Afwegingskader voor woningbouwontwikkeling

Versie 2019

Inhoud

Afwegingskader voor woningbouwontwikkeling **1**

1 Inleiding **1**

Leeswijzer 2

1.1 Afwegingskader **Error! Bookmark not defined.**

1.2 Uitgangspunten voor het afwegingskader 3

1.3 Kwalitatief afwegingskader: onderdeel van planningsproces 4

1.4 Invulling kwalitatief afwegingskader 7

2 Vervolg en praktische toepassing **10**

Bijlage I: Toelichting criteria kwalitatief kader **12**

Bijlage II: Woningmarktanalyse **14**

2.1 Huisvestingsbehoefte bijzondere groepen en senioren 19

2.2 Huisvestingsbehoefte senioren 21

Bijlage III: Gebiedsatlas **23**

Aarlanderveen **23**

Alphen aan den Rijn **24**

Benthuizen **27**

Boskoop **28**

Hazerswoude Dorp **30**

Hazerswoude Rijndijk **31**

Koudekerk aan den Rijn **33**

Zwammerdam **34**

1 Inleiding

Sinds 2014 hanteert de gemeente het afwegingskader voor woningbouwontwikkeling. Dit afwegingskader wordt toegepast bij de beoordeling van (nieuwe) woningbouwinitiatieven en om prioriteiten te stellen tussen verschillende woningbouwprojecten. Op deze manier stemt de gemeente woningbouwplannen af op beleidsambities op de lange termijn en op de woningbehoefte (vraaggestuurd ontwikkelen).

De beoordeling van woningbouwinitiatieven is nodig om te toetsen of een initiatief wenselijk is en voldoet aan de behoefte. Dit laatste is een vereiste voor een bestemmingsplanwijziging, via de Ladder voor Duurzame verstedelijking. In regionaal verband worden daartoe woningbouwplannen afgestemd, waarbij aan kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen moet worden voldaan. Deze zijn in het afwegingskader verwerkt. Het afwegingskader heeft bovendien een functie om initiatiefnemers vanaf het begin mee te geven aan welke voorwaarden woningbouwplannen moeten voldoen.
Door te prioriteren kan focus gelegd worden op projecten met de grootste maatschappelijke bijdrage en haalbaarheid. Zo kan er versnelling van woningbouwprojecten plaatsvinden. Deze prioritering wil de gemeente samen met ontwikkelaars oppakken.

Het afwegingskader is geactualiseerd, aangezien de markt sinds 2014 ingrijpend is veranderd en er andere beleidskaders van toepassing zijn zoals de regionale woonagenda, duurzaamheidsbeleid en het actieplan spoedzoekers. Bovendien krijgt de groeiende behoefte van bijzondere groepen en senioren een plek in het afwegingskader.

Veranderingen ten opzichte van de eerste versie

De eerste versie van het afwegingskader werd vooral gebruikt om een selectie te maken uit een overmaat aan woningbouwplannen. Het kader wordt nu primair toegepast bij de toetsing van nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarnaast benutten we het om te kijken of het geheel aan plannen voldoet aan onze doelstellingen. Zo voorkomen we een overaanbod aan gelijksoortige plannen en waken ervoor dat de woonwensen worden bediend. Plannen dienen bovendien goed aan te sluiten bij onze langetermijndoelstellingen en de accenten die we per kern leggen. Daarom wordt aan het afwegingskader een “gebiedsatlas” gekoppeld aan de hand waarvan we per kern de woningbouwregie kunnen voeren. Hierin staat de woningmarktopgave per kern, de mate waarin woningbouwplannen daaraan ondersteunend zijn en welke ruimte er is om bij te sturen. Deze atlas wordt periodiek geactualiseerd. Tussentijdse woningmarktinformatie zal hierin een plek krijgen, net als in het afwegingskader.

Het afwegingskader zelf is geactualiseerd. Er zijn nieuwe eisen toegevoegd zoals gesteld in de Regionale Woonagenda, het Actieprogramma duurzaamheid 2017-2020 en het Actieplan spoedzoekers. De meest recente marktinformatie uit de woningmarktrapportage van adviesbureau Companen is in het kader verwerkt, evenals de behoefteraming bijzondere groepen en senioren.

Het afwegingskader is een beknopter document geworden dan de eerste versie en bestaat enkel nog uit het kader zelf, een gebruikershandleiding en de gebiedsatlas.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 is het afwegingskader te vinden, inclusief de motivatie en werking.
- Hoofdstuk 2 geeft enkele richtlijnen om het kader in de praktijk goed te kunnen toepassen.
- In bijlage I worden de criteria die onderdeel uitmaken van het kwalitatieve afwegingskader nader toegelicht.
- Bijlage II betreft de woningmarktanalyse. Dit geeft de verdere onderbouwing van het afwegingskader.
- Bijlage III betreft de gebiedsatlas waarin de huidige plannen in de gemeente worden getoetst aan het kwalitatieve en kwantitatieve kader.

1.1 Afwegingskader

Breed scala aan belangen

De gemeente Alphen aan den Rijn werkt met een afwegingskader, zodat de juiste plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Wat zijn echter de juiste plannen? Deels hangt dit samen met de marktwerking; plannen waar de consument nu op zit te wachten. Echter, de woningmarkt is een inelastische markt. Woningen staan er voor lange tijd en zijn relatief moeilijk aanpasbaar aan de vraag op lange termijn. Dat geldt voor veel (zeker niet alle) oudere woningen. Bij nieuwbouw kun je anticiperen op meer aanpasbaarheid naar de toekomst. Enkel rekening houden met de vraag van hier en nu, is daarom onvoldoende. De gemeente wil juist inspelen op de behoefteontwikkeling voor de lange termijn.

Daarnaast hangt met de functie wonen een belangrijke ruimtevraag samen. Het bepaalt in belangrijke mate het aanzicht van de wijken en dorpen. De ruimtelijk-stedenbouwkundige ambities van de gemeente zullen hierin dan ook een plek moeten krijgen. Verder ondersteunt een goed wooncomfort of lage prijs mensen met een functiebeperking, zorgvraag of beperkt inkomen bij hun zelfredzaamheid. Daarmee is huisvesting ook onderdeel van het sociaal beleid van de gemeente. Tot slot levert woningbouw ook een economische bijdrage.

Al met al een stelsel van veel belangen die om een integrale afweging vragen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Niet onbelangrijk in dit geheel is dat in het Besluit Ruimtelijke Ordening sinds 2012 de verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen. Deze 'Ladder' heeft als doel een goede ruimtelijke ordening en afweging van locaties voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. De volgende aspecten zijn van belang:

1. Is er behoefte aan de nieuwe woningontwikkeling?
2. Ligt het woningplan in bestaand stedelijk gebied?
   Zo niet, kan worden gemotiveerd waarom binnen bestaand stedelijk gebied niet in die behoefte kan worden voorzien?

Deze 'Ladder' is integraal onderdeel van het afwegingskader. Hiermee wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit voorkomt dubbel werk.

1.2 Uitgangspunten voor het afwegingskader

Bij het opstellen van het eerste afwegingskader zijn vanuit verschillende gemeentelijke disciplines uitgangspunten voor het afwegingskader benoemd. Deze uitgangspunten zijn nog steeds relevant en blijven we hanteren. Wel zijn ze geactualiseerd op basis van veranderend beleid. Beleid en uitgangspunten zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda, Actieplan duurzaamheid, Actieprogramma spoedzoekers en het Coalitieprogramma hebben in de uitgangspunten een plek gekregen. De uitgangspunten zijn geclusterd naar de drie speerpunten:

1. **Voor elke kern woningbouwontwikkeling, die past bij de maat en schaal van de plek en identiteit van de kern**
   - Versterken van de verscheidenheid aan stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus, als basis voor goed wooncomfort en citymarketing.
   - Het handhaven van sociale samenhang en sociale verbanden in de omgeving.
   - Nieuwbouw dient een bijdrage te leveren aan de vitaliteit van een kern.

2. **Woningbouwontwikkeling is toekomstbestendig, kleinschalig en voor een specifieke vraag (maatwerkoplossingen!)**
   - Woningzoekende is kritisch en eist inspraak/maatwerk. Kwaliteit van de woning is van belang.
   - Ruimte bieden aan doelgroepen waarvoor Alphen aan den Rijn nu een (te) beperkte functie heeft, in het bijzonder bijzondere groepen en senioren maar ook studenten.
   - De gemeente stimuleert plannen waar extra aandacht is voor doorstroming van senioren (babyboomers) door inzet van specifieke kwaliteiten en van instrumenten. Daarnaast ruimte bieden aan werknemers die elders wonen, om zo de (negatieve) woonwerkbalans van Alphen aan den Rijn te verbeteren.
   - In het woningbouwprogramma wordt 25% sociale huur gerealiseerd en 10% middenhuur (€ 720 - 900) dan wel goedkope koop (tot € 200.000) (conform Regionale Woonagenda 2017). Binnen projecten is – mits goed onderbouwd – afwijking mogelijk.
   - Toevoegen van niches als woon-werkwoningen, kangoeroewoningen, (C)PO, concepten als de Herbergier en Thomashuizen, woon- en zorgconcepten voor senioren.

3. **Duurzame woonkwaliteit**
   - De ontwikkeling van centrumgebieden met een uitstekend verblijfsklimaat.
   - Het aanpakken van “rotte plekken” in de woonkernen.
   - Hergebruik van bestaand vastgoed door er de woonfunctie aan toe te voegen.
   - Duurzame inzetbaarheid van woningen (ook voor langetermijnvraag): woningen zijn toekomstbestendig en zijn voldoende flexibel / aanpasbaar om ook op de lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk te blijven. Nieuwbouw wordt energieneutraal gerealiseerd, is voldoende toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling.
   - Een toegankelijke woonomgeving en nabijheid van maatschappelijke functies.
   - Aandacht voor bereikbaarheid van de woningen / afstemming woon-werkpendel. Prioriteit verdienen plannen in de nabijheid van OV-locaties of multimodaal ontsloten locaties.

Naast deze drie speerpunten is woningbouw ook een belangrijke economische drager voor de werkgelegenheid. De financiële haalbaarheid moet meegewogen worden.

Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in het afwegingskader, zie paragraaf 1.4 en bijlage 1 voor de uitgebreide toelichting bij de criteria.

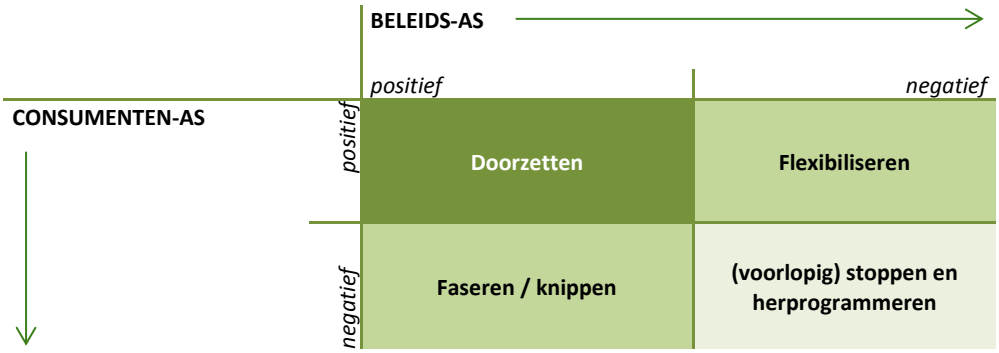
1.3 Kwalitatief afwegingskader: onderdeel van planningsproces

Het kwalitatief afwegingskader is een procesinstrument dat bij het toetsen van nieuwe plannen en bij het prioriteren van plannen wordt toegepast. Het afwegingskader vertaalt de vraag: ‘wanneer vinden we een plan goed?’ in objectieve en meetbare criteria. Het beoordeelt bestaande plannen op kwaliteit, vraag en juridische status. Het voornaamste doel van het afwegingskader is zorg te dragen dat bouwplannen voldoen aan (veranderende) beleidsdoelstellingen van het gemeentebestuur en passen binnen de verwachte vraag naar woningen op de lange termijn.
Volgens de volgende drie stappen wordt het kwalitatief afwegingskader ingezet:

Stap 1 toets aan kwalitatief afwegingskader

Op projectniveau toetst de gemeente of plannen kwalitatief passend zijn bij het afwegingskader. Bij initiatieven die binnen komen, wordt de kwaliteit op twee manieren gemeten: in hoeverre bouwplannen voldoen aan bestaand beleid en of ze aansluiten bij de wensen van de consument. Dit afwegingskader kent een beleids-as en een consumenten-as, waarop projecten geplaatst kunnen worden.

Bij het toetsen van nieuwe initiatieven wordt aan de hand van het afwegingskader geadviseerd over doorgaan, aanpassen of afzien van een ontwikkeling. Indien gekozen wordt voor prioriteren, worden plannen op de volgende matrix geplaatst:



Ieder project krijgt zowel een score op de beleid-as (wenselijkheid lange termijn: volgens beleidsambities) als op de consumenten-as (wenselijkheid korte termijn: zijn de woningen in de huidige markt snel afzetbaar?). Hierdoor krijgen projecten een positie in één van de vier kwadranten.
De plaatsing van projecten binnen de matrix kan (in afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars) leiden tot de volgende keuzes:

- **Doorzetten**: Het project scoort goed op zowel de consumentenvraag als langetermijnambities. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.
- **Flexibiliseren**: Het project scoort negatief op de langetermijnambities, maar is wel goed afgesteld op de huidige wensen van de consument. Hierbij kan gekeken worden of de woningen flexibel geprogrammeerd kunnen worden; met andere woorden bij de bouw ruimte laten om op een later tijdstip meer kwaliteit (bijvoorbeeld meer m² of veel vrijheid laten in het ontwerp / indeling van de woning, mogelijkheid om een extra verdieping toe te voegen) toe te voegen.
- **Faseren / knippen**. Deze projecten voldoen aan de langetermijnambities, maar zijn niet snel afzetbaar aan de consument. Aanpassingsopties zijn de kwaliteit van het beoogde programma (deels) aanpassen, waarbij gestimuleerd wordt dat de kwaliteit in de loop der tijd wordt verhoogd (woningen met voldoende ruimte voor aanbouw of aanpassing van de indeling), of verdere fasering in de tijd (later ontwikkelen als de vraag er is).
- **(Voorlopig) stoppen en herprogrammeren**. Deze projecten scoren zowel op de consumenten- als beleids-as negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningaanbod / woningbouwprogramma is noodzakelijk. Voor projecten die in dit kwadrant terechtkomen, dient kritisch gekeken te worden of (voorlopig) stoppen van woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie mogelijk is. Dit om ruimte te creëren voor woningbouwontwikkeling op een locatie die beter te verantwoorden is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Stap 2 regionale woningbouwafspraken / kwantitatief kader

In de tweede stap wordt de kwantitatieve toets uitgevoerd. In hoeverre sluit het geplande aantal woningen aan op de woningbehoefte? Op programmaniveau toetst de gemeente of plannen in lijn zijn met de regionale woningbouwafspraken *(conform Ladder voor Duurzame Verstedelijking)*. Dit doet de gemeente jaarlijks. Op basis hiervan krijgt zij inzicht waar sprake is van mismatch tussen vraag en aanbod in plannen. Daarbij gaan we uit van de uitgangspunten van de provinciale Woonbehoefteraming (WBR) en de Regionale Woonagenda. Hierin wordt per woonmilieu aangegeven welke ruimte er is voor woningbouw.

Er is de in de gemeente Alphen aan den Rijn in de periode 2019-2022, *jaarlijks* ruimte voor het programmeren van het volgende aantal woningen:

	Behoefte: gemiddeld aantal woningen per jaar	Benodigde plancapaciteit (rekening houdend met 30% planuitval)
Aarlanderveen	5 tot 10	10
Alphen aan den Rijn	400	550
Benthuizen	20	25
Boskoop	70	100
Hazerswoude-Dorp	20	25
Hazerswoude-Rijndijk	25	30
Koudekerk	10	15
Zwammerdam	5 tot 10	10

Per kern houden we rekening met een extra buffer in de plancapaciteit van ongeveer 30% in verband met mogelijke planuitval (de rechter kolom in bovenstaande tabel). Deze buffer is niet bedoeld om de woningbehoefte kunstmatig op te hogen, maar om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende plannen gerealiseerd worden.

Als de plancapaciteit groter is dan de benodigde plancapaciteit, zal een deel van de plannen niet uitgevoerd kunnen worden / verder in de tijd gefaseerd moeten worden. Plannen die het laagst scoren in het kwalitatieve kader (stap 1) zullen als eerste in aanmerking komen om gefaseerd of zo nodig geschrapt te worden.

Werken met ruime planhorizon en realisatie-staffels, conform de Regionale Woonagenda:

Omdat wij willen aansluiten bij de behoefte is het belangrijk om te zorgen dat voldoende plannen in ontwikkeling worden genomen. Wij willen plannen tijdig in procedure nemen, zodat we niet tegen ongewenste vertraging in planontwikkeling oplopen als gevolg van proceduretijd. We kijken hiertoe binnen de planperiode van deze RWA vooruit naar 2030. Daarbij houden we in de planning rekening met de daadwerkelijke realisering van plannen. Hierbij volgen we een staffel van verwachte planrealisatie: we bekijken welk percentage van de plannen daadwerkelijk gerealiseerd wordt. We plannen dus meer woningen in dan waaraan volgens de prognose behoefte is. De staffel is gebaseerd op ervaringen, zij het met enige voorzichtigheid omdat we ook geen overprogrammering wensen. De staffeling is als volgt:

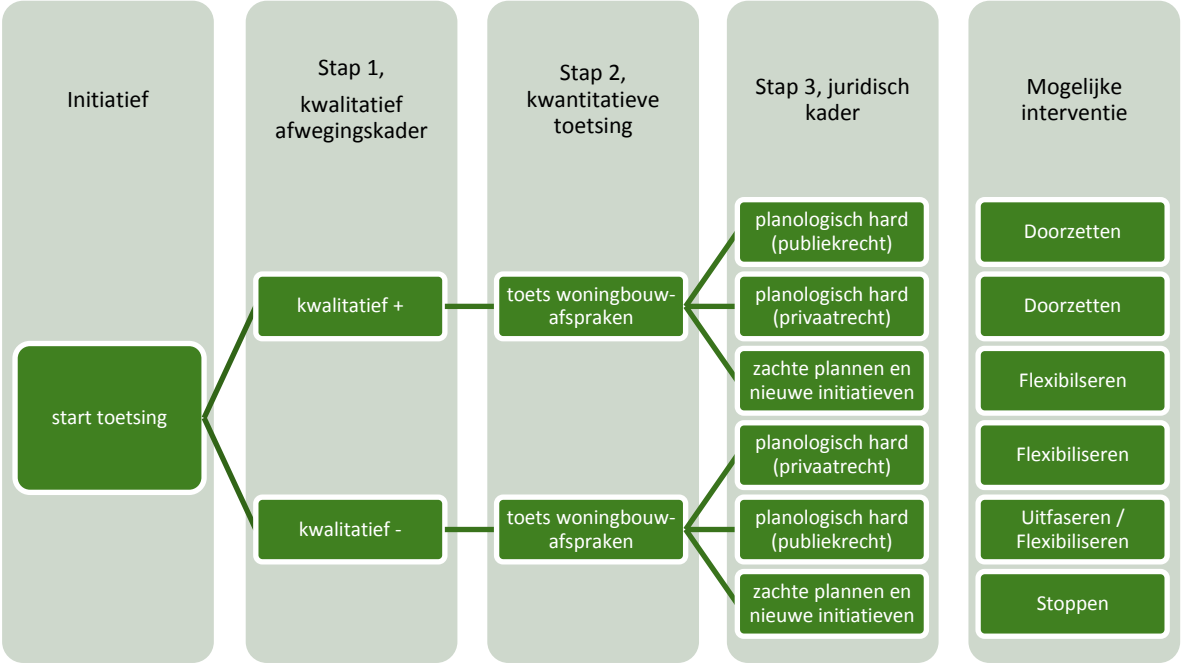
	2017-2022	2022-2030
Categorie 1: direct uitvoerbaar	100%	75%
Categorie 2: reserveplan	90%	70%
Categorie 4: plannen met bovenlokaal karakter, bestuurlijk vastgesteld	100%	75%

Stap 3 toets op juridische status van plannen

Met de voorgaande stappen hebben we in beeld of plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Voor de meeste plannen is daarmee de kous af. Bij het prioriteren van plannen is de juridische toets de volgende stap.

Bij plannen waar zowel stap 1 (kwalitatief) als stap 2 (kwantitatief) de verkeerde kant op valt, is het zinvol om te beoordelen in welke mate de juridische status bijstelling van de plannen in de weg zit. Daarbij kijken we naar de financiële haalbaarheid van het plan. Is er sprake van een sluitende begroting? En is die begroting ook realistisch in de huidige marktomstandigheden?

Dit gebeurt volgens het volgende schema:



De gemeente heeft enkele instrumenten om kwalitatief mindere plannen met een juridische status weg te werken. Dat kan via juridisch instrumentarium (herbestemmen), door in overleg te komen tot een andere invulling of door fasering.

1.4 Invulling kwalitatief afwegingskader

Bij stap 2 van de plantoetsing hanteert de gemeente een kwalitatief afwegingskader. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats langs twee assen: enerzijds een as waarop de beleidsambities van de gemeente gewogen worden, anderzijds een as waarop de korte termijn afzetbaarheid vanuit de markt een rol krijgt. De basis voor deze assen ligt in de analyses en de hiervoor genoemde uitgangspunten.

Bij het beoordelen van nieuwe plannen is het zaak om integraal naar de verschillende criteria te kijken. In sommige gevallen kan het nodig zijn om af te wijken van een aantal eisen, als de haalbaarheid anders in het geding is.

Beleids-as

Voor de beleids-as maken we daarbij onderscheid naar een aantal punten die voor elk plan van belang zijn en een aantal 'bonuspunten' die een plan een extra betekenis geven. Verder geven we een prioriteitsweging voor de verschillende onderwerpen. Hiervoor gebruiken we de volgende scoringstabel (een nadere toelichting van de criteria is te vinden in Bijlage I):

Criterium	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing of onbekend -1
Creëren van een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad Uitgangspunt: 25% sociale huur + 10% middenhuur (€ 720- 900) dan wel goedkope koop (tot € 200.000). Daarnaast realiseren van woningen in ontbrekende segmenten	5	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 50-100% van resterende plan voorziet in ontbrekende segmenten	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 25-50% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten	Minder dan 25% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten en / of aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop
Toevoeging die bijdraagt aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten of die bestaand vastgoed hergebruikt	5	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing. Ook geldig als bouw reeds is gestart	Beperkt / NVT / onbekend
Toevoeging die de geambieerde woonmilieus versterkt	3	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit. Voor de kernen geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de vitaliteit	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied krijgt voorrang	2	Hergebruik bestaand vastgoed	Sloop - nieuwbouw	Nieuwbouw op maagde-lijke locaties
Ruimte voor wonen met zorg en / of begeleiding voor senioren en bijzondere groepen, zowel zelfstandig als complexmatig.	5	Woonzorg-arrangemen-ten	Levensloop-geschikt	Geen enkele vorm van zorg
Duurzame inzetbaarheid van woningen: energetische duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, klimaat- en bodemdalingbestendig	4	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Nabijheid van OV of multimodale ontsluiting	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
BONUS-PUNTEN LANGETERMIJNBELEID	**Weging**	**Wel van toepassing +1**	**Neutraal / niet van toepassing / onbekend 0**	
Ruimte voor nichemarkten en nieuwe woonconcepten	2	Ja	Nee	
Unieke beeldbepalende plannen	4	Ja	Nee	
TOTAAL		**maximaal 27**	**↔**	**minimaal -21**

Consumenten-as

Vervolgens is het van belang dat plannen ook op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor adviseren wij het volgende afwegingskader, wat de consumenten-as in het afwegingsmodel weerspiegelt.

Criterium	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing / onbekend -1
Aanpasbaarheid / flexibiliteit in plan	5	ja	deels	nee
Bouwfase van het plan	3	In uitvoering	Onomkeer-bare stappen gezet	In voorbe-reiding
Afzetbaarheid van het woningaanbod in de huidige markt	3	ja	deels	Nee
Keuzemogelijkheden voor de klant	2	Ja, grotendeels	Ja, deels	Nee, beperkt
TOTAAL		**maximaal 13**	↔	**minimaal -13**

2 Vervolg en praktische toepassing

Om de plancapaciteit blijvend in lijn te houden met de wensen en ambities vanuit de gemeente en de consument, zijn een aantal richtlijnen bij het gebruik van het afwegingskader noodzakelijk.

Periodieke herijking van plannen, heldere communicatie

Alle plannen worden periodiek aan het afwegingskader getoetst. Daarmee zorgen we dat plannen die een toegevoegde waarde vormen zo snel mogelijk van de grond komen. Hierbij betrekken we ontwikkelaars. Uiteraard geldt wel dat de eindverantwoordelijkheid om een plan hoger op de lijst te krijgen, in eerste instantie bij de ontwikkelaar ligt. Het is zijn taak om het project zodanig aan te passen dat het aansluit bij de gemeentelijke ambities.

Goede communicatie is ook van belang als bestemmingsplancapaciteit op basis van het afwegingskader in het kwadrant 'herprogrammeren / stoppen' uitkomt. In dat geval zal de gemeente op basis van de scores in het kwalitatieve kader het gesprek moeten aangaan met de ontwikkelaar over de voortgang van het project.

Toepassing kader bij nieuwe initiatieven

Ook nu de woningvraag groter is dan de plancapaciteit, is een sterke kwalitatieve selectie van plannen noodzakelijk. Nieuwe initiatieven worden daarom vanaf de initiatieffase getoetst aan het afwegingskader. Op die manier zorgen we ervoor dat onze plancapaciteit zowel in tijden van over- als ondercapaciteit kwalitatief in lijn ligt met de gemeentelijke ambities en wensen van de consument.

Objectieve beoordeling plancapaciteit

Bij de beoordeling van projecten worden gemeentelijke beleidsmedewerkers uit diverse sectoren en de projectleiders betrokken. De kennis over zaken zoals het woningbouwprogramma, de locatie van het plan en de intenties van de ontwikkelaar zit vaak verspreid over meerdere personen binnen de gemeente. Bij sommige sectoren binnen de gemeente kan er wel een behoorlijke druk liggen om ervoor te zorgen dat de voortgang van een bepaald project (waarbij woningbouw vaak één van de onderdelen is) gewaarborgd blijft. Daarom is het belangrijk om de eindbeoordeling (het vaststellen van de scores) te leggen bij een zo objectief mogelijke afdeling binnen de gemeente, om de schijn van eventuele belangenverstrengeling te voorkomen.

Actualisatie van de kwaliteitscriteria

We zorgen voor een periodieke herijking van het kwalitatieve afwegingskader. Driejaarlijks organiseren we een bijeenkomst met marktkenners (corporaties, makelaars, ontwikkelaars) om de criteria op de consumenten-as (met name de afzetbaarheid van marktsegmenten) tegen het licht te houden en zo nodig aan te passen.
De criteria op de beleids-as hebben een langere geldingsduur dan de criteria op de consumenten-as. Bij deze criteria is het met name belangrijk om te controleren of toepassing ervan geen ongewenste effecten op de lokale woningmarkt tot gevolg heeft.

Flexibele toepassing van het afwegingskader

Het is belangrijk om enige flexibiliteit mee te geven aan de kaders. Hierdoor wordt de bereidheid bij de ontwikkelaars om zich te conformeren aan de gestelde criteria groter. Het risico bestaat dat het toekennen van scores en creëren van een rangordening kan uitmonden in een eenvoudige rekensom.

Het afwegingskader is echter veel meer een communicatiemiddel dan een wiskundige analyse van alle woningbouwinitiatieven. Er moet enige ruimte worden gelaten bij plannen die niet geheel binnen de kwalitatieve en kwantitatieve kaders passen, maar waarbij de intenties om tot een goed woningproduct voor Alphen aan den Rijn te komen, wel aanwezig zijn.

Bijlage I: Toelichting criteria kwalitatief kader

Criterium	Toelichting
Creëren van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad	Woningen die worden toegevoegd voorzien in een segment dat nu nog te beperkt aanwezig is. Bij de marktsegmenten beschrijven we woningtype en prijssegment. Het prijssegment staat vooral ook voor een bepaald kwaliteitsniveau, dat net afwijkt van het huidige aanbod. Hierbinnen geldt als uitgangspunt bovendien dat ieder plan ten minste het volgende bevat: o 25% van het plan sociale huur, o 10% voor (lage) middeninkomens (huur € 720-900 of koop tot € 200.000) Marktsegmenten die beperkt aanwezig zijn: Alphen aan den Rijn *Huur* • Sociale huurwoningen, met name eengezinswoningen • Vrije-sector-appartementen, levensloopgeschikt, tot € 900 *Koop* • Luxe(re) koopappartementen vanaf € 200.000 • Goedkope eengezins-koopwoningen tot € 200.000 • Eengezins-koopwoningen < € 350.000 Boskoop *Huur* • Sociale huurwoningen (m.n. eengezins) • Vrije-sector-appartementen, levensloopgeschikt *Koop* • Eengezinswoningen, gevarieerd prijsniveau Benthuizen, Hazerswoude D/R, Koudekerk *Huur* • Gevarieerd programma sociale huur, nadruk op eengezinswoningen en seniorenwoningen *Koop* • Gevarieerd programma eengezinswoningen • Seniorenwoningen (zowel grondgebonden als appartementen) Aarlanderveen, Zwammerdam • Gevarieerd programma, nadruk op goedkope en betaalbare eengezinswoningen. Beperkt programma sociale huur (25% sociaal geen norm)
Oplossen ruimtelijke knelpunten of hergebruik bestaand vastgoed	Het gaat om knelpunten op beeldbepalende locaties, maar het kan ook gaan om het opknappen van zogenaamde 'rotte plekken' (vervallen locaties, zoals een leegstaand bedrijfspand, versnipperde bedrijfslocaties, verloederde openbare ruimte, die het aanzicht van de kern verminderen). Het kan uitsluitend locaties betreffen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op het moment dat een plan in de bouwfase verkeert, is het ook niet wenselijk om een deel van het plangebied niet te ontwikkelen. Daarmee zouden we op termijn een nieuwe rotte plek creëren.
Versterken geambieerde woonmilieus	In structuurvisies en beeldkwaliteitsplannen zijn ambities over het gewenste woonmilieu neergelegd (zowel sociaal, functioneel als ruimtelijk). Nieuwbouw zou deze geambieerde kwaliteiten van woonmilieus moeten versterken, waarbij het streefniveau primair vastgelegd is in beeldkwaliteitsplannen of structuurvisies. Als die voor een gebied ontbreken, is de 13-deling in woonmilieus het leidende referentiebeeld (nationale indeling woonmilieus). Hierbij geldt verder dat nog meer woningbouw in groene gebieden negatief scoort op dit criterium.

Bijdrage aan het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit. Voor de kernen geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de vitaliteit	Het versterken van centrumgebieden in Alphen aan den Rijn (Stadshart Hoge en Lage Zijde, Stationsomgeving en Rijnhaven) en de dorpskernen, zodat deze locaties het visitekaartje worden van de stad c.q. de kern. Sterke centrumgebieden zorgen ervoor dat mensen graag in de kernen van onze gemeente willen wonen, werken, verblijven. Iets wat we ook willen bereiken met het beleid in de gemeentelijke toekomstvisie. In de kernen draagt nieuwbouw bij aan vitaliteit, door bijvoorbeeld een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, sociale cohesie via collectieve woningbouwprojecten of woningbouw om een multifunctionele accommodatie mogelijk te maken.
Voorkeur voor nieuw-bouw binnen bestaand stedelijk gebied	Nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied krijgt de voorkeur voor nieuwbouw buiten deze schil, in het bijzonder geven we voorkeur aan nieuwbouwlocaties waarbij het gaat om hergebruik van bestaand vastgoed of sloop-nieuwbouw, conform de ladder voor duurzame verstedelijking: 1.Is er sprake van een actuele regionale behoefte aan de woningontwikkeling? 2.Ligt het woningplan in bestaand stedelijk gebied? 3. Zo niet, kan worden gemotiveerd waarom binnen bestaand stedelijk gebied niet in die behoefte kan worden voorzien?
Ruimte voor wonen met zorg en begeleiding voor senioren en bijzondere groepen, zowel zelfstandig als complexmatig.	Door toevoeging van specifieke woonzorgvormen wordt voorzien in de snel groeiende behoefte van senioren en bijzondere groepen zoals beschermd wonen, maatschappelijke opvang of jeugdzorg. Voor senioren gaat het om complexen met wonen en zorg, complexen met zorg nabij en om aanpasbaar of levensloopgeschikte woningen (houdt de ontwikkelende partij zich aan de maatstaven van Woonkeur?). Deze levensloopgeschikte woningen moeten leunen op nabijgelegen zorgvoorzieningen en maatschappelijke functies (onder andere ontmoetingsplekken). Voor bijzondere groepen gaat het om complexen waar zij geclusterd kunnen wonen. (Bijzondere groepen die zelfstandig kunnen wonen, voegen zich op de “reguliere” sociale huurmarkt: hun behoefte is in de eis 25% sociale huur verwerkt.)
Bijdrage aan het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit. Voor de kernen geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de vitaliteit	Het versterken van centrumgebieden in Alphen aan den Rijn (Stadshart Hoge en Lage Zijde, Stationsomgeving en Rijnhaven) en de dorpskernen, zodat deze locaties het visitekaartje worden van de stad c.q. de kern. Sterke centrumgebieden zorgen ervoor dat mensen graag in de kernen van onze gemeente willen wonen, werken, verblijven. Iets wat we ook willen bereiken met het beleid in de gemeentelijke toekomstvisie. In de kernen draagt nieuwbouw bij aan vitaliteit, door bijvoorbeeld een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, sociale cohesie via collectieve woningbouwprojecten of woningbouw om een multifunctionele accommodatie mogelijk te maken.
Duurzame inzetbaarheid van woningen	Van belang is met name of de indeling van de woning voldoende flexibel / aanpasbaar is om ook op de lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk te blijven. Bijvoorbeeld woningen die eenvoudig levensloopgeschikt te maken zijn of seniorenwoningen die ook in de markt gezet kunnen worden voor jonge huishoudens. Daarnaast dienen woningen klimaat- en bodemdalingsbestendig en energieneutraal te zijn.
BONUS-PUNTEN	**Toelichting**
Ruimte voor niche-markten en nieuwe woonconcepten	Het gaat hier om woonconcepten die een niche vormen voor de gemeente (komen hier dus nog niet of nauwelijks voor). Hierbij valt te denken aan onder andere: (werk)studenten, woonwerkwoningen, kangoeroewoningen, CPO-projecten, woningen die op een creatieve manier bijdragen aan het in evenwicht brengen van de woonwerkbalans in de gemeente.
Unieke beeldbepalende plannen	Hierbij gaat het om plannen die de gemeente Alphen aan den Rijn meer op de kaart zetten door hun uitstraling en / of experimentele karakter.

Consumenten-as

Criterium	Toelichting
Aanpasbaarheid / flexibi-liteit in plan	Plannen in segmenten die zich momenteel op veel vraag vanuit de markt kunnen verheugen. Wij gaan ervan uit dat de inschatting primair door de ontwikkelaar zelf gemaakt wordt. Wel is het voor de gemeente van belang dat het plan een zekere mate van flexibiliteit kent om aan te sluiten bij de marktvraag van dit moment.
Bouwfase	Wordt het plan reeds uitgevoerd? Zijn er onomkeerbare stappen gezet? Of is het plan nog in voorbereiding?
Afzetbaarheid van het woningaanbod in de huidige markt	Naar oordeel van de ontwikkelende partij en de gemeente
Keuzemogelijkheden voor de klant	De keuzemogelijkheden moeten verder gaan dan de basisvoorzieningen die sowieso in de woning aanwezig moeten zijn. Mensen moeten uitbouwopties hebben om de woning naar eigen inzichten aan te passen. Het gaat hierbij om zowel keuzevrijheid in het aanbod van woningen, als over keuzevrijheid in indeling en uitrusting van de woning. Keuzevrijheid heeft ook te maken met het betrekken van toekomstige bewoners (onder andere plattegronden voorleggen aan de huurder en een huurderscollectief betrekken in het voortraject).

Bijlage II: Woningmarktanalyse

Vooraf

In dit afwegingskader is de meest recente woningmarktinformatie opgenomen die we bezitten. We merken dat de markt steeds sneller in ontwikkeling is. Zo loopt de druk op de sociale huurmarkt snel op en komt er voor de zomer 2019 een nieuwe provinciale prognose. Onderstaand marktbeeld doet recht aan de huidige werkelijkheid maar is niet definitief. Periodiek zullen we de meest actuele woningmarktinformatie in het afwegingskader verwerken, telkens als daar aanleiding toe is. Bijvoorbeeld als prognoses flink veranderen.

Lokale woningmarkt

De woningmarkt is grotendeels een lokale woningmarkt. Circa 65% van de verhuizingen, sinds 2000, vindt binnen de gemeente plaats. In Hazerswoude en omgeving is meer sprake van een regionale markt (55% verhuizingen lokaal). Boskoop zit hier tussenin. Overigens heeft de omvang van het nieuwbouwprogramma nagenoeg geen aantoonbaar effect op extra vestiging, een enkele uitzondering daar gelaten (recente nieuwbouw in 2013 en 2015, afronding KLOP).

Uit de verschillende analyses blijkt dat de (nieuwe) gemeente Alphen aan den Rijn niet getypeerd kan worden als één woningmarkt. De oriëntatie in de deelgebieden is heel verschillend, waarbij de kernen Hazerswoude-Rijndijk, -Dorp, Koudekerk aan den Rijn en Benthuizen relatief veel uitwisseling kennen met Leiden en Zoetermeer (maar mensen uit die gemeenten komen ook naar deze kernen toe). Alphen aan den Rijn kent meer uitwisseling met Nieuwkoop, Bodegraven-Reeuwijk, Kaag en Braassem en grote kernen op afstand (Den Haag, Leiden). Ook binnen de wijken van Alphen zien we een vergelijkbaar profiel als we kijken naar de gemeenten waaruit vestigers afkomstig zijn.
Boskoop kent vooral uitwisseling met Waddinxveen en Gouda. Dit blijkt zowel uit de migratiebewegingen als uit de woon-werkpendel. Ook in de gesprekken met marktkenners wordt de eigen positie van de verschillende kernen benadrukt. Overigens, geldt een eigen positie in beperkte mate voor de wijken binnen Alphen aan den Rijn.

Kwantitatieve behoefte

In absolute aantallen raamt de provincie de woningbehoefte op bijna 530 woningen per jaar tot 2021. Dit aantal gaat uit van een hogere vestiging dan de afgelopen jaren is gerealiseerd. Zouden we uitgaan van de trend dan zou de woningbehoefte op 400 woningen per jaar komen. Dit sluit ook aan bij de historische productie.
Toevoegingen aan de woningvoorraad zullen in eerste instantie moeten passen bij de lokale behoefte, die bedraagt 400 woningen, met een uitloop naar 530 woningen per jaar tot 2021, en een ruime halvering in de periode na 2021.

Noot: anno 2018 blijkt er sprake te zijn van een trendbreuk; waar jarenlang in- en uitstroom in balans waren, zien we dat de laatste jaren sprake is van een migratieoverschot van ruim 1100 personen in de hele gemeente. Hiervan landt circa 80% in Alphen. Wij gaan van de nog voorzichtige raming uit dat de komende jaren gemiddeld ten minste 100 extra woningen nodig zijn, bovenop de WBR. De nieuwe WBR zal bovendien van een grotere behoefte uitgaan dan die van 2016. Wij gaan voor de eerstvolgende vijf jaar dan ook uit van de bovenkant van de bandbreedte: ten minste 530 woningen tot 2021. Gezien de groeiende trek naar de Randstad, verdringingseffecten in de grotere steden en beperkte bouwactiviteiten in met name Leiden, Nieuwkoop en Haaglanden (onze "hofleveranciers"), is te verwachten dat deze migratiestroom de komende paar jaar stand houdt.

Ga uit van de verschillende kleuren in de lokale vraag

De woningvraag is steeds meer een individuele vraag. Toch zijn er altijd groepen te benoemen die op zoek zijn naar een woning. We schetsen in het vervolg de belangrijkste vragersgroepen:

- *Mensen met een laag inkomen:* zij zijn primair aangewezen op een sociale huurwoning. De doelgroep voor sociale huur in Alphen aan den Rijn heeft geen stedelijke leefstijl. Daardoor is er veel behoefte aan grondgebonden woningen. De afgelopen jaren zijn vooral appartementen gerealiseerd.

  In de sociale huursector blijkt, mede onder invloed van regelgeving, dat de huurprijs bepalend is. Woningen boven circa € 600 verhuren moeizaam. Ook is de nabijheid van Leiden van belang. Dit bepaalt in belangrijke mate de druk op de sociale huursector.

  Bij de lage inkomens bewegen twee groepen op de woningmarkt: de jongeren en de ouderen. Jongeren slaan echter steeds vaker de huursector over en blijven langer thuis wonen. In de huur gaan ze voor een zo laag mogelijke prijs. Ouderen willen wel verhuizen, mits een zeer goed product wordt aangeboden: nieuwbouwkwaliteit.
- *Koopstarters:* de vraag van koopstarters richt zich in het bijzonder tussen € 180.000 en € 250.000. Zij willen, zo leert de ervaring, beginnen in een volwaardige rijwoning. Dit betekent voldoende ruimte in de woning, tuin met goede zonligging. De behoefte aan kleine appartementen tot € 180.000 is aanwezig, maar beperkt. Die zouden niet in groten getale ontwikkeld moeten worden.
- *Doorstromers op de koopwoningmarkt:* de vraag van (jonge) doorstromers in de koopsector ligt bij eengezinswoningen in verschillende prijsklassen. Kleine huishoudens (een- en tweepersoons) richten zich meer op woningen tot € 250.000 à € 300.000. Gezinnen met kinderen willen vaker een wat duurdere woning vanaf € 250.000 à € 300.000. Zij willen vooral een tweekapper. Vrijstaand wonen is doorgaans te duur. Er is vanuit deze groep een kleine vraag naar vrije-sector huur; vooral ter overbrugging van de periode tussen verkoop en aankoop.

  Algemeen kunnen we stellen dat in het ontwerp de 'beleving' van de plek essentieel is; dat geldt voor deze groep in het bijzonder. Dan gaat het om architectuur (steen, gevel), groenvoorziening, park, afwisseling. De buitenruimte bij de woning moet royaal zijn, zeker vanuit de lokale vraag, waarbij een minimale diepte van 10 meter en een goede zonligging nodig is.
- *Senioren in een koopwoning:* Een groeiende groep die op zoek is naar een andere woning, zijn de ouderen. Hun aantal groeit door demografische veranderingen. Hun voorkeuren veranderen doordat nieuwe generaties actief worden op de markt. Mensen laten een traditionele eengezinskoopwoning (op de top van hun wooncarrière) achter en willen daarvoor een gelijkwaardig alternatief terug. Grondgebonden woningen, met een ruime plattegrond op de begane grond, zijn daarbij het populairst. Dit betekent een grote woonkamer en voorbereidingen om in de toekomst ook op de begane grond te kunnen slapen en sanitair aan te leggen. Appartementen zijn beperkt in trek. Toevoegingen moeten vooral heel gefaseerd gebeuren. Dan gaat het om 3- of 4-kamerappartementen van 85 tot 120 m2, de gewenste prijs ligt tussen € 200.000 en € 265.000.

  Van belang is verder een voldoende, maar niet te grote, buitenruimte, goede zonligging (zuidwest) en bij appartementen ook uitzicht.

  Senioren uit de koopsector gaan niet of zeer beperkt richting de huursector, sociaal noch vrije sector.

Woningmarktoriëntatie verschilt per kern, geen eenheidsworst

De woningbehoefte is niet gelijkmatig gespreid over de kernen. Op basis van demografie kan een inschatting gemaakt worden per kern. Daarbij speelt de aantrekkingskracht van de kern een rol, en het reeds bestaande woningbezit. Wij plaatsen per gebied een aantal accenten.

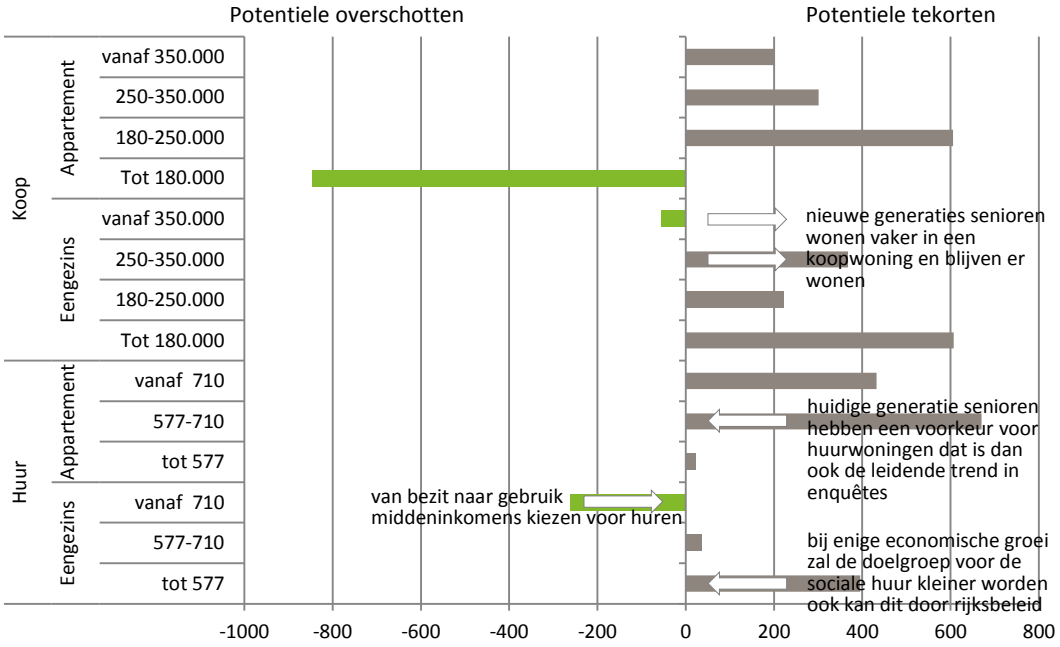
- *Alphen aan den Rijn:* ongeveer tweederde deel van de woningbehoefte komt uit Alphen aan den Rijn. In de huursector domineren appartementen. In de koopsector is ongeveer 30% van het aanbod een appartement. Alphen aan den Rijn heeft in de koopsector het laagste prijsniveau van de gemeente. De huursector is juist relatief duur. Alphen aan den Rijn is gewild vanwege een combinatie van een stedelijk voorzieningenaanbod met rustige (dorpse) woonmilieus. Punt van zorg is de bereikbaarheid, waardoor de kern de concurrentie dreigt te verliezen met kernen als Hoofddorp en Nieuw-Vennep.
- *Boskoop:* de markt van Boskoop is kritisch. Plannen zullen er gefaseerd ontwikkeld moeten worden, uitgaande van maximaal ruim 75 woningen per jaar. Net als in Alphen aan den Rijn domineren in de huursector de appartementen, zij het dat het prijsniveau in Boskoop lager ligt. In de koopsector is het aanbod gevarieerd, zowel naar typologie als naar prijs. Toevoeging van koopappartementen is niet gewenst, de vergrijzingsvraag zou eerder in grondgebonden woningen opgevangen moeten worden. Boskoop ligt minder gunstig vanwege de mindere bereikbaarheid. De kern heeft wel een behoorlijk voorzieningenniveau. Vooral locaties nabij de oude kern zijn potentieel in trek.
- *Hazerswoude-Dorp:* vanwege de uitstraling van het dorp kan Hazerswoude-Dorp rekenen op een behoorlijke populariteit. De ontsluiting van het dorp is echter matig. Hazerswoude-Dorp telt relatief weinig appartementen. In de koopsector staan relatief veel tweekappers en vrijstaande woningen. De huurvoorraad in Hazerswoude is relatief goedkoop, de koopsector relatief duur. Daarmee lijken er beperkte mogelijkheden om van de huur- naar de koopsector door te stromen. De jaarlijkse vraag komt er op circa 25 woningen per jaar.
- *Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk:* Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk vormen een bebouwingslint aan beide kanten van de Rijn. De dorpen hebben beide een heel verschillend karakter. Koudekerk kan meer gekenmerkt worden als traditioneel dorp, en Rijndijk meer als forensendorp, vanwege de gunstige ligging aan de N11 en de verwachte ontsluiting met een eigen station. Beiden hebben daardoor potentieel aantrekkingskracht op vestigers. In beide kernen samen zouden tot circa 35 woningen per jaar gerealiseerd kunnen worden. Echter de interne vraag is beperkt, in Rijndijk door mindere binding aan de kern en in Koudekerk door vergrijzing. De opbouw van de voorraad kenmerkt zich in Koudekerk door wat meer luxe woningen en in Rijndijk door meer appartementen.
- *Aarlanderveen, Benthuizen en Zwammerdam:* Dit zijn de kleine kernen van de gemeente. Het zijn bovenal woonkernen. Ze bieden een rustig (landelijk) woonmilieu, waarbij met name Benthuizen onder de rook van Zoetermeer ligt en ook potentieel aantrekkingskracht uitoefent op Zoetermeer. Benthuizen heeft een iets ‘stedelijker’ opbouw van de woningvoorraad met meer appartementen en rijwoningen. Aarlanderveen en Zwammerdam kennen juist relatief veel tweekappers en vrijstaande koopwoningen. Toevoegingen in deze kernen zullen primair inspelen op de lokale behoefte: met een tiental woningen per jaar. In Benthuizen kunnen het er meer zijn, mede vanwege de nabijheid van Zoetermeer.

Behoefteplaatje is zeer gevarieerd en niet vaststaand

Als we vraag en aanbod met elkaar confronteren, krijgen we zicht op de match van vraag en aanbod. Ook al is dit weergegeven met getallen, de interpretatie moet gezien worden in richtingen van potentiele tekorten en overschotten op de woningmarkt van Alphen aan den Rijn. De voorspellende

waarde is door de werking van de woningmarkt beperkt. Het model geeft aan waar de druk op de woningvoorraad het grootst is.
Met pijlen geven we aan welke trends we naar de toekomst verwachten.

Figuur 2.1: Gemeente Alphen aan den Rijn. Potentiële overschotten (-) en tekorten (+) per woningmarktsegment, 2016 – 2021 (met hierin enkele trends geduid)



Bron: Bron: BZK/CBS, WoON 2015 (bewerkt door Companen)

- Uit de match blijkt dat er een potentieel te kort is aan betaalbare eengezinshuurwoningen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met economische groei, waardoor deze behoefte lager uit kan vallen.
- Het aanbod vrije sector eengezinshuurwoningen lijkt voldoende. Het aanbod vrije sector huurappartementen is onvoldoende.
- In de koopsector is bij eengezinswoningen in alle prijsklassen een aanvullende behoefte. Alleen de markt voor de duurste woningen staat onder druk. Dit blijkt ook uit de verkoopresultaten van het Kadaster.
- Juist aan goedkope koopappartementen is er een potentieel overschot.
- Al met al bevestigt dit overzicht de behoefte aan spreiding over woningtypen, financieringscategorieën en prijsklassen.

Accenten per kern

Op grond van de match van vraag en aanbod, en de kwalitatieve duiding hiervan plaatsen we in het volgende overzicht enkele accenten voor de ontwikkelingsrichting van woningbouw per kern.

Noot: ten opzichte van het marktonderzoek uit 2016 hebben we de geraamde jaarlijkse behoefte in de periode 2019-2022 geactualiseerd.

	Woning-behoefte per jaar afgerond	Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Aarlanderveen	5-10	Gevarieerd programma, nadruk op goedkope en betaalbare eengezinswoningen*	Beperkt programma
Alphen aan den Rijn	400	Gevarieerd programma: grondgebonden tot ca € 350.000 appartementen vanaf € 200.000	Betaalbare eengezinswoningen Vrije sector appartementen
Benthuizen	20	Grondgebonden woningen midden en hoger segment	Betaalbare eengezinswoningen
Boskoop	70	Gevarieerd programma, beperkt aantal appartementen	Betaalbare eengezinswoningen Vrije sector appartementen
Hazerswoude-Dorp	20	Gevarieerd programma vooral ook in goedkopere grondgebonden woningen, enige appartementen	Gevarieerd programma
Hazerswoude-Rijndijk	25	Gevarieerd programma grondgebonden woningen	Betaalbare eengezinswoningen
Koudekerk	10	Accent bij appartementen en grondgebonden woningen senioren	Toegankelijke woningen, waaronder sociale appartementen
Zwammerdam	5-10	Grondgebonden woningen hoog en laag segment*	Beperkt programma, accent bij seniorenwoningen*

* De marktrapportage uit 2016 beveelt een ander segment aan, recentere informatie ingevoegd.

Bij de uitwerking van dit programma geven we de volgende adviezen mee:

- Ontwikkel op de locaties een gevarieerd programma, met een fasering in kleine partjes.
- Richt je hierbij primair op de lokale vraag.
- Zet in op een toekomstbestendige kwaliteit. Ook al is het programma vergelijkbaar met wat in de bestaande voorraad naar type en prijs aangeboden wordt, de uitstraling moet onderscheidend zijn.
- Geef ook in de woningindeling en –maat voldoende kwaliteit door bijvoorbeeld een beukmaat te gebruiken die aanpassing in de toekomst mogelijk maakt.
- Richt je op de groeiende groep senioren met een kwalitatief goed aanbod en gerichte marketing.
- Er is een groeiende groep mensen met een zorgvraag die zelfstandig wonen. Hiervoor is enerzijds woningaanbod nodig, maar vooral ondersteuning in de omgeving. Deze vraag komt in de algemene behoefteplaatjes nog onvoldoende aan het licht (noot: zie ook paragraaf 2.1, huisvestingsbehoefte senioren).
- Werk aan goede infrastructurele ontsluiting van de kernen.
- Verduurzaming van woningbouw met bewezen technieken is voor de consument interessant.

2.1 Huisvestingsbehoefte bijzondere groepen en senioren

Momenteel is een hervorming van de zorg gaande, met als doel dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen leefomgeving blijven wonen. Dit heeft gevolgen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking die niet eenvoudig een indicatie krijgen voor een verpleeghuis. Ook heeft het gevolgen voor mensen met een verstandelijke beperking of ernstige psychische aandoeningen. Een gevolg hiervan is dat er meer en een ander beroep op hulp van de gemeente gedaan wordt. En het leidt tot nieuwe en andere huisvestingsvragen.

Huisvestingsbehoefte bijzondere groepen

Dit zijn inwoners in een kwetsbare sociale situatie die in de regel niet in staat zijn in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien of te deze te behouden zonder ondersteuning. Deze groepen doen beroep op een sociale huurwoning, al dan niet met begeleiding. We onderscheiden de volgende groepen:

- Inwoners met ernstige psychische problemen. Zij gaan steeds meer zelfstandig of geclusterd zelfstandig wonen met ambulante begeleiding in plaats van in intramurale voorzieningen.
- Dak- en thuislozen: zij zijn niet in staat om zich op eigen kracht in de samenleving te handhaven. Vaak is hierbij sprake van meervoudige problematiek, zoals ernstige psychische problemen in combinatie met verslaving, een licht verstandelijke beperking en / of schulden. Zij kunnen tijdelijk terecht in de maatschappelijke opvang, waar zij onderdak en ondersteuning krijgen zodat inwoners hun leven weer op de rails krijgen. Een deel stroomt uit naar een reguliere woning (al dan niet met begeleiding). Een ander deel stroomt uit naar een vorm van begeleid- of beschermd wonen.
- Inwoners met een licht verstandelijke beperking. Zij hebben beperkingen op het gebied van het intellectueel en adaptief functioneren die ontstaan zijn in de ontwikkelingsperiode en hebben vaak ondersteuning nodig op het vlak van scholing, financiën, wonen, werken en dagbesteding. Jongeren met lvb hebben vaak een stevige trainingsperiode nodig voordat zij al dan niet met begeleiding zelfstandig kunnen wonen.
- Jongeren die uitstromen uit de intramurale jeugdhulp. Bij jongeren die aangewezen zijn op intramurale jeugdhulp stopt deze in principe als zij 18 jaar worden. Dat betekent dat zij daarna aangewezen zijn op zelfstandig wonen - al dan niet met begeleiding - of beschermd wonen.
- Ex-gedetineerden. Gedetineerden wier detentieperiode is afgelopen keren in principe terug naar de gemeente waar zij daarvoor woonden. Als dit om welke reden niet mogelijk is zoeken zij vaak huisvesting in de gemeente waarin zij gedetineerd waren.
- Overig. Tot slot zijn er inwoners in een sociaal kwetsbare situatie die niet tot bovengenoemde groepen gerekend kunnen worden, maar niet in staat zijn in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien zonder ondersteuning.

De behoefte aan zelfstandig wonen groeit de komende jaren, mede vanwege de uitstroom uit instellingen naar zelfstandige woningen. In de periode 2019-2023 leidt dit tot de volgende jaarlijkse behoefte.

Tabel 1 Structurele jaarlijkse huisvestingsbehoefte Gemeente Alphen aan den Rijn, 2019-2023

Groep	Regeling t.b.v. woningtoewijzing	Behoefte zelfstandig wonen	Behoefte onzelfstandig wonen
Inwoners met ernstige psychische problemen	Contingentenregeling, onvoldoende contingenten voor hele groep	12	8

Dak- en thuislozen	Contingentenregeling, onvoldoende contingenten voor hele groep	15-20	
Inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking	Deel contingent, deel geen regeling	12	
Jongeren die uitstromen uit intramurale jeugdhulp	Beperkt deel contingent, rest geen regeling	13	10
Ex-gedetineerden	Beperkt deel contingent, rest geen regeling	25	
(Jong)volwassenen die niet meer bij hun ouders kunnen wonen	Geen regeling	10	15
Urgenten*	Urgentieregeling	32	

* Naast de bijzondere groepen, is er groep spoedzoekers die niet zozeer problemen heeft met zelfredzaamheid, maar wel met spoed in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Deze groep doet ook een beroep op sociale huisvesting. Het is geen extra vraag omdat jaarlijks woningen aan deze groep worden toegekend.

Mismatch vraag en aanbod structurele behoefte

De structurele, jaarlijkse behoefte van bijzondere groepen leidt tot een *aanvullende* behoefte van 50 zelfstandige woningen en 35 onzelfstandige woningen per jaar. Deze behoefte richt zich op sociale huurwoningen. Strikt genomen komen er voldoende sociale huurwoningen vrij om de groep te huisvesten. Echter, er ontstaat concurrentie met “reguliere” woningzoekenden, in het bijzonder in het betaalbare segment van kleine appartementen. Om verdringing te voorkomen, is een groei van de sociale huurvoorraad wenselijk, in het bijzonder kleine appartementen.

Eenmalige behoefte

Naast de hiervoor geschetste structurele behoefte, is er behoefte aan een aantal complexen groepen die geclusterd wonen. Dit betreft een eenmalige realisatie van verschillende woonvormen, waar de onderstaande groepen terecht kunnen.

Groep	**Woonvorm**
Lichte verstandelijke beperking (waar een problematische woonsituatie ontstaat)	6 onzelfstandige trainingswoningen
Overlast huurders / laatste kans	6 woningen / Space-boxen
Ouderinitiatiefgroep jongeren met Autisme Spectrum Stoornis	10-12 woningen geclusterd
Respijthuis*	5 plaatsen voor kort verblijf met een ‘herstel-werkplaats’ (eventueel in een eengezinswoning)
Permanente locatie Alphen 24; maatschappelijke opvang en beschermd wonen	26 plaatsen**
Dak-/thuislozen die niet in de maatschappelijke opvang in Leiden terecht kunnen	30 plaatsen, onzelfstandig
Wintervoorziening voor buitenslapers	ntb

* Woonforte heeft vergevorderde plannen voor de aanschaf van een respijthuis.

** Dit betreft een verschuiving van de vraag die niet meer in de Jozef gefaciliteerd kan worden.

2.2 Huisvestingsbehoefte senioren

In de komende decennia zal het aantal ouderen in Alphen aan den Rijn sterk toenemen. De vergrijzing zorgt voor een sterke groei van de vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen; zowel voor mensen met een (zware) zorgvraag als voor mensen zonder of met een lichte zorgvraag. Wanneer we het huidige aanbod aan plekken voor zorg met verblijf in geclusterde woonvormen afzetten tegen de toekomstige vraag van ouderen, dan ontstaat het volgende beeld.

Match vraag en aanbod geclusterde woonvormen (afgerond naar 10-tallen)

	Aanbod 2018: aantal plekken in geclusterde woonvormen	Vraag 2018	Vraag 2028 (bandbreedte)	*Opgave tot 2028*	Vraag 2038 (bandbreedte)	*Opgave tot 2038*
Woonzorg dementie	430	450	650 - 660	***220 – 230 tekort***	960 – 990	***530 - 560 tekort***
Geclusterd wonen met 24/7 zorg, excl. dementiezorg	330	280	340 - 360	***10 – 30 tekort***	490 - 530	***160–200 tekort***
Geclusterd wonen met zorg nabij	790	850	1.210 – 1.470	***420 - 680 tekort***	1.600 – 2.100	***810 – 1.310 tekort***
Geclusterd wonen zonder zorg	1.120	910	1.230 – 1.470	***160 – 400 tekort***	1.550 – 2.000	***480 - 930 tekort***
Totaal geclusterd	**2.670**		**3.430 – 3.960**		**4.600 – 5.620**	

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt zal er op de middellange termijn aan vrijwel alle woonvormen voor ouderen een tekort gaan ontstaan. In absolute aantallen is het tekort het grootst in de categorie 'geclusterd wonen met zorg nabij', maar ook voor dementiezorg ligt er een grote opgave. Zorgaanbieders geven overigens aan dat, om leegstand in zorginstellingen te voorkomen, altijd een wachtlijst en dus een zeker 'tekort' nodig is.
Om te voorzien in de groeiende behoefte aan geclusterde woonvormen zal er nieuwbouw moeten plaatsvinden. Uit een analyse van de woonwensen van verhuisgeneigde senioren blijkt dat ruim de helft van de senioren die naar een appartement wil verhuizen, de voorkeur geeft aan een sociale huurwoning. Op basis daarvan gaan wij ervan uit dat van de toe te voegen geclusterde seniorenwoningen ook ongeveer de helft een sociale huurwoning zal moeten zijn. De andere helft zal dus moeten bestaan uit woningen in de vrije sector (koop en huur).

Geschiktheid woningvoorraad
Naast een groeiende behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen ontstaat er ook een groeiende behoefte aan reguliere (niet-geclusterde) woningen die geschikt zijn om op hogere leeftijd in te blijven wonen, zowel in de koop- als huursector. Op dit moment wonen ruim 11.000 65+ huishoudens in de gemeente in een reguliere, niet-geclusterde woning. Over tien jaar zijn dit er circa 14.000, en weer tien jaar later 16.000. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad in termen van geschiktheid voor senioren. Uit een analyse uit 2016 blijkt dat op dat moment in sommige kernen binnen de gemeente nog meer dan de helft van de woningen uit ongeschikte woningen bestond (het gaat hierbij om woningen die ook niet eenvoudig geschikt te maken zijn). Met name in Aarlanderveen, Zwammerdam, Hazerswoude-Rijndijk en de Alphense wijken Centrum en Hoorn woont volgens deze analyse een hoog aandeel 75+'ers in een woning die voor ouderen niet geschikt is en ook niet eenvoudig geschikt te maken is.

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag. Veel mensen geven er de voorkeur aan om zo lang mogelijk te blijven wonen in de woning - en woonomgeving - waar zij altijd hebben gewoond. Om de groep die wél wil verhuizen goed te bedienen, is een divers aanbod nodig. Senioren die willen verhuizen laten steeds vaker een koopwoning achter. Dat verklaart waarom van de jongere senioren onder de verhuisgeneigden (tussen de 55 en 75 jaar) ruim de helft op zoek is naar een koopwoning. Opvallend is dat bijna driekwart van deze groep een voorkeur heeft voor een eengezinswoning. Kennelijk is niet het gelijkvloers willen wonen de belangrijkste verhuisreden, maar gaat het hen om andere zaken (zoals de locatie of het comfort van de woning). Boven de 75 jaar willen vrijwel alle verhuisgeneigde senioren een appartement (in meerderheid een sociaal huurappartement).

Bijlage III: Gebiedsatlas

Aarlanderveen

Conclusies woningmarkt 2019-2022

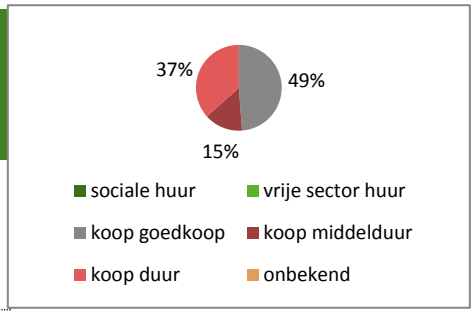
- Het nieuwbouwprogramma voldoet qua aantallen op korte termijn. Op de lange termijn zijn er aanvullende projecten nodig.
- Het huidige programma sluit aan bij de accenten van het marktonderzoek, de focus ligt op goedkope en betaalbare eengezinswoningen.

Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	40-50	40	0/-10
2024-2028	30	5	- 25

Wensprogramma

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Gevarieerd programma, nadruk op goedkope en betaalbare eengezinswoningen	Beperkt programma (25% geen uitgangspunt)



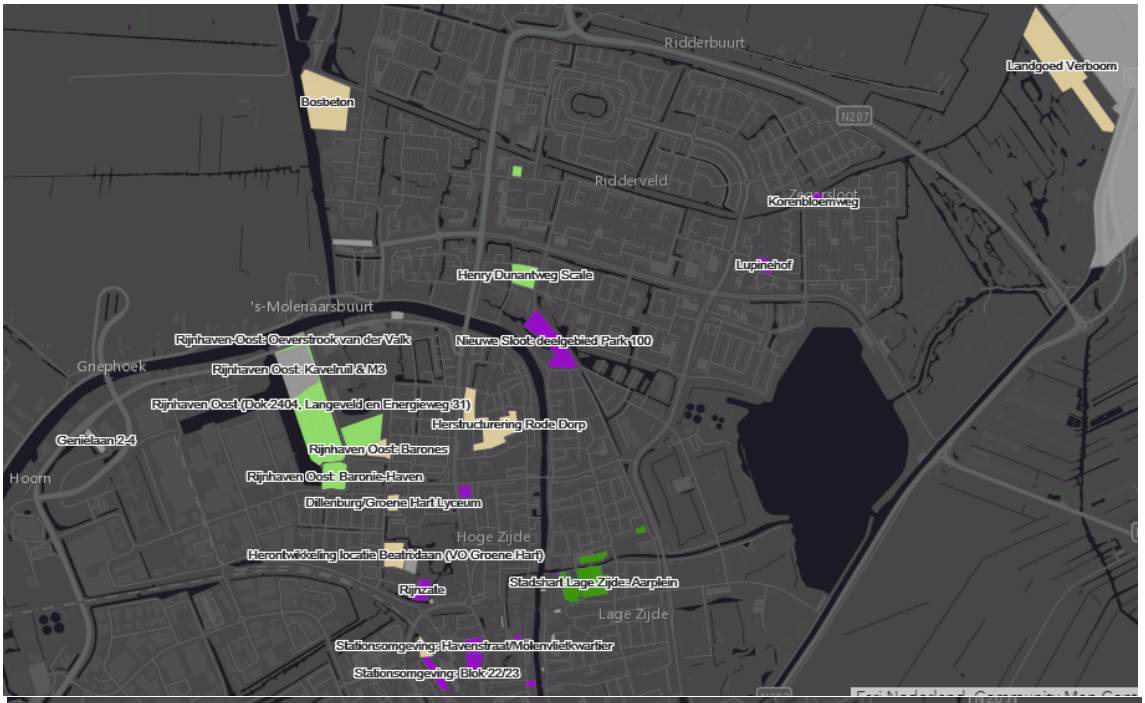
Ruimte voor versnelling / herprogrammering

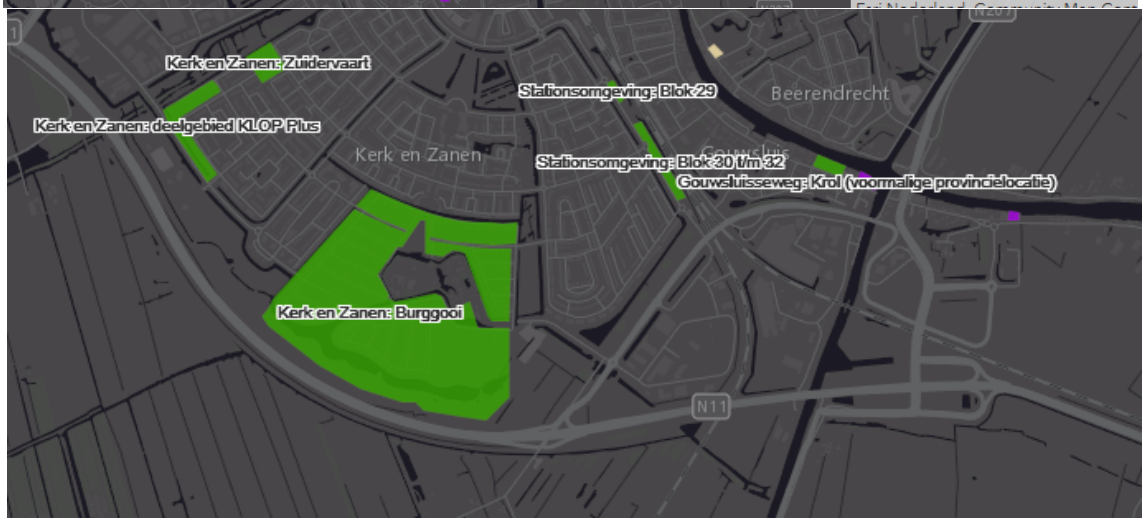
Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
Sportvelden (15 woningen)	15	Grondbezit
Provinciale weg Schapenweide (naast school)	9 4	Geen grondbezit, plan nog in ontwikkeling

Alphen aan den Rijn

Conclusies woningmarkt 2019-2023

- Het nieuwbouwprogramma voldoet qua aantallen op korte termijn, zolang er geen planuitval is. Aangezien dit niet realistisch is, is het zaak om plannen naar voren te halen én nieuwe woningbouwlocaties te vinden. Op de lange termijn loopt het tekort op.
- Het aandeel sociale huur is vooralsnog te laag. Er zijn slechts 220 sociale huurwoningen concreet gepland, 10% van de plancapaciteit. Dit vraagt om extra inspanning, ook al omdat de druk op de sociale huurmarkt hoog is en snel oploopt.
- Het aandeel woningen voor middeninkomens (vrije-sector-huur tot € 900 en goedkope koop tot € 200.000) is behoorlijk omvangrijk. De realisatie van deze woningen is wel sterk afhankelijk van de voortgang die wordt geboekt in Rijnhaven-Oost.
- Driekwart van het reeds bekende programma bestaat uit appartementen. Vooral bij sociale huurwoningen, vrije-sector-huurwoningen en goedkope koopwoningen is het aandeel appartementen zeer hoog. Er worden nauwelijks eengezinswoningen in dit segment gerealiseerd. De realisatie van appartementen leidt weliswaar tot het vrijkomen van eengezinswoningen, maar dit is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. Hoewel dit te verklaren is door de beperkte ruimte voor woningbouw.


Ridderbuurt
Landgoed Verboom
Bosbeton
N207
Ridderveld
Korenbloemweg
Lupinehof
Henry Dunantweg Scala
's-Molenaarsbuurt
Rijnhaven-Oost: Oeverstrook van der Valk
Nieuwe Sloot: deelgebied Park 100
Gnephoek
Rijnhaven Oost: Kavelruil & M3
Rijnhaven Oost (Dok 2404, Langeveld en Energieweg 31)
Herstructurering Rode Dorp
Genietaan 2-4
Rijnhaven Oost: Barones
Hoom
Rijnhaven Oost: Baronie-Haven
Dillenburg/Groene Hart Lyceum
Hoge Zijde
Herontwikkeling locatie Beatrixlaan (VO Groene Hart)
Stadshart Lage Zijde: Aarplein
Rijnzate
Lage Zijde
Stationsomgeving: Havenstraat/Molenvliebkwartier
Stationsomgeving: Blok 22/23

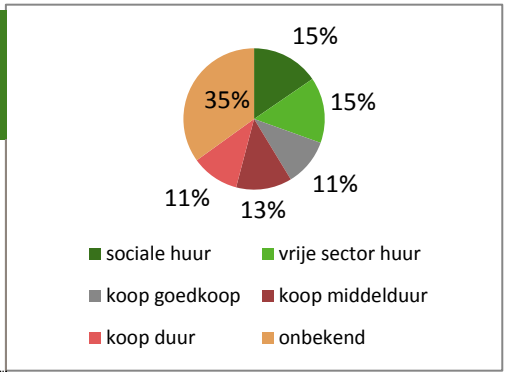

Kerk en Zanen: Zuidervaart
Stationsomgeving: Blok 29
Beerendrecht
Kerk en Zanen: deelgebied KLOP Plus
Kerk en Zanen
Stationsomgeving: Blok 30 t/m 32
Gouwsluisseweg: Krol (voormalige provincielocatie)
Kerk en Zanen: Burggooi
N11

Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	2.300	1.820	- 480
2024-2028	1.560	940	- 620

Wensprogramma en huidige programmering (figuur)

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Gevarieerd programma: grondgebonden tot ca € 350.000 appartementen vanaf € 200.000	Eengezinswoningen sociale huur Vrije-sector-appartementen (> € 720), met name tot € 900



Realisatie woningen 2016-2018

Woningtype	Huur		koop			Niet Bekend*	totaal	*Gemiddelde productie per jaar*
	sociaal	vrije sector	goedkoop	Middel-duur	duur			
Aantal	670	101	161	181	339	108	1.560	*520*
%	43%	6%	10%	12%	22%	7%	100%	

* Bij niet alle plannen in de koopsector is precies - per jaar - bekend wat het programma is.

Ruimte voor versnelling / herprogrammering

Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
Zuidervaart	31	Grondbezit, plan nog in ontwikkeling
Dillenburg/Groene Hart Lyceum	50	
Henry Dunantweg Scala	Nnb	
Ashram College	Nnb	
Herbest. Oude Raadhuis	Nnb	
Herontwikkeling Diamantlocatie (VO Scala)	Nnb	
Herontwikkeling locatie Beatrixlaan (VO Groene Hart)	55	
Stadshart Lage Zijde: Aarhof	83	Grondbezit, overeenkomst nog niet getekend
Stationsomgeving: Blok 22/23	204	
Stationsomgeving: Blok 32	70	
Rijnhaven-Oost	1125	Plannen na 2022 + potentiele plannen
Rijnstreekhal-Dillenburg	nnb	
Burgemeester Bruins Slotsingel (Hekon/Bruines)	108	
Bospark GHL		
Bos Beton	200	
Euromarkt	100+	
Raoul Wallenbergplein	20	
OBS Oudshoorn	Nnb	
Krijtfabriek	Nnb	
Scala en Diamantflat	Nnb	
Noorderkeerkring	Nnb	

Sacharovlaan / gebouw Frames	Nnb	
Talud toekomstige brug verlengde Burg. Buins-Slotsingel Gnephoek t.h.v. Heijmanswetering	100 100+	Mogelijke tijdelijke locaties

Benthuizen

Conclusies woningmarkt 2019-2022

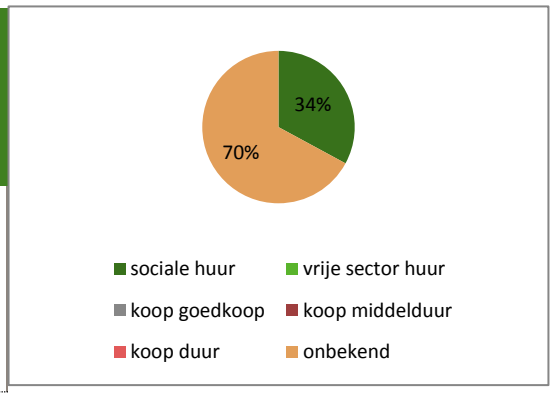
- De afgelopen jaren is er weinig gebouwd, de plancapaciteit is voor de komende jaren voldoende. De kans op planuitval is laag waardoor er meer zal worden gebouwd dan nodig is voor de autonome behoefte. Gezien de ligging nabij Zoetermeer zal er geen overaanbod ontstaan.
- Het aandeel sociale huurwoningen in de programmering is met 35% goed op orde.
- Het grote aandeel onbekend in het programma betreft koopwoningen. De programmering hiervan is nog niet bekend.

Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	125	140	15
2024-2028	80	60	-20

Wensprogramma en huidige programmering (figuur)

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Grondgebonden woningen middensegment (€ 200.000 – 300.000) en hoger segment (> € 300.000)	Betaalbare eengezinswoningen sociale huur



Realisatie woningen 2016-2018

Woningtype	Huur		koop			Niet Bekend*	totaal	*Gemiddelde productie per jaar*
	sociaal	vrije sector	goedkoop	Middel-duur	duur			
Aantal	0	0	0	0	14	0	14	*5*
%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%	

* Bij niet alle plannen in de koopsector is precies - per jaar - bekend wat het programma is.

Ruimte voor herprogrammering

Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
School met de Bijbel Openbare basisschool Arnoldus van Os	nnb nnb	Grondbezit, plan nog in ontwikkeling
Bentlanden II	180	Plan in ontwikkeling, versnelling is bespreekbaar

Boskoop

Conclusies woningmarkt 2019-2022

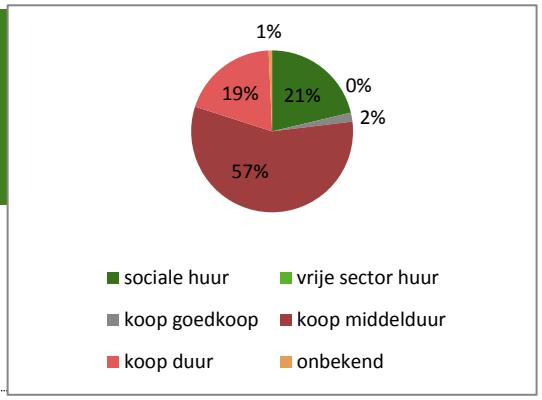
- De programmering ligt op kortere termijn in lijn met de behoefte. De afgelopen jaren bleef realisatie wat achter op de autonome behoefte, de beperkte overmaat voor de komende jaren is wenselijk. Na 2024 zal er enige extra ruimte voor woningbouw gevonden moeten worden.
- Het aantal geplande en gerealiseerde sociale huurwoningen loopt redelijk in de pas met de behoefte. Idealiter wordt het aandeel wat verhoogd tot 25%.
- Het aandeel vrije-sector-huurwoningen kan omhoog. Zeker in het licht van de vergrijzing, want dit is voor senioren een aantrekkelijk product.
- In de koopsector wordt er erg veel in het middensegment gepland (57% van het totale programma en ruim 70% van het koopprogramma. Meer variatie en aandacht voor betaalbare koopwoningen is gewenst.

Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	500	550	50
2024-2028	270	180	-90

Wensprogramma en huidige programmering (figuur)

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Gevarieerd programma, beperkt aantal appartementen	Betaalbare eengezinswoningen sociale huur Vrije sector appartementen (€720-900)



Realisatie woningen 2016-2018

Woningtype	Huur		Koop			Niet Bekend*	totaal	*Gemiddelde productie per jaar*
	sociaal	vrije sector	goedkoop	Middel-duur	duur			
Aantal	62	0	6	185	22	0	275	*55*
%	23%	0%	2%	67%	8%	0%	100%	

* Bij niet alle plannen in de koopsector is precies - per jaar - bekend wat het programma is.

Ruimte voor herprogrammering

Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
Coenecoop-college	30	Grondbezit, plan nog in ontwikkeling
Azalealaan Waterrijk-West Torenpad-West	72 212 100	Plan in ontwikkeling, herprogrammering in enige mate haalbaar
Voorkade nabij 27 Hoogeveenseweg/Westpark Boskoop (vml. Connexion-terrein) Torenpad 29, Boskoop (Brandweerkazerne)	Ca. 15	Plannen na 2022 + potentiele plannen
PCT-terrein, fasen 3 en 4		Mogelijke tijdelijke locaties

Hazerswoude Dorp

Conclusies woningmarkt 2019-2022

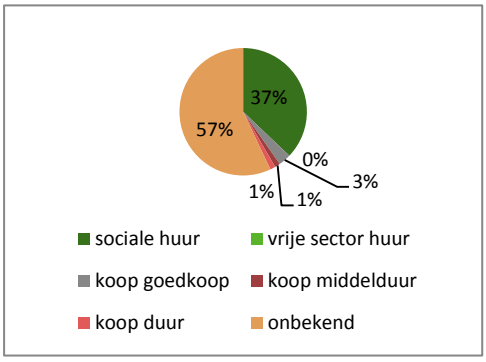
- Er zijn voldoende plannen om in de behoefte te voorzien, ook na 2022. De realisatie van de sportvelden spelen een cruciale rol, omdat hier een omvangrijk plan gerealiseerd kan worden waarmee voor een belangrijk deel in de behoefte aan sociale huurwoningen voorzien wordt.
- Er zijn een aantal potentiele plannen in de dorpskern die op zich wenselijk zijn, o.a. omdat leegstaand vastgoed (“rotte kiezen”) worden weggenomen. De realisatie hiervan staat echter op gespannen voet met de woningbehoefte. Het is zaak om goed de vinger aan de pols te houden; we dienen goed te bekijken of er voldoende behoefte is en of andere plannen vertragen of uitvallen, waardoor deze potentiele plannen alsnog gerealiseerd kunnen worden.
- Er zijn nog weinig zekerheden over het koopprogramma. Er is aandacht nodig voor de realisatie van goedkope koopwoningen en voor seniorenwoningen (al dan niet grondgebonden), deze zijn niet geprogrammeerd.

Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	140	145	5
2024-2028	50	75	25

Wensprogramma en huidige programmering (figuur)

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Gevarieerd programma vooral ook in goedkopere grondgebonden woningen, enige appartementen	Gevarieerd programma



Realisatie woningen 2016-2018

Woningtype	Huur		Koop			Niet Bekend*	totaal	*Gemiddelde productie per jaar*
	sociaal	vrije sector	goedkoop	Middel-duur	duur			
Aantal	30	0	0	0	13	100	143	*30*
%	21%	0%	0%	0%	9%	70%	100%	

* Bij niet alle plannen in de koopsector is precies - per jaar - bekend wat het programma is.

Ruimte voor herprogrammering

Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
Sportvelden	100	Grondbezit, plan nog in ontwikkeling
Dorpsstraat (vd Werf vd Linde)	100 30-40	Plannen na 2022 + potentiele plannen

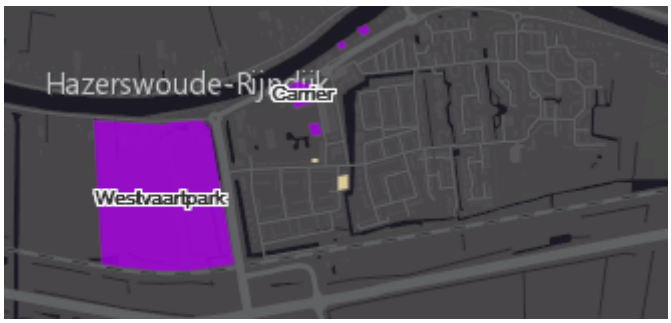
Hazerswoude Rijndijk

Conclusies woningmarkt 2019-2022

- Er zijn ogenschijnlijk veel meer woningen geprogrammeerd dan nodig voor de eigen behoefte. Echter, conform bestuurlijke afspraken worden er woningen gerealiseerd voor de bovenregionale opgave. Gezien de ligging aan de N11 hebben de locaties Avery Dennison (nabij Leiden) en Westvaartpark een functie voor opvang van regionale woningbehoefte, met name vanuit Leiden en Haaglanden.
- Hazerswoude-Rijndijk vormt een samenhangende woningmarkt met Koudekerk aan den Rijn. In beide kernen zijn de laatste drie jaar nauwelijks woningen opgeleverd, waardoor de actuele druk is

opgelopen. De realisatie van Vertegaal, Groenestein en de eerste woningen Avery Dennison worden in 2019 en 2020 voorzien.

- Er zijn voldoende sociale huurwoningen geprogrammeerd. Het realiseren van dit aantal is echter sterk afhankelijk van de realisatie van sociale huurwoningen in het project Westvaartpark.
- De realisatie van goedkope en betaalbare koopwoningen vraagt aandacht, deze zijn nog niet geprogrammeerd.

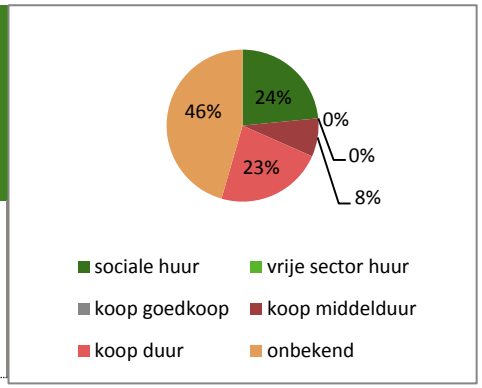


Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	170	280	110
2024-2028	85	215	130

Wensprogramma en huidige programmering (figuur)

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Gevarieerd programma grondgebonden woningen	Eengezinswoningen sociale huur



Realisatie woningen 2016-2018

Woningtype	Huur		Koop			Niet Bekend*	totaal	*Gemiddelde productie per jaar*
	sociaal	vrije sector	goedkoop	Middel-duur	duur			
Aantal	0	0	0	12	13	0	25	8
%	0%	0%	0%	48%	52%	0%	100%	

* Bij niet alle plannen in de koopsector is precies - per jaar - bekend wat het programma is.

Ruimte voor herprogrammering

Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
Westvaartpark	Ca 300	Geen grondbezit, plan nog in ontwikkeling

Koudekerk aan den Rijn

Conclusies woningmarkt 2019-2022

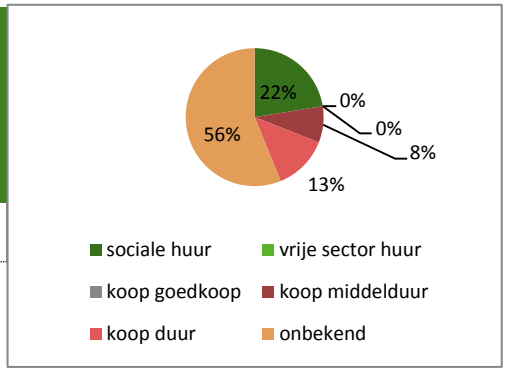
- Er zijn al jaren nauwelijks woningbouwplannen gerealiseerd in Koudekerk. Als gevolg hiervan vergrijst de kern bovengemiddeld en is de autonome woningbehoefte laag. Een deel van de woningzoekenden is uitgeweken naar Hazerswoude Rijndijk en zal niet zomaar terugkeren naar Koudekerk.
- De huidige plancapaciteit is groter dan de geprognosticeerde huidige lokale behoefte. De werkelijke behoefte zal wegens uitgestelde vraag hoger liggen. Gezien de overspannen woningmarkt in de kern Alphen aan den Rijn is hiervandaan ook enige overloop te verwachten.
- Op langere termijn dreigt echter een fors overschot. De locatie Rijnpark zal alleen sterk gefaseerd afzetbaar zijn. De instroom van buiten zal onvoldoende zijn: Koudekerk heeft echt een dorps karakter en ligt te ver van de kern Alphen af om als buitenwijk (met een suburbaan woonmilieu) te kunnen fungeren. Bovendien worden er in Hazerswoude-Rijndijk (Westvaartpark en Avery Dennison) al voldoende woningen in een dorps woonmilieu toegevoegd, op een plek die beter bereikbaar is (Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk vormen een samenhangende woningmarkt).

Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	60	130	110
2024-2028	30	230	130

Wensprogramma en huidige programmering (figuur)

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Accent bij appartementen en grondgebonden woningen senioren	Toegankelijke woningen, waaronder sociale appartementen



Realisatie woningen 2016-2018

Woningtype	Huur		Koop			Niet Bekend	totaal	*Gemiddelde productie per jaar*
	sociaal	vrije sector	goedkoop	Middel-duur	duur			
Aantal	0	0	0	0	0	0	0	0
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	

Ruimte voor herprogrammering en fasering

Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
Rijnpark	Ca 275	Plan nog in ontwikkeling

Zwammerdam

Conclusies woningmarkt 2019-2022

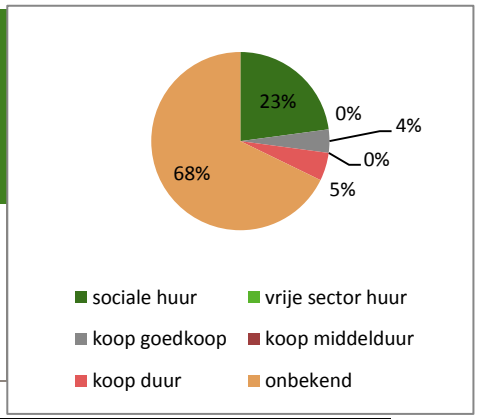
- Er heeft al jaren nauwelijks woningbouw plaatsgevonden in Zwammerdam. Als gevolg hiervan vergrijst de kern bovengemiddeld en is de autonome woningbehoefte laag.
- Er zijn de nodige woningen geprogrammeerd, maar vrijwel alle plannen zijn (zeer) onzeker. Alleen woningbouw op het voetbalveld lijkt op korte termijn haalbaar. Transformatie van de school is op termijn een redelijk zekere mogelijkheid. In de praktijk zal er geen overprogrammering ontstaan.
- Kwantitatief zijn er nauwelijks extra sociale huurwoningen nodig, wel is binnen de huidige omvang een verschuiving naar (senioren)appartementen wenselijk.
- Aanvullend hierop zijn goedkope(re) koopwoningen nodig, via nieuwbouw en verkoop van een deel van de bestaande voorraad sociale eengezinswoningen.

Woningbehoefte en geplande productie

Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019-2023	50	65	15
2024-2028	25	50	25

Wensprogramma en huidige programmering (figuur)

Accenten programma koopsector	Accenten programma huursector
Grondgebonden woningen hoog (> € 300.000) en lager segment (<250.000)	Beperkt programma, accent bij seniorenwoningen



Realisatie woningen 2016-2018

Woningtype	Huur		Koop			Niet Bekend	totaal	*Gemiddelde productie per jaar*
	sociaal	vrije sector	goedkoop	Middel-duur	duur			
Aantal	0	0	0	0	0	0	0	0
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	

Ruimte voor herprogrammering en fasering

Projectnaam	Omvang plan (aantal woningen)	Toelichting
Voetbalveld Herbestemming schoolgeb. Buitendorpstraat	30 30	Grondbezit
Molenstraat 29 Vinkebuurt 48-50 Spoorlaan Vinkebuurt 116-118	6 7 40 4	Geen grondbezit, plan nog in ontwikkeling