

Aan de leden van de gemeenteraad van
Soest

Soest, 25 april 2024

verzonden: 25 april 2024

afdeling : Rekenkamer
zaaknummer : **344290**
onderwerp : Aanbieden rapport onderzoek Woningbouwbeleid

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag biedt de Rekenkamer u het resultaat aan van ons onderzoek naar het woningbouwbeleid van de gemeente Soest. Het volledige resultaat van het onderzoek is weergegeven in het rapport 'Onderzoek woningbouwbeleid'.

Centrale onderzoeksvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek is:

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

Om deze hoofdvraag te beantwoorden heeft de Rekenkamer een onderzoeksbureau ingehuurd dat deskundig is op dit beleidsterrein. Dit bureau heeft, om een volledig en op haalbaarheid gericht beeld te krijgen van de onderzoeksopgave een beleidsanalyse, een analyse van de plancapaciteit en twee casusonderzoeken uitgevoerd en een expertmeeting voor de raad georganiseerd.

Beantwoording hoofdvraag van het onderzoek

De hoofdvraag van het onderzoek beantwoorden wij als volgt:

- 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 middenhuur- woningen.

Aanbevelingen

Onze aanbevelingen zijn bedoeld om deze bepalende factoren te concretiseren en zijn 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.
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.

De volledige conclusies en aanbevelingen zijn te vinden op pagina 28 t/m 39 van het rapport.

Bestuurlijke reactie en nawoord

Het college van burgemeester en wethouders gaf een bestuurlijke reactie op het rapport dat als bijlage F in het rapport op pagina 46 is gevoegd. Gezien de bestuurlijke reactie van het college van B en W is de vraag aan de orde of de goede dingen gedaan worden die ervoor zorgen dat de realisatie van woningen werkelijk versneld wordt. Dit noopte ons tot het invoegen van een nawoord. Dit nawoord is in het rapport ingevoegd als bijlage G op pagina 51 van het rapport. Als laatste bevelen wij de raad aan om het college van B en W te vragen binnen 3 maanden aan de raad te rapporteren over de aanpak of implementatie van de overgenomen aanbevelingen.

Tot slot

Wanneer u het rapport behandelt, zijn wij graag bereid de bevindingen te presenteren en een toelichting te geven. Heeft u nadere vragen, neemt u dan gerust contact op met secretaris/ onderzoeker H. Kuijer-Franken, via h.kuijer@soest.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens de Rekenkamer,



F. Muijzers
Voorzitter Rekenkamer Soest

Bijlage(n): Rapport Onderzoek woningbouwbeleid