

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
3580828

Datum
22 april 2025

Contactpersoon
E. van der Geest

Team Projectmanagement
Gebiedsontwikkeling

Onderwerp
Realistisch groeipad sociale huur

Geacht college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Op 26 november 2024 ontvingen wij uw brief over het groeipad naar minimaal 30% sociale huurwoningen binnen de huidige woningvoorraad in Alphen aan den Rijn. U vraagt ons om een concreet plan met stappen om dit percentage te bereiken. In deze reactie lichten wij onze huidige inzet toe en zetten wij onze ambities als betrokken gemeente uiteen.

Inventarisatie huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in de gemeente Alphen aan den Rijn staat op 50.799 woningen, onderverdeeld in de volgende categorieën:

Koopwoningen	Huurwoningen	Corporatiehuur
32.229	18.563	12.886

Bron: CBS, 8-10-2024

Een groot gedeelte van de (sociale) huurwoningen is in bezit van de woningcorporaties Woonforte en WYWonen. Tevens zijn er in onze gemeente particuliere woningverhuurders met sociale huurwoningen in het bezit. Het is momenteel onduidelijk om hoeveel woningen dit gaat. Door het verplicht aanmelden van particuliere sociale huurwoningen bij projecten vanaf 10 sociale huurwoningen of meer in het regionale woonruimteverdeelsysteem, hopen wij in de nabije toekomst meer inzicht in deze cijfers te krijgen.

Strategieën voor aanpassing en uitbreiding

Wij onderzoeken doorlopend de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te optimaliseren en sociale huurwoningen te creëren. Dit doen wij bijvoorbeeld door te kijken naar optoppen en het splitsen van panden of het aanpassen van een bestemming van bestaande leegstaande locaties.

Samenwerking met woningcorporaties Woonforte en WYwonen

Op verschillende thema's, zoals voldoende bereikbare woningen en bijzondere doelgroepen, werken wij nauw samen met de woningcorporaties. In de prestatieafspraken monitoren we de doelstellingen, gemaakte afspraken en gezamenlijke belangen. We betrekken de corporaties in een zo vroeg mogelijk stadium bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten zodat de partijen tijdig een inschatting kunnen maken van hun afname- en investeringscapaciteit. Echter, vanuit de woningcorporaties krijgen wij de terugkoppeling dat de investeringscapaciteit fors onder druk staat en is men terughoudend tegenover de kleine projecten binnen onze gemeente. Ook de eis dat 50% van middenhuur door corporaties wordt gebouwd, achten wij op korte termijn onhaalbaar.

Inzet instrumentarium

De gemeente Alphen aan den Rijn zet diverse instrumenten in om de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuur te versnellen:

- *Regionale Versnellingstafel*: samenwerking om inzichtelijk te krijgen waar knelpunten liggen en gezamenlijk te kijken naar mogelijkheden om realisatie van woningbouwprojecten te versnellen.
- *Marktplatform Alphen aan den Rijn (MAR)*: samenwerking met marktpartijen om nieuwbouwproductie te verhogen.
- *Pilot Parallel Plannen*: versnelling van vergunningprocedures, samen met het ministerie van BZK.
- *Subsidiegebruik*: maximale inzet van Rijks- en provinciale subsidies om sociale woningbouw haalbaar te maken.
- *Nota Vereveningsfonds*: ontwikkelaars die bij uitzondering minder dan 30% sociale woningbouw kunnen realiseren binnen een woningbouwproject dragen bij aan een fonds dat andere projecten t.b.v. sociale woningbouw ondersteunt.
- *Verhogen instandhoudingstermijn*: sociale huurwoningen blijven langdurig beschikbaar.
- *De Helpende Hand*: vorig jaar hebben wij gebruik gemaakt van deze samenwerking met de Provincie om mee te denken over de ontwikkeling en programmering van nieuwe woningbouwprojecten.

Inzicht in de toekomstige woningvoorraad

Wij erkennen als gemeente het belang van het bereiken van het percentage van minimaal 30% sociale huur in onze woningvoorraad, zoals gezamenlijk afgesproken in de woondeal.

Onze gemeente heeft dan ook concrete stappen genomen om de realisatie van sociale woningbouw te stimuleren en te versnellen. Zo is in het huidige woningbouwprogramma (2025–2032) een ambitieus aandeel van 35% sociale huur opgenomen.

Zaaknummer
3580828

Datum
22-4-2025

Blad
3 van 3

Aandeel sociale huur programma		Aantal woningen programma		Aantal sociale huur programma	
2024-2032	2025-2032	2024-2032	2025-2032	2024-2032	2025-2032
30%	35%	6858	8560	2048	2976

Bron: Planregistratie

Oproep tot ondersteuning van Provincie Zuid-Holland

Wij begrijpen dat de provincie regie wil voeren op de woningbouwopgave en streven naar een gezamenlijke aanpak. Daarom vragen wij de provincie om ondersteuning op de volgende punten:

1. *fiscale maatregelen*: een gezamenlijke lobby met andere provincies om de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af te schaffen en hun investeringscapaciteit te vergroten.
2. *ruimtelijke oplossingen*: samen werken aan integrale, gebiedsgerichte oplossingen voor de lange termijn, zoals investeringen in de stedelijke as op het gebied van mobiliteit, energie, landschap en woningbouw.

Door deze samenwerking kunnen we de woningbouwopgave beter en sneller realiseren.

Tot slot

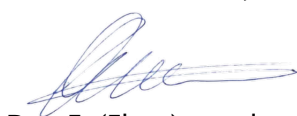
De gemeente Alphen aan den Rijn onderschrijft de noodzaak om focus te houden op de ontwikkeling van sociale woningbouw in onze regio. In de huidige programmering hebben wij met een percentage van 35% dan ook een stevige stip op de horizon gezet voor het bereiken van de in de woondeal vastgelegde afspraken. Echter, het zal tijd kosten om hier als gemeente organisch naar toe te groeien.

Wij blijven ons maximaal inzetten voor een toekomstbestendige woningmarkt en kijken uit naar verdere samenwerking met GS en de regio. Wij waarderen de steun vanuit de provincie en willen graag gezamenlijk tot haalbare oplossingen komen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

De wnd. secretaris,



Drs. F. (Flora) van den Berg

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel