

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

397



Datum	5 juni 2021
Steller vragen	Conny van der Krogt
Over agendapunt	Raadsvergadering 10 juni 2021, ag.punt 17; Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouw 5 eengezinswoningen Leidseweg 104

Vraag 1:

- De 5 woningen voldoen volgens het raadsvoorstel aan de opgave vanuit de algemene woningbouwbehoefte. In bijlage 1 is de oplegnotitie uit 2014 toegevoegd. Een ander document is de 'Ruimtelijke Onderbouwing Leidseweg 104' uit februari 2021. Dit is een andere onderbouwing dan die in het raadsvoorstel wordt genoemd. Welk voorstel ligt nu ten grondslag aan dit Raadsvoorstel? Is de wethouder het met mij eens dat de oplegnotitie uit 2014 uit het raadsvoorstel verouderd is?

Antwoord: De ruimtelijke onderbouwing van 2021 is de grondslag, de oplegnotitie uit 2014 ook, want de uitgangspunten daaruit zijn in de planontwikkeling meegenomen, de oplegnotitie is gedeeltelijk verouderd nl. voor wat betreft de sociale component en verevening, daarvoor wordt verwezen naar de memo die als bijlage bij de beantwoording van de vragen is gevoegd.

Vraag 2:

- De woningen vallen allemaal boven het middensegment en hebben een totale oppervlakte van 774 m². Is het niet mogelijk geweest om hier woningen te plaatsen voor andere doelgroepen dan de woningen die nu gebouwd worden? Is het bijvoorbeeld mogelijk dat er 4 woningen worden gebouwd volgens de afmetingen die nu worden gesteld en 1 woning zo wordt gebouwd dat er 2 kleinere woningen voor sociale woningbouw in aanmerking kunnen komen?

Antwoord: dit is niet eerder op deze wijze besproken met de ontwikkelaar. Dit is ook niet af te dwingen van ontwikkelaar. Er is immers geen beleid van kracht op grond waarvan dit afgedwongen kan worden. Verwezen wordt naar de memo die als bijlage bij de beantwoording van deze vragen is gevoegd. Voor wat betreft het aanpassen van het plan is dit niet mogelijk. Dit is een traject dat al in 2014 is ingezet, waar al uitgebreide afspraken over zijn gemaakt in het verleden en waar al 8 jaar deze lijn wordt aangehouden.

Vraag 3:

Het project Leidseweg 104 levert geen sociale woningbouw en geen middensegment woningen op. Is dit aanleiding voor een bijdrage aan het Vereveningsfonds volgens artikel 6 van de Doelgroepenverordening?

Antwoord: de Doelgroepenverordening dient nader uitgewerkt te worden in de beleidsregel. Het Vereveningsfonds is op dit moment nog niet ingesteld. Er wordt op dit moment gewerkt aan de beleidsregel waarin dit vastgelegd wordt. Verwacht wordt dat de beleidsregel na de zomer aan het

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

397



college voorgelegd kan worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de memo die als bijlage bij de beantwoording van deze vragen is gevoegd.

Vraag 4:

- In het voorstel wordt gesproken over 10 extra parkeerplaatsen? Wordt er bij het aanleggen van deze parkeerplaatsen rekening gehouden met een waterdoorlatende ondergrond/ 'opensteense' bestrating?

Antwoord: de gemeente en het waterschap hanteren regels m.b.t. verhardingen en waterdoorlatendheid. Daaraan wordt voldaan.

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):



MEMO

Datum: maandag 17 mei 2021
Aan: Wethouder Cramwinckel
Van: Terry Verbruggen
Cc: Arnold Devilee, Ron Piepers
Onderwerp: Woningbouwproject Leidseweg 104

Ik zet in deze memo voor u uiteen welke actuele juridische kaders van toepassing zijn ten aanzien (het afdwingen) van de bouw van sociale woningen. Daarnaast leg ik de verbinding tussen de juridische kaders en hetgeen in de oplegnotitie van 10 november 2014 is opgenomen ten aanzien van dit woningbouwplan. Tenslotte ga ik in op de geschiedenis van het Volkshuisvestingsfonds in de gemeente Voorschoten.

1. Juridische kaders ten aanzien van afdwingen bouw van sociale woningen

Op grond van het bepaalde in artikel 1.1.1. Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) kan de bouw van een aantal type sociale woningen afgedwongen worden en vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat dit wordt mogelijk gemaakt door vastgesteld beleid.

In de gemeente Voorschoten wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van dit beleid. Tot op het moment waarop dit beleid is vastgesteld bestaat er juridisch geen mogelijkheid voor de gemeente om de bouw van sociale koop- of huurwoningen danwel middeldure woningen af te dwingen van een ontwikkelaar.

Conclusie

Op dit moment bestaat er juridisch geen grondslag voor het afdwingen van de bouw van een bepaald percentage sociale woningen in dit specifieke woningbouwplan aan de Leidseweg 104.

Er bestaat daarmee evenmin een juridische grondslag voor het vorderen van een bijdrage vanwege het feit dat er onvoldoende sociale woningbouw in dit specifieke woningbouwplan gerealiseerd zou worden.

2. Oplegnotitie Leidseweg 104 d.d. 10 november 2014

Het volgende stuk tekst uit de oplegnotitie is relevant:

“Tegen de beoogde woningtypen is (vanuit volkshuisvesting) geen bezwaar. Volgens de laatste onderzoeken is de realisatie van eengezinswoningen in Voorschoten meer dan kansrijk. Op dit moment is het zo dat elke ontwikkelaar van woningen in Voorschoten minimaal 30% van de woningen in het sociale segment dient te realiseren. (Woonvisie Voorschoten). Ontwikkelaars die minder dan 30% sociaal opleveren, moeten 15.000 per niet-gerealiseerde sociale woning afdragen aan het volkshuisvestingsfonds.

Op dit moment wordt in de regio gesproken over nieuwe uitgangspunten ten aanzien van het noodzakelijke percentage. Ook een ondergrens aan het aantal woningen lijkt wenselijk. Hierover bestaat op dit moment echter geen zekerheid.

De gemeenten hebben in de regio afspraken gemaakt over het maximaal aantal te bouwen woningen in de verschillende gemeenten. Wat betreft aantallen is er regionaal een grens van 10 woningen afgesproken waaronder het regionaal is vrijgesteld. De locatie is verder binnenstedelijk, en sluit zo aan op het beleid van

de Provincie om de vraag naar functies eerst binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen.

De beoogde woningen zijn derhalve programmatisch akkoord. Er dient wel rekening houden te worden met het feit dat minimaal 30% van de woningen in het sociale segment gerealiseerd dient te worden, of dat een bijdrage aan het volkshuisvestingsfonds geleverd dient te worden”.

Hieruit blijkt dat het bouwplan in 2014 qua type woningen akkoord bevonden is. Er is, sinds de indiening van dit initiatief, nooit bediscussieerd of het type woningen (rijwoningen vrije sector) ter plaatse passend is.

Zoals eerder aangegeven in deze memo is er op dit moment geen beleid of rechtsgrond waarmee de bouw van sociale woningen of de afdracht van een bijdrage indien er geen/onvoldoende sociale woningen worden gerealiseerd afgedwongen kan worden.

Dit is de reden dat hierover geen afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt.

3. Geschiedenis Volkshuisvestingsfonds

Op 6 juli 1995 heeft de gemeenteraad besloten tot het instellen van een Volkshuisvestingsfonds. Dit fonds was bedoeld voor volkshuisvesting en voor sociale woningbouw en opgericht ter overname van de weggevallen subsidiestromen zoals bedoeld in het Besluit Woongebonden Subsidies.

Op 17 december 2009 heeft de raad ingestemd met een aanpassing van de bestedingsregels van het fonds. Het doel daarvan was om de voorraad sociale woningbouw in Voorschoten op peil te houden en om oneigenlijk gebruik van het fonds tegen te gaan. Daarnaast was een doel om te streven naar een gevarieerde samenstelling van de bevolking in de gemeente. De bestedingsregels waren vanaf toen als volgt:

De gelden konden ingezet worden:

1. Ter bevordering van het eigen woningbezit van starters op de woningmarkt (startersleningen)
2. Teneinde minimaal 30% sociale woningbouw in nieuwe projecten (zowel koop als huur) te realiseren
Indien een woningbouwvereniging meer dan 30% van de woningen in een project als sociaal realiseerde kon ze voor het percentage boven de 30% subsidie aanvragen uit het Huisvestingsfonds.
Indien een marktpartij minder dan 30% sociaal in een project realiseerde dan moest een bijdrage van € 15.000,-- per niet gerealiseerde sociale woning in het volkshuisvestingsfonds worden gestort. Deze bijdrage diende in een anterieure overeenkomst vastgelegd te worden.
3. Als bijdrage aan woningaanpassing en openbare ruimte in het kader van leefbaarheid en veiligheid
4. Voor uitponden
Bijdrage uit het fonds mogelijk indien beleggerswoningen naar woningbouwverenigingen gaan. En boete mogelijk indien sociale woningen binnen 10 jaar aan een belegger verkocht worden.
5. Voor bijzondere aanvragen;

Woonvisie van 2010-2014

Volkshuisvestingsfonds wordt gecontinueerd.

Woonvisie 2016-2019

De woonvisie 2010-2014 wordt ingetrokken gelijktijdig met de vaststelling van de woonvisie van 2016-2019. In deze woonvisie wordt nog wel melding gemaakt van de noodzaak om sociale woningbouw te bouwen.

Voor de ontwikkelingen bij de Intratuin, Segaarterrein en Starrenburg III wordt vastgehouden aan de eis van 15% sociale huur en 15% sociale koopwoningen.

Er wordt echter geen boete meer opgelegd indien er niet voldaan wordt aan deze eis. Voor andere ontwikkelingen moet de raad toetsen of voldaan is aan de regionale afspraken op dit vlak.

De regionale afspraken spitsen zich toe op woningbouwplannen met tenminste 10 woningen.

Woonvisie 2019-2022

In de Woonvisie van 2019-2022 wordt aangegeven dat er gewerkt gaat worden aan het opstellen van een Doelgroepenverordening en een beleidsregel waarin onder andere het instellen van een vereveningsfonds wordt geregeld.

De Doelgroepenverordening is door de raad vastgesteld op 10 december 2020. In artikel 6 van deze verordening staat:

De gemeenteraad stelt een vereveningsfonds woningbouw in. Het college is bevoegd om dit nader uit te werken in de 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2020'. Er wordt ingezet op tenminste 25% sociale huurvoorraad en 20% middensegment, te weten middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van genoemde beleidsregel. De verwachting is dat deze kort na de zomer aan het college ter besluitvorming wordt voorgelegd.