

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2026
Zaaknummer	: 3887069
Datum	: 20 mei 2026
Onderwerp	: Beleid Addendum Woonvisie 2021–2025

Voorstel:

1. Het addendum bij de woonvisie 2021–2025 zoals vastgesteld in november 2022 in te trekken;
2. Het addendum Woonvisie 2021–2025 versie juni 2026 over uitruil betaalbare koop naar middel duur (middel dure huur of goedkope koop) toe te voegen aan de woonvisie.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In de huidige woonvisie is opgenomen dat ontwikkelaars minimaal 30% sociale woningbouw moeten realiseren en daarnaast 20% middelduur, waarbij gekozen kan worden voor midden huur of goedkope koop, en 15% betaalbare koop. Verschillende projectontwikkelaars hebben ons gevraagd of zij in plaats van betaalbare koop, ook middel dure huurwoningen mogen ontwikkelen. Aangezien we een tekort hebben aan middel dure huurwoningen en goedkope koopwoningen, de maandlasten voor middel dure huur of goedkope koop aanzienlijk lager zijn dan voor betaalbare koop en de inkomenseisen voor betaalbare koop aanzienlijk hoger zijn dan voor middel dure huur of goedkope koop, stellen wij voor om dit mogelijk te maken. Hiermee zorgen we ervoor dat er meer woningen worden gerealiseerd in het middensegment en meer mensen een kans maken op een betaalbare woning.

Inleiding/aanleiding

Alphen aan den Rijn kent, net als veel ander gemeenten, een tekort hebben aan middel dure huurwoningen. Mensen met een laag inkomen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning en mensen met een hoog inkomen kunnen makkelijker een woning kopen. De middeninkomens, mensen die grofweg tussen € 51.000 en €85.000 per jaar verdienen, zijn aangewezen op goedkope koopwoningen en middel dure huurwoningen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden ligt in Alphen aan den Rijn op ongeveer € 64.000, wat betekent dat een groot aantal van onze inwoners aangewezen is op woningen in het middensegment. In de gemeentelijke woonvisie, die in januari 2026 met een jaar verlengd is zodat we in 2026 een volkshuisvestelijk programma op kunnen stellen, hebben we daarom vastgesteld dat bij nieuwbouwontwikkelingen naast 30% sociaal, 20% middel duur gerealiseerd moet worden, waarbij gekozen kan worden voor midden huur of goedkope koop, en dat 15%

betaalbare koop gerealiseerd moet worden. De overige woningen mogen in de vrije sector gerealiseerd worden (zowel huur als koop). Het percentage betaalbare koop is het enige deel van het programma waarvan we nu verplicht stellen dat het in de koop gerealiseerd moet worden. Inmiddels hebben meerdere projectontwikkelaars gevraagd of zij in plaats van betaalbare koop ook middel dure huur mogen realiseren. Voorgesteld wordt om dit via dit addendum mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ontwikkelaars krijgen meer mogelijkheden om woningen toe te voegen in het middensegment. Een segment waarin we nu juist een tekort aan aanbod hebben, terwijl er veel vraag naar is.

Kader

Woonvisie 2021–2025

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. De maandlasten voor middel dure huur zijn aanzienlijk lager zijn dan voor betaalbare koop (€ 1.228,07 tegenover ongeveer € 1.800/€ 1.950)
2. De inkomenseisen voor betaalbare koop zijn aanzienlijk hoger dan voor middel dure huur (Een jaarinkomen van € 80.000 tot € 85.000 voor een hypotheek tegenover een jaarinkomen van € 51.000 tot €56.000 voor middel dure huur).
3. Door toe te staan dat in plaats van betaalbare koopwoningen, huurwoningen in het middensegment of goedkope koopwoningen mogen worden gerealiseerd zorgen we ervoor dat meer mensen een kans maken op een woning in het middensegment.

Risico

1. Risico is dat de woningen na eerste verhuring door worden verhuurd in de vrije sector. Geborgd wordt dat deze woningen voor het middensegment behouden blijven. Dit is de verantwoordelijkheid van het team Wonen.
2. Theoretisch nadeel is dat door deze mogelijkheid te bieden de doorstroming stagneert, omdat er minder betaalbare koopwoningen zijn waar mensen vanuit de midden huur heen willen en kunnen. Betaalbare koop is een goede optie voor doorstroom uit midden huur, vooral qua maandlasten. Op dit moment is de markt echter zo verstoort dat de woningen die in het betaalbare segment worden gebouwd vaak kleine 2 of hooguit 3 kamerwoningen zijn, dat is qua woningtype geen goede optie om door te stromen, omdat bewoners er dan qua grootte niet op vooruit gaan, terwijl hun maandlasten wel omhooggaan. Mensen die nu doorstromen uit de midden huur zoeken een bestaande koopwoning in die prijs categorie omdat dat vaak kleine eengezinswoningen of grotere appartementen zijn, die wel een goede doorstroom optie zijn. Dit addendum geldt voor 2026. Mocht de markt snel veranderen, kan in het volkshuisvestelijk programma dat per 2027 zal gaan gelden, een andere regeling opgenomen gaan worden.

Alternatief

1. Huidige percentages uit de woonvisie blijven hanteren.

Duurzaamheid

-

Participatie

Overleg met projectontwikkelaars.

Financiële consequenties

Geen

Realisatie

De wijziging kan per direct ingaan

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Addendum woonvisie 2021–2025 versie november 2022
- Addendum woonvisie 2021–2025 versie juni 2026

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2026
Zaaknummer : 3887069
Datum : 20 mei 2026
Onderwerp : Beleid Addendum Woonvisie 2021–2025

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2026

besluit:

1 Het addendum uitruil betaalbare koop naar middelduur toe te voegen aan de woonvisie 2021–2025

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Addendum uitruil betaalbare koop naar middelduur

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2026.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,



mr. F.D. (Erik) Heijningen, v drs. J.A.M. Timmerman