

Technische vragen over lopende agendapunten

770



Datum	22 mei 2025
Steller vragen	Jolien Schroot
Over agendapunt	Informatiebrief 33 en brief 2755 huisvesting, projecten en interbestuurlijk toezicht

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk danwel mondeling te beantwoorden.

Naar aanleiding van beide brieven heeft de fractie van D66 technische en politieke vragen over de voortgang van de woningbouw in ons dorp. Hier onder de technische vragen. De politieke vragen worden gesteld in de commissie WRG.

1. Brief 2755 met de mededeling dat Voorschoten code rood heeft voor de huisvesting statushouders.
 - a) Wat, hoe en wanneer kunnen we ingrijpen door de provincie als gevolg van code rood verwachten? En welke consequenties heeft dit?
Antwoord: Indien op 1 januari 2026 de gemeente Voorschoten de achterstand op de taakstelling huisvesting asielzoekers niet heeft ingelopen, gaat de gemeente naar trede 6 op de interventieladder (indeplaatsstelling). Dit kan betekenen dat de provincie op kosten van de gemeente de benodigde huisvesting realiseert. De samenwerking met de woningcorporaties van dien aard is dat de verwachting is dat we de achterstand (grotendeels) gaan inlopen. Op dit moment staan van de 13 bij Holland Rijnland aangesloten gemeenten er 6 op trede vier, waaronder Voorschoten.
 - b) Zijn er opties om, naast permanenten woningen op het Oude Stationslaantje in plaats van flexwoningen, wel aan de Voorschotense taakstelling te voldoen?
Antwoord: Ja, de gemeente is samen met de woningcorporaties op dit moment bezig om aan de taakstelling te voldoen. Dit gebeurt door nauwe samenwerking tijdens het proces van matchen van sociale huurwoningen en te huisvesten gezinnen en ook nieuwe vormen van huisvesting. In Voorschoten bestaat de sociale huur voorraad uit relatief veel grotere gezinswoningen en minder kleine woningen geschikt voor alleenstaande statushouders. Daarom wordt in de toewijzing van statushouders met ander gemeenten geruild, zodat de beschikbare voorraad optimaal benut wordt.
 - c) Mede omdat blijkt dat dat er in Vlietwijk door corporatie Rijnhart 'dorpsvernieuwing' gaat plaats vinden, lijkt het aanbod Voorschotense huurwoningen tijdelijk af te gaan nemen omdat er wisselwoningen nodig zijn. Klopt die veronderstelling en welke gevolgen heeft dit voor deze taakstelling?
Antwoord: Het aanbod sociale huurwoningen neemt eerder toe dan af. Wel is het zo dat door de behoefte aan wisselwoningen de vraag naar sociale huurwoningen toeneemt. Deze wisselwoningen zijn in een later stadium nodig. Voor het inhalen van de achterstand op de taakstelling voor het 1^e half jaar van 2025 is de periode tot 1 juli cruciaal.

Informatiebrief 33

Starrenburg III

2. Hoe ziet de planning er uit? Wanneer wordt de 1^e paal geslagen en wanneer kan de laatst gereedkomende woning worden betrokken?

Antwoord: De Planning is recent door de ontwikkelaar aangepast. De gemeente heeft geëist dat er gezien de instabiele veengrond bij een gedeelte van het project er een degelijk vooronderzoek komt en dat de grond wordt voorbelast om verzakkingen in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen. De planning die de ontwikkelaar heeft gemaakt voor de voorbereiding van de monitoring blijkt te ambitieus geweest te zijn. Het kostte de ontwikkelaar een aantal maanden extra tijd om een partij te vinden met de juiste kennis en kunde die het binnen redelijke voorwaarden uit kon voeren. Sinds het tekenen van de A.O. eind 2024 is er gestart met het tenderen en vervolgens contracteren van een aannemer die het plan en uitvoering van de voorbelasting van het veengebied kon uitvoeren. Dat is inmiddels gelukt. Het vervolg van de planning bestaat uit een aantal fases:



1 ontwerp openbare ruimte: mei 2025- juli 2026

2 ontwerp woningen: juni 2025 – januari 2026

3 vergunningen: juli 2025 – januari 2026

4 contractvorming juli 2025 -juli 2026

5 aanbesteding realisatie augustus 2025 – juli 2026

6 realisatie/ start bouw oktober 2026 356 woningen worden in tranches opgeleverd.

Afhankelijk van de typologie kan men daarna rekenen met een bouwtijd van ca. 1,5 tot 2,5 jaar.

3. Wat zijn de belemmeringen voor de voortgang van de bouw en welke gevolgen kunnen deze hebben? Denk aan drinkwatervoorziening, waterzuiveringscapaciteit, netcongestie, stikstofbeperkingen, etcetera.

Antwoord: Het grootste risico zit hem in vooral in de voorbereiding en het voorbelasten, daarnaast is er sprake van een netcongestie. Er lopen zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente korte lijnen met de netbeheerder. Deze is op de hoogte van het plan, officieel kunnen ze echter pas aan de slag als er een huisnummer besluit is. Daarvoor moet de ontwikkeling in de fase van definitief ontwerp zijn/bij vergunningaanvraag. Daarnaast zijn er de problemen die ook bij andere projecten zich voordoen zoals onvoldoende verkoop, conjunctuurbewegingen en prijsvorming danwel beschikbaarheid van aannemers.

4. Welke opties zijn er om realisatie van de woningen te versnellen?

Antwoord: We hebben als gemeente maar beperkte mogelijkheden omdat dit soort trajecten afhankelijk zijn van anderen, waaronder andere overheden, derde commerciële partijen en nutsbedrijven. Daarnaast kent de capaciteit van de ambtelijke organisatie ook haar grenzen, ondanks de door de Raad ter beschikking gestelde additionele budgetten voor Woningbouw.

5. Wat kunnen wij als gemeente doen om realisatie te versnellen?

Antwoord: Wat binnen onze invloedssfeer ligt handelen wij zo snel mogelijk af. Als wij kennis nemen van mogelijke vertraging gaan we in overleg met de betrokken partijen om mee te denken / werken aan een oplossing.

Segaar/Arsenaal

Citaat uit de informatiebrief: "De provincie heeft een bezwaar ingediend, om af te dwingen dat 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Dat is de bedoeling van de ontwikkelaar, maar deze heeft het recht om naar een lager percentage terug te vallen conform de eerder gemaakte afspraken."

6. Wat betekent dit bezwaar van de provincie voor het huidige plan? Moet het plan worden aangepast waardoor realisatie langer duurt en de kosten hoger worden? En daarmee de koop- en huurlasten voor toekomstige bewoner zullen stijgen?

Antwoord: Dit bezwaar zou een vertraging kunnen betekenen, het is nog niet zeker of dat zo is. Het plan hoeft niet worden aangepast, de A.O. voorziet in twee opties; 30% sociale huur, waar de provincie mee instemt. En als terugval optie 15% sociale huur en 15% goedkope koop, waar de provincie niet mee instemt. Dit heeft geen direct nadelig effect op de lasten van de toekomstige bewoners.

7. Wat betekent deze zienswijze door de provincie voor andere projecten? Kan en gaat de provincie ingrijpen op eerder gemaakte afspraken? Denk bijvoorbeeld aan Noortveer waar ook 30 % sociaal gerealiseerd zou moeten worden?

Antwoord: Zolang er aan rijksbeleid wordt voldaan heeft de provincie geen reden tot indiening zienswijze.

8. Was dit bezwaar door de provincie eerder te signaleren en anders (lees sneller) op te lossen? Graag een toelichting.

Antwoord: Dit bezwaar door de provincie was niet eerder gesignaleerd. Zodra het bij de gemeente kenbaar is gemaakt, is hierop geacteerd.

9. Hoe ziet de planning er momenteel uit? Wanneer wordt de 1^e paal geslagen en wanneer kan de laatst gereedkomende woning worden betrokken?

Antwoord: De planning is volledig afhankelijk van de doorlooptijd van de procedure en inhoudelijke uitspraak van de Raad van Staten. Er zijn meerdere bezwaren bij de Raad van Staten ingediend. Op dit moment zijn derhalve deze vragen niet te beantwoorden.



10. Wat kunnen wij als gemeente doen om realisatie van het project te versnellen?

Antwoord: Zorgdragen voor een goede ruimtelijke onderbouwing en verweer voeren tegen de ingediende zienswijze conform landelijk beleid. Dit ligt bij de raad van State die is daarin alles bepalend. Daar is dus pas duidelijkheid over te geven als de uitspraak van de Raad van State er is.

Churchillplein en Aldi antwoorden

11. Welke gevolgen heeft het stopzetten van de samenwerking?

Antwoord: Mogelijk zullen Aldi en Woonzorg onafhankelijk van elkaar een nieuw principeverzoek indienen. Hierbij opmerkende, dat Woonzorg op deze locatie grondpositie heeft aan de Raadhuisklaan. Aldi heeft geen grondpositie op deze locatie.

12. Wanneer kan de Raad nadere informatie over aanpassing van het plan verwachten?

Antwoord: Dit is afhankelijk van een mogelijk nieuw te ontvangen principeverzoek van een initiatiefnemer.

13. Welke gevolgen heeft dit stopzetten voor de bewoners van de appartementen aan de Raadhuisklaan en worden zij hierover geïnformeerd?

Antwoord: Woonzorg, de eigenaar van de sociale huurwoningen aan de Raadhuisklaan, is gestart met een sociaal plan en daarmee het vinden van andere geschikte woonruimte voor de huidige bewoners. De huidige bewoners worden op diverse manieren op de hoogte gehouden van dit proces, om andere huisvesting voor ze te vinden. Er is ook 1 op 1 contact met de bewoners hierover. Of Woonzorg de huidige bewoners specifiek informeert, dat zij de samenwerking hebben opgezegd met Aldi voor het initiatief op het Churchillplein/Raadhuisklaan, is aan Woonzorg. Het sociaal plan is door Woonzorg in 2024 in gang gezet en wordt door Woonzorg nu voortgezet, los van het opzeggen van de samenwerking met Aldi. Voor de bewoners heeft het in die zin dus ook geen gevolgen, dat de samenwerking is opgezegd door Woonzorg met Aldi. Het vinden van nieuwe geschikte en passende huisvesting voor de huidige bewoners, is een langdurig traject dat met veel zorg wordt ingezet door Woonzorg. Er is periodiek overleg met Woonzorg waarbij de gemeente op de hoogte wordt gehouden van de lopende ontwikkelingen.

14. Hoe ziet de planning er momenteel uit? Wanneer wordt, naar verwachting, de 1^e paal geslagen en wanneer kan de laatst gereedkomende woning worden betrokken?

Antwoord: Hier is geen enkele duidelijkheid over te geven op dit moment. Woonzorg heeft aangegeven de samenwerking te stoppen met Aldi voor de ontwikkeling op het Churchillplein/Raadhuisklaan. Het College van B&W heeft op 19 mei 2025, een brief gestuurd naar Aldi en een brief naar Woonzorg, met de bevestiging dat de informatie is ontvangen dat de samenwerking is gestopt en of het gezamenlijke principeverzoek uit 2023 kan worden ingetrokken. De gemeente is nu in afwachting op de schriftelijk intrekking van het principeverzoek uit 2023 Aldi en Woonzorg voor de locatie Churchillplein/Raadhuisklaan.

Vlietwijk:

1. De wethouder heeft een informatiebrief aangekondigd. Hierin lezen we graag ook informatie over onbewoonbaar verklaarde woningen. Hoe kon dit gebeuren? Welke gevolgen voor bewoner(s) en omwonenden. Kan dit in de aangekondigde brief worden opgenomen?

Antwoord : Nadat Rijnhart Wonen de woningen heeft overgenomen van Woonzorg Nederland, is er bij een woning geconstateerd dat de funderingsbalk is gescheurd.

Dit heeft de woning verzwakt en heeft ervoor gezorgd dat Rijnhart Wonen de woning tijdelijk heeft moeten stabiliseren.

De woning is aan de buitenzijde verstevigd (de kopgevel), in verband met nieuwbouw werkzaamheden aan de overzijde.

Het is uiteindelijk de bedoeling dat de woning weer in een veilige conditie functioneert en weer verhuurd wordt.

Rijnhart Wonen heeft deze woning niet onbewoond verklaard, maar de woning tijdelijk uit de verhuur gehaald. De corporatie is samen met een constructeur en een extern bureau een plan



aan het opstellen, om de woning weer veilig te maken en te kunnen verhuren.

2. In een voormalig bedrijfspand (garage en kringloopwinkel) aan het Gerard Douplantsoen zijn woningen gerealiseerd. Is het college hiervan op de hoogte? Welke gevolgen heeft dit voor de parkeercapaciteit in de omgeving? Zoja, hoe wordt dit aangepakt?

Antwoord: Het college heeft vragen gesteld over deze kennelijke ontwikkeling en is in afwachting op antwoord.

Oude Stationslaantje:

3. Wanneer wordt de Raad het bopa voorgelegd conform beslispoint 2 uit amendement 293 dd 23 mei 2024? ("Te onderzoeken of aan het Oude Stationslaantje meer woningen kunnen worden gerealiseerd door een andere vorm van fundering toe te passen, waarbij de vestiging van 120 permanente sociale huurwoningen als wenselijke uitkomst wordt gezien, en de uitkomst van dit onderzoek mee te nemen in een aan de Raad voor te leggen verzoek tot bindend advies voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)").

Antwoord: Hier kunnen we op dit moment nog geen antwoord op geven. De betrokken woningcorporatie is verantwoordelijk voor de aanvraag van de bopa in overleg met de gemeente.

4. Hoe ziet de planning er momenteel uit? Wanneer wordt, naar verwachting, de 1e paal geslagen en wanneer kan de laatste gereedkomende woning worden betrokken?

Antwoord: Na het raadsbesluit is er een projectgroep opgestart om te onderzoeken hoe aan de opdracht van de raad uitvoering gegeven kan worden. Er is stedenbouwkundig gekeken hoe 120 permanente woningen het beste konden 'landen' op het kavel waarbij gekeken is naar betaalbaarheid, parkeren, verkeer, omgeving, massa, geluid en samenhang. Met deze bevindingen is er met een tweetal woningcorporaties gesproken. Daarbij is uiteindelijk Rijnhart als geïnteresseerde overgebleven. Met Rijnhart zijn we voornemens om (binnen de kaders van het Didamarrest) binnenkort een intentieovereenkomst af te sluiten. Dat geeft over en weer dan voldoende vertrouwen om het proces voort te zetten. Daarbij zullen we gezamenlijk optrekken om een uitwerkingskader vast te stellen voor het perceel. Dat proces verwachten we te kunnen starten in de tweede helft van 2025. Als alles volgens planning loopt komt medio 2026 een voorstel naar de gemeenteraad. Met het uitwerkingskader in de hand kan Rijnhart naar verwachting in 2027 een vergunning/Bopa aanvragen. Omdat het een stationsgebied is gaan we na het tekenen van de intentieovereenkomst samen met Rijnhart met Prorail om de tafel om te zien welke belemmeringen daar liggen. Verder spelen netcongestie en stikstof ook hier weer een rol. Op basis van de huidige kennis zouden de eerste woningen in de loop van 2029 kunnen worden opgeleverd.

Overig

5. Hoeveel woningen zijn/worden er tussen 2022 en ca 2026 in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd in ons dorp? Denk aan het omvormen van bedrijfsruimte tot woonruimte en (ver)nieuwbouw van kleine percelen.

Antwoord: Dit antwoord is niet te geven, bij diverse woningbouwprojecten is niet duidelijk of dat al dan niet valt onder dat wat in de vraag wordt bedoeld (bijv. Beresteijn, Bijdorp). De initiatieven zijn overigens vaak geen vorm van particulier opdrachtgeverschap, maar van commerciële ontwikkelaars.

6. Om welk marktsegment gaat het hierbij? (sociaal, midden, hoog, koop, huur)

Antwoord: zie antwoord onder de voorgaande vraag.

7. Ambtelijke capaciteit: Wordt er voor gezorgd dat kleine particuliere projecten van 1 of enkele woningen niet ten koste gaan van grotere projecten met circa 10 of meer woningen? Graag een toelichting.

Antwoord: Dergelijke kleine initiatieven worden via een vooroverleg ingediend en met een ambtelijk advies voorgelegd aan de bestuurlijk portefeuillehouder. Dit advies betreft een quickscan vanuit verschillende disciplines, waardoor een initiatiefnemer vrij snel weet of zijn

Technische vragen over lopende agendapunten

770



initiatief kansrijk is en hoe het initiatief eventueel mogelijk wordt. Er is op dit moment voldoende ambtelijke capaciteit om de aanvragen binnen een redelijke termijn te behandelen.

8. Woningzoekenden willen graag weten wanneer een woningbouwproject bij benadering gerealiseerd wordt. Dat is nu nergens te vinden in de openbare stukken. Kan die planning in de tabel op de laatste pagina van informatiebrief 33 worden toegevoegd? Indien dat niet kan graag een toelichting.

Antwoord: Op de website van de gemeente staan de actuele projecten vermeld en wordt ook de verwachte oplevering vermeld. Er wordt gecheckt of deze volledig is.

9. Hoe gaat het met de versnellingstafel woningbouw in Holland Rijnland? Wordt bijvoorbeeld besproken welke projecten in Holland Rijnland met voorrang worden gebouwd om de woningnood zo optimaal mogelijk te verlichten? Kan de Raad, kunnen de regionale Raden invloed uitoefenen zodat een (nog) beter resultaat van deze versnellingstafel wordt behaald?

Antwoord: Waar mogelijk en zinvol wordt gebruik gemaakt van regionale versnellingstafel. Periodiek worden met de voorzitter van de versnellingstafel besproken.

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):