Alphen aan den Rijn

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

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

Voorstel:

1 Het addendum uitruil betaalbare koop naar middelduur toe te voegen aan de woonvisie 2021-2015

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 middeldure huurwoningen mogen ontwikkelen. Aangezien we een tekort hebben aan middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, de maandlasten voor middeldure 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 middeldure 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 betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt op ongeveer € 64.000, wat betekent dat een groot aantal van onze inwoners aangewezen is op woningen in het middensegment. In de gemeentelijke woonvisie hebben we daarom vastgesteld dat bij nieuwbouwontwikkelingen 20% middeldure huur of goedkope koop gebouwd moet worden en 15% betaalbare koop. 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 middeldure 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 middeldure 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 middeldure huur (Een jaarinkomen van € 80.000 tot € 85.000 voor een hypotheek tegenover een jaarinkomen van € 51.000 tot €56.000 voor middeldure huur).
3. Door toe te staan dat in plaats van betaalbare koopwoningen, huurwoningen in het middensegment 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.

Alternatief

1. Huidige percentages uit de woonvisie blijven hanteren. Risico is wel dat twee projecten daardoor mogelijk niet door kunnen gaan.

Duurzaamheid

-

Participatie

Overleg met projectontwikkelaars.

Financiële consequenties

Geen

Realisatie

De wijziging kan per direct ingaan

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Addendum uitruil betaalbare koop tegen middelduur bij de woonvisie 2021-2025

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris, de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

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

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ###

besluit:

1 Het addendum uitruil betaalbare koop naar middelduur toe te voegen aan de woonvisie 2021-2015

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Addendum uitruil betaalbare koop naar middelduur

Vastgesteld in de openbare vergadering van ###.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier, de voorzitter,