevens

06-55 33 42 05 (op vrijdagen van 10:00 - 12:00 uur)

[secretariaat.vhos@icloud.com](mailto:secretariaat.vhos@icloud.com)

[www.devhos.nl](http://www.devhos.nl)





# Wat zeggen de omwonenden?

Omwonenden willen een groene, veilige en gemengde wijk, met variatie in woningen, betere parkeermogelijkheden en beperkte hoogbouw.

## Wat vinden omwonenden van de buurt

**5,8**

*Cijfer woonbeleving*

- ▶ “Het is te vol: veel verkeer en te weinig parkeerplaatsen.”
- ▶ “Groen en rust worden gewaardeerd, maar het kan schoner en veiliger.”
- ▶ “Mijn kinderen ervaren sociale onveiligheid en spelen minder buiten.”
- ▶ “Parkeergelegenheid en verkeersveiligheid op de Dalweg zijn een groot probleem.”

## Wat vinden omwonenden van sloop en nieuwbouw?

**7,2**

*Cijfer oordeel*

- ▶ “Dat ligt eraan wat ervoor terugkomt. Nieuwbouw hoeft niet per se hoogbouw te zijn.”
- ▶ “Niet nodig, renoveren kan ook.”
- ▶ “Hoop dat het betaalbaar blijft voor jongeren en gezinnen.”
- ▶ “Flats hoeven niet nieuw, maar wel opgeknapt.”
- ▶ “We staan niet negatief tegenover nieuwbouw, maar er komt al zoveel hoogbouw in de wijk.”

## Wat missen en verwachten omwonenden?

- ▶ “Meer variatie in woningen: niet alleen sociale huur, ook starters- en koopwoningen.”
- ▶ “Meer groen en ruimte om te wandelen.”
- ▶ “Betere parkeergelegenheid, je kunt nu amper je auto kwijt.”
- ▶ “Veilig kunnen uitstappen uit de auto en een pad naar de stoep.”
- ▶ “Evenwicht: arm/rijk, jong/oud, huur/koop – een gemengde buurt.”