

Technische vragen over lopende agendapunten

713



Datum	3 september 2024
Steller vragen	Ad de Graaf
Onderwerp	Uitwerkingskader Raadhuislaan 41 – 47

Ter voorbereiding op de bespreking in de commissie WRG van 5 september 2024 van agendapunt 6 (uitwerkingskader Raadhuislaan 41 -47) verzoekt de PvdA om een reactie op de volgende vragen.

1

Artikel 5.3 van de intentieovereenkomst van september 2021 tussen de gemeente Voorschoten en Niersman projectontwikkeling B.V. regelt dat deze overeenkomst in ieder geval van rechtswege na 12 maanden eindigt. Artikel 5.4 bepaalt dat de duurovereenkomst bij schriftelijke overeenstemming tussen Partijen kan worden verlengd.

Is de van rechtswege beëindigde overeenkomst per september 2022 beëindigd, dan wel is de duur van deze overeenkomst bij schriftelijke overeenstemming tussen partijen verlengd? Indien het antwoord op de laatste vraag 'ja' is, wanneer is de overeenkomst schriftelijk verlengd en wanneer is de raad hierover schriftelijk geïnformeerd?

De intentieovereenkomst is schriftelijk verlengd en geldig tot nieuwe datum 1 september 2025. De laatste verlenging deed stand via een allonge getekend op 8 juli 2024. De gemeenteraad is hierover niet geïnformeerd omdat dit een bevoegdheid van het college is en de inhoudelijke strekking van de intentieovereenkomst ongewijzigd is gebleven.

2

Het college schrijft dat het voor de levensvatbaarheid van het project noodzakelijk is om voldoende (winstgevende) woningen te realiseren als kostendrager van het gezondheidscentrum.

2.1 Betekent dit dat eigenaren en huurders van woningen meer zullen moeten betalen aan huur- dan wel koopsom dan in het geval het pand uitsluitend voor woningbouw zou worden gebruikt?

Nee, de woningen worden op zichzelf niet duurder. Het betekent dat we geen mogelijkheid zien om het aandeel aan sociale- en middendure woningen groter te maken. Voor 25% van de woningen zal een sociale huurgrens gelden en voor 10% van de woningen zal een midden dure huurgrens gelden, zoals omschreven in het Uitwerkingskader. De resterende 65% van de woningen valt in het vrije segment. Daarbij kan worden uitgegaan van een marktconform aanbod.

2.2 Heeft het college hier zelf onderzoek naar gedaan of is deze uitspraak gebaseerd op onderzoek van Niersman Projectontwikkeling B.V. ?



In 2022 heeft het college een onderzoek laten uitvoeren dat inzicht gaf in de mogelijke kosten en opbrengsten van het project. De inzichten uit dit onderzoek, de gesprekken met de initiatiefnemer, de ervaringen die er zijn in andere bouwprojecten en het feit dat er reeds een intentieovereenkomst was, zijn voor het college reden om hogere sociale- en middenhuur percentages in combinatie met een gezondheidscentrum niet als haalbaar te zien.

2.3 Heeft het college zich ervan vergewist of een project zoals beoogd met een gezondheidscentrum en woningen financieel onhaalbaar is wanneer uitgegaan wordt van de verdeling 30% sociale huur, 35% middensegment en 35% vrije sector? En zo ja, op welke wijze?

Zie beantwoording op vraag 2.2.

3

Uitgegaan wordt van de totstandkoming van een gezondheidscentrum met een vloeroppervlak van ongeveer 1.900 m². Aangenomen mag worden dat deze 1.900m² gebaseerd is op een indicatie van gebruikers en het daaraan gekoppelde vloeroppervlak.

3,1 Zijn er inmiddels (intentie-)afspraken gemaakt met belangstellende gebruikers van het gezondheidscentrum? Welk vloeroppervlak is hiermee verbonden?

De toekomstige gebruikers (zorgverleners) van het gezondheidscentrum hebben hun wensen (oftewel 'programma van eisen') voor de toekomstige huisvesting aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt. De genoemde 1.900 m² is dus inderdaad gebaseerd op een indicatie van de gebruikers. De gemeente heeft geen inzicht in eventuele schriftelijke afspraken tussen de eindgebruikers en de initiatiefnemer, want dit betreft een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de gemeente geen partij is.

3.2 Is onze vooronderstelling juist dat Niersman Projectontwikkeling B.V. de initiator en gesprekspartner is van partijen in de eerstelijnszorg die een overstap naar het gezondheidscentrum willen maken dan wel overwegen?

Dat klopt. De initiatiefnemer (Niersman Projectontwikkeling B.V.) is de gesprekspartner voor de eindgebruikers. Zijn zullen onderling een overeenkomst sluiten over het toekomstige gebruik van het pand.

3.3 Wanneer valt te verwachten dat duidelijk is welke voorzieningen/partijen in de eerstelijnszorg zich in het gezondheidscentrum zullen vestigen?

De beoogde toekomstige voorzieningen zijn bekend. Het gaat om verschillende huisartsen, een diëtist, een fysiotherapeut en een apotheek. Zij zijn al geruime tijd in beeld als toekomstige gebruiker van het gezondheidscentrum en hebben hun wensen/eisen voor de toekomstige huisvesting ingebracht ten behoeve van het ontwerpproces.

Technische vragen over lopende agendapunten

713



Het uitwerkingskader geeft de initiatiefnemer en andere belanghebbenden houvast over wat gebouwd kan worden, zo lezen we in het raadsvoorstel. Wat is de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke betekenis van het uitwerkingskader voor gemeente en voor Niersman? Welke rechten kan Niersman aan het uitwerkingskader ontlelen? Welke rechten kan de gemeente aan het uitwerkingskader ontlelen?
(Duidelijk moge zijn dat deze vragen in het bijzonder relevant zijn indien uit de antwoorden op vraag 1 mocht blijken dat er geen intentieovereenkomst meer is omdat die van rechtswege is ontbonden en niet schriftelijk is verlengd).

Het Uitwerkingskader wordt eenzijdig door de gemeenteraad vastgesteld en betreft dus geen wederzijdse overeenkomst. Het zal gebruikt worden om de privaatrechtelijke anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vorm te geven. Ook zal het worden gebruikt bij de beoordeling door gemeente in de publiekrechtelijke ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning of omgevingsplan). In die hoedanigheid draagt het bij aan de publiekrechtelijke rol van de gemeente om een 'evenwichtige toedeling van functies' tot stand te laten komen in een (gewijzigd) Omgevingsplan.

Het Uitwerkingskader is tot stand gekomen in afstemming met de initiatiefnemer. De inhoud wordt dus wederzijds als haalbaar en wenselijk gezien. Met vaststelling van het Uitwerkingskader door de gemeenteraad mag de initiatiefnemer erop vertrouwen dat gemeente niet tijdens het nog te doorlopen ontwerpproces eenzijdig uitgangspunten wijzigt. In het Uitwerkingskader is wel vastgelegd dat de gemeente verwacht dat binnen twee jaar een aanvraag tot publiekrechtelijk besluit (omgevingsvergunning of -plan) wordt ingediend. Als dat niet lukt, wil de gemeente de uitgangspunten kunnen heroverwegen als daar aanleiding voor is.