

## Woonvisie 2021-2025

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021, en gehoord de beraadslagingen over de amendementen in de raadsvergadering van 27 januari 2022, besluit:

De Woonvisie 2021-2025 vast te stellen.

### 1 Inleiding

Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie in 2016 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Alphenaren komen moeilijker aan een woning. Zeker voor huishoudens met een laag of middeninkomen is dit het geval. Ook is veel regelgeving veranderd, en heeft de gemeente meer verantwoordelijkheid gekregen voor nieuwe doelgroepen. Kortom, het is tijd voor een nieuwe Visie om deze nieuwe realiteit een plek te geven in het lokale beleid. Een visie die uitgaat van de gedachte dat een combinatie van meerdere ingrepen nodig is om de woningmarktproblematiek te verlichten zodat het voor iedereen goed wonen is in Alphen aan den Rijn.

*“Een groene gemeente met lef”*. Dat is de toekomst van de gemeente volgens de nieuwe Omgevingsvisie. Van de Greenport en de Groene Hartkwaliteiten van het landschap tot in de groene wijken en kernen, zowel fysiek als in de zin van verduurzaming. De gemeente heeft grote ambities. Ook op het gebied van wonen. Voor u ligt een nieuwe visie op het Wonen in Alphen aan den Rijn die dit weerspiegelt. In deze visie geven wij aan hoe wij ons op het gebied van wonen door willen ontwikkelen tot een *knooppunt van landschap en stad met vitale kernen*. Deze uitdagingen pakken wij aan door te innoveren, experimenteren en te vernieuwen. Oftewel, met 'Lef' werken aan een toekomstbestendige woonomgeving.

### Proces

Als eerste stap is een contourennotitie opgesteld op basis van bureauonderzoek, gesprekken met corporaties en huurdersorganisaties. Deze notitie geeft de thema's, ambities en opgaven voor de woonvisie weer. Na vaststelling in de Raad is in verschillende sessies met de gemeenteraad, stakeholders en bewoners de visie verder uitgewerkt en vertaald naar de verschillende kernen. Tegelijkertijd heeft de gemeente samen met het Marktplatform Alphen aan den Rijn (MAR) een woonakkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over hoe we als gemeente en partners de opgaven uit deze woonvisie gaan realiseren.

### Bouwen op bestaand beleid

De focus in de woonvisie ligt op het thema 'wonen', maar in de visie worden de noodzakelijke verbindingen met relevante aanpalende thema's gelegd:

- *Aansluiting bij en aanvulling op de regionale opgave*: In de hele regio ligt er een forse uitdaging rond woningbouwopgave en versnelling, betaalbaarheid en bijzondere groepen.
- *Sectoraal beleid op aanpalende thema's als Economie, Mobiliteit, Duurzaamheid, Leefbaarheid, Sociaal Domein*: De woonvisie is echter geen vervanging van het sectorale beleid op deze aanpalende thema's. Wel verbindt de visie deze onderwerpen met het thema wonen, en agendeert zij de gewenste uitwerking voor aanpalende sectoren.
- *Wijk- en dorpsgericht werken*: wonen is voor inwoners een belangrijk onderwerp. Inwoners beleven het wonen niet op gemeentelijk niveau, maar binnen hun wijk of dorp. Een prettig woon- en leefklimaat in de wijken en dorpen is essentieel. De woonvisie geeft richtingen aan voor het wonen in de wijken en dorpen, die in wijk- en dorpsvisies verder uitgewerkt worden. De woonvisie geeft zo een programmatisch kader voor de gewenste ontwikkeling van de gemeente.

*Figuur 1: Essentieschets Alphen aan den Rijn 2030-2040*



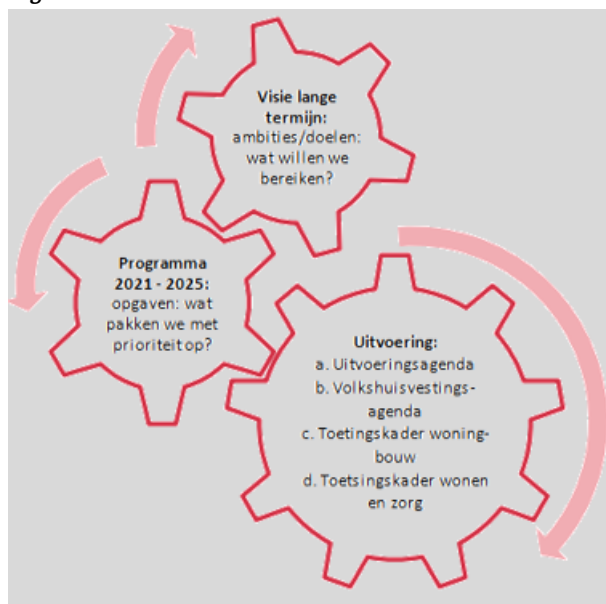
Bron: Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn)

### Cirkels van invloed

De woonvisie beschrijft de opgaven op de verschillende inhoudelijke thema's en gaat dus ook in op het uitvoeringsproces. Deze uitwerking doet de gemeente meestal niet alleen. Dit vraagt om het creëren van 'allianties' onder andere vormgegeven in een woningbouwakkoord dat uitvoeringsafspraken bevat over de realisatie van het nieuwbouwprogramma, als over de (aanpassing van) bestaande voorraad. De woonvisie vormt tevens de basis waarop we met woningcorporaties en huurdersorganisaties (meer)jaarlijkse prestatieafspraken maken.

In de woonvisie wordt focus aangebracht op die thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. We onderscheiden invloed van de gemeente op 3 niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?

Figuur 2: Structuur woonvisie



Figuur 2: Cirkels van invloed



### Actiegericht: Van visie naar concrete uitvoeringsafspraken

De woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie (GOVI) en bevat daarom een deel 'visievorming'. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. Het gaat hierin om de volgende thema's

1. Voldoende bereikbare woningen.
2. Aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met een zorgvraag.
3. Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving.

De woonvisie is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven wordt in de woonvisie een uitvoeringsagenda gekoppeld (zie figuur 2). In de woonvisie wordt de noodzaak geschetst om de stadsranden als locaties voor woningbouw te benutten. Omdat de woonvisie een looptijd heeft tot 2025 en is gericht op de uitvoering in de komende jaren, valt een keuze over deze locaties buiten de scope van de woonvisie. Dit laat onverlet dat de komende jaren de discussie gevoerd moet worden over de stadsranden.

## 2 Visie op wonen in Alphen aan den Rijn: Een groene gemeente met lef

De gemeente Alphen aan den Rijn wil zich ontwikkelen tot een *knooppunt van landschap en stad met vitale kernen*. Door de toenemende druk op de woningmarkt in zowel de grotere kernen als de dorpen komt de vitaliteit van de gemeente onder druk te staan. Ook zorgt de schaarste op de woningmarkt ervoor dat niet iedereen een passende woning kan vinden. Door de strategische ligging in het Groene Hart is de gemeente een populaire woonplek voor jonge gezinnen. Dit verhoogt de druk verder en zorgt voor verdringing van woningzoekenden die nog geen plek hebben, zoals starters op de woningmarkt. Dit vraagt daarom snel extra woningen in alle kernen van de gemeente. Naast de druk op de markt zijn er ook nieuwe opgaven rond van wonen en zorg, nieuwe doelgroepen die zich aandienen, en het verduurzamen en klimaatadaptief maken van de bestaande woningvoorraad. Om adequaat in te kunnen spelen op deze opgaven stelt de gemeente prioriteiten.

### Prioriteit 1: snel realiseren extra nieuwe woningen

Als gemeente zetten we vol in op het realiseren van nieuwe woningen. Met versnelling voor de korte termijn om de opgelopen achterstanden versneld in te halen. Voor de korte termijn zetten we in op samenwerking met marktpartijen en corporaties om woningproductie naar een hoger plan te tillen. Dit doen we in het samenwerkingsverband Marktplatform Alphen aan den Rijn (MAR). We versnellen daarmee bekende locaties en zoeken tegelijkertijd naar nieuwe locaties, zodat er continuïteit is in woningbouwontwikkeling. Kansen liggen er in de Gnephoek en Noordrand en door organische ontwikkelingen rondom de dorpen; in het bijzonder ook de dorpen waar de afgelopen jaren nauwelijks gebouwd is.

Wij onderzoeken daarbij met de marktpartijen de inzet van nieuwe technieken, om zo het bouwtempo op te kunnen schroeven: door slimmer bouwen, meer bouwen.

### Prioriteit 2: doorstroming stimuleren voor passend wonen

Door de druk op de woningmarkt is het voor sommige groepen lastig om een passende woning te vinden. Ouderen en alleenstaanden wonen in een gezinswoning. Jongeren en jonge stellen zijn beperkt in staat om een eerste koopwoning te bemachtigen en blijven daardoor langer thuis of in een huurwoning wonen.

Door doorstroming op de woningmarkt kunnen vraag en aanbod beter bij elkaar gebracht worden. Daarom zetten we in op een woningbouwprogramma gericht op doorstroming: door toevoeging van toegankelijke woningen voor ouderen, en woningen in het middensegment voor jonge stellen/koopstarters. Wij stellen bij woningbouw beperkte aanvullende eisen. De eisen/wensen die we vanuit deze woonvisie neerleggen, hebben vooral betrekking op een passend programma.

In dit programma willen we ook betaalbare, middenhuur en betaalbare koopwoningen opnemen. We weten dat deze woningen zonder aanvullende maatregelen slechts kortdurend beschikbaar zijn voor de doelgroep. Prijzen stijgen immers snel. Daarom gaan we in deze woonvisie uit van de inzet van sturende maatregelen om woningen bij de juiste doelgroepen te krijgen (toewijzingsbeleid) en in de bedoelde segmenten te behouden.

### **Prioriteit 3: flankerende inzet voor een betere woningmarkt**

Volgend op tempo van woningbouw en een passend programma, vragen enkele flankerende opgaven gemeentelijke inzet.

#### **Langer en weer zelfstandig thuis in een geschikte woning**

We vinden het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in de vertrouwde thuisomgeving kunnen wonen en leven. Net als in de rest van Nederland groeit in Alphen aan den Rijn het aantal ouderen. Zij wonen ook als zij zorg nodig hebben steeds vaker thuis. Soms is de huidige woning niet geschikt of geschikt te maken. Hierbij hanteren we het motto: 'langer zelfstandig thuis betekent niet langer zelfstandig in hetzelfde huis'. Dit vraagt toevoeging van levensloopgeschikte en geclusterde woningen nabij zorg, openbaar vervoer en voorzieningen. Naast het realiseren van het juiste aanbod zetten we in op doorstroming. Dit heeft als bijkomend voordeel dat eengezinswoningen vrijkomen voor een nieuwe generatie gezinnen.

Ook is sprake van een uitstroom uit de traditionele geïnstitutionaliseerde woonvormen voor bijzondere groepen zoals de maatschappelijke opvang en de jeugdzorg. Ook voor hen zijn nieuwe passende woonvormen noodzakelijk. Door uitvoering, monitoren en actualiseren van de huisvestingsplannen geven we invulling aan deze woonbehoeften.

#### **Duurzaamheids- en leefbaarheidsvraagstukken**

De omgeving van Alphen aan den Rijn biedt veel groen en ruimte. Ook de kernen hebben gemiddeld genomen een groene uitstraling en de woningvoorraad is doorgaans van een goede kwaliteit. Wel voelen we als gemeente de gevolgen van klimaatverandering. Naast het terugbrengen van de CO<sub>2</sub> uitstoot zijn bodemdaling en hittestress nieuwe problemen die we samen met onze inwoners en partners op moeten pakken. Dit kan door klimaatadaptief te bouwen en circulaire materialen en bouwtechnieken te benutten. In het geval van nieuwbouw is het hierbij wel van belang dat we een stapeling van eisen voorkomen en daarmee onze kwantitatieve doelen voor nieuwbouw missen.

Op het gebied van leefbaarheid hebben de wijken en dorpen elk een eigen karakteristiek. De dorpen en wijken zijn als woonmilieu complementair. De variëteit in de woonomgeving en verschillende karakters moeten dan ook zoveel mogelijk behouden blijven. De diversiteit zal ook nieuwe gezinnen naar de gemeente blijven trekken wat bijdraagt aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. In de programmering is het belangrijk om hier blijvend aandacht aan te besteden en aansluiting te vinden bij deze woonmilieus.

#### **Actieve gemeentelijke rol**

De geschetste woningmarktopgaven vragen een actieve inzet van de gemeente. Een aantal opgaven zal immers niet zonder gemeentelijke regie opgepakt worden. Denk hierbij aan de toevoeging van sociale huur, woningen in het middensegment, wonen met zorg en doorstroming. Deze woningmarktopgaven bieden geen verdienmodel, maar zijn te kenmerken als maatschappelijke opgaven. De gemeente Alphen aan den Rijn wil in samenwerking met bewoners en marktpartijen deze opgaven oppakken. Hierbij zorgen we ervoor dat de lusten en lasten zoveel mogelijk eerlijk worden verdeeld. De ambities uit deze woonvisie zijn daarbij leidend. Om dit voor elkaar te krijgen is een stevige inzet van de gemeente noodzakelijk.

### 3 Thema 1: Voldoende bereikbare woningen

**De druk op de woningmarkt is hoog. Het aanbod op de woningmarkt sluit vaak niet goed aan op de woonwensen en kansen van met name jongeren, middengroepen, minder vermogenden, bijzondere doelgroepen en de vergrijzende bevolking. Er ontstaat zo een tweedeling op de woningmarkt, en daarmee potentieel een verdere tweedeling in de samenleving.**

#### Ambitie:

We behouden onze positie als betaalbare “volledige” gemeente in de Randstad. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor jong, oud, arm en rijk, met verschillende leefstijlen. Alphen aan den Rijn onderscheidt zich binnen de Randstad door deze breedte aan groepen die tot op heden altijd goed hun plek vonden in de gemeente. Door stijgende prijzen en druk op de woningmarkt wordt ook Alphen aan den Rijn eenzijdiger, en missen we gestaag de middengroepen, jongere huishoudens en starters. Wij bieden ruimte aan deze groepen door middel van een gedifferentieerd woningaanbod met voldoende woningen voor groepen die in de knel zitten.

Om deze ambities waar te maken heeft de gemeente een aantal specifieke opgaven geïdentificeerd waar we als samenleving voor staan. Deze staan hieronder beschreven.

#### Opgaven:

##### ***Opgave 1: De huidige bouwproductie op niveau houden, om de druk op de woningmarkt te verlichten en verdringing te voorkomen.***

De druk op de Alphense woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit komt onder andere door een snel groeiende bevolking. Om de verwachte groei te realiseren is tot 2030 toevoeging van jaarlijks 455 tot 530 woningen nodig<sup>1</sup>. Er is echter ook sprake van een inhaalvraag die de druk op de woningmarkt dusdanig doet toenemen dat extra nieuwbouw tot minimaal 600 woningen per jaar op de korte en middellange termijn van belang is om de markt af te koelen en de huishoudensgroei vanuit de gemeente zelf en de regio te faciliteren.

Daarnaast ligt er vanuit de Regio Holland Rijnland de wens om via de Regionale Omgevingsagenda 2040 de verstedelijking te concentreren in de bestaande knooppunten-as Katwijk, Leiden en Alphen aan den Rijn. Dit betekent voor de gehele as een extra verwachte woningbehoefte van 7.000 woningen bovenop de bestaande binnenstedelijke plannen. Hierdoor wordt de verstedelijking geconcentreerd en kan het landschap open blijven. Dit vraagt ruimte voor wonen, werken en mobiliteit, evenals aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en recreatie. Een goed voorbeeld hiervan is het ‘Masterplan groenblauw stadshart Alphen aan den Rijn’ waar als onderdeel van het uitvoeringsprogramma ‘Vitaal stadshart Alphen aan den Rijn’ wordt gewerkt aan een klimaatbestendig stadshart met gezonde inwoners en een vitale economie. Door het laten landen van de verstedelijking in deze as, zullen er ook meer starters en gezinnen naar Alphen aan den Rijn komen. Hier moeten we ons op aanpassen in de woningbouwplanning.

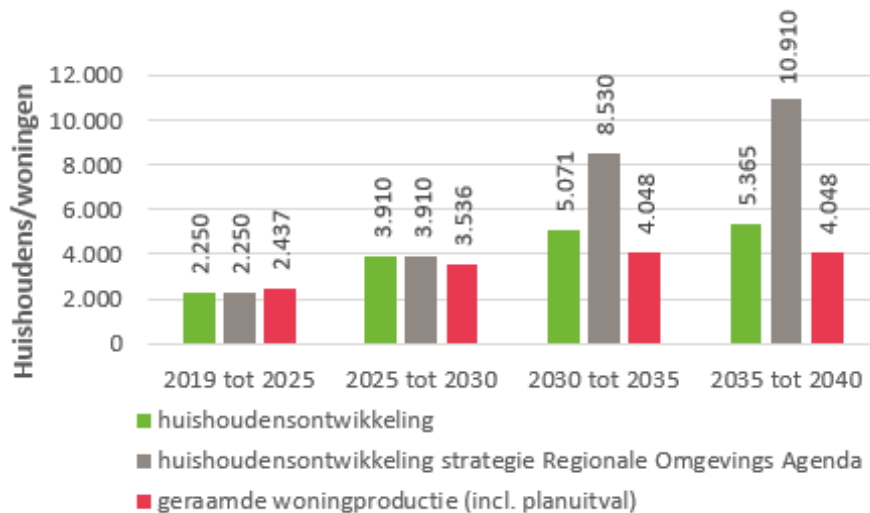
Om planuitval en een mogelijke achterstand in de productie van woningen te voorkomen wordt er met een 130% planning gewerkt. Hierbij gaan we ervan uit dat er minimaal 600 woningen per jaar gebouwd worden met de ambitie om meer te realiseren. Het is belangrijk deze bouwproductie vast te houden. Zeker de eerste jaren is een hogere productie nodig om de druk op de markt te verlagen en de huishoudensgroei te faciliteren. Na enkele jaren kunnen we dan monitoren en de productie zo nodig aanpassen aan de actualiteit van dat moment. Daarnaast is het van belang dat de nieuwe woningen voldoen aan de eisen van de eigen inwoners, maar ook ruimte bieden aan mensen die naar de gemeente Alphen aan den Rijn willen verhuizen. Door de centrale ligging is Alphen aan den Rijn bij hen in trek. Als we geen rekening houden met deze vraag zal verdringing van andere woningzoekenden optreden.

Echter, de gemeente bezit weinig eigen grond en de huidige bekende plancapaciteit is niet toereikend om vanaf 2025 voldoende woningaanbod te realiseren ten opzichte van de huishoudensgroei. Dit geldt specifiek voor de behoefte in Alphen Stad (zie tabel). Uitbreiding in de Gnephoek en Noordrand, is hiervoor nodig om niet enkel afhankelijk te zijn van verdichting.

*Tabel 1: Ontwikkeling huishoudens vergeleken met de plancapaciteit voor woningen: Kern Alphen aan den Rijn*

1) Dit aantal is geraamd in het woningmarktonderzoek van Companen (januari 2021). Hierbij is uitgegaan van de Trendraming 2019 van Provincie Zuid-Holland en een actualisatie ervan op basis van recente migratiecijfers.





Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn 2021

Gelet op de gewenste 'gezonde vergroening' en 'landschappelijke verstedelijking' is uitbreiding aan de stadsranden nodig zodat Alphen aan den Rijn een groene stad kan blijven. Daarbij is ook de samenstelling van het programma van belang. Momenteel betreft ongeveer 80% van de plancapaciteit appartementen. Uit de Woningmarktverkenning komt naar voren dat dit ongeveer 50% zou moeten zijn. Daarom is het belangrijk om naast het inlopen van het kwantitatief tekort in te zetten op aanvullingen aan de stadsranden om ook de gewenste typologieën toe te voegen. Denk hierbij aan locaties zoals de Noordrand en Gnephoek. Tot slot is er in sommige dorpen zoals Koudekerk aan den Rijn en Zwammerdam onvoldoende gebouwd in de afgelopen jaren. Hierdoor is een inhaalvraag ontstaan en kunnen lokale starters geen woning vinden in hun eigen dorp. Het is daarom belangrijk om ook in deze behoefte te voorzien en in deze kernen woningen toe te voegen.

### Opgave 2: Kansen creëren op de koopmarkt voor starters

Mede door een lage rentestand steeg de gemiddelde prijs voor een woning met 45% sinds 2014. Vanwege de prijsstijgingen en de financieringsmogelijkheden (zie tabel 3) is het voor jonge huishoudens steeds lastiger geworden om een koopwoning te vinden. De gewenste toevoeging van goedkope koopwoningen tot € 250.000 is geraamd op +575 tot +650 woningen in de periode tot 2030 (ongeveer 10% van het programma). Gezien de gestegen bouwkosten en het prijsniveau zal een deel van deze vraag in de middenhuursector terecht komen. Verder ligt er een (blijvende) opgave in het toevoegen van betaalbaar aanbod voor koopstarters (tot de NHG<sup>2</sup> grens). Op basis van het benodigde aantal rijwoningen in de koopsector en de gemiddelde prijzen voor deze woningen, ligt de vraag in dit segment op ongeveer 15% van de totale behoefte. Dit vraagt regie van de gemeente. We werken daarom samen met de corporaties om strategische verkoop van hun bezit te realiseren. Hierbij moet wel geborgd worden dat de kopers er ook daadwerkelijk gaan wonen en dat de woningen ook voor de lange termijn behouden blijven voor de doelgroep. Dit doen we door middel van koopgarantregelingen, en een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Om te voorkomen dat deze woningen en ook particuliere woningen worden opgekocht voor verhuur zal een opkoopbescherming worden ingevoerd. Voor de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming wordt een schaarste onderzoek en haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, op basis waarvan de prijsgrens wordt bepaald die voor de regelingen van toepassing is. Ook kiezen we bij een deel van de huurwoningen voor lokaal toewijzen (100% voor sociale huur nieuwbouw en tot 25% lokaal maatwerk bij vrijkomende woningen), en zullen we met corporaties en ontwikkelaars afspraken maken om nieuwe koopwoningen in de eerste plaats te benutten voor lokale doorstroming, zodat mensen passend kunnen wonen. Vrijkomende woningen zijn dan ook voor vestigers van elders interessant. Tot slot is het van belang nieuwe bouwvormen te stimuleren zoals industrieel bouwen of werken met "mass-laminated timber" (houtbouw) om de constructiekosten te verlagen. De besparingen kunnen dan doorspeeld worden aan de koper. Om de benodigde schaalvoordelen te behalen is het mogelijk nodig om industriële gebouwde woningen regionaal in te kopen.

Tabel 3: Hypotheekmogelijkheden naar bruto jaarinkomen

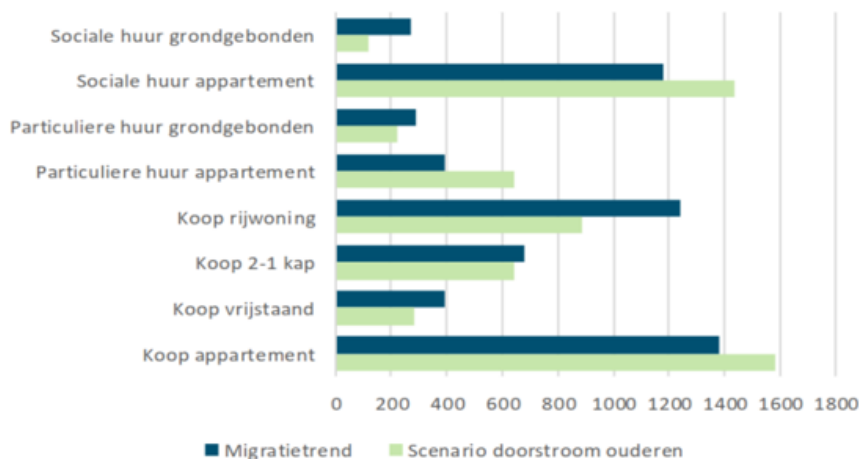
Inkomen	Indicatie maximale hypotheek	Indicatie maandlast	Doelgroep/segment
---------	------------------------------	---------------------	-------------------

2) Nationale Hypotheek Garantie grens. Deze staat op €325.000 in 2021

€ 45.000	€ 200.000	€ 650	> Doelgroep sociale huur
€ 65.000	€ 325.000	€ 1.050	NHG-grens
€ 85.000	€ 450.000	€ 1.450	

Bron: Independer, situatie juni 2021

Figuur 3: Gemeente Alphen aan den Rijn: Kwalitatieve woningbehoefte tot 2030 - scenario doorstroming ouderen (+25%)



Bron: CBS Microdata, GOT, Woningmarktsimulatie Companen, 2020

**Opgave 3: Evenwicht in programma gericht op doorstromers en op nieuwe gezinnen**

De woningmarktverkenning schetst een sterke groei in de vraag naar koopappartementen. Deze vraag komt vooral vanuit doorstromers met een kwaliteitsvraag. Toch blijft voor een evenwichtige ontwikkeling van de gemeente zeker ook ruimte voor toevoeging van reguliere ‘gezinswoningen’ gewenst. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde vraag naar rijwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Beoogde doorstromers zoals 65+ers zien nog vaak veel belemmeringen. Denk bijvoorbeeld aan kosten of een gebrek aan geschikte woningen. Hierdoor komt doorstroming niet op gang. Een analyse van verhuisgedrag bevestigt dit beeld. De doorstroming is onvoldoende om de benodigde woningen in de bestaande voorraad vrij te spelen en zelfs bij een toename van de doorstroom van 25% is extra grondgebonden aanbod nodig (zie figuur 4). We zoeken daarom een balans tussen inbreiding en uitbreiding om invulling te geven aan de woningbehoefte in de gemeente. We geven hier invulling aan via het toetsingskader woningbouw en baseren ons op de verdelingen in tabel 2 en 3 zoals deze naar voren zijn gekomen in de woningmarktverkenning uit 2020.

Om deze opgave vorm te geven is het belangrijk om te zoeken naar nieuwe verdichtingsmogelijkheden en nieuwe uitbreidingslocaties. De Gnephoek en Noordrand zijn hiervoor belangrijk. Ook brengen we zoeklocaties in kaart in de dorpen, met voorrang voor de dorpen die goed ontsloten zijn zoals Boskoop en Benthuizen of dorpen waar de afgelopen jaren (te) weinig woningbouw is gerealiseerd zoals Koudekerk aan den Rijn en Zwammerdam. Tot slot is het van belang dat we in de overige dorpen bijbouwen voor de lokale behoefte.

Tabel 2: Woningbehoefte per kern tot 2030 op basis van een 130% planning

	Behoeftes planperiode (2021 tot 2030)	Aantal woningen per jaar (indicatie – 130% van de behoefte)
Aarlanderveen	45-55 woningen	5-6 woningen
Alphen aan den Rijn	3.600-4.150 woningen	400-460 woningen
Benthuizen	180-225 woningen	20-25 woningen
Boskoop	765-900 woningen	85-100 woningen
Hazerswoude-Rijndijk	270-315 woningen	30-35 woningen
Hazerswoude-Dorp	270-315 woningen	30-35 woningen
Koudekerk	135-180 woningen	15-20 woningen
Zwammerdam	45-90 woningen	5-10 woningen
<b>Totaal</b>	<b>5.310-6.219 woningen</b>	<b>590-690 woningen</b>

Bron: Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020

Tabel 3: Kwalitatieve behoefte per kern tot 2030

Kern	Kwalitatieve behoefte (op programmaniveau)
<b>Gemeente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% sociale huur</li> <li>• 20% middelduur (middenhuur &lt;€1.000 en goedkope koop &lt;€250.000)</li> <li>• 15% betaalbare koop (&lt;€325.000)</li> </ul>	
<b>Alphen aan den Rijn (stad)</b> 25% sociaal, 20% middelduur* en 15% betaalbare koop.	- <b>Voornamelijk:</b> Meergezins sociaal en middenhuur, grondgebonden koopwoningen (rij en 2-1 kap) en koopappartementen. - <b>In mindere mate:</b> Vrijstaande koopwoningen
<b>Benthuizen, Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp en Koudekerk aan den Rijn</b> 25% sociaal, 15% middelduur* en 15% betaalbare koop.	- <b>Voornamelijk:</b> Grondgebonden en enkele meergezins sociale huurwoningen, evenals grondgebonden koopwoningen
<b>Boskoop</b> 25% sociaal, 20% middelduur* en 15% betaalbare koop.	- <b>Voornamelijk:</b> Meergezins en grondgebonden sociale en middenhuurwoningen, grondgebonden koopwoningen en enkele koopappartementen
<b>Zwammerdam en Aarlanderveen</b> Maatwerk sociaal, 15% middelduur* en 15% betaalbare koop.	- Maatwerk

\*Dit betreft goedkope koop- en middenhuurwoningen waarbij in de grote kernen (Alphen Stad en Boskoop) gestreefd wordt naar grotere percentages middenhuur en in de dorpen naar goedkope koopwoningen (zie opgave 4)

Bron: Gebaseerd op de woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020

**Opgave 4: Middenhuur is één van de ontbrekende schakels op de woningmarkt**

Door de gestegen huizenprijzen groeit de groep met huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar die aan de andere kant geen woning kunnen kopen omdat zij op moeten boksen tegen doorstromers en investeerders. Uit de Woningmarktverkenning komt een duidelijke vraag naar huurwoningen in het middensegment (tussen €752 en €1.000<sup>3</sup>) naar voren. Het huidige aanbod is beperkt en het aanbod dat er is, heeft vaak een huurprijs van meer dan €1.000 per maand. De Omgevingsvisie geeft aan dat het ecosysteem van midden- en kleinbedrijf het hart moet blijven van de lokale economie. Echter veel mensen die werken voor deze bedrijven kunnen geen woning vinden. Huurprijzen boven €1.000 zijn voor deze groep, uit het oogpunt van betaalbaarheid, geen optie. Middenhuur realiseren

3)



voor deze doelgroep kan ervoor zorgen dat meer mensen die in de gemeente Alphen aan den Rijn werken zich hier ook kunnen vestigen. De vraag naar middenhuur richt zich sterker op de kern Alphen aan den Rijn dan op de dorpen. De uitdaging zit in het (rendabel) realiseren van woningen in dit segment en vervolgens betaalbaar houden. De totale opgave midden-huur in de periode tot 2030 wordt geschat op een toevoeging van circa 350 tot 550 woningen. Hiervoor gebruikt de gemeente vanuit de woonvisie al het beschikbare instrumentarium. We zetten bijvoorbeeld in op 20% middeldure woningen in nieuwbouwprojecten. Dit betreft goedkope koop- en middenhuurwoningen. Hierbij streven we in de grote kernen (Alphen Stad en Boskoop) naar een verhouding van 75% middenhuur en 25% goedkope koop (15% en 5% op projectniveau). In de dorpen is minder behoefte aan middenhuur en streven we vooral naar de bouw van goedkope koopwoningen. Ook zetten we de doelgroepenverordening en lokaal toewijzen in en maken afspraken met ontwikkelaars van deze woningen over het aanbrengen van differentiatie in prijs en betaalbaarheid op de lange termijn.

#### ***Opgave 5: Ruimte creëren voor kleine huishoudens in de sociale huurvoorraad***

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd groot. Echter in deze sector is er vooral toevoeging gewenst van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit geldt zowel voor jongeren als voor ouderen. Hier ligt een sterke opgave in het toevoegen van appartementen in de sociale voorraad. Dit betekent niet dat in het bouwprogramma geen ruimte moet worden opgenomen voor de realisatie van (kleinere) rijwoningen. Realisatie van deze rijwoningen is met name ter vernieuwing/modernisering van het bestaande aanbod, wat daarmee ingezet kan worden voor bijvoorbeeld verkoop aan middengroepen. Daarbij geldt dat de behoefte in de dorpen meer is gericht op toevoeging van grondgebonden woningen en in de stad Alphen aan den Rijn juist meer op appartementen. De totale opgave is een toevoeging van 1.450 sociale huurwoningen (ongeveer 25% van het bouwprogramma) in de periode tot 2030. Ook hier zien wij als gemeente een belangrijke rol om deze opgave samen met onze partners te realiseren. Om enige flexibiliteit te behouden is het belangrijk om uit te gaan van de opgave op programmaniveau en dit door te vertalen naar de wijken en kernen op basis van wat daar nodig is. We gaan hierbij uit van recente woningmarktonderzoeken (zie tabel 2 en 3) waaruit naar voren komt dat het merendeel van de behoefte aan sociale meergezinswoningen moet landen in Alphen stad. In Benthuizen, Hazerswoude-Rijndijk en Hazerswoude-Dorp evenals Koudekerk aan den Rijn zijn vooral grondgebonden sociale huurwoningen nodig en enkele appartementen, voornamelijk voor senioren. Boskoop vraagt om een gemixt programma met meergezins- en eengezinswoningen.

Door deze behoefteeraming als leidraad te nemen wordt de opgave eerlijk verdeeld over de gemeente. Op sommige locaties (bijvoorbeeld in dorpen waar slechts kleine plukjes woningen worden toegevoegd) is het realiseren van de opgave 25% sociale huur niet reëel. Voor ontwikkelingen tot 4 woningen geldt deze eis daarom ook niet. Voor projecten van 4 tot 19 woningen kan de ontwikkelaar woningen op een andere locatie realiseren of een afdracht doen in het vereveningsfonds. Voor ontwikkelingen vanaf 20 woningen is de eis van 25% sociaal in alle gevallen verplicht. Dit geven we verder vorm in het toetsingskader woningbouw (zie bijlage 1 en 2).

#### ***Opgave 6: Huisvestingsmogelijkheden creëren voor arbeidsmigranten***

Bedrijven zijn voor hun personeelsinzet steeds meer afhankelijk van arbeidskrachten uit andere delen van Europa. Momenteel wordt de omvang van de groep arbeidsmigranten geïnventariseerd. Een deel van deze groep blijft voor korte termijn (tot maximaal drie jaar) in Nederland, een kleiner deel vestigt zich permanent. Beide groepen hebben passende huisvesting nodig. Voor de mensen die tijdelijk verblijven gaat het om (semi)zelfstandige huisvestingsvoorzieningen die gelet op gezondheid en menselijkheid minimaal voldoen aan de SNF+ norm van de Stichting Normering Flexwonen. Momenteel is er een tekort aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten in Alphen aan den Rijn. Dit leidt tot verdringing op de woningmarkt van reguliere woningzoekenden als gevolg van verkamering in woonbuurten. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen. We zetten ons daarom in op het realiseren van adequate huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten in woonwijken, op bedrijventerreinen en in het buitengebied. De arbeidsmigranten die zich permanent vestigen in Alphen aan den Rijn moeten in aanmerking kunnen komen voor een passende zelfstandige woning. Dit vraagt voldoende aanbod, maar ook tijdige inschrijving voor deze woningen. Daarom gaan we arbeidsmigranten actiever registreren. Zo kan de gemeente een beter beeld krijgen van het aantal arbeidsmigranten en kunnen arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen zich inschrijven voor een sociale huurwoning. Tot slot is het belangrijk om te vermelden dat de huisvesting van arbeidsmigranten een regionaal vraagstuk is. Naast het realiseren van goede woonplekken streven we ernaar om het beleid regionaal af te stemmen om zo waterbedeften te voorkomen.

#### **Westlandse model: registratie arbeidsmigranten**

De gemeente Westland benadert arbeidsmigranten actief (bijvoorbeeld met mobiele teams) om zich te laten inschrijven in de basisregistratie personen (BRP). Dit gebeurt in sommige gevallen zelfs op locatie. Ook wordt machtiging tot uitschrijving gevraagd in het geval dat een arbeidsmigrant niet langer in de gemeente woont. Zo heeft de gemeente een goed overzicht van het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente gehuisvest is en waar zij wonen.

**Opgave 7: Alternatieve woonvormen en innovatie een kans geven**

Traditionele woonvormen zijn niet altijd geschikt om alle doelgroepen te huisvesten. Koop- of huurwoningen zijn vaak te star om plaats te bieden aan spoedzoekers, of arbeidsmigranten die enkel een woning zoeken op de korte termijn. Ook is er behoefte aan alternatieve woonvormen/groepen voor senioren. Denk hierbij aan hofjeswoningen of gemixte appartementencomplexen met de mogelijkheid van wonen met zorg, waar plannen voor worden ontwikkeld bij de onorthodoxe woningbouwlocaties voormalige schoollocatie Bosparkweg en Klompenmaker. Starters die op zoek zijn naar een koopwoningen hebben soms weer interesse in ‘tiny houses’ of andere samenlevingsvormen, waarbij magic-mix projecten of co-housing potentieel kansrijke oplossingen zijn. Het betreft ook tijdelijke woningen voor mensen die (nog) niet in aanmerking komen voor een mantelzorgwoning op basis van een medische indicatie, maar waarbij het de verwachting is dat er binnen afzienbare tijd een mantelzorgvraag gaat ontstaan. Ook kan gekeken worden naar het splitsen van woningen in de huidige voorraad. Door de druk op de woningmarkt en het gebrek aan grond komen dit soort initiatieven niet genoeg van de grond in de gemeente Alphen aan den Rijn. Er ligt hier dus een taak voor de gemeente om meer te sturen op deze innovaties. Dit gaan we doen door deze initiatieven te stimuleren via het toetsingskader woningbouw. Ook maken we ruimte in de plancapaciteit voor zulke innovaties en werken we actief mee als dergelijke ideeën naar voren komen vanuit particuliere initiatieven.

**Beleidsrichtingen:**

Om deze opgaven te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed. Ook hebben we door middel van sterren de prioriteit van elke actie aangegeven wisselend van hoog (drie sterren), middel (twee sterren) en laag (één ster).

**Uitvoeringsagenda thema 1: Voldoende bereikbare woningen**

Uitvoeringsagenda thema 1: Voldoende bereikbare woningen																						
Prioriteit	Zelf doen:																					
★★★	<p>1. Voor nieuwbouw gaan we uit van een 130% planning bovenop de behoefte. Zo houden we gemiddeld de huidige jaarlijkse productie van minimaal 600 woningen op pijl. Wel willen we de eerste jaren versnellen. Na 2 jaar zullen we dit monitoren om het bouwtempo te actualiseren. Aanbod boven de lokale vraag realiseren we zoveel mogelijk in kernen met goede connecties tot het OV zoals Alphen stad of Boskoop. Aanbod boven de lokale vraag realiseren we zoveel mogelijk in kernen met goede connecties tot het OV zoals Alphen stad of Boskoop. In de dorpen richten we ons op organische groei op basis van de lokale behoefte, met een kleine plus om enige instroom van buiten te faciliteren. In goed ontsloten kernen en in kernen waar de afgelopen jaren te weinig is gebouwd zoals Koudekerk aan den Rijn en Zwammerdam, is een ruimere programmering mogelijk. Deze staat in verhouding tot de geraamde behoefte.</p> <table border="1"> <tr><th colspan="7">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr> <tr><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■						
Opgaven																						
1	2	3	4	5	6	7																
■																						
★★★	<p>2. Om het benodigde aantal sociale huurwoningen te blijven borgen en het gebrek aan middenhuur, goedkope- en betaalbare koop aan te pakken, breiden we het toetsingskader woningbouw uit. Zo sturen we de komende jaren naast 25% sociale huur, ook op 20% middeldure woningen (middenhuur tot €1.000 dan wel goedkope koop tot €250.000)<sup>4</sup>. Voor middenhuur streven we wel naar het aanbrengen van differentiatie in de prijssegmenten. Tot slot sturen we op 15% betaalbare koop tot de NHG- grens. Sturing vindt plaats op programma niveau. Deze eis gaat gelden voor nieuwe initiatieven vanaf 1-1-2022. Wel wordt het programma uitgewerkt op wijk/dorpsniveau zodat maatwerk mogelijk is. Voor sociale huur zijn corporaties in principe de eerste aanbieder. Als een corporatie geen meerwaarde ziet in het exploiteren van een sociale huurwoning, kan een ontwikkelaar ervoor kiezen om de woning zelf te beheren, hem in een ander project te ontwikkelen indien hiervoor harde plannen zijn, of een afdracht te doen in het vereeningsfonds (zie actiepunt drie).</p> <table border="1"> <tr><th colspan="7">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																						
1	2	3	4	5	6	7																
■	■	■	■	■	■	■																
★★	<p>3. In sommige gevallen is het niet mogelijk om aan het kwalitatieve kader voor sociale huur, middelduur en betaalbare koop te voldoen. Voor projecten met 4 tot 19 woningen waar ontwikkelaars kunnen aantonen dat de corporaties geen interesse hebben en zelf of op een andere locatie realiseren financieel niet haalbaar is, kunnen ontwikkelaars een afdracht doen in het vereeningsfonds (zie bijlage 2). Dit fonds breiden we daarom uit zodat ook middenhuur en betaalbare koop hiervoor in aanmerking komt. We rapporteren jaarlijks over geworven inkomsten en stellen tegelijkertijd een plan op voor investeringen in het komende jaar.</p> <table border="1"> <tr><th colspan="7">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																						
1	2	3	4	5	6	7																
■	■	■	■	■	■	■																

<sup>4</sup> Voor middeldure woningen hebben we de voorkeur om in de grotere kernen (Alphen Stad en Boskoop) de verdeling 75% middenhuur en 25% goedkope koop aan te houden

(15% middenhuur en 5% goedkope koop op project niveau). In de dorpen gaat het vooral om het toevoegen van goedkope koopwoningen

★	4. Er is een gebrek aan grond en de grond die er is, is vaak te duur om sociale huur, middenhuur of betaalbare koop mogelijk te maken. Daarom gaan we onze grondpositie verbeteren en de grond die we al bezitten anders inzetten via actief grondbeleid voor woningbouw. Ook accepteren we verlies op de verkoop van eigen grond als dit nodig is om sociale huur, middenhuur en koop tot de NHG-grens mogelijk te maken.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★★	5. Samen met marktpartijen verenigd in het Marktplatform Alphen aan den Rijn (MAR) gaan we met de stofkam door de wijken en dorpen om nieuwe mogelijkheden tot inbreiding of uitbreiding te vinden. We vatten deze samen in een vlekkenplan om zo de plancapaciteit voor woningen verder uit te breiden	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★	6. Er is een tekort aan adequate huisvesting voor arbeidsmigranten. De gemeente is bezig met het inventariseren van de vraag maar ook in de toekomst is het belangrijk om deze opgave actief te monitoren. Om dit te bewerkstelligen gaan we arbeidsmigranten beter registreren in het Basisregister Personen. Hierbij volgen we het Westlandse model. Dit heeft als voordeel dat arbeidsmigranten die zich definitief willen vestigen in de gemeente wachttijd op kunnen bouwen voor een sociale huurwoning.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
<b>Samenwerking:</b>																							
★★★	1. In de jaarlijkse prestatieafspraken maken we afspraken met corporaties over de realisatie van nieuwe sociale en middenhuurwoningen (tot €1.000). Ook zetten we in op het wegnemen van barrières om te verhuizen (naar een meer passende woning) voor senioren in een ééngezin sociale huurwoning. Dit doen we door afspraken te maken met corporaties over het aantal betaalbare sociale huurwoningen voor senioren en door deze groep prioriteit te geven als zij aangeven open te staan voor verhuizing.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★★	2. Het realiseren van een goedkope koopwoning (< €250.000) via nieuwbouw is niet op elke ontwikkellocatie mogelijk. Om toch voldoende goedkopere koopwoningen beschikbaar te maken realiseren we dit deels vanuit corporatiebezit. Hierbij is het van belang dat de netto groei van het aantal corporatiewoningen (1.450 over de planperiode) behouden blijft. Om deze woningen ook in de toekomst betaalbaar te houden doen we dit via koopgarantregelingen. Ook gaan we in gesprek met de corporaties over het opzetten van een Koopgarantfonds. Dit fonds moet ervoor zorgen dat de financieringskracht van de corporaties behouden blijft.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★★	3. Als we goedkope- en betaalbare koopwoningen realiseren, is het van belang dat deze woningen terecht komen bij de doelgroep en bijvoorbeeld niet worden opgekocht door investeerders. Dit geldt ook voor sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stellen we een zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en opkoopbescherming in. Ook gaan we een deel van de vrijgekomen huurwoningen lokaal toewijzen (100% voor sociale huur nieuwbouw en tot 25% lokaal maatwerk bij vrijkomende woningen) en werken we samen met verkopende partijen om deze woningen zoveel als mogelijk in de eigen omgeving in de markt te zetten.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★★	4. We gaan samen met ontwikkelaars en makelaars onderzoek doen naar de mogelijkheden en voor- en nadelen van het geven van voorrang aan lokale inwoners bij nieuwbouw-koopwoningen. Bij een positief resultaat worden er beleidsregels voorgesteld.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★	5. Samen met de corporaties onderzoeken we een experiment met Friends-contracten waarmee meerdere individuen in een corporatiewoning kunnen wonen zonder een huishouden te vormen. Zo kunnen we vooral voor jongeren snel betaalbare huisvesting realiseren.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★	6. Naast het realiseren van permanente huisvesting voor long-stayarbeidsmigranten werken we samen met werkgevers en geïnteresseerde partijen om te zorgen voor goede huisvesting voor short- en mid-stayarbeidsmigranten op basis van de SNF+norm.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★	7. Het realiseren van adequate huisvesting voor arbeidsmigranten is mede een regionaal vraagstuk. Daarom maken we hierover afspraken met omliggende gemeenten om arbeidsmigranten te huisvesten. Zo worden waterbedeften voorkomen.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
<b>Beïnvloeding:</b>																							
★★★	1. Om bouwkosten te drukken stimuleren we industriële bouw en het gebruik van andere materialen (bijv. houtbouw) via het toetsingskader woningbouw. Ook maken we ruimte voor andere innovatieve projecten zoals tiny houses, demontabele woningen etc.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★	2. Om de huidige voorraad van woningen zo efficiënt mogelijk te benutten zetten we in op het makkelijker splitsen van grotere woningen. Zo creëren we ruimte voor kangoeroewoningen, betaalbare koopwoningen of creatieve nieuwe woonvormen. We stellen hier wel duidelijke voorwaarden voor op zodat de kwaliteit van deze woningen geborgd blijft.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★★	3. We sturen op transformatie van leegstaande, niet meer functionerende kantoren/bedrijventerreinen naar woningen. Hierbij is van belang dat niet alle bedrijventerreinen geschikt zijn voor woningbouw.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	
★	4. We faciliteren initiatieven voor particulier opdrachtgeverschap en nemen deze in bestemmings- of omgevingsplannen op. We sluiten bij voorkeur exploitatieovereenkomsten met projectontwikkelaars die bereid zijn op te treden voor burgers of groepen van burgers die door middel van particulier opdrachtgeverschap hun woningen en woonwensen willen realiseren.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven							1	2	3	4	5	6	7	■	■	■	■	■	■	■
Opgaven																							
1	2	3	4	5	6	7																	
■	■	■	■	■	■	■																	

#### 4 Thema 2: Senioren en bijzondere doelgroepen

Mensen met een zorgvraag wonen langer en weer zelfstandig thuis. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, een psychiatrische aandoening, een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. De zorg is daarbij meer ingericht op (mantel)zorg aan huis. Deels krijgt dit invulling in de bestaande woonsituatie. Toch groeit door deze ontwikkeling ook de vraag naar woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

**Ambitie:**

Mensen met een zorgvraag kunnen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben lang zelfstandig thuis wonen; in alle kernen. Daarmee doet de gemeente recht aan de Omgevingsvisie die aanzet tot een diverse leefomgevingen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarom zetten we in op voldoende passende (geclusterde) woningen voor ouderen en kwetsbaren, in de verschillende wijken en kernen van de gemeente. Zo krijgen we doorstromen op gang.

Onze woonzorgvisie is verwerkt in het Huisvestingsplan senioren en het Huisvestingsplan bijzondere groepen. In deze plannen geven we de richtingen aan om de ambitie voor de huisvesting van senioren en bijzondere doelgroepen waar te maken. Noot: in bijlage 3 is een opsomming te vinden van de bijzondere groepen die we onderscheiden.

**Opgave 1: Het realiseren van een groter aanbod en variëteit aan geclusterde woonvormen voor senioren.**

Een deel van de ouderen die zelfstandig (blijven) wonen heeft te maken met een behoefte aan een beschutte omgeving, ontmoeting en/of zorg aan huis. De mogelijkheden voor zorg aan huis groeien. Door deze trends is er een groeiende vraag naar geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke ruimtes en de mogelijkheid van zorg. Vanuit het Huisvestingsplan senioren komt naar voren dat er in 2028 een tekort zal zijn van 590 tot 1.110 geclusterde woonvormen. Ook zal er een tekort zijn van 220 tot 230 woningen voor mensen met dementie. De verwachting is dat ook na 2030 deze behoefte zal blijven groeien. Dit zal voor een groot deel via nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Voor het geclusterde aanbod is, gelet op de omvang en diversiteit van de doelgroepen, een mix van eigendomsvormen nodig (koop, sociale huur en particuliere huur). Denk hierbij aan hofjeswoningen en gemixte appartementencomplexen, waar plannen voor worden ontwikkeld bij de onorthodoxe woningbouwlocaties voormalige schoollocatie Bosparkweg en Klompenmaker. Ook zijn we op zoek naar andere locaties dichtbij bestaande voorzieningen en zorg in Alphen Stad en de dorpen. Denk hierbij aan plekken nabij Driehoorne in Ridderveld. Echter, het realiseren van voldoende geclusterd aanbod alleen is onvoldoende. Senioren hebben diverse woonwensen. Er ligt dus ook een opgave om een divers aanbod van koopappartementen, vrijesectorwoningen en sociale huurwoningen te realiseren en zo doorstromen op gang te brengen. Op basis van het Huisvestingsplan senioren geven we dit als volgt vorm: huur – sociaal (40%), huur particulier (20%) en koop (40%). Als gemeente zetten we hier vol op in door via het toetsingskader woningbouw te sturen op een divers geclusterd aanbod voor senioren op gepaste locaties nabij 24-uurszorg locaties en/of voorzieningen zoals winkels, huisarts, apotheek, OV, kapper etc. Wij voorzien dat dit 20% van het nieuwbouwprogramma op geschikte locaties nabij zorg uit geclusterde woningen zal beslaan. Deze eis vraagt niet om het realiseren van extra sociale, middeldure of betaalbare koopwoningen maar is onderdeel van deze opgave. Ook werken we mee aan initiatieven die uit de samenleving komen en maken we hiervoor zoveel mogelijk ruimte in de programmering.

**Opgave 2: Doorstromen stimuleren in de koopsector**

Een groeiend deel van de senioren bezit een koopwoning. Het geschikt maken van de eigen woning is primair de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. Een deel van deze senioren wil doorstromen naar een bij de levensfase passender woning zoals geclusterde woningen met zorg of zorg nabij, maar de ervaring leert dat veel senioren hier te laat mee beginnen. Daarom is het belangrijk tijdig een geschikte woning te betrekken en comfortabel te maken. Hoewel dit primair de eigen verantwoordelijkheid is van de persoon zelf, zetten we als gemeente in op het voorzien van gerichte informatie, communicatie en eventuele ondersteuning van mensen om hen te stimuleren om tijdig te verhuizen of aanpassingen aan hun woningen te doen. We staan bijvoorbeeld het installeren van een (pré) mantelzorg woning toe en zoeken aansluiting bij het project 'Passend (t)huis' van Woonforte. We onderzoeken het gebruik van verzilveringen en zetten verhuispremies in om ouderen financieel te prikkelen een nieuwe woning te vinden. Senioren die naar een nieuwe wijk willen of moeten verhuizen bieden we begeleiding bij de integratie in de wijk. Dit geven we gebiedsgericht vorm via gebiedsregisseurs.

**Opgave 3: Het gereedmaken van de sociale sector voor vergrijzing**

De gemeente zet in op langer thuis wonen voor alle senioren. Niet alleen de senioren in een koopwoning maar ook de senioren in een sociale huurwoning. Door ook in te zetten op doorstromen in de sociale sector kunnen veel senioren een levensloopbestendige woning krijgen. Alleen als het echt niet anders kan faciliteren we het levensloopgeschikt maken van de huidige woning. Zo spelen we de voorraad vrij voor een nieuwe generatie huurders. Ook werken we mee aan het realiseren van voorzieningen in de plint die passen in een netwerk van vitale leefomgevingen. De stijging van het aandeel voor senioren geschikte woningen binnen de corporatievoorraad moet idealiter gelijke tred houden met de stijging van het aantal senioren in een corporatiewoning. We werken daarom samen met corporaties en gebruiken de prestatieafspraken om dit met hen af te stemmen.

**Opgave 4: Oplossingen zoeken voor het gebrek aan contingenten om de uitstroom op gang te brengen**



Een deel van de cliënten die in een instelling woont voor beschermd wonen (BW), in de maatschappelijke opvang (MO), in de jeugdzorg of in een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking, stromen uit naar een zelfstandige woning. Dit wordt geregeld via de contingentregeling in de regionale huisvestingsverordening. Tot 2023 is er een geschatte jaarlijkse behoefte aan 120 zelfstandige woningen en 35 onzelfstandige woningen voor bijzondere doelgroepen. Zowel de gemeente als de corporaties worden er regelmatig mee geconfronteerd dat het aantal contingenten dat instellingen toegewezen hebben gekregen onvoldoende is. Ook zijn de contingenten in sommige gevallen aangewezen aan woningen op locaties die niet ideaal zijn voor cliënten. Bijvoorbeeld ver van voorzieningen of openbaar vervoer. Als gevolg van het gebrek aan contingenten kan de uitstroom uit instellingen stagneren waardoor wachtlijsten ontstaan. Ook zijn er vaak onvoldoende goedkope (kwaliteitskortingsgrens) en betaalbare (aftoppingsgrens) woningen beschikbaar om mensen te huisvesten zonder verdringing bij andere doelgroepen te veroorzaken. Terwijl dit probleem een regionale oplossing vergt voor de verdeling van het aantal contingenten wil de gemeente waar mogelijk haar steentje bijdragen. We gaan afspraken met corporaties over het vergroten en beter spreiden over de kernen van de goedkope en betaalbare voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens of de aftoppingsgrens. Hierbij voegen we vooral woningen toe in wijken met de grootste veerkracht om deze groepen op te vangen. We baseren ons hier op de veerkracht-signaleringskaarten ontwikkeld door het datacentrum van Aedes. Ook wijzen we 20% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan bijzondere groepen via de contingent- en urgentieregeling of anderszins. Daarnaast voldoen we aan de taakstelling huisvesting statushouders.

### Demontabel bouwen

De gemeente Vancouver (Canada) zet sinds een aantal jaren vol in op demontabel bouwen voor spoedzoekers. Hierbij gaat het vooral om mensen die dakloos zijn geraakt. Door demontabele woningen op parkeerterreinen te zetten of ontwikkelingslocaties waar de bouw nog even op zich laat wachten heeft de gemeente snel veel woningen kunnen realiseren. Alleen al sinds april 2020 zijn meer dan 600 woningen gecreëerd. Als de locatie van de woningen een andere bestemming krijgt, worden de woningen afgebroken en op een andere plaats weer opgebouwd.

Figuur 4: Demontabele woningen in Vancouver (Canada)



Bron: Gemeente Vancouver (2021)

### Opgave 5: Het aanleggen van loopbruggen voor de “tussen wal-en-schip” groep (spoedzoekers)

Er is geen huisvestingsoplossing voor inwoners die met spoed een woning nodig hebben, maar binnen de toewijzingsregels geen passende woning kunnen vinden; vaak vanuit een kwetsbare situatie. Denk bijvoorbeeld aan een echtscheiding of het verliezen van een baan. Jonge volwassenen die niet langer thuis kunnen wonen of inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking. Deze groep valt niet, of niet volledig, onder de regels van de contingent- of urgentieregeling en dienen zich via reguliere weg op de woningmarkt te begeven. Daarin slagen zij zelden. Vaak hebben zij geen inschrijftijd opgebouwd en de kans op een woning via loting is ook gering. Jaarlijks gaat het om ongeveer 75 gevallen waarvan 50 een zelfstandige woning zoeken en 25 een onzelfstandige woning. Om hier invulling aan te geven sluiten we aan bij het Huisvestingsplan bijzondere groepen en monitoren we de vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen iedere drie jaar, en zoeken we naar oplossingen voor deze groep in samenwerking met de regio vergelijkbaar met de contingentenregeling. Ook zoeken we naar eigen grond die we kunnen inzetten om voor deze groep te bouwen en zetten we in op demontabel bouwen en flexwoon-concepten om snel woningen te realiseren voor deze groepen.

### Opgave 6: Zorgen voor spreiding van de opgave en goede begeleiding en opvang in de wijk

Het is belangrijk dat mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk in de wijk of het dorp van hun keuze kunnen wonen. Dit vereist spreiding van het aanbod. Per kern zal gekeken moeten worden waar de

beste kansen liggen voor huisvestingsopties. Zeker ten aanzien van de huisvesting voor bijzondere groepen moet gekeken worden naar draagkracht van de wijk om de nieuwe bewoners zacht te laten landen in de gemeenschap. Denk hierbij aan het aantal mensen met een zorgvraag dat al in de wijk woont, het aantal voorzieningen in de wijk en de toegang tot de rest van de regio via het openbaar vervoer. In meer verstedelijkte gebieden is beschikbaarheid een groot obstakel. In kleinere kernen kunnen niet alle woningen dicht genoeg bij voorzieningen worden gebouwd. Specifiek voor bijzondere groepen is er niet altijd voldoende aanbod in de wijk van keuze. In de jaarlijkse prestatieafspraken maken we met de corporaties afspraken over de beschikbaarheid van huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens in alle kernen. Wel houden we rekening met de omvang van het corporatiebezit en de draagkracht van de verschillende wijken en kernen. Hierbij baseren we ons hier op de veerkracht-signaleringskaarten ontwikkeld door het datacentrum van Aedes.

Naast spreiding van de opgave, is het ook van belang dat senioren en bijzondere groepen goed landen en opgenomen worden in de wijk. Voor inwoners die zich in een sociaal kwetsbare situatie bevinden is zelfstandig wonen en participeren in de samenleving niet altijd makkelijk. Daarom is (professionele) begeleiding voor nagenoeg alle groepen nodig. Niet alleen voor de inwoner zelf, ook voor de omwonenden en de verhuurder. Om dit succesvol te laten verlopen is samenwerking tussen de gemeente en haar partners cruciaal. Momenteel communiceren organisaties in de wijk en teams binnen de gemeente niet altijd even goed met elkaar. Gebiedsregisseurs lopen hier tegenaan. We zetten daarom nog meer in op een gebiedsgerichte aanpak om het begeleiden van senioren en bijzondere doelgroepen in de wijk vorm te geven.

**Beleidsrichtingen:**

Om deze opgaven te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed. Ook hebben we door middel van sterren de prioriteit van elke actie aangegeven wisselend van hoog (drie sterren), middel (twee sterren) en laag (één ster).

**Uitvoeringsagenda thema 2: Senioren en bijzondere doelgroepen**

Uitvoeringsagenda thema 2: Senioren en bijzondere doelgroepen																			
<b>Zelf doen:</b>																			
<p>★★★</p>	<p>1. Om voldoende en gevarieerd aanbod te creëren voor senioren, maken we ruimte in nieuwbouwplannen voor hofjes en geclusterde woonvormen zonder zorg maar met zorg nabij in gebieden nabij voorzieningen en/of een 24-uurszorgcentrum (ongeveer 20 minuten fietsen zodat zorgmedewerkers snel tussen complexen kunnen bewegen). Zo kunnen vitale leefomgevingen ontstaan. In deze gebieden realiseren we 20% van het programma als een geclusterde woonvorm en brengen we variatie in het aanbod aan door te sturen op percentages sociaal (40%), particuliere huur (20%) en koop (40%). Dit betekent niet een extra opgave aan sociale huur, middeldure en/of betaalbare koopwoningen in projecten die geclusterde woonvormen bevatten.</p> <table border="1"> <tr><th colspan="6">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6	■	■	■	■	■	■
Opgaven																			
1	2	3	4	5	6														
■	■	■	■	■	■														
<p>★★</p>	<p>2. Om senioren en andere groepen met een zorgvraag goed te laten landen als zij door verhuizing in een nieuwe wijk terecht komen, bieden we begeleiding bij hun integratie. Dat gaan we gebiedsgericht vormgeven bijvoorbeeld door middel van wijk/dorpsregisseurs.</p> <table border="1"> <tr><th colspan="6">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6	■	■	■	■	■	■
Opgaven																			
1	2	3	4	5	6														
■	■	■	■	■	■														
<p>★</p>	<p>3. We monitoren het aantal contingenten voor bijzondere groepen en de huisvestingsplannen voor senioren en bijzondere groepen elke drie jaar op hun effectiviteit. De contingentregeling of de plannen passen we waar nodig aan om voldoende huisvestingsopties voor deze groepen te realiseren.</p> <table border="1"> <tr><th colspan="6">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6	■	■	■	■	■	■
Opgaven																			
1	2	3	4	5	6														
■	■	■	■	■	■														
<p>★★</p>	<p>4. Demontabele woningen en flexwoon-concepten kunnen uitkomst bieden voor bijvoorbeeld spoedzoekers. Om snel woningen te realiseren voor deze groepen promoten we demontabel bouwen (IFD bouw) in het toetsingskader woningbouw. Ook zoeken we binnen onze eigen portefeuille naar grond die geschikt kan zijn voor deze woonvormen (bijv. lege parkeerplaatsen of braakliggende bouwterreinen etc.)</p> <table border="1"> <tr><th colspan="6">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6	■	■	■	■	■	■
Opgaven																			
1	2	3	4	5	6														
■	■	■	■	■	■														
<p>★</p>	<p>5. Terwijl we inzetten op doorstroom voor senioren is verhuizen voor een klein aandeel van de bevolking echt niet mogelijk of wenselijk. Om mensen die niet kunnen verhuizen ook langer zelfstandig thuis te laten wonen maken we het mogelijk om (pré-)mantelzorgwoningen te realiseren in/om het huis.</p> <table border="1"> <tr><th colspan="6">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6	■	■	■	■	■	■
Opgaven																			
1	2	3	4	5	6														
■	■	■	■	■	■														



Samenwerking:																									
★★★	<p>1. In samenwerking met de corporaties vergroten we het aandeel goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (zie thema 3) en wijzen we ongeveer 20% van de vrijgekomen voorraad toe aan bijzondere groepen via de contingent- en urgentieregeling of anderszins. Daarnaast voldoen we aan de taakstelling huisvesting statushouders.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				
★★★	<p>2. Naast geclusterde woningen zijn reguliere, levensloopbestendige woningen net zo belangrijk voor het langer zelfstandig wonen. Daarom stimuleren we het realiseren van appartementen met lift dichtbij voorzieningen om ook voor mensen die niet geclusterd willen wonen levensloopbestendige woningen te realiseren.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				
★★	<p>3. Een belangrijk onderdeel voor het organiseren van vitale leefomgevingen is dat er voldoende voorzieningen zijn in de wijk die senioren of bijzondere doelgroepen nodig hebben. Daarom werken we mee aan het realiseren van gebouwen met voorzieningen in de plint zodat een netwerk van voorzieningen in de gemeente en de dorpen kan ontstaan.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				
★★★	<p>4. Er zijn veel ouderen of mensen met een beperking die zelf een vorm van zelfstandig wonen willen organiseren. Vaak zijn dit creatieve ideeën zoals hofjes-concepten. Daarom werken we mee en bieden we ruimte aan collectieve initiatieven die worden voorgesteld vanuit de samenleving. Hier passen we de "ja, mits" benadering toe om niet te veel vanuit procedures en regels te denken en deze groepen te faciliteren bij het uitvoeren van hun idee.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				
★	<p>5. Friends-contracten zoals benoemt in het vorige hoofdstuk zijn niet alleen een interessante optie voor jongeren en starters, ze kunnen ook ingezet worden voor ouderen (ook wel Goldengirlscontracten genoemd), of voor meer-generaties in een woongebouw (mantelzorgopties). Tot slot zijn ze een interessante optie voor mensen met een beperking omdat door het delen van de huur de woning betaalbaar wordt, en dat als gevolg van het samenwonen een deel van de mantelzorg overgenomen kan worden. We willen met corporaties nadere afspraken maken zodat een deel van de woningen die onder friends-contracten worden verhuurd terecht komen bij ouderen en mensen met een beperking.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				

Beïnvloeding:																									
★★★	<p>1. Om doorstroom op gang te brengen, willen we als gemeente aanhaken bij het project "passend (t)huis" van Woonforte zodat dit ook voor koopwoningen kan worden ingezet. De gemeente zoekt hierbij ook samenwerking met makelaars om doorstroom van senioren en pre-senioren naar een levensloopbestendige woning/woonvorm gemeentebreed op gang te brengen. Dit doen we met behulp van verhuiscoaches. Ook willen we dit samenwerkingssteam van makelaars, corporaties en gemeente inzetten om particuliere eigenaren die (nog) niet willen verhuizen te informeren over hoe zij hun woning toekomstbestendig kunnen maken.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				
★★	<p>2. Naast informatie en hulp, proberen we zoveel mogelijk obstakels die doorstroom belemmeren weg te nemen. Daarom zetten we verhuispremies in om ouderen te stimuleren een nieuwe woning te vinden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				
★	<p>3. Sommige senioren kunnen niet verhuizen omdat zij onvoldoende financiële middelen hebben doordat hun vermogen opgesloten zit in hun huis. Voor deze groep onderzoeken we de mogelijkheid om de verzilverening in te zetten zodat zij een deel van de overwaarde in hun huis kunnen gebruiken om deze woning levensloopgeschikt te maken.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven						1	2	3	4	5	6												
Opgaven																									
1	2	3	4	5	6																				

## 5 Thema 3: Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking

Als gevolg van de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in sommige wijken in het gedrang. De kwaliteit van Alphen aan den Rijn is zijn gevarieerde woonomgeving waar steden, dorpen en natuur samenkomen. Die moet zoveel mogelijk behouden blijven.

### Aanzet tot de ambitie:

We willen de gevarieerde woonkwaliteiten van de gemeente Alphen aan den Rijn in wijken en kernen behouden en versterken. Dit betekent versterking van het stedelijk karakter en ruimte voor meer groen in de kern Alphen aan den Rijn, evenals nieuwe leefomgevingen aanleggen in de stadsranden waar grondgebonden bouwen in het landschap mogelijk is. Versterking van het dorpse karakter wordt bereikt door een meer organische ontwikkeling in de verschillende kernen. Er wordt gestreefd naar een compleet voorzieningenniveau, dat complementair is aan de omliggende steden. In de Noordrand krijgt dit gestalte door het samen laten komen van natuur, waterberging en woningbouw.

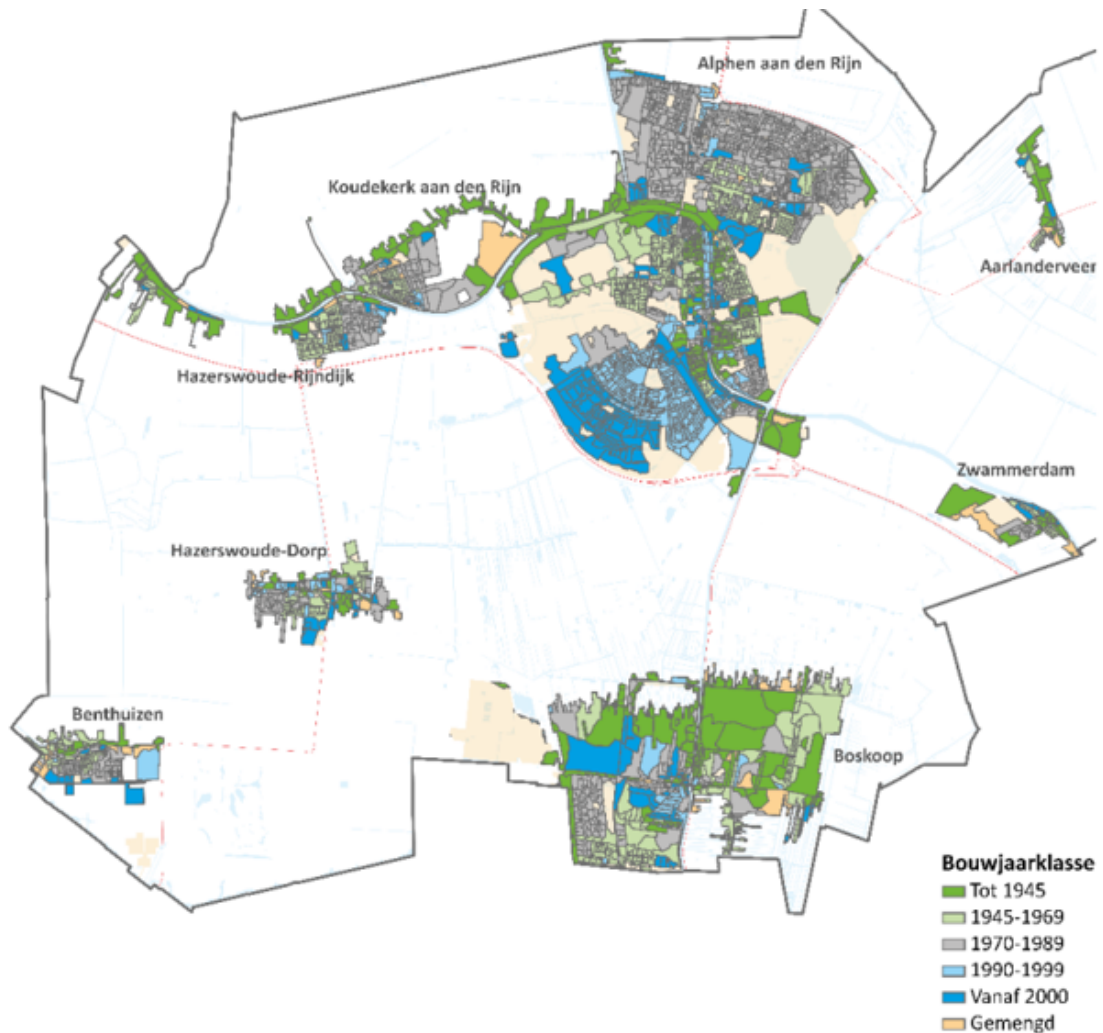
### Richtingen en opgaven:

Mede op basis van dorpsplannen, de woningmarktverkenning en gesprekken tussen gemeente, huurders en corporaties hebben we de volgende opgaven geïdentificeerd.

**Opgave 1: Behouden van de complementariteit van de verschillende woonomgevingen in de wijken en dorpen**

De gemeente heeft een verscheidenheid aan woonmilieus binnen haar grenzen. Dit varieert van dorpse milieus met landschappelijke woonkwaliteiten in Aarlanderveen en Zwammerdam, tot dorpen met (toegang tot) goede voorzieningen in bijvoorbeeld Koudekerk aan den Rijn, Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp en Benthuisen. Maar ook stedelijke woonmilieus: kleinstedelijk in Boskoop met een compleet basisvoorzieningenniveau en stedelijk in Alphen aan den Rijn, met variatie in groene woonwijken als Ridderveld en Kerk en Zanen, en centrumstedelijke milieus in het stadshart van Alphen en het nieuwe Rijnhaven. Onze kracht is dat deze milieus niet concurreren met elkaar, maar complementair zijn. Waar in de stad Alphen over het algemeen meer mensen met een stedelijke leefstijl wonen (vaak jongeren en huishoudens met een lager inkomen), bieden de dorpen juist rust en beschutting voor gezinnen met kinderen (en huishoudens met een hoger inkomen). Op deze manier vinden verschillende doelgroepen hun plek op de woningmarkt en kan de gemeente met een verscheidenheid aan woonmilieus deze vraag bedienen. Er lijkt dan ook geen sprake te zijn van concurrentie tussen stad en dorpen, maar juist van een versterkend effect. De variëteit in de woonomgeving en hun verschillende karakter moet behouden blijven zodat gericht ingespeeld kan blijven worden op de behoefte van verschillende doelgroepen in de gemeente en vitale groene wijken kunnen ontstaan. De diversiteit zal ook nieuwe gezinnen naar de gemeente trekken wat bijdraagt aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. In de programmering is het belangrijk om hier blijvend aandacht aan te besteden en aansluiting te vinden bij deze woonmilieus. Hierbij zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen gezonde vergroening door inbreiding, en landschappelijke verstedelijking door uitbreiding van het stedelijk gebied en de dorpen. Dit kan bijvoorbeeld door variatie aan te brengen in het woningaanbod in de wijken en dorpen. Dit kunnen we enerzijds bereiken door gevarieerd te programmeren op eigen grond en anderzijds via sturing met behulp van het toetsingskader woningbouw. Hierbij nemen we de behoefte in de kernen zoals beschreven in de woningbouwverkenning als leidraad (zie tabel 2 en 3 in hoofdstuk 1). In Alphen stad gaat het dan vooral om het realiseren van een gemêleerd programma met meergezins sociale- en middenhuur woningen, -evenals ééngezinswoningen in de koopsector. In dorpen zoals Benthuisen, Hazerswoude-Rijndijk- en Dorp evenals Koudekerk aan den Rijn is er vooral behoefte aan ééngezins, en enkele meergezins, sociale huurwoningen evenals grondgebonden koopwoningen om lokale starters een kans te geven. In Boskoop daarentegen zit de opgave vooral in het toevoegen van meergezins- en grondgebonden sociale- en middenhuur woningen, grondgebonden koopwoningen evenals enkele koopappartementen. Zwammerdam en Aarlanderveen vragen gezien hun grootte vooral om maatwerk. Ook gaan we verdichtingsstudies uitvoeren om te bepalen hoe dicht er in Alphen stad en de dorpen gebouwd kan worden zonder het groene karakter aan te tasten.

*Figuur 5: Woningen naar bouwjaar- (voor detailversie zie bijlage 4)*



Bron: WOZ-registratie gemeente Alphen aan den Rijn, bewerkt door Companen (2020).

**Opgave 2: Aandacht blijven geven aan de bestaande voorraad**

De kwaliteit van de bestaande (particuliere) voorraad staat in sommige buurten onder druk. Het gaat dan specifiek om koopappartementen uit de jaren vijftig, zestig en zeventig. Deze bevinden zich vooral in Alphen stad, Boskoop, Benthuizen en Hazerswoude-Dorp (zie figuur 6). Veel van deze woningen zijn verouderd. Het verduurzamen van dit bezit is een grote uitdaging, ook omdat de investeringskracht van eigenaren in veel gevallen beperkt is. Tegelijkertijd heeft dit aanbod, vanwege de betaalbaarheid, een belangrijke functie in het bedienen van de vraag van starters. Er ligt hier een taak voor de gemeente om een balans te vinden tussen het behoud van deze voorraad, en het realiseren van verbeteringen zodat de voorraad ook in de toekomst Alphenaren zal kunnen huisvesten. Deels zal dit opgepakt worden in de Transitievisie warmte die de gemeente momenteel opstelt evenals via de maatregelen in het Duurzaamheidsprogramma 2021-2030. Denk bijvoorbeeld aan subsidies voor het aanleggen van groene daken en operatie Steenbreek. Anderzijds wordt verwacht dat extra inspanningen nodig zullen zijn, zeker voor huishoudens met de laagste inkomens die deze investeringen niet kunnen betalen. Dit doen we door kennis over de mogelijkheden en hulpmiddelen tot verduurzaming beter te verspreiden en onder de aandacht te brengen (zie hoofdstuk verduurzaming).

**Opgave 3: Investeer in nieuwe en bestaande netwerken in de wijken en dorpen**

Gelet op de ouderdom en eenzijdigheid in sommige buurten binnen wijken en dorpen is het belangrijk dat de gemeente regie neemt rond een leefbaarheidsaanpak. Hierbij gaan we in de basis uit van schoon, heel en veilig. Echter, de diversiteit tussen de wijken en dorpen vraagt om verschillende benaderingen. De wijk en dorpsplannen bieden hierin houvast. In Koudekerk aan den Rijn, Zwammerdam, Aarlanderveen en Benthuizen ligt de focus vooral op het behoud van voorzieningen (bijvoorbeeld voor de jeugd en voor senioren), terwijl in Boskoop, Hazerswoude-Rijndijk en- Dorp, Alphen stad (Hoorn, Ridderveld en Kerk en Zanen) sociale samenhang en het ondersteunen van mensen in een kwetsbare positie belangrijk is. We vullen dit in via een wijk/dorpsgerichte aanpak op basis van de dorpsplannen. Hierbij heeft de gemeente een coördinerende en faciliterende rol en dragen de partners (bewoners, corporaties, huurdersverenigingen etc) bij in de uitvoering. Dit doen

we door nog in te zetten op Wijk/dorpsregisseurs. Zij geven het wijk/dorp gerichte werken letterlijk gezicht. Zo kunnen problemen in een vroeg stadium gesignaleerd worden en in samenwerking worden opgelost.

**Opgave 4: Verspreid de opgaves waar de gemeente voor staat**

De gemeente staat voor een aantal moeilijke opgaves in de komende jaren op het gebied van betaalbare woningen, wonen en zorg, arbeidsmigranten en statushouders. Het is belangrijk om deze opgaves over de verschillende wijken en dorpen van de gemeente te spreiden op basis van de draagkracht in de wijk. Dit zal ervoor zorgen dat bepaalde gebieden niet alle lasten dragen en alle wijken en dorpen hun eigen karakter kunnen blijven behouden. Zoals aangegeven in Thema 2 realiseren we dit onder andere door te sturen op een gevarieerd woningaanbod in alle wijken. Dit gaat vooral om de stedelijke gebieden in Alphen Stad en Boskoop (in de meeste dorpen is het aanbod al gevarieerd). Ook werken we samen met corporaties het aanbod betaalbaar te houden via prijsbeleid. We nemen hierbij de veerkracht-signaleringsschaarlen gecreëerd door het Aedes datacentrum als leidraad.

**Beleidsrichtingen:**

Om deze opgaves te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed. Ook hebben we door middel van sterren de prioriteit van elke actie aangegeven wisselend van hoog (drie sterren), middel (twee sterren) en laag (één ster).

**Uitvoeringsagenda thema 3: Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.**

Uitvoeringsagenda thema 3: Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.														
<b>Zelf doen:</b>														
★★★	1. Om de complementariteit van de wijken en dorpen te behouden sturen we via het toetsingskader woningbouw op variatie van het woningaanbod in de wijken en dorpen. Op basis van de woningmarktverkenning is in Aarlanderveen en Zwammerdam maatwerk vereist. In Benthuizen, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn is er vooral toevoeging van sociale huur (eengezins en appartementen) en grondgebonden koopwoningen gewenst. In Boskoop is er naast deze behoefte ook vraag naar koopappartementen. In Alphen stad ligt de grootste opgave met een behoefte aan huur- en koopappartementen evenals grondgebonden koopwoningen. We duiden deze behoefte elke twee jaar opnieuw via de geactualiseerde gebiedsatlas.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>■</td><td></td><td></td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4	■			■
Opgaven														
1	2	3	4											
■			■											
★★	2. Om meer plancapaciteit te realiseren voeren een verdichtingsstudie uit waarin we bepalen hoe dicht we kunnen bouwen in alle wijken en dorpen.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>■</td><td></td><td></td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4	■			■
Opgaven														
1	2	3	4											
■			■											
★	3. We zetten in op schoon, heel en veilig. Jaarlijks voeren we een wijkscan uit afgestemd met de wijken en kernen om te identificeren waar we extra prioriteit moeten geven aan de leefbaarheidsopgave.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>■</td><td></td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4			■	
Opgaven														
1	2	3	4											
		■												
<b>Samenwerking:</b>														
★★★	1. Om voldoende goedkope huurwoningen te realiseren werken we samen met corporaties om het aanbod van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens via prijsbeleid te vergroten en te verspreiden over de kernen. Hierbij nemen we de Veerkracht-signaleringsschaarlen ontwikkeld bij Aedes als leidraad.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4				■
Opgaven														
1	2	3	4											
			■											
★★★	2. We werken de leefbaarheidsopgave uit via een wijk/dorpsgerichte aanpak met bijvoorbeeld wijk/dorpsregisseurs. Dit kan bijvoorbeeld door het opzetten van buurtteams waar verenigingen, corporaties, zorgaanbieders etc. elkaar ontmoeten. Zo worden problemen vroeg gesignaleerd en opgelost in samenwerking met alle partners.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td>■</td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4				■
Opgaven														
1	2	3	4											
			■											
★★★	3. Op het gebied van wonen en leefbaarheid zijn Habeko wonen en Woonforte als corporaties belangrijke partners. We stemmen onze leefbaarheidsaanpak daarom ook met hen af in de jaarlijkse prestatieafspraken. Hierin coördineren we welke gebieden de prioriteit hebben. Dit doen we op basis van de jaarlijkse wijkscan.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>■</td><td>■</td><td></td><td></td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4	■	■		
Opgaven														
1	2	3	4											
■	■													
★★	4. Via het toetsingskader woningbouw geven we prioriteit en stimuleren we groene gebouwen en innovatie. Denk hierbij aan groene gevels en daken die water vasthouden maar ook woningen die rekening houden met klimaatadaptatie zoals drijvende woningen.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>■</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4	■			
Opgaven														
1	2	3	4											
■														
<b>Beïnvloeding:</b>														
★★★	1. We gebruiken de verduurzamingslening om particuliere eigenaren met lage inkomens te stimuleren om hun woning te verduurzamen (zie thema 4). Ook maken we subsidies beschikbaar voor het vergroenen van woningen (tot €2.000 per woning). Denk bijvoorbeeld aan het installeren van groene daken, tuinen of opvang van hemelwater.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td></td><td>■</td><td></td><td></td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4		■		
Opgaven														
1	2	3	4											
	■													
★★	2. Via de operatie Steenbreek organiseren we de workshop Duurzame tuin en de Groene tuin straatactie. Ook verstrekken we planten aan mensen die hun tuin willen vergroenen door tegels weg te halen. Zo vergroten de capaciteit om water vast te houden in de grond. Dit zal helpen bij het voorkomen van bodemdaling.	<table border="1"> <tr><th colspan="4">Opgaven</th></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td></td><td>■</td><td></td><td></td></tr> </table>	Opgaven				1	2	3	4		■		
Opgaven														
1	2	3	4											
	■													



## 6 Thema 4: Verduurzaming

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Doel vanuit het klimaatakkoord is om CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 volledig CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Nieuwe Europese doelen gaan zelfs uit van een daling van 55% in 2030.

Bij de energietransitie gaat het daarbij om het gebruik van alternatieve energiebronnen in plaats van fossiele bronnen. Bij circulariteit gaat het ook om duurzaam gebruik van materialen en middelen. De derde invalshoek is de klimaatadaptatie, waarbij vooral ook gevolgen van hitte en wateroverlast en hittestress in de gebouwde omgeving opgelost moeten worden. Natuurinclusief bouwen en beheren vraagt aandacht voor flora en fauna rondom de woning.

### Ambitie:

In 2050 moet Alphen aan den Rijn CO<sub>2</sub> neutraal zijn. Om dit te bereiken wil de gemeente investeren in energiebesparing en klimaatadaptatie in gebouwen, woningen en de rest van de gebouwde omgeving (straten, pleinen etc.). Ook moet de warmtevoorziening van gebouwen zelf worden verduurzaamd. Hierbij wil de gemeente bijvoorbeeld kijken naar alternatieve bronnen. Door middel van de Transitievisie Warmte wordt deze ambitie per gebied vormgegeven en keuzes gemaakt omtrent de manier van verduurzaming, energiebesparing en warmtevoorziening zodat een gebiedsgerichte aanpak ontstaat.

### Richtingen en opgaven:

**Opgave 1: De woonvisie moet aansluiten bij verduurzamings- en klimaatinitiatieven op landelijk, regionaal en lokaal niveau en zorgen voor een gebiedsgerichte aanpak.**

Er ligt een grote klimaatopgave, niet alleen in Alphen maar ook in de rest van Nederland. Het is daarom belangrijk dat de woonvisie aansluit bij het Klimaatakkoord, de Regionale Energiestrategie (RES), het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 en de Transitievisie Warmte die de gemeente momenteel opstelt om te zorgen voor eenduidig beleid waarop projectontwikkelaars, bewoners en ondernemers kunnen bouwen aan de toekomst. De Transitievisie Warmte zal ook zorgen voor een gebiedsgerichte aanpak met verkenningbuurten waar voor 2030 gestart zal worden die zal worden uitgewerkt naar de andere wijken en buurten. Via de woonvisie sluiten we aan. Hierbij nemen we het Bouwbesluit van de Rijks-overheid als uitgangspunt. Ook streven we ernaar dat voor ontwikkelingen van 50 woningen of meer deze zoveel mogelijk circulair en klimaat adaptief worden gebouwd zoals is afgesproken in de City-deal Circulair en Conceptueel Bouwen die de gemeente Alphen aan den Rijn heeft ondertekend (zie opgave 4).

**Opgave 2: Anticiperen op klimaatverandering en bodemdaling in de dorpen en wijken**

De gevolgen van klimaatverandering zijn nu al voelbaar in Alphen aan den Rijn; denk bijvoorbeeld aan verdroging wat bodemdaling veroorzaakt. De klimaatverandering heeft ook andere gevolgen voor de gebouwde omgeving, zoals wateroverlast en hittestress. De gemeente kiest in haar Omgevingsvisie voor groene en duurzame gebouwen en straten om water vast te houden, te bergen en af te voeren naar aangewezen plekken. Dit wordt bereikt door het zorgen voor voldoende groenvoorzieningen in de wijken, het stimuleren van groene daken en gevels, evenals het aanwijzen van plekken voor waterbuffers. Een goed voorbeeld hiervan is de Noordrand wat als 'living lab' is aangewezen. De lessen die we hieruit leren zullen worden gebruikt op toekomstige inbreiding en uitbreidingslocaties. Ook sluiten we ons aan bij Operatie steenbreek om particulieren te stimuleren meer groen in hun tuinen en daken te plaatsen en promoten we de bestaande subsidie voor groene daken en tuinen of het aanleggen van reservoirs voor regenwater.

**Opgave 3: Werk nauw samen met corporaties om de verduurzamingslag op gang te brengen.**

Corporaties bezitten ongeveer een kwart van alle woningen in Alphen aan den Rijn en werken al nauw samen met de gemeente aan verduurzaming. Zij zijn dan ook een natuurlijke partner om de eerste stappen op het gebied van verduurzaming te zetten. Door de omvang van hun woningbezit kunnen corporaties groot inkopen en werken aan de uitrol van de aanpak. Werken aan verduurzaming heeft op lange termijn potentieel effect op de woonlasten, zeker als in de toekomst energieprijzen stijgen. Tegelijkertijd kunnen we niet de kosten van verduurzaming afwentelen op de huursector, waar de laagste inkomens wonen. Dit punt moet dan ook gepaard gaan met aanpak van de particuliere voorraad. We coördineren in de prestatieafspraken samen met corporaties waar verduurzamingsinitiatieven opgestart worden en bieden particuliere eigenaren aan hierop mee te liften. Dit pakken we strategisch op waarbij we wijken met veel corporatie woningen (bijvoorbeeld Hoge zijde, Oudshoorn en Ridderveld in Alphen Stad of het noorden van Snijdelwijk in Boskoop) combineren met wijken waar minder corporatiewoningen staan (zoals Lage Zijde en Berendrecht of het zuiden van Snijdelwijk) zodat ook hier particulieren van de schaalvoordelen gebruik kunnen maken.

### Schoonschip Amsterdam: Drijvende Woningen

Schoonschip is een wijkje in Amsterdam Noord gelegen op een oud bedrijventerrein. Het burgerinitiatief bevat 46 drijvende woningen die met circulaire materialen energieneutraal ontwikkeld zijn. Energie wordt opgewekt via 500 zonnepanelen en zonneboilers zorgen voor warm water. De woningen hebben samen slechts één aansluiting op het stroomnet en zijn met elkaar verbonden via een smartgrid.

Figuur 6: Schoonschip Amsterdam



Bron: Schoonschip.org Beeld: Isabel Nabuurs

#### Opgave 4: Zoek naar mogelijkheden om de particuliere voorraad te verduurzamen.

Het grootste deel van de woningen in Alphen aan den Rijn bestaat uit koopwoningen (60%). De investeringskracht van eigenaren is niet altijd toereikend om de benodigde investeringen te doen. Dit geldt specifiek voor de

voorraad koopappartementen uit de jaren 50, 60 en 70 waarvan er relatief veel staan in het noorden van Alphen Stad en in Boskoop. Beweging krijgen in dit deel van de voorraad vraagt inspanningen van de gemeente, door bijvoorbeeld verduurzamingsleningen, meeliften van particuliere eigenaars in verduurzamingsinitiatieven van corporaties, koppelkansen met andere ontwikkelingen in de wijken en gezamenlijke inkoop. Het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 biedt hierin houvast. We zetten we in op het actief stimuleren van particulieren om hun woning te verduurzamen. Denk bijvoorbeeld aan het verspreiden van informatie over de opties tot verduurzaming via het energieloket en het duurzaam (ver)bouwen loket. Ook maken we gebruik van energiecoaches en kunnen eigenaren voor €50 een energieadvies op maat aanvragen voor hun woning. Voor particulieren die moeite hebben met het betalen van deze investeringen bieden we de duurzaamheidslening aan waarbij tot €25.000 aan financiering kan worden aangevraagd voor bijvoorbeeld het installeren van warmtepompen, zonnepanelen, vloerisolatie en het plaatsen van HR-glas.

#### VvE Ellen: Koopflat naar nul op de meter

In de gemeente Assen is de eerste VvE flat gerenoveerd naar nul op de meter. Het gebouw telt 28 appartementen en bestaat uit vijf gebouwlagen. De balkons zijn vervangen voor Franse balkons met openslaande deuren en de galerijen hebben glassystemen gekregen die opengaan als het te warm word. Via isolatie van de schil wordt 95% bespaard op warmtegebruik. Energie wordt opgewekt via zonnepanelen op het dak.

Financiering was in eerste instantie een groot obstakel, maar door samenwerking met een bank die een lening wilde verstrekken van 30 jaar met borging van de Provincie kon het project opgang komen. In navolging van dit project kunnen vergelijkbare leningen aan VvE's worden afgesloten via het Nationaal Energiebespaarfonds zodat ook andere VvE's het voorbeeld van Ellen kunnen volgen



**Opgave 5: Aanpak circulaire gebiedsontwikkeling**

Naast hernieuwbare energie gaat het ook om zuinig gebruik maken van materialen. De gemeente heeft hiervoor de City-deal Klimaatadaptief en Conceptueel Bouwen ondertekend. De ambitie is om elk groot nieuwbouw- of transformatieproject (50+ woningen) dat wordt geïnitieerd, zo circulaire en conceptueel mogelijk te realiseren.

Onder ‘zo circulaire mogelijk’ verstaan wij toepassing van circulaire bouwprincipes bij het ontwerpproces. Denk hierbij aan het ontwerpen op basis van inzichten van alle partijen in de bouwketen, inclusief onderhoud en hergebruik om (rest)waarde van een gebouw te optimaliseren. Ook hechten we aan circulaire ontwerpprincipes zoals losmaakbare detaillering en het toepassen van secundair materiaal, biobased materiaal, niet-toxisch materiaal en in de toekomst herbruikbaar materiaal.

Via circulaire gebiedsontwikkeling wordt dit ingevuld, waarbij verschillende duurzaamheidsdoelen in positieve zin samenkomen (koppelkansen). Echter circulaire bouwen is nog relatief nieuw en kan in sommige gevallen duurder zijn dan bouwen zoals we dat vroeger deden. Ontwikkelaars en constructiebedrijven zullen hierin moeten worden meegenomen. De Noordrand is aangewezen als zoekgebied voor klimaatbestendig en circulaire bouwen. In de nieuwe wijk komen functies zoals landbouw, wonen, werken, natuur, energie en waterhuishouding centraal te staan. Het is belangrijk om de ervaringen die hier worden opgedaan om te zetten in beleid of deze toe te passen in andere nieuwbouwprojecten (denk hierbij aan het gebruik van andere materialen, energievoorziening en besparing) zodat naast het verduurzamen van bestaande bouw, ook nieuwe initiatieven aansluiten bij de verduurzamingsdoelen van de gemeente.

*Figuur 7: Stedenbouwkundige impressie van de Noordrand*



Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn

**Beleidsrichtingen:**

Om deze opgaven te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed. Ook hebben we door middel van sterren de prioriteit van elke actie aangegeven wisselend van hoog (drie sterren), middel (twee sterren) en laag (één ster).

**Uitvoeringsagenda thema 4: Verduurzaming.**

Uitvoeringsagenda thema 4: Verduurzaming.																	
<b>Zelf doen:</b>																	
★★★	1. We werken een wijkgerichte aanpak voor aardgasloze alternatieve energievoorziening uit in de Transitievisie Warmte.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■				
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■																	
★★	2. Bij herstructurering van wijken nemen we een duurzaamheidsparagraaf op in de (bestemmings)plannen en passen we de omgeving aan op klimaatverandering.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■				■
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■				■													
★	3. We organiseren pilots en prijsvragen om de gemeenschap en bouwers uit te dagen tot innovatieve en duurzame concepten te komen (denk bijvoorbeeld aan woningen geïsoleerd met stro). Deze initiatieven zullen door hun innovatieve karakter worden geprioriteerd in het toetsingskader woningbouw. Tegelijkertijd onderzoeken we de mogelijkheid om een "plant je vlag" wijk te realiseren (naar Nijmegen model waar mensen ruimte krijgen om zelf te bouwen) waar dit soort innovaties makkelijk uitgevoerd kunnen worden.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■				■
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■				■													
★★	4. Via het toetsingskader woningbouw stimuleren we klimaatadaptief en circulair bouwen. Denk bijvoorbeeld aan drijvende woningen zoals de wijk Schoonschip in Amsterdam Noord. Voor ontwikkelingen van 50 woningen of meer geldt dat zij zo circulair mogelijk gebouwd moeten worden. Hiermee sluiten we aan bij de City-deal Klimaatadaptief en Conceptueel Bouwen die de gemeente heeft ondertekend.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■				■
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■				■													
<b>Samenwerking:</b>																	
★★★	1. We coördineren samen met corporaties waar grote verduurzamingsinitiatieven opgestart worden in de prestatieafspraken en combineren wijken met veel corporatiewoningen strategisch met wijken waar minder corporatie woningen staan.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■	■	■		
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■	■	■															
★★	2. We bieden de mogelijkheid aan particulieren om "mee te liften" met verduurzamingsacties van corporaties op basis van de herziene woningwet (2021).	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■	■	■		
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■	■	■															
★★	3. Via de Regiodeal bodemdaling Groene Hart werken we samen met andere gemeenten om bodemdaling tegen te gaan en zetten we pilotprojecten op om de bebouwde omgeving aan te passen.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■	■			
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■	■																
★	4. We zoeken samenwerking met ontwikkelaars om beton circulair te gebruiken. Ook zoeken we mogelijkheden tot samenwerking met gemeenten in de regio om via gezamenlijke inkoop modulair bouwen en houtbouw te realiseren. Zo slaan we CO <sub>2</sub> op in nieuwbouw in plaats van het uit te stoten	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■	■	■	■	■
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■	■	■	■	■													
<b>Beïnvloeding:</b>																	
★★★	1. We zetten het duurzaam (ver) bouwen loket en het energieloket in om informatievoorziening opgang te brengen. Ook werken we met energiecoaches en kunnen particulieren voor een kleine bijdrage (€50 in 2021) een energieadvies op maat krijgen voor hun woning	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■				■
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■				■													
★★	2. We bieden de duurzaamheidslening aan om particulieren over te halen hun woning te verduurzamen en geven subsidies voor het installeren van groene daken, tuinen of opvang van hemelwater en promoten deze actief in de gemeente. Voor VVE's zetten we de stimuleringslening in.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■				■
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■				■													
★	3. We brengen huiseigenaren die verduurzaming overwegen in contact met andere eigenaren die hun woning al hebben verduurzaamd via het programma Duurzame Huizenroute en zetten een vergelijkbaar programma op voor ontwikkelaars die circulair en klimaatneutraal willen bouwen in Alphen aan den Rijn.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opgaven</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>	Opgaven					1	2	3	4	5	■				■
Opgaven																	
1	2	3	4	5													
■				■													

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,

De griffier,  
drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,  
mr. drs. J.W.E. Spies

### Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw en duiding naar de kernen

Op basis van de ambities en beleidskeuzes die in de vorige hoofdstukken zijn gepresenteerd, hanteren we bij het beoordelen van nieuwe initiatieven een toetsingskader voor transformatie en nieuwbouw. Dit kader is uitgewerkt naar de verschillende dorpen en wijken van Alphen aan den Rijn en geeft een richting in welke situaties de gemeente wel of niet meewerkt aan initiatieven.

De verschillende wijken en dorpen zijn samengevoegd in vier gebieden/clusters waar de woningbehoefte redelijk overeenkomt. Deze clusters/gebieden zijn:

- Alphen aan den Rijn (stad)
- Benthuisen, Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp en Koudekerk aan den Rijn
- Boskoop
- Zwammerdam en Aarlanderveen.

Het afwegingskader bestaat uit twee stappen. Deze stappen zijn:

1. Een kwantitatieve toets
2. Een kwalitatieve toets

#### Kwantitatieve toets

De kwantitatieve toets kijkt in hoeverre het geplande aantal woningen aansluit op de woningbehoefte. Daarbij gaat de gemeente uit van de uitgangspunten van de woningbehoefte zoals onderzocht in recente woningmarktonderzoeken, provinciale Woonbehoefteraming (WBR) en de Regionale Woonagenda. Hieruit komt naar voren dat tot 2030 er ruimte is voor een toevoeging van minimaal 600 woningen per jaar. In de onderstaande tabel is dit uitgewerkt naar de kernen.

	Behoefte planperiode (2021 tot 2030)	Aantal woningen per jaar (indicatie – 130% van de behoefte)
Aarlanderveen	45-55 woningen	5-6 woningen
Alphen aan den Rijn	3.600-4.150 woningen	400-460 woningen
Benthuisen	180-225 woningen	20-25 woningen
Boskoop	765-900 woningen	85-100 woningen
Hazerswoude-Rijndijk	270-315 woningen	30-35 woningen
Hazerswoude-Dorp	270-315 woningen	30-35 woningen
Koudekerk aan den Rijn	135-180 woningen	15-20 woningen
Zwammerdam	45-90 woningen	5-10 woningen
<b>Totaal</b>	<b>5.310-6.219 woningen</b>	<b>590-690 woningen</b>

#### Kwalitatieve toets

Het kwalitatieve toetsingskader wordt gebruikt om nieuwe initiatieven te toetsen op kwalitatieve eisen. In dat geval is het toetsingskader een hulpmiddel en een programma van wensen vanuit de gemeente. Dit communiceert makkelijk en helpt bij het verbeteren van de kwaliteit van plannen. Om een stapeling van eisen te voorkomen en het tempo van de woningbouw op peil te houden onderscheiden we in het kader naar eisen en wensen. Op het gebied van eisen moet een project voldoen aan de kaders om actieve medewerking te krijgen van de gemeente. Op het gebied van wensen geven we onze voorkeuren aan zodat we bepaalde plannen beter kunnen prioriteren.

In de tabel op de volgende pagina is een voorstel tot een nieuw toetsingskader opgesteld dat aansluit bij de nieuwe Woonvisie.

Criterion	Alphen aan den Rijn (stad)	Benthuisen, Hazerswoude-Rijndijk- en Dorp en Koudekerk aan den Rijn	Boskoop	Zwammerdam en Aarlanderveen
<b>Eisen</b>				
Passend bij de kwalitatieve behoefte	Voornamelijk: meergezins sociale en middenhuur, grondgebonden koopwoningen(rij en 2-1 kap) en koop appartementen met enkele	Voornamelijk: grondgebonden met enkele meergezins sociale huur woningen, evenals grondgebonden koopwoningen	Voornamelijk: meergezins en grondgebonden sociale en middenhuurwoningen, grondgebonden koopwoningen en	Maatwerk in overleg met de gemeente.

	vrijstaande koopwoningen		enkele koopappartementen	
Aandeel sociaal, middenhuur en betaalbare koop	Op programmaniveau minimaal 25% sociale huur, 20% middelduur en 15% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau minimaal 25% sociale huur, 15% middelduur en 20% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau minimaal 25% sociale huur, 20% middelduur en 15% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau minimaal maatwerk sociale huur, 15% middelduur en 20% betaalbare koop tot de NHG grens. → Zie toelichting percentages
Wonen en zorg	20% geclusterd nabij 24-uurszorg en basisvoorzieningen → zie toelichting wonen en zorg	Maatwerk in overleg met de gemeente.	20% geclusterd nabij 24-uurszorg en basisvoorzieningen → zie toelichting wonen en zorg	Maatwerk in overleg met de gemeente.
<b>Voorkeuren</b>				
Duurzaamheid en klimaatbestendigheid	Klimaatadaptief gebouwd bijvoorbeeld door het tegengaan van bodemdaling en hittestress.			
Constructiemethode	Gebruik van circulaire materialen (bijv. hout, stro etc.) of constructiemethodes (bijv. industrieel of demontabel)			
Innovatie en initiatief vanuit de samenleving	Prioriteit aan woonzorgconcepten (hofjes) en samenlevingsvormen (bijv. Friendscontracten)	Prioriteit aan duurzame klimaatadaptieve concepten	Prioriteit aan woonzorgconcepten (hofjes) en duurzame initiatieven	Prioriteit aan duurzame klimaatadaptieve concepten

#### Toelichting percentages sociaal, middelduur en betaalbare koop

Voor de percentages sociaal, middelduur en betaalbare koop hanteren we de volgende principes:

- Percentages sociaal, middelduur en betaalbare koop worden gehandhaafd op programmaniveau. Dit maakt maatwerk mogelijk. Voor de gemeente als geheel gaan we hier uit van 25% sociaal, 20% middelduur (goedkope koop en middenhuur) en 15% betaalbare koop tot de NHG grens. In de tabel is dit vertaald naar de behoefte in de kernen waarbij in het segment middelduur, de middenhuur vooral in de grotere kernen (Alphen Stad en Boskoop moet landen) terwijl de kleinere kernen juist meer behoefte hebben aan goedkope koop.
- De genoemde percentages zijn minimumpercentages. Een ontwikkelaar mag bijvoorbeeld een hoger percentage sociale huurwoningen realiseren.
- Als ontwikkelaars aan kunnen tonen dat het niet mogelijk is te voldoen aan gestelde percentages sociaal, middelduur of betaalbare koop, kunnen zij de woningen elders realiseren of een afdracht in het vereveningsfonds doen. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden (zie bijlage 2)
- Voor middeldure woningen streven we naar een verdeling van 15% middenhuur (tot €1.000 en 5% goedkope koop (tot €250.000) op projectniveau in Alphen Stad en Boskoop waar de vraag naar middenhuur het grootst is. Bij middenhuur streven we ook naar het aanbrenge van differentiatie in de prijssegmenten.

#### Afwegingskader woonzorginitiatieven

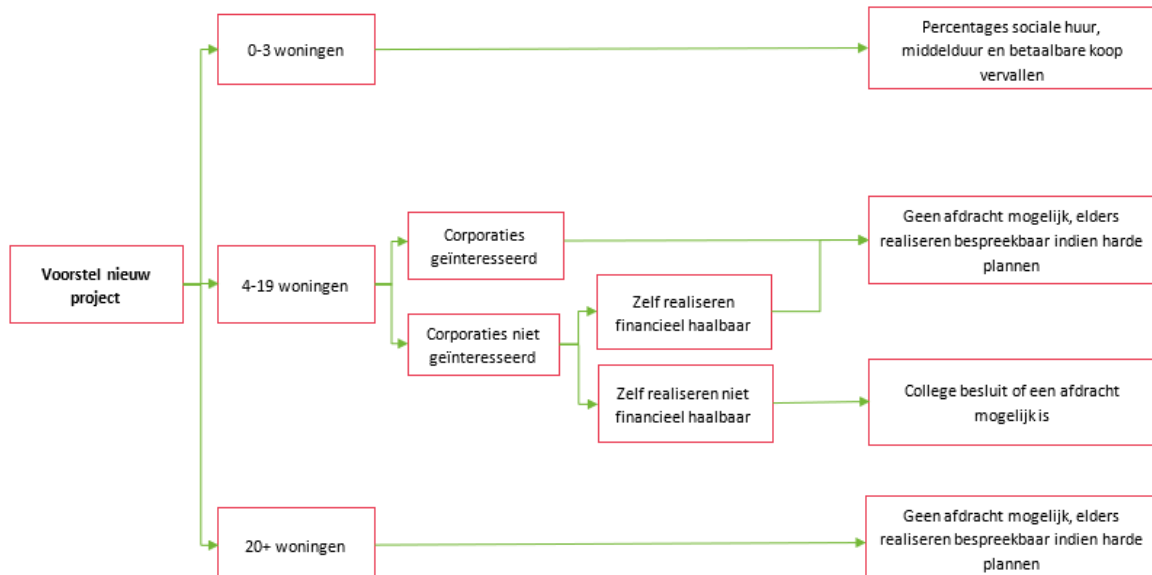
Bij initiatieven op korte afstand van een 24-uurszorglocatie en basisvoorzieningen hanteren we het volgende kader:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het is initiatief gericht op de lokale behoefte, of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie binnen de rollatorradius op korte afstand van winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties (binnen de 250-500 meter cirkel). Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

## Bijlage 2: Overzicht afdracht Vereveningsfonds

Indien een ontwikkelaar niet in staat is om een gewenste ontwikkeling te realiseren als gevolg van de kwaliteitseisen in deze woonvisie, kan het college beslissen dat de ontwikkelaar een afdracht mag doen in het Vereveningsfonds. In het onderstaande schema geven we aan wanneer dat mogelijk is en wanneer niet. Dit moet ontwikkelaars houvast geven bij het indienen van projecten bij de gemeente.

Figuur 8: Schema afdracht vereveningsfonds gemeente Alphen aan den Rijn



### **Bijlage 3: Bijzondere groepen**

In het Huisvestingsplan bijzondere groepen maken we onderscheid tussen de volgende groepen:

- Mensen met ernstige psychologische problemen.
- Dak- en thuislozen
- Inwoners met een (lichte) verstandelijke beperking
- Jongeren die uitstromen uit de (intramurale) jeugdhulp
- Ex-gedetineerden
- Overige inwoners die niet tot bovenstaande groepen horen maar niet in staat zijn om zelfstandig in hun huisvesting te voorzien en zelfstandig te wonen

Bovengenoemde groepen huisvesten we thans via de contingentenregeling. Daarnaast is het mogelijk een beroep te doen op de urgentieregeling (waarmee men voorrang krijgt op een sociale huurwoning). Hiervoor gelden de volgende criteria:

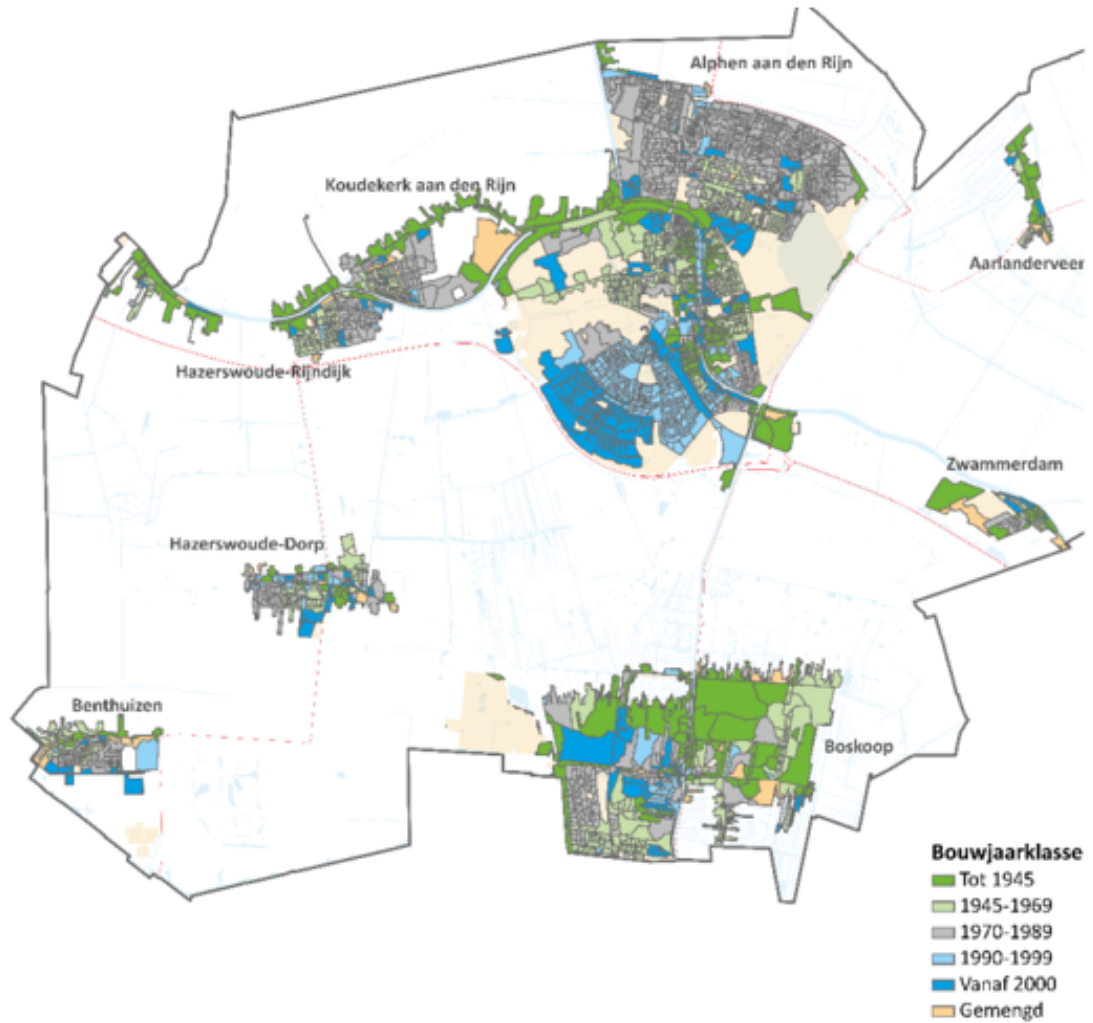
- Medische problematiek
- Dreigende dakloosheid met kind (relatiebreuk en overig);
- Aantoonbare lichamelijke of psychosociale klachten in relatie tot de huidige woning
- Onvoorziene financiële teruggang waardoor huurquote te hoog wordt
- Lichamelijke of geestelijke mishandeling
- Mantelzorg (verhuizing noodzakelijk om mantelzorg te leveren)
- Uitstroom vrouwenopvang
- Overig (hardheidsclausule) waaronder niet-zelfredzame relatiebrekers zonder kinderen

Naast deze groepen doen de volgende groepen een beroep op de woningvoorraad:

- Statushouders (voor de huisvesting van statushouders doen we een beroep op de corporaties)
- Arbeidsmigranten



**Bijlage 4: Woningen naar Bouwjaar gemeente Alphen aan den Rijn**



Bron: WOZ-registratie gemeente Alphen aan den Rijn, bewerkt door Companen (2020).