

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3681566 Datum: 28 augustus 2025	Opsteller: A. van der Heijden
Onderwerp: Herontwikkeling Edelhof onderbouwning alternatieve invulling 30% sociale huurwoningen	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Ontheffing verlenen van de eis om 30% van het woonprogramma als sociale huurwoningen te realiseren bij de herontwikkellocatie Edelhof (o.g.v. uitgangspunt 3C Nota Vereveningsfonds);2. Het verdelen van de 30% sociale huurwoningen in 15% sociale huurwoningen en 15% 2-kamer koopstarterswoningen (maximaal € 230.000,- v.o.n.);3. Het hanteren van dezelfde grondprijs als voor een sociale huurwoning, ofwel € 20.000,- voor een 2-kamer koopstarterswoning (grootte: 50m2 gbo) waardoor uitgangspunt 3D Nota Vereveningsfonds (hardheidsclausule) van toepassing is.	

Publiekssamenvatting

De Edelstenenbuurt kent een hoge concentratie (41%) aan sociale huurwoningen. In de Edelstenenbuurt-Noord is die concentratie nog hoger. De ontwikkellocatie Edelhof biedt een kans om een bijdrage te leveren aan de vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen. En daarmee aan een meer gemengde woningvoorraad in dit deel van de buurt. Het voorstel is om de uit de Woonvisie 2021-2025 inclusief Addendum vereiste 30% sociale huur te verdelen in 15 % sociale huurwoningen en 15% 2-kamer koopstarterswoningen.

Hierdoor wordt het aandeel goedkope en betaalbare koopwoningen, met VON-prijzen variërend van €230.000,- tot €405.000,- bijna 70% van de maximaal 190 te realiseren woningen. Hiervan is het aandeel koopwoningen van maximaal €230.000,- 15 %, equivalent aan 29 woningen. Dit sluit ook goed aan op de vraag vanuit de grote middengroep met 1 tot 2 keer een modaal inkomen (€ 46.500,- in 2025).

De 15% sociale huurwoningen bestemmen we voor onder meer levensloopbestendige woningen, voor mensen met verschillende achtergronden en voor ouderen met beperkte zorgbehoefte.

Inleiding

Op de Diamantstraat 29 en 31 in de Edelstenenbuurt-Noord bevinden zich momenteel het voormalige Scala schoolgebouw en de Arena sporthal. Beide gebouwen hebben het einde van hun technische levensduur bereikt en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. Het Scala-college is sinds oktober 2023 buiten gebruik en werd tot en met 31 augustus 2025 beheerd door Alvast Beheer. Vanaf 1 september 2025 worden beide panden via camerabewaking beveiligd. Vanaf 1 september 2025 zijn beide gebouwen buiten gebruik en zullen voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling gaan plaatsvinden. Bijvoorbeeld het afsluiten en verleggen van het kabels- en leidingtracé.

Het college heeft begin 2023 besloten tot sloop van de bestaande opstallen en de herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. De directe omgeving kenmerkt zich door eentonige woningtypologieën, voornamelijk bestaande uit huurwoningen. Tegenover de locatie bevindt zich het woongebouw Lange Diamant van Woonforte, dat bestaat uit 168 sociale huurwoningen verdeeld over acht verdiepingen, gekenmerkt door een monotone architectuur.

Sinds februari 2023 zijn de planvoorbereidingen voor de herontwikkeling van de vrijkomende locatie in volle gang, met als doel een levendige en veilige woonomgeving te creëren. Dit proces omvatte een intensief participatietraject met omwonenden en stakeholders, wat heeft geleid tot een nieuwe ruimtelijke invulling, het zogenaamde Ruimtelijk Kader.

De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure 'Gebiedsontwikkeling Edelhof' start in september 2025. De procedure bestaat uit een (voor)selectiefase en een inschrijvingsfase. Het is de intentie dat de bouw van nieuwe woningen in het tweede kwartaal van 2027 kan aanvangen en dat de oplevering van de woningen in het tweede kwartaal van 2029 zal plaatsvinden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Verbeteren saamhorigheid en sociale cohesie in de buurt Edelstenen-Noord. Daarnaast sluit het scenario C (zie matrix onder alinea 'doelgroepen') uitstekend aan bij de huidige marktvrage van met name de grote middengroep en draagt bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Kader

De navolgende documenten zijn vastgesteld als kader voor de toekomstige situatie/ invulling (*op basis van 30% sociaal huursegment*):

- Nota van Uitgangspunten Edelhof – 27 jan. 2025, vastgesteld door Raad d.d. 17 april 2025
- Grondexploitatie Edelhof – 27 jan. 2025, vastgesteld door Raad d.d. 17 april 2025
- Participatieverslag januari 2024 t/m september 2024
- Ontwerp TAM-omgevingsplan d.d. 17 juli 2025, ter inzage legging d.d. 14 aug. 2025
- Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Edelhof juni 2025, ter inzage legging d.d. 14 aug. 2025
- Intentieovereenkomst zorgfaciliteit/HOED herontwikkeling Edelhof, getekend 30 jan. 2025

Overige kaders

- Nota Vereveningsfonds 2021
- Woonvisie 2021-2025 + addendum
- Huisvestingsplan Voorgezet Onderwijs

Argumenten

Conform de Woonvisie 2021-2025 (incl. Addendum) stelt de gemeente dat op programmaniveau minimaal 30% van de woningen in sociale huur, 20% in middenhuur of goedkope koop, en 15% in betaalbare koop moeten worden gerealiseerd. Dit biedt de mogelijkheid om een doorvertaling te maken naar de wijken en kernen naar wat daar nodig en behoefte aan is. Momenteel is er in dit deel van de wijk meer dan 41% sociale huurwoningen aanwezig, wat leidt tot een onevenwichtigheid in de woningtypologie. Vanuit Woonforte is aangegeven dat de huidige 30% sociale huur in dit segment van de wijk niet adequaat bijdraagt aan de verbetering van de leefbaarheid en sociale veiligheid/cohesie.

Het is daarom wenselijk om de 30% sociale huur te differentiëren, waarbij een combinatie van huur- en koopsegmenten wordt overwogen voor verschillende doelgroepen (zoals starters, jongeren en ouderen). Dit kan een positieve bijdrage leveren aan de sociale cohesie binnen de wijk. Hierdoor wordt het aandeel goedkope en betaalbare koopwoningen, met VON-prijzen variërend van €230.000,- tot €405.000,- bijna 70% van de maximaal 190 te realiseren woningen. Hiervan is het aandeel koopwoningen van maximaal €230.000,- 15 %, equivalent aan 29 woningen. Dit houdt een verdubbeling in van wat in de Woonvisie 2021-2025 (incl. Addendum) als minimum voor deze categorieën wordt voorgeschreven.

Onderbouwing suggesties voor een herziene invulling van de 30% sociale huurwoningen, afgestemd op de actuele marktvraag en specifieke vraag uit de buurt.

Verbetering van sociale veiligheid/cohesie en leefbaarheid

Om de noodzakelijke verbeteringen op het gebied van sociale veiligheid, cohesie en leefbaarheid vorm te geven, zijn er twee sporen te onderscheiden:

1. Stedenbouwkundige Inrichting
2. Evenwichtig Woonprogramma binnen de bestaande buurt/wijk

Stedenbouwkundige inrichting

Bij de stedenbouwkundige inrichting is het essentieel dat er voldoende openbaar groen en ontmoetingsplekken zijn en dat de woonomgeving op het begane grondniveau levendig kan worden gebruikt. Dit vereist dat woongebouwen een menselijke architectonische uitstraling hebben, met "eigen" groene buitenruimtes, een duidelijke hoofdentree en het voorkomen van doodlopende hofjes en 'achterkanten'. Deze richtlijnen zijn vastgelegd in het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan.

Evenwichtig woonprogramma

Voor een evenwichtige verdeling van het woonprogramma is gezocht naar een aanbod dat qua woonkwaliteit aansluit bij de behoeften van het desbetreffende deel van de wijk en dat goed aansluit op de gewenste woontypologieën in zowel het huur- als koopsegment.

Op basis van de Woonvisie is het volgende woonprogramma vastgesteld:

- 30% sociale huur
- 23% goedkope koop
- 29% betaalbare koop
- 18% vrije sector

Dit woonprogramma heeft gefungeerd als basis voor de taxatie en de residuele grondwaardeberekening door een onafhankelijke taxateur (datum: 5 december 2024).

Zowel wijkbewoners als Woonforte hebben aangegeven dat de vereiste 30% sociale huurwoningen niet voldoende bijdraagt aan een evenwichtig woonprogramma. Er is een grotere behoefte aan een specifieke toename in het " betaalbare koopdeel" en ouderenzorg. Dit zou een positieve impuls kunnen geven en bijdragen aan de gewenste verbetering van de leefbaarheid en sociale veiligheid/cohesie. Daarom is Woonforte vooralsnog geen voorstander voor realisatie/afname van deze 30% sociale huurwoningen en zal niet deelnemen als opdrachtgever/beheerder voor dit huursegment.

Wensen

Tijdens het participatietraject zijn diverse duidelijke wensen en hulpvragen naar voren gekomen. In het bijzonder is de behoefte aan jongerenhuisvesting en levensloopbestendige woningen prominent onder de aandacht gebracht. Daarnaast is er een significante vraag naar ondersteunende zorg en ontmoetingsruimten, met name “grote huiskamers met een keukenvoorziening” voor mensen met verschillende behoeftes. Deze behoeften zijn ook door twee insprekers tijdens de commissievergadering RED op 3 april 2025 mondeling toegelicht. Zij gaven aan dat er in de wijk een behoefte aan dergelijke voorzieningen bestaat en dat zij deze graag als onderdeel van de herontwikkeling zou willen zien.

Gezien het vorenstaande zou het mogelijk zijn om voor de beantwoording van deze hulpvragen een deel van het 30% sociale huursegment in te zetten en/of in te wisselen voor goedkope koopsegment. Dit dient vanzelfsprekend te gebeuren met inachtneming van de bestaande uitgangspunten en financiële kaders, waaronder de grondprijzen.

Doelgroepenoverleg

Ter beoordeling van de levensvatbaarheid van geschikte doelgroepen en de potentiële huur- en koopcategorieën, zijn er in april en juni 2025 doelgroepenoverleg georganiseerd met de afdelingen Wonen en Sociaal Domein. Tijdens deze overleggen zijn diverse scenario's (A t/m D) uitvoerig besproken. *Zie onderstaande matrix d.d. 16 juni 2025.*

Uitgangspunt	typologie	%	aantal	gbo (m2)	byg (m2)	koopsom (VON)	huurprijs (mnd)	doelgroep	opmerkingen
NW (17 april '25)	sociale huur	30%	57	50 - 65 m2	70 - 93 m2		max. € 900,-	ouderen/jongeren	Woonforte twijfelt inz. afname SH
	goedkope koop	23%	44	60 - 65 m2	86 - 93 m2	€ 270k - 280k		jonge gezinnen	
	betaalbare koop	29%	55	70 - 80 m2	100 - 114 m2	€ 340k - 390k		doorstromers	
	vrije sector koop	18%	34	85 - 95 m2	120 - 135 m2	€ 420k - 460k		doorstromers (ouderen/ gezin)	
	Totaal		190						
	HOED (incl. fysio)		1		700 - 800 m2	€ 230,-/m2 grondprijs	ovt	huisarts + fysiotherapeut	HOED heeft aangegeven (via mail) dat invulling financieel haalbaar is
Wens Raadsje	Ouderenwoningen	30%							Met name als huurwoning
	Diversiteitshuis								In huurcomplex gesitueerd
	De Dienstbode (zorg)								Particulier initiatief: zowel voor huurders als kopers
Scenario A	SH -> 100% SK a la Kickstart	30%	57	45 m2	58 m2	Max. € 225k		Jongeren/koopstarters (selectie bij marktpartij)	Uit Stijko (van Samenwerken) blijkt dit financieel haalbaar te zijn. Met toewijzingscriteria etc.
Scenario B	SH -> 50% SH + 50% SK	15%	28	50 - 65 m2	70 - 93 m2		max. € 900,-	Jongeren/doorstromers/senioren	
		15%	29	45 m2	58 m2	Max. € 228k		Jongeren/koopstarters	Met toewijzingscriteria etc.
Scenario C	SH -> 50% SH + 50% SK, waarvan SH te verdelen als ouderenwoning/grote woonkamer/keuken (diversiteit) én woning De Dienstbode	15%	1 (Dienstbode) 1 á 2 (Diversiteit) 25 (ouderen)	65 m2 65 m2 50 m2	93 m2 93 m2 70 m2		Max. € 900,- Max. € 900,- Max. € 900,-	Met name t.b.v. Doorstroome senioren (zonder WLZ-indicatie, maar met beperkte zorgbehoefte)	
	SK a la Kickstart	15%	29	45 m2	58 m2	Max. € 228k		Jongeren/koopstarters	Met toewijzingscriteria etc.
Scenario D	SH -> Woonzorg NL met De Dienstbode	30%	54 + 1 (dienstbode) + 2 (diversiteit)				Max. € 900,-	Senioren (60+)	(evt.) afname door Woonzorg NL

Gelet op de eerder geformuleerde hulpvraag en wensen, blijkt dat scenario C, waarbij de 30% sociale huurvoorraad gelijk wordt verdeeld in 15% huur en 15% koop, de meest passende optie is. In dit scenario wordt de helft van het sociaal huursegment (29 appartementen, 15% van het totaal) omgevormd tot 2-kamer koopstarterwoningen met een oppervlakte van circa 50 m² gebruiksoppervlakte (gbo).

Op basis van ervaringen in de Rijnhaven is de vraag naar dit type woning voor jonge mensen in Alphen aan den Rijn als zeer hoog te kwalificeren. Het is te verwachten dat deze vraag ook in de Edelstenenbuurt substantieel aanwezig zal zijn.

De resterende woningen (28) blijven behouden als sociaal huursegment, waarbij specifieke focus ligt op woningen voor ouderen met verschillende achtergronden, al dan niet met een beperkte zorgbehoefte.

Uit consultatie met een lokale makelaardij blijkt dat scenario C uitstekend aansluit bij de huidige markt vraag en tevens bijdraagt aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Bovendien zal dit scenario de saamhorigheid en de verbetering van de sociale cohesie binnen dit deel van de wijk naar verwachting aanzienlijk bevorderen.

Met de voorgenomen aanpassing naar een sociaal huursegment van 15% realiseert gemeente een significante verhoging van het aandeel goedkope en betaalbare koopwoningen. Dit wordt ook ondersteund door een verlaging van het aantal vrije sector koopwoningen.

Door deze aanpassing ontstaat een substantieel aandeel van bijna 70% goedkope en betaalbare koopwoningen, met VON-prijzen variërend van €230.000,- tot €405.000,-. Deze aanpak stelt gemeente in staat om met name de middengroep adequaat te bedienen en hen in aanmerking te laten komen voor deze koopwoningen.

Het toepassen van de geldende toewijzingscriteria en het anti-speculatiebeding versterkt deze aanpak.

Maatschappelijk gebouw

In lijn met de eerder vastgestelde Nota van uitgangspunten, is het de bedoeling om een gezondheidsvoorziening in de herontwikkelingslocatie Edelhof te realiseren, in de vorm van een HOED (Huisartsen Onder Een Dak). Hiertoe zijn reeds samen met de initiatiefnemers, bestaande uit een huisarts en fysiotherapeut, bindende afspraken gemaakt betreffende de afmetingen en de strategische positionering van de voorziening, alsook de grondprijs en het Programma van Eisen (PvE).

Bij de ontwikkeling van de woningen is aandacht besteed aan diverse thema's zoals levensloopbestendigheid, zorgconcept en de bevordering van diversiteit en ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen. In dit kader willen wij de suggestie doen om de HOED en de sociale huurwoningen te clusteren, dan wel te integreren in één gezamenlijk gebouw, aangeduid als een **Maatschappelijk gebouw**.

Deze aanpak creëert een synergetische relatie tussen de sociale huurwoningen en de HOED, en vergroot de financiële haalbaarheid tot realisatie. De initiatiefnemers van de HOED hebben positief gereageerd op dit voorstel.

Het is wel van belang deze aanbeveling verder uit te werken in een gedetailleerd ontwerpdocument en op te nemen als onderdeel van de aanbestedingsprocedure richting potentiële marktpartijen.

Toegelaten instelling

In het kader van scenario C is de medewerking van een toegelaten instelling cruciaal, met name m.b.t. het in opdracht geven en de afname van 15% sociale huurwoningen. Deze huurwoningen zijn niet alleen van belang vanwege hun levensloopbestendigheid, maar ook vanwege het zorgconcept, de bevordering van diversiteit en de ontmoetingsplekken voor ouderen.

De toegelaten instelling zal optreden als opdrachtgever voor de realisatie en als verhuurder/beheerder van deze woningen. In dat verband is er inmiddels contact gelegd met Woonforte en zijn er gesprekken gaande over de mogelijkheden voor medewerking en deelname. Gezien de specifieke vraag naar dit type sociale huurwoningen is het van groot belang dat er binnen afzienbare termijn een positief signaal omtrent deelname wordt afgegeven. Een dergelijke medewerking zal de realisatie van de gewenste woningopgave aanzienlijk versnellen en verbetert ook de behoefte aan sociale cohesie. Recentelijk heeft Woonforte laten weten vooralsnog niet te willen deelnemen en geen medewerking te verlenen vanwege de te hoge concentratie sociale huurwoningen in de directe omgeving.

Hardheidsclausule

Bij hoge uitzondering kan het college een hardheidsclausule toepassen en besluiten dat geen of minder sociale woningbouw mogelijk is én tevens geen of minder financiële compensatie nodig is. In het huidige 'Huisvestingsplan Voorgezet onderwijs' zijn een aantal locaties waarvan de nieuwbouwontwikkeling een financieel tekort kent. Daarnaast wordt ook de transformatie van de 'achterblijfloccaties' geconfronteerd met hoge locatieontwikkelingskosten (sloop, bouw- en woonrijp maken etc.). Het college heeft daarom de hardheidsclausule toegepast bij de transformatie van de achterblijfloccaties volgens het 'Huisvestingsplan Voortgezet onderwijs' waarmee deze worden uitgezonderd van de verplichting tot sociale woningbouw en financiële compensatie (zie Nota Vereveningsfonds 2021).

De ontwikkellocatie Edelhof behoort tot de weinige grondposities in gemeentelijk eigendom en biedt derhalve een uitgelezen kans om een substantiële bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen volgens de behoefte uit de wijk.

Duurzaamheid

In de uitvraag aan marktpartijen eisen we inspanning op de duurzaamheidsthema's: energie, groen versus gebouwen, aantrekkelijk ruimtegebruik, ecologie en materiaalgebruik. Deze thema's werken we verder uit en worden in de aanbestedingsleidraad als gunningscriterium opgenomen.

Participatie

Vanaf januari 2024 tot en met september 2024 is er een intensief participatietraject met omwonenden en andere stakeholders gevolgd. Dit heeft geleid tot inzichten in de wensen voor deze wijk en inzichten in de gewenste doelgroepen. Deze inzichten zijn vertaald naar een nieuwe ruimtelijke invulling, het zogenaamde Ruimtelijk Kader.

Financiële consequenties

Het is essentieel te analyseren of een mogelijke segmentomzetting van huur naar koop bijdraagt aan een sluitende business case en grondexploitatie voor de gemeente en of deze betaalbaar is voor potentiële starters en jongeren.

De initiatiefnemer van Kickstart (Rijnhaven) heeft op vrijblijvende basis een stichtingskostenberekening opgesteld (peildatum 2025), waarbij marktconforme parameters zijn gehanteerd. De vrij op naam-prijs (VON) is vastgesteld op maximaal € 230.000,- met een netto-hypotheekbedrag (inclusief aflossing) dat lager is dan € 900,- per maand.

De stichtingskostenberekening toont aan dat, bij een grondprijs van € 20.000,- per woning, de realisatie van 2-kamer koopstarterwoningen haalbaar is zowel op het gebied van bouwkosten als op het gebied van woningfinanciering zonder financiële consequenties voor de gemeente.

Met betrekking tot de ontwikkeling van 29 2-kamer koopstarterswoningen (15% van het totaal van maximaal 190 woningen) kan een sluitende business case worden gerealiseerd. De op 17 april 2025 vastgestelde grondexploitatie 'Edelhof' blijft positief.

Realisatie

In de aankomende aanbestedingsprocedure wordt momenteel de 30% sociale huur als uitgangspunt gehanteerd binnen het vigerend woonprogramma. Echter, om adequaat in te spelen op de uiteenlopende behoeften en wensen van zowel jongeren als ouderen, en om de leefbaarheid, sociale cohesie en doorstroming in dit specifieke deel van de wijk te verbeteren, is het noodzakelijk om een herziening van de invulling van de 30% sociale huur te overwegen, zoals hierboven is aangeduid.

Dit houdt in dat een onderdeel van de selectieleidraad dient te worden aangepast, evenals de gunningscriteria in de volgende fase; de inschrijvingsfase. Deze wijzigingen zijn essentieel om de partijen te kunnen selecteren die ervaring hebben met deze opgave.

Gezien de huidige tijdsplanning van het aanbestedingstraject (i.c. selectiefase), is het mogelijk om via een Nota van Inlichtingen (in oktober) een wijzigingsvoorstel te publiceren.

Bijlage(n):

- Geen