

De Alphense woningmarktstrategie 2019-2022

1. Toelichting

De ergste nood ledigen: ingrijpen op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt loopt snel op, terwijl de mogelijkheden om in te grijpen beperkt zijn. Dit leidt tot verdringing. Steeds meer inwoners kunnen zichzelf niet meer redden op de woningmarkt.

Doordat zij te weinig inkomen hebben, soms ook omdat zij onvoldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig te wonen. Dit probleem vraagt om – ook onorthodoxe - maatregelen om weer enige dynamiek op de woningmarkt te krijgen en met name inwoners die in de knel zitten perspectief op een woning te bieden. De woningmarktstrategie moet hiervoor een oplossing bieden.

In deze strategie wordt omschreven hoe de gemeente met haar partners het verschil tussen vraag en aanbod op de korte en lange termijn gaat verkleinen. Er worden drie lijnen gekozen:

1. Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen
2. Vergroten van de voorraad seniorenwoningen
3. Ruimte voor woningbouw creëren

De woningmarktstrategie vormt een handvat voor toekomstige beslissingen over woningbouw. Juist in de Alphense situatie, waarbij de gemeente nauwelijks grond bezit en er vooralsnog enkel nog transformatie- en inbreidingslocaties resteren, is het van belang om de uitgangspunten rondom woningbouw duidelijk vast te leggen. Heldere kaders zijn nodig om tot succesvolle samenwerking met corporaties, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en bewoners te komen.

Leeswijzer

Ter onderbouwing van deze strategie wordt in hoofdstuk 2 in beeld gebracht welke knelpunten er zijn. In hoofdstuk 3 worden vraag en aanbod geconfronteerd en vergeleken met de huidige plannen. In het laatste hoofdstuk wordt de strategie uitgewerkt.

De woningmarktstrategie is niet los te zien van het afwegingskader woningbouw. Dit kader is een belangrijk instrument om de strategie uit te voeren.

2. Knelpunten op de woningmarkt

Sinds het einde van de crisis neemt de druk op de woningmarkt toe. Daar waar de druk eerst in de grote gemeenten met een historisch centrum toenam, zien we nu de druk op de gemeenten daar omheen het hardst stijgen. Steeds meer mensen vestigen zich in onze gemeente. Dit leidt – samen met de behoefte van de eigen inwoners - tot een aanzienlijke woningbehoefte. Dit wordt versterkt door de trend dat senioren steeds langer zelfstandig wonen. Dit geldt ook voor steeds meer bijzondere groepen (zoals ggz-cliënten en jeugdzorg). Zij stromen hun instelling uit en de gemeente is verantwoordelijk voor hun huisvesting. Zij krijgen een sociale huurwoning toegewezen.

De gemeente en haar partners zijn onvoldoende in staat om de komende jaren in de groeiende behoefte te voorzien. Er zijn te weinig woningbouwlocaties. De resterende locaties zijn inbreidings- en transformatielocaties, waarbij planontwikkeling relatief ingewikkeld en traag is. Gevolg is dat er verdringing ontstaat. Woningprijzen stijgen, mensen stromen de sociale huurmarkt niet uit omdat koop te duur is en het aanbod middeldure huurappartementen beperkt is. Starters komen door een gebrek aan vrijkomende woningen niet aan de bak. Mensen die het zich niet kunnen permitteren om een duurdere woning te kopen of huren, hebben nauwelijks nog kans op een woning.

In de volgende paragrafen geven we aan hoe de kwantitatieve en kwalitatieve opgave eruit ziet.

2.1. Kwantitatieve opgave: te weinig ruimte om in de behoefte te voorzien

Komende drie jaar zijn de tekorten nog relatief beperkt

De komende drie jaar is er behoefte aan ten minste 560 woningen per jaar. Een belangrijk deel van deze behoefte landt in de kern Alphen aan den Rijn. Om dit aantal te realiseren is een plancapaciteit van 760 woningen per jaar nodig, omdat in de praktijk niet alle plannen gerealiseerd worden. In totaal hebben we voldoende plannen, maar niet in de kern Alphen.

	Behoefte: gemiddeld aantal woningen per jaar	Benodigde jaarlijkse plancapaciteit (rekening houdend met 30% planuitval)	Beschikbare plancapaciteit, gemiddeld per jaar
Aarlanderveen	5 tot 10	10	10

Alphen aan den Rijn	400	550	490
Benthuizen	20	25	25
Boskoop	70	100	115
Hazerswoude-Dorp	20	25	35
Hazerswoude-Rijndijk	25	30	50
Koudekerk aan den Rijn	10	15	20
Zwammerdam	5 tot 10	10	15*

* De gemiddelde productie in Zwammerdam wordt pas vanaf 2021 gehaald.

Maar daarna loopt het tekort in de kern Alphen flink op

Kijken we verder vooruit, dan zien we dat de woningbehoefte flink toeneemt. Nieuwe prognoses leiden tot een aanzienlijk hogere woningbehoefte dan eerder werd voorzien. Dit hangt samen met een fors vestigingsoverschot: met name in de kern Alphen vestigen zich (veel) meer mensen dan er vertrekken. Voorlopige cijfers ramen in de hele gemeente een behoeftegroei van 5.000 woningen tot 2030 en ten minste 6.600 woningen tot 2040. In de kernen zullen we voldoende in de behoefte kunnen voorzien, zij het met de nodige inspanning. In de kern Alphen is dit niet het geval. Om in de behoefte te voorzien zouden we 4.900 woningen nodig hebben tot 2030, oplopend tot 6.500 woningen tot 2040. Op de huidige woningbouwlocaties en de resterende zoeklocaties, kunnen we maximaal 3.990 woningen bouwen. In de periode tot 2030 komen we in de kern Alphen al 1.000 woningen te kort, oplopend naar 2.500 woningen.

Tabel 1 Raming woningbehoefte afgezet tegen de ruimte voor woningbouw

Woningbehoefte	Periode	Groei aantal huishoudens	Benodigde plancapaciteit	Ruimte voor woningbouw:
Behoefte in kern Alphen	2019-2030	3.800	4.900	3.990*
	2019-2040	4.300-5.000	5.590-6.500	3.990*
Behoefte in kleine kernen	2019-2030	1.200	1.550	2.170**
	2019-2040	1.350-1.600	1.750-2.100	2.170**

Bron: WBR provincie Zuid-Holland, PEARL (voorlopige cijfers), CBS, 2019

* Dit betreft de huidige woningbouwplannen én de resterende kansen voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De zoeklocaties van het Perspectief landschap en stad zijn niet in deze cijfers opgenomen.

** Dit betreft de huidige woningbouwplannen

Waar komt die instroom ineens vandaan?

Jarenlang waren vestiging en vertrek in balans. Een aantal trends hebben hier verandering in gebracht. Er is sprake van een trek naar de Randstad, o.a. vanwege de wens om nabij plaatsen met veel werkgelegenheid te willen wonen. De druk liep in eerste instantie op in de grotere steden. Het aanbod woningen droogt hier op, terwijl er te weinig woningbouwplannen zijn om in de behoefte te voorzien. Hierdoor stijgen woningprijzen en gaan mensen op zoek naar alternatieven. Alphen aan den Rijn vormt met haar goede voorzieningenniveau en nu nog relatief betaalbare woningen een alternatief. Dit is terug te zien in de herkomst van de vestigers, vooral vanuit Leiden en Haaglanden is de instroom omvangrijk.

2.2. Druk op de sociale huurmarkt loopt op

Een aantal ontwikkelingen leiden tot de groei van groepen die een beroep doen op de sociale huurmarkt. Zonder nieuwbouw leidt dit tot verdringing. Steeds meer groepen krijgen voorrang bij woningtoewijzing. Dit gaat ten koste van de slagingskansen van 'regulier woningzoekenden'. Om dit te voorkomen zijn er in de periode 2019 t/m 2025 maar liefst 1.150 extra sociale woningen nodig. Hierna neemt de benodigde voorraad mogelijk iets af. Daarnaast zijn er onzelfstandige woningen en een aantal complexen voor bijzondere groepen nodig.

Huidige situatie op de sociale huurmarkt: druk fors toegenomen

Woningzoekenden met een inkomen tot € 38.035 zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het betreft vooral alleenstaanden (67%) en tweepersoonshuishoudens (27%). Ruim de helft van de actief woningzoekenden zijn huishoudens tot 35 jaar.

Hun kansen op een woning dalen hard. Het aantal vrijkomende woningen daalde in de periode 2016 - 2018 van 1.005 naar 713. Daar komt bij dat steeds meer woningen direct worden toegewezen aan bijzondere groepen, mensen met urgentie en statushouders. Ramingen gaan uit van 180 woningen die direct worden toegewezen. Dit zijn 25 tot 30 procent van de vrijkomende woningen. Met name bij kleine appartementen loopt de druk hoog op: deze zijn nodig voor de huisvesting van bijzondere groepen, maar ook het geliefdste product van jonge huishoudens.

Terwijl het aantal vrijkomende woningen afnam, groeide het aantal actief woningzoekenden in twee jaar met ca. 600 personen tot 3.897. De gemiddelde wachttijd die nodig is voor een huurwoning, is bij Woonforte dan ook toegenomen van 5,6 tot 7,6 jaar. In de kleinere kernen (bezit Habeko Wonen) ontwikkelde het zich van 4,6 tot 6,8 jaar.

Oorzaken behoeftegroei

De oorzaak voor de oplopende spanning op de sociale huurmarkt is tweeledig: 1) door een groeiende behoefte en 2) door vermindering van de doorstroming binnen de sociale voorraad en uitstroom naar de koopmarkt.

De behoefte groeit doordat de inkomensdoelgroep groeit. Daarnaast worden steeds minder zorgbehoevende inwoners in een instelling gehuisvest. Zij worden in toenemende mate gehuisvest in een sociale huurwoning. Door stijgende woningprijzen is een koopwoning voor jongvolwassenen steeds minder vaak een alternatief. Dit wordt versterkt door de trend dat zij in steeds mindere mate over een vast arbeidscontact beschikken, waardoor een hypotheek niet of moeilijk is te krijgen.

Door de hoge prijs van koopwoningen stagneert doorstroming uit de sociale huursector. De stagnatie wordt verder versterkt doordat ouderen steeds langer zelfstandig willen, kunnen en moeten wonen.

We omschrijven een aantal dominante ontwikkelingen die voor de behoefte aan sociale huurwoningen bepalend zijn.

Ontwikkeling 1: Huisvesting bijzondere groepen: groter beroep op betaalbare huurappartementen

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 mensen met een verstandelijke beperking of ernstige psychische aandoeningen in een kwetsbare sociale situatie. Zij zijn in de regel niet in staat om in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien, of te deze te behouden zonder ondersteuning. Denk hierbij aan inwoners met ernstige psychische problemen; dak- en thuislozen; inwoners met een licht verstandelijke beperking; jongeren die uitstromen uit de intramurale jeugdhulp; ex-gedetineerden en overige inwoners met zelfredzaamheidsproblemen.

Om zelfstandig wonen te bewerkstelligen, stromen bijzondere groepen minder snel een instelling in en ook eerder uit naar een zelfstandige woning. De groep die is klaargestoomd om zelfstandig te gaan wonen, krijgt via de "contingentregeling" een sociale huurwoning toegewezen, al dan niet met verplichte begeleiding. Daarnaast is er ook een groep die tussen wal en schip valt. Zij hebben problemen met zelfredzaamheid, kunnen zich niet goed redden op de woningmarkt maar hebben wel huisvesting nodig. Voor deze "wal-en-schip-groep" is er nog geen regeling voor woningtoewijzing. Het is waarschijnlijk dat ook deze groep in de toekomst voor de contingentregeling in aanmerking zal komen. De huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen groeit en zij zijn gezien hun lage inkomen aangewezen op (kleine) betaalbare sociale huurwoningen.

Naast deze regeling voor bijzondere groepen, zijn er inwoners die met spoed op zoek zijn naar een woning. Indien zij dit niet zelfstandig kunnen, krijgen zij via de urgentieregeling gedurende een half jaar voorrang bij het reageren op vrijkomende huurwoningen. De eisen om in aanmerking te komen voor de urgentieregeling zijn streng. Enkel in aanmerking komen mensen die te maken hebben met medische /psychosociale problematiek in relatie met de woning; financiële teruggang; acute dreigende dakloosheid met kind; uitstroom uit de vrouwenopvang of bij het verlenen van mantelzorg. In bijzondere situaties kan de hardheidsclausule toegepast worden. We gaan er vanwege de strenge eisen niet van uit dat meer woningen voor deze regeling nodig zijn (ca. 35 woningen per jaar).

Tabel 2 Jaarlijkse behoefteberaming bijzondere groepen 2019-2023

Groep	Opgave 2018	Jaarlijkse opgave 2019-2023
Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang, jeugdzorg en licht verstandelijk beperkten (contingentregeling)	37 zelfstandig	39 zelfstandig 8 onzelfstandig
Urgent woningzoekenden (Urgentieregeling)	32 zelfstandig	35 zelfstandig
Wal-en-schip-groep (nog geen woningtoewijzings-regeling, wel problemen zelfredzaamheid) -	-	50 zelfstandig 25 onzelfstandig
Totaal (afgerond)	72 zelfstandig	120 zelfstandig 35 onzelfstandig

Jaarlijks zullen er 120 zelfstandige woningen worden toegewezen aan bijzondere groepen, dit zijn er 50 meer dan voorheen. Daarnaast zijn er nog eens 35 onzelfstandige eenheden nodig. Tot 2026 betekent dit dat er 350 zelfstandige woningen extra nodig zijn, als we willen dat er geen verdringing van andere woningzoekenden plaatsvindt. We verwachten in deze periode in totaal ongeveer 80 onzelfstandige eenheden nodig te hebben, omdat deze tijdelijk (2 jaar) worden verhuurd. Bijzondere groepen zijn vooral georiënteerd op de kern Alphen.

De huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen legt een aanzienlijk beslag op de beschikbare sociale huurvoorraad. Bijna 20% van de vrijkomende huurwoningen zijn nodig voor de huisvesting van de bijzondere groepen. Het aantal vrijkomende huurwoningen daalt momenteel echter aanzienlijk, waardoor het aandeel woningen dat niet beschikbaar komt voor overige woningzoekenden groeit. Doordat bijzondere groepen vooral aangewezen zijn op kleine, betaalbare huurappartementen, kan het aandeel van dit woningtype dat direct aan bijzondere groepen wordt toegewezen oplopen tot 30%. Dit conflicteert met de belangen van starters en jonge huishoudens; de grootste groep die op de sociale huurmarkt terecht wil komen en is ook gericht op met name appartementen en gezinswoningen.

Indien we de behoefte doen landen in de kernen loopt hier de druk op goedkope en betaalbare appartementen hier nog verder op. In de kernen is het lastig om in de behoefte aan kleine appartementen te voorzien. Deze zijn beperkt voorradig en komen als gevolg hiervan nauwelijks vrij. Door deze toe te wijzen aan bijzondere groepen ontstaat een concentratie en trekken regulier woningzoekenden aan het kortste eind.

Behoeftte aan specifieke complexen

Naast de opvang van de structurele groei, is het nodig om locaties voor eenmalige opgaven te realiseren. Voor de volgende groepen zoeken we naar locaties:

Tabel 3 Eenmalige huisvestingsbehoefte bijzondere groepen

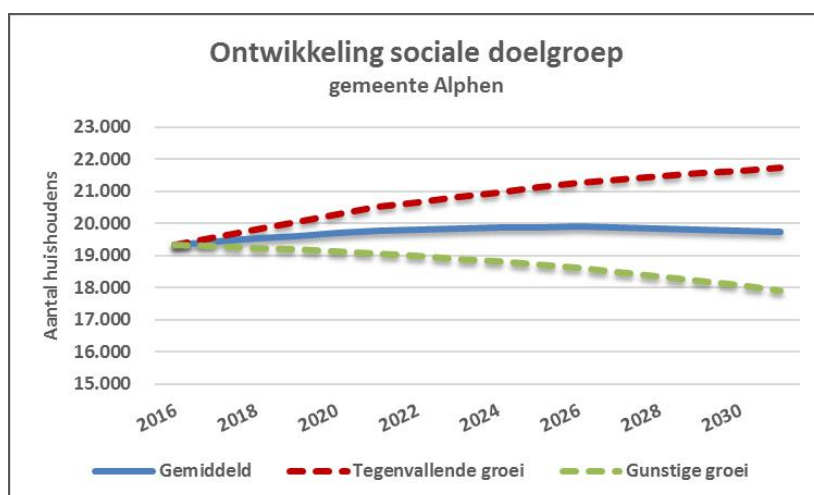
	Enmalige behoefte
Lichte verstandelijke beperking (waar een problematische woonsituatie ontstaat)	6 onzelfstandige trainingswoningen
Overlast huurders / laatste kans	6* woningen / Space boxen
Ouderinitiatiefgroep jongeren met Autisme Spectrum Stoornis	10-12 woningen geclusterd
Respijthuis	5 plaatsen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

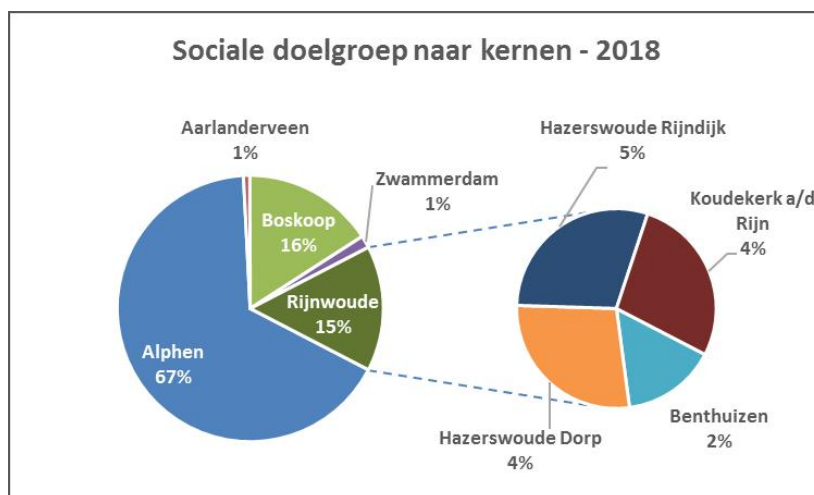
* Er zijn momenteel drie spaceboxen gerealiseerd.

Voor een locatie voor maatschappelijke opvang, is een minimale omvang van minstens 20 tot 25 plaatsen nodig. Het ligt voor de hand dit in Alphen-stad te realiseren, ook al omdat het grootste deel van de instroom in de huidige locatie voor maatschappelijke opvang te Leiden, ook uit Alphen-stad komt. Bij de trainingswoningen, geclusterde woningen en maatschappelijke opvang is een gemeenschappelijke ruimte noodzakelijk.

Ontwikkeling 2. Groei van de inkomensdoelgroep sociale huur

De omvang van de doelgroep groeit. Dit zijn inwoners die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De groei is afhankelijk van de economische ontwikkeling. Wij gaan uit van een gematigd economisch scenario (gemiddeld 0,4% economische groei). De doelgroep groeit in dit scenario met 700 huishoudens tot 2026, waarna de groep mogelijk iets afneemt tot 2030. De keuze voor het gematigde scenario is mede ingegeven door de trend dat inkomensontwikkeling steeds vaker aan laagopgeleiden voorbijgaat. Zo is het aantal uitkeringen ondanks de economische bloei gestegen van 1.000 in 2009 naar 1.700 in 2018. Bovendien groeit het aandeel senioren. Zij hebben geen mogelijkheid hebben om hun inkomen te verhogen.





Bron: Companen, Woonforte, 2016

Overige ontwikkelingen

Statushouders: gemeenten hebben de verplichting om statushouders te huisvesten. Het aantal varieert, in 2019 dienen we ca. 100 statushouders te huisvesten. In een aantal gevallen gaat het om gezinshereniging, waardoor we jaarlijks zo'n 70 woningen nodig verwachten te hebben. Dit aantal wordt momenteel al gehuisvest, dus tellen we niet mee in het aantal woningen dat extra nodig is.

Achterstand inlopen: de gemiddelde wachttijd is in korte tijd flink opgelopen. Indien we willen dat de wachttijd beperkt wordt tot vijf jaar, zullen er 100 woningen nodig zijn. De Regionale Woonagenda – waarin deze berekening is gemaakt – ging uit van 80 woningen, maar was gebaseerd op de Woningnetrapportage over 2016. De schaarste is inmiddels aanzienlijk toegenomen.

Stadsvernieuwingssurgentie: voor verhuizingen als gevolg van herstructurering, zoals de 171 sociale huurwoningen in het Rode Dorp, wordt een beroep op de sociale voorraad gedaan. Inwoners krijgen voorrang bij woningtoewijzing, waardoor er minder woningen voor regulier woningzoekenden vrij komen. Door de verduurzamingsopgave zullen dit soort situaties zich vaker gaan voordoen. Deze vraag is niet structureel, maar wel om rekening mee te houden de eerstvolgende jaren.

Raming behoefte sociale huur

Wanneer we de hiervoor geschetste ontwikkelingen vertalen in de groei van de behoefte, komen we op 1.150 extra woningen uit in de periode 2019 t/m 2025. Ongeveer 70% van de vraag landt in de kern Alphen; 800 woningen.

Doelgroep	Behoefteontwikkeling 2019 t/m 2025
Bijzondere groepen	350
Inkomensdoelgroep	700
Achterstand inlopen	100
Totaal zelfstandige woningen	1.150

Daarnaast zijn er voor bijzondere groepen met specifieke huisvestingsbehoefte 6 locaties en 3 space-boxen nodig. Voor de uitstroom uit instellingen zijn nog eens 80 onzelfstandige eenheden nodig.

2.3. Behoeft van 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.

Tabel 4 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.

Om te voorzien in de groeiende behoefte aan geclusterde woonvormen zal er nieuwbouw moeten plaatsvinden. Op basis van een woonwensenanalyse en gesprekken met woonzorgaanbieders, gaan wij ervan uit dat van de toe te voegen geclusterde seniorenwoningen circa 40% een sociale huurwoning zal moeten zijn. Het andere deel zal moeten bestaan uit woningen in de vrije sector (koop en huur). Een belangrijk deel van de senioren woont in een reguliere woning en blijft daar tot op hoge leeftijd wonen, vaak omdat zij dat willen, soms omdat hun zorgvraag niet zwaar genoeg is om in een zorginstelling te mogen wonen. Op dit moment wonen ruim 11.000 65+huishoudens in de gemeente in een reguliere, niet-geclusterde woning. Over tien jaar zijn dit er ca 14.000, en weer tien jaar later 16.000. Dit stelt eisen aan de woning en woonomgeving, die idealiter geschikt zijn voor senioren. Een aanzienlijk deel van de senioren woont nu in een woning die niet geschikt is. Dit zal niet in alle gevallen tot problemen leiden - sommige ouderen zijn immers nog zeer vitaal en gezond, anderen zijn tevreden met hun woning ondanks het feit dat zij de trap niet meer op kunnen. Een risico is echter dat een oudere na een val of plotselinge achteruitgang van de gezondheid op stel en sprong moet verhuizen, en daardoor weinig keuze heeft voor een nieuwe woonplek.

Gewenste kwaliteit

Van de jongere senioren (55-75 jaar) die willen verhuizen, zoekt iets meer dan de helft een koopwoning. Bij de groep van 75 jaar en ouder verschuift de vraag naar de huursector. Voor beide leeftijdsgroepen geldt dat de vraag naar huurappartementen voor het overgrote deel een vraag is naar sociale huurappartementen (met een huur onder de huurtoeslaggrens). Een ander opvallend gegeven is dat van de verhuisgeneigde 55 tot 75-jarigen nog ruim de helft op zoek is naar een gezinswoning, terwijl de vraag van 75+'ers vrijwel volledig gericht is op appartementen. In alle gevallen geldt dat senioren kritisch zijn. De kwaliteit van een seniorenwoning moet echt goed zijn en lage woonlasten hebben, willen ze verhuizen.

2.4. Behoeft van overige groepen

De woningbehoefte komt natuurlijk niet alleen van bijzondere groepen, senioren en lage inkomensgroepen. Ook andere groepen zoeken een woning. In het kort schetsen we de behoefte van de groepen die nog niet aan bod zijn gekomen:

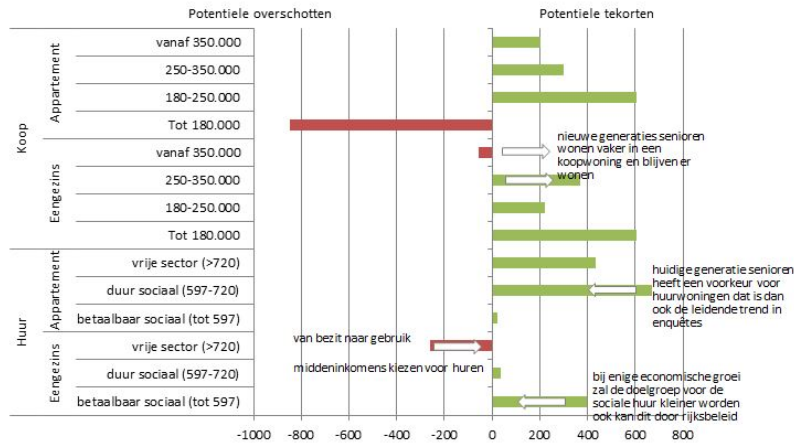
- **Koopstarters:** de vraag van koopstarters richt zich in het bijzonder tussen € 180.000 en € 250.000. Zij willen, zo leert de ervaring, beginnen in een volwaardige rijwoning. De behoefte aan kleine appartementen tot € 180.000 is aanwezig, maar beperkt.
- **Doorstromers op de koopwoningmarkt:** de 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.

3. Confrontatie vraag en aanbod: mismatch

Door de woningbehoefte te confronteren met het aanbod en de woningbouwplannen, ontstaat zicht op de tekorten en overschotten op de woningmarkt van Alphen aan den Rijn. Onderstaande figuur geeft een beeld van de huidige druk op de woningvoorraad. Ook al is dit weergegeven met getallen, de figuur moet gezien worden in richtingen. Hierbij geeft het model aan waar de druk op de woningvoorraad momenteel het grootst is: in wat voor woning wil men het liefst wonen. Met pijlen worden trends geduid. Let wel, dit is een wensbeeld; het model laat zien dat als iedereen zijn verhuiscens zou kunnen verzilveren, er een overschot aan goedkope koopappartementen zou ontstaan. In de praktijk staan deze woningen uiteraard niet leeg, zeker niet in deze gespannen woningmarkt. (In het afwegingskader

woningbouw, dat te zien is als kader naast deze woningmarktstrategie, wordt uitgebreider stilgestaan bij de woningbehoefte.)

Figuur 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). Noot: de prijsgrenzen zijn geactualiseerd naar prijspeil 2019.

- Er is een tekort is aan betaalbare huurwoningen.
- Het aanbod vrije-sector-huurappartementen (boven € 720) is onvoldoende, het aanbod eengezins-huurwoningen in dit segment lijkt voorsnog voldoende.
- 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. Noot: ten opzichte van 2016 is de behoefte aan duurdere woningen gegroeid.
- Juist aan goedkope appartementen is er een potentieel overschot; de markt in dit segment is relatief ontspannen.
- Al met al bevestigt dit overzicht de behoefte aan spreiding over woningtypen, financieringscategorieën en prijsklassen.

Sociale huur: productie van huurwoningen blijft achter

Het aantal geplande sociale huurwoningen blijft fors achter op de behoefte, zij het dat dit tekort zich beperkt tot de kern Alphen. Dit is precair, omdat juist de meeste bijzondere groepen zich op de kern Alphen richten. Directe woningtoewijzing aan deze groepen leidt in dit geval direct tot verdringing van andere groepen. Op korte termijn zijn extra sociale huurwoningen nodig.

Tabel 5 Geraamde behoefte aan sociale huurwoningen versus het aantal geplande woningen 2019 t/m 2025

	Behoefte	Verwachte realisatie tot 2026	Vershil
Kern Alphen	800	400	-400
Kleine kernen	350	360	+10

Een deel van het programma voor toekomstige plannen is nog niet bekend is, de realisatie kan hoger uitkomen. Hierop dient dan wel vol ingezet te worden. Vanwege de hoge grondkosten is het soms moeilijk om op inbreidings- transformatielocaties voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

Senioren: onvoldoende projecten voor intensieve zorg

Bij ieder bouwproject verlangt dat woningen levensloopgeschikt worden gerealiseerd. Hiermee wordt in de behoefte aan seniorenwoningen redelijk voorzien. Met name in de kern Alphen, omdat hier het merendeel van de plannen uit appartementen bestaat.

Echter, geclusterde woonvormen waarin of waar in de nabijheid zorg geleverd wordt, zijn nauwelijks nog gepland. Met name in de behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij en woonvormen voor dementiezorg dient urgent voorzien te worden. Dit kan via nieuwbouw. Gezien de beperkte ruimte voor woningbouw, is het kansrijker om de zorg nabij plekken te brengen waar al veel senioren wonen, huurwoningen te labelen voor senioren en woonzorgvastgoed dat nu niet specifiek is ingericht voor mensen met dementie, in te zetten voor deze doelgroep.

Tabel 6 Geplande woon-zorgprojecten voor senioren

Kern	Naam project	Zorgaanbod	Aantal woningen
Alphen aan den Rijn	Rijnzate	Lichamelijk en dementie	85
	Martha Flora Ambonstraat	Dementie	27
Boskoop	September	Dementie	Ca. 20

Marktopgave per kern

Per kern geven we aan wat de belangrijkste marktopgaven zijn.

Kern Alphen

Het woningmarktonderzoek schetst de marktsegmenten die beperkt aanwezig zijn:

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

- De behoefte in de kern Alphen bedraagt voor ongeveer de helft uit stedelijke woonmilieus en de andere helft uit suburbane woonmilieus. Bij de huidige plannen is de verhouding 2100 stedelijk en 950 suburbaan woonmilieu. Hier ontstaat een mismatch.
- **Het aandeel sociale huur is voorsnog te laag.**
- Driekwart van het reeds bekende programma bestaat uit appartementen (1320 appartementen, 420 eengezinswoningen, rest van de plannen nog niet concreet). 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 behoefte is nadrukkelijk aanwezig. Gezinnen trekken hierdoor aan het kortste eind. Voor senioren die zelfstandig willen wonen is dit gunstig, zeker omdat een belangrijk deel van de appartementen in de buurt van voorzieningen wordt gerealiseerd (stationsomgeving, Rijnhaven, stadshart).

Boskoop

De marktsegmenten die beperkt aanwezig zijn:

Huur	Sociale huurwoningen, met name eengezinswoningen Vrije-sector-appartementen, levensloopgeschikt, tot € 900
Koop	Eengezinswoningen, gevarieerd prijsniveau

- De programmering ligt op kortere termijn in lijn met de behoefte. 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.
- 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.

Benthuizen, Hazerswoude Dorp en Rijndijk, Koudekerk aan den Rijn

De marktsegmenten die beperkt aanwezig zijn:

Huur	Gevarieerd programma sociale huur, nadruk op eengezinswoningen en seniorenwoningen (zowel grondgebonden als appartementen)
Koop	Gevarieerd programma eengezinswoningen Seniorenwoningen (zowel grondgebonden als appartementen)

- Er zijn ogenschijnlijk meer woningen geprogrammeerd dan nodig voor de eigen behoefte (Benthuizen uitgezonderd). In Hazerswoude Rijndijk is dat geen probleem omdat hier de regionale woningbehoefte kan worden opgevangen. In Koudekerk is het zaak door te pakken met de woningbouwplannen. In overige kernen dient vinger aan de pols gehouden te worden om overprogrammering te voorkomen.
- De realisatie van goedkope en betaalbare koopwoningen vraagt aandacht, net als seniorenwoningen
- Er zijn voldoende sociale huurwoningen gepland.

Aarlanderveen, Zwammerdam

De marktsegmenten die beperkt aanwezig zijn:

Huur	Beperkt programma, in Aarlanderveen is 25% sociaal geen norm
------	--

- In Aarlanderveen voldoet het nieuwbouwprogramma qua aantallen op korte termijn. In Zwammerdam is het zaak de kansen voor woningbouw te lichten.
- De focus ligt op goedkope en betaalbare eengezinswoningen. In Zwammerdam is aandacht voor seniorenwoningen nodig.

4. De woningmarktstrategie

De woningmarktprognoses zijn zo groot en de druk loopt zo snel op, dat we op korte termijn maatregelen moeten nemen.

1. Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen

Omdat de druk op de sociale huurmarkt zeer snel oploopt, doordat het gat tussen huur en koop te groot is geworden, het aantal woningzoekenden groeit, er grotere bijzondere groepen zijn voor wie direct een woning wordt geregeld;

En het aantal concrete locaties waar sociale woningbouw gepland is, zeer klein is,

Benut de gemeente al haar mogelijkheden die er zijn om versneld het aanbod sociale huurwoningen te vergroten.

Maatregelen:

1. De gemeente eist bij woningbouwprojecten in principe dat 25% van de woningen als sociale huurwoning wordt gerealiseerd, geldend voor alle nieuwe projecten vanaf besluitvorming Woonagenda Holland Rijnland 2017 (vastgesteld voorjaar 2018). Deze eis is voorwaardelijk voor wijziging van een bestemmings- dan wel omgevingsplan. Binnen dit aandeel kan privaatrechtelijk overeengekomen worden dat er eenheden voor bijzondere groepen gerealiseerd worden.
2. Daarnaast eist zij dat 10% van de woningbouwplannen voor middeninkomens worden gerealiseerd. Dit zijn middenhuurwoningen (huur tot € 900) of goedkope koopwoningen (tot € 200.000). Hiervoor benutten we een doelgroepenverordening, die regelt hoe lang woningen voor de doelgroepen beschikbaar blijven.
3. We zetten een vereveningsfonds in waarin de ontwikkelende partijen een financiële bijdrage storten indien op de woningbouwlocatie echt geen sociale huur haalbaar is. De opbrengt wordt gebruikt om op andere locaties het tekort te compenseren.
4. We benutten locaties voor tijdelijke woningbouw. Dit kan ook om locaties gaan waar we voorheen geen woningbouw wilden. Te denken valt aan het talud op de Burg. Buins Slotsingel of groenstroken.
5. Eigen grond of vrijkomende locaties in bezit van de gemeente, reserveren we in eerste instantie voor sociale woningbouw of complexen voor bijzondere groepen. De gemeente accepteert dat dit kan betekenen dat er een lagere grondopbrengst worden gerealiseerd om dit mogelijk te maken.
6. We prioriteren doelgroepen die het urgentst aan een woning geholpen moeten worden.
7. We benutten de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zoveel mogelijk, om spoedzoekers te faciliteren. Met de corporaties kijken we welke delen van de voorraad hiervoor geschikt zijn. In principe zijn dit de minder courante complexen. Hierbij zorgen we dat er voldoende plekken vrijkomen voor doorstroming.
8. Gemeente, zorgorganisaties en corporaties gaan actief op zoek naar mogelijkheden om complexen voor bijzondere groepen te realiseren. Bij ieder woningbouwinitiatief wordt gekeken of de realisatie van dergelijke complexen haalbaar is. Transformatie van bestaand vastgoed ligt het meeste voor de hand.
9. In prestatieafspraken spreken we af dat corporaties de beschikbaarheid van de woningvoorraad doen toenemen met gemiddeld 165 woningen per jaar: 115 in de kern Alphen en 50 in de kleinere kernen. Dit zal veelal via nieuwbouw gebeuren, maar kan ook via bijvoorbeeld transformatie en doorstroming. Verkoop van corporatiewoningen is enkel toegestaan, indien de corporaties kunnen aantonen dat de beschikbaarheid met de genoemde aantallen groeit.

2. Vergroten van de voorraad seniorenwoningen

Omdat de gevolgen van vergrijzing vragen om voldoende woningen voor ouderen, maar tegelijkertijd de ruimte voor de bouw van seniorenwoningen (met zorg) beperkt is,

Vergroot de gemeente de voorraad seniorenwoningen op plekken die daarvoor geschikt zijn

Maatregelen:

1. We reserveren de locaties rondom het Bospark en Klompenmaker (Noorderbrink) voor de bouw van seniorenwoningen, ook met een zwaardere zorgvraag. Hier zijn al veel voorzieningen aanwezig, die zo beter benut worden. Ook kan "geleund" worden op de zorg die in de bestaande seniorencomplexen geleverd wordt.
2. We zorgen dat in iedere kern een locatie voor wonen met 24-uurszorg voor senioren is.
3. We zorgen dat zorg nabij wordt gebracht op locaties waar veel senioren wonen. Zo kunnen senioren vanuit een reguliere woning zorg ontvangen en kunnen naar een ontmoetingsfunctie.

4. We stimuleren doorstroming maar accepteren het als senioren niet willen verhuizen. We stoppen met de "blijvend thuis"-lening. We ondersteunen corporaties in het stimuleren van de doorstroming van senioren naar een geschikte woning, om zodoende huurwoningen vrij te spelen.
5. Via het afwegingskader woningbouw zorgen we ervoor dat woningen levensloopgeschikt gebouwd worden. We monitoren per kern of er voldoende seniorgeschikte woningen gerealiseerd worden en passen plannen aan als dit niet het geval is.

4. Ruimte voor woningbouw creëren

Omdat de resterende plancapaciteit kleiner is dan de behoefte,
Creëert de gemeente ruimte voor woningbouw

Maatregelen:

1. De gemeente maakt haast met het zoeken van locaties voor woningbouw, ook buiten bestaand stedelijk gebied. Uit het Perspectief Landschap en stad zal blijken welke hiervoor het meeste geschikt zijn. Zij zoekt hiervoor zo spoedig mogelijk afstemming met provincie en andere belanghebbenden. (Besluitvorming over de uiteindelijke locatie(s) vindt te zijner tijd plaats in de raad.)
2. De gemeente start een bouwberaad, waarin zij samenwerkt met ontwikkelende partijen om woningbouwprojecten beter af te stemmen, kansen beter in kaart te brengen en woningproductie te versnellen.
3. De gemeente onderzoekt hoe zij de procedures en processen ten aanzien van woningbouw kan verkorten en vereenvoudigen.
4. Indien zich een kans voordoet om onder gunstige condities grond aan te kopen voor woningbouw, benut de gemeente deze kans.

Vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare raadsvergadering van 18 juli 2019,

de griffier, de voorzitter,

dr. J.A.M. Timmerman, mr. drs. J.W.E. Spies