

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z – 26/108683/481554 015
Datum: Dinsdag 10 februari 2026
Onderwerp: Toezeggingen commissie Fysieke Leefomgeving herontwikkeling Van
Rechterenstraat
Bijlage(n):

1. *Nieuwsbrief Wassenaarsche Bouwstichting december 2025*
2. *Situatietekening groen*

Geachte Raad,

De herontwikkeling van de locatie aan de Van Rechterenstraat is besproken in de commissie Fysieke Leefomgeving op 2 februari 2026. Het college neemt een positieve grondhouding aan ten aanzien van de sloop van negen sociale huurwoningen en de bouw van 48 nieuwe sociale woningen op deze locatie en heeft de raad in het kader van het verzaamd adviesrecht voorgesteld om een positief advies over deze ontwikkeling te geven. Deze ontwikkeling levert de woningvoorraad 39 extra sociale huurwoningen op.

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie zijn de volgende toezeggingen als volgt genoteerd:

1. De vraag over de financiën van dit project (hoeveel woonlagen zijn er nodig om het project financieel rendabel te maken) door te spelen aan de Wassenaarsche Bouwstichting en het antwoord op deze vraag via een raadsinformatiebrief aan de raad te doen toekomen.
2. De vraag over de situatietekening op blz. 12 van bijlage 1 over wat is (nu) groen en wat in de nieuwe situatie en is er sprake van een afname van het groen of niet. Hierbij wordt meegenomen:
 - het ruimtebeslag toelichten;
 - huidige en toekomstige bebouwing/overige groene;
 - invulling/verhard oppervlakte.
3. De informatiebrief van de Wassenaarsche Bouwstichting van 26-11-2025 aan de raad toe te sturen.
4. De intentieovereenkomst beschikbaar stellen aan de raad.

Deze toezeggingen zijn geregistreerd onder nummer **893**. Hieronder volgt puntsgewijs de behandeling.

1. De vraag over de financiën van dit project (hoeveel woonlagen zijn er nodig om het project financieel rendabel te maken) door te spelen aan de Wassenaarsche Bouwstichting en het antwoord op deze vraag via een raadsinformatiebrief aan de raad te doen toekomen.

Onrendabele top (informatie aangeleverd door de Wassenaarsche Bouwstichting)

Het bouwen van sociale huurwoningen is onrendabel. Dat betekent dat de kosten die worden gemaakt voor de bouw en het onderhoud van deze woningen niet volledig terugverdiend kunnen worden via de sociale huurinkomsten. Door bijvoorbeeld te werken met de Bouwstroom Haaglanden (het programma dat corporaties helpt om sneller, slimmer en goedkoper te bouwen) wordt efficiënt gewerkt en de kosten beperkt, maar dit is niet genoeg om deze zogenaamde onrendabele top te compenseren.

Indien de onrendabele top per woning groter wordt, heeft de Wassenaarsche Bouwstichting minder financiële ruimte om in andere zaken te investeren, zoals nieuwbouw of verduurzamen van woningen.

Wat zijn de gevolgen van het aanpassen van het gebouw met één bouwlaag?

Voor dit project is bekeken wat de gevolgen zijn van een bouwlaag meer of minder. In de onderstaande tabel is zichtbaar dat de onrendabele top per woning 40% groter wordt bij een bouwlaag minder en circa 19% kleiner wordt als er een bouwlaag bij komt. De onrendabele top wordt per woning groter bij een bouwlaag minder, doordat de gemiddelde kosten per woning groter worden. Bijvoorbeeld de vaste kosten voor bouw- en woonrijp maken, voor de architect en andere vaste kosten worden over minder woningen verdeeld. Daarnaast nemen de bouwkosten per woning toe, als er minder volume ingekocht en gebouwd wordt.

Het resultaat van bouwlagen toevoegen leidt niet tot het geheel wegvallen van de onrendabele top, maar verlaagt deze wel.

Aantal bouwlagen	Aantal woningen	Onrendabele top per woning
3	35	€ 155.000,-
4	48	€ 110.000,-
5	61	€ 89.000,-

2. De vraag over de situatietekening op blz. 12 van bijlage 1 over wat is (nu) groen en wat in de nieuwe situatie en is er sprake van een afname van het groen of niet.

Hierbij wordt meegenomen:

- het ruimtebeslag toelichten;
- huidige en toekomstige bebouwing/overige groene;
- invulling/verhard oppervlakte.

In het onderstaande schema wordt de impact van het project op de fysieke leefomgeving cijfermatig uitgewerkt. Het ruimtebeslag van het gebouw en daarbij behorende terrassen en paden neemt toe. De totale afname van de oppervlakte aan groen is: $-666 \text{ m}^2 + 264 \text{ m}^2 = -402 \text{ m}^2$. Het openbaar groen neemt echter per saldo toe met 264 m^2 .

	Huidig situatie	Nieuwe situatie	Vershil
Wonen	1571 m ²	1244 m ²	-/- 327 m ²
- Waarvan het ruimtebeslag bebouwd en verhard (terras, voetpaden, entree)	660 m ²	999 m ²	+ 339 m ²
- Waarvan privé groen	911 m ²	245 m ²	-/- 666 m ²
Openbaar groen	1013 m ²	1277 m ²	+ 264 m ²
Verhard straat/parkeerplaats (incl. toekomstige boomspiegels)	937 m ²	996 m ²	+ 59 m ²

Ruimtelijke keuze voor verdichting in combinatie met kwaliteitsimpuls openbaar gebied en beleving groen

Het college kiest ervoor om een substantiële bijdrage aan de sociale huurwoningvoorraad te leveren. Door middel van het bouwen van deze 48 sociale huurwoningen groeit de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties met 1,8 procentpunt naar 24,7%. Dit kan alleen door middel van gestapelde bouw, wat ten koste gaat van groen in de vorm van privétuinen.

De Wassenaarsche Bouwstichting onderzoekt de mogelijkheden om de openbare ruimte een kwalitatieve impuls te geven en denkt daarbij aan:

- een inrichting die de biodiversiteit vergroot;
- het toepassen van gevelgroen op delen van de nieuwbouw;
- vergroenen parkeerplaatsen door toepassing halfopen verharding;
- een groene inrichting die bijdraagt aan verblijfskwaliteit en ontmoeting.

De parkeerplaatsen worden zo duurzaam en groen ingericht als mogelijk, waarbij wordt onderzocht of deze (deels) kunnen worden uitgevoerd met graskeien of andere waterdoorlatende oplossingen.

In dit geval zal de parkeerplaats niet meer worden beschouwd als verharding en kan de oppervlakte verhard oppervlakte aanzienlijk afnemen. Daarbij is expliciet aandacht voor de begaanbaarheid en veiligheid voor ouderen, zodat de parkeerplaatsen ook in de praktijk goed bruikbaar blijven.

Het college en de Wassenaarsche Bouwstichting zetten in op kwaliteitsverbetering en de beleving van het openbare groen. Juist daarom wordt in het vervolgtraject samen met omwonenden, toekomstige bewoners en de huurdersorganisatie bezien hoe het nieuwe groen zo kan worden ingericht dat het bijdraagt aan biodiversiteit, ontmoeting en een prettige leefomgeving.

3. De informatiebrief van de Wassenaarsche Bouwstichting van 26-11-2025 aan de raad toe te sturen.

De nieuwsbrief van de Wassenaarsche Bouwstichting opgenomen als bijlage bij deze brief, (bijlage 1).

4. De intentieovereenkomst met de Wassenaarsche Bouwstichting ter beschikking stellen aan de raad.

De intentieovereenkomst ligt vertrouwelijk ter inzage in IBABS onder: "Vertrouwelijke stukken ter inzage".

Hiermee stelt het college voor om de toezeggingen onder nummer 893 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

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