



MEMO

Datum: donderdag 10 juni 2021
Aan: Gemeenteraad Voorschoten
Van: Wethouder Cramwinckel
Onderwerp: Verduidelijking cijfers ten behoeve van de Raadsvergadering van 10 juni 2021

Geachte Raad,

Tijdens de commissie WRG van 3 juni jl. heeft uw commissie enkele verduidelijkende en technische vragen gesteld ten behoeve van de vergadering van 10 juni. De technische vragen van de Partij van de Arbeid hebben wij separaat beantwoord en uw raad doen toekomen. Na telefonisch overleg met verschillende woordvoerders hebben wij onderstaand memo opgesteld om uw Raad de gewenste verduidelijking te geven.

Toelichting cijfers plancapaciteit

In de raadscommissie WRG van 3 juni jl. zijn vragen gesteld over de cijfers in het raadsvoorstel, de bijlage bij het raadsvoorstel en de antwoorden op de technische vragen. Met onderstaande toelichting proberen wij duidelijkheid te geven over hoe cijfers gelezen moeten worden.

Doelstelling sociale huurwoningen.

Gevraagd is naar de doelstelling op sociale huurwoningen, met dien verstande dat op basis van berekeningen een aantal van 271 sociale huurwoningen het streefaantal zou zijn. In de presentatie van de woningmarktmonitor is een prognose van 260 genoemd.

In de actualisatie van de woonvisie van april 2019 is opgenomen een doelstelling van 71 sociale huurwoningen plus een extra taakstelling van 150 sociale huurwoningen. Samen dus 221 te realiseren sociale huurwoningen. In onze beantwoording op technische vragen van de PvdA is dit aantal bevestigd.

Tijdens de commissiebehandeling is geconstateerd dat de plancapaciteit toeneemt van ca. 700 naar ca. 900. Als we uitgaan van 25% sociale huur op die toename van de plancapaciteit, dan zou een doelstelling van 271 woningen puur rekentechnisch logisch zijn.

In de presentatie van de woningmarktmonitor is een prognose van de toename van de plancapaciteit aangegeven, namelijk van 788 naar ca. 911 te realiseren woningen.

Bovengenoemde rekentechnische benadering zou dan naar beneden bijgesteld moeten worden

Wij zien in de praktijk dat cijfers in beweging zijn/kunnen zijn tot het moment dat de gemeente en de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst op het betreffende project hebben gesloten. Dan is een programma op dat project ook echt hard. Voor het college is het percentage sociale huurwoningen op de projecten leidend. Valt de plancapaciteit hoger uit, dan realiseren we ook meer sociale huurwoningen. Valt de plancapaciteit lager uit, dan werkt dat ook door in de het aantal sociale huurwoningen. We kunnen ons echter niet vastleggen op één cijfer als ware dat de enige waarheid. Het lijkt ons, gezien de onzekerheden op enkele projecten én de prognose uit de woningmarktmonitor wenselijk 260 sociale huurwoningen als doelstelling aan te houden, met de kanttekening dat deze niet in beton is gegoten. Dit met de afspraak dat, als er vanuit de projecten aanleiding is om deze doelstelling bij te stellen, de raad hierover in het kader van de reguliere voortgangsrapportages wordt geïnformeerd. In het raadsvoorstel is opgenomen dat wij technische briefings met de raad als mogelijkheid zien om de raad vertrouwelijk te informeren over de stand van zaken van projecten en de risico's van projecten.

In het verlengde van het bovenstaande willen wij duidelijkheid verschaffen hoe wij tegen de extra taakstelling van 150 sociale huurwoningen aankijken. We hebben al aangegeven dat de actualisatie van de woonvisie van april 2019 voor ons het ijkmoment van de extra taakstelling. Bij deze actualisatie is een projectenlijst met een geprognostiseerd programma opgenomen. Wij zien projecten die niet in deze actualisatie waren opgenomen en/of een toename van het woningbouwprogramma op een project ten opzichte van dat ijkmoment als een bijdrage aan die extra taakstelling van 150 sociale huurwoningen.

Onduidelijkheid over cijfers.

In de commissie van 3 juni jl. is ook gesproken over onduidelijkheid over cijfers. Dit manifesteerde zich o.a. bij de cijfers rondom Starrenburg III.

Ten tijde van het ijkmoment kende Starrenburg III een prognose van 250 woningen.

In de planlijst die de raad eerder dit jaar heeft ontvangen stond het programma voor dit project op 325 woningen. Het spreekt voor zich dat het aantal sociale huurwoningen, gerekend vanuit het vastgestelde percentage, toeneemt van 38 woningen naar 49 woningen. .

Wij constateren ondertussen dat de gemeente is nog met partijen in onderhandeling is. De cijfers zijn dus nog steeds in beweging. Zie het meest recente cijfer uit de beantwoording van de technische vragen voor de cie. WRG van 3 juni 2021.

Sommige stukken zijn tussentijds aangepast waardoor er verschillende aantallen in de stukken staan. Wat betreft de 150 woningen extra sociaal betekent dit dat zij tot nu toe te vinden zijn in:

PROJECT	AANTAL EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN
Intratuin	15 (programma staat vast)
Starrenburg III	18
Jan Wagtendonkstraat	40
Bijdorp	30
Prof. Einsteinlaan	6 (programma staat vast)

Hierbij past de kanttekening dat bij de projecten waarvoor het programma nog niet vast staat de onderhandelingen over een finaal programma nog lopen en ze met enkele woningen kunnen wisselen. Deze aantallen zijn ook aangepast voor u in het Raadsvoorstel. Daarnaast zijn de aantallen extra sociaal ook opgenomen in een extra kolom in Bijlage 1 van het Raadsvoorstel.

Wanneer is hard ook echt hard?

Naar aanleiding van de presentatie over de woningmarktmonitor is de vraag gesteld of aangegeven kon worden welke projecten (plancapaciteit) hard en welke zacht. Zoals eerder aangegeven in deze notitie is aangegeven is de plancapaciteit waarover een overeenkomst is afgesloten als hard aan te merken. Denk daarbij dus aan: Intratuinlocatie, Segaar/Arsenaal, Professor Einsteinlaan, Forescate. Ook Bijdorp, waarvoor nog geen overeenkomst voorligt, maar wel een concept ontwerp bestemmingsplan gereed is, kan als hard plan worden gezien. De planlijst die naar de provincie is gestuurd en waarover uw raad is geïnformeerd bevat alleen harde plannen en dient bij eerstvolgende actualisatie dan ook met huize Bijdorp te worden aangevuld.

In de commissie is in het verlengde van de insprekers gesproken over de Jan Evertsenlaan en de Jan Wagtendonkstraat. Wat ons betreft staat staan deze locaties niet ter discussie. Het exacte aantal woningen op deze locaties daarentegen kunnen wij, vooruitlopend op de gewenste participatie, hier niet noemen. De locaties zijn hard, de cijfers nog indicatief en dus zacht. In een vertrouwelijke technische sessie kunnen wij uw Raad per project uitleggen waar we staan.

Wethouder Cramwinckel

