

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

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
- Prijsopdriving 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

1. Match tussen vraag en aanbod in de stad (kwalitatief en kwantitatief)
2. Dorpse karakter en vitaliteit van de dorpen behouden en versterken
3. Levensloopbestendige woningen
4. Duurzame en energiezuinige woningvoorraad
5. Benutten en/of transformeren van bestaande (woon)bebouwing

Hoofdoopgave:

Realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad.

Financiën

1. Wonen en bouwen (2018) (x1000):
€5.202 (lasten) en **€3.172 (baten)**
2. Naar de toekomst toe loopt gemeente steeds minder risico's op de grondexploitaties (zie kader rechts).

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

1. Match tussen vraag en aanbod in de stad (kwalitatief en kwantitatief)

Er is in toenemende mate een behoefte aan het wonen in steden. Gezien de grote woningbehoefte in de nabije regio is er daarnaast veel vraag naar woningen in Alphen vanuit mensen die van buiten de gemeente komen. Het aanbod van woningen sluit onvoldoende aan op de vraag. Dit speelt in het bijzonder voor de volgende doelgroepen:

- Spoedzoekers als statushouders, arbeidsmigranten, zorgvragers, starters en gescheiden ouders. Spoedzoekers zijn woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben, daarvoor weinig kunnen of willen betalen en doorgaans beperkte eisen stellen.
- Lage inkomens: deze doelgroep komt lang niet altijd terecht in de sociale huursector door een gebrek aan sociale huurwoningen en te weinig doorstroming (scheefwonen).
- Middeninkomens: deze doelgroep valt buiten de boot door de hoge prijzen van koopwoningen, het geen aanspraak kunnen maken op sociale huurwoningen en een gebrek aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector.

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

1. Versterken van de specifieke identiteit van de wijken
2. Het creëren van een woonmilieu dat past bij het profiel van intense stad voor Alphen
3. Ontwikkeling van nieuwe woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de woonkwaliteit van wijken en kernen
4. Vergroten van slaagkansen voor de laagste inkomensgroepen
5. Ruimte geven aan ontwikkeling niches in de woningmarkt
6. Woningzoekenden vinden tijdig een woning die past bij hun behoefte
7. Huisvesting regelen voor urgent woningzoekenden (o.a. statushouders)

Vragen voor de raad:

- i. Hoe zorgen we tegelijk voor tempo met bouwen en een woningaanbod dat past bij behoefte?
- ii. Hoe gaan we om met de grenzen aan de groei bij verstedelijking binnen de stadsgrenzen?
- iii. Welke verdichtingsstrategieën vinden we toepasbaar voor Alphen?
- iv. Welke alternatieven voor woningbouwontwikkeling zijn er en welke kiezen we?

Gemiddelde slaagkans van actief woningzoekenden in de huursector:

	2015	2016
22.200 of minder	22%	21%
22.201 t/m 30.175	18%	19%
30.176 t/m 36.165	13%	27%
36.166 t/m 40.349	5%	20%
Meer dan 40.349	0,0%	18%
0 t/m 36.165	20%	22%

2. Dorpse karakter en vitaliteit van de dorpen

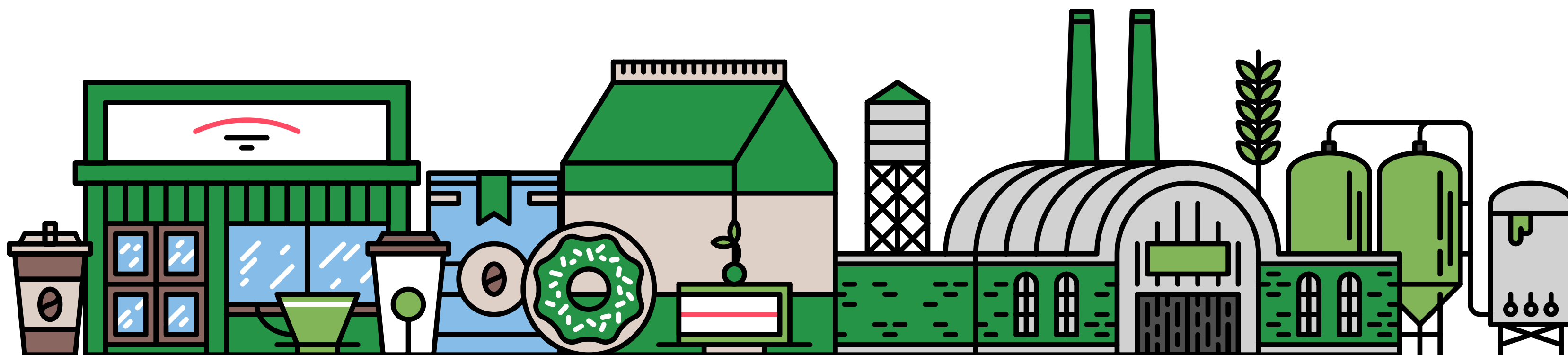
Er is een contrast tussen enerzijds de verstedelijking van Alphen aan den Rijn en anderzijds het karakter van de kleinschalige, hechte gemeenschappen in de dorpse kernen en het landelijk wonen in de buitengebieden. Naast de inbreiding en verdere verstedelijking is een andere belangrijke opgave voor Alphen 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. Hoe blijft bij uitbreiding buiten de dorpen (“rode contouren”) het karakter en de vitaliteit van dorpen behouden?
- iii. Welke alternatieven zijn er voor uitbreiding in het geval voor verdichting minder of geen ruimte meer is?
- iv. Hoe creëren we woonmilieus die passen bij de identiteit van het dorp Alphen én de kernen?



3. Levensloopbestendige woningen

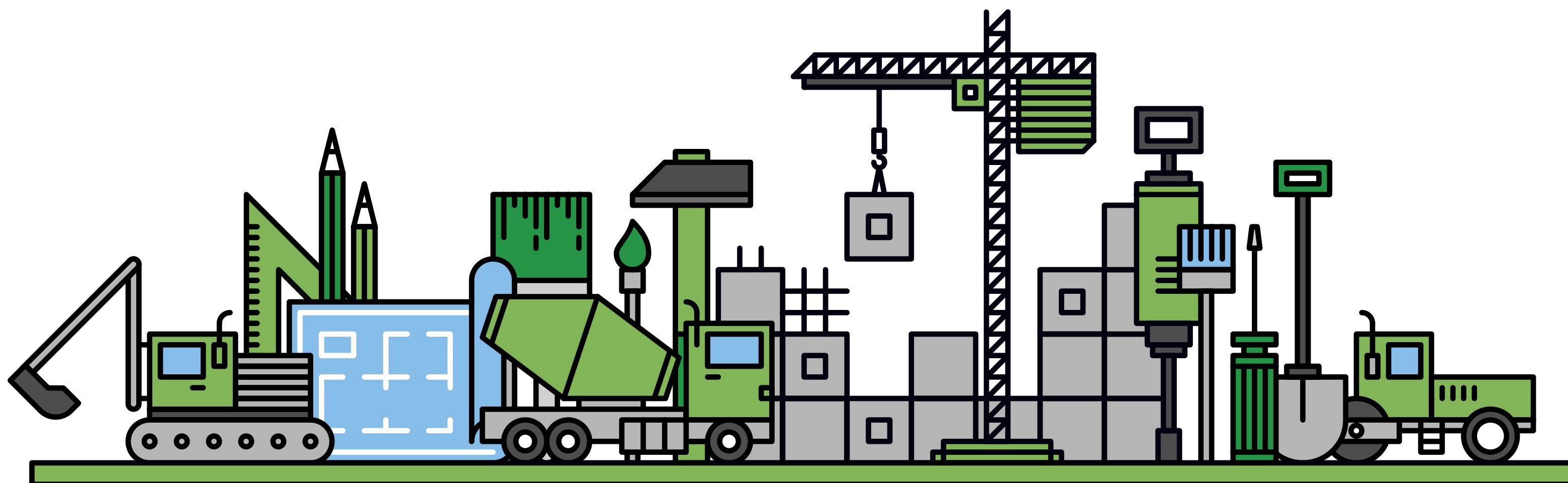
De woningbouwopgave ligt niet alleen in de hoeveelheid woningen (kwantiteit), maar ook in de kwaliteit van de bestaande en nieuwe woningvoorraad. Door de vergrijzing, veranderende behoefte van babyboomers en het langer thuis blijven wonen van ouderen, is er een groeiende behoefte aan levensloopbestendige 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?
- ii. Zijn er genoeg levensloopbestendige woningen in Alphen?
- iii. Zijn de levensloopbestendige woningen in Alphen van voldoende kwaliteit?
- iv. Sluit de woningvoorraad (kwaliteit en kwantiteit) aan bij de vraag van oudere inwoners die langer thuis willen blijven wonen?



4. Duurzame en energiezuinige woningvoorraad

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.

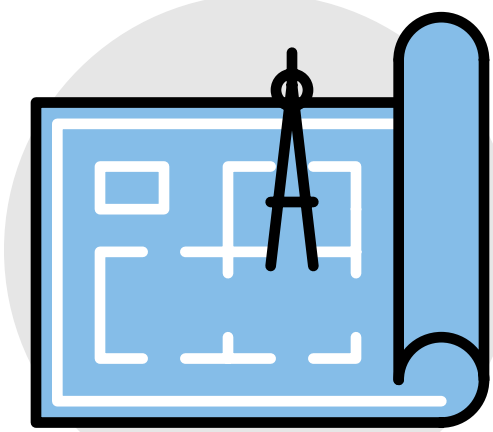
Wat heeft Alphen aan den Rijn de afgelopen jaren gedaan (doelen en acties)?

-
- 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

Vragen voor de raad:

- i. Houden we voldoende rekening met duurzaamheid en bodemdaling bij keuze voor (nieuwe) woningbouw?
- ii. Hoe stimuleren we energie neutrale bouw binnen onze gemeente?
- iii. Hoe stimuleren we energiebesparing binnen de huursector?
- iv. Werken we als gemeente goed samen met woningcoöperaties om nieuwe en bestaande woningen energie zuinig te maken?

Wat zijn de uitdagingen voor Alphen aan den Rijn?

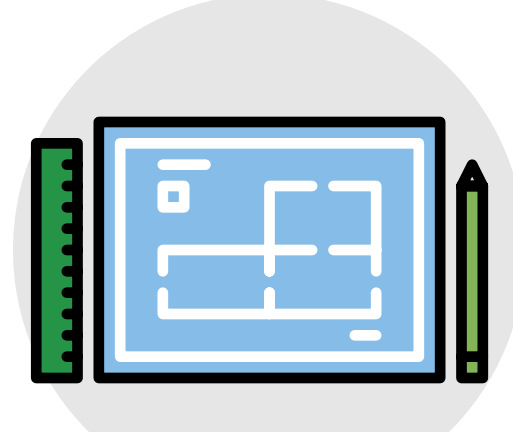


Ruimte voor verstedelijking is beperkt (inbreiding), zoek naar alternatieven

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.

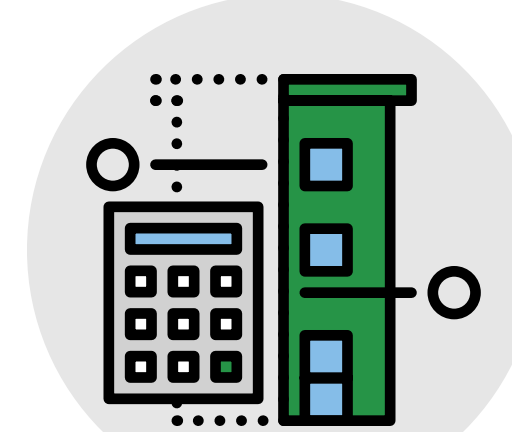
Voor Alphen is de opgave om te kijken wat binnenstedelijk mogelijk is qua inbreiding en waar de mogelijkheden liggen voor uitbreiding.



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.

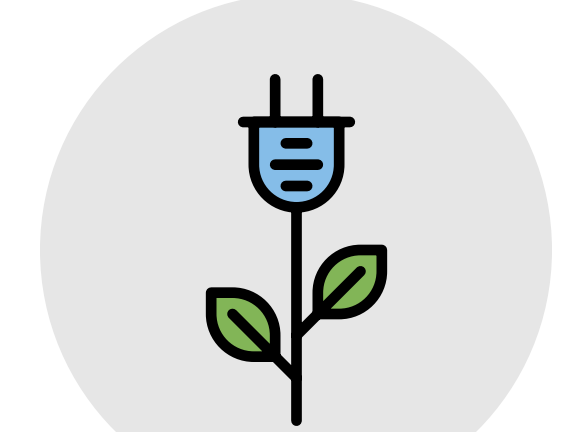
De corporaties kunnen de doelgroep middeninkomens alleen bedienen met het geliberaliseerde deel van de huurvoorraad of het verkoopprogramma. Dit aanbod is echter zeer beperkt of te duur. Het gevolg hiervan is dat vooral (jonge) gezinnen moeilijk aan een passende woning komen.



Breng sociale woningvoorraad in beweging Werk maken van verduurzaming

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 scheidwonen niet zelfstandig aanpakken en moet hierover prestatieafspraken maken met de woningcorporaties.



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 Lorne
(beleidsadviseur bijzondere doelgroepen) van Holland-Rijnland