Rijnhart WONEN
Bolderikkamp 12, Leiderdorp
Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp
071 589 04 70
info@rijnhartwonen.nl

Gemeente voorschoten
t.a.v. wethouder H. van der Elst
Leidseweg 25
2252 LA VOORSCHOTEN

ONDERWERP Uitgangspunten ontwikkeling Jan Wagtendonkstraat
DATUM 7 november 2025

Geachte heer Van der Elst,

Naar aanleiding van uw memo aan de raad over het uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat lichten wij graag drie specifieke punten nader toe: de huurprijzen en doelgroepen, de verklaring voor het tonen van varianten met 30 en 36 woningen tijdens de participatie, en de onderbouwing van het gekozen woningaantal. Deze toelichting plaatsen wij graag in de context van het proces dat wij hebben doorlopen.

Toen wij in 2024 dit project overnamen, troffen wij een situatie aan waarin de participatie volledig was vastgelopen en er begrijpelijk wantrouwen bestond bij omwonenden. Voor ons was het herstel van dat vertrouwen geen bijzaak, maar de voorwaarde om überhaupt tot een goed plan te komen. De afweging die wij hebben gemaakt tussen woningaantal, woningtype en financiële haalbaarheid is daarom onlosmakelijk verbonden met wat omwonenden ons hebben meegegeven over leefbaarheid en groen.

HUURPRIJZEN EN DOELGROEPEN

Alle 22 woningen worden verhuurd binnen de sociale huursector. Minimaal 30% (7 woningen) valt onder de eerste of tweede aftoppingsgrens: €682,96 per maand voor één- en tweepersoonshuishoudens en €731,93 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil januari 2025). De overige woningen vallen onder de DAEB van €900,07 per maand.

In lijn met de prestatieafspraken en in afstemming met de gemeente wordt de volgende doelgroepverdeling gehanteerd:

- 45% starters tot 35 jaar (10 woningen) - voorrang voor lokale binding waar mogelijk
- 45% reguliere woningzoekenden inclusief senioren (10 woningen) - bevordert doorstroming
- 10% bijzondere doelgroepen (2 woningen) - statushouders, beschermd wonen, begeleidingsindicatie

Deze verdeling borgt betaalbaarheid én flexibiliteit voor verschillende levensfasen.

TOELICHTING VARIANTEN 30 EN 36 WONINGEN IN PARTICIPATIE

Het tonen van verschillende varianten tijdens de participatie vraagt om toelichting, omdat dit vragen heeft opgeroepen. Wij willen graag uitleggen wat onze overweging hierbij was.

Tijdens de werkgroepbijeenkomst in april 2025 vroegen omwonenden expliciet naar de maximale ontwikkelmogelijkheden binnen het omgevingsplan. Wij begrepen deze vraag: na eerdere ervaringen wilden bewoners weten wat het omgevingsplan toestaat, en waarom wij voor een lager aantal kozen. Voor transparantie hebben wij daarom op 30 juni drie scenario's getoond:

- Variant A (36 woningen): theoretisch maximum binnen bebouwingsvlak 50%
- Variant B (30 woningen): reductie rekening houdend met bomenrij
- Variant C (22 woningen): inpasbaar binnen álle kaders

De varianten A en B waren geen reële opties, maar een keuze om te laten zien hoe participatie-input, gemeentelijke kaders en onze programmatische uitgangspunten samen tot 22 woningen leidden. De werkgroep heeft deze aanpak vooraf met ons besproken en gesteund. Het resultaat was dat omwonenden begrepen waarom meer woningen niet haalbaar was, wat het draagvlak voor het uiteindelijke plan versterkte.

ONDERBOUWING WONINGAANTAL: AFWEGING TUSSEN DRIE KADERS

Het aantal van 22 driekamerwoningen is het resultaat van een afweging tussen gemeentelijke randvoorwaarden, participatie-input en financiële haalbaarheid. Deze drie kaders zijn voor ons als corporatie gelijkwaardig: wij bouwen alleen wat past binnen gemeentelijk beleid, draagvlak heeft in de omgeving, en financieel verantwoord is voor de komende decennia.

Ruimtelijke en ecologische kaders

De gemeentelijke kaders beperken het bebouwbare oppervlak:

- Behoud beschermwaardige bomenrij Jan Wagtendonkstraat (participatie-afspraak én groenstructuurvisie)
- Parkeernorm van 0,95 per woning: 21 parkeerplaatsen nodig bij woningen van 75-100m^2
- Waterberging, ecologische compensatie en speelruimte
- Maximale bouwhoogte 10 meter

Deze kaders samen bepalen hoeveel bebouwing op de locatie past.

Programmatische keuze: toekomstbestendige woningen

Wij ontwikkelen voor een levensduur van 50-100 jaar. Driekamerwoningen van 65m^2 GBO blijven flexibel inzetbaar voor starters, jonge gezinnen, alleenstaanden, senioren en andere reguliere woningzoekenden. Bewoners hoeven bij veranderingen in hun woon- of leefsituatie niet direct te verhuizen, wat stabiliteit in de wijk bevordert. Deze keuze weerspiegelt onze verantwoordelijkheid voor duurzaam bezit: woningen die over decennia verhuurbaar blijven voor verschillende doelgroepen.

Waarom geen 30 kleine woningen?

De vraag die wij onszelf en elkaar herhaaldelijk hebben gesteld is: kunnen wij niet toch meer woningen realiseren? De woningnood is immers groot. Het alternatief van 30 woningen is alleen mogelijk met studio's kleiner dan 30m^2, die uitsluitend geschikt zijn voor alleenwonende jongeren. Wij hebben dit scenario grondig onderzocht en zijn tot de conclusie gekomen dat dit om twee fundamentele redenen niet verantwoord is:

1. Financiële onhaalbaarheid: De huuropbrengst van studio's onder 30m^2 daalt fors door de lage score in het Woningwaarderingsstelsel, terwijl de totale bouwkosten van het project stijgen. De totale huuropbrengst dekt daarmee slechts een deel van de rentelasten, laat staan onderhoud en beheer. Het project zou daarmee structureel verliesgevend zijn. Als woningcorporatie kunnen wij een project dat structureel verliesgevend is niet verantwoorden tegenover onze huurders, die uiteindelijk de rekening betalen via lagere investeringen elders.
2. Leefbaarheid en participatie: Tijdens de participatie was leefbaarheid een expliciet aandachtspunt van omwonenden, en terecht. 30 studio's betekent 30 jonge starters die tegelijk het ouderlijk huis verlaten, met een gemiddelde woonduur van 2-3 jaar. Dit genereert een continue in- en uitstroom van 10-15 verhuizingen per jaar. Wij willen juist stabiliteit brengen in de wijk. 22 driekamerwoningen bieden een mix van leefstijlen en levensfases, met langere gemiddelde woonduur en minder mutatiedruk. Dit sluit aan bij wat omwonenden ons hebben meegegeven over wat zij belangrijk vinden voor hun buurt.

TOT SLOT

Het participatieresultaat - draagvlak bij de meerderheid van direct omwonenden en positieve inspraken in de commissievergadering - geeft ons vertrouwen dat wij de juiste afwegingen hebben gemaakt. Wij realiseren ons dat niet iedereen tevreden is, maar wij zijn ervan overtuigd dat dit plan de beste balans biedt tussen lokale wensen, gemeentelijke kaders en onze verantwoordelijkheid als corporatie voor betaalbare en toekomstbestendige woningen.

Met vriendelijke groet,
Rijnhart Wonen

[redacted]
directeur-bestuurder