

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 358520 Datum : 29 januari 2021	Opsteller : J. van Lenten
Onderwerp: Ontwikkelingsopties voormalige locatie Coenecoopcollege Kievitstraat 54, Boskoop	
Besluit: 1. Kennis nemen van de verschillende ontwikkelopties voor de voormalige locatie Coenecoopcollege; 2. Voorkeur te geven aan de realisatie van betaalbare woningen voor dementerende ouderen door de organisatie Dagelijks Leven.	

Publiekssamenvatting

Met de herbestemming van het voormalige raadhuis Boskoop is de schoolfunctie van het vastgoed van het Coenecoopcollege aan de Kievitstraat in Boskoop vervallen.

Dit vastgoed valt terug in eigendom aan de gemeente.

Op dit moment is het schoolgebouw in gebruik door anti-kraak bewoners/leegstaand. De voorbereiding voor de sloop van het schoolgebouw is bij de aanbestedingsfase voor een sloopbedrijf. De sloop zal naar verwachting voor de zomer 2021 gereed zijn.

De gemeente is van plan dit perceel te herontwikkelen en heeft onderzoek gedaan naar een mogelijk en gewenst programma woningbouw. Er zijn diverse mogelijkheden en initiatieven waaruit nu een keuze moet worden gemaakt. Met dit besluit bepaalt het college welk initiatief de voorkeur krijgt om deze locatie te herontwikkelen.

Inleiding

Met de herbestemming van het voormalige raadhuis Boskoop is de schoolfunctie van het vastgoed van het Coenecoopcollege aan de Kievitstraat in Boskoop vervallen.

Dit vastgoed valt terug in eigendom aan de gemeente. Er rust geen boekwaarde op het complex.

Op dit moment is het schoolgebouw in gebruik door anti-kraak bewoners en de voorbereiding voor de sloop van het schoolgebouw is bij de aanbestedingsfase voor een sloopbedrijf. De sloop zal naar verwachting voor de zomer 2021 gereed zijn. Er zijn al middelen geormerkt voor de sloopkosten.

De gemeente is van plan dit perceel te herontwikkelen en heeft onderzoek gedaan naar een mogelijk en gewenst programma woningbouw. In eerste instantie leek er sprake van te zijn dat de politieacademie voor de uitbreiding van haar opleidingsapparaat gebruik wilde gaan maken van de onderwijsgebouwen van de lege school. Dit heeft geen doorgang gevonden omdat de politieacademie de voorkeur gaf aan andere uitbreidingsmogelijkheden.

De omgeving van deze locatie is kwetsbaar waar veel maatschappelijke en sociale zorg gevraagd wordt en nodig is. In de keuzes die gemaakt worden zullen deze factoren mee gewogen moeten worden voor een gewenst programma.

Initiatieven

Er zijn diverse initiatieven binnengekomen waaruit nu keuzes kunnen worden gemaakt. In alle gevallen is er voorkeur voor de doelgroep senioren.

- **Knarrenhof**

In het Huisvestingsplan Senioren hebben we als maatregel opgenomen initiatieven voor hofjeswonen te stimuleren en te proberen verschillende partijen/initiatieven waar mogelijk met elkaar te verbinden. Er is reeds een groep belangstellenden (huidige inwoners van Boskoop) die interesse heeft in de Coenecooplocatie. Met het faciliteren van de realisatie van een Knarrenhof kan antwoord gegeven worden op de motie 'Maak haast met de komst van 'Knarrehoven' d.d. 28 mei 2020. Het woningbouwprogramma kan een mix zijn van verschillende prijscategorieën, waaronder sociale woningbouw en middeldure huur/(betaalbare) koop. De realisatie van een Knarrenhof verloopt volgens een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) waarbij ongewis is voor de gemeente welke grondopbrengst uiteindelijk zou kunnen worden gerealiseerd.

- **Betalbare woningen voor dementerende ouderen**

Zorgorganisatie Dagelijks Leven is bereid om betaalbare woningen voor dementerende ouderen in een kleinschalige setting te realiseren.

Er zijn twee andere initiatieven in Boskoop voor deze doelgroep, namelijk van Wonen bij September in de Zijdekerk (26 eenheden, duur segment) en een nog vertrouwelijke zorgpartij in samenwerking met een eindbelegger aan de Zuidkade (ca. 40 eenheden, middensegment).

Er is de komende jaren sprake van een groeiende behoefte aan woonzorg voor mensen met dementie:

Prognose behoefte woonzorg dementie naar kern (op basis van aantal inwoners)

	2023	2028	2033	2038
Boskoop¹	75 – 80	90 – 95	110 – 115	130 – 140

Met drie (potentiële) ontwikkelingen voorzien we zeker in de behoefte (rekening houdend met de afname aan plekken bij Floravita), waarbij enige fasering gewenst is.

- Dagelijks Leven wil een grondbieding doen zodat de gemeente ook direct de opbrengst kent.
- **Sociale woningbouw**
Het aandeel sociale huurwoningen is in de Snijdelwijk relatief hoog (40%). Er is over heel Boskoop gezien een behoorlijke opgave om het aandeel sociaal in de woningbouwprogrammering te verhogen, maar gezien de leefbaarheidsproblematiek in de wijk lijkt een gedifferentieerd programma wenselijker.
- **Vrije sector**
Enkele jaren geleden is een voorstel aan de gemeente voorgelegd voor woningbouw in de vrije sector. Dit voorstel betrof de bouw van appartementen of grondgebonden woningen met bijpassende grondbiedingen. Dit voorstel is niet meer actueel.

¹ Aantal huidige plekken dementiezorg: 39 (Bron: Huisvestingsplan Senioren)

Indien er zou worden besloten een vrije sector-programma op deze locatie te realiseren, dan zal de vraag opnieuw in de markt moeten worden gezet.

Keuze

Voorgesteld wordt om te kiezen voor het programma van Dagelijks Leven: betaalbare woningen voor dementerende ouderen, vooropgesteld dat er een passende grondprijs kan worden afgesproken.

De reden is dat dit programma past binnen het Huisvestingsplan Senioren waaruit blijkt dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor dementerende ouderen.

De opbrengst van deze ontwikkeling komt ten gunste van de herbestemming van het voormalige gemeentehuis Boskoop.

Dagelijks Leven kan direct na de sloop starten met de realisatie waarmee op korte termijn kan worden voorzien in de behoefte aan betaalbare dementiezorg voor de inwoners van Boskoop.

Voor het te kiezen programma dient uiteraard een taxatie te worden uitgevoerd om marktconforme grondprijzen te bepalen en er geen sprake is van staatssteun.

Duurzaamheid

In het woonprogramma van de gemeente Alphen aan den Rijn is met name aandacht voor zorgwoningen zoals hier bedoeld. Dit initiatief voldoet aan de behoefte binnen de gemeente, namelijk betaalbare zorgwoningen voor deze specifieke doelgroep. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet naar verdere realisatie van noodzakelijke voorzieningen binnen de gemeente.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Diversiteit van woningen toevoegen aan de woningvoorraad van de gemeente Alphen aan den Rijn (Boskoop) voor specifieke doelgroepen.

Kader

Huisvestingsplan Senioren

Participatie

N.v.t.

Financiële consequenties

De verkoop van de locatie zal worden bepaald door een taxatie, gebaseerd op het te realiseren programma door de organisatie Dagelijks Leven.

Potentiële opbrengsten zullen, minus kosten, terugvloeien in de onderwijsreserve en/of worden bestemd voor de herbestemming voormalige gemeentehuis Boskoop.

Er zal een intentieovereenkomst worden afgesloten voor de periode van onderzoek naar de haalbaarheid en voor de realisatie zal een Anterieure Overeenkomst worden afgesloten.

Realisatie

Na de haalbaarheidsstudie in 2021 kan tot realisatie worden overgegaan. Naar verwachting is realisatiestart 2022.