

Welkom bij de wegwijzer: Woningbouw

De Rekenkamercommissie Alphen aan den Rijn wil op een eigentijdse manier de gemeenteraad ondersteunen met nuttige inzichten en adviezen. Met zogenaamde Wegwijzers bieden wij een handzaam document dat de raad in woord en beeld wegwijs maakt in een beleidsthema.

Op basis van input vanuit de fractiegesprekken en in overleg met de auditcommissie hebben wij drie beleidsthema's gekozen:

- Duurzaamheid
- Sociale Agenda
- Woningbouw

De wegwijzer bevat cijfers en feiten, een kwalitatieve duiding van de uitdagingen voor Alphen aan den Rijn en suggesties voor vragen die u in raad aan de orde kunt stellen. Daarmee heeft u concrete aanknopingspunten voor debat in de raad en voor de dialoog met het college.

Dit document is een zogenaamde “clickable” pdf. Dit wil zeggen dat u binnen het document meteen kan doorklikken naar specifieke onderwerpen of achtergrondinformatie.*

** Zie de teksten die voorzien zijn van een ⓘ. Met een klik op de ⓘ verschijnt de achterliggende informatie.*



Lezen op tablet:

De wegwijzer is het beste te lezen door haar te openen in Acrobat Reader. Gebruikt u een tablet of ander device dan kunt u **[deze link](#)** gebruiken.



REKENKAMERCOMMISSIE
WEGWIJZER WONINGBOUW:

Grenzen aan groei

Introductie



Wat is het streven?



Wat zijn de uitdagingen?



Top 5 aandachtspunten



Alphen aan den Rijn

Woningbouw is een belangrijk thema voor de nieuwe raad.

De economie herstelt zich en dat heeft effect op de woningmarkt. De loonontwikkeling, de toename van de werkgelegenheid en de lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar koopwoningen. Er is ook een sterke toename in de behoefte aan betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Er ligt dan ook een grote woningbouwopgave in de Randstad en de regio Holland Rijnland. Alphen aan den Rijn is hierin geen uitzondering en woningbouw staat dan ook hoog op de agenda. In 2016 verscheen de Alphense Woonagenda 'Alphen ademt woonkwaliteit' en een adaptieve ontwikkelstrategie voor 2016-2031 en momenteel vindt een verkenning plaats naar woningbouwontwikkeling na 2020. De komst van de Omgevingswet heeft bovendien een grote impact op ruimtelijke ordening en de bouwsector (bijv. door verandering bouwvergunning en bestemmingsplannen).

Landelijke trends

- Trek naar de stedelijke gebieden
- Verdunning van huishoudens
- Dubbele vergrijzing & langer zelfstandig wonen
- Grotere variatie aan woonmilieus
- Transformatie & duurzaamheid
- Economie trekt aan

Regionale trends (Holland-Rijnland)

- Hoge druk op woningmarkt: woningproductie loopt niet gelijk met behoefteontwikkeling
- Kostbare ruimte: wonen concurreert met andere functies om schaarse ruimte in de regio
- Sterke behoefte aan stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk woonmilieu
- Prijsopdrijving en verdringing woningzoekenden

Top-5 woonmilieus

- 1 Woonwijk laagbouw
- 2 Woonwijk laag- en hoogbouw
- 3 Rustige stadswijk
- 4 Luxe stadswijk
- 5 Levendige stadswijk

Cijfers 2017

Aantal inwoners: 108.918	
Aantal woningen: 46.723	
Eenpersoonshuishoudens:	14.993
Huishoudens zonder kinderen:	14.509
Huishoudens met kinderen:	17.271
Koop 62,9% / Huur 37,1%	
72,7% woningcorporatie / 27,3% overige verhuurders	
Gemiddelde WOZ waarde (2016): € 214.000	

Woningbehoefte gemeente Alphen a/d Rijn



Woningbehoefte 2015-2040

Zuid-Holland:	+257.600
Holland-Rijnland:	+31.600

Wat is het streven?



Regionale opgaven

- 1. Tempoversnelling woningbouw
- 2. Zorgvuldige ruimtelijke afronding stedelijke kernen
- 3. Balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding
- 4. Samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen
- 5. Variëteit aan woonmilieus stimuleren
- 6. Doorstroming bevorderen door kwalitatief programma
- 7. Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
- 8. Doorstroming (jongere) ouderen bevorderen

Lokale opgaven

- Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk. Gelet op de huidige plancapaciteit is het nodig om in alle subregio's extra uitvoerbare plannen toe te voegen: tot 2030 in totaal tot ruim
- Om tijdig in te kunnen spelen op de behoefte is een variatie aan woningbouw op inbreidings- en
- Wonen is een essentiële functie binnen de complete regio Holland Rijnland. Wonen kan daarbij niet los gezien worden van de economische functie van de regio. Voldoende woonaanbod is randvoorwaardelijk voor de economische ontwikkeling van de regio, en andersom is de economische ontwikkeling bepalend voor de woonaantrekkelijkheid van de regio.
- De positie van bijzondere doelgroepen en spoedzoekers op de woningmarkt is kwetsbaar, zeker nu door de extramuralisering meer mensen de woningmarkt betreden. In de regio is aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen.
- kwantiteit en inbreiding. De regionale ontwikkeling vraagt dan ook samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen.

- h kwantitatief)
- n versterken
-
-
- ouwing
- d.
-
- o de

Risico's

- 1. Minder risico grondexploitaties: Het risicoprofiel van de grondexploitaties vermindert. De grondposities en grondexploitaties van de gemeente lopen namelijk binnen 2-3 jaar af
- 2. Minder inkomsten bouwleges: Verwachtingen over aantal gerealiseerde bouwprojecten en voorgenomen wijzigingen in de uitvoering van de nieuwe Omgevingswet kunnen leiden tot verminderde inkomsten uit bouwleges
- 3. Minder personeelsinzet: Verminderde inzet van personeel door af- en teruglopen van activiteiten binnen de grondexploitaties, projecten en plannen en het naar verwachting afsluiten daarvan

0.20%

2. Dorpse karakter en vitaliteit van de dorpen



Er is een contrast tussen enerzijds de verstedelijking van Alphen aan den Rijn en anderzijds het karakter van de kleinschalige, hechte gemeenschappen in de dorpse kernen en het landelijk wonen in de buitengebieden. Naast de inbreiding en verdere verstedelijking is een andere belangrijke opgave voor Alphen de kleinschalige uitbreiding die het dorpse karakter en de vitaliteit van de dorpen waarborgen en versterken.

Wat heeft Alphen aan den Rijn de afgelopen jaren gedaan (doelen en acties)?

- 1. Versterken van de specifieke identiteit van de kernen



Vragen voor de raad:

- i. In hoeverre mag uitbreiding buiten de dorpen ten koste gaan van “groen”?

ii

- ☒ Opstellen van ruimtelijke visies voor de kernen van Alphen

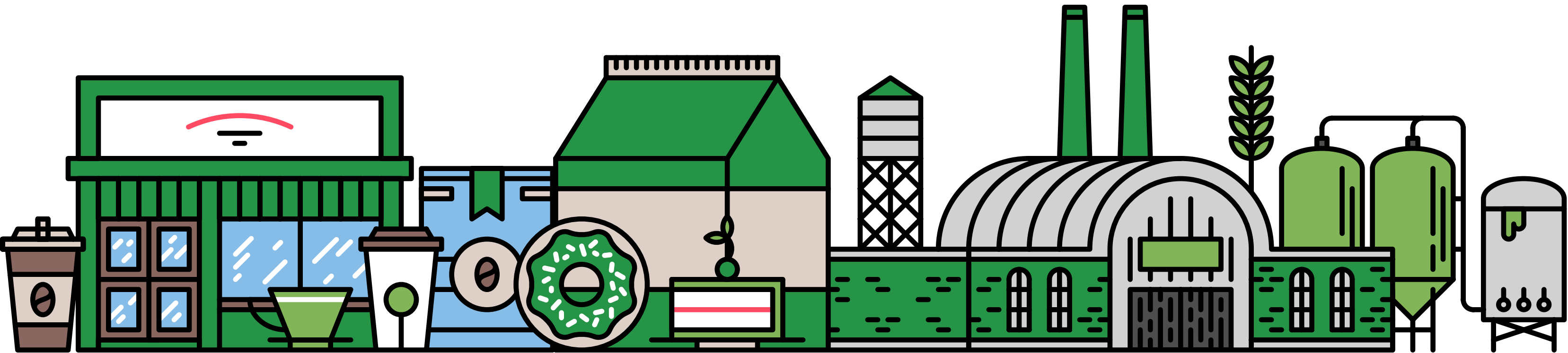


iii

- ☒ Gemiddeld ieder jaar (2016-2020) tenminste één leegstaand karakteristiek gebouw een nieuwe invulling geven.

iv

- ☒ Uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen binnen de kernen met ca. 240 woningen in de periode tot 2022



3. Levensloopbestendige woningen



De woningbouwopgave ligt niet alleen in de hoeveelheid woningen (kwantiteit), maar ook in de kwaliteit van de bestaande en nieuwe woningvoorraad. Door de vergrijzing, veranderende behoefte van babyboomers en het langer thuis blijven wonen van ouderen, is er een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Wat heeft Alphen aan den Rijn de afgelopen jaren gedaan (doelen en acties)?

-
1. Vergroten van het aanbod levensloopgeschikte woningen



Vragen voor de raad:

- i. Hoe gaan we met woningbouw in Alphen op een goede manier om met de vergrijzing?

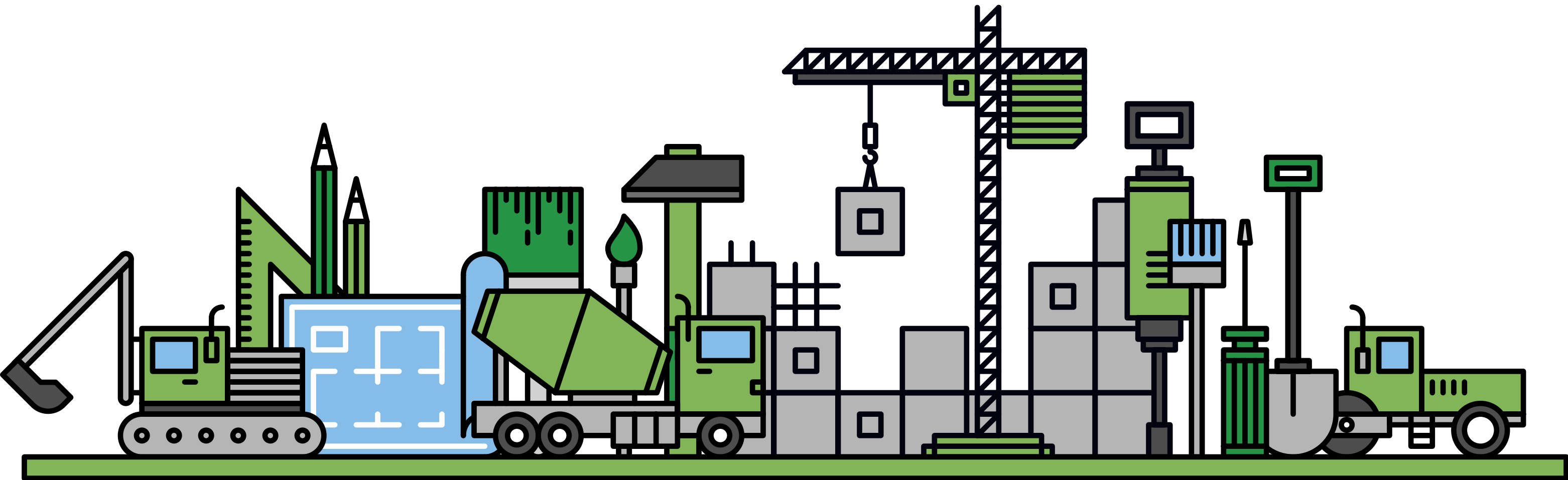
- ☒ Toename van het aantal levensloopgeschikte woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn met 10% in 2020.

☒ Opstellen van gezamenlijke visie levensloopbestendig wonen met woningcorporaties en huurdersorganisaties

☒ WoonKeur (voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid) als vertrekpunt nemen voor planontwikkeling.

☒ Opstellen één convenant tussen gemeente en corporaties voor werkwijze wmo-voorzieningen.

☒ Instellen stimuleringsregeling voor woningaanpassingen voor bewoners van koop- en huurwoningen.



Duurzaamheid is misschien wel de belangrijkste maatschappelijke opgave in de komende jaren. Het gaat hierbij om de bestaande en nieuwe woningvoorraad duurzaam en energiezuinig maken. Als het gaat om nieuwbouw heeft de gemeente beleid op (en dus controle over) de energieneutrale bouw van nieuwe woningen. Echter, nieuwbouw bedraagt jaarlijks nog geen één proces van de totale woningvoorraad. De grootste opgave ligt dus in de bestaande woningvoorraad. Hier zijn alleen de sturingsinstrumentaria beperkt vanwege het particulier eigendom van woningen. Eigenaren van koopwoningen zijn over het algemeen makkelijker te verleiden dan huurders.

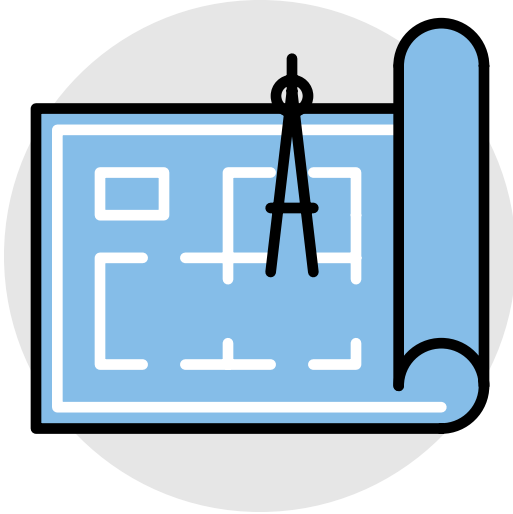
1. Energiezuiniger maken van de huurwoningenvoorraad
2. Bewoners verduurzamen zelf hun woning / woonomgeving
3. Stimuleren investeren in duurzame energieopwekking bij de woningvoorraad
4. Stimuleren energieneutrale nieuwbouw

- i. Houden we voldoende rekening met duurzaamheid en bodemdaling bij keuze voor

- ✓ Afspraken maken met corporaties voor labelverbetering sociale huur: gemiddeld label B in 2020.
- ✓ Afspraken maken met corporaties voor labelverbetering particuliere huur: gemiddeld label C in 2020.
- ✓ Ondersteunen van “proeftuin verduurzaming” van woningcorporaties.

duurzaamheidsinvesteringen bij nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad vooruitlopend op het Bouwbesluit.

Wat zijn de uitdagingen voor Alphen aan den Rijn?

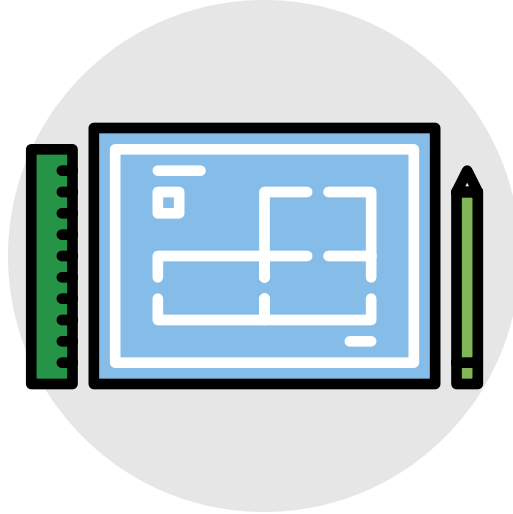


Ruimte voor verstedelijking is beperkt (inbreiding), zoek naar alternatieven

Alphen aan den Rijn heeft werk gemaakt van het woningaanbod binnen de stadsgrenzen. Veel leegstaande kantoorgebouwen zijn getransformeerd naar appartementen en waar mogelijk zijn woningen bijgebouwd. Tot 2025 kan Alphen aan den Rijn voorzien in de vraag naar stedelijke woonmilieus. Vanaf 2025 raken de mogelijkheden voor stedelijke verdichting (inbreiding) echter uitgeput. Binnenstedelijk zijn de mogelijkheden voor extra woningen beperkt.

Na 2025 kan voorzien worden in de grootstedelijke woningbehoefte door uitbreidingslocaties buiten de rode contouren te kiezen. Dit heeft impact op de ligging in het Groene Hart en op de lange termijn is juist een dalende groei van de woningbehoefte voorzien. De Provincie legt bovendien beperkingen op ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden buiten de rode contouren.

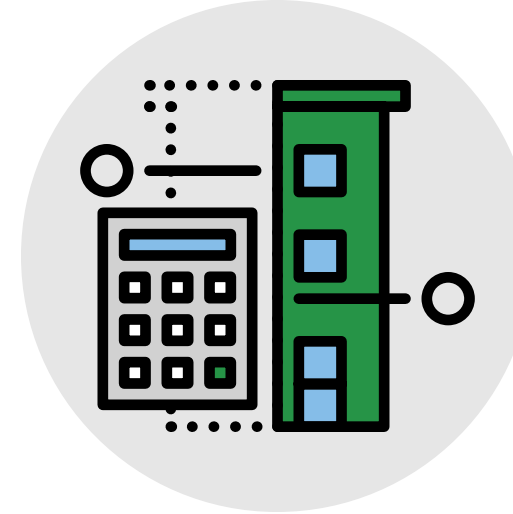
Voor Alphen is de opgave om te kijken wat binnenstedelijk mogelijk is qua inbreiding en waar de mogelijkheden liggen voor uitbreiding.



Gemeente moet positie bepalen bij uitbreiding

Nieuwe uitbreidingslocaties vragen om het innemen van een positie door de gemeente. De gemeente kan kiezen voor een actieve en risicodragende rol. De gemeente verwerft in dat geval grond, bepaalt wat er gebeurt, maar is ook volledig risicodragend.

De gemeente kan ook kiezen voor een faciliterende rol. In dat geval is de gemeente niet risicodragend, maar ook beperkt tot sturen op de kwaliteit en kwantiteit, waarbij de beslissingsbevoegdheid bij de ontwikkelaar ligt.



Stimuleer betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Er is een tekort aan betaalbare huurwoningen en de wachttijd is lang (gemiddeld 5 jaar). Het blijkt met name voor de middeninkomens (vanaf €36.798) lastig om aan een huurwoning te komen.

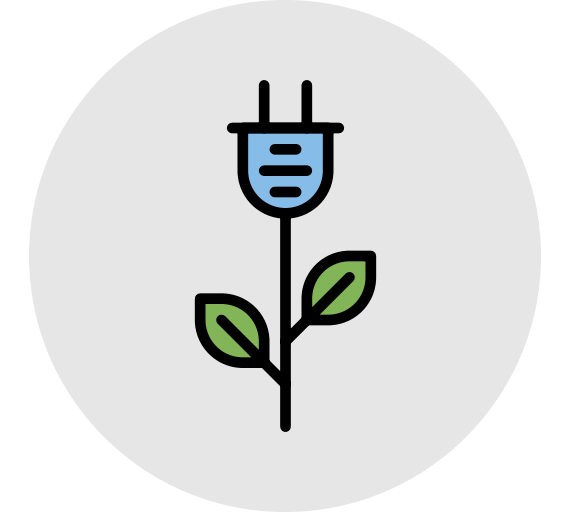
De corporaties kunnen de doelgroep middeninkomens alleen bedienen met het geliberaliseerde deel van de huurvoorraad of het verkoopprogramma. Dit aanbod is echter zeer beperkt of te duur. Het gevolg hiervan is dat vooral (jonge) gezinnen moeilijk aan een passende woning komen.



Breng sociale woningvoorraad in beweging

De doorstroming binnen de sociale voorraad wordt steeds lager. Nieuwbouw heeft die trend geen halt toegeroepen. De oorzaak is de trage doorstroming vanwege de vergrijzing van sociale huurders (veel belemmeringen om te verhuizen), een tekort aan aanbod woningen en inkomenseisen die doorstroming moeilijk maken.

Advies is om doorstroming te bevorderen met een mix van maatregelen om de woningkwaliteit en -diversiteit op gang te brengen. De gemeente kan daarnaast het scheefwonen niet zelfstandig aanpakken en moet hierover prestatieafspraken maken met de woningcorporaties.

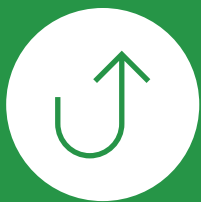


Werk maken van verduurzaming

In het Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025 en de Actieprogramma Duurzaamheid zijn de ambities voor de energietransitie geformuleerd. Het is nu tijd voor actie. De gemeente heeft vanuit het Actieprogramma Duurzaamheid al een goede start gemaakt met het verduurzamen van de woningvoorraad.

De woningcorporaties en de huurdersorganisaties ondernemen ook acties (o.a. energiecoaches en In Home Displays). Bovendien maken zij samen een Routekaart CO2-neutraal 2050 om te werken aan een duurzamer en energiezuiniger woningvoorraad. In het kader van de prestatieafspraken en routekaart is inmiddels een start gemaakt met de samenwerking.

De uitdaging is om in de komende jaren te werken aan meer synergie tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersraad particuliere woningbezitters om de energietransitie in Alphen aan den Rijn samen te bewerkstelligen.



Top 5 aandachtspunten voor de komende raadsperiode

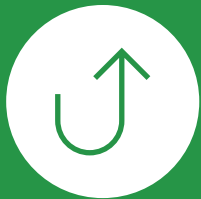
- 1. Ruimte voor verstedelijking is beperkt (inbreiding), zoek naar alternatieven
- 2. Gemeente moet positie bepalen bij uitbreiding
- 3. Stimuleer betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
- 4. Breng sociale woningvoorraad in beweging
- 5. Werk maken van verduurzaming

Top 10 van vragen voor de raad

- 1. Hoe houden we oog voor kwaliteit (passend woningaanbod en -behoefte) en maken we tegelijk tempo vanuit roep om meer en sneller te bouwen?
- 2. Hoe gaan we om met de grenzen aan de groei bij verstedelijking binnen de stadsgrenzen?
- 3. Hoeveel ruimte binnen de stad mogen we gebruiken voor woningbouw?
- 4. Welke alternatieven voor verstedelijking zijn er en welke kiezen we?
- 5. Hoe zorgen we voor voldoende woningaanbod voor bijzondere doelgroepen in een krappe woningmarkt?
- 6. Welke bevolkingssamenstelling willen we in Alphen en hoe passen we het woningaanbod hierop aan?
- 7. Hoe zorgen we dat wonen betaalbaar blijft voor alle doelgroepen?
- 8. Hoeveel grip en sturingsmogelijkheden willen wij als raad op de woningbouw in Alphen?
- 9. Hoe kunnen we de slaagkans van actief woningzoekenden binnen onze gemeente vergroten?
- 10. Hoe creëren we woonmilieus die passen bij de woningbehoefte én de identiteit van de stad Alphen?

De lokale opgaven kunnen niet los worden gezien van de regionale opgaven. Voor de toekomst is het belangrijk om ten aanzien van woningbouw gezamenlijk op te trekken met de regio. Denk hierbij aan andere gemeenten, ketenpartners, provincie, bedrijven en inwoners.

Leesvoer voor verdieping



Gebruikte documenten

-
1. Structuurvisie 2031:
 “De Stad van Morgen” (2013)
-
2. De Alphense Woonagenda:
 Alphen ademt woonkwaliteit (2016)
-
3. Adaptieve ontwikkelstrategie wonen Alphen aan den Rijn 2016-2031
 (2016)
-
4. Actieplan Spoedzoekers 2016-2019 (2016)
-
5. Regionale Woon Agenda 2017 Regio Holland Rijnland (2017)

Interviews

-
1. G. van As (wethouder)
-
2. Marnix Groenland (ambtelijk)
-
3. Aad van Klaveren (ambtelijk)
-
4. Corrie Nieuwland - voorzitter huurdersraad Albanianae
-
5. Frank van Nunen - Adviseur strategie Woonforte
-
6. Xandra van Ginkel (beleidsadviseur Wonen) en Frans de Loorne
 (beleidsadviseur bijzondere doelgroepen) van Holland-Rijnland