

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 17 maart 2026
Nummer 4445
Onderwerp Raadsbrief Wensen- en bedenkingen gebruiksoppervlakte sociale segment
Diaconessenhuis

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

Het Diaconessenhuis en de omliggende grond in Voorburg was eigendom van Reinier de Graaf Groep. Reinier de Graaf heeft de gemeente benaderd, omdat er voornemens waren om het vastgoed te verkopen. Het college heeft met Reinier de Graaf een intentieovereenkomst afgesloten op 2 juni 2021. Tijdens de intentiefase is een participatietraject met omwonenden doorlopen en is een kavelambitie opgesteld, waarin de randvoorwaarden, ambities en wensen zijn omschreven. Deze kavelambitie (raadsvoorstel 3066) is d.d. 17 januari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad (ter informatie het besluit en het dossier als bijlage toegevoegd).

Reinier de Graaf heeft vervolgens het vastgoed verkocht aan Woonhave Ontwikkeling BV.

Woonhave Ontwikkeling BV heeft extra ambities. Deze extra ambities zijn geformuleerd in een samenwerkingsovereenkomst en het college is deze overeenkomst op 15 mei 2024 aangegaan met Woonhave Ontwikkeling BV. Deze extra ambities zijn onderzocht en verwerkt in een zogeheten Optimalisatiebijlage (raadsvoorstel 4227). Op 23 september 2025 heeft de gemeenteraad de Geoptimaliseerde Kavelambitie unaniem vastgesteld (ter informatie zijn het besluit en het dossier als bijlage toegevoegd).

Op dit moment wil het college een anterieure overeenkomst met Woonhave Ontwikkeling BV aangaan, zodat er gestart kan worden met de verdere planuitwerking en de planologische procedure. In de anterieure overeenkomst wordt aangegeven dat Geoptimaliseerde Kavelambitie leidend is. In de Geoptimaliseerde Kavelambitie wordt verwezen naar de Verordening sociale en middeldure woningbouw LV 2022. Het bouwplan voldoet aan deze eisen, maar het college moet gebruik maken van de in artikel 23 opgenomen hardheidsclausule. Hierover wordt de raad in deze brief geïnformeerd.

Met deze brief wordt de raad uitgenodigd om gevolgen van nieuwe wetgeving te betrekken bij het bouwplan voor het Diaconessenhuis.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

Met de Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 de middenhuur gereguleerd binnen het woningwaarderingssysteem (WWS). Hierop is per 8 juli 2025 de minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte voor sociale en middeldure woningbouw gewijzigd in de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 (dossiernummer 4264). De minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte voor het sociale segment is verlaagd van 55 m2 naar 45 m2. Deze wijziging is, op grond van overgangsrecht, echter niet van toepassing op initiatieven zoals deze waarover al eerder afspraken zijn gemaakt. In het woonprogramma-model van Diaconessenhuis wordt 45 m2 gebruikersoppervlak het (gemiddeld) uitgangspunt voor het sociale segment. Dit is in overeenstemming met het gewijzigde gemiddelde gebruiksoppervlak. Omdat voor dit initiatief op grond van het overgangsrecht nog 55 m2 als gemiddeld gebruiksoppervlakte geldt, is sprake van een afwijking van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 waarvoor de hardheidsclausule moet worden toegepast.

In de eerst mogelijke vergadering van de commissie Omgeving kunnen de commissieleden eventuele wensen en bedenkingen kenbaar maken aan het college door deze raadsbrief te agenderen. De wensen en bedenkingen gaan uitsluitend over de hardheidsclausule. De al vastgestelde dossiers zijn enkel ter informatie voor de nieuwe gemeenteraadsleden toegevoegd.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief

- 3066 Raadsvoorstel Vaststellen Kavelambitie Diaconessenhuis
- 3066 Raadsbesluit Vaststellen Kavelambitie Diaconessenhuis
- 3066 Kavelambitie Diaconessenhuis
- 4227 Raadsvoorstel Vaststellen planoptimalisatie Diaconessenhuis
- 4227 Raadsbesluit Vaststellen planoptimalisatie Diaconessenhuis
- 4227 Optimalisatiebijlage Diaconessenhuis