

Leden van de Gemeenteraad van de
gemeente Alphen aan den Rijn

cc: wethouder G. van As

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
3681566

Datum
16 oktober 2025

Contactpersoon
De heer A. van der Heijden

Team Projectmanagement
Gebiedsontwikkeling

Onderwerp
Herontwikkeling Edelhof + analyse onderbouwing
alternatieve invulling 30% sociale woningbouw

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de herontwikkeling van de locatie Edelhof (voormalig Scala college/Arena sporthal) en de onderbouwing alternatieve invulling 30% sociale huurwoningen

Stand van zaken

In april dit jaar stelde u de Nota van Uitgangspunten en de grondexploitatie Edelhof vast (zaaknummer 3503345). De Nota van Uitgangspunten voorziet in de herontwikkeling van het voormalige Scala college en Arena sporthal aan de Diamantstraat naar 190 woningen in de woontypologieën conform de Woonvisie. Ook is het de bedoeling een 1^e lijns zorgfaciliteit in het programma op te nemen.

Na deze vaststelling heeft het ontwerp Tam-Imro tot 26 september 2026 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze wordt momenteel beantwoord. De aanbestedingsprocedure (Europese niet-openbare aanbesteding) om een marktpartij/ontwikkelaar te selecteren is gestart. Eind oktober ontvangen we de inzendingen van partijen voor de 1^e fase (selectiefase). In deze fase selecteren we partijen op basis van referentieprojecten. De 5 hoogst scorende partijen gaan door naar de inschrijvingsfase. We verwachten nog voor het zomerreces (2026) een marktpartij/ontwikkelaar te hebben gecontracteerd die de herontwikkeling verder uitwerkt en realiseert.

De sloop van de opstallen en het verleggen van de kabels en leidingen zal ook dit jaar nog starten.

Onderbouwing alternatieve invulling 30% sociale huurwoningen

De Edelhof wordt gerealiseerd op de voormalige schoollocatie van het Scala college. Het is hiermee een zogenaamde 'achterblijf locatie', een locatie die achterblijft als de school weggaat. Bij nieuwbouw moet volgens de woonvisie 30% sociale woningbouw gerealiseerd worden. Lukt dit niet, dan moet er een afdracht aan het Vereveningsfonds plaats vinden. Uit gesprekken met onder andere Woonforte en uit het participatietraject blijkt dat in deze wijk al veel sociale huurwoningen aanwezig zijn (meer dan 41%) en dat er veel behoefte is aan met name koopwoningen (maximaal € 230.000,- prijspeil 2025) voor starters en mensen met vitale beroepen (onder andere leraren/politieagenten/zorgmedewerkers).

Woonforte heeft aangegeven geen sociale woningen in dit project te willen afnemen, omdat ze al zoveel sociale huurwoningen in de Edelstenenbuurt-Noord bezit.

Naar aanleiding van deze uitkomsten is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om af te wijken van de verplichting tot het bouwen van 30% sociale huur. In de Nota Vereveningsfonds. In artikel 3 lid D van de nota Vereveningsfonds staat:

"Het college past de hardheidsclausule toe bij de transformatie van de achterblijfloccaties volgens het huidige 'Huisvestingsplan Voortgezet onderwijs' waarmee deze worden uitgezonderd van de verplichting tot sociale woningbouw en financiële compensatie".

Dit is dus dwingend vastgelegd in de Nota Vereveningsfonds als collegebevoegdheid; het college past de hardheidsclausule toe voor deze herontwikkeling'.

Voor deze herontwikkeling is gekozen om niet helemaal af te zien van de verplichting tot sociale woningbouw, maar alsnog 15% sociale huurwoningen (met name levensloopbestendige c.q. ouderenwoningen) te realiseren.

Dit is nadrukkelijk een collegebevoegdheid, geen raadsbevoegdheid.

Verder is het goed om te vermelden dat door de toevoeging van deze 15% sociale huurwoningen het aanwezige sociale huursegment in de Edelstenenbuurt-Noord ruimschoots boven de verplichte 30% zal blijven en rond de 40% uitkomt.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,