

Expertsessie woningbouwbeleid

Rekenkameronderzoek gemeente Soest

12 oktober 2023 | Arend Jonkman

Onderzoeksvragen

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

Deelvragen over:

- Doelstellingen
- Bestaande plancapaciteit
- Instrumenten
- Afspraken andere actoren
- Randvoorwaarden die meespelen

Onderzoeksaanpak

1. Beleidsanalyse
2. Risicoscan plancapaciteit
   - *a) Analyse totale plancapaciteit*
   - *b) Inventarisatie risico's per plan/project*
   - *c) Focusgroepsessie over uitkomsten*
3. Casusonderzoek
   - *Molenstraat / gemeentewerf*
   - *Ferdinand Huycklaan / Kerkstraat*
4. Expertsessie met de raad
   - ➢ Op basis van voorlopige uitkomsten; omstandigheden en dilemma's die naar voren komen uit de risicoscan plancapaciteit en het casusonderzoek.

Knelpunten met potentieel grootste impact

Risico's/knelpunten	Ranking risico's	Aantal (en %) woningen met kans op vertraging	Aantal (en %) woningen met grote kans op grote vertraging
Bezwaar omwonenden	1	1.258 (99%)	677 (53%)
Financiële haalbaarheid	2	1.141 (90%)	608 (48%)
Andere plannen of regelgeving (e.g. prov. ruimt. verordening)	3	1.113 (88%)	500 (39%)
Politiek draagvlak (gem.raad/gem.beleid)	4	1.005 (79%)	500 (39%)
Regionale-/intergemeentelijke samenwerking	5	642 (51%)	500 (39%)
Parkeernorm	6	705 (56%)	264 (21%)
Ladder voor duurzame verstedelijking	7	444 (35%)	300 (24%)
Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit	8	731 (58%)	200 (16%)
Afhankelijkheid particulier initiatief	9	430 (34%)	122 (10%)
Bodemverontreiniging	10	333 (26%)	142 (11%)

Omstandigheden en dilemma’s

1. Financiële haalbaarheid en gemeentelijke kaders

- Hogere (landelijke) volkshuisvestelijke normen zetten de financiële haalbaarheid onder druk;
- Deze ontwikkeling vindt ook in andere (buur)gemeenten plaats.

- *Is de verwachting dat ontwikkelaars zich aanpassen aan de nieuwe eisen?*
- *Of is het noodzakelijk voor de gemeente om de randvoorwaarden te verbeteren? (bijv. parkeernormen en/of stedenbouwkundige kaders)*

2. Flexibiliteit en/of heldere kaders

- Gemeente weegt plannen meer integraal af;
- Ambtenaren vinden doelen helder en ambitieus, maar besluitvorming als niet alle doelen behaald kunnen worden verloopt soms moeizaam.

➢ *Kan afstemming over prioriteiten sneller plaatsvinden, bijvoorbeeld door in gestelde kaders al rekening te houden met prioriteiten?*

➢ *Is dat wenselijk en op welke wijze zou dat kunnen?*

3. Hoe kan draagvlak voor woningbouw vergroot worden?

- Reeds meer aandacht voor participatie en draagvlakcreatie;
- Ontwikkeling zichtbaar van meer mondige burgers die vaker bezwaar maken tegen ontwikkelingen die in toenemende mate in de directe woon- en leefomgeving van mensen worden gerealiseerd.

➢ *Moet deze situatie en ontwikkeling geaccepteerd worden?*

➢ *Of zijn er aanvullende strategieën (buiten zorgvuldige participatie op projectniveau) die het aantal bezwaren en procedures zou kunnen verminderen?*

4. Hoe komen woningcorporaties voldoende aan zet in de gemeente Soest?

- Corporaties hebben moeite om deel te worden van private initiatieven;
- En gemeentegrond is beperkt.

- *Zal de markt zich aanpassen aan nieuwe kaders?*
- *Of is een meer actieve rol van de gemeente noodzakelijk?*
- *Welke bijdrage kan actiever grondbeleid leveren aan de realisatie van meer sociale huurwoningen en op welke wijze kan de gemeente dit financieren?*

www.rigo.nl

