

## Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer : 3572083 Datum : 24 maart 2025	Opsteller : G. Balki
<b>Onderwerp:</b> The Winston Alphen aan den Rijn – Afwijken eis 10% middendure huurwoningen	
<b>Besluit:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Af te wijken van de eis 10% middendure huurwoningen bij het woningbouwproject The Winston.</li><li>2. De afwijking te compenseren met sociale woningen binnen het bouwplan.</li><li>3. Woonforte informeren dat ingestemd wordt met het voorstel van Woonforte om alle 28 appartementen te verhuren als sociale huur.</li></ol>	

### Publiekssamenvatting

Aan de Churchillaan in Alphen aan den Rijn heeft Niersman Projectontwikkeling 2 B.V. een plan ontwikkeld om een appartementencomplex te ontwikkelen. Het gaat om een complex met 71 appartementen. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de realisatie van ten minste 25% sociaal en ten minste 10% middeldure huur. Woonforte wil binnen de ontwikkeling één woongebouw afnemen, dat bestaande uit 28 huurappartementen. Volgens de gemaakte afspraken volgt de volgende woningbouw-programmering; 18 sociale huurappartementen (25%), 7 middenhuur appartementen (10%) en 3 vrije sector appartementen.

Vanwege de hoge bouwkosten is het niet mogelijk om binnen het project 3-kamerappartementen te realiseren. De 2-kamerappartementen zijn kleiner in oppervlakte en hierdoor lastig te verhuren in het middensegment. Deze appartementen vallen volgens het puntensysteem binnen de sociale huur. Woonforte wil het huurappartementen met alle 28 appartementen afnemen en verhuren in de sociale huur.

### Inleiding

In januari 2022 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Niersman voor het ontwikkelen van een complex met 71 appartementen met 25% sociale huur en 10% middenhuur. Voor deze ontwikkeling is een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. De vergunningaanvraag is ingediend en verleend.

De ontwikkelaar is in gesprek gegaan met Woonforte over de afname van de sociale en middeldure huurwoningen. Vanwege de hoge bouwkosten is het niet mogelijk om binnen het project 3-kamerappartementen te realiseren. De 2-kamerappartementen zijn kleiner in oppervlakte en hierdoor lastig te verhuren in het middensegment. Deze appartementen vallen volgens het puntensysteem binnen de sociale huur. Vanuit Woonforte is gevraagd om alle 28 appartementen te verhuren in de sociale huur.

Het advies is om in te stemmen met het voorstel van Woonforte om alle 28 appartementen te verhuren als sociale huur. Het percentage sociale huur binnen de ontwikkeling wordt hiermee verhoogd van 25% naar 40%, dit wordt als wenselijk beschouwd.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Voorzien in de behoefte aan woningen en zorgen voor een duurzame woningvoorraad in Alphen aan den Rijn.

### **Kader**

- Alphense woningmarktstrategie 2019–2022
- Verordening doelgroepen woningbouw Alphen aan den Rijn 2018
- Beheersverordening Heimanswetering, Alphen aan den Rijn 2018
- Intentieovereenkomst woningbouwontwikkeling Churchillaan te Alphen aan den Rijn (4 december 2020)
- Anterieureovereenkomst inzake ontwikkeling en realisatie 'the Winston' te Alphen aan den Rijn (januari 2022)

### **Argumenten**

- De wachtlijsten voor de sociale huur lopen op. Terwijl uit gegevens van de woningcorporatie blijkt dat de bouw van sociale huurwoningen achterblijft. De komende jaren moet er een fors aantal sociale huurwoningen gebouwd worden.
- Het landelijk beleid richt zich op 30% sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad binnen de afzonderlijke gemeenten. De sociale huurvoorraad van de gemeente Alphen a/d Rijn zit momenteel op 26% van de totale woningvoorraad, hier is dan ook nog winst te boeken.
- Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Het percentage betaalbare woningen in het project wordt verhoogd van 35% naar 40%.
- Door de appartementen te verhuren in de sociale sector wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling vergroot en zorgt het ervoor dat de woningbouwproductie doorgang kan blijven vinden.

### **Kanttekening**

Het wijzigen van middenhuur appartementen naar sociale huurappartementen zorgt ervoor dat we geen bijdrage leveren aan de ambitie om voldoende middenhuur te realiseren, maar is gezien de hoge nood voor sociale huurwoningen te rechtvaardigen.

### **Duurzaamheid**

N.v.t.

### **Participatie**

N.v.t.

### **Financiële consequenties**

N.v.t.

### **Realisatie**

Woonforte informeren over het feit dat de gemeente instemt met het voorstel van Woonforte om alle 28 appartementen te verhuren als sociale huur.

**Bijlage(n):**

1. Brief aan Woonforte