

Samen sneller bouwen in de Achterhoek

- Uitkomsten van de workshops tijdens het regiocongres op 30 oktober 2025 -

Opgave: versnelling van de initiatieffase van woningbouwprojecten

Methode: discussie aan de hand van stellingen ter aanscherping van het advies van de werkgroep

Doel van de discussie aan de hand van stellingen: door discussie met vertegenwoordigers van verschillende bij het woningbouwproces betrokken partijen (meer) inzicht krijgen in de voor- en nadelen van de voorgestelde oplossingen. Het aantal stemmen is daarom niet relevant en er wordt geen conclusie getrokken; de meerwaarde van de discussie wordt gevonden in de argumenten van deelnemers.

Stelling 1

Stelling 1:

Vroegtijdig commitment van het gemeentebestuur voor een woningbouwproject zorgt voor zekerheid en daarmee investeringsbereidheid en snelheid bij initiatiefnemers. Daarom is het goed dat de Achterhoekse gemeenteraden al tijdens de initiatieffase een startnotitie vaststellen.

Discussie stelling 1

Vroegtijdig commitment van het gemeentebestuur aan een woningbouwproject wordt gezien als een belangrijk instrument om voldoende zekerheid te bieden aan initiatiefnemers en daarmee hun investeringsbereidheid en snelheid te vergroten. Door al in de initiatieffase een startnotitie (of vergelijkbaar document) te laten vaststellen door de gemeenteraad, ontstaat vroegtijdig meer duidelijkheid over de bestuurlijke haalbaarheid van een project. Dit voorkomt dat tijdens het proces de

'spelregels' worden gewijzigd, zowel aan de zijde van de initiatiefnemer als bij de gemeente, én zorgt ervoor dat potentiële zogenoemde 'show-stoppers' in een vroeg stadium zichtbaar worden. Ook wordt het risico verkleind dat initiatiefnemers grote investeringen doen voor plannen die later geen bestuurlijk draagvlak blijken te hebben. Daarnaast dwingt vroegtijdig commitment de initiatiefnemer om het plan vooraf goed te doordenken en te verantwoorden. Een voorwaarde aan de startnotitie blijft evenwel dat deze voldoende flexibiliteit zal moeten hebben om de met name bij grotere projecten noodzakelijke bijsturing in de tijd mogelijk te houden. Ook moet deze in een kort tijdsbestek kunnen worden opgesteld, om niet juist vertragend te gaan werken.

Anderzijds wordt ingebracht dat de gemeenteraad vaak al kaders heeft vastgelegd in planologische documenten en dat het college al opereert binnen dat kader. Dat zou voldoende bestuurlijk commitment moeten geven. Extra besluitvorming door de raad op projectniveau kan dan ook spanning kan opleveren met het duale stelsel. De voorgestelde werkwijze kan daarnaast verwachtingen wekken over latere medewerking en de besluitvrijheid van de raad inperken. Ook brengt deze methode een extra belasting met zich mee voor zowel ambtelijke organisatie als gemeenteraad en kan de wens tot voldoende vertrouwelijkheid in de besluitvorming wringen met de gewenste openheid van de besluitvorming door de raad en het participatieproces. Verder geldt dat vroegtijdig bestuurlijk commitment bij grote projecten wenselijker wordt geacht dan bij kleinere initiatieven. Tot slot wordt opgemerkt dat in de Achterhoek al werkbare, alternatieve werkwijzen worden toegepast; bijvoorbeeld in de vorm van door de raad vroegtijdig in te brengen 'wensen en bedenkingen'.

Stelling 2

Stelling 2:

De gemeentelijke beoordeling van een initiatief / principeverzoek voor woningbouw moet in nauw overleg met de initiatiefnemer plaatsvinden. Om als gemeente een gefundeerde en integrale beslissing te kunnen nemen over een principeverzoek, krijgt de initiatiefnemer een plek aan de gemeentelijke 'initiatieftafel'.

Discussie stelling 2

De beoordeling van een initiatief of principeverzoek voor woningbouw in nauw overleg met de initiatiefnemer, via een zogeheten initiatieftafel, wordt gezien als kans om in de initiatieffase meer wederzijds begrip te creëren. Door initiatiefnemers actief te betrekken bij de afweging van de gemeente ontstaat beter inzicht in elkaars uitdagingen en standpunten. Daarnaast is het de verwachting dat door een dialoog de focus verschuift van een inventarisatie van sectorale aspecten en belemmeringen naar het gezamenlijk ontwikkelen van het best passende plan. Het vroegtijdig gezamenlijk onderbouwen en definiëren van (on)mogelijkheden voorkomt daarnaast bij zowel gemeente als initiatiefnemer veel tijd en kosten in een later stadium. Het is de verwachting dat met name bij grotere woningbouwprojecten een snelle, geïntegreerde aanpak in aanwezigheid van alle disciplines versnellend werkt. Door elkaar regelmatig bij te praten ontstaat tijdswinst ten opzichte van schriftelijke communicatie. Bovendien is niet elk project volledig passend binnen bestaand beleid, waardoor overleg nodig is om de juiste balans tussen ambities te vinden.

Tegelijkertijd vergt deze werkwijze veel capaciteit. Deze werkwijze kan leiden tot inefficiëntie en langdurige discussies en er bestaat het risico op rolonduidelijkheid doordat de aanvrager aan tafel zit bij de beoordeling. Daarnaast brengt deze werkwijze mogelijk niet het gewenste effect als niet iedereen aan de tafel vrij is of zich vrij voelt om zich open uit te spreken in aanwezigheid van de initiatiefnemer. Daarnaast heeft de initiatieftafel geen besluitvormend karakter, waardoor het verkrijgen van de door de initiatiefnemer gewenste zekerheid naar verwachting beperkt zal zijn.

Stelling 3

Stelling 3:

Op het niet halen van in de initiatieffase gezamenlijk overeengekomen deadlines moet een verantwoordingsplicht of sanctie van toepassing zijn, voor zowel initiatiefnemer als gemeente.

Discussie stelling 3

Samenwerking begint met vertrouwen en een open houding. Het afspreken van sancties wordt als niet passend ervaren in een proces waarbij partijen in de basis hetzelfde doel voor ogen hebben en wordt het zelfs gezien als een teken van wantrouwen. Het verbinden van een verantwoordingsplicht aan het niet halen van gezamenlijk overeengekomen deadlines in de initiatieffase kan wel worden gezien als een middel om bewustwording te creëren over de effecten van vertraging bij zowel initiatiefnemers, corporaties als gemeenten. Door zakelijker samen te werken met duidelijke afspraken over en een constante aandacht voor termijnen, planning en verantwoording kan het woningbouwproces worden versneld. Als er al 'sancties' worden afgesproken, dan kunnen die mogelijk ook op ludieke wijze worden ingezet om extra bewustwording bij de projectbetrokkenen te creëren.

Projecten zijn sterk afhankelijk van capaciteit en externe factoren waar direct projectbetrokkenen vaak weinig invloed op hebben. Het vastleggen van harde deadlines in een fase met veel onzekerheden wordt als complex ervaren en sancties sluiten daar niet altijd op aan. Voor woningcorporaties geldt daarnaast dat zij vaak afhankelijk zijn van andere partijen en daarmee vaak volgend in de afgesproken planning.