



## **Woonvisie 2021-2025 Alphen aan den Rijn**

### **Inspiraakreactie vanuit de Belangenvereniging Zwammerdam**

#### **Er dreigt een gemiste kans**

Bij het tot stand komen van de concept woonvisie Alphen aan den Rijn is de Wooncommissie van de Belangenvereniging Zwammerdam (BVZ) intensief betrokken geweest. Er is waardering voor de geboden mogelijkheid. Echter, dit heeft er niet in mogen resulteren dat het hoofdpunt dat uit het dorp naar voren is gebracht ook maar ergens in de visie is genoemd. Dat hoofdpunt is dat het dorp de afgelopen 25 jaar zo goed als droog heeft gestaan wat betreft woningbouw. Daardoor is de demografische opbouw van het dorp zodanig verstoord geraakt dat een aantal pijlers voor de vitaliteit van het dorp ernstig is ondergraven. De omvang van de basisschool is gehalveerd, evenals het ledenaantal van de voetbalvereniging. Er is een leegloop op gang gekomen door wegtrekkende jongeren die in het dorp geen huisvesting konden vinden om er een gezin te stichten.

De BVZ heeft zich tot de provincie gewend en die heeft aangegeven dat de gemeente Alphen aan den Rijn aan zet is om een impuls aan de woningbouw in Zwammerdam te geven. De voorliggende Woonvisie spreekt daar niet over, terwijl er een plancapaciteit voorhanden is van ruim 200 woningen binnen 5 jaar, vooral door de kansrijke ontwikkeling aan de Spoorlaan op het voormalig terrein van de zorginstelling Ipse de Bruggen.

5 tot 10 woningen per jaar bouwen - daar spreekt de woonvisie van - houden een “kleine plus” in ten opzichte van de “eigen behoefte”. Het is juist die “eigen behoefte” die een foute basis is voor de woningbouwprogrammering in Zwammerdam. Een neerwaartse trechter waar het dorp steeds verder in wordt gezogen. Er is echter behoefte aan een forse impuls en instroom van buiten Zwammerdam, waarmee tevens een oplossing wordt geboden voor het woningtekort in Alphen aan den Rijn en omgeving.

De woonvisie zoals die er ligt als concept is een gemiste kans voor open doel voor alle partijen. Het College van B&W en de gemeenteraad staan nu nog open voor aanpassingen op grond van een “gemotiveerde inspraakreactie” alvorens de behandeling in de gemeenteraad op 30 september a.s. plaatsvindt. Deze reactie strekt hiertoe.

De wooncommissie van de BVZ bepleit een beleidsvisie waarin zowel vraag als aanbod van woonruimte worden geflexibiliseerd om sneller, effectiever en goedkoper tot een oplossing van de problemen van niet alleen Zwammerdam te komen. Aan het slot van deze reactie presenteert de Wooncommissie een woningbouwprogramma voor het dorp dat zijn beslag krijgt binnen de voormalige “rode contouren” en dat het groene karakter van het dorp niet aantast. Dit programma kan worden gerealiseerd op een aantal locaties die zijn geïnventariseerd door de wooncommissie en in juli 2021 zijn gepresenteerd in een Nieuwsbrief aan het dorp.



### **Hoe kunnen we de woningmarkt en het woonbeleid flexibeler maken en meer aan laten sluiten op de veranderende woonwensen in de kleine kernen?**

Zwammerdam is een van de kleine kernen van Alphen aan den Rijn. Deze is te typeren als een krimpker met een onevenwichtige demografische opbouw en een grote zorginstelling binnen de dorpsgrens. Er is een groeiende groep ouderen die graag in Zwammerdam wil blijven wonen en een grote groep jongeren die zich in het dorp zou willen vestigen, maar geen betaalbare woning kan vinden in Zwammerdam. Voor het voortbestaan van deze kleine kern is het van groot belang dat starters en jonge gezinnen in het dorp terecht kunnen om de school, de winkels en alle verenigingen bestaansrecht te geven en in stand te houden.

### **Uitbreiden van de woningvoorraad is het eerste maar niet het enige**

Boelhouwer en Schiffer betogen in een essay over de woningmarkt dat het effectief is om koopwoningen te bouwen voor de doelgroep starters en daar een instrumentarium op te enten. Denk daarbij aan NHG, corporaties die ook meedoen, CPO, langere looptijd leningen, bewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Zwammerdam wil daarop inzetten.

De woonconsumptie, gemeten in meters en geld is per hoofd van de bevolking in Nederland 40 % groter dan in de omliggende landen Duitsland en België. Kunnen we niet meer met de bestaande voorraad? Ja, Platform31 heeft daar in juni een reeks voorstellen voor gedaan die wij hier niet herhalen. Ja, vinden wij als zowel het aanbod van woonruimte als de vraag flexibeler zou zijn worden gemaakt. De woningvoorraad is van zichzelf star en de woningvraag eveneens.

De kern in kwestie (Zwammerdam) heeft inwoners van buiten nodig (flexibiliseer de vraag) en starterswoningen, woningen in een rijtje en ouderen/zorgwoningen (flexibiliseer het aanbod: maak een woonloopbaan in een kleine kern mogelijk). Doordat deze aantallen van de grote kernen af gaan bouw je niet meer of minder, maar vergroot je de leefbaarheid.

### **Flexibilisering van het aanbod bij koop en huur**

Het aanbod van woonruimte kan op een aantal wijzen flexibel aangeboden worden, zoals:

- als zich de kans voordoet het vastgoedeigendom (grond en opstal) maatschappelijk maken, bijvoorbeeld het vastgoed van de collectief gefinancierde sectoren als grote zorginstellingen;
- stimuleren van woningaanpassingen (groter, kleiner, splitsen, leeftijdseisen);
- bouwen van levensloopbestendige woningen;
- bouwen van hofjes, dus kleinschalige woongemeenschappen creëren;
- creëren van tijdelijke woningen (zoals tiny houses);
- stimuleren van het bouwen van “bedrijfswoningen” (woning van de werkgever, bijvoorbeeld eenheden voor zorgmedewerkers);
- slopen en vervangende nieuwbouw plegen.



### Flexibilisering van de vraag bij koop en huur

Ook is de vraag te flexibiliseren door het nemen van maatregelen. Suggesties:

- verstrekken van een forse gerichte verhuisbonus bij kleiner gaan wonen. Ook te realiseren het introduceren van een “huurvrije periode” in de huursector (corporaties);
- toepassen van een huurdersheffing bij scheefwonen: die men terugkrijgt als men binnen vijf jaar verhuist naar een kleinere woning (rijk);
- het geven van –gratis- verhuiscoaching en -begeleiding, verhuiskostenvergoeding (gemeente, corporaties).

### Gewenst en mogelijk woningbouwprogramma voor Zwammerdam, een voorstel aan het College van B&W en de gemeenteraad

De impuls die de BVZ voor het dorp gerealiseerd wil zien is als volgt in een programma samen te vatten. Hierin verwerkt zijn de woonwensen die BVZ/wooncommissie met een eigen onderzoek eerder heeft onderbouwd en de mogelijkheden uit de inventarisatie van locaties binnen de kern Zwammerdam.

|                 | prijsklasse | Aantallen te realiseren woningen |           |           | Doel (o.a.)    |
|-----------------|-------------|----------------------------------|-----------|-----------|----------------|
|                 |             | 2021-2025                        | 2025-2030 | 2030-2035 |                |
| Goedkope koop   | <€250.000   | 25                               | 20        | 10        | Start koop     |
| Betaalbare koop | <€325.000   | 35                               | 35        | 10        | In-/doorstroom |
| Duurdere koop   | >€325.000   | 15                               | 20        | 10        | Doorstroom     |
| Sociale huur    | <€752 p/m   | 35                               | 35        | 10        | Starters e.a.  |
| Middenhuur      | <€1.000 p/m | 5                                | 5         | 5         | Doorstroom     |
| Duurdere huur   | >€1.000 p/m | 5                                | 5         | 5         | Doorstroom     |
|                 |             |                                  |           |           |                |
| Totaal          |             | 120                              | 120       | 50        |                |
| Waarvan:        |             |                                  |           |           |                |
| Grondgebonden   |             | 90                               | 70        | 25        |                |
| Appartementen   |             | 30                               | 50        | 25        |                |

De BVZ vraagt aan het College van B&W en aan de raad om dit voorstel over te nemen en daarmee tevens uitvoering te vragen voor het lopende collegeprogramma dat een impuls moet geven aan de beoogde woningbouw in de kleine kernen.

Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid om zaken toe te lichten of te verduidelijken via mail ([jozefkindt@gmail.com](mailto:jozefkindt@gmail.com)) of telefoon (0623571042).

Belangenvereniging Zwammerdam (BVZ), voorzitter Eveline Prins-Griffioen  
Wooncommissie BVZ, voorzitter Jozef Kindt  
Augustus 2021