



VOORBLAD

Advies nota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	060
<i>Datum:</i>	17 december 2009
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	woningbouw schoollocaties
<i>Portefeuillehouder:</i>	Mevr. Drs. M.G.Th. Kleijweg
<i>Programma:</i>	Betrokken samenleving Hoofddoel Goede ontwikkelkansen Subdoel Onderwijs en kinderopvang
<i>Begrotingswijziging:</i>	Ja
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	Ja, vertrouwelijk bij de griffie
<i>Beslispunten:</i>	Een keuze te maken uit onderstaande varianten voor woningbouw op locatie Regenboog en Noord-Hofland 1) Regenboog: variant 1,2,3 of 4 2) Noord- Hofland: variant 5,6,7,8 of 9 3) De financiële gevolgen; te weten een extra budget van* voor onderwijshuisvesting, op te nemen in de begroting met ingang van 2012.

* in te vullen aan de hand van de gekozen woningbouwvarianten



Advies nota aan de Raad

Inleiding

Op 27 november 2008 heeft de raad ingestemd met het financiële overzicht en de daaraan gekoppelde dekking van de scholenbouw Noord- Hofland/ De Regenboog (decos registr. nr 804254). De opbrengst van de woningbouw is als dekkingsmiddel ingezet om de bouw van de scholen te kunnen financieren. Dit in overeenstemming met het coalitieprogramma. Er is op basis van de toen bekende gegevens uitgegaan van een op dat moment verwachte maximaal haalbare grondexploitatie.

Inmiddels is er met de schoolbesturen van de scholen in Noord-Hofland en het bestuur van de basisschool De Regenboog een convenant afgesloten waarmee de ontwerp fase van de te bouwen scholen een aanvang heeft genomen. De woningbouw in Noord-Hofland zal plaatsvinden nadat de bouw van scholen is gerealiseerd (2012). Het is de bedoeling dat de bouw van de school en de geplande woningbouw op de kavel van de basisschool De Regenboog vrijwel gelijktijdig worden ontwikkeld. De kredietcrisis en de prijsontwikkeling op de woningbouwmarkt maakt het nodig om de verwachte opbrengst bij te stellen en de raad hierover alvast te informeren. Naast bovengenoemde argumenten is het goed om tot een (opnieuw) gedragen woningbouwprogramma te komen, waarbij de relatie met de extra dekking voor de scholenbouw mee wordt genomen.

Het architectenbureau 'De Zwarte Hond' heeft in het kader van het ontwerp van de scholen in Noord-Hofland een studie verricht naar een aantal mogelijke modellen voor woningbouw op de locatie Noord-Hofland. In zijn modellen wordt meer dan in eerdere studies, rekening gehouden met woningbouw die is afgestemd op het ontwerp van de school.

Wat betreft de locatie 'De Regenboog' is in november 2008 uitgegaan van een maximale woningbouw van 20 sociale appartementen. (Sociale) appartementen dragen in zeer geringe mate bij aan de financiering van de scholen.

Het bureau 'Stadinzicht' heeft de door het college vastgestelde mogelijke woningbouwmodellen van de kavels Noord-Hofland en De Regenboog op hun opbrengst doorgerekend. Deze treft u in bijlage 2 aan. Aan u worden gevraagd een keuze te maken uit één van woningbouwmodellen van de locatie Regenboog en één van de woningbouwmodellen van de locatie Noord-Hofland met de daaraan gekoppelde dekking. Er zijn drie criteria aangegeven aan de hand waarvan uw keuze kan worden bepaald, namelijk de maximale opbrengst, het maximaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden zonder de buitengebieden te benutten en de mogelijkheid van sociale woningbouw. Daarnaast kunt u het draagvlak onder omwonenden m.b.t. de varianten in uw overweging nemen.



Advies nota aan de Raad

Financiën

Bij het kiezen van een van de modellen voor de locaties De Regenboog en Noord– Hofland zal er sprake zijn van een mindere opbrengst dan waarvan in november 2008 is uitgegaan. De extra kapitaallasten die nodig zijn voor de dekking zullen worden opgenomen in de begroting vanaf 2012.

Kantttekeningen

- 1 De berekeningen zijn opgesteld aan de hand van schetsmodellen. Aan de nog aan te stellen architecten voor de te ontwikkelen woningen op beide kavels, kan een ander woningbouwprogramma worden meegegeven dan in de voorliggende modellen.
2. De inschatting van de kosten is gebaseerd op de huidige beschikbare gegevens. Doordat er onzekere factoren blijven bestaan bij de twee scholenbouw projecten, dient het totale project als risicovol te blijven worden beschouwd. Omdat de woningbouw op de locatie Noord–Hofland op zijn vroegst in 2012 is gepland kan de thans beoogde opbrengst niet worden gegarandeerd. Veel zal ook afhangen van het aanbestedingsresultaat van de bouw.
- 3 Wat betreft de geplande woningbouw dient er een bestemmingsplanwijziging te worden gevolgd. Op de beoogde kavels is voor de scholenbouw een zodanige oppervlakte gereserveerd die het mogelijk maakt om adequate huisvesting te realiseren die voldoet aan de (oppervlakte) criteria overeenkomstig de door de raad vastgestelde huisvestingsverordening onderwijs.
- 4 Er zijn nog geen definitieve ontwerpen opgesteld van de te bouwen scholen. Mochten de ontwerpen het noodzakelijk maken dat het tot het door de raad ter beschikking gesteld budget aangepast dient te worden, dan zal dat aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie

De buurt is geïnformeerd over de plannen tot woningbouw op de locaties maar nog niet over de voorliggende modelscenario's. Het is de bedoeling dat begin 2010 een informatieavond voor de beide buurten zal worden georganiseerd. Verder zullen de wettelijke inspraakprocedures worden gevolgd bij de uitwerking van de voorgenomen plannen.

Bijlagen:

- 1 Overzicht woningbouwvarianten
- 2 Chronologisch overzicht van besluiten i.v.m.woningbouw Noord–Hofland en Regenboog

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.



besluit

Nummer: 060

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2009;

besluit:

Een keuze te maken uit onderstaande varianten voor woningbouw op locatie Regenboog en Noord-Hofland:

- 1) Regenboog: variant 1,2,3 of 4
- 2) Noord- Hofland: variant 5,6,7,8 of 9
- 3) De financiële gevolgen; te weten een extra budget van* voor onderwijshuisvesting, op te nemen in de begroting met ingang van 2012.

* in te vullen aan de hand van de gekozen woningbouwvarianten

Tot vaststelling van de hieruit voortvloeiende begrotingswijziging van de begroting van Algemene Dienst voor het dienstjaar 2008.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 2010.

de griffier, de voorzitter,