



## Schriftelijke vragen

ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

|                       |  |                           |                        |
|-----------------------|--|---------------------------|------------------------|
| <b>Datum</b>          | 10-02-2026   | <b>Datum verzending</b>   | 10-02-2026             |
| <b>Nummer vraag</b>   | 433  | <b>Behandelaar</b>        | Arno Weijs             |
| <b>Ons zaaknummer</b> | Z/26/108339/481224   | <b>Portefeuillehouder</b> | Wethouder Van der Elst |
|                       |  | <b>Bijlage</b>            | Nee                    |
| <b>Onderwerp</b>      | Beantwoording schriftelijke vragen 433 D66 vervolgvragen 3 Vlietwijk |                           |                        |

Geachte Raad,

Door de D66-fractie zijn op 21 januari 2026 vragen gesteld met betrekking tot Vlietwijk.

Deze vragen zijn gesteld naar aanleiding van de beantwoording van onze schriftelijke vragen nr. 420 d.d. 9 december 2025, en vanwege de onrust die is ontstaan onder bewoners van Vlietwijk, zoals onder andere bleek uit de insprekers in commissievergadering van 15 januari jl. en berichtgeving in de media. Helderheid over het proces en verantwoordelijkheden in Vlietwijk is nodig, op dit moment met name voor mensen met een koopwoning.

De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

**Vraag 1. In de beantwoording van onze schriftelijke vragen staat alleen dat een uitgewerkte planning onderdeel is van de intentieovereenkomst (IOK). Dit is summiere informatie en veroorzaakt onduidelijkheid bij inwoners én bij de Raad.**

**Vandaar onze vervolgvragen:**

- a. Wat maakt nog meer deel uit van de intentieovereenkomst tussen Rijnhart wonen en de gemeente Voorschoten?**

Antwoord a. In de IOK worden afspraken gemaakt over de te betalen plankosten in deze fase, de ambtelijke inzet, de rolverdeling en verantwoordelijkheden. Dat geeft de gemeente een basis om haar ambtelijke inzet te borgen en de samenwerking met een initiatiefnemer in een werkbare samenwerkingsvorm te zetten. Daarbij bepalen beide in het onderzoeksgebied het uiteindelijke plangebied. Enerzijds richt Rijnhart zich op alle benodigde acties in deze fase om te komen tot een **Voorlopig ontwerp**. Gemeente geeft vorm aan een **Uitwerkingskader** die de

**Gemeente Voorschoten**

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl

BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G



planologische en beleidsmatige kaders stelt voor de ontwikkeling. Indien Partijen erin slagen binnen de looptijd van deze Overeenkomst het voorgaande te realiseren, stellen Partijen vervolgens zo snel mogelijk een Anterieure overeenkomst op.

**b. Wanneer en op welke wijze(n) worden afspraken vastgelegd over:**

- haalbaarheidsonderzoeken (bijvoorbeeld stedenbouwkundig, technisch, financieel en juridisch)?

Antwoord: In het uitwerkingskader worden technische en programmatische kaders vastgelegd en afgestemd. Haalbaarheid in brede zin (een haalbaar plan) is in de fase van het maken van het uitwerkingskader het doel. In de anterieure overeenkomst (AOK), na eventuele vaststelling uitwerkingskader, worden financiële (plankosten ambtelijke inzet) en juridische zaken (bijvoorbeeld grondzaken, voorbereidingen op vergunningsaanvragen) vastgelegd. Dat kan echter niet totdat er een uitwerkingskader ligt waarbinnen gewerkt kan worden.

- sloop?

Antwoord: Voor zover sloop van huurwoningen is gerelateerd aan het te realiseren plan zit dit in het uitwerkingskader. Voor er met de initiatiefnemer procesafspraken over de sloop gemaakt moeten worden zitten deze in de anterieure overeenkomst. Uiteindelijk zal de initiatiefnemer een sloopvergunning moeten aanvragen om daadwerkelijk te slopen. Die zal ook door de gemeente getoetst worden.

- ruimtelijk kader (bijvoorbeeld type woningen, verdichting, vergroening, leefbaarheid en aantallen nieuwe huishoudens)?

Antwoord: De genoemde zaken zijn integraal onderdeel van een haalbaar stedenbouwkundig plan, wat ten grondslag ligt aan het uitwerkingskader. In het uitwerkingskader worden hier daarom zaken binnen een bandbreedte over vastgelegd en afgestemd. De raad stelt het uitwerkingskader vast.

- kostenverdeling en verantwoordelijkheden?

Antwoord: Voor de verkenningsfase is dit de IOK, waarin de kosten voor de ambtelijke inzet via kostenverhaal door de ontwikkelaar wordt betaald. Voor de uitwerking, zoals het uitwerkingskader, wordt deze punten in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Verantwoordelijkheden vertalen zich in alle overeenkomsten als 'taken', waarbij een logische verdeling plaatsvindt op basis van de producten die dan moeten worden opgemaakt. Bijvoorbeeld in de IOK is er een taakverdeling in de onderzoeken die de woningcorporatie moet doen en het opstellen van de uitwerkingskader, wat een taak van de gemeente is.

- omgang met particuliere pandeigenaren 'gespikkeld' tussen de corporatiewoningen?

Antwoord: Intentieovereenkomst en participatiebeleid(leidraad).

**Gemeente Voorschoten**



- voorbehouden en geschillenregelingen?  
Antwoord: Alle overeenkomsten (modelovereenkomsten) hebben in dit kader een opname van domicilie en keuzen van rechter indien geschillen zich voordoen. Voorbehouden zijn per overeenkomst gekoppeld aan de bevoegdheden. Bijvoorbeeld een concept IOK heeft een voorbehoud voor besluitvorming college, uitwerkingskader heeft een voorbehoud voor vaststelling raad, etc.
- tijdelijke woningen?  
Antwoord: De technische en ruimtelijke kant in het uitwerkingskader. De formele afspraken rond tijdelijke woningen in de anterieure overeenkomst
- duurzaamheid?  
Antwoord: Vastgelegd in het uitwerkingskader en AOK.
- huurprijzen van eventueel nieuw te bouwen woningen?  
Antwoord: De huurprijzen zijn gekoppeld aan het wettelijke puntenstelsel (WWS). Dit is aan de corporatie.
- stimuleren van diverse populatie in Vlietwijk?  
Diverse populatie is een afgeleide van het te realiseren programma. Dit wordt vastgelegd in het uitwerkingskader en de anterieure overeenkomst.
- het al dan niet gebruik maken van gemeentelijk vereveningsfonds?  
Antwoord: als dit aan de orde is, op verzoek van Rijnhart Wonen, wordt dit vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

**c. Wat wordt opgenomen in de uitwerkingskaders die voorgelegd worden aan de Raad?**

Antwoord c.: Uit de beantwoording van bovenstaande vragen is af te leiden welke onderwerpen in ieder geval in het uitwerkingskader opgenomen zullen worden. Daarnaast heeft de raad ervaring opgedaan met eerdere uitwerkingskaders. De structuur van het uitwerkingskader voor Vlietwijk zal in beginsel niet afwijken van eerdere voorbeelden.

**Vraag 2. Citaat beantwoording vraag 2 van schriftelijke vragen nr 420: *Wanneer wordt de Raad in stelling gebracht om uitspraken te doen over hetgeen we als gemeente in Vlietwijk willen bereiken?***

*Antwoord: 'Het college zal een proces inrichten waarbij de raad in aanloop naar het Uitwerkingskader in positie wordt gebracht om de ambities en uitgangspunten duidelijk te maken. Dat vormt de basis voor de verdere uitwerking in het Uitwerkingskader.'*

**a. Naar aanleiding van het antwoord op onze vraag wanneer de Raad in stelling wordt gebracht, nogmaals de vraag wanneer de Raad die uitspraken kan doen?**

antwoord a: Naar verwachting zal er eerst een presentatie aan de raad na de verkiezingen



en voor het zomerreces komen over ambities en verwachtingen bij dit project. Gevolgd door een nota van uitgangspunten in Q3 2026 ter vaststelling door de raad. Een vast te stellen uitwerkingskader komt mogelijk op de LTA in Q4 2026 te staan.

**b. En als vervolgvragen: Waarover precies kan de Raad zich uitspreken aangezien het college het voornemen heeft de intentieovereenkomst voorafgaand aan de uitwerkingskaders te ondertekenen?**

antwoord b: De raad kan zich uitspreken over de uitgangspunten die in het uitwerkingskader moeten worden opgenomen en daarna in de vaststelling van het uitwerkingskader: ambities in relatie tot ruimtelijke kwaliteit, programmering (aantal woningen, typologie), doelgroepen. Zie ook de antwoorden onder vraag 1.

**c. En waarover kan de Raad zich niet uitspreken en waarom kan dat niet?**

antwoord c: De raad heeft geen formele rol bij de intentieovereenkomst.

Ook de anterieure overeenkomst is geen raadsbesluit, dat is tweeledig. Een Anterieure Overeenkomst bevat bedrijfsgevoelige informatie. In de AOK worden met name privaatrechtelijke afspraken gemaakt, die betrekking hebben op de marktpositie van de ontwikkelende partijen en de onderhandelingspositie van de gemeente. Er wordt door het college voor gekozen om op grond van artikel 87 Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op te leggen voor wat betreft AOK's in het algemeen. Het belang op grond waarvan geheimhouding wordt opgelegd is de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens, zoals genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid (Woo).

Daarnaast heeft het presidium op 17 januari 2024 besloten om een Anterieure Overeenkomst niet in de gemeenteraad te agenderen voor wensen en bedenkingen. Wel wordt de gemeenteraad door het college geïnformeerd als een AOK wordt gesloten. Het verzenden van een raadsinformatiebrief geeft invulling aan dat besluit.

**d. Welke onderdelen van de beoogde intentieovereenkomst met Rijnhart Wonen zijn naar het oordeel van het college juridisch, financieel of feitelijk onomkeerbaar, of beperken de vrije beleids- en besluitruimte van de gemeenteraad bij het later vast te stellen uitwerkingskader?**

Antwoord: In de intentieovereenkomst wordt de gezamenlijke intentie en de wederzijdse inspanning vastgelegd. De intentieovereenkomst bevat geen onderwerpen die onomkeerbaar zijn. Ook bevat het geen onderdelen die de vrije beleids- en besluitruimte van de raad bij het vaststellen van het Uitwerkingskader beperken. Kortweg: de intentieovereenkomst gaat daar niet over.



- e. Is het college bereid deze onderdelen niet op te nemen in de intentieovereenkomst en pas te laten vastleggen ná vaststelling van het uitwerkingskader door de raad? Zo nee, waarom niet, en welke alternatieve waarborgen treft het college om de kader stellende rol van de raad volledig te borgen?**

Antwoord e: Met verwijzing naar ons antwoord op subvraag d is dit niet aan de orde. Een dergelijke werkwijze wordt al gehanteerd door nadere onderwerpen die voortvloeien en uit keuzes in het uitwerkingskader en vervolgens die pas vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

**Vraag 3. Wat gaat het college doen met de ongerustheid die leeft onder Vlietwijkers? Wanneer en op welke wijze gebeurt dat?**

Antwoord 3. De gemeente gaat nieuwe gesprekken voeren met de woningeigenaren in Vlietwijk. In november en december 2025 zijn de eerste gesprekken met de woningeigenaren geweest. Daarnaast zal de gemeente aanwezig zijn bij alle te organiseren bijeenkomsten met betrokkenen om direct te ervaren wat er leeft en zo nodig vragen te beantwoorden. Belangrijk is dat er geluisterd wordt en waar dat kan onzekerheid wordt weggenomen. Hier ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de corporatie.

**Vraag 4. Is er over sloop gesproken tussen gemeente en Rijnhart? Zo ja wat is besproken? Zijn over sloop harde dan wel zachte afspraken gemaakt?**

Antwoord 4. Er is over optioneel sloop van een deel van het bezit van Rijnhart Wonen gesproken in die zin dat de gemeente weet dat voor een deel van Vlietwijk, gezien de bouwkundige staat van de woningen, sloop-nieuwbouw de inzet is van de corporatie. Daarnaast is er ook gesproken over sloop-nieuwbouw op basis van de wens om "binnendorps te verdichten" (Omgevingsvisie Voorschoten 2040) en om het bezit te diversifiëren (ambitie van Rijnhart). Er zijn nog geen harde afspraken gemaakt. Het maken van harde afspraken staat op de agenda nadat de onderzoeken zijn afgerond en de kaderstelling door de raad heeft plaatsgevonden. Dit gaat niet over de woningen van de woningeigenaren.

**Vraag 5. Informatiebrief 39 van juli '25 spreekt over bewonerscommissie.**

- a. Is die commissie er inmiddels?**

Antwoord: Ja. De 3 verschillende commissies, een per deelgebied, zijn actief en 3 keer bij elkaar geweest.



**b. Is er contact tussen de bewonerscommissie en de gemeente? Graag een toelichting.**

Antwoord: Er is geen direct contact tussen de gemeente en de bewonerscommissie. De gemeente is wel bij een aantal bijeenkomsten aanwezig geweest. Rijnhart Wonen maakt een participatieplan en is als eerste verantwoordelijk voor de inzet van de commissies ten dienste van de huurders.

**c. Welke verantwoordelijkheden heeft de gemeente m.b.t. de participatie en hoe zijn die geborgd?**

Antwoord: De gemeente en de corporatie hebben een gedeelde verantwoordelijkheid op participatie. Voor de gemeente geldt specifiek dat wij participatiebeleid (Leidraad Participatie Omgevingswet Voorschoten 2024) hebben. Onze verantwoordelijkheid ligt altijd bij een tijdige, goede en duidelijke communicatie naar belanghebbenden. De gemeente hanteert het geldende participatiebeleid en ziet erop toe dat dit gevolgd en uitgevoerd wordt.

**d. Hoe worden de belangen van particuliere pandeigenaren geborgd in de participatie gedurende de gehele (ver)nieuwbouw?**

Antwoord: Het project Vlietwijk kent een fasering met duidelijke participatiemomenten. Rijnhart Wonen stelt hiervoor een participatieplan op. Tijdens deze participatiemomenten moet er aandacht zijn voor alle belanghebbenden, ook de pandeigenaren. Wij respecteren de particuliere eigenaren in hun rol en nemen hun belangen serieus. Dit begint met een tijdige, goede en duidelijke communicatie naar de pandeigenaren. Zie antwoord onder c.

**Vraag 6a. Welke rol, taken en verantwoordelijkheden heeft de gemeente wel en welke niet gedurende het gehele traject?**

Antwoord a: De woningcorporatie is als ontwikkelaar verantwoordelijk voor de realisatie, de financiering en het langdurige beheer van het vastgoed, waarbij zij onder andere opereert binnen de wettelijke kaders van de Woningwet en de lokale prestatieafspraken. De gemeente faciliteert, ondersteunt, adviseert, toetst, begeleidt en behartigt de belangen van alle belanghebbende inwoners van de gemeente Voorschoten.

**b. Welke onderzoeken zijn uitgevoerd (waaronder palenonderzoek), wat zijn de voorlopige en definitieve bevindingen, en op welke termijn worden deze gedeeld met bewoners en raad.**

antwoord b: Er is een funderingsonderzoek gedaan bij een aantal woningen. Dit wordt momenteel uitgebreid tot alle huurwoningen van Rijnhart Wonen. Zodra dit gereed is, worden de uitkomsten bekend gemaakt aan de huurders en woningeigenaren.

**Gemeente Voorschoten**



**c. Klopt het dat een negatieve uitkomst automatisch van het palenonderzoek leidt tot sloop van alle woningen, inclusief koopwoningen. Zo nee, welke alternatieven worden dan onderzocht en welke criteria bepalen de keuze?**

Antwoord c: nee, dat is niet juist. Als een fundering niet meer goed blijkt te zijn, dan is dit technisch op te lossen. Sloop is niet automatisch noodzakelijk. Het oplossen van funderingsproblemen in combinatie met grondige (energetische) renovatie is echter vaak wel zo kostbaar dat sloop-nieuwbouw goedkoper is. Een belangrijk aspect bij het bepalen van de keuze zullen de kosten zijn die gepaard gaan met de verschillende opties, waaronder de vervanging van de fundering. Het staat de eigenaren van de koopwoningen volledig vrij hun eigen keuzes te maken op basis van de onderzoeken.

**d. Op welk moment en door wie wordt de keuze renovatie of sloop gemaakt, en welke rol heeft de raad daarin?**

Antwoord d: De woningcorporatie beslist zelfstandig of een huurwoning gesloopt of gerenoveerd moet worden. De investering hiervoor ligt ook bij de woningcorporatie. Zij zullen een afweging moeten maken wat rendabel is en duurzaam op de langere termijn. Het voornemen van mogelijke sloop door Rijnhart Wonen van woningen in hun eigendom wordt uitgewerkt in het uitwerkingskader en ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,  
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.