

Technische vragen over lopende agendapunten



Datum	21-09-2026
Steller vragen	W. van Duivendijk (Voorschoten Lokaal)
Over agendapunt	8. RV Startnotitie Oude Stationslaantje

Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk te beantwoorden:

Er wordt gesuggereerd ten aanzien om het project kostendekkend te krijgen er 20 middenhuurwoningen toegevoegd moeten worden?

1) klopt dit?

Antwoord:

Het programma van 120 sociale huurwoningen, 20 middenhuurwoningen en een maatschappelijke ruimte staat in de startnotitie en volgt op het besluit van de raad om hier alleen permanente bewoning toe te staan. De middenhuurwoningen zijn geen sluitpost.

Er zijn twee redenen voor middenhuur op deze locatie. Middeninkomens zoals onderwijzers, verpleegkundigen, agenten en andere huurders die willen doorstromen uit een sociale huurwoning vinden in Voorschoten nauwelijks een betaalbare huurwoning. Zonder middenhuur stopt die doorstroming en blijven sociale huurwoningen langer bezet. Een gemengd woningprogramma draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling van een evenwichtige wijkopbouw.

Dat de middenhuurwoningen ook bijdragen aan een positiever financieel beeld is juist, het is alleen niet de enige reden dat ze in het programma zijn opgenomen.

Aangenomen kan worden dat deze extra 20 woningen tot een extra bouwlaag zal leiden en dit voor de raad mogelijk onwenselijk is.

2) zo ja is het mogelijk de grond goedkoper aan te bieden aan de ontwikkelaar om de kostendekkende noodzaak voor deze extra bouwlaag te voorkomen.

Antwoord:

In principe is de nota grondbeleid leidend (en de grondprijsbrief). Voor sociale huur kan een gemeente onder voorwaarden grond onder de marktwaarde aanbieden aan een corporatie, omdat de realisatie en exploitatie van sociale huur onderdeel is van de DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang zoals sociale huurwoningen). Dat kan dus leiden tot een specifieke sociale grondprijs die aanzienlijk lager ligt dan een marktconforme residuele grondwaarde. Voorschoten doet dit al.

Voor middenhuur en bedrijfsruimten ligt dat anders. Middenhuur en bedrijfsruimten zijn momenteel in beginsel niet-DAEB voor woningcorporaties. Niet-DAEB-activiteiten mogen geen staatssteun ontvangen en moeten onder dezelfde voorwaarden als marktpartijen worden uitgevoerd (Marktconform). Dat 20 woningen een extra bouwlaag betekenen, staat niet vast. Hoeveel lagen nodig zijn volgt uit het ontwerp: footprint, woninggrootte, parkeeroplossing en inpassing in de omgeving. Dat wordt verder uitgewerkt in het uitwerkingskader welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad.

Er wordt gesuggereerd om het project kostendekkend te krijgen er een retailplint (forensische voorzieningen) toegevoegd moet worden?

3) klopt dit?

Antwoord:

Technische vragen over lopende agendapunten



Nee, onderdeel van de planologische verkenning is om te kijken wat er in de plint kan en/of nodig is op deze locatie. Daarbij is er mogelijk ruimte voor maatschappelijke of bedrijfsmatige activiteiten welke passend zijn voor de locatie. Of dat bijdraagt aan de kostendekking is op dit moment niet met zekerheid te stellen.

Aangenomen kan worden dat deze retailplint (forensische voorzieningen) tot een extra bouwlaag zal leiden en dit voor de raad mogelijk onwenselijk is.

- 4) zo ja is het mogelijk de grond goedkoper aan te bieden aan de ontwikkelaar om de kostendekkende noodzaak voor deze extra bouwlaag te voorkomen?

Antwoord:

Er kan niet zonder meer worden aangenomen dat forensische voorzieningen automatisch tot een extra bouwlaag leiden. Een plint huisvest doorgaans meer faciliteiten zoals entree, verkeersruimten, bergingen, fietsparkeren, technische ruimten en afvalopslag. De uitwerking hiervan is onderdeel van het uitwerkingskader dat later ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. In beginsel kan de gemeente de grondprijs verlagen om een project met uitsluitend/overwegend DAEB-sociale huur financieel haalbaar te maken maar daarbij dient de gemeente rekening te houden dat ze niet ongeoorloofde staatssteun verleent (op niet DAEB-activiteiten) en dat ze voor haar eigen grondexploitatie voldoende dekking heeft om de te maken kosten (saneren/ bouwrijp maken) te kunnen voldoen.

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):