



Schriftelijke vragen

ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	Dinsdag 9 november 2021	Datum verzending	15 november 2021
Nummer vraag	227	Behandelaar	Martin Mulder
Ons zaaknummer	Z/21/059157/272438	Portefeuillehouder	Weth. Cramwinckel
		Bijlage	1
Onderwerp	VVD-vragen voortgang Raadhuislaan i.r.t. gezondheidscentrum		

Geachte Raad,

Door de VVD-fractie zijn op maandag 18 oktober 2021 vragen gesteld met betrekking tot voortgang van het project Raadhuislaan in relatie tot de urgentie van een gezondheidscentrum in dit plan. De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

De vragen 1, 3, 4, 7 en 8 hebben allemaal betrekking op het afwegingskader (woningbouw)projecten dat in de raad is besproken. Juist vanuit die context hebben wij deze vragen gebundeld beantwoord.

Vraag 1 Is het juist dat de prioriteitstelling van voornoemd project is gesteld op prioriteit 3?

Vraag 3. Is het juist dat deze lage prioriteitstelling en dreigende vertraging van dit project een gevolg is van de beperkte capaciteit van het ambtenarenapparaat?

Vraag 4. Voor zover vraag 3 ontkennend wordt beantwoord wat is dan de reden van de verlaagde prioriteitstelling?

Vraag 7. Wat zijn de afwegingen van het College geweest om gezien de beperkte ambtenarencapaciteit juist voor dit project te kiezen voor een lage prioriteitstelling?

Vraag 8. Indien de beperkte ambtenarencapaciteit de oorzaak is van de lage prioriteitsstelling van dit project en de daaruit voortvloeiende vertraging hiervan, waarom heeft het College de Raad hierover dan niet geïnformeerd?

Antwoorden:

Ja, het is juist dat de prioriteitsstelling van dit project op prioriteit 3 is gesteld. Deze prioriteitstelling is in juni 2021 met instemming van de gemeenteraad vastgesteld. Bij het afwegingskader en de wijze van prioriteren is nadrukkelijk ingezet op de projecten die het meest bijdragen aan onze beleidsdoelstellingen. De belangrijkste beleidsdoelstelling is de realisatie van grote aantallen woningen, waarvan een substantieel deel in het betaalbare segment.

Het afwegingskader (woningbouw)projecten schetst de hoofdpunten van het woonbeleid en de argumenten c.q. criteria die voor de prioritering van projecten belangrijk zijn.

De uitwerking afwegingskader (woningbouw)projecten is volledigheidshalve als bijlage bij deze beantwoording gevoegd. Uit deze in juni 2021 vastgestelde uitwerking van het afwegingskader kan geconcludeerd worden dat sedert juni 2021 geen sprake is van een verlaagde prioriteit op het project Raadhuislaan.



Anders dan in vraag 7 wordt gesuggereerd betreft het afwegingskader en de wijze van prioriteren niet alleen de afwegingen van het college. De raad heeft ingestemd met het afwegingskader en daarmee de afwegingen van het college gevolgd.

De raad heeft met de discussie in de commissie WRG van april 2021 en in de behandeling van de raad van juni 2021 een duidelijk beeld gekregen van alle projecten in het afwegingskader. De raad heeft toentertijd geen aanleiding gezien het project Raadhuislaan een hogere prioriteit te geven.

Vraag 2. Is het juist dat door deze lage prioriteitstelling er vertraging ontstaat in de realisatie van dit project?

Antwoord 2. Nee, in het afwegingskader dat door de raad in juni 2021 is besproken en onderschreven had dit project al prioriteit 3. Inmiddels is een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer ondertekend als basis voor de verdere voortgang. Daarnaast is een start gemaakt met het stedenbouwkundig plan.

Vraag 5. Hoe verhoudt zich de beperkte capaciteit van het ambtelijk apparaat tot de eerder door de raad beschikbaar gestelde gelden tot uitbreiding van het ambtelijk apparaat om juist met het oog op de realisatie van de bouwprojecten extra capaciteit in te huren?

Antwoord 5. De raad heeft versnellingsgeld). Hiervan is vooral juridische capaciteit en plancapaciteit/een projectleider ingehuurd. Ook met deze extra inhuur is de personele capaciteit eindig.

Vraag 6. Is het college niet van oordeel dat juist gelet op de grote zorgbehoefte en de vergrijzing van de gemeente Voorschoten er juist alle reden is om aan dit project juist prioriteit 1 te geven in plaats van 3?

Antwoord 6. Nee. De criteria uit het afwegingskader zijn leidend. Bovendien speelt mee dat er, naast Raadhuislaan, meer projecten zijn waarbij wordt ingespeeld op de toenemende vergrijzing en zorgbehoefte. Denk aan huize Bijdorp (hoge prioriteit), Foreschate (modernisering en uitbreiding verzorgingshuis is concreet gaande) en huize Beresteyn (realisering is aanstaande).

De vragen 9 en 10 hebben we samen genomen omdat beide vragen ingaan op de ambtelijke capaciteit in relatie tot de realisatie van diverse bouwprojecten.

Vraag 9. In hoeverre is de beperkte ambtenarencapaciteit overigens van invloed op de realisatie van de diverse bouwprojecten en voor zover vertraging dreigt te ontstaan is het College dan niet van oordeel dat een gebrek aan ambtenarencapaciteit niet in de weg mag staan aan deze vertraging in realisatie van woningbouwprojecten?

Vraag 10. Is het College niet van oordeel dat juist vanwege de grote woningnood, bouwprojecten topprioriteit dienen te hebben boven de andere aandachtsgebieden en dat om dit te realiseren het ambtenarenapparaat zoveel mogelijk op dit onderdeel dient te worden ingezet?

Antwoorden: De doorlooptijd van projecten wordt, behalve door ambtelijke capaciteit, ook door diverse andere factoren bepaald. In bijlage 2 bij het afwegingskader is dit nader uiteengezet. Daarin zijn o.a. genoemd het maatschappelijk krachtenveld, de rol van de ontwikkelaar, verloop van participatieprocedures.

De gemeente werkt op twee manieren aan de vergroting van de beschikbare capaciteit. Allereerst zetten we in op het invullen van vacatures. Dit is een proces dat niet aanstands tot resultaat leidt, omdat de arbeidsmarkt erg krap is en gemeenten allemaal in dezelfde vijver vissen. Desondanks blijven wij ons met niet aflatende energie inzetten op het invullen van vacatures.



Daarnaast werken we voor de korte termijn met inhuur van projectleiders en specifieke deskundigen. Die worden deels uit bijdragen betaald die we van projectontwikkelaars vragen als tegemoetkoming in de plankosten. Ook wordt gewerkt aan verdere versterking van het projectmatig werken. Een zo reëel mogelijk verwachtingenmanagement naar ontwikkelaars en omwonenden maakt daar onderdeel van uit. We beseffen dat bouwen een van de topprioriteiten is van de gemeente, en doen langs de aangegeven lijnen al het mogelijke om daar invulling aan te geven.

Vraag 11. Voor zover het niet mogelijk is om binnen het bestaande ambtelijke apparaat capaciteit vrij te maken heeft het College dan niet overwogen om verdere externe capaciteit in te huren?

Antwoord 11. Zie antwoord op vraag 9.

Vraag 12. Is het College bereid om ter voorkoming van bouwvertraging op korte termijn maatregelen en zo ja welke te treffen ter voorkoming van vertraging in realisatie van dit bouwproject en mogelijk andere projecten?

Antwoord 12. Zie antwoord op vraag 9 .

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bijlage 1: UITWERKING AFWEGINGSKADER (WONINGBOUW)PROJECTEN

Hoofdpunten woonbeleid
25% sociaal (vanaf april 2019); 20 % middenhuur vanaf december 2020 (doelgroepenverordening)
150 woningen sociaal toevoegen aan programmering (ijkmoment actualisatie woonvisie april 2019)
Vernieuwde woonconcepten die bijdragen aan huisvesting voor jongeren, kwetsbare doelgroepen en ouderen
Herzien/herijken woonwagenbeleid
Instrumenten implementeren om wat goedkoop is goedkoop te houden.
Vernieuwde woonconcepten uitwerken voor kwetsbare doelgroepen
Instrumenten inzetten voor versnelling van nieuwbouw opgaven
Tijdelijke woonvormen voor nieuwe kwetsbare doelgroepen
Argumenten uit cie. WRG van 8 april 2021
Doorstroming
Onbalans woningvoorraad: een project draagt bij aan het verhelpen van de onbalans
Hoeveel voegt een project in aantallen woningen toe? Inzetten op massa helpt ook bij onbalans.
Wat is volkshuisvestelijk het hardst nodig? Starterswoningen, appartementen voor doorstroming en ouderen
Snelheid: een snel resultaat kan bijdragen aan een hogere urgentie.
Beginsel van behoorlijk bestuur
Gemaakte afspraken komen we na (overeenkomsten).
Naast de projecten is nog sprake van regulier werk/wettelijke taken.
Informatie en participatie per project organiseren
Werkwijze
Voorstel gaat uit van het principe: zodra er ruimte ontstaat stijgen projecten in prioriteit.
De raad vertrouwelijk informeren in een technische briefing over de stand van zaken en risico's van de verschillende projecten.
De raad wordt in het kader van de PCC-cyclus periodiek geïnformeerd over voortgang: concrete afspraak met de raad → als er een aanleiding is voor herijking, dan wordt de raad hierover geïnformeerd.

Wat dragen de projecten bij aan de doelen van het woonbeleid?

	PROJECTEN	DOELEN	Bijdrage aan de 150 extra sociale huurwoningen. Ten opzichte programmering van april 2019	ARGUMENTEN
		PRIORITEIT 1 (grotere lopende projecten: dragen het meest bij aan de taakstelling)		
1	Intratuin (129 woningen, waarvan 33 sociale huur)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal;	15 extra sociaal ten opzichte van april 2019.	Verplichting via anterieure overeenkomst. Appartementen voor starters/jongeren. Sociaal blijft sociaal door eigendom corporatie. Massa/aantallen woningen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Vrije sector kan bijdragen aan doorstroming. Snelheid: bestemmingsplan in april 2021 vastgesteld.
2	Starrenburg III (ca. 325 woningen, waarvan ca. 98 sociale huur en sociale koop)	Taakstelling op woningbouwprogramma: 15% sociale huur, 15% sociale koop (ca. 200.000,-); Draagt bij aan de taakstelling extra sociaal; Doelgroepen: jongeren, ouderen en kwetsbare doelgroepen.	18 extra sociaal ten opzichte van april 2019.	Intentieovereenkomst aangegaan (is een verplichting). Massa/aantallen woningen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Sociaal blijft sociaal (rol corporatie). Programma (naast sociaal ook middensegment) draagt bij aan opheffen onbalans. Draagt door omvang en programma bij aan doelgroepen uit woonvisie. Draagt bij aan de doelstelling extra sociaal na ijkmoment, momenteel nog onderhandelingen over het finale woningbouwprogramma.
3	Segaar/Arsenaal (ca. 95 woningen, waarvan ca. 29 sociale huur en sociale koop)	Taakstelling op woningbouwprogramma: 15% sociale huur, 15% sociale koop (ca. 200.000,-); Doelgroepen: jongeren, ouderen; Herzien/herijken woonwagenbeleid.		Intentieovereenkomst aangegaan (is een verplichting). Massa/aantallen woningen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Programma (naast sociaal ook middensegment) draagt bij aan opheffen onbalans. Draagt door omvang en programma bij aan doelgroepen uit woonvisie. Oplossing zoeken voor woonwaggen nodigt uit tot herijking woonwagenbeleid.

4	Jan Wagtendonkstraat (ca. 40 sociale huurwoningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 100 % sociaal; Voor (kwetsbare) doelgroepen uit woonvisie. Draagt bij aan de taakstelling extra sociaal.	40 extra sociale huurwoningen ten opzichte van april 2019 (nieuw project).	Is volkshuisvestelijk hard nodig; draagt belangrijk bij aan opheffen onbalans woningvoorraad. Draagt met ca.(indicatief) 40 bij aan 150 sociale woningen extra: locatie is ten tijde van ijkmoment niet benoemd. Woonconcept is schakelbaar . Voegt in absolute aantallen voldoende toe aan woningvoorraad. Snelheid: kan relatief snel omdat hier sprake is van een uitwerkingsverplichting. Dit doen we samen met de buurt. (op basis van woonbestemming bestemmingsplan).
PRIORITEIT 2 (projecten kleiner in omvang waarbij een verplichting is aangegaan dan wel met een specifieke bestuurlijke urgentie)				
	Bijdorp (toevoeging ca. 73 woningen én ca. 29 zorgeenheden)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal; Woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen (wonen en zorg) Instrumenten inzetten op versnelling. Draagt bij aan de taakstelling extra sociaal.	30 extra sociaal ten opzichte van april 2019.	Massa/aantallen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Draagt door omvang en programma bij aan opheffen onbalans. Kan voorzien in huisvesting kwetsbare doelgroepen. Er ligt een bestuurlijke afspraak tussen college en kapittel uit 2019. Gemeente zoekt in subsidieregelingen bij provincie naar instrumenten voor versnelling. Toevoeging aan extra sociaal (ca.30 zelfstandige huurwoningen, zorgeenheden niet meegerekend) Behoud landschapspark.
	Forescate (70 en 32 appartementen in 2 fasen; netto 40 nieuw)	Doelgroep: ouderenhuisvesting		Deels sociaal, deels middensegment. Kan bijdragen aan doorstroming. Snelheid: we zitten ver in het proces. Hier kan snel resultaat worden geboekt. Netto toevoeging is van relevante omvang.
	Prof. Einsteinlaan (23 woningen waarvan 6 sociaal)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal; Draagt bij aan de taakstelling extra sociaal.	6 extra sociaal ten opzichte van april 2019.	Gemeente is door anterieure overeenkomst een verplichting aangegaan (betrouwbare overheid). Plan is groot genoeg om een relevante bijdrage te leveren aan (sociale) woningvoorraad.

				Toevoeging 6 woningen aan extra sociaal (stond bij ijkmoment nog op PM = 25% van 23 woningen).
	Leidseweg 104 (5 woningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma.		Gemeente is door anterieure overeenkomst verplichting aangegaan (betrouwbare overheid). Loopt al jaren (van voor actualisatie woonvisie). Elke toevoeging van woningen is welkom; deze woningen kunnen bijdrage aan doorstroming.
	DVC Noortveer (19 woningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma.		Bestemmingsplan is onherroepelijk. Snelheid: Nu Raad van State uitspraak heeft gedaan over onteigening kan snelheid worden gemaakt. Duurdere woningen kunnen bijdragen aan beweging op de markt.
	MFCA/bibliotheek	Indirect van belang voor woningbouw.		Volgt uit besluitvorming in de raad van dec. 2020. Is van belang om de Prinses Marijkelaan 2-4 vrij te krijgen voor woningbouw.
PRIORITEIT 3 (voorbereiding loopt; nog geen verplichtingen aangegaan)				
	Raadhuislaan (40 appartementen)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal. Inzetten op doelgroepen uit woonvisie		Het project draagt zeker bij aan woningbouwprogramma. Dit project is nog niet voldoende/definitief uitgewerkt. Met de initiatiefnemer is nog geen anterieure overeenkomst aangegaan.
	Centrumlocaties Voorschoten/uitwerking deelprojecten in prioriteit 4	Indirect van belang voor woningbouw. Doelen op woonbeleid komen bij de deelprojecten in beeld.		Is onderdeel van raadsbesluit van mei 2020 inzake het accommodatiebeleid. Deze fase richt zicht op de randvoorwaarden en programmering voor het centrum. is de noodzakelijke basis om deelprojecten verder op uit te werken.
	Jan Evertsenlaan (ca. 40 appartementen)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal en 20% middelduur. Inzetten op doelgroepen woonvisie.		Project draagt zeker bij aan woningbouwprogramma en is in aantallen woningen relevant. Vanuit participatie wordt onderzocht of een aangepast plan (kleiner) haalbaar is.

				Daardoor zijn aantallen een bandbreedte. Er ligt nog geen aangepast plan voor. 25% sociaal is voorwaarde. Inzet op 20% middelduur cf. doelgroepenverordening. Signaal ontvangen dat een adequaat en volwaardig gezondheidscentrum pleit voor een hogere prioriteit. Onduidelijk is of voldoende ruimte in het plan blijft voor een volwaardig gezondheidscentrum. De ontwikkelaar is aan zet.
	Gebiedsontwikkeling St. Nicolaespad (ca. 30 woningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma. 25% sociaal. Inzetten op doelgroepen woonvisie.		Stedenbouwkundige visie is in afrondende fase. Met initiatiefnemers is nog geen verplichting aangegaan. Planning vervolgtraject volgt rond de zomer.
	Leidseweg achter 246 (herontwikkeling bedrijventerrein naar wonen) ca. 8 woningen.	Inzet initiatiefnemer is niet gericht op sociale woningbouw.		De rechterlijke uitspraak op een vergunning voor garageboxen vraagt om een herstelbesluit. In combinatie met meerdere initiatieven/wensen voor dit ingesloten terrein vraagt dit herstelbesluit om een integrale aanpak (visie) voor het gehele terrein. Een gebiedsvisie ligt nog niet voor.
PRIORITEIT 4 (onzekerheden en afhankelijkheden bepalen voortgang)				
	Moeder Godskerk	Taakstelling op woningbouwprogramma Inzetten op doelgroepen woonvisie.		Herbestemmingsonderzoek is nog niet afgerond. Programma voor deze locatie is nog niet bekend.
	Prinses Marijkelaan 2-4	Taakstelling op woningbouwprogramma.		Is nog nodig zolang de bibliotheek niet is uitgebreid. Programma is nog niet bepaald.
	MOC-terrein (incl. Fixetterrein)	Taakstelling op woningbouwprogramma. Inzetten op doelgroepen woonvisie		Afhankelijk van keuze over afvalbeleid en uitplaatsing uitvoerend bedrijf. Uitkomsten uitgangspunten en programma voor centrum (prio. 3) als basis hanteren.
	Wagenerf	Taakstelling op woningbouwprogramma. Inzetten op doelgroepen woonvisie.		Uitkomsten uitgangspunten en programma voor centrum (prio. 3) als basis hanteren.
	Hofweg			Deels van belang voor eventuele uitplaatsing uitvoerend bedrijf.
	Churchillplein	Taakstelling op woningbouwprogramma. Inzetten op doelgroepen woonvisie.		Churchillplein en kruispuntkerk kunnen afzonderlijk van elkaar ontwikkeld worden. Eerste ideeën van woonzorg worden in mei 2021 toegelicht. Uitkomsten uitgangspunten en programma voor centrum (prio. 3) als basis hanteren.

	Kruispuntkerk	Doel: dat ontwikkeling bijdraagt aan versterking centrum. Woningbouw		Eigenaar heeft een eerste schetsplan. In het kader van verwachtingenmanagement is dit plan nog niet met de gemeente besproken. Noot: een overleg met Woonzorg staat in de planning.
	R. Wagnerlaan (B plus C)	Taakstelling op woningbouwprogramma.		Programma nader uit te werken
	Zwaluwweg	Taakstelling op woningbouwprogramma.		Programma nader uit te werken.

Noot: Naast woningbouwprojecten is nog sprake van reguliere stroom aan (kleinere) verzoeken waarvan de afhandeling als wettelijke taak gezien moet worden. Het gaat hier om werkzaamheden die van invloed zijn op de prioritering en waar nu, met inachtneming van beginselen van behoorlijk bestuur, aan de voorkant aan verwachtingenmanagement wordt gedaan.