

STILSTAND EN STURING WONINGBOUWPROJECTEN

Zoetermeer, 9 november 2025

Geacht college,

De gemeente Zoetermeer heeft te maken met een zware woningbouwopgave, maar tegelijkertijd zijn er projecten waar, ondanks akkoord vanuit de gemeenteraad en afgeronde bezwaarprocedures, langdurig geen voortgang is. Een duidelijk voorbeeld is het project aan de Eleanor Rooseveltlaan, waar anderhalf jaar na de uitspraak van de Raad van State nog geen zichtbare stap richting realisatie is gezet.

Zó! Zoetermeer maakt zich grote zorgen over de gevolgen van de woningcrisis. We vinden het niet goed uit te leggen dat we enerzijds alles op alles zetten om woningen te bouwen, en dat er dan, als er na een lang bezwaartraject eindelijk gebouwd mag worden, dat er dan niet gebouwd wordt. Daar moeten we iets aan doen.

De technische vragen die wij eerder stelden over dit onderwerp hebben slechts ten dele antwoord gegeven op het waarom daarvan. De kernvragen over sturingsmogelijkheden van de gemeente en de contractuele afspraken met de ontwikkelaar bleven grotendeels onbeantwoord. Omdat deze antwoorden niet alleen over het project Eleanor gaan, maar betekenis hebben voor veel meer woningbouwlocaties, stellen wij de volgende vragen:

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

Specifiek over project Eleanor Rooseveltlaan:

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?
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?
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?

Over sturingsinstrumenten in bredere zin:

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?
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?

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?
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 bij een of meerdere projecten? Zo nee: wordt overwogen dit in te voeren?
10. Bij hoeveel woningbouwprojecten in Zoetermeer is momenteel sprake van langdurige stilstand (> 12 maanden zonder zichtbare besluitvorming of bouwactiviteit)?
11. Welke verbetermogelijkheden ziet het college zelf om de gemeentelijke regie bij woningbouwprojecten te versterken, en op welke termijn kunnen die maatregelen worden voorgesteld aan de raad?

Hoogachtend,

Zó! Zoetermeer

Roel van der Vlies