



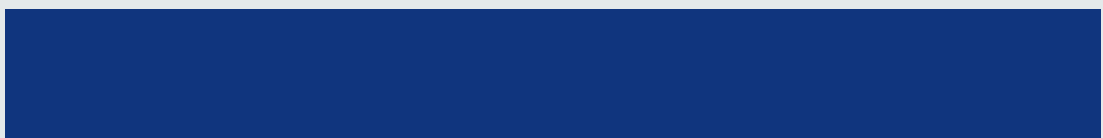
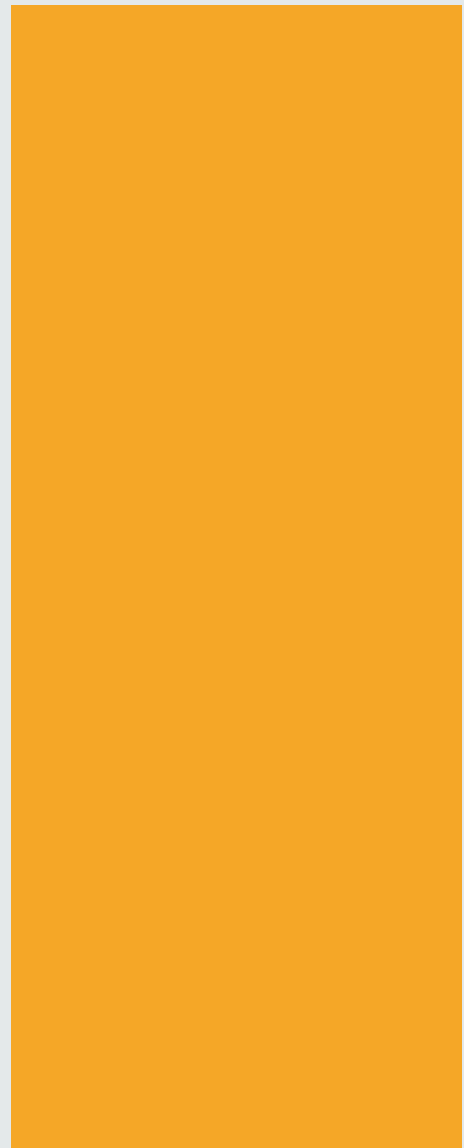
Rekenkamer
Soest



Rapport

Onderzoek woningbouwbeleid

Rekenkamer Soest



Onderzoek

woningbouwbeleid

Datum 25 april 2024

Opdrachtgever: Rekenkamer Soest

Contactpersoon: Heleen Kuijer

Auteurs: Arend Jonkman en Rosa Slagt

Projectnummer: P46170



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Samenvatting | 1 |
| 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Onderzoeksvragen | 3 |
| 1.2 Onderzoeksaanpak | 3 |
| 1.3 Aanleiding | 4 |
| 1.4 Leeswijzer | 6 |
| 2 Woningbouwbeleid | 7 |
| 2.1 Ontwikkeling woningbouwbeleid op hoofdlijnen | 7 |
| 2.2 Actuele woningbouwdoelen | 8 |
| 2.3 Beleidsinstrumenten | 10 |
| 2.4 Overzicht toegepaste en niet toegepaste instrumenten | 11 |
| 2.5 Deelconclusie | 13 |
| 3 Woningbouwopgave en plancapaciteit | 14 |
| 3.1 Al gerealiseerde woningbouw | 14 |
| 3.2 Woningbouw in een vergevorderd stadium | 14 |
| 3.3 Aanvullende actuele plancapaciteit | 15 |
| 3.4 Deelconclusie | 16 |
| 4 Plancapaciteit, risico's en sturing | 17 |
| 4.1 Plancapaciteit en planeigenschappen | 17 |
| 4.2 Woningbouw en sturing in twee projecten | 19 |
| 4.3 Risico-inventarisatie plancapaciteit | 20 |
| 4.4 Risico's en risicobeheersing | 22 |
| 4.5 Deelconclusie | 26 |
| 5 Conclusie en aanbevelingen | 28 |
| 5.1 De Omgevingswet als kans | 28 |
| 5.2 Beantwoording van onderzoeksvragen en aanbevelingen | 30 |
| Bijlage A – Operationalisering onderzoeksvragen (beschrijvend normenkader) | 40 |
| Bijlage B – Overzicht gesprekken | 42 |
| Bijlage C – Overzicht geraadpleegde documenten | 43 |
| Bijlage D – Knelpuntenlijst | 44 |
| Bijlage E – Overzicht risico-inventarisatie | 45 |
| Bijlage F – Bestuurlijke reactie college van B en W | 46 |
| Bijlage G – Nawoord Rekenkamer Soest | 51 |

Samenvatting

Soest heeft een tekort aan (betaalbare) woningen voor haar inwoners. De Rekenkamer Soest heeft onderzoek uitgevoerd naar de gestelde doelen, in hoeverre de gemeente op koers ligt deze doelen te bereiken en welke sturingsmogelijkheden de gemeente al benut of zou kunnen benutten om de doelen dichterbij te brengen. Het rekenkameronderzoek bestond uit vier onderdelen: een beleidsanalyse, een analyse plancapaciteit/ risicoscan, twee casuonderzoeken en een expertmeeting.

De **hoofdvraag** van het onderzoek luidt:

Wat zijn voor de gemeente Soest bepalende factoren om doeltreffend en doelmatig woningbouw te realiseren?

Dit onderzoek identificeert de volgende bepalende factoren om de gewenste woningbouwproductie kwantitatief en kwalitatief te realiseren:

- Het ondervangen van project overstijgende (cumulatieve) knelpunten die zonder maatregelen een steeds grotere impact zullen hebben op de (on)mogelijkheid om woningbouwplannen te realiseren. Het gaat dan vooral om de capaciteit van het elektra- en wegennet en opvangen van de parkeerdruk (voorkomen van al te hoge parkeernormen).
- Het vergroten van draagvlak voor woningbouwprojecten binnen bestaande gebouwde omgeving, waarbij de focus ligt op het over het voetlicht brengen van de noodzaak en het bredere publieke belang.
- Geholpen door het bovenstaande; het ‘hard’ maken van de plancapaciteit – en daarna het tot uitvoer brengen – van de plannen die een significante bijdrage leveren aan de doelstellingen ten aanzien van het toevoegen van sociale huur- en middenhuurwoningen.

Verschillende doelen en monitoring

De gemeente heeft in de Woondeal ingetekend voor 1.250 woningen voor de periode 2022 tot en met 2030. In de Woondeal is daarnaast vastgelegd om wat voor woningen het moet gaan. Van de 1.250 woningen dient twee derde uit betaalbare woningen¹ te bestaan, met daarbinnen 30%-punt sociale huurwoningen. Eerder werd lokaal uitgegaan van een ambitie van 1.500 woningen. In het coalitieakkoord is dit als uitgangspunt opgenomen, onder verwijzing naar het Masterplan Wonen voor de verdeling naar woningsegmenten. Enige tijd hebben deze twee doelstellingen naast elkaar bestaan. Dat bracht onduidelijkheid met zich mee en bemoeilijkte de gemeentelijke sturing en monitoring en daarmee de controlerende rol van de gemeenteraad.

¹ Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen (tot € 763,- per maand, prijspeil 2022), middenhuurwoningen (tot € 1.000,- per maand, prijspeil 2022) en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,-, prijspeil 2022).

Volgend uit deze conclusie zijn de aanbevelingen aan de gemeenteraad de volgende:

1. Vraag het college de afspraken zoals gemaakt in de Woondeal (in het bijzonder die over de betaalbaarheid van de woningbouwproductie) te operationaliseren in het woningbouwprogramma, en vraag naar het groeipad om het einddoel te behalen.
2. Vraag het college de bestaande monitoring van de nieuwbouwproductie (gerealiseerde woningen en plancapaciteit) aan te vullen met een indicatie van de risico's op vertraging/planuitval. Bijvoorbeeld naar model van de in dit onderzoek gebruikte risicoscan, en inclusief een doorkijk in de tijd.

Zodoende ontstaat een completer beeld en weet de interne organisatie, het bestuur én – door deze periodiek te delen – de gemeenteraad waarop (bij)gestuurd of versneld moet worden om de kwantitatieve en kwalitatieve ambities binnen 'schootsafstand' te houden.

Op instrumenteel niveau is de conclusie dat er geen andere instrumenten zijn om de gemeentelijke sturing op de nieuwbouwproductie verder te versterken. Met de doelgroepenverordening worden doelstellingen uit met name de Woondeal vertaald naar eisen aan woningbouwprojecten. De Nota grondbeleid geeft de gemeente meer ruimte om een actieve rol te spelen om (betaalbare) woningen te realiseren. De uiteindelijke effectiviteit van deze wijzigingen hangt af van de uitvoering en is op dit moment nog niet vast te stellen.

In de grootste projecten, de grootste projectrisico's

Op basis van de risicoscan in dit onderzoek concluderen wij dat de vijf projecten waarvoor projectleiders/gemeentelijke contactpersonen de meeste en grootste risico's inschatten samen 61% van de plancapaciteit voor de jaren 2024 tot en met 2027 invullen. Daarnaast laat de plancapaciteit per woningbouwsegment een beperkte harde plancapaciteit voor betaalbare woningbouw zien. Hoewel de zachte plancapaciteit voor betaalbare woningbouw voldoende zou kunnen zijn, is er een veel ruimere plancapaciteit voor overige woningen beschikbaar.

De conclusie is dat wanneer niet alle doelen in een project te realiseren zijn, of het onderhandelingsresultaat onvoldoende bijdraagt aan de doelen, het wenselijk kan zijn om nee te zeggen tegen een initiatief en op die manier te kiezen en te prioriteren. Het beleid geeft onvoldoende richting in de afweging die gemaakt wordt wanneer (bovenwettelijke) ambities tot gevolg hebben dat projecten niet gerealiseerd kunnen worden.

Dit leidt tot de volgende aanbevelingen aan de gemeenteraad:

3. Vraag het college een beslisboom op te stellen waarmee, op het niveau van een gebiedsontwikkeling of project, ambities naar beneden bijgesteld kunnen worden (met een duidelijk minimumniveau) wanneer blijkt dat de combinatie van (bovenwettelijke) ambities ertoe leiden dat projecten aantoonbaar niet gerealiseerd kunnen worden.
4. Leg samen met het college de prioriteit op betaalbare woningbouw wanneer capaciteit (financieel, ambtelijk, infrastructurele netwerken) beperkt is, en prioriteer het vergroten van harde plancapaciteit en het maken van de stap naar realisatie in betaalbare segmenten boven het toevoegen van nieuwe zachte plancapaciteit.
5. Vraag het college zeker bij de grotere – en voor het bereiken van de ambities – cruciale projecten een extra eigen inspanning op het vlak van burgerparticipatie te doen.

1 Inleiding

Soest heeft een tekort aan (betaalbare) woningen voor haar inwoners. De gemeente heeft de ambitie om in de periode van 2022 tot en met 2030, 1.250 woningen te realiseren (Woondeal 2023). Daarnaast zijn doelen gesteld voor het toevoegen van betaalbare woningen. Het gemeentelijk beleid waarin wordt beschreven hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden, is nog volop in ontwikkeling. De Rekenkamer Soest heeft onderzoek uitgevoerd naar de gestelde doelen, in hoeverre de gemeente op koers ligt deze doelen te bereiken en welke sturingsmogelijkheden de gemeente al benut of zou kunnen benutten om de doelen dichterbij te brengen. RIGO heeft het onderzoek in opdracht van de Rekenkamer uitgevoerd.

1.1 Onderzoeksvragen

De **hoofdvraag** van het onderzoek luidt:

Wat zijn voor de gemeente Soest bepalende factoren om doeltreffend en doelmatig woonbeleid te realiseren?

Met deze hoofdvraag kijken we expliciet hoe de gemeente invloed uitoefent op wonen en woningbouw. De hoofdvraag is uitgewerkt in een aantal **deelvragen**:

1. Welke woningbouwdoelstellingen heeft de gemeente Soest vastgelegd?
2. Welke (harde en zachte) woningbouwplannen liggen er tot en met 2030?
3. Welke woningbouwafspraken heeft de gemeente in de afgelopen jaren gemaakt met verschillende actoren (bijv. grondeigenaar, ontwikkelaar, woningcorporatie)?
4. Welke woningbouwinstrumenten zijn tot nu toe ingezet, zijn die effectief ingezet en zijn er nog andere instrumenten die de gemeente Soest in kan zetten om de woningbouwplannen te realiseren?
5. Met welke specifiek lokale randvoorwaarden moet de gemeente Soest rekening houden om de gestelde woningbouwopgave te behalen?
6. Welke woningbouwambitie is het meest kansrijk en kan dit gevisualiseerd worden?

Bij de beantwoording van de deelvragen wordt gebruik gemaakt van een operationalisering van de onderzoeksvragen (beschrijvend normenkader) dat is opgenomen in **Bijlage A**.

1.2 Onderzoeksaanpak

Het rekenkameronderzoek bestond uit vier onderdelen: een beleidsanalyse, een analyse plancapaciteit, twee casusonderzoeken en een expertmeeting. De casussen, Molenstraat (gemeentewerf) en Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat, zijn in samenspraak met de gemeente gekozen (meer over de gehanteerde selectiecriteria kan gelezen worden in **paragraaf 1.3.2**).

Samengevat laat Tabel 1 per deelvraag de onderzoeksactiviteit zien. Onder de tabel worden de onderzoeksactiviteiten toegelicht. Zie **Bijlage B** voor een overzicht van gevoerde gesprekken.

Tabel 1 Onderzoeksactiviteiten per deelvraag

| Deelvraag | Onderzoeksactiviteit |
|---|---|
| 1. Welke woningbouwdoelstellingen zijn vastgelegd door de gemeente Soest? | Beleidsanalyse |
| 2. Welke (harde en zachte) woningbouwplannen liggen er tot en met 2030? | Risicoanalyse |
| 3. Wat zijn de woningbouwinstrumenten die tot nu toe ingezet zijn, zijn die effectief ingezet en zijn er nog andere instrumenten die de gemeente Soest in kan zetten om de woningbouwplannen te realiseren? | Beleidsanalyse, casusonderzoek, expertsessie |
| 4. Welke woningbouwafspraken heeft de gemeente in de afgelopen jaren gemaakt met verschillende actoren (bijv. grondeigenaar, ontwikkelaar, woningcorporatie)? | Beleidsanalyse, casusonderzoek, expertsessie |
| 5. Met welke specifiek lokale randvoorwaarden moet de gemeente Soest rekening houden om de gestelde woningbouwopgave te behalen? | Beleidsanalyse, risicoanalyse, casusonderzoek, expertsessie |
| 6. Welke woningbouwambitie is het meest kansrijk en kan dit gevisualiseerd worden? | Beleidsanalyse, risicoanalyse, casusonderzoek, expertsessie |

1.2.1 Beleidsanalyse

Voor de beleidsanalyse zijn de door de gemeente Soest aangeleverde documenten geanalyseerd. De belangrijkste bestudeerde documenten zijn: Masterplan Wonen Soest (2020), Regionaal Programma Wonen en Werken (2021), Omgevingsvisie (2021), Coalitieakkoord (2022), Woondeal (2023) en Nota Grondbeleid (2023). Zie [Bijlage C](#) voor een volledige lijst van geraadpleegde documenten.

1.3 Aanleiding

Het Masterplan Wonen (2020) voor de kern Soest stelt als doel de versnelde bouw van voldoende woningen op de juiste plek, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. In 2021 is een Taskforce Bouwen en Wonen ingericht om te werken aan vastgestelde verbeterpunten. Deze verbeterpunten waren het stellen van prioriteiten, het verbinden van de interne organisatie met de buitenwereld, betere kaderstelling en vergroten van de capaciteit. De ambtelijke organisatie heeft daarna gewerkt aan (integrale) verbetering op deze punten.

In 2024 stelt de gemeente nieuw woonbeleid op. Daarom heeft de Rekenkamer Soest RIGO gevraagd om onderzoek te doen, gericht op het ondersteunen van de raad. Voorliggend onderzoek helpt de raad om het (toekomstige) woonbeleid te doorgronden en biedt inzicht in de haalbaarheid en doeltreffendheid van het woon- en woningbouwbeleid.

1.3.1 Risicoscan plancapaciteit

Vervolgens is een risicoanalyse van de woningbouwplannen uitgevoerd. Deze risicoanalyse heeft als doel inzicht te krijgen in welke woningbouwplannen de gemeente heeft, hoe die samen invulling kunnen geven aan de woningbouwdoelen en welke risico's (mogelijk) van invloed zijn voor de realisatie van deze plannen. De risicoanalyse bestaat uit drie onderdelen:

1. Inventarisatie van de totale plancapaciteit tot en met 2030;
2. Beoordeling van risico's voor de verschillende woningbouwplannen uit de plancapaciteit door projectleiders/gemeentelijke contactpersonen;
3. Focusgroepsessie met de projectleiders/gemeentelijke contactpersonen over de grootste risico's en (mogelijke) beheersmaatregelen.

Voor de eerste stap heeft de gemeente een overzicht van woningbouwplannen aangeleverd. Voor de analyse van de plancapaciteit heeft de gemeente een lijst hiervan aangeleverd. In samenspraak met de betrokken ambtenaren is gekeken welke projecten meegenomen konden worden bij de risicoscan. De volgende criteria zijn gehanteerd:

- Projecten van minimaal tien woningen;
- Projecten die niet al bijna zijn opgeleverd;
- De verwachte oplevering van woningen vindt in de periode tot en met 2030 plaats;
- Het project heeft een toegewezen contactpersoon die bij de gemeente werkzaam is;
- Projecten zijn concreet genoeg dat er een (potentieel) programma en een (voorlopige) planning zijn bepaald.

Op basis van deze criteria zijn enkele plannen buiten beschouwing gelaten. Van de totale plancapaciteit tot en met 2030 van 1.817 woningen zijn achttien plannen met 1.217 woningen meegenomen in de risicoscan plancapaciteit. Projecten die enkel als potentiële woningbouwlocatie worden genoemd, zijn ook niet meegenomen. Verder hadden enkele projecten nog geen toegewezen contactpersoon en was voor twee projecten de contactpersoon niet bij de gemeente werkzaam, zoals bij het project 'Vliegveld overig', waar het project geleid wordt door de Provincie Utrecht.

Voor de tweede stap hebben projectleiders en contactpersonen van de betreffende projecten een digitaal invulformulier ontvangen. In totaal waren de projecten verdeeld over zeven contactpersonen. Zij kregen een document toegestuurd met basisgegevens over door hun geleide projecten. Gevraagd werd om de gegevens te controleren en voor twintig mogelijke knelpunten² aan te geven in hoeverre deze een risico vormen voor vertraging van het project. Er is gebruik gemaakt van een vijfpuntsschaal; van 'geen risico op vertraging' (score 1) tot 'een grote kans op grote vertraging' (score 5). De 'twintig mogelijke knelpunten liepen uiteen van 'een gebrek aan ambtelijke capaciteit' tot 'waterbeheer'.

In de derde stap zijn de ingeschatte risico's geverifieerd in een focusgroepsessie (niet iedereen hoeft een risico gelijk in te schatten). Met de verschillende projectleiders is besproken wat opvalt in de risicobeoordeling en welke risico's de grootste potentiële impact op de totale plancapaciteit hebben. Daarnaast zijn mogelijke beheersmaatregelen besproken.

1.3.2 Casusonderzoek

Het casusonderzoek was gericht op twee casussen: Molenstraat (gemeentewerf) en Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat. De projecten zijn in de afrondende fase, waardoor het totstandkomingsproces geëvalueerd kan worden. Ook verschillen de projecten sterk van elkaar. In het geval van de Molenstraat was de grond in bezit van de gemeente en heeft de woningcorporatie de woningen ontwikkeld. In het project Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat was de grond in handen van diverse private partijen en ontwikkelen meerdere commerciële partijen eigen deelgebieden. Onderdeel van de casestudies waren interviews met gemeentelijke projectleiders, de ontwikkelaar van de Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat en woningcorporatie De Alliantie.

2 Deze lijst met 20 knelpunten komt voort uit de monitoring van plancapaciteit die RIGO al vele jaren uitvoert. De lijst is door de jaren op basis van praktijkervaring gevormd en aangepast.

1.3.3 Expertsessie met de raad

Vervolgens is er een tussentijdse discussienotitie opgesteld, als basis voor een expertsessie met de gemeenteraad. In deze notitie zijn de concrete omstandigheden en dilemma's die naar voren kwamen bij met name de focusgroepsessie en interviews voor het casusonderzoek beschreven. Doel van de bijeenkomst was om het onderzoek in breder perspectief te beschouwen en met inbreng van de kennis en ervaring van onafhankelijke experts ook kansen en bedreigingen voor de gemeente Soest te identificeren en in perspectief te plaatsen.

Voor de expertsessie zijn twee onafhankelijke experts uitgenodigd met relevante en onderscheidende kennis ten aanzien van geïdentificeerde opgaven en spelende dilemma's: een expert planeconomie en een expert participatie bij gebiedsontwikkeling. De experts werd gevraagd op de discussienotitie te reageren en reflecteren aan de hand van drie vragen:

- 1) Welke kansen en bedreigingen ziet u voor de gemeente Soest om de woningbouwdoelen dichterbij te brengen?
- 2) Aan welke oplossingsrichtingen kan de gemeenteraad denken en aan welke (nieuwe) knoppen kan de raad draaien?;
- 3) Welke rol kan de raad hierbij spelen en waar dient ze rekening mee te houden?

Na reflecties van de twee experts op de discussienotitie is het gesprek met de raad gevoerd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze rapportage beschrijft het gemeentelijk woningbouwbeleid, waarbij we ingaan op de actuele woningbouwdoelen, de bredere beleidsontwikkeling en de in het beleid beschreven inzet van instrumenten.

In **hoofdstuk 3** wordt de woningbouwopgave afgepeld: welk deel van de woningbouwopgave wordt al gebouwd of is al opgeleverd? En wat is de actuele harde en zachte plancapaciteit en hoe verhoudt dat zich tot de resterende woningbouwopgave?

Vervolgens worden in **hoofdstuk 4** de knelpunten en risico's die invloed hebben op de actuele plancapaciteit in beeld gebracht op basis van de risicoscan. Daarnaast wordt aandacht besteed aan hoe met deze risico's wordt omgegaan. In **deel 4** zijn ook het casusonderzoek en de reflecties van experts tijdens de expertsessie met de raad verwerkt.

In **deel 5** volgen tot slot de belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor het college en voor de raad.

2 Woningbouwbeleid

Voor de beleidsanalyse zijn de documenten zoals opgenomen in [Bijlage C](#) geanalyseerd. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidskaders, doelstellingen en gehanteerde instrumenten uit deze documenten beschreven. Dit vormt het uitgangspunt voor de risicoscan plancapaciteit ([paragraaf 4.3](#)), waarbij gekeken wordt in hoeverre de plancapaciteit bijdraagt aan de gestelde kaders en doelen.

2.1 Ontwikkeling woningbouwbeleid op hoofdlijnen

In het Masterplan Wonen (2020) heeft de gemeente Soest gekozen voor een zogenoemd **no regret-woningbouwscenario**. Dit scenario komt erop neer dat het woningbouwprogramma niet volledig aansluit bij de geïdentificeerde woningbouwbehoefte zoals die in het Masterplan is vastgesteld op basis van onderzoek door Companen³, maar dat er meer ruimte is voor grondgebonden woningen in midden- en hogere prijssegmenten. Kort gezegd dient 85% van het woningbouwprogramma aan te sluiten bij de vastgestelde woningbehoefte voor 2030, de andere 15% is vrij in te vullen. Dit biedt ruimte voor meer variatie en kan de financiële haalbaarheid van plannen vergroten doordat de 15% bijvoorbeeld met woningen uit het dure segment gevuld kan worden. Op basis van het Masterplan zullen meer grondgebonden woningtypen in het huursegment en koopwoningen in het midden- en hogere prijssegment worden gebouwd dan de woningbehoefte laat zien. Uit de evaluatie van het Masterplan (2022) blijkt echter dat de gerealiseerde woningen en de woningen in de plancapaciteit (peilmoment oktober 2022) niet voor 85% of meer overeenkomen met de woningbehoefte. Er wordt voor een groter deel in het dure segment gebouwd dan waar op basis van de lokale woningbehoefte, zoals gedefinieerd in het Masterplan, behoefte aan is. De grote behoefte aan betaalbare woningen komt niet als dusdanig in de plancapaciteit naar voren.

In het Regionaal Programma Wonen en Werken (2021) is te lezen dat de gemeente Soest woningbouw wil realiseren om de eigen behoefte te vervullen en de lokale vitaliteit te bevorderen. In navolging daarop is ook de keuze gemaakt voort te bouwen op de bevolkingssamenstelling, met veel ouderen en redelijk veel gezinnen en kinderen (Omgevingsvisie, 2021). Hoewel in eerste instantie bouwen binnen de bestaande bebouwde omgeving uitgangspunt is zolang dat mogelijk is zonder het dorpse en groene karakter aan te tasten, staat in het Coalitieakkoord dat de grenzen van de huidige rode contouren voor de middellange termijn ter discussie staan. In tegenstelling tot het regionaal beleid wil de gemeente na 2030 kijken naar de mogelijkheden tot woningbouw in het buitenstedelijk gebied. De gemeente probeert ruimte te creëren om een eigen koers te varen: het lokale kader is leidend boven het regionale en landelijke kader (Omgevingsvisie, 2021).

Met het Coalitieakkoord (2022) en de Woondeal (2023) heeft een koerswijziging plaatsgevonden ten opzichte van het voorgaande gemeentelijke beleid zoals geformuleerd in o.a. het Masterplan Wonen (2020). Vooral op het gebied van betaalbaarheid. Waar in het Masterplan nog de ambitie werd uitgesproken om 23% van de netto toevoeging in het sociale segment te laten zijn, stelt de Woondeal dat er een groeipad is naar een streefwaarde van 30% sociale huur per gemeente. Verder gaat de Woondeal uit van twee derde betaalbaar, waarmee het Programma Wonen (2022) van het Rijk wordt doorvertaald in het gemeentelijk beleid.

³ De totale woningbouwopgave werd voor de hele gemeente in het Masterplan Wonen (2020) geraamd op 1.010 woningen in de periode 2020 tot en met 2025.

Uit de Woondeal komt daarnaast naar voren dat er veel zachte planvoorraad is. Het hard maken van de plannen blijft langer uit dan wenselijk. De mogelijke redenen hiervoor zijn tijdens de risicoanalyse aan bod gekomen (zie [hoofdstuk 4](#)). Verder meldt de Woondeal dat de omvang van het ambtelijk apparaat een randvoorwaarde is om de woningbouwambities waar te kunnen maken.

2.2 Actuele woningbouwdoelen

2.2.1 Aantal woningen

In de Woondeal (2023) heeft Soest een bod voor 1.250 woningen uitgebracht. In het Coalitieakkoord (2022) wordt de realisatie van 1.500 woningen als doel gesteld. Beide gaan over de periode 2022 tot en met 2030. Uit de gesprekken komt naar voren dat de gemeente heeft ingetekend voor de Woondeal op 1.250 woningen, maar dat het College de ambitie heeft om 1.500 woningen te realiseren. De wethouder geeft aan dat dit een ambitieus maar noodzakelijk streven is, gezien de grote behoefte aan (betaalbare) woningen. Daarbij onderkent de wethouder dat het betaalbare programma binnen de doelstelling van 1.500 woningen nog moet worden ingevuld. In de Omgevingsvisie is de ambitie van een jaarlijkse toevoeging van 125 tot 200 woningen genoteerd. De doelstelling van 1.500 woningen wordt inmiddels geassocieerd als achterhaald. De ambitie van 1.250 woningen wordt gezien als een realistische inschatting op basis van de bekende plannen ten tijde van het vaststellen van de Woondeal (2023).

In de nadere analyse in [hoofdstuk 3 en 4](#) wordt gekeken in hoeverre de gemeente op koers ligt in relatie tot beide doelen. Omdat de doelstelling voor 1.250 woningen van de Woondeal het meest concreet is qua verdeling naar woningbouwsegmenten (waaronder sociale huur-, middenhuur-, en betaalbare koopwoningen) en deze volgens de ambtenaren nu leidend is (zie [paragraaf 2.2.2](#)), toetsen we voornamelijk in hoeverre de gemeente op koers ligt om dat doel te bereiken. In aanvulling daarop brengen we in beeld hoe de woningbouwproductie en plancapaciteit zich verhouden tot de kwantitatief hogere doelstelling van de bouw van 1.500 woningen die de wethouder tijdens het onderzoek als ambitie noemde.

2.2.2 Betaalbare woningen

Zowel met de regiogemeenten (Woondeal, 2023) als met woningcorporaties Portaal en De Alliantie (Volkshuisvestelijke Prestatieafspraken Soest 2023 en de meerjarige prestatieafspraken 2024 - 2026) zijn afspraken gemaakt over te realiseren betaalbare woningen. Soest heeft als een van de partijen de Woondeal provincie Utrecht, regio Amersfoort ondertekend. De Woondeals betreffen regionale afspraken op basis van vrijwilligheid over de bouw van woningen, die gesloten zijn op initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Doel is om via de verschillende regionale Woondeals aan toekomstige vraag naar (betaalbare) woningen te voldoen en het woningtekort in Nederland terug te dringen. Het is een van de manieren waarop de Rijksoverheid regie neemt op het terrein van wonen.

De ambities in de Woondeal getekend door Soest, sluiten qua betaalbaarheid aan bij landelijke richtlijnen; vanaf 2025 dient twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar te zijn. Dit zijn sociale huurwoningen (tot € 763,- per maand, prijspeil 2022), middenhuurwoningen (tot € 1.000,- per maand, prijspeil 2022) en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,-, prijspeil 2022). Ook is het streven om woningcorporaties in positie te brengen om sociale huurwoningen te kunnen realiseren en “nep-sociale huur” tegen te gaan door de definitie van sociale huurwoningen aan te scherpen. In de Woondeal wordt sociale huur gedefinieerd als een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 per maand, prijspeil 2023) en een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar en toewijzing aan de doelgroep en

aandachtsgroepen. Hiermee sluit de Woondeal aan op het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting.

Er is een verdeling naar woningcategorieën opgenomen voor de totale woningbouwopgave in de regio Amersfoort. Uitgesplitst naar gemeenteniveau staat in de Woondeal dat er gestreefd wordt naar een verdeling van een derde corporatiehuurwoningen (waarvan 27,5% sociale huur), een derde betaalbare koop en een derde middenhuurwoningen. Voor de periode tot 2025 is geen eenduidige norm vastgesteld. De woningcorporaties, verenigd in de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei (SWEV), hebben voor de Woondeal de ambitie uitgesproken dat zij tot en met 2030 896 sociale huurwoningen en 52 middenhuurwoningen realiseren in de gemeente Soest.

Dit aantal ligt ver boven de 27,5% van 1.250 woningen (is 344 sociale huurwoningen) dat als streven is vastgelegd in de Woondeal. In de nieuwe meerjarige prestatieafspraken is vastgelegd dat de woningcorporaties in de periode 2022 tot 2030 netto 485 woningen toevoegen. Sociale huurwoningen worden daarbij – wat de gemeente betreft – bij voorkeur door de woningcorporaties geëxploiteerd (Woondeal, 2023) en niet door commerciële partijen. In de Woondeal worden kritieke factoren genoemd die van invloed zijn op de haalbaarheid van de ambitie, zoals ambtelijke capaciteit, beschikbaarheid van locaties voor woningcorporaties en (financiële) steun voor transformatiegebieden.

In de Prestatieafspraken (2023) is het streven benoemd om tot en met 2025 per saldo 305 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Dit sluit aan bij de in 2019 in het woningbehoefteonderzoek geraamd tekort van 290 sociale huurwoningen dat volgens de prognose in 2025 zou oplopen tot 305. Samenwerking krijgt verder vorm tijdens het bestaande locatieoverleg tussen gemeente en corporaties. In de nieuwe prestatieafspraken heeft dit verder vorm gekregen. Voortaan vindt zes keer per jaar overleg plaats tussen woningcorporaties, huurdersverenigingen en de gemeente. Daarnaast is er twaalf keer per jaar een ambtelijk overleg en zijn er incidenteel overleggen over bijvoorbeeld de huisvesting van doelgroepen en de ontwikkelingen in Soesterberg.

In het Coalitieakkoord (2022) is niet gespecificeerd hoe woningen verdeeld moeten worden over verschillende woningcategorieën. Ook is niet genoemd hoeveel sociale huurwoningen hier onderdeel van uitmaken. In het Coalitieakkoord wordt wel ten aanzien van de verdeling over woningbouwsegmenten verwezen naar het Masterplan Wonen (2020) voor de kern Soest. Daarin wordt ingezet op een verdeling in de netto toevoeging van woningen van 23% sociale huur en 15% vrije sector huur, voornamelijk gericht op kapitaalkrachtige senioren ten behoeve van doorstroming. Van het overige koopprogramma van 62% was het streven om 45%-punt te realiseren in de categorie tot € 250.000. De uitgangspunten voor betaalbare woningen gekoppeld aan de doelstelling van 1.500 woningen uit het Coalitieakkoord zijn dus lager dan die voor de 1.250 woningen uit de Woondeal. Met de recent vastgestelde (aangepaste) doelgroepenverordening is duidelijk geworden dat de woningverdeling uit de Woondeal leidend is.

Hoewel sprake is geweest van een gemeentelijke woningbouwambitie van 1.500 woningen, is deze de ambitie inmiddels gelijkgesteld aan de 1.250 woningen uit de Woondeal. Ook qua woonprogramma zijn de principes uit de Woondeal in de doelgroepenverordening overgenomen. De woningcorporaties gaan in hun planvorming ook uit van deze ambitie. De ambitie van de woningcorporaties met betrekking tot de bouw van sociale huurwoningen stijgt aanzienlijk boven het aandeel betaalbare woningen uit de Woondeal uit.

2.2.3 Overige doelen in relatie tot woningbouw

Bij de kwalitatieve invulling van de sociale huurwoningen is vooral behoefte aan appartementen gericht op de doelgroep senioren en starters. In beperkte mate wordt ook de ruimte geboden aan eengezinswoningen in de sociale huur, om variatie in het nieuwbouwaanbod te bieden (Masterplan, 2020). In het Masterplan is ook het uitgangspunt geformuleerd dat de bevolkingssamenstelling van 2021 in hoofdlijnen in stand wordt gehouden, te weten: veel ouderen en relatief veel kinderen. Ook wordt prioriteit gegeven aan doorstroming op de woningmarkt.

Op het gebied van duurzaamheid zijn diverse doelstellingen geformuleerd. Zo is in de prestatieafspraken (2023) opgenomen dat vanaf 2028 geen enkele woning met een E, F of G-label opnieuw wordt verhuurd.

2.3 Beleidsinstrumenten

De gemeente Soest hanteert een groot aantal instrumenten om woningbouwdoelstellingen te realiseren. Ook heeft de gemeente recentelijk vernieuwingen doorgevoerd in de doelgroepenverordening en het grondbeleid om instrumenten effectiever in te kunnen zetten. De doelgroepenverordening en het grondbeleid zijn verbonden met verschillende verwante instrumenten. We beschrijven deze instrumenten in samenhang.

2.3.1 Doelgroepenverordening en verwante instrumenten

In de Evaluatie Masterplan (2022) is vastgesteld dat op basis van het vorige beleid te weinig betaalbare woningen zijn gerealiseerd (19 van de in het Masterplan geplande 170 sociale huurwoningen voor de periode tot en met 2025). Daarnaast zijn enkele aanbevelingen gedaan. Een van de aanbevelingen was gericht op de **doelgroepenverordening**, een van de instrumenten die de gemeente Soest toepast om te sturen op de realisatie van (betaalbare) huisvesting (zie Tabel 2 voor een overzicht van instrumenten ingezet door de gemeente Soest). Een aanpassing aan de doelgroepenverordening zou ervoor zorgen dat er meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd worden (Evaluatie Masterplan, 2022). Deze nieuwe doelgroepenverordening is inmiddels vastgesteld. Een doelgroepenverordening is een breed gemeentelijk instrument waarin bijvoorbeeld ook de toewijzingsnormen voor middenhuur geregeld zijn. Verschillende artikelen uit de verordening kunnen bijdragen aan de realisatie van meer betaalbare nieuwbouwwoningen, mits de gemeente via **bestemmingsplannen/het omgevingsplan** stuurt op deze categorieën woningen. Het belangrijkste is artikel 10, over de differentiatie van woningbouw. Hierin is zeer duidelijk geformuleerd wat de relatieve verdeling van de vier segmenten betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, sociale koop en betaalbare koop) in nieuwbouwprojecten dient te zijn. Zo dient bij projecten vanaf vijftien woningen 30% sociale huur te zijn. Voor projecten van zes tot vijftien woningen zijn aangepaste betaalbaarheidseisen opgenomen. Ook zijn in de verordening de maximale prijzen van de verschillende (betaalbare) woningtypen opgenomen, net zoals de instandhoudingstermijn. In de nieuwe Doelgroepenverordening 2023 gelden betaalbaarheidseisen dus al vanaf zes woningen, dat was vanaf negentien woningen.

Om woningen betaalbaar te houden, hanteert de gemeente een **zelfbewoningsplicht** bij nieuwbouw, die wordt vastgelegd in anterieure overeenkomsten voor de termijn dat de woning beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. In de Doelgroepenverordening 2023 is ook een (langere) instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huur en 15 jaar voor middenhuur opgenomen. Deze instandhoudingstermijnen worden overgenomen in **anterieure overeenkomsten**, inclusief een kettingsbeding, zodat deze ook geldt voor eventuele nieuwe eigenaren van de woningen. Ook is in de nieuwe doelgroepenverordening opgenomen dat er een

compensatiefonds wordt opgericht waarbij projectontwikkelaars van kleine projecten (<6) stortingen moeten doen als zij niet betaalbaar bouwen.

2.3.2 Grondbeleid en verwante instrumenten

Op het gebied van grondbeleid is de keuze gemaakt om van een voornamelijk faciliterende rol vaker een actievere vorm van grondbeleid te voeren, **situationeel grondbeleid** genoemd. Dit is vastgelegd in de Nota Grondbeleid (2023). Per project beoordeelt de gemeente welke vorm van grondbeleid het meest geschikt is. Zo kan de gemeente regie pakken als zij dit noodzakelijk acht en faciliteren in situaties waar de markt de opgaven zelf oppakt, de urgentie minder is of de ontwikkeling slechts in beperkte mate bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen.

Er werd in de praktijk al met enige regelmaat beargumenteerd afgeweken van het voormalige faciliterende grondbeleid, door in te zetten op actief grondbeleid. De nota zorgt ervoor dat actieve grondpolitiek nu een meer regulier onderdeel van het grondbeleid is, zodat de gemeente meer regie krijgt in de ontwikkeling van (betaalbare) woningen.

De gemeente Soest legt een **terugleverplicht** op om het bouwtempo te garanderen. Die zorgt ervoor dat de grond wordt terug geleverd aan de gemeente zodra een initiatiefnemer niet aan de verplichtingen voldoet. Ook voert de gemeente **functioneel grondprijnsbeleid**. Dat houdt in dat de grondprijs wordt bepaald aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren programma en niet op basis van wat planologisch maximaal aan bebouwing mogelijk is op het desbetreffende perceel. Hierdoor kan bij de uitgifte van grond de situatie ontstaan dat economisch gezien niet de meest optimale prijs ontvangen wordt voor gemeentegrond. Op het moment dat een functiewijziging plaatsvindt van huur naar koop vindt een grondwaardesprong plaats, in de leveringsakte staat daarop een gebruiksbepaling. Deze voorwaarde houdt in dat het verschil in grondwaarde tussen de huidige en de toekomstige situatie dient te worden bijbetaald. Deze regeling geldt voor elke functiewijziging waarbij een grondwaardesprong plaatsvindt in een periode van 10 jaar. Als een initiatiefnemer toch de grond anders wil aanwenden, dan dient hij het verschil in grondwaarde bij te betalen. Ook hanteert de gemeente voor de prijsvorming van bouwgronden de normatieve residuele grondwaardemethode. Extra's die leiden tot hogere bouwkosten worden niet verrekend met de grondprijs, maar moeten verrekend worden met de verkoopopbrengsten. De gemeente hanteert verder een minimaal grondwaarde beleid. Soest geeft geen gronden voor woningbouw of voorzieningen uit voor een lagere grondprijs dan de in de **grondprijzenbrief** opgenomen **vaste grondprijzen** voor respectievelijk sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen.

2.4 Overzicht toegepaste en niet toegepaste instrumenten

In Tabel 2 is weergegeven welke instrumenten de gemeente wel en niet toepast. De gemeente zet al een zeer breed instrumentarium in. Ook is een deel van de instrumenten recentelijk aangepast om de effectiviteit te vergroten (zie **paragraaf 2.3**). Een risico van de huidige inzet van instrumenten bestaat eruit dat de gemeente kan 'overvragen'. Daarvan kan sprake zijn als het geëiste programma en andere projecteigenschappen financieel niet realiseerbaar zijn voor ontwikkelende partijen en gemeente en externe partijen ook niet tot een realiseerbaar compromis weten te komen. Daarnaast loopt de gemeente een groter financieel risico bij toepassing van actief grondbeleid. De gemeente loopt met name risico bij projecten met een grote voorinvestering (bijvoorbeeld voor grondaankopen, uitplaatsing van bedrijven, grondsanering, bouw- en woonrijp maken). Wanneer de gronduitgifte vervolgens tegenvalt, kan de gemeente (grotere) verliezen leiden.

Voor het compensatiefonds geldt dat dit kan leiden tot minder betaalbare woningen, als ontwikkelaars de voorkeur geven aan het afkopen van die verplichting om betaalbare woningen

te bouwen boven het realiseren van de betaalbare woningen. Om dit tegen te gaan, dient de bijdrage aan het compensatiefonds hoog genoeg te zijn. Dit kan echter weer zijn weerslag hebben op de haalbaarheid van projecten. In hoeverre de bijdragen aan een compensatiefonds bijdragen aan betaalbare woningbouw op andere locaties hangt af van hoe de gemeente het fonds weet in te zetten.

Tabel 2 Overzicht van het gemeentelijk instrumentarium en dikgedrukt de instrumenten die de gemeente Soest inzet

| Zorgen dat woningen... | Beleid / Samenwerking / Onderhandeling | Privaatrecht | Publiekrecht |
|-------------------------------|---|---|--|
| Gerealiseerd worden... | Woonvisie/Omgevingsvisie | Woningbouwakkoorden | Omgevingsstafels |
| | Woningbouwprogrammering en prioritering (type, prijs, doelgroep) | Maatwerkafspraken: o.a. terugleverplicht | Prestatieafspraken |
| | Stimuleren kleinere, bijzondere of tijdelijke woonvormen | | Gronduitgiftebeleid |
| | Zelf woningen bouwen...? | | Omgevingsplan & sturing op realisatie en instandhouding: soc. huur, middenhuur, betaalbare koop, CPO. |
| | | | Vereveningsfonds (feitelijk afkoop van realisatie, maar...) |
| Beschikbaar blijven... | | Maatwerkafspraken: o.a. ketting- en antispeculatiebeding (verbod op verkoop binnen een bepaalde tijd na nieuwbouw, bv. 5 jaar) en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw. | Gronduitgiftebeleid |
| | | Erfpacht | Omgevingsplan & sturing op realisatie en instandhouding: soc. huur, middenhuur, betaalbare koop, CPO. |
| | | | Anterieure overeenkomst |
| | | | Exploitatieplan |
| | | | Opkoopbescherming |
| | | | Bescherming tegen toeristische verhuur: Huisvestingsverordening |
| | | | Woningvoorraadbeheer: Huisvestingsverordening |
| | Leegstandaanpak | | Leegstandverordening |
| Betaalbaar blijven... | Startersleningen/Terugkoop- en verkoopregelingen | Woningbouwakkoorden | Gronduitgiftebeleid (DAEB) |
| | | Maatwerkafspraken | Prestatieafspraken |

Er zijn maar beperkt aanvullende mogelijkheden om woningbouwdoelen dichterbij te brengen met de inzet van nieuwe instrumenten. Van de niet toegepaste instrumenten heeft de gemeente Soest de opkoopbescherming als mogelijk instrument al verkend. De conclusie hiervan was dat het aantal opkopen in de gemeente beperkt is en de capaciteit die dit instrument vergt, niet zou opwegen tegen het te verwachten effect (Evaluatie Masterplan 2022).

Een mogelijke aanvulling op het instrumentarium in de gemeente Soest kan bestaan uit Woningvoorraadbeheer, gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad door bijvoorbeeld woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te maken. Dat betreft geen nieuwbouw, maar kan wel een instrument zijn waarmee meer woningen gecreëerd worden zonder aantasting van het groene en dorpse karakter. Met Woningvoorraadbeheer kan gestuurd worden op hoe de woningvoorraad aansluit bij de veranderende bevolking, bijvoorbeeld door meer appartementen te creëren die geschikt zijn voor jongeren en/of ouderen. Net als bij

nieuwbouw binnen bestaande stads- en dorpsgebied kan ook het beter benutten van de woningvoorraad de druk op het wegennet en parkeervoorzieningen vergroten.

In de gemeentelijke sturing op dit gebied gaat het om het zoeken naar een balans tussen mogelijk maken en reguleren. Met het oog op een zo efficiënt mogelijke benutting van de voorraad zal je - bij wijze van voorbeeld - kamergewijze verhuur zoveel als mogelijk willen toestaan, en hieraan niet veel meer kwalitatieve eisen willen stellen dan opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit). Eventuele aanvullende sturing via het Omgevingsplan ligt in dat geval minder voor de hand. Dit geldt ook voor eventuele sturing via de Huisvestingswet 2014. Vanuit overweging van leefbaarheid of schaarste (onttrekking van ook noodzakelijke eengezinswoningen) is regulering (zij het onder strikte voorwaarden) via de Huisvestingsverordening mogelijk⁴; de vraag is of dit wenselijk en noodzakelijk is.

2.5 Deelconclusie

De gemeente Soest heeft de woningbouw ambitie om 1.500 extra woningen te realiseren in de periode 2022 – 2030. Voor dezelfde periode is in de Woondeal ingetekend voor 1.250 woningen.

Er zijn de afgelopen jaren te weinig betaalbare woningen gerealiseerd. Daarom wordt zowel op landelijk, als gemeentelijk niveau de regie op het realiseren van betaalbare woningen vergroot. De regio Amersfoort, en daarmee ook de gemeente Soest, heeft zich met de Woondeal gecommitteerd aan de landelijke richtlijnen over betaalbaarheid. Vanaf 2025 dient twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar zijn. Of deze verdeling ook als doel geldt voor alle afzonderlijke gemeenten in de regio, is niet expliciet vastgelegd. Het Coalitieakkoord verwijst naar het Masterplan Wonen voor het streven ten aanzien van sociale huur en andere betaalbare woningen. Dat streven, onderdeel van het zogenoemde ‘no-regretscenario’, ligt lager dan de percentages die onderdeel zijn van de Woondeal.

Om meer grip te krijgen op de bouw van betaalbare woningen is de vernieuwde Doelgroepenverordening 2023 opgesteld, die al vanaf zes woningen geldt. Onderdeel van de verordening is ook een compensatiefonds voor projecten tot zes woningen. In de Prestatieafspraken (2023) is het streven benoemd om tot en met 2025 per saldo 305 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen.

Verdere regie blijkt ook uit het nieuwe grondbeleid dat de gemeente voert; situationeel grondbeleid. Van passief grondbeleid als uitgangspunt is de gemeente nu overgestapt naar een meer actief grondbeleid. Alles om het aandeel betaalbare woningen te vergroten.

De mogelijkheden van de toepassing van nieuwe instrumenten zijn beperkt. Opkoopbescherming is al overwogen, maar als onvoldoende effectief beschouwd. De gemeente Soest zou instrumenten waarmee de bestaande voorraad beter benut wordt, kunnen overwegen.

4 Zie: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huisvestingswet-2014>.

3 Woningbouwopgave en plancapaciteit

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vragen welk deel van de woningbouwdoelstellingen al gerealiseerd is, welk deel in een vergevorderd stadium is en hoe de actuele plancapaciteit zich verhoudt tot de openstaande woningbouwopgave.

3.1 Al gerealiseerde woningbouw

Leidend woningbouwdoel is de 1.250 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 uit de Woondeal. In de Woondeal is daarnaast een regionaal streven qua verdeling naar woningcategorieën opgenomen. In eerste instantie kijken we in hoeverre de gemeente op koers ligt deze doelen te halen met de voortgang van de woningbouw en de bestaande woningbouwplannen (plancapaciteit). Vervolgens zullen we ook kijken of de hogere doelstelling van 1.500 woningen uit het Coalitieakkoord binnen bereik is.

De ambitie in de Woondeal voor 2022 was de realisatie van 262 woningen. In de praktijk zijn 127 woningen gerealiseerd volgens de gegevens die door de gemeente zijn aangeleverd. Dat aantal is lager dan de voorgaande drie jaren (zie Woondeal, 2022). Voor de hele periode tot en met 2030 bestaat de ambitie uit 1.250 woningen. Van die ambitie dienen vanaf 2023 nog 1.123 woningen gerealiseerd te worden (zie Tabel 3).

Tabel 3 Woningbouwdoelstellingen en reeds gebouwde woningen

| Categorie | Ambitie | Gerealiseerd | Restant |
|--|---------|--------------|-----------|
| Woningbouwdoelstelling Woondeal 2022 t/m 2030 | 1.250 | 127 | 1.123 |
| Sociale corporatiehuurwoningen | 344 | 0* | 344 |
| Middenhuur corporatiewoningen | 69 | 0* | 69 |
| Midden huur en betaalbare koopwoningen, marktpartijen | 417 | 0 - 127 | 290 - 417 |
| Overig | 420 | 0 - 127 | 293 - 420 |

* Volgens de Woondeal stonden voor 2022 geen woningen gepland van woningcorporaties. Dit betreft daarmee naar grote waarschijnlijkheid woningen van marktpartijen. Het kan hierbij deels gaan om middenhuur en betaalbare koopwoningen.

3.2 Woningbouw in een vergevorderd stadium

Een deel van de woningbouwplannen in de gemeente Soest is al in een vergevorderd stadium. Het gaat daarbij om harde plancapaciteit waarvan alle procedures doorlopen zijn en de bouw begonnen is (op peilmoment juli 2023). Dit geldt voor in totaal 191 woningen, waarvan 109 sociale huurwoningen, 55 middenhuur of betaalbare koopwoningen en 27 overige duurdere huur- en koopwoningen. De meeste van deze woningen zouden volgens planning in 2023 of 2024 opgeleverd moeten worden. Het betreft echter niet alle woningen gepland voor 2023 en 2024. Hoewel deze woningen (deels) nog niet opgeleverd zijn, gaan we er in dit onderzoek vanuit dat deze woningen opgeleverd zullen worden. Als we deze woningen van het restant van de woningbouwdoelstelling uit Tabel 3 aftrekken, houden we een totale opgave van 883 woningen over (zie Tabel 4).

Tabel 4 Woningbouwdoelstellingen en woningbouw in uitvoering

| Categorie | Aantal woningen | In uitvoering | Restant |
|---|-----------------|---------------|-----------|
| Restant woningbouwdoelstelling Woondeal | 1.123 | 191 | 932 |
| <i>Restant sociale corporatiehuurwoningen</i> | 344 | 109 | 235 |
| <i>Restant middenhuur corporatiewoningen</i> | 69 | - | 69 |
| <i>Restant middenhuur en betaalbare koopwoningen, marktpartijen</i> | 290 - 417 | 55 | 235 - 362 |
| <i>Overig</i> | 293 - 420 | 27 | 266 - 393 |

3.3 Aanvullende actuele plancapaciteit

De resterende woningbouwopgave (na aftrek van reeds gebouwde woningen en woningbouwplannen in uitvoering) wordt in [tabel 3](#) vergeleken met de plancapaciteit. Daarbij wordt ook onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit. Bij harde plancapaciteit gaat het om plannen waarin het bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld en/of onherroepelijk is. Zachte plancapaciteit zijn plannen die zich in een eerdere planfase bevinden, variërend van een verkenning tot een concept bestemmingsplan/omgevingsplan. Hoewel de kans groter is dat harde plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden, kunnen ook bij harde plannen vertragingen optreden ten opzichte van de actuele planning of plannen geheel of gedeeltelijk komen te vervallen.

Tabel 3 – Woningbouwdoelstellingen en woningbouwplannen (harde en zachte plancapaciteit)

| Categorie | Aantal woningen | Totale plancap. | Harde plancapac. | Zachte plancap. |
|---|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Restant woningbouwdoelstelling Woondeal | 932 | 1.790 (192%) | 299 (32%) | 1.491 (160%) |
| <i>Restant sociale corporatiehuurwoningen</i> | 235 | 614 (261%) | 35 (15%) | 579 (246%) |
| <i>Restant middenhuur corporatiewoningen</i> | 69 | | | * |
| <i>Restant middenhuur en betaalbare koopwoningen, marktpartijen</i> | 235 - 362 | 328 (91-140%) | 41 (11-17%) | 287 (79-122%) |
| <i>Overig</i> | 266 - 393 | 848 (216-319%) | 233 (59-88%) | 625 (159-235%) |

* Deze cellen zijn leeg omdat voor geen van de woningen in het overzicht van woningbouwplannen is gespecificeerd dat het middenhuurwoningen van woningcorporaties betreft.

Als we kijken naar de doelstelling van 1.500 woningen uit het Coalitieakkoord is de actuele opgave na aftrek van de gerealiseerde woningen in 2022 en woningbouw in uitvoering 1.182 woningen. De totale plancapaciteit is met 151% dan nog steeds aanzienlijk hoger dan de richtlijn van 130%. De relatieve omvang van de harde plancapaciteit daalt dan naar 25%. Om de doelstelling te halen, dient dus een groter deel van de zachte plancapaciteit tot uitvoering te komen.

Tabel 4 – Woningbouwdoelstelling Coalitieakkoord en woningbouwplannen (harde en zachte plancapaciteit)

| Categorie | Aantal woningen | Totale plancap. | Harde plancapac. | Zachte plancap. |
|---|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Restant woningbouwdoelstelling Coalitieakkoord | 1.133 | 1.790 (151%) | 299 (25%) | 1.491 (126%) |

3.4 Deelconclusie

De gemeente Soest heeft een aanzienlijke plancapaciteit in verhouding tot de woningbouwdoelstellingen tot 2030. In vergelijking met de 1.250 woningen van de Woondeal, is de plancapaciteit 192%. Dit is aanzienlijk hoger dan de landelijke richtlijn van 130%.

Echter, het overgrote deel van de plancapaciteit betreft ‘zachte’ plannen, die met grotere onzekerheden omgeven zijn. Dit geldt ook voor betaalbare woningen. Voor sociale corporatiehuurwoningen is de totale plancapaciteit 614 (261% ten opzichte van de doelstelling). De harde plancapaciteit voor sociale corporatiehuurwoningen is slechts 15% van de doelstelling. De enige categorie met een aanzienlijk hogere harde plancapaciteit is ‘overig’. Oftewel dure huur- en koopwoningen en niet gespecificeerde woningen.

Ondanks de omvangrijke plancapaciteit is er een aanzienlijke opgave om voldoende plannen ‘hard’ te maken, waaronder ook plannen met sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Dit betekent dat er vaak nog onderhandelingen plaatsvinden met initiatiefnemers, dat plannen nog verder uitgewerkt moeten worden en dat procedures doorlopen moeten worden.

4 Plancapaciteit, risico's en sturing

Om het woonbeleid en de gestelde woningbouwdoelstellingen te bereiken, en waar nodig bij te kunnen sturen, is het essentieel om eventuele risico's in beeld te hebben. De risicoscan plancapaciteit is erop gericht om de totale plancapaciteit en de bijdrage die het (potentieel) levert in relatie tot de woningbouwdoelstellingen in beeld te brengen, rekening houdend met mogelijke knelpunten die kunnen leiden tot vertraging. Op die manier kan inzichtelijk gemaakt worden welke risico's er verwacht worden, in hoeverre dat tot vertraging kan leiden en wat dat betekent voor de implementatie van het woningbouwbeleid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het ambtelijk overzicht van de plancapaciteit, input van gemeentelijke contactpersonen voor de verschillende projecten en gesprekken met de ambtelijke organisatie.

4.1 Plancapaciteit en planeigenschappen

4.1.1 Harde en zachte plancapaciteit

De totale plancapaciteit tot en met 2030, exclusief de 240 woningen die onderdeel zijn van projecten die vergevorderd in uitvoering zijn (zoals genoemd in [paragraaf 3.2](#)), bestaat uit 1.790 woningen. Daarvan zijn 299 woningen onderdeel van harde plannen. Uiteindelijk zijn achttien plannen met in totaal 1.434 woningen tot en met 2030 meegenomen in de risicoanalyse. Dit is dus niet de gehele, maar 80% van de plancapaciteit (zie [figuur 1](#)).

Plannen tot tien woningen en plannen die nog in een heel prille en onzekere fase zitten en waarover nog veel onduidelijk is, zijn niet meegenomen. Door de grote onzekerheid die deze plannen nog kennen, zouden deze plannen voor een vertekend beeld zorgen als ze waren meegenomen. De meeste van de woningen in deze categorie "onzekere plannen" staan gepland voor de jaren 2025 en 2026. Aangezien ook de uitvoering (sloop, grondwerkzaamheden en bouw) tijd kost, dienen deze plannen snel hard te worden om volgens planning gerealiseerd te kunnen worden. Met name het aantal geplande woningen voor 2026 is erg groot. In de woningbouwplanning in veel gemeenten is een dergelijke 'boeggolf' waar te nemen, die in de tijd vaak meebeweegt. De productie over twee tot drie jaar wordt vaak overschat.

In totaal zijn 299 woningen van de meegenomen plannen hard, de rest (1.135 woningen) is zacht. [Figuur 1](#) laat de plancapaciteit van de onderzochte projecten en overige niet onderzochte plannen zien, inclusief de harde plancapaciteit.

Plancapaciteit is een momentopname

Projecten kunnen op ieder moment gewijzigd worden. De analyse van de plancapaciteit is dan ook een momentopname. Projectleiders/gemeentelijke contactpersonen hebben plannen en programma's van enkele plannen geactualiseerd bij de inventarisatie van de risico's. De hier gepresenteerde cijfers geven met deze actualisatie een vrij accuraat beeld, maar het blijft een momentopname van een snel wijzigende situatie. Daarom dienen de gepresenteerde cijfers ook als een globale momentopname te worden beschouwd.

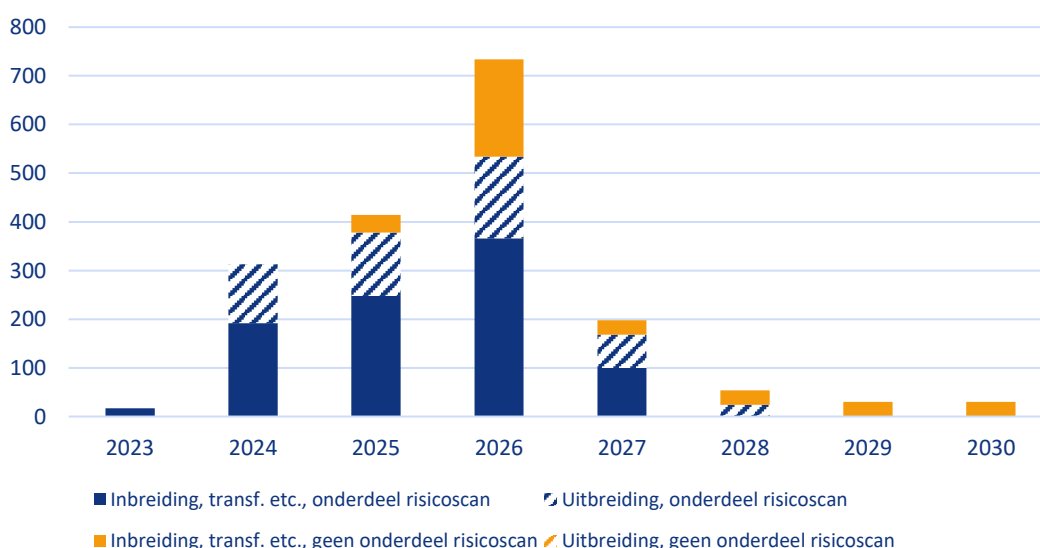
Figuur 1 Totale en onderzochte woningbouwplannen naar harde en zachte plancapaciteit



4.1.2 Binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied

De meeste woningbouwplannen in de gemeente Soest bevinden zich op locaties binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Dit betreft 64% (923 woningen) van de plancapaciteit onderdeel van de risicoscan en 71% (1.279 woningen) van de totale plancapaciteit. Bij zowel harde als zachte projecten kunnen verschillende risico's van toepassing zijn, bijvoorbeeld of een uitbreidingsplan (buiten de bebouwde kom) wel voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en bij inbreidingsplannen (binnen de bebouwde kom) kan sprake zijn van meer belanghebbenden die bezwaar kunnen maken of kan de financiële haalbaarheid onder druk staan door kosten voor uitplaatsing van bedrijven of sanering van grond.

Figuur 2 – Woningbouwplannen naar harde en zachte plancapaciteit van plannen wel en geen onderdeel van risicoscan

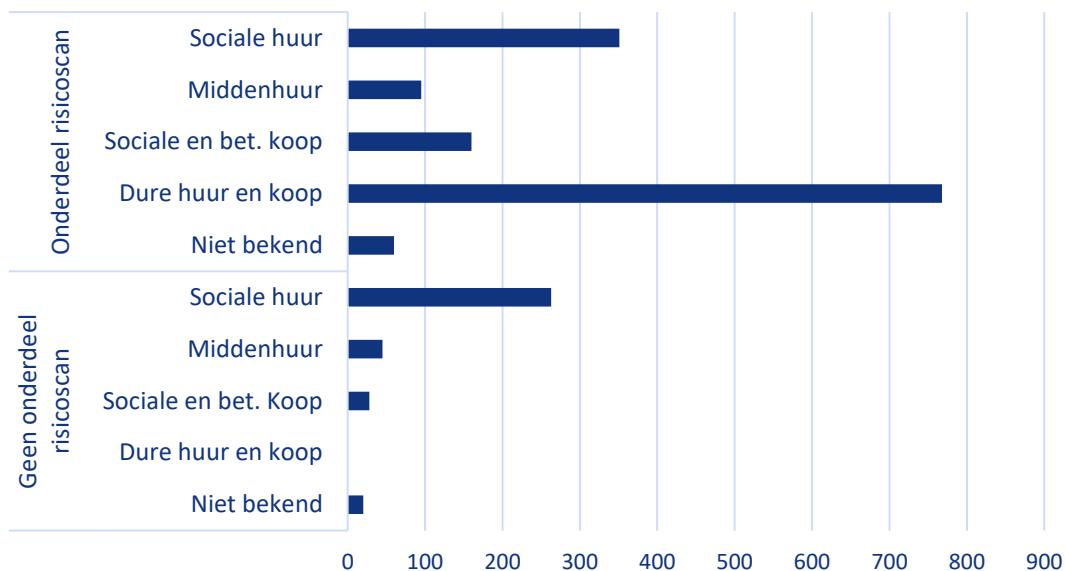


4.1.3 Woningsegmenten

In de onderzochte plancapaciteit (onderdeel van de risicoscan) is voor 68 woningen nog geen programma vastgesteld. Vooral bij zachte plannen kunnen nog verschuivingen in het woningbouwprogramma plaatsvinden, bijvoorbeeld in reactie op veranderende financiële

omstandigheden. Van de plannen die onderdeel zijn van de risicoscan is 24% sociale huur, 7% middeldure huur en 11% sociale en betaalbare koop. Samen is daarmee 42% van het programma betaalbaar. Van de plannen die niet zijn meegenomen in de risicoscan is een aanzienlijk groter deel betaalbaar: 94%. Over het gehele programma in de plancapaciteit is 34% sociale huur en 53% betaalbaar (sociale huur, middenhuur, sociale koop of betaalbare koop).

Figuur 3 – Woningbouwprogramma van plannen wel en geen onderdeel van risicoscan



4.2 Woningbouw en sturing in twee projecten

Voordat we verder gaan met de risicoanalyse die de betrokken projectleiders hebben ingevuld, volgt nu eerst een korte casusbeschrijving van twee projecten. Ieder plan behelst een heel proces tot het gerealiseerd is. Om meer over dit proces te weten te komen, hoe de gemeente stuurt op welke woningen gerealiseerd worden en welke afspraken tussen gemeente en andere actoren gemaakt worden, hebben we de twee casussen opgenomen in dit onderzoek. Deze casussen bieden ook praktijkvoorbeelden van knelpunten die uit de risicoscan naar voren komen (zie [paragraaf 4.4](#)).

Project Molenstraat/Gemeentewerf

| | |
|---------------------|---|
| Grondeigenaar | Gemeente Soest |
| Ontwikkelaar | De Alliantie |
| Woningbouwprogramma | 56 woningen, waarvan 49 sociale huur en 7 middeldure huur |

Bij de Molenstraat (gemeentewerf) betrof het gemeentegrond. Toen de gemeentewerf afbrandde, is bewust de keuze voor woningbouw gemaakt, het is immers een aantrekkelijke locatie. Verder is er een keuze gemaakt om betaalbare woningbouw te faciliteren. Hier is de woningcorporatie De Alliantie in positie gebracht om uiteindelijk 56 woningen te ontwikkelen. Hiervan zijn 14 woningen grondgebonden en 42 appartementen met 2 of 3 kamers. Het overgrote deel van het plan, 49 woningen, is sociale huur en de overige 7 woningen zijn middeldure huurwoningen. Er geldt een instandhoudingstermijn van 25 jaar, privaatrechtelijk vastgelegd.

De Alliantie heeft zelf het participatietraject met de buurt doorlopen en daardoor het plan ook op diverse punten aangepast. De buurt wilde graag lagere woningen, waardoor uitgekomen is op woningen met maximaal twee lagen zonder kap. Uiteindelijk zijn de woningen nog kleiner geworden dan het originele plan. Als gevolg hiervan is ook een lagere parkeernorm gaan gelden. Idealiter had de woningcorporatie woningen van 50 m² gerealiseerd, maar tot de 45 m² geldt een ontheffing voor het aantal autoparkeerplaatsen, als het gecompenseerd wordt met meer fietsparkeerplekken. Ondanks dat de gemeente De Alliantie toestond om ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen af te kopen, lukte het De Alliantie niet om de grotere woningen, met de parkeerplekken, te realiseren. Dit was financieel voor De Alliantie niet haalbaar. Uiteindelijk is De Alliantie wel tevreden met de kwaliteit van de opgeleverde woningen.

Project Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat

| | |
|---------------------|--|
| Grondeigenaar | Meerdere particuliere eigenaren |
| Ontwikkelaar | RV-O |
| Woningbouwprogramma | 10 woningen (bredere ontwikkeling betreft 23 woningen) |

Het project kent meerdere grondeigenaren. De gemeente heeft bewust de keuze gemaakt om één integraal plan te eisen voor het plan. Dit heeft mogelijk initieel vertraging opgeleverd, maar uiteindelijk wel tot een integraal plan geleid, waar de verschillende eigenaren, en de gemeente, er samen uitgekomen zijn.

Op het moment dat het plan ontworpen werd, gold in Soest de volkshuisvestelijke norm niet meer, en was de doelgroepenverordening nog niet ingevoerd. Dit houdt in dat er op het gebied van het woningbouwprogramma relatief weinig eisen aan de ontwikkelaar zijn gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de grootte van de woningen. De gemeente eiste wel middeldure huurwoningen. Echter, middeldure huurwoningen zijn hier woningen met een huur boven de sociale huurgrens met een maximumprijs van €1.200, geëxploiteerd door de ontwikkelaar met een instandhoudingstermijn van tien jaar. Dit is privaatrechtelijk vastgelegd en een uitkomst van onderhandelingen tussen ontwikkelaar en gemeente. Inmiddels is in de doelgroepenverordening een middeldure huurwoning gedefinieerd als een woning met een aanvangshuurprijs vanaf de maximale sociale huurgrens tot €1.023,23 in 2023.

Voor de ontwikkelaar was het niet altijd duidelijk hoe de stedenbouwkundige van de gemeente zich verhoudt tot de welstandcommissie. Onderdelen die door de een waren goedgekeurd, zijn later door de Welstandscommissie weer veranderd. Uiteindelijk zijn de ontwikkelaars 4 à 5 keer naar de Welstandscommissie geweest.

4.3 Risico-inventarisatie plancapaciteit

Sommige projecten lopen meer risico's dan andere. Dit kan afhangen van veel project-specifieke eigenschappen en omstandigheden. Hierbij het kan zijn dat verschillende risico's terugkomen bij meerdere projecten. Inzicht hierin helpt bij het begrijpen waarom risico's van toepassing zijn, welke impact deze kunnen hebben op het behalen van gestelde doelen, het identificeren van mogelijke beheersmaatregelen en het prioriteren van dergelijke maatregelen op basis van de potentiële impact.

Risico-inschatting voor 17 projecten

Van de 18 projecten heeft de gemeente voor één project geen risico-inventarisatie kunnen aanleveren. Dit betreft een deelproject van het Vliegveld (Vliegbasis Soesterberg, overig), waarvoor de projectleiding in handen van de provincie is. Voor het vervolg van deze risicoscan

betreft het totaal 17 woningbouwplannen met in totaal 1.252 woningen. Als we stellen dat een risico/knelpunt een potentiële impact heeft op 90% van de onderzochte plancapaciteit gaat het dus om 90% van 1.252 woningen (zo'n 1.127 woningen).

Op basis van de risico-inschatting van twintig veel voorkomende knelpunten (zie [Bijlage D](#) voor de lijst inclusief toelichting) komt naar voren dat 'bezwaar omwonenden' als grootste potentiële vertragende factor wordt gezien. Dit vormt een risico voor nagenoeg de gehele onderzochte plancapaciteit. Voor ruim de helft van de woningen vormt dit knelpunt een grote kans op een grote vertraging.

Na 'bezwaar omwonenden' volgt 'financiële haalbaarheid', met een kans op vertraging bij 90% van de woningen en een grote kans op een grote vertraging bij de helft van de woningen. 'Andere plannen of regelgeving (e.g. provinciale ruimtelijke verordening)' kent een risico voor 87% van de woningen en een groot risico voor 38% van de woningen.

Tabel 5 – Top 10 risico's op vertraging voor onderzochte plancapaciteit

| Risico's/knelpunten | Ranking risico's | Woningen met kans op vertraging | Woningen met grote kans op grote vertraging |
|---|------------------|---------------------------------|---|
| Bezwaar omwonenden | 1 | 1.240 (99%) | 659 (53%) |
| Financiële haalbaarheid | 2 | 1.123 (90%) | 608 (49%) |
| Andere plannen of regelgeving (e.g. prov. ruimt. verordening) | 3 | 1.095 (87%) | 482 (38%) |
| Politiek draagvlak (gem. raad/ gem. beleid) | 4 | 987 (79%) | 482 (38%) |
| Regionale-/intergemeentelijke samenwerking | 5 | 624 (50%) | 482 (38%) |
| Parkeernorm | 6 | 705 (56%) | 264 (21%) |
| Ladder voor duurzame verstedelijking | 7 | 426 (34%) | 282 (23%) |
| Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit | 8 | 731 (58%) | 200 (16%) |
| Afhankelijkheid particulier initiatief | 9 | 430 (34%) | 122 (10%) |
| Bodemverontreiniging | 10 | 333 (27%) | 142 (11%) |

Buiten deze top10 vallen de volgende risico's/knelpunten: 11. Geluid (weg, spoor, luchtvaart), 12. Tekort aan ambtelijke capaciteit, 13. Afhandelen uitplaatsing/planschade, 14. Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid), 15. Gebrek aan marktdruk, 16. Aanleg infrastructuur/ontbrekende ontsluiting, 17. Samenwerking gemeente en bouwende partij(en), 18. Stikstof,⁵ 19. PFAS en 20. Waterbeheer.

4.3.1 Projecten met grootste en kleinste risico's

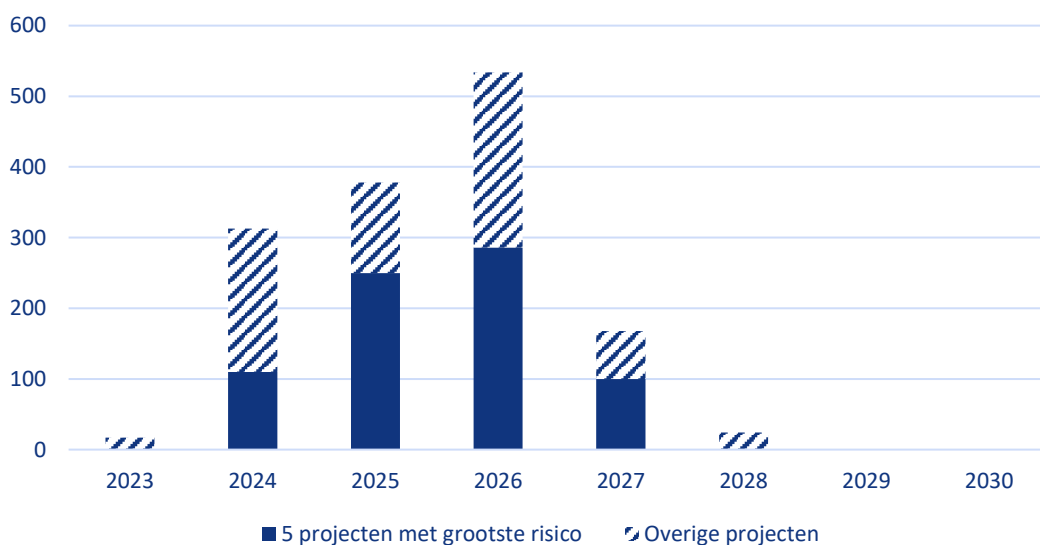
De vijf projecten waarvoor projectleiders/gemeentelijke contactpersonen de meeste en grootste risico's ingeschat hebben, bestaan samen uit 61% van de onderzochte woningen voor de jaren 2024 tot en met 2027. Het betreft de projecten Dalweg (200 woningen), Oude Tempel (300 woningen), Soesterberg-Noord kamer 1 Zuid (122 woningen) en Groot Engendaal (twee delen van 48 en 94 woningen). Dalweg en Oude Tempel, samen goed voor 500 woningen, zijn onderdeel van de harde plancapaciteit. De andere drie projecten zijn in voorbereiding. Dat betekent dat ook bij projecten waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld (Dalweg en Oude

⁵ De onderzochte woningbouwplannen in de gemeente Soest liggen niet in de buurt van Natura2000 gebieden en bij kleinere plannen (<15 woningen) hoeft stikstof niet onderzocht te worden. Al met al schatten de projectleiders de kans uit vertraging daardoor laag in.

Tempel) sprake kan zijn van aanzienlijke risico's. Zie [Bijlage E](#) voor een overzicht van risico-inschattingen voor de verschillende projecten.

Bij deze grotere harde projecten worden veranderende marktomstandigheden en politieke wijzigingen genoemd als risico's. Ondanks vastgestelde bestemmingsplannen staat de invulling van deze plannen nog deels ter discussie. Het voorgestelde programma over betaalbaarheid en de kwaliteitseisen, o.a. op het gebied van mobiliteit en duurzaamheid, staat op gespannen voet met de financiële haalbaarheid. Een van deze projecten, Oude Tempel, is een uitleggebiet, de andere vier zijn sloop/nieuwbouwlocaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Bij de projecten Dalweg en Oude Tempel is de gemeente grondeigenaar en bij Soesterberg-Noord kamer 1 Zuid is de gemeente eigenaar van een deel van de grond.

Figuur 4 – Planning van 5 projecten met grootste risico's en overige projecten voor onderzochte plancapaciteit



Tegenover de projecten met de grootste risico's staan ook projecten met weinig risico's. Projectleiders schatten deze plannen als kansrijk in om binnen planning gerealiseerd te worden, ondanks dat het zachte plannen betreft. Dit betreft echter niet de grootste woningbouwplannen in de gemeente: Di Lassostraat 65 (49 woningen), Klarwaterweg 60-80 en 86-104 (36 woningen), Birkstraat 134 (12 woningen), van Angerenstraat en Plesmanstraat (64 woningen), Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 (17 woningen) en Prins Hendriklaan 5 (20 woningen). Klarwaterweg, Van Angerenstraat en Plesmanstraat en Prins Hendriklaan bestaan volledig en Di Lassostraat deels uit sociale huurwoningen, 147 sociale huurwoningen in totaal. Dit biedt kansen om een grote bijdrage te leveren aan de doelstelling voor de bouw van sociale huurwoningen.

4.4 Risico's en risicobeheersing

De risico's met de grootst ingeschatte risico's worden hieronder nader beschreven, mede op basis van de toelichtingen en reflecties van betrokken ambtenaren tijdens de focusgroepsessie en interviews over de casussen (zie [deel 4.2](#)).

4.4.1 Bezwaar omwonenden

Bij particuliere projecten is, volgens de focusgroep, het grootste risico dikwijls bezwaar van omwonenden. Er wordt verwacht dat in de toekomst er meer bezwaar van omwonenden komt. Enerzijds omdat inwoners sneller en luider van zich laten horen, anderzijds omdat de ruimte steeds schaarser wordt en er steeds meer compact gebouwd wordt. Omwonenden zijn zeer

betrokken bij hun leefomgeving en brengen ook terechte punten in die tot betere plannen leiden. Tegelijk is het vaak een remmende factor op de snelheid en de slagvaardigheid. Het participatietraject vergt meer tijd en er hoeft maar een iemand naar de Raad van State te gaan om voor een aanzienlijke vertraging te zorgen.

Bij de Molenstraat is het voorlopig ontwerp opgesteld in samenwerking met omwonenden. De Alliantie heeft werfsessies georganiseerd bij het project Molenstraat/ gemeentewerf om bewoners te betrekken. Dat leidde tot veel input en vragen. Uiteindelijk hebben de gesprekken de weerstand grotendeels weggenomen. Samen met adviseurs en aannemers is het plan verder uitgewerkt voor de aanvraag met omgevingsvergunning. Daarna is nog een middag gepland voor omwonenden. De ervaring was dat omwonenden het belangrijk vinden van ontwikkelingen op de hoogte gesteld te worden voordat het in de krant komt. Uiteindelijk heeft het uitgebreide proces erin geresulteerd dat er geen zienswijzen zijn ingediend en de uiteindelijke besluitvorming soepel is verlopen.

Ook de ontwikkelaar van Ferdinand Huycklaan/ Kerkstraat geeft aan dat tegenwoordig meer aandacht en tijd naar het participatieproces uitgaat. Zo worden er meer bijeenkomsten georganiseerd en worden de bijeenkomsten ook beter vastgelegd. Buurtbewoners krijgen de kans om vroegtijdig al op- en/ aanmerkingen in te dienen over de plannen. Door buurtbewoners vroegtijdig in het besluitvormingsproces te betrekken, hoopte RV-O op een sneller voortgangproces, zodat een gang naar de rechter voorkomen werd.

Hoewel bij de twee casussen de vertraging door bezwaar van omwonenden relatief meeviel, zijn er wel lessen te trekken. Tijdens de focusgroepsessie wordt aangegeven dat de gemeente nauwer samenwerkt met ontwikkelaars om het draagvlak onder inwoners bij woningbouwprojecten verder te bevorderen. Er wordt benadrukt dat de belangen van beide partijen vaak op elkaar aansluiten en dat, ook als de verantwoordelijkheid bij de ontwikkelaar ligt, betrokkenheid van de gemeente van belang is en wenselijk wordt geacht. Tijdens de focusgroepsessie wordt aangegeven dat de gemeente worstelt met haar rol, ook in het licht van de Omgevingswet, waarmee de verantwoordelijkheid meer bij ontwikkelaars komt te liggen. In de projectplanningen van de gemeente wordt rekening gehouden met mogelijke vertraging door het participatieproces en een eventuele gang naar de Raad van State. Door de achterstanden bij de Raad van State, duurt dat ook meer dan een jaar en is de op te lopen vertraging minder goed te voorspellen.

Tijdens de focusgroepsessie werd aangegeven dat er spanning bestaat tussen Soest als een gemeente met een groene en landelijke woonomgeving en de woningbouwambities. Beperkte bouwhoogtes en dichtheden maken het bouwen van meer woningen moeilijker. Hoe de gemeente omgaat met dergelijke dilemma's als die zich voordoen, is niet duidelijk. Wel wordt aangegeven dat dit onderdeel is van de Omgevingsprogramma's die in ontwikkeling zijn.

Reflectie van de experts

Tijdens de **expertsessie met de raad** benadrukte Marion van der Voort (Marion van der Voort Communicatieadvies, expert participatie bij gebiedsontwikkeling) dat goede participatie niet tot **draagvlak** hoeft te leiden, maar dat het wel bijdraagt aan het maken van een beter plan. Een beter plan kan voor meer draagvlak zorgen, maar dat is geen garantie. Daarbij adviseert zij in een zo vroeg mogelijk stadium, zelfs voordat er een plan ligt, mensen te betrekken.

Zij adviseert gemeenteraden een **Participatiekader** vast te stellen, waarin duidelijk wordt gemaakt wat qua participatie van initiatiefnemers en van een participatietraject verwacht wordt. Dat is van belang voor initiatiefnemers, belanghebbenden en de gemeenteraad. In de Omgevingswet is participatie vorm-vrij. Het is volgens Van der Voort goed om ruimte te laten

voor verschillende vormen om invulling te geven aan gestelde kaders. Op andere plekken, tijden en manieren in gesprek gaan met belanghebbenden kan bijvoorbeeld bijdragen aan het bereiken van andere groepen. Voor de raad betekent dit dat hij tijdens het participatieproces terughoudender moet zijn en vooral het proces moet toetsen aan gestelde kaders. De gemeente Soest hanteert een handreiking over participatie⁶, waarin is opgenomen wat voor type participatie de gemeente verwacht bij welk type project in relatie tot de aanvraag van een Omgevingsvergunning. De toegepaste participatie wordt door de gemeente meegewogen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Johan Kraan (Stadkwadmaat, expert planeconomie) gaf aan dat bij participatie het ook van belang is om **toekomstige bewoners** te betrekken. Participatie is vaak nog erg op de directe omgeving gericht. Het meenemen van toekomstige bewoners kan zorgen voor het onbekende wegnemen. Marion van der Voort voegde hieraan toe dat het van belang is breed te kijken waar belangen zitten en dat je ook actief naar hen toegaat, bijvoorbeeld naar jongeren.

4.4.2 Financiële haalbaarheid en politiek draagvlak

Bij projecten waarbij de gemeente de grond in bezit heeft en daarmee een risicodragende rol speelt, wordt de financiële haalbaarheid als een groter risico beoordeeld. Tijdens de focusgroepsessie werd hierbij een belangrijke koppeling met politiek draagvlak geconstateerd: als de prijzen blijken te stijgen, is het bij projecten met een gemeentelijke grondexploitatie vaak lastig om het politieke draagvlak te behouden. Bij particuliere projecten speelt dit minder, omdat het financiële risico bij de ontwikkelaar ligt en niet bij de gemeente. Echter, ook bij particuliere initiatieven kan een gebrek aan financiële haalbaarheid leiden tot heronderhandelingen van kaders en vertraging van een project.

Het op de hoogte houden van de raad over voortgang van projecten lukt door een volle agenda van de raad niet meer goed. Het informeren van de raad verloopt daardoor meer online en via de mail. Ervaring is dat de informatie niet altijd goed gelezen wordt.

Tijdens de focusgroepsessie en interviews kwam naar voren dat de verhoogde volkshuisvestelijke ambities de financiële haalbaarheid onder druk kunnen zetten. Een ontwikkelaar geeft aan dat als een plan meer betaalbare woningen bevat, het nodig kan zijn meer woningen in het plan op te nemen om het project financieel haalbaar te maken. Dit staat echter op gespannen voet met stedenbouwkundige kaders gericht op behoud van het dorpse karakter. Inwoners zijn trots op hun woonplaats en hechten veel waarde aan het dorpse karakter van Soest en Soesterberg. Daarnaast betekenen meer woningen ook een hogere **parkeernorm**, waar ruimte voor nodig is en wat daarmee ook weer de financiële haalbaarheid kan beperken.

De respondent van woningcorporatie De Alliantie geeft ook aan dat parkeernormen en andere kaders ook bij Molenstraat/gemeentewerf een obstakel vormden bij het financieel haalbaar maken van het plan. De parkeernormen werden als onnodig hoog gezien, omdat deze volgens de respondent hoger liggen dan het gemiddeld autobezit van huurders van De Alliantie. De genoemde oplossing bij **paragraaf 4.2** is niet in lijn met de nieuwe Doelgroepenverordening. Die schrijft namelijk voor dat sociale huurwoningen een minimale oppervlakte (gbo) hebben van 50 m². Hier kan wel gemotiveerd van afgeweken worden.

⁶ Zie: <https://www.soest.nl/omgevingswet/meedenken-bij-bouwplannen>.

Reflectie van de experts

Tijdens de expertsessie met de raad benadrukte Johan Kraan (Stadkwadraat) dat de **omstandigheden** waarbinnen woningbouw plaatsvindt, zijn **veranderd**. De rente is gestegen, net als de bouwkosten. Tegelijkertijd zijn **beleidsambities verhoogd**, ook in de gemeente Soest via de Woondeal en in het Coalitieakkoord. De omstandigheden zijn niet meer zo goed als in de periode 2015-2021. Ook is bij herontwikkelingslocaties de uitdaging vaak groter om een project financieel sluitend te krijgen, bijvoorbeeld doordat de aankoop van de locatie duurder is, bedrijven moeten worden verplaatst of grond moet worden gesaneerd. De woningbouw stagneert op veel plekken.

Beleidsambities zijn niet de oorzaak, maar het is wel de vraag of alle beleidsambities op dit moment nog haalbaar zijn. Kraan adviseert daarom om de bovenwettelijke beleidsambities (bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, parkeren) tegen het licht te houden. Welke ambities zijn haalbaar en waar zet je op verschillende locaties op in? Hij adviseert in deze tijd niet overal een 10 op te willen halen, maar **keuzes te maken**.

Om **meer betaalbare woningen** te realiseren is het van belang om **helder en stabiel beleid** te voeren. Wat wordt verwacht van particuliere woningbouwinitiatieven ten aanzien van het aandeel betaalbare woningen, wat is de instandhoudingstermijn en de minimale grootte? Dat dwingt ontwikkelaars ook om samen te werken met woningcorporaties.

Actieve grondpolitiek, waarbij de gemeente grond aankoopt, helpt ook bij het voeren van regie op meer sociale huurwoningen. Een belangrijke kanttekening is wel dat de investering van een sociale huurwoning doorgaans niet uit kan (de huuropbrengsten zijn te laag om de investering terug te verdienen; er is sprake van een onrendabele top). Dat kan een verlies betekenen voor de gemeente. Bij grotere ontwikkelingen kunnen **onrendabele toppen gecompenseerd** worden door duurdere woningen waar wel op verdiend wordt. Ook kunnen subsidiemogelijkheden worden verkend, zoals het Woningbouwimpuls (Wbi) of Startbouwimpuls (Sbi). Daarbij kan een deel van een tekort van een project met een aanzienlijk betaalbaar programma gesubsidieerd worden. Echter, de gemeente moet bij de Wbi ook een deel van het verlies voor haar rekening nemen.

4.4.3 Capaciteit infrastructurele netwerken

Tijdens de focusgroepsessie kwam naar voren dat gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet en het riool grote knelpunten zijn. Door gebrek aan capaciteit bij de netbeheerder duurt het nu een jaar om nieuwe projecten op het net aan te sluiten, waarbij de ontwerpen al concreet moeten zijn. In Soesterberg loopt de gemeente aan tegen de maximale capaciteit van het drukriool.

Ook verkeerscapaciteit is een knelpunt dat steeds groter wordt. Individuele projecten kunnen vooralsnog doorgaan, maar de optelsom van huidige en toekomstige projecten zorgt voor een grote uitdaging, onderstreept ook de wethouder. Tijdens de focusgroepsessie wordt gesteld dat de gemeente zeer faciliterend is voor de auto, zeker in Soesterberg, waar geen treinstation is. Naast capaciteitsproblemen op wegen zorgen gehanteerde parkeernormen, zoals in **paragraaf 4.4.2** genoemd, ook tot druk op de financiële haalbaarheid van plannen.

Nieuwe plannen worden zo vroeg mogelijk besproken met de netbeheerder. Zo wordt de impact van het gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet en bij de netbeheerder zo klein mogelijk gemaakt. Er kan echter niet verzekerd worden dat dit niet tot vertraging leidt. Met name de rioolcapaciteit en de verkeerscapaciteit, zo wordt gesteld tijdens de focusgroepsessie, worden geadresseerd in de Omgevingsprogramma's. Gemeenten kunnen programma's opstellen waarin beleid en maatregelen worden geformuleerd die leiden tot de

gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het biedt een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie. Een aantal programma's is verplicht (bijvoorbeeld over water, natuur en geluid op basis van Europese regelgeving). Een volkshuisvestingsprogramma wordt verplicht bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Programma's zijn enkel bindend voor de instantie (gemeente) die het programma vaststelt.

4.4.4 Verkokering

Tijdens de focusgroep met ambtenaren en uit het casusonderzoek komt naar voren dat de gemeente plannen meer integraal is gaan beoordelen met Ontwikkelingstafels. Echter, als niet alle sectorale doelen volledig behaald kunnen worden, komen beslissingen die gedurende de planvorming nodig zijn, moeizaam tot stand. Volgens ambtenaren zijn beleidsdoelen helder, maar geeft het beleid onvoldoende richting bij het omgaan met situaties waarin niet alle doelen behaald kunnen worden. Dit terwijl wordt aangegeven dat er meer en hogere doelen worden gesteld die niet allemaal in alle projecten gerealiseerd kunnen worden.

Ook vanuit De Alliantie wordt gemeld dat bij projecten een projectleider vanuit de gemeente gemist werd, die verschillende sectorale belangen afweegt. Nu werd het gesprek nog vaak met de verschillende vakspecialisten gevoerd die vooral gericht zijn op het behartigen van een bepaald sectoraal belang. Hierdoor werd het als moeilijk ervaren om tot afspraken te komen en de voortgang te bewaren.

4.4.5 Ambtelijk apparaat

Hoewel de projectleiders 'tekort aan ambtelijke capaciteit' niet als een groot risico zien (plaats 12), is het wel een risico om rekening mee te houden. In de risicoanalyse zijn zoals gezegd geen projecten opgenomen die nog erg onzeker zijn en bijvoorbeeld enkel een eerste schets zijn. Alle projecten die meegenomen zijn, hebben een projectleider. Uit de focusgroep kwam naar voren dat de ambtelijk capaciteit niet heel ruim is, wat bij nieuwe plannen voor uitdagingen zorgt. Naast projectleiders hebben ook verschillende beleidsmedewerkers een belangrijke rol bij projecten. Per beleidsterrein zijn er vaak maar een à twee medewerkers, die wel in alle projecten moeten adviseren. Dat is kwetsbaar en leidt soms tot vertraging. Ook de hoge omloopsnelheid in personeel zorgt ervoor dat opgebouwde kennis verloren gaat. Dit is daarmee een risico dat zich mogelijk op korte termijn verder kan openbaren.

4.5 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de plancapaciteit met de bijbehorende risico's en eventuele risicobeheersing onderzocht.

In totaal is 80% van de **plancapaciteit** (1.434) geanalyseerd door middel van de ingevulde risicoanalyse. Van het onderzochte deel is 42% betaalbaar, waarvan 24%-punt sociale huur. Van de niet onderzochte plannen is 94% betaalbaar. Hierbij moet wel gesteld worden dat dit nog erg onzekere plannen zijn en dat dus niet bekend is of dit aandeel betaalbaar ook financieel haalbaar is.

Er zijn diverse **risico's en randvoorwaarden** waar de gemeente Soest rekening mee moet houden om de woningbouwdoelstelling te halen. Zo schatten projectleiders 'bezwaar omwonenden' als grootste potentiële vertragende factor in, gevolgd door 'financiële haalbaarheid' en 'andere plannen of regelgeving (bijvoorbeeld provinciale ruimtelijke verordening)'. Deze drie risico's gelden voor bijna 90% van alle woningen.

De verwachting is dat de toekomst nog meer bezwaarmakende omwonenden kent. Het is daarom van belang om bewoners vroegtijdig en intensief te betrekken. Zowel de gemeente als

de woningcorporatie als de projectontwikkelaar onderstrepen dit. Echter, dat biedt ook geen garantie op draagvlak. In plaats van het vergroten van draagvlak kan participatie ten doel hebben de kwaliteit van plannen te vergroten. De beschreven casussen laten bijvoorbeeld zien dat participatietrajecten leiden tot aanpassingen, waarmee een plan beter in de omgeving wordt ingepast.

Het risico op financiële haalbaarheid is, vanuit het perspectief van de gesproken ambtenaren, vooral groot bij gemeentelijke gronden. Het is ook lastig om politiek draagvlak te behouden als de bouw- en ontwikkelkosten stijgen. De verhoogde volkshuisvestelijke ambities kunnen de financiële haalbaarheid onder druk zetten, zowel bij projecten op gemeentegrond als bij particuliere initiatieven. De gemeente wil graag én betaalbare woningen met parkeerplek én een dorps karakter. Deze eigenschappen staan op gespannen voet met elkaar en hoe de gemeente hiermee omgaat, is vaak onduidelijk. De op te stellen Omgevingsprogramma's kunnen de ruimtelijke keuzes en afwegingen over de inpassing van nieuwbouw in de gemeente Soest duidelijker voor het voetlicht brengen.

Veel risico's zijn bij de betrokken partijen goed bekend en hierop wordt **risicobeheersing** toegepast. Zo blijkt de capaciteit van zowel het elektranet als het riool en de wegen niet voldoende te zijn. Deze risico's vinden een plek in de Omgevingsprogramma's. Ook wordt er zo vroeg mogelijk gecommuniceerd met de netbeheerder, zodat lange wachttijden zoveel mogelijk voorkomen worden.

Hoewel de gemeente met de Ontwikkelingstafels plannen meer integraal beoordeelt, vindt er toch 'verkokering' plaats. Zo meldde de woningcorporatie dat zij het erg mist dat er bij projecten niet één projectleider is die de verschillende belangen afweegt. Per beleidsveld moet zij nu vaak om tafel zitten, waarbij iedere sector maximaal aan zijn doelstellingen wil voldoen. De doelen zijn duidelijk geformuleerd, er is alleen geen kader hoe om te gaan met situaties waarbij niet alle doelen gehaald kunnen worden. Ook hierbij kunnen integrale ruimtelijke afwegingen in de Omgevingsprogramma's richting geven.

5 Conclusie en aanbevelingen

In de voorgaande hoofdstukken zijn het onderzoek en de bevindingen gepresenteerd. In dit afsluitende hoofdstuk beantwoorden we de verschillende onderzoeksvragen ([paragraaf 5.2](#)). Voor de beantwoording van de deelvragen is gebruik gemaakt van een beschrijvend normenkader ([zie Bijlage A](#)). Hieraan gekoppeld doen we vijf aanbevelingen aan de gemeenteraad. Voorafgaand hieraan plaatsen we de bevindingen in het perspectief van de invoering van de Omgevingswet in [paragraaf 5.1](#).

5.1 De Omgevingswet als kans

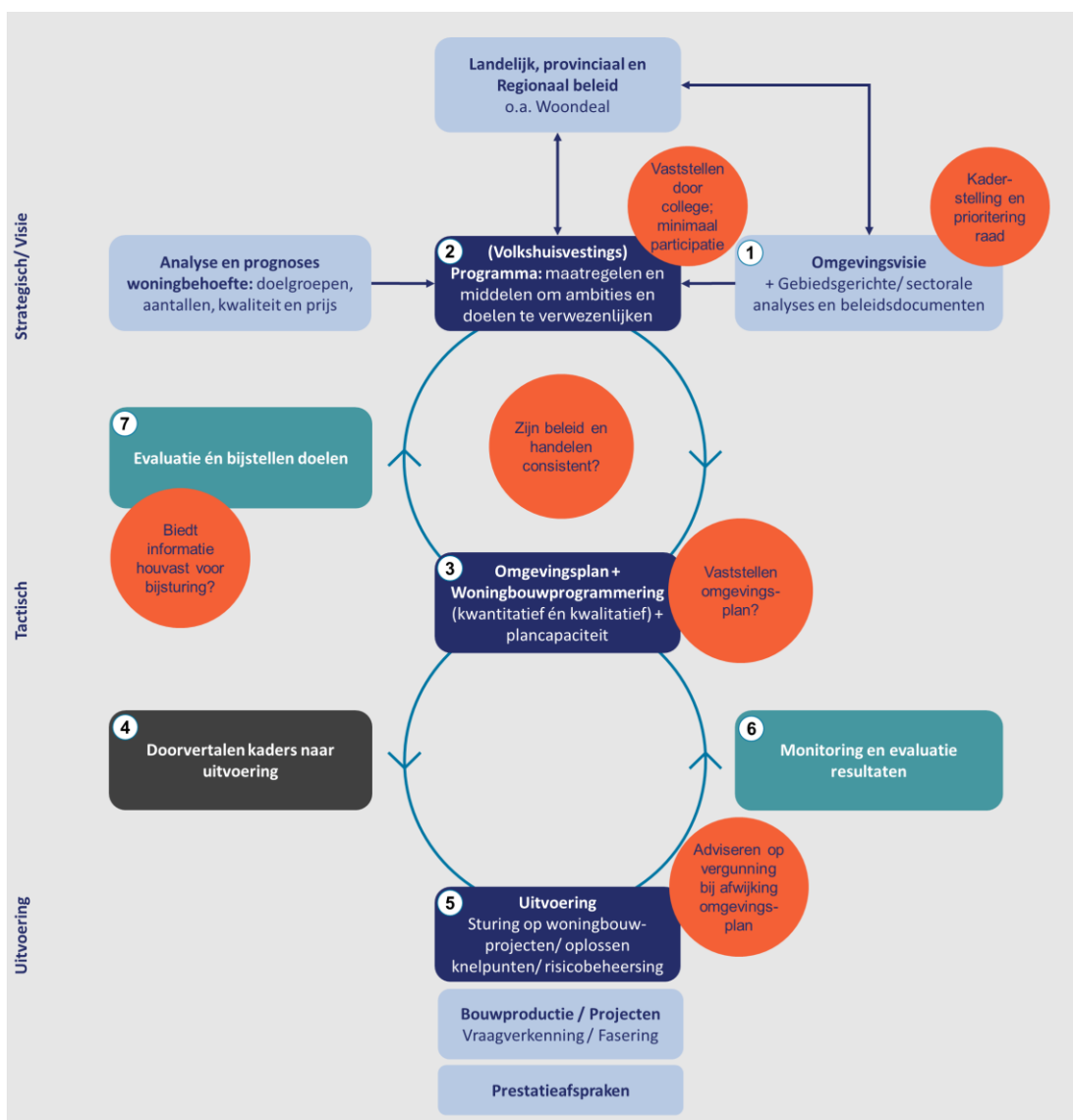
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De raad stelt kaders, houdt de voortgang in het oog en controleert het participatieproces. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Het primaat aangaande het organiseren van participatie ligt voornamelijk bij de initiatiefnemer. Hoewel in de praktijk tot 1 januari gemeenteraden zich vaak ook met uitvoering, vergunningverlening en maatwerk bezighielden, is dat inmiddels voornamelijk het terrein van het college. Zie [Figuur 2 - Beleidsachtbaan voor sturing op wonen op strategisch, tactisch en operationeel niveau](#) – hieronder voor een schematische weergave van het beleidsproces. De oranje bollen in de figuur zijn onderdelen waar de raad vooral aan zet is.

De Omgevingsvisie en het Omgevingsplan bieden de gemeenteraad mogelijkheden om op strategisch niveau te sturen, door (gebiedsgerichte) kaders te stellen en integrale afwegingen te maken. Doordat het tactische en operationele niveau nog meer het terrein wordt van het college (de gemeenteraad heeft nog wel een adviserende rol bij het afwijken van het omgevingsplan bijvoorbeeld), dwingt dit de gemeenteraad ook in zekere zin om op meer strategisch niveau na te denken en te handelen op het terrein van woningbouw, in relatie tot andere (ruimtelijke) beleidsterreinen zoals energie, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit ([stap 1](#) en [2](#) in [Figuur 2](#), in samenhang met de Woondeal). Het college werkt hiertoe momenteel al verschillende ruimtelijke programma's uit (waarover meer in [paragraaf 5.2.4](#)).

Monitoring van de voortgang ten aanzien van de gestelde kaders ([stap 6](#)) is van belang om toe te zien op de uitvoering door het college en waar nodig bij te sturen ([stap 7](#)). Als de raad minder aan het stuur zit bij de uitvoering en inzet van instrumenten, wint adequate monitoring en inzicht in de wijze waarop het college de door de gemeenteraad gestelde kaders in de praktijk uitwerkt, aan belang.

Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van [artikel 3.4 van de Omgevingswet](#) programma's vaststellen. De gemeenteraad is niet bevoegd om programma's vast te stellen. Dat betekent overigens wel dat de raad betrokken kan worden bij de totstandkoming en besluitvorming over een programma. Op basis [van artikel 2.2 van de Omgevingswet](#) houdt het college bij de uitoefening van haar taken en bevoegdheden immers rekening met de taken en bevoegdheden van bijvoorbeeld de raad en stemt zo nodig met de raad af. Het is dus zaak om voorafgaand of tijdens het opstellen van een (volkshuisvestings)programma de vraag te beantwoorden op welke wijze de volksvertegenwoordiging geraadpleegd wordt voor vaststelling van het programma. Ook kan het zo zijn dat de gemeenteraad aan zet is omdat de inhoud van het programma consequenties heeft voor de begroting.

Figuur 2 - Beleidsachtbaan voor sturing op wonen op strategisch, tactisch en operationeel niveau (met de rol van de gemeenteraad in oranje)



Deze ontwikkelingen bieden kansen, gezien de geadresseerde knelpunten in het onderzoek. Een deel van de gesignaleerde opgaven vraagt om meer strategisch richting geven, kaders stellen en prioriteren. Denk hierbij aan de spanning tussen enerzijds het streven naar behoud van het dorps karakter en anderzijds verkeerscapaciteit, parkeernormen en betaalbaarheidseisen die de financiële haalbaarheid van projecten onder druk zet.

De Omgevingsvisie en het omgevingsplan bieden de kans om deze afweging als gemeenteraad op strategisch niveau te maken. Dit kan zorgen voor kaders voor woningbouwprojecten die realistischer zijn, waarbij prioriteiten helderder zijn, waar ondergrenzen gedefinieerd zijn en waar doelen meer integraal zijn geformuleerd. Dat is iets waar zowel de ambtelijke organisatie als externe partijen behoefte aan hebben en wat voortgang van projecten (zachte plannen hard maken en tot realisatie komen) ten goede komt.

De Omgevingswet leidt tot minder sturing van de gemeenteraad op projectniveau, maar ook op projectniveau moeten soms keuzes gemaakt worden, wanneer het onmogelijk blijkt om alle doelen te bereiken en aan alle kaders te voldoen. Dit vraagt soms om moeilijke afwegingen. Die

afweging kan in verschillende gebieden (kernen en buurten) anders uitpakken, afhankelijk van gewenste ruimtelijke kwaliteiten en aanwezige knelpunten. Wanneer via een omgevingsvergunning afgeweken moet worden van het kader dat geborgd is in het omgevingsplan, heeft de gemeenteraad overigens nog steeds een adviesrol ten opzichte van het college.

Tegelijkertijd geldt voor een aantal van de geïdentificeerde knelpunten in de woningproductie dat het gaat om cumulatieve effecten van woningbouwprojecten, bijvoorbeeld bij het capaciteitsgebrek op het stroomnet en de verkeerscapaciteitsproblemen. Bij de druk op parkeren geldt dat het effect van afzonderlijke verdichtingsprojecten vaak beperkt is, maar dat de optelsom van verschillende projecten tot problemen leidt. Oplossingen hiervoor moeten dan gezocht worden op gemeentelijk niveau, in plaats van voor ieder los project afzonderlijk. De nieuwe rol van de raad en verhouding tussen raad en college nodigt hiertoe uit en biedt daarom kansen.

5.2 Beantwoording van onderzoeksvragen en aanbevelingen

In deze paragraaf beantwoorden we de deelvragen en doen we, waar nodig, aanbevelingen aan de gemeenteraad. De aanbevelingen koppelen we in het bijzonder aan de geformuleerde en te behalen woningbouwdoelstellingen en komen logischerwijs voort uit de in deze studie geïdentificeerde knelpunten en kansen. Zodoende wordt ook antwoord gegeven op de hoofdvraag: Wat zijn voor de gemeente Soest bepalende factoren om doeltreffend en doelmatig woonbeleid te realiseren?

5.2.1 Woningbouwdoelstellingen

De eerste deelvraag luidt: **Welke woningbouwdoelstellingen zijn vastgelegd door de gemeente Soest?**

1.250 woningen tot en met 2030

De gemeente heeft in de Woondeal ingetekend voor 1.250 woningen voor de periode 2022 tot en met 2030. In de Woondeal is daarnaast vastgelegd om wat voor woningen het moet gaan. Van de 1.250 woningen dient twee derde uit betaalbare woningen⁷ te bestaan, met daarbinnen 30%-punt sociale huurwoningen.

Eerder werd lokaal uitgegaan van een ambitie van 1.500 woningen. Dit is het uitgangspunt dat in het coalitieakkoord is opgenomen, onder verwijzing naar het Masterplan Wonen voor de verdeling naar woningsegmenten. Dit masterplan gaat echter alleen over de kern Soest en kent een andere planhorizon dan de Woondeal. Een periode hebben beide doelstellingen naast elkaar bestaan zonder dat de betaalbaarheidsdoelen uit de Woondeal zijn doorvertaald naar de hogere ambitie.

Het Coalitieakkoord en de Woondeal zijn op verschillende momenten en op basis van verschillende uitgangspunten en processen tot stand gekomen. In beginsel zouden beide ambities zelfs naast elkaar kunnen bestaan, gezien de gemeentelijke ambitie uitgaat naar het hoogste aantal woningen. Inmiddels is gekozen voor het volgen van de Woondeal en is eenduidigheid in de ambitie ontstaan. Wel is een verdere operationalisatie van de ambities in

⁷ Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen (tot € 763,- per maand, prijspeil 2022), middenhuurwoningen (tot € 1.000,- per maand, prijspeil 2022) en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,-, prijspeil 2022).

het woningbouwprogramma wenselijk, waarover meer hieronder in de vorm van een aanbeveling.

De conclusie is dat er enige tijd twee doelstellingen naast elkaar hebben bestaan. Dat bracht onduidelijkheid met zich mee en bemoeilijkte de gemeentelijke sturing en monitoring en daarmee de controlerende rol van de gemeenteraad.

Aanbevelingen

1. Vraag het college de afspraken zoals gemaakt in de Woondeal te operationaliseren in het woningbouwprogramma, en vraag naar het groeipad om het einddoel te behalen.

Het gaat dan in het bijzonder om de geformuleerde betaalbaarheidsdoelstelling, zodat een eenduidig toetsingskader ontstaat en gemeentelijke sturing hierop vergemakkelijkt wordt. Hiervoor geldt dat dit gemakkelijker gezegd is dan gedaan. Hoewel in de Woondeal doelstellingen zijn opgenomen zijn hier ‘overgangsperiodes’ aan gekoppeld. Feitelijk is afgesproken naar een doel toe te werken in een aantal jaar. Dit laat het aan de gemeente zelf om hierbinnen eigen keuzes te maken en het groeipad naar het einddoel te bepalen.

Zo blijft de geprogrammeerde middenhuur in de plancapaciteit op dit moment achter bij de ambitie. Werken aan meer balans hierin is gewenst in het licht van de gemaakte afspraken in de Woondeal.

2. Vraag het college de bestaande monitoring van de nieuwbouwproductie (gerealiseerde woningen en plancapaciteit) aan te vullen met een indicatie van de risico's op vertraging/planuitval. Bijvoorbeeld naar het model van de in dit onderzoek gebruikte risicoscan, inclusief een doorkijk in de tijd.

Er wordt al een monitor van de plancapaciteit bijgehouden. Vooral het bouwprogramma, de projecten hierbinnen en de planning staan centraal. Door hier de risico's aan toe te voegen, ontstaat een completer beeld en weet de interne organisatie, het bestuur én – door deze periodiek te delen – de gemeenteraad waarop (bij)gestuurd of versneld moet worden om de kwantitatieve en kwalitatieve ambities binnen ‘schootsafstand’ te houden. Dit laatste afgemeten aan de gewenste realisatietijd. Het steeds in beeld hebben van deze risico's op het niveau van alle woningbouwplannen samen, geeft daarnaast richting aan de acties die ontplooid moeten worden om de snelheid erin te houden, en met welke partijen samengewerkt moet worden om risico's te managen of weg te nemen. Denk hierbij aan de provincie, de rijksoverheid, de beheerders van infrastructuur, de marktpartijen et cetera.

De aanbeveling is om jaarlijks de stand van zaken op te maken, inclusief een scan van de gelopen risico's. De praktijk in de gemeente Soest is dat het aantal in ontwikkeling zijnde projecten (klein en groot) omvangrijk is en zich ook binnen de projecten – tot het moment van start bouw – continu wijzigingen voordoen in het kwalitatieve en kwantitatieve bouwprogramma of de snelheid van realisatie. Op projectniveau worden dergelijke risico's beheerst. Door in ieder geval jaarlijks naar de **optelsom van de projecten** te kijken, kan de raad beter inzicht krijgen in de mate waarin de gestelde beleidsdoelen binnen bereik zijn, waar (terugkerende) risico's liggen en of er (bij)sturing gewenst is. Wanneer wijzigingen zich voordoen in het programma of de planning, of zich een risico openbaart bij een van de grotere projecten is de impact op het gewenste eindresultaat groot. Jaar-op-jaar kunnen zich daarom aanzienlijke verschuivingen in de haalbaarheid van de woningbouwdoelen voordoen.

5.2.2 Woningbouwplannen

De tweede deelvraag luidt: **Welke (harde en zachte) woningbouwplannen liggen er tot en met 2030?**

Realisatie tot op heden

Van de doelstelling van 1.250 woningen zijn in 2022, 127 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn 191 woningen in een vergevorderd stadium. De resterende opgave bestaat uit 932 woningen (op peilmoment juli 2023), waarvan 235 sociale huurwoningen en 69 corporatie-middenhuurwoningen. Qua (niet-corporatie) middenhuur en betaalbare koopwoningen is het restant van de doelstelling 290 tot 417 woningen. Dit is wel afhankelijk van de vraag of een deel van de 127 in 2022 gerealiseerde woningen in deze betaalbare segmenten valt. Deze informatie is vooralsnog niet voorhanden.

Voldoende plancapaciteit; weinig hard

De gemeente Soest heeft een totale plancapaciteit van 1.790 woningen voor de periode tot en met 2030. Dat is 192% van de resterende woningbouwopgave van 932 woningen. Dit is een ruime plancapaciteit, gezien de gangbare richtlijn van een plancapaciteit van 130% van de woningbouwopgave die de Rijksoverheid en provincies hanteren om rekening te houden met vertraging of planuitval.

Van de totale plancapaciteit van 1.790 woningen zijn 299 woningen onderdeel van harde plannen en 1.491 woningen onderdeel van zachte plancapaciteit. Het aantal woningen in harde plannen is daarmee beperkt. Omdat de kans op planuitval groter is bij zachte plannen heeft de gemeente een aanzienlijke opgave om zachte plannen hard te maken en vervolgens tot uitvoering te brengen. Hoewel er qua aantallen voldoende plancapaciteit is, is de mate waarin de projecten tot uitvoering worden gebracht bepalend of de woningbouwdoelstellingen worden gehaald.

Voor het segment **sociale corporatiehuurwoningen** is het beeld vergelijkbaar, met een klein aantal woningen in harde plannen (35 woningen) en een groot aantal in zachte plannen (614 woningen) in vergelijking met de opgave (235 woningen). Ook voor sociale huurwoningen is de opgave om de zachte plannen te realiseren.

Voor **middenhuur en betaalbare koopwoningen** van marktpartijen is de harde plancapaciteit beperkt. Voor dit segment is de zachte plancapaciteit minder ruim (91 tot 140%, afhankelijk van of een deel van de al gerealiseerde woningen in dit segment valt). Tegelijkertijd is er veel overprogrammering in de categorie overig, bestaande uit nog niet gespecificeerde woningen en dure huur- en koopwoningen. Dit betreft 233 woningen onderdeel van harde plannen en 848 woningen van zachte plannen, tegenover een resterende opgave van 266-393 woningen. Om de betaalbare woningen van marktpartijen te realiseren, moet een deel van deze woningen omgezet worden naar betaalbare segmenten.

De conclusie is dat de plancapaciteit per woningbouwsegment een beperkte harde plancapaciteit voor betaalbare woningbouw laat zien. Hoewel de zachte plancapaciteit voor betaalbare woningbouw voldoende zou kunnen zijn, is er een veel ruimere plancapaciteit voor overige woningen.

5.2.3 Instrumenten en samenwerking

De derde en vierde deelvraag luiden respectievelijk: **Wat zijn de woningbouwinstrumenten die tot nu toe ingezet zijn, zijn die effectief ingezet en zijn er nog andere instrumenten die de gemeente Soest in kan zetten om de woningbouwplannen te realiseren? En Welke woningbouwafspraken heeft de gemeente in de afgelopen jaren gemaakt met verschillende actoren (bijv. grondeigenaar, ontwikkelaar, woningcorporatie)?**

De gemeente Soest stuurt op het behalen van woningbouwdoelstellingen met verschillende instrumenten. Om de aangescherpte doelen uit de Woondeal ten aanzien van betaalbare woningen te behalen, heeft de gemeente voor de uitvoering van het beleid enkele instrumenten ingezet en aangepast.

Steviger sturing op realisatie en instandhouding ingezet

Zo is recent de doelgroepenverordening aangepast (in combinatie met scherpere sturing via het bestemmingsplan/ omgevingsplan op de te realiseren woningen in de segmenten sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, en/of (collectief) particulier opdrachtgeverschap). De gemeente stelt sindsdien hogere eisen aan het te realiseren betaalbare programma in nieuwe projecten. Ook is de gewenste instandhoudingstermijn van betaalbare woningen verlengd, is de definitie van een middenhuurwoning aangescherpt, en gelden betaalbaarheidseisen ook voor kleinere projecten (vanaf 6 in plaats van 19 woningen). Hiermee is de gemeente in staat effectiever te sturen op realisatie van betaalbare woningen. Naast het vroeg bij elkaar brengen van ontwikkelaars en woningcorporaties is adequate en consistente doorwerking van de doelgroepenverordening in het Omgevingsplan van belang om samenwerking te bewerkstelligen.

Bij private woningbouwinitiatieven zijn hiermee de kaders die de gemeente aan een ontwikkeling stelt sterk gewijzigd, waarbij vooral de eisen aan het betaalbare programma zijn verhoogd. Zo was het in de casus Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat voor een ontwikkelende partij nog mogelijk om 'slechts' enkele middenhuurwoningen te realiseren, welke tegen € 1.200 per maand verhuurd mochten worden. Dit kan inmiddels niet meer. De huurprijs is omlaag naar circa € 1.000 en de gemeente kan via het omgevingsplan sturen op aantallen woningen in de segmenten gereguleerde huur, vrije sectorhuur, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en betaalbare woningen tot € 390.000 (prijspeil 2024).

Een compensatiefonds bouwt nog geen woningen

Daarnaast is er de mogelijkheid om in kleinere projecten (tot zes woningen) in plaats van het realiseren van betaalbare woningen een storting te doen in een op te richten compensatiefonds. Waarschijnlijk maakt deze mogelijkheid de realisatie van meer kleine plannen haalbaarder. Tegelijkertijd moeten de betaalbare woningen dan nog steeds ergens gerealiseerd worden. Dit vereist mogelijk specifieke sturing en een effectieve benutting van de middelen in het compensatiefonds op een later moment.

Uiteindelijk is een compensatiefonds voor sociale woningbouw een middel en geen doel op zich. Het doel is het realiseren van voldoende sociale woningen. Een compensatiefonds draagt altijd het risico met zich mee dat uiteindelijk helemaal geen sociale woningbouw meer gerealiseerd wordt en er geen alternatieve locaties te vinden zijn om de ambitie op dit vlak te realiseren. Het feit dat de gemeente alleen verevening mogelijk maakt op heel kleine locaties maakt dit risico echter op de korte- en middellange termijn verwaarloosbaar. De middelen die het compensatiefonds zal genereren om elders betaalbare woningbouw mee te stimuleren zullen echter ook beperkt zijn.

Beweging naar actiever grondbeleid zichtbaar

Met het vaststellen van een nieuwe Nota grondbeleid in 2023 is er meer ruimte voor de gemeente ontstaan om een risicodragende rol in een gebiedsontwikkeling te nemen. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van faciliterend naar situationeel grondbeleid. In de praktijk werd overigens ook voor deze wijziging al beargumenteerd afgeweken van een meer faciliterende rol. Door een meer actieve rol te pakken, wordt het mogelijk om in kleinere projecten een groter betaalbaar programma mogelijk te maken (op een later moment aangevuld met middelen uit het dan gevulde compensatiefonds). Juist bij deze kleinere projecten is er een rol voor de gemeente weggelegd omdat daar niet zoals in grotere projecten 'een onrendabele top' op met name sociale huurwoningen kan worden gecompenseerd door opbrengsten van duurdere woningen.

Prestatieafspraken met de woningcorporaties

De gemeente heeft daarnaast prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Daarin is vastgelegd dat zij tot en met 2025, 305 sociale huurwoningen realiseren. De gemeente en corporaties werken ook samen bij concrete woningbouwprojecten. Bij de casus Molenstraat (gemeentewerf) heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om de gemeentegrond volledig in te zetten voor sociale woningbouw. Woningcorporatie De Alliantie heeft de grond afgenomen en daarop een sociaal programma met enkele middenhuurwoningen gerealiseerd. Afspraken over de inrichting van de publieke ruimte, het beheer daarvan en de benodigde parkeervoorzieningen vormden bij het project een uitdaging. Afstemming heeft volgens een respondent van De Alliantie lang geduurd. Uiteindelijk zijn afspraken gemaakt over de publieke ruimte en is het programma aangepast om binnen de gemeentelijke parkeerkaders een financieel haalbaar en voor De Alliantie voldoende aantrekkelijk programma te realiseren.

Dit alles overziende neemt de gemeente de regie in het behalen van haar woningbouwdoelstellingen.

De conclusie is dat er geen andere instrumenten zijn om de gemeentelijke sturing op de nieuwbouwproductie verder te versterken. Met de doelgroepenverordening worden doelstellingen uit met name de Woondeal vertaald naar eisen aan woningbouwprojecten. De Nota grondbeleid geeft de gemeente meer ruimte om een actieve rol te spelen om (betaalbare) woningen te realiseren. De uiteindelijke effectiviteit van deze wijzigingen hangt af van de uitvoering en is op dit moment nog niet vast te stellen.

Wel blijkt uit de risicoscan en de gesprekken dat de hogere ambities druk leggen op de financiële haalbaarheid van projecten. De effectiviteit zal naar verwachting afhangen van marktontwikkelingen en de mate waarin overige kaders (grondprijzen, stedenbouwkundige kaders, parkeernormen) ruimte bieden om tot een rendabel project te komen.

Naast nieuwbouw is betere benutting van de bestaande (woning)voorraad een andere mogelijkheid om in tijden van schaarste het aanbod te vergroten, en de woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de bevolking(sontwikkeling). Hiertoe kunnen belemmeringen (bijvoorbeeld volgend uit het Omgevingsplan) worden weggenomen, of kan de gemeente vormen van 'woningdelen' actief stimuleren en mogelijk maken⁸. Wanneer enige regulering

⁸ Zie voor een korte beschrijving van verschillende vormen van woningdelen: <https://www.platform31.nl/artikelen/zeven-varianten-voor-woningdelen/>.

geredeneerd vanuit de gewenste (woon)kwaliteit, schaarste en/of leefbaarheid wenselijk wordt geacht is dit mogelijk via het Omgevingsplan en/of de Huisvestingsverordening.

5.2.4 Knelpunten en kansen

De vijfde en zesde deelvraag luiden respectievelijk: **Met welke specifiek lokale randvoorwaarden moet de gemeente Soest rekening houden om de gestelde woningbouwopgave te behalen?** en **Welke woningbouwambitie is het meest kansrijk en kan dit gevisualiseerd worden?**

Kwalitatieve én technische grenzen

Een groot deel van de woningbouw vindt in de gemeente Soest plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Een grote uitdaging bij projecten zijn de hogere eisen ten aanzien van betaalbare woningen in combinatie met stedenbouwkundige uitgangspunten waarmee het dorps karakter in de gemeente beschermd wordt en de parkeernormen. Meer betaalbare woningen betekent doorgaans een lagere financiële opbrengst. Dit kan soms gecompenseerd worden door meer woningen in een project op te nemen. Dat staat echter weer op gespannen voet met stedenbouwkundige kaders en vereist ook meer parkeerplekken, welke ook ruimte en geld kosten. Dat projecten zich vaker binnen bestaand stads- en dorpsgebied bevinden zou ook deels de ervaren toename van bezwaren van omwonenden kunnen verklaren.

Daarnaast lopen woningbouwontwikkelingen in de gemeente Soest tegen een aantal grenzen aan, waaronder de beperkte capaciteit van het wegennet, het elektranet en het rioolnetwerk. Dit kan met ieder (klein) project toenemen. Bij een focus op afzonderlijke projecten kunnen dergelijke knelpunten mee lijken te vallen, maar uit gesprekken blijkt dat deze knelpunten steeds groter worden. Onder de huidige condities leidt dit mogelijk zelfs tot een grens aan de groei. Het wegnemen van deze knelpunten is geen eenvoudig traject; aanpassing van de infrastructuur vergt meerdere jaren en grote investeringen. Al is dit niet de enige oplossing en is er met creatief denken veel mogelijk (denk aan het terugbrengen van de autoafhankelijkheid). Ook wanneer de conclusie is dat knelpunten dusdanig groot zijn dat de gemeentelijke ambities binnen de gestelde tijd onhaalbaar zijn, is dat een conclusie. Hoe vervelend dat ook is, op dat moment past het heroverwegen van de ambitie en de bijbehorende doelstellingen.

Door op een hoger strategisch niveau naar infrastructurele knelpunten te kijken en deze aan te pakken, kunnen obstakels voor verschillende toekomstige plannen op de middellange- en lange termijn tegelijk worden weggenomen.

In gesprekken komt daarnaast naar voren dat er sprake is van ‘verkokering’ bij het nastreven van verschillende doelen en dat verschillende doelen binnen projecten onvoldoende in samenhang worden gezien. Afstemming die nodig is als niet alle doelen gerealiseerd kunnen worden, kost vervolgens veel tijd. Kiezen en prioriteren kan betekenen dat moeilijke keuzes gemaakt moeten worden tussen verschillende ambities. Deze keuzes worden lang open gelaten en moeten ad hoc geslecht worden wanneer niet alle doelen behaald kunnen worden.

Naast kiezen en prioriteren is van belang ondergrenzen helder te definiëren. In het zoek- en onderhandelingsproces met een initiatiefnemer is het belangrijk dat de gemeentelijke onderhandelings- en rekenvaardigheid (op projectniveau alternatieven doorrekenen en/of stellingen van initiatiefnemers toetsen) op peil zijn.

De conclusie is dat het wenselijk kan zijn om nee te zeggen tegen een initiatief wanneer niet alle doelen in een project te realiseren zijn, of het onderhandelingsresultaat onvoldoende bijdraagt aan de doelen, en op die manier te kiezen en te prioriteren. Het beleid geeft onvoldoende

richting in de afweging die gemaakt wordt wanneer (bovenwettelijke) ambities tot gevolg hebben dat projecten niet gerealiseerd kunnen worden.

In de grootste projecten, de grootste projectrisico's

Ten aanzien van kansrijke woningbouwambities, laat de risicoscan zien dat er een aantal projecten is met beperkte risico's, ondanks dat het gaat om zachte plannen. Projectleiders schatten deze plannen als kansrijk in om binnen planning gerealiseerd te worden. Dit zijn echter niet de grootste woningbouwplannen, wel zijn het plannen met een aanzienlijk deel van de plancapaciteit voor sociale huurwoningen. Klarwaterweg, Van Angerenstraat en Plesmanstraat en Prins Hendriklaan bestaan volledig en Di Lassostraat gedeeltelijk uit sociale huurwoningen; 147 sociale huurwoningen in totaal. Dit biedt kansen om grote stappen te zetten ten aanzien van de doelstelling voor de bouw van sociale huurwoningen.

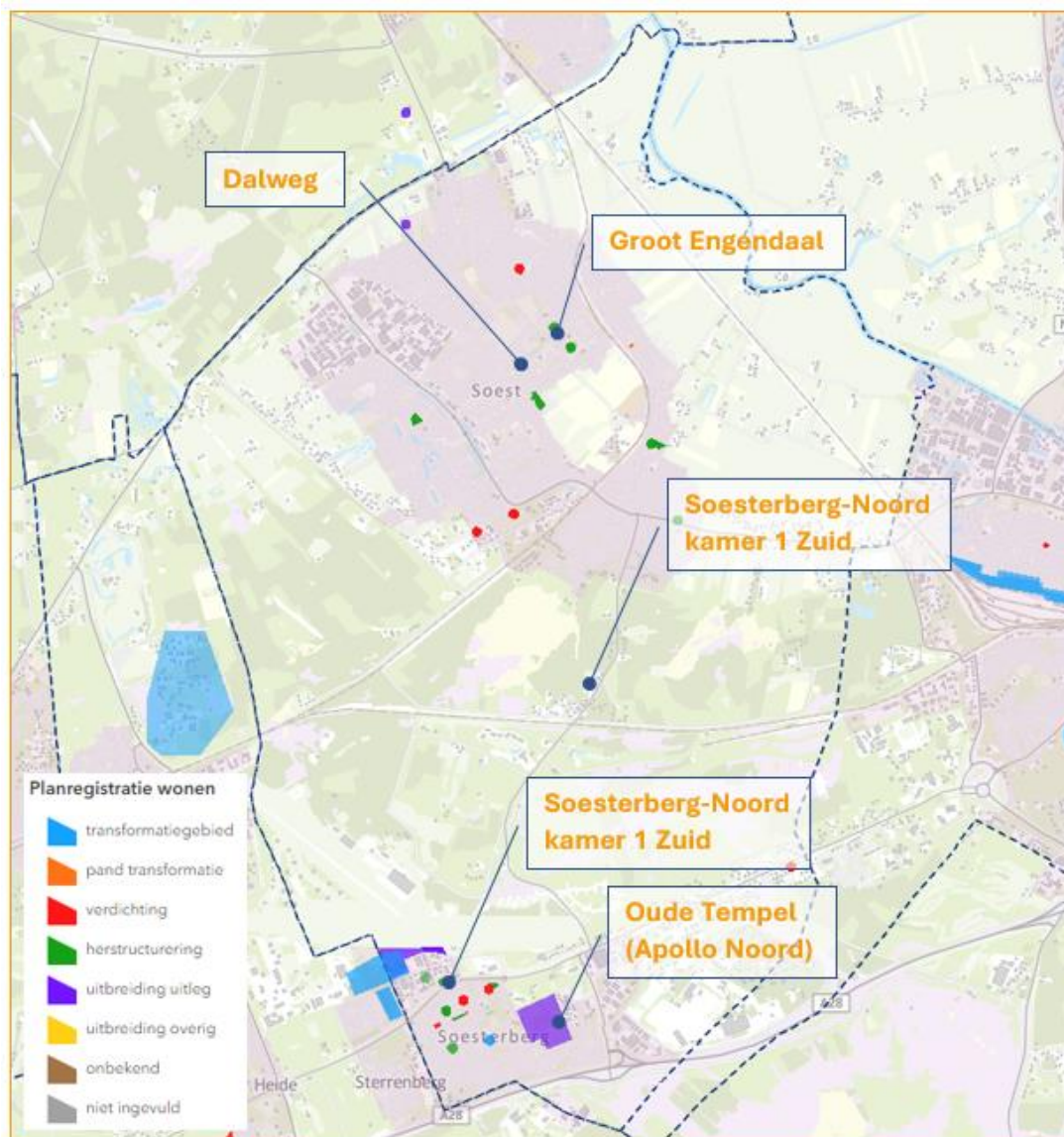
Omdat het vooral om zachte plannen gaat, blijft het de uitdaging om voldoende plannen hard te maken en tot uitvoering te brengen. Een aanknopingspunt daarvoor is dat er ruimte lijkt om via (gebiedsgerichte) aanpassingen van huidige knellende kaders (stedenbouwkundige eisen en parkeernormen) de financiële haalbaarheid van plannen te vergroten.

Bij andere, zeker ook grotere projecten, zijn verschillende knelpunten van invloed op de realisatie. Ook zorgen marktomstandigheden in combinatie met opgehoogde ambities (met name betaalbare woningen) voor een uitdaging. De omvangrijke zachte plancapaciteit zorgt ervoor dat niet al deze plannen uiteindelijk precies volgens planning gerealiseerd hoeven te worden om de doelstellingen te behalen. Dit geeft ruimte voor (bij)sturing.

*De conclusie is dat de vijf projecten waarvoor projectleiders/gemeentelijke contactpersonen de meeste en grootste risico's inschatten, samen **61%** van de plancapaciteit voor de jaren 2024 tot en met 2027 invullen.*

Het betreft de projecten Dalweg (200 woningen), Oude Tempel (300 woningen), Soesterberg-Noord kamer 1 Zuid (122 woningen) en Groot Engendaal (twee delen van 48 en 94 woningen). Dalweg en Oude Tempel, samen goed voor 500 woningen en onderdeel van de harde plancapaciteit. De andere drie projecten zijn in voorbereiding. Dat betekent dat ook bij projecten waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld (Dalweg en Oude Tempel) sprake kan zijn van aanzienlijke risico's en realisatie (binnen planning en wellicht ook het voorgenomen programma) geen gegeven is. Onderstaand Figuur 3 brengt bovengenoemde projecten in beeld:

Figuur 3 - Kaartbeeld: grootste projecten, grootste risico's



Bron: Planregistratiewonen Provincie Utrecht

Aanbevelingen

3. Vraag het college een beslisboom op te stellen aan de hand waarvan, op het niveau van een gebiedsontwikkeling of project, ambities naar beneden bijgesteld kunnen worden (met een duidelijk minimumniveau) wanneer blijkt dat de combinatie van (bovenwettelijke) ambities ertoe leidt dat projecten aantoonbaar niet gerealiseerd kunnen worden.

De gemeente werkt reeds aan een nieuw afwegingskader voor alle (grote) ruimtevragers in het kader van woningbouw, werkgelegenheid, mobiliteit, water/riolering & klimaatadaptatie, energietransitie, groen & landschap. Dit gekoppeld aan de Omgevingsvisie. De gemeenteraad wordt bij het opstellen hiervan betrokken.

Op een soortgelijke wijze en met een soortgelijk doel kan een afwegingskader – hier voor het onderscheid ‘beslisboom’ genoemd – worden opgesteld die op het niveau van een

gebiedsontwikkeling en nieuwbouwproject inzetbaar is. Het doel is dat hiermee – meer dan nu het geval is – richting gegeven wordt aan moeilijke keuzes die tijdens de ‘onderhandelingen’ met externe partijen over nieuwe ontwikkelingen aan het licht komen, wanneer blijkt dat de optelsom van de gemeentelijke ambities een project – aantoonbaar – onhaalbaar maken.

Binnen een project zijn er tot op heden niet altijd projectleiders actief die deze afweging integraal kunnen maken, deze intern kunnen afstemmen met de betrokken vakdisciplines en deze vervolgens kunnen inbrengen in de gesprekken/onderhandelingen met ontwikkelende of bouwende partijen. Het ontwikkelen van een beslisboom op lager schaalniveau vult deze hiaten grotendeels.

Wanneer opvolging wordt gegeven aan aanbeveling twee (zie [paragraaf 5.2.1](#)) komt het resultaat dat de gemeente boekt automatisch onder de aandacht van de gemeenteraad (via het proces van monitoring en evaluatie). In de jaarlijkse cyclus van uitvoering, monitoring en evaluatie kan in gesprek tussen gemeenteraad en college tot aanpassing van de beslisboom worden besloten. In een extreme vorm zou het besluit zelfs kunnen zijn om “even in het belang van realisatie geen extra eisen boven op de wettelijke normen te stellen”. Door de prioritering opgenomen in de beslisboom regelmatig als college en gemeenteraad te beoordelen en zo nodig aan te passen, kan de gemeenteraad erop vertrouwen dat op projectniveau de gewenste doelen worden nagestreefd. Hierdoor zijn de kaders en de mate van ‘beleidsvrijheid’, geboden door college en gemeenteraad aan de gebiedsontwikkelaars in de uitvoering, duidelijk.

4. Leg samen met het college de prioriteit op betaalbare woningbouw wanneer capaciteit (financieel, ambtelijk, infrastructurele netwerken) beperkt is, en prioriteer het vergroten van harde plancapaciteit en het maken van de stap naar realisatie in betaalbare segmenten, boven het toevoegen van nieuwe zachte plancapaciteit.

De in deze aanbeveling gesuggereerde kwalitatieve prioritering in het woningbouwprogramma en de uitvoering kan in de nieuwe beslisboom (aanbeveling 3) opgenomen worden.

5. Vraag het college, zeker bij de grotere – en voor het bereiken van de ambities – cruciale projecten, een extra eigen inspanning op het vlak van burgerparticipatie te doen.

Zoals beschreven in [paragraaf 5.1](#), komt de verantwoordelijkheid voor het participatieproces steeds meer te liggen bij de initiatiefnemer. Dit proces is al in de gemeente Soest ingeregeld, waarbij de gemeente de initiatiefnemers op weg helpt⁹. Onder de Omgevingswet is het organiseren van de participatie door de initiatiefnemer in principe vrijwillig, tenzij de gemeenteraad hier een verplichting van maakt. Dit heeft de gemeenteraad maximaal gedaan.

Participatie kan, zo geven de betrokkenen aan, nog meer gezien worden als middel om de kwaliteit van plannen te verbeteren. Dit is extra belangrijk gezien het feit dat gebiedsontwikkelingen in Soest in toenemende mate binnenstedelijk gerealiseerd worden, met een ‘dorps-karakter’ als te koesteren kwaliteit. Met de bestaande vormen van participatie kunnen omwonenden en wellicht ook toekomstige bewoners/ woningzoekenden hun perspectief inbrengen. In een groot aantal gevallen neemt dit onzekerheid bij omwonenden weg, vergroot dit draagvlak en voorkomt het hopelijk bezwaar en beroep, in een latere fase. Het is echter nooit een gegeven dat draagvlak zeker gesteld wordt.

Ook een extra inspanning vanuit de gemeente biedt natuurlijk geen garanties. Maar gezien het belang van een groot aantal locaties voor het bereiken van de gemeentelijke ambities is een extra inspanning zeker de moeite waard. Waarbij de gemeente juist ook vanuit dit algemeen

⁹ Zie: <https://www.soest.nl/omgevingswet/meedenken-bij-bouwplannen/>

belang geredeneerd argumenten kan aandragen (denk aan: optimale inpassing in omgeving, beeldkwaliteit, optimalisatie programma aan de hand van woningbouwdoelen), in gesprek kan gaan met belanghebbenden, maar ook eerlijk kan aangeven dat keuzes gemaakt moeten worden en het soms kiezen tussen kwaden is.

5.2.5 Bepalende factoren

De **hoofdvraag** van het onderzoek luidt:

Wat zijn voor de gemeente Soest bepalende factoren om doeltreffend en doelmatig woningbouwbeleid te realiseren?

Op basis van de beantwoording van de deelvragen hierboven identificeert dit onderzoek de volgende bepalende factoren om de gewenste woningbouwproductie kwantitatief en kwalitatief te realiseren:

1. Het ondervangen van project overstijgende (cumulatieve) knelpunten die zonder maatregelen een steeds grotere impact zullen hebben op de (on)mogelijkheid om woningbouwplannen te realiseren. Het gaat dan vooral om de capaciteit van het elektra- en wegennet en opvangen van de parkeerdruk (voorkomen van al te hoge parkeernormen).
2. Het vergroten van draagvlak voor woningbouwprojecten binnen de bestaande gebouwde omgeving door als gemeente – aanvullend op de inzet van de initiatiefnemer – te investeren in participatie van omwonenden, waarbij de focus ligt op het over het voetlicht brengen van de noodzaak en het bredere publieke belang.
3. Geholpen door het bovenstaande; het ‘hard’ maken van de plancapaciteit – en daarna het tot uitvoer brengen – van de plannen die een significante bijdrage leveren aan de doelstellingen ten aanzien van het toevoegen van sociale huur- en middenhuurwoningen.

Bijlage A – Operationalisering onderzoeksvragen (beschrijvend normenkader)

| Onderwerp | Beschrijvende norm |
|---|---|
| A. Beleidsontwerp | |
| Vaststelling en vertaling opgave | <p>Wat is de opgave ten aanzien van wonen, is deze bekend, gedeeld en gedragen, en hoe zijn ze vertaald naar gemeentelijke ambities en beleidsdoelen? (Deelvraag 1)</p> <p>Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek gezien we of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sprake is van een gedeelde probleemanalyse; • De probleemanalyse vertaald is in een visie; • De visie vertaald is in ambities en doelstellingen; • De doelstellingen afdoende zijn gezien de opgave; • Probleemanalyse, visie en doelstellingen worden gedragen in de raad en door stakeholders; • De doelen zo zijn gekozen dat vermindering of oplossing van de woonopgave aannemelijk is; • De bovenlokale doelstellingen ten aanzien van het wonen voldoende zijn meegenomen en vertaald in het lokale beleid. |
| B. Uitvoering en voortgang | |
| Instrumenten en maatregelen | <p>Welke (harde en zachte) woningbouwplannen liggen er tot 2030 voor Soest? (Deelvraag 2)</p> <p>Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek gezien we of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Knelpunten die voor vertraging kunnen zorgen van toepassing zijn op (delen van) de harde en zachte plancapaciteit; • De verwachting is dat deze woningbouwplannen passend en voldoende zijn (ook in kwaliteit) om de gestelde doelen te bereiken. |
| | <p>Wat zijn de woningbouwinstrumenten die tot nu toe ingezet zijn, zijn die effectief ingezet en zijn er nog andere instrumenten die de gemeente Soest in kan zetten om de woningbouwplannen te realiseren? (Deelvraag 3)</p> <p>Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek gezien we:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welke instrumenten en maatregelen de gemeente reeds inzet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken en op welke doelgroepen en type woningen deze zich richten; • Welke instrumenten en maatregelen de gemeente aanvullend nog voornemens is in te zetten om de geformuleerde doelstellingen te bereiken en op welke doelgroep en type woningen deze zich richten; • Of de instrumenten en maatregelen zo gekozen zijn dat het behalen van de doelstellingen aannemelijk is; • Of de verwachting is dat deze instrumenten en maatregelen passend en voldoende zijn om de gestelde doelen te bereiken. |

| | |
|---|--|
| | <p>Welke woningbouwafspraken heeft de gemeente in de afgelopen jaren gemaakt met verschillende actoren (bijv. grondeigenaar, ontwikkelaar, woningcorporatie)? (Deelvraag 4). Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek gezien we:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoe instrumenten en maatregelen in concrete woningbouwprojecten zijn toegepast om doelstellingen te behalen; • Hoe afwegingen tussen verschillende beleidsdoelen zijn gemaakt in concrete woningbouwprojecten; • Hoe de toepassing van instrumenten en maatregelen en gemaakte afwegingen de realisatie van verschillende beleidsdoelen dichterbij heeft gebracht. |
| <p>Randvoorwaarden; kansen en bedreigingen</p> | <p>Met welke specifiek lokale randvoorwaarden moet de gemeente Soest rekening houden om de gestelde woningbouwopgave te behalen? (Deelvraag 5)</p> <p>Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek gezien we of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente kansen en bedreigingen, sterktes en zwaktes signaleert die van invloed zijn op het woonbeleid; • Hoe kansen en bedreigingen, lessen uit recente toepassing van maatregelen en instrumenten en feedback van stakeholders meegenomen worden in de beleidscyclus. |
| <p>C. Lessen</p> | |
| <p>Lessen</p> | <p>Welke woningbouwambitie is het meest kansrijk en kan dit gevisualiseerd worden? (Deelvraag 6)</p> <p>Een beschrijvende vraag, geen norm. Lessen beperken zich niet tot bovenstaande vraag.</p> |

Bijlage B – Overzicht gesprekken

Naast de expertsessie met de gemeenteraad waarbij een expert planeconomie (Johan Kraan, Stadkwadraat) en een expert participatie bij gebiedsontwikkeling (Marion van der Voort, Marion van der Voort Communicatieadvies) deelnamen, is een aantal gesprekken gevoerd voor het onderzoek. Er is ervoor gekozen om de gesprekken te anonimiseren en enkel de functietitel te noemen. In het geval van de wethouder is dit natuurlijk niet mogelijk, deze is daarom als enige wel met naam genoemd.

De volgende gesprekken zijn gehouden:

- Startgesprek met beleidsmedewerkers wonen, projectmanager gebiedsontwikkeling, gemeentesecretaris en wethouder Volkshuisvesting en Wonen, ook aanwezig waren twee leden en de secretaris van de Rekenkamer Soest.
- Gesprek met een juridisch adviseur ruimtelijke ordening gemeente Soest;
- Gesprek met een projectontwikkelaar van RV-O;
- Gesprek met de Locatie ontwikkelaar Alliantie Ontwikkeling BV;
- Gesprek met de wethouder Volkshuisvesting en Wonen Osman Suna, ook aanwezig beleidsmedewerker wonen gemeente Soest en een lid van de Rekenkamer Soest;
- Focusgroep met 5 projectleiders/contactpersonen woningbouwprojecten te Soest, ook aanwezig was de secretaris van de Rekenkamer Soest.

Bijlage C – Overzicht geraadpleegde documenten

- **Omgevingsvisie** Soest en Soesterberg | Hoofddocument + Raadsvoorstel + Raadsbesluit + Collegevoorstel + Nota van Beantwoording en ambtelijke wijzigingen + Persbericht
 - Opdrachten voor **Omgevingsprogramma's** | Hoofddocument
- **Masterplan Wonen** Soest (2020) | Hoofddocument + Raadsvoorstel
 - Uitwerking instrumenten Masterplan Wonen Soest | Hoofddocument + Raadsvoorstel
 - Instrumenten Masterplan Wonen Soest | Hoofddocument
- **Woningbehoefteonderzoek** (2019) | Hoofddocument
- **Doelgroepenverordening** | Raadsbesluit
- **Ontwikkelbeeld 2030 - 2040** Regio Amersfoort | Hoofddocument + Collegevoorstel + Raadsvoorstel + Raadsbesluit + Samenvatting + Participatie
 - Lokale duiding ontwikkelbeeld | Memo
- **Regionaal programmeren wonen en werken** | Raadsinformatiebrief
- **Woondeal Utrecht** (2019) | Hoofddocument
- **Woondeal regio Amersfoort** (addendum woondeal regio Utrecht) | Hoofddocument
 - Woondeal en regionaal programmeren | Mail wethouder
 - Woondeal | Raadsinformatiebrief
- **Coalitieakkoord 2022 – 2026** | Hoofddocument
- **Volkshuisvestelijke prestatieafspraken Soest 2023** | Hoofddocument
- **Nota grondbeleid 2023** | Raadsbesluit
- **Evaluatie Masterplan Wonen** | Hoofddocument
- **Structuurvisie 2009 – 2030** (reeds ingetrokken)
- **Gebiedsvisie Landelijk gebied Soest** (reeds ingetrokken)
- **Wonen in Soest – Woningmarkt in perspectief** (2012) (reeds ingetrokken)
- **Sociaaleconomisch beleidsplan gemeente Soest 2008 – 2015** (reeds ingetrokken)

Bijlage D – Knelpuntenlijst

| Knelpunt | Mogelijke vertraging... |
|---|--|
| 1 Afhankelijkheid particulier initiatief | ...door strategisch handelen van particuliere initiatiefnemers, waar de gemeente hooguit beperkte invloed op heeft. |
| 2 Afhandelen uitplaatsing/planschade | ...door de afhandeling van planschade voor gedupeerde partijen en/of het faciliteren van uitplaatsing. |
| 3 Andere plannen of regelgeving (e.g. provinciaal ruimtelijke verordening) | ...door andere plannen en/of regelgeving (eventueel van andere overheden), bijvoorbeeld in het Besluit ruimtelijke ordening staan tegengestelde voorschriften. |
| 4 Regionale-/intergemeentelijke samenwerking | ...door afspraken die op regionaal-/intergemeentelijk zijn of nog moeten worden gemaakt. |
| 5 Tekort aan ambtelijke capaciteit | ...door vertraagde procedures of onderhandelingen als gevolg van tekort aan personeel. |
| 6 Samenwerking gemeente en bouwende partij(en) | ...doordat de gemeente en de bouwende partij niet op één lijn liggen en niet tot de benodigde afspraken komen. |
| 7 Gebrek aan marktdruk | ...door (de verwachting van) achterblijvende verkoop van woningen. |
| 8 Bezwaar omwonenden | ...doordat omwonenden, of andere belanghebbenden, bezwaar indienen en eventueel een gang tot aan de Raad van State maken. |
| 9 Politiek draagvlak (gem. raad/ gem. beleid) | ...door het gebrek aan politiek draagvlak vanuit de raad/ het college. Veranderende gemeentelijke kaders en opvattingen valt hier ook onder. Voorbeeld: raad is het niet eens met het woningprogramma en stemt niet in met een aanpassing van het bestemmingsplan. |
| 10 Geluid (weg, spoor, luchtvaart) | ...door (onderzoek naar) overschrijding van geluidsnormen, waar aanvullende maatregelen of planaanpassingen voor doorgevoerd moeten worden. |
| 11 Aanleg infrastructuur/ontbrekende ontsluiting/capaciteitsproblemen | ...door het moeten aanleggen, uitbreiden of aansluiten van essentiële infrastructuur, zoals: wegen, riolering, energienetwerken, etc. |
| 12 Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit | ...doordat de ontwikkelende partij niet genoeg personeel/ bouw materiaal of -materieel kan inzetten. |
| 13 Financiële haalbaarheid | ...doordat de ontwikkelende partijen binnen gestelde kaders niet tot een sluitende exploitatie komt. |
| 14 Ladder voor duurzame verstedelijking | ...doordat het plan (mogelijk) niet in lijn is met de ladder voor duurzame verstedelijking en onderbouwing extra tijd vergt. |
| 15 Bodemverontreiniging | ...doordat de bodem (mogelijk) verontreinigd is, waardoor (onderzocht moet worden of) de bodem eerst gesaneerd moet worden. |
| 16 Waterbeheer | ...doordat er problemen op het gebied van waterbeheer optreden, op het gebied van retentie en/of afwatering. |
| 17 Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid) | ...doordat grenswaarden overschreden worden op het gebied van luchtkwaliteit, geur of externe veiligheid en aanvullend onderzoek of extra maatregelen of aanpassingen nodig zijn. Eventueel door de aanwezigheid van een vervuilend bedrijf in de nabijheid. |
| 18 Stikstof | ...doordat de stikstofnormen overschreden worden, vooral in de buurt van Natura2000 gebieden en aanvullend onderzoek of extra maatregelen of aanpassingen nodig zijn. |
| 19 PFAS | ...doordat (mogelijk) PFAS in de grond aanwezig is; de grond moet eventueel gesaneerd worden. |
| 20 Parkeernorm | ...doordat het niet lukt om voldoende parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke kaders te realiseren, kan zowel doordat het financieel niet lukt, maar ook door onvoldoende ruimte. |

Bijlage E – Overzicht risico-inventarisatie

| | Ranking | 1. Dalweg | 13. Oude Tempel (Apollo Noord) | 16. Soesterberg-Noord kamer 1 Zuid | 3. Groot Engendaal (Hart van S.) - Deel zorg | 2. Groot Engendaal (Hart van S.) - Deel wonen | 15. Amersfoortstraat 15 | 18. Rademakerstraat 20 - 30 | 17. Vliegbasis Soesterberg, deelgebied 1 | 10. Ferdinand Huycklaan Paardenkamp | 11. Kerkstraat 56-58 | 4. Albert Cuyplaan 198 (KPN) | 5. Di Lassostraat 65 (Orlandoterrein) | 6. Klaarwaterweg 60-80 en 86-104 | 8. van Angerenstraat en Plesmanstraat | 9. Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 | 12. Prins Hendriklaan 5 (dakopbouw) | 7. Birkstraat 134 | 14. Vliegveld overig * |
|--|---------|-----------|--------------------------------|------------------------------------|--|---|-------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Bruto aantal woningen | | 200 | 300 | 122 | 48 | 94 | 144 | 40 | 47 | 35 | 20 | 22 | 49 | 36 | 64 | 17 | 20 | 12 | |
| Risico's/knelpunten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bezwaar omwonenden | 1 | 5 | 5 | 2 | 2 | 2 | 2 | 5 | 2 | 2 | 5 | 2 | 2 | 5 | 5 | 5 | 2 | 1 | |
| Financiële haalbaarheid | 2 | 5 | 2 | 5 | 5 | 5 | 5 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | |
| Andere plannen of regelgeving (e.g. prov. ruimt. verordening) | 3 | 5 | 5 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | |
| Politiek draagvlak (gem. raad/gem. beleid) | 4 | 5 | 5 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Regionale-/intergemeentelijke samenwerking | 5 | 5 | 5 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Parkeernorm | 6 | 2 | 1 | 5 | 5 | 5 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Ladder voor duurzame verstedelijking | 7 | 1 | 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit | 8 | 5 | 2 | | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Afhankelijkheid particulier initiatief | 9 | 1 | 1 | 5 | 1 | | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | |
| Bodemverontreiniging | 10 | 1 | 1 | 2 | 5 | 5 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Geluid (weg, spoor, luchtvaart) | 11 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | |
| Tekort aan ambtelijke capaciteit | 12 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Afhandelen uitplaatsing/planschade | 13 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid) | 14 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Gebrek aan marktdruk | 15 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Aanleg infrastructuur/ontbrekende ontsluiting | 16 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Stikstof | 17 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Samenwerking gemeente en bouwende partij(en) | 18 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| PFAS | 19 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| 14. Waterbeheer | 20 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| SOM | | 49 | 48 | 41 | 38 | 37 | 35 | 33 | 28 | 26 | 26 | 26 | 25 | 24 | 24 | 24 | 24 | 21 | |
| Ranking | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 17 | |

Bijlage F – Bestuurlijke reactie college van B en W



Gemeente
Soest

Rekenkamer Soest
T.a.v. mevrouw H. Kuijer-Franken
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Soest, 16 april 2024

Verzonden: 16 april 2024

Behandeld door : E.E. Pannebakker
Zaaknummer : **751017**
Onderwerp : Bestuurlijk wederhoor Rekenkameronderzoek woningbouwbeleid

Beste mevrouw Kuijer,

Op 19 maart stuurde u aan ons de resultaten van uw onderzoek naar het Woningbouwbeleid van de gemeente Soest. Uw bevindingen en aanbevelingen hebben wij met belangstelling gelezen. Wij danken u voor uw inspanning om bepalende factoren te adviseren om doeltreffend en doelmatig woningbouwbeleid te realiseren.

In uw brief vraagt u ons in het kader van bestuurlijk hoor en wederhoor om een inhoudelijke reactie op de conclusies en aanbevelingen in uw rapport. Dit doen wij graag.

Reactie op conclusies en aanbevelingen

Het rapport laat zien dat er sinds de opdracht veel werk is verricht en bijdragen zijn geleverd vanuit onze ambtelijke organisatie en door derden.

Bij het lezen van het rapport en de aanbevelingen ontdekten wij nog wat omissies, die wij graag gecorrigeerd zien, waardoor het rapport aan waarde zal toenemen. Het gaat dan onder andere om onze onmiskenbare ambitie om voor 2030 minimaal 1.500 woningen te hebben gerealiseerd. Als bijlage bij deze brief hebben wij deze omissies bijgevoegd.

Maar wij herkennen in de aanbevelingen ook veel zaken die wij al hebben opgepakt en inmiddels gedeeltelijk ook de raad is vastgesteld. Denk hierbij aan de vaststelling van de Doelgroepenverordening in oktober 2023 en de actualisering van de starterslening. De verordening compensatiefonds, welke is verbonden aan de Doelgroepenverordening, zal binnenkort ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad. Dit betreffen allemaal vormen van beleid met als doel om de betaalbaarheid van het woningaanbod in Soest te vergroten.

Ook het Afwegingskader (in uw bewoording de beslisboom) is al in een ver gevorderd stadium. Daarnaast wordt al volop gewerkt aan een voorstel voor het Omgevingsprogramma wonen en werken het college en de raad aan de doorontwikkeling van participatie.

Er zijn eind vorig jaar ook extra plannen in procedure gebracht en in enkele gevallen ook met succes afgehandeld. Dit heeft geleid tot een versnelling en tot meer harde plannen. Daarbij is ook gebleken dat door een prioritering en de inzet van een extra gemeentelijke regievoerder woningbouw, successen worden geboekt.

Telefoon: 035-6093411
Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Soest



Internet: www.soest.nl
Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest

Het is daarom bemoedigend en prettig te lezen dat wij in Soest de juiste keuzes hebben gemaakt en goed op weg zijn, om onze ambities te gaan waarmaken.

Onderstaand geven wij een beknopte reactie op uw aanbevelingen.

Aanbeveling 1: Vraag het college de afspraken gemaakt in de Woondeal te operationaliseren in het woningbouwprogramma en vraag naar een groeipad om het einddoel te behalen.

Het realiseren van het woningbouwprogramma is een iteratiefproces, waarbij doorlopend verstoringen optreden zoals wijzigende marktomstandigheden, stijgende rente, procedures bij de RvS etc. Het effectief operationaliseren van het woningbouwprogramma vereist als eerste een effectieve samenwerking met projectontwikkelaars en woningcorporaties naast een effectieve interne samenwerking tussen de verschillende disciplines en het invulling geven aan een regisseursfunctie. Het college informeert periodiek de voortgang en houdt voortdurend de druk op het woningbouwprogramma.

Daarnaast werken we samen met de regio aan de uitvoering van de woondeal. Er zijn reguliere overleggen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en is er een prioritering van de thema's waar de betaalbaarheidsopgave er één van is.

Aanbeveling 2: Vraag het college de bestaande monitoring van de nieuwbouwproductie (gerealiseerde woningen en plancapaciteit) aan te vullen met een indicatie van de risico's op vertraging en planuitval. Bijvoorbeeld naar het model van de in dit onderzoek gebruikte risicoscan, inclusief doorkijk in de tijd.

Voor de wat grotere plannen is dit een waardevolle aanbeveling, hoewel door de dynamiek die in de praktijk doorlopend plaatsvindt, zal het inzicht telkens moeten worden bijgesteld en blijft een tijdgebonden tussenstand die in de toekomst aan veranderingen onderhevig blijft.

Aanbeveling 3: Vraag het college een beslisboom op te stellen aan de hand waarvan, op het niveau van een gebiedsontwikkeling of project ambities naar beneden bijgesteld kunnen worden (met een duidelijk minimumniveau) wanneer blijkt dat de combinatie van (bovenwettelijke) ambities ertoe leidt dat projecten aantoonbaar niet gerealiseerd kunnen worden.

Met het nog vast te stellen afwegingskader kunnen we op basis van de doelen per programma integraal een afweging maken per ontwikkeling. Dergelijke afwegingen op een kleiner schaalniveau vereist maatwerk die afhankelijk is van omstandigheden op de locatie en in de omgeving.

Aanbeveling 4: Leg samen met het college de prioriteit op betaalbare woningbouw wanneer capaciteit (financieel, ambtelijk, bij infrastructurele netwerken) beperkt is en prioriteer het vergroten van harde plancapaciteit en het maken van de stap naar de realisatie in betaalbare segmenten, boven het toevoegen van nieuwe zachte plancapaciteit.

Sinds 2023 geeft het college reeds invulling aan deze aanbeveling door het prioriteren van plannen van de woningcorporaties en de aanstelling van de regievoerder woningbouw. Verder wordt binnenkort de verordening compensatiefonds als aangekondigd in de Doelgroepenverordening ter besluitvorming voorgelegd aan de raad waardoor duurdere woningen financieel gaan bijdragen aan de realisatie van extra sociale huurwoningen.

Aanbeveling 5: Vraag het college, zeker bij de grotere – en voor het bereiken van de ambities - cruciale projecten, een extra eigen inspanning op het vlak van burgerparticipatie te doen.



Telefoon: 035-6093411

Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Soest

Internet: www.soest.nl

Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest

Feitelijk is deze aanbeveling door de raad al opgepakt omdat zij samen met het college werkt aan de doorontwikkeling van participatie. Daarbij staat de eigen rol van de gemeente in relatie tot de samenleving centraal. In verschillende situaties, waaronder ook ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zoals woningbouw. Dit traject zal leiden tot een nieuw kader voor hoe we als gemeente invulling geven aan participatie, onze rol en bijbehorende inspanningen.

Tot slot

Samenvattend willen we benadrukken dat we uw bevindingen en aanbevelingen ter harte nemen. We zien hierin een steun voor de wijzigingen van ons woningbouwbeleid die we reeds in gang hebben gezet. Het stimuleert ons daarnaast om waar mogelijk onze aanpak nog effectiever maken. Wat het eventueel betekent voor extra inzet, capaciteit en budget komt terug via de normale P&C-cyclus.

De reactie van de gemeenteraad op het rapport zien wij met belangstelling tegemoet.

Meer informatie?

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Dan kunt u terecht bij Ed Pannebakker, Regievoerder wonen. Via telefoonnummer 035- 609 34 11 helpen onze medewerkers van het Telefonisch Informatiepunt u graag verder. Zij zijn iedere werkdag bereikbaar tot 12.30 uur.

Wilt u ons liever een e-mail sturen? Gebruik dan het contactformulier op soest.nl/contact. Dat is een veilige manier om uw gegevens met ons te delen. Met uw zaaknummer kunnen wij u sneller helpen. Houd daarom uw zaaknummer bij de hand als u ons belt of een bericht stuurt.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders

Leontine Vermond
Gemeentesecretaris/Algemeen directeur

Rob Metz
Burgemeester

Bijlage

Aan te passen omissies

Pagina 1 laatste alinea

Er is geen sprake van onduidelijkheid voor wat betreft de ambitie van het aantal te realiseren woningen. De ambitie van 1500 woningen uit het coalitieakkoord sluit aan bij het aantal genoemd vanuit de omgevingsvisie. In de jaarrekening wordt aan de gemeenteraad het aantal gerealiseerde en verleende omgevingsvergunningen genoemd en afgezet tegen de ambitie. Hiermee kan de raad haar controlerende functie uitoefenen.

Pagina 27:

Hoewel de gemeente met de Ontwikkelingstafels plannen integraal beoordeelt, vindt er toch 'verkokering' plaats. Zo meldde de woningcorporatie dat zij het erg missen dat er bij projecten niet één projectleider is die de verschillende belangen afweegt. Per beleidsveld moeten zij nu vaak om tafel zitten, waarbij iedere sector maximaal aan zijn doelstellingen wil voldoen. De doelen zijn duidelijk geformuleerd, er is alleen geen kader hoe om te gaan met situaties waarbij niet alle doelen gehaald kunnen worden. Ook hierbij kunnen integrale ruimtelijke afwegingen in de Omgevingsprogramma's richting geven".

Opmerking: projecten zijn wel degelijk bij ofwel een projectleider (projectbureau) of casemanager (raadkamer ondergebracht. Zij dragen de verantwoordelijkheid om belangen af te wegen en aan het bestuur ter besluitvorming voor te leggen. Wellicht was dit bij de woningcorporaties niet helder. Eind 2023 heeft er een samenwerkingsdag plaatsgevonden met projectleiders, casemanagers en de woningcorporaties om de interne processen beter op elkaar af te stemmen en over en weer onze werkwijze uit te leggen.

Ook zijn er procesverbeteringen geweest om eerder dan voorheen zogenaamde "knopen" bij stapeling van beleidsambities bestuurlijk voor te leggen.

Pagina 30:

"tegelijktijdig geldt voor een aantal van de geïdentificeerde knelpunten in de woningproductie dat het gaat om cumulatieve effecten van woningbouwprojecten, bijvoorbeeld bij het capaciteitsgebrek op het stroomnet en de verkeerscapaciteitsproblemen. Bij de druk op parkeren geldt dat het effect van afzonderlijke verdichtingsprojecten vaak beperkt is, maar dat de optelsom van verschillende projecten tot problemen leidt. Oplossingen hiervoor moeten dan gezocht worden op gemeentelijk niveau, in plaats van voor ieder los project afzonderlijk. De nieuwe rol van de raad en verhouding tussen raad en college nodigt hiertoe uit en biedt daarom kansen."

Opmerking: Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld dat druk op parkeren van afzonderlijke projecten vaak beperkt is maar cumulatief tot problemen leidt. Het parkeren dient per project op eigen terrein opgelost te worden en voldaan aan de normen. Met andere woorden een verdichtingsopgave zou gezien de gestelde parkernorm geen extra druk op de omgeving moeten opleveren tenzij van de norm wordt afgeweken en de ervaring leert dit niet snel gebeurt. Oplossingen zoeken op gemeentelijk niveau is nog te weinig concreet.

Pagina 33 4e alinea, laatste zin

Betaalbare woningen tot 390.000, moet zijn tot 355.000. Er zit geen indexatie op dit bedrag.

Verder zijn nieuwe instrumenten, zoals de doelgroepenverordening en de verordening compensatiefonds, niet direct toepasbaar op projecten die al te ver in proces zijn. In de tekst wordt daarnaast steeds gesproken over vastgestelde bestemmingsplan en dat dit harde plannen betreffen. Pas als een bestemmingsplan



Telefoon: 035-6093411

Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Soest

Internet: www.soest.nl

Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest

Pagina 5 van de brief met zaaknummer 751017

onherroepelijk is kan je echt doorpakken. En ook dit is slechts ten dele te beïnvloeden door de gemeente. Er zijn projecten waar reeds een vergunning verleend is maar waarbij de bouw lang op zich laat wachten.

Telefoon: 035-6093411
Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Soest



Internet: www.soest.nl
Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest

Bijlage G – Nawoord Rekenkamer Soest

Uit het rapport blijkt dat er enige tijd twee kwantitatieve doelstellingen voor het realiseren van woningen naast elkaar hebben bestaan en dat de plancapaciteit per woningbouwsegment een beperkte harde plancapaciteit laat zien (61% van de plancapaciteit voor de jaren 2024 tot en met 2027 bevat volgens gemeentelijke projectleiders de grootste risico's om die projecten binnen de planning te realiseren). Verder blijkt dat er geen andere instrumenten zijn om de gemeentelijke sturing op de nieuwbouwproductie verder te versterken en dat het beleid onvoldoende richting geeft in de afweging die gemaakt wordt wanneer (bovenwettelijke) ambities tot gevolg hebben dat projecten niet zo snel als mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

De bestuurlijke reactie van het college stelt dat er extra plannen in procedure zijn gebracht en dat dit zou hebben geleid tot een versnelling en tot meer harde plannen. Daar is in het kader van ons onderzoek geen onderbouwing voor gebleken. De vraag is of de goede dingen gedaan zijn die ervoor zorgen dat de realisatie van woningen versneld wordt. Kan de gemeente de complexe uitdagingen binnen de huidige context aan? Denk hierbij aan de onzekerheid rond middenhuur en voorzichtiger ontwikkelaars en beleggers. De bestuurlijke reactie van het college geeft ons daarom aanleiding tot dit nawoord.

Zoals hierboven opgemerkt, blijkt uit een van de conclusies dat er geen andere instrumenten zijn om de gemeentelijke sturing op nieuwbouwproductie te versterken. Wij adviseren de gemeente daarom om bij de uitvoering van het beleid en de verordeningen in te zetten op die cruciale factoren die zowel kwantitatief als kwalitatief woningbouwproductie mogelijk maken. Deze factoren zijn:

- Het ondervangen van project overstijgende (cumulatieve) knelpunten die zonder maatregelen een steeds grotere impact zullen hebben op de (on)mogelijkheid om woningbouwplannen te realiseren. Knellende kaders op het gebied van parkeren en stedenbouw staan voortvarende realisatie van woningbouw in de weg. Vanuit een gebiedsgerichte benadering zal tot oplossingen gekomen moeten worden. Het stapelen van ambities en flexibiliteit bij consistente kaders is nodig om de realisatie verder te brengen.
- Het vergroten van draagvlak voor woningbouwprojecten binnen de bestaande gebouwde omgeving door als gemeente – aanvullend op de inzet van de initiatiefnemer – te investeren in volwaardige participatie van omwonenden, waarbij de focus ligt op het overtuigen van de noodzaak en het bredere publieke belang.
- Het 'hard' maken van de plancapaciteit – en daarna het tot uitvoer brengen – van de plannen die een significante bijdrage leveren aan de doelstellingen ten aanzien van het toevoegen van sociale huur- en middenhuurwoningen.

Onze aanbevelingen zijn bedoeld om deze cruciale factoren te concretiseren. Hieronder per reactie van het college van B en W op de aanbevelingen uit het onderzoek, een reactie van ons als Rekenkamer:

- Ten aanzien van de reactie op aanbeveling 1: het college geeft hier een procesbeschrijving van zijn activiteiten.

Wat ons betreft gaat het er echter om dat de gewenste en gerealiseerde output en outcome voor de gemeenteraad inzichtelijk is en er daarmee een eenduidig toetsingskader voor controle ontstaat. Ons advies is om de oorspronkelijke aanbeveling te handhaven.

- In reactie op aanbeveling 2 geeft: het college aan het een waardevolle aanbeveling te vinden, hoewel het inzicht telkens zal worden bijgesteld door de dynamiek die in de praktijk doorlopend plaatsvindt. Ook blijft het een tijdgebonden tussenstand die in de toekomst aan veranderingen onderhevig blijft.

Onze reactie is dat de reactie van het college van B en W juist is. Het is een bewegend geheel en juist daarom is het belangrijk! Ons advies is daarom de aanbeveling te handhaven.

- Ten aanzien van de reactie op aanbeveling 3: Het college stelt dat er met het nog vast te stellen afwegingskader per programma integraal een afweging gemaakt kan worden per ontwikkeling. Dergelijke afwegingen op een kleiner schaalniveau vereisen maatwerk, dat afhankelijk is van omstandigheden op de locatie en in de omgeving.

Ons inziens moeten afwegingen op elk schaalniveau worden gemaakt aan de hand van hetzelfde afwegingskader, hoewel de normstelling kan verschillen. Bepaalde vereisten zijn nu eenmaal realistischer in een grootschalige gebiedsontwikkeling dan in kleine projecten, maar ook daar kan in de aanbevolen beslisboom rekening mee worden gehouden.

- Ten aanzien van de reactie op aanbeveling 4: het college stelt reeds invulling te geven aan de aanbeveling door prioriteit te geven aan plannen van de woningcorporaties en door de aanstelling van de regievoerder woningbouw. Verder wordt binnenkort de verordening compensatiefonds, zoals aangekondigd in de Doelgroepenverordening, ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Hierdoor zullen duurdere woningen financieel bijdragen aan de realisatie van extra sociale huurwoningen.

Onze reactie is dat het goed is dat er geprioriteerd wordt in plannen van woningbouwcorporaties. Wij bevelen de raad echter aan om te toetsen, mede in relatie tot aanbeveling 1, wat het effect van deze prioritering is. Daarnaast benadrukken we het belang van het vergroten van de harde plancapaciteit, zoals besproken in onze aanbeveling. Wat betreft het compensatiefonds geldt dat het hebben van een fonds nog niet automatisch ertoe leidt dat er meer woningen gebouwd worden.

Anders dan gebruikelijk zijn in de bestuurlijke reactie ook omissies benoemd, die volgens ons eigenlijk in het ambtelijk wederhoor naar voren hadden moeten komen. Voor zover het daadwerkelijk om onjuistheden gaat, zijn die in het rapport aangepast. Dit heeft echter geen effect op de conclusies en aanbevelingen van de rekenkamer.

Afsluitend: doel van dit onderzoek is om de gemeenteraad in positie te brengen om grip te krijgen op de woningbouwopgave zodat de raad de meest impactvolle kaders kan stellen en achteraf kan controleren of de kaders juist uitpakten hebben.

RT&O