

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2025-148967

Van

Het college/ Wethouder Weerwag

Datum

9 december 2025

Onderwerp

Raadsmemo beantwoording van de schriftelijke vragen van de Zó! Zoetermeer-fractie d.d. 9 november 2025 over 'Stilstand en sturing woningbouwprojecten'

Bijlagen

Schriftelijke vragen

Vraag 1

Is het college het met ons eens dat langdurige stilstand bij woningbouwprojecten onwenselijk is, zeker in een periode met grote woningnood?

Antwoord 1

Ja, het college is het hier mee eens.

Vraag 2

Is het college het ermee eens dat de gemeenteraad moet kunnen beschikken over volledige informatie over (a) de oorzaken van stilstand en (b) de sturingsinstrumenten waarover de gemeente beschikt of zou kunnen beschikken?

Antwoord 2

- a. Ja eens, de raad wordt twee keer per jaar geïnformeerd via de rapportage programma's en projecten. Als een project vertraging oploopt en afwijkt van de vastgestelde planning, wordt dit vermeld in de rapportage. Hier gebruiken we ook het stoplichtenmodel voor.
- b. Zie beantwoording vraag 6 en 7.

Vraag 3

Kunt u aangeven welke afspraken in de overeenkomst met de ontwikkelaar zijn vastgelegd over start bouw, fasering, bouwtermijnen, boetebedingen of terugkoopmogelijkheden? Zijn deze afspraken juridisch afdwingbaar? Is inmiddels al gebruik gemaakt van deze afspraken richting de ontwikkelaar, en zo ja: met welk resultaat?

Antwoord 3

In de Anterieure overeenkomst is de ontwikkelaar een planning overeengekomen met de gemeente. Daarbij is een inspanningsverplichting vastgelegd om de planning te realiseren. Onder andere door de procedure bij de Raad van State is de planning niet gehaald. Deze afspraken zijn niet juridisch afdwingbaar want er zijn geen afspraken gemaakt in de overeenkomst over een boetebeding of terugkoopmogelijkheden.

Het resultaat van de overleggen met de ontwikkelaar heeft geleid tot de aanvraag van de omgevingsvergunning op 17 oktober 2025. Door het zorgvuldig doorlopen van de vooroverleg procedure is er door de ontwikkelaar voor vrijwel alle ruimtelijke uitdagingen een oplossing gevonden.

Vraag 4

Heeft de gemeente na de uitspraak van de Raad van State (april 2024) actief gestuurd op het indienen van de omgevingsvergunning? Zo ja: op welke wijze? Zo nee: waarom niet?

Antwoord 4

Ja. Na de uitspraak is het plan opnieuw voorgelegd aan de CRK en is actief gestuurd op het doorlopen en afronden van het vooroverleg. Deze procedure geeft de ontwikkelaar een goed beeld of het voorgenomen plan aan het gemeentelijke beleid voldoet. Het vooroverleg is in september 2025 afgerond.

Na de afronding van het vooroverleg heeft de ontwikkelaar vrijwel direct de omgevingsvergunning ingediend. Op 17 oktober 2025 zijn de documenten voor de vergunningsaanvraag ontvangen door de gemeente.

Vraag 5

Wat is de verklaring voor het uitblijven van zichtbare voortgang in de periode april 2024 – november 2025? In de beantwoording van technische vragen verwijst u naar vooroverleg: uit welke onderdelen bestaat dit, en heeft dit de gehele periode beslagen? Zijn de door u genoemde onderhandelingen over buitenruimte onderdeel van dit vooroverleg, of is dit een afzonder traject? Waarover gaan die onderhandelingen concreet, en welke factor bepaalt de doorlooptijd?

Antwoord 5

In deze periode was er wel degelijk voortgang. Na het besluit van de Raad van State is de ontwikkelaar het plan verder uit gaan werken. De ontwikkelaar heeft het plan meermaals bij de CRK ter beoordeling voorgelegd. Eind januari 2025 was de CRK 'in principe akkoord'.

Na het akkoord door de CRK heeft de ontwikkelaar de gevraagde aanpassingen verwerkt en is de vooroverleg procedure gestart. Tijdens het vooroverleg met de gemeente is het plan integraal getoetst op onder meer parkeren, fietsroutes, afvalinzameling, wateropvang en inrichting van de buitenruimte. Dit vergde afstemming tussen de ontwikkelaar en diverse vakdisciplines van de gemeente. De benodigde rapportages en onderbouwingen zijn meerdere malen aangepast en opnieuw beoordeeld. Dit geheel verklaart de doorlooptijd.

Vraag 6

Hanteert de gemeente bij nieuwe overeenkomsten een standaardclausule voor bouwplicht, boetebeding of terugkooprecht? Zo ja: sinds wanneer, en bij hoeveel projecten wordt dit toegepast? Nee: waarom niet, gezien het feit dat anderen gemeenten dit instrument wel gebruiken?

Antwoord 6

Dit is afhankelijk van de rol die de gemeente heeft bij een bouwontwikkeling. Zie daarvoor de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021. In het algemeen geldt dat als de gemeente zelf de grond in eigendom heeft, zij ook de meeste invloed heeft op wat er wordt gebouwd, door wie en wanneer.

Bij alle projecten waar sprake is van actief grondbeleid en de gemeente dus zelf bouwrijpe kavels uitgeeft, worden genoemde standaardvoorwaarden gebruikt. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden bij de verkoop van bouwterrein 2021 (AVV) en zijn standaard onderdeel van de onderhandeling en de privaatrechtelijke afspraken in de koopovereenkomst. Bij veel woningbouwontwikkelingen voert de gemeente faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de eigenaar/ontwikkelaar zelf het initiatief neemt om woningen te bouwen. Faciliterend grondbeleid is alleen aan de orde als het huidige omgevingsplan het beoogde bouwplan niet toestaat. Bij faciliterend grondbeleid kan de eigenaar kan niet worden gedwongen om daadwerkelijk te gaan bouwen. In een anterieure overeenkomst wordt, in de meeste gevallen een planning afgesproken met inspanningsverplichting.

Vraag 7

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om publiekrechtelijke instrumenten in te zetten, zoals regels over fasering, realisatietermijnen of uitvoeringsverplichtingen in het omgevingsplan. Gebruikt Zoetermeer deze mogelijkheden om bouwvertraging actief te voorkomen? Zo ja: bij welke projecten? Zo nee: waarom niet; welke sturingsvormen worden wel ingezet?

Antwoord 7

De Omgevingswet biedt de gemeente diverse mogelijkheden om ontwikkelingen in goede banen te leiden, zoals het stellen van voorwaarden in het omgevingsplan, het sturen via vergunningverlening en het inzetten van publiekrechtelijke instrumenten zoals voorkeursrecht, voorafgaand minnelijke verwerving en in het uiterste geval onteigening. Tegelijkertijd blijft het eigendomsrecht een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een eigenaar niet verplicht kan worden om functies te realiseren die het omgevingsplan toestaat, zoals woningbouw, en dat een bouw- of realisatieplicht juridisch niet is toegestaan.

Ook wanneer een omgevingsvergunning is verleend, kan de gemeente de eigenaar niet verplichten om tot uitvoering over te gaan. Wel bestaat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te trekken wanneer deze 26 weken niet is gebruikt. In de praktijk wordt dit instrument zorgvuldig en terughoudend ingezet, omdat het doorgaans eerder tot vertraging dan tot versnelling van de woningbouw leidt.

Vraag 8

Maakt de gemeente in lopende of recente woningbouwprojecten gebruik van juridisch of contractueel afdwingbare afspraken richting ontwikkelaars? Zo ja: kan de raad hiervan een overzicht ontvangen? Zo nee: is het college bereid een kader te ontwikkelen waarin wordt vastgelegd wanneer en hoe dit kan worden toegepast?

Antwoord 8

Ja, zie antwoord 6. In het geval de gemeente zelf actief grondbeleid voert en dus zelf grond verkoopt worden deze afspraken gemaakt. Voorbeelden zijn de projecten Happy Days, Edisonpark, Van Aalstlaan 24, Cadenza 2, Engelandland 140, Markt 10. De concrete privaatrechtelijke afspraken uit deze projecten kunnen niet openbaar worden gedeeld. Dit is omdat dergelijke contracten bedrijfsgevoelige gegevens bevatten en openbaarmaking de onderhandelingspositie van zowel de gemeente als de ontwikkelaar kan schaden.

In het geval van faciliterend grondbeleid zijn dergelijke afspraken niet mogelijk, omdat een bouwplicht en alle hiermee samenhangende privaatrechtelijke afspraken een ernstige inmenging op het eigendomsrecht vormt. Gebruikelijker is daarom dat bij projecten waar sprake is van faciliterend grondbeleid afspraken worden gemaakt over de planning met wederzijdse inspanningsverplichtingen. Het gaat om de planning van het proces vanaf het moment dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten tot het in procedure brengen van de planologische maatregel en de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op deze planning wordt in het project gestuurd. In sommige gevallen wordt aan de afgesproken termijnen ook de ontbinding van de overeenkomst (van rechtswege) gekoppeld. Ook hiervoor geldt dat ontbinding van de overeenkomst niet leidt tot versnelling, eerder tot vertraging. In overleg met de ontwikkelaar wordt daarom altijd eerst geprobeerd de afspraken te verlengen.

Vraag 9

Hanteert de gemeente een vast 'escalatiemoment' wanneer een woningbouwproject langdurig stagneert (bijvoorbeeld langer dan 12 maanden zonder bouw- of procedurele voortgang)? Zo ja, is dit al toegepast? Zo nee, wordt overwogen dit in te voeren?

Antwoord 9

Nee, de gemeente hanteert geen generiek, tijd gebaseerd escalatiemoment waarbij projecten automatisch worden opgeschaald op basis van een vaste stagnatieduur (bijvoorbeeld 12 maanden). De sturing op projecten vindt plaats binnen de bestaande governance-structuur (projectmanager – ambtelijk opdrachtgever – bestuurlijk opdrachtgever), waarbij escalatie plaatsvindt wanneer risico's ontstaan op het realiseren van beleidsdoelen, tijd, geld of kwaliteit.

In de praktijk wordt escalatie ingezet op basis van inhoudelijke signalen en risico's, zoals vertraging door marktcondities, of het uitblijven van planologische voortgang. Dit is in de afgelopen periode bij enkele projecten toegepast, onder andere wanneer sprake was van noodzakelijke besluitvorming over ontwikkelrichting en financiële dekking. Er wordt niet overwogen om bovenop bovenstaande werkwijze een extra tijd gebaseerde escalatiemoment in te voeren. Enerzijds omdat tijdige sturing en escalatie breder is dan enkel het tijdselement en dat er geen situaties zijn waarin er, bijvoorbeeld 12 maanden, geen escalatie plaats vindt wanneer er niets gebeurt.

Vraag 10

Bij hoeveel woningbouwprojecten in Zoetermeer is momenteel sprake van langdurige stilstand (> 12 maanden zonder zichtbare besluitvorming of bouwactiviteit)?

Antwoord 10

Op basis van de voortgangsrapportages ziet het college alleen het project 'de Sniep' als project welke te maken heeft met langdurige stilstand.

Vraag 11

Welke verbetermogelijkheden ziet het college om de gemeentelijke regie bij woningbouwprojecten te versterken, en wanneer kunnen maatregelen worden voorgesteld?

Antwoord 11

Het college ziet verbetermogelijkheden om de regie op de woningbouwprogrammering en projecten te versterken. De belangrijkste is om een betere spreiding te hebben van projecten op eigen grond en op grond van derden. Op eigen grond zijn er meer sturingsmogelijkheden om tijdige realisatie af te dwingen, bijvoorbeeld in het opleggen van bouwplicht via een koopovereenkomst. Bij facilitaire projecten is het opleggen van een bouwplicht juridisch niet afdwingbaar.

Om meer projecten op gemeentegrond te krijgen is in de afgelopen periode meer gebruik gemaakt van het instrument Voorkeursrecht en minnelijke verwerving. Daarnaast komen/zijn er ook een aantal aanbestedingen op de markt, bijvoorbeeld op de Denemarkenlaan en Markt 10.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Maarten Linssen

Telefoonnummer : +316 24 81 56 69

E-mailadres : M.Linssen@zoetermeer.nl