

Marktanalyse Gnephoek

Onderbouwing woningbehoefte

31 mei 2023



Inleiding

Aanleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn werkt momenteel aan de contouren van een Masterplan voor de gebiedsontwikkeling in de Gnephoekpolder. Het poldergebied ligt ten westen van Alphen aan den Rijn en biedt de ruimte voor het bouwen van enkele duizenden woningen. Uit een eerdere analyse is een scenario naar voren gekomen om 5.500 woningen te bouwen op deze locatie. Een belangrijk onderdeel voor de verdere uitwerking van het Masterplan is de onderbouwing van de woningbehoefte. Hierbij is het essentieel dat de geplande woningen en woonmilieus aansluiten bij de (regionale) vraag.

De centrale onderzoeksvragen van deze marktanalyse zijn:

1. Hoe groot is de woningbehoefte in Alphen aan den Rijn naar doelgroep en huishoudentype en welke woningtypen zoeken zij?
2. Wat is een kansrijke invulling voor de locatie Gnephoek?

Onderzoeksopzet

Voor deze marktanalyse zijn de uitkomsten van de Woningmarktverkenning Alphen aan den Rijn 2020 geactualiseerd. Naast CBS gegevens is hiervoor gebruikt gemaakt van het WoON2021 en de meest recente bevolkings- en huishoudensprognoses (Primos 2022 en CBS / PBL). Aanvullend is een analyse uitgevoerd op basis van CBS Microdata. De CBS Microdatabestanden bieden op individueel niveau inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2018-2021. Door een koppeling met de WOZ-registratie ontstaat inzicht in welke woningtypen en prijscategorieën de verschillende verhuisde huishoudens in terecht zijn gekomen.



Ligging planlocatie



Ligging Gnephhoek

De locatie Gnephhoek is een polder aan de noordwestkant van Alphen aan den Rijn. Momenteel is het overgrote deel van de Gnephhoekpolder agrarisch grondgebied en zijn er een beperkt aantal bedrijven gevestigd.

Rol Gnephhoek in woningbouwopgave Alphen aan den Rijn

Binnen de gemeente speelt de locatie Gnephhoek een belangrijke rol in de toekomstige woningbouwopgave. In Alphen aan den Rijn wordt momenteel het merendeel van de huidige opgave gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Op deze locaties worden voornamelijk appartementen gerealiseerd. Er zijn in de gemeente een beperkt aantal buitenstedelijke locaties die momenteel in beeld zijn voor ontwikkeling. Het gaat hierbij om de Gnephhoek en de Noordrand.

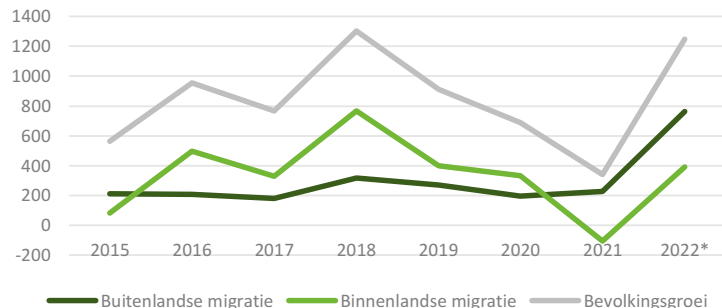


Positie Alphen aan den Rijn in de regio



Ontwikkeling Alphen aan den Rijn

Bron: CBS 2023 (periode 2015-2022)



Aantal inwoners met 6.800 toegenomen

De gemeente Alphen aan den Rijn telt per 1 januari 2023 ruim 114.000 inwoners. Sinds 2015 is de bevolking met bijna 6.800 inwoners toegenomen. Deze groei wordt in belangrijke mate bepaald door binnenlandse migratie (vestiging vanuit ander Nederlandse gemeenten) en buitenlandse migratie (vestiging vanuit het buitenland). De sterke stijging van de bevolkingsgroei in 2022 komt door de grote instroom van Oekraïense vluchtelingen.

Woningvoorraad met gem. 535 woningen p.j. toegenomen

Het vestigingssaldo heeft een sterke relatie met de woningbouwproductie in de afgelopen jaren. Sinds 2015 is de woningvoorraad jaarlijks met gemiddeld 535 woningen gegroeid. Dit komt door nieuwbouw, maar ook door overige toevoegingen. Bijvoorbeeld door transformatie van vastgoed.

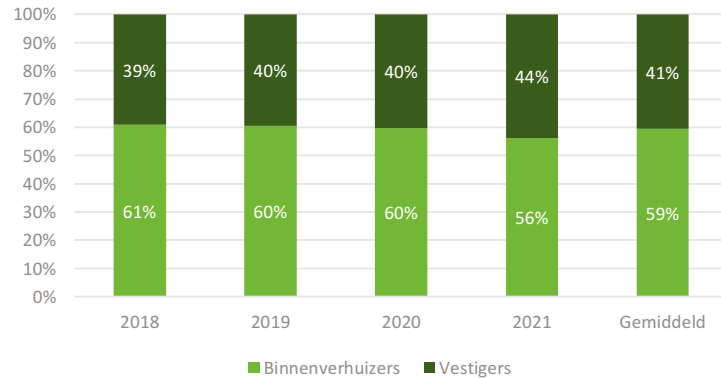
* 2022 voorlopige data



Verhuisbewegingen binnen gemeente en vestigers (personen)

Bron: CBS 2023 (periode 2018-2021)

Gemeente	2018	2019	2020	2021	Totaal
Binnenverhuizers	6.569	6.017	6.332	5.098	24.016
Vestigers	4.226	3.931	4.266	3.971	16.394
Totaal	10.795	9.948	10.598	9.069	40.410



Circa 60% verhuizers komt uit de gemeente

Uit een analyse van de binnenverhuizers en de vestigers in de afgelopen jaren blijkt dat ongeveer 60% van de verhuisbewegingen binnen de gemeente plaatsvond. Gemiddeld kwam ongeveer 40% uit een andere Nederlandse gemeente. De verwachting is dat nieuwbouw in Alphen aan den Rijn dan ook voor een groot deel inspeelt op de marktvraag vanuit de gemeente. Op de volgende pagina gaan we nader in op de verhuisrelaties tussen Alphen aan den Rijn en andere gemeenten.



Verhuisbewegingen tussen gemeenten (personen)

Bron: CBS 2023 (periode 2018-2021)

Gemeente	Vestiging in Alphen	Vertrek uit Alphen	Saldo
Leiden	1.597	1.197	400
Nieuwkoop	1.061	953	108
Den Haag	1.077	831	246
Rotterdam	723	736	-13
Waddinxveen	568	826	-258
Zoetermeer	908	473	435
Amsterdam	765	588	177
Bodegraven-Reeuwijk	576	634	-58
Kaag en Braassem	636	568	68
<i>Overig Nederland</i>	<i>8.483</i>	<i>8.193</i>	<i>290</i>
Totaal	16.394	14.999	1.395

Sterke relatie met Leiden, Nieuwkoop en Den Haag

Als we kijken naar de verhuisbewegingen tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en andere Nederlandse gemeenten dan valt op dat de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Alphen aan den Rijn, Leiden, Nieuwkoop en Den Haag. In de periode 2018-2021 kwam ongeveer een kwart van de vestigers uit een van deze drie gemeenten.

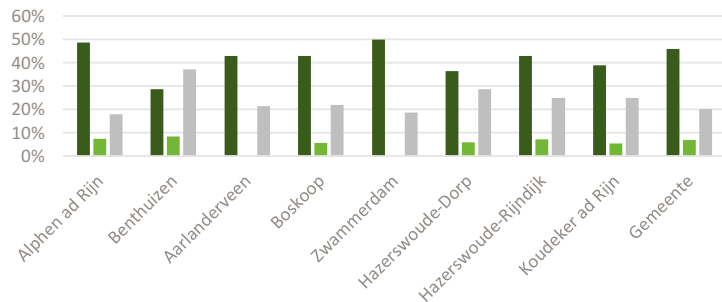
Daarnaast valt op dat Alphen aan den Rijn per saldo relatief veel mensen heeft aangetrokken vanuit Zoetermeer en Amsterdam. Met Waddinxveen is het omgekeerde het geval: mensen zijn per saldo vertrokken vanuit Alphen aan den Rijn naar Waddinxveen. Tot slot blijkt uit de cijfers dat ruim de helft van de vestigers uit een ander deel van het land komt.

Op basis van de historische verhuisrelaties tussen gemeenten is de verwachting dat nieuwbouw in de gemeente aantrekkingskracht heeft op huishoudens uit de gemeenten Leiden, Nieuwkoop, Den Haag, Rotterdam en de overige directe buurgemeenten.



Kenmerken vestigers Alphen aan den Rijn (huishoudens)

Bron: CBS Microdata 2023 (periode 2018-2021)

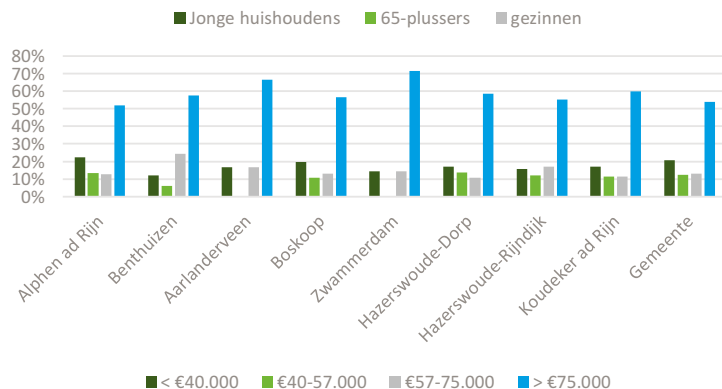


Kern Alphen trekt relatief veel jonge huishoudens

Het merendeel van de vestigers in periode 2018-2021 zijn jonge huishoudens (46%) gevolgd door gezinnen (20%). Jonge huishoudens zijn één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar. Het aandeel 65-plushuishoudens (7%) is relatief beperkt. De kern Alphen aan den Rijn trekt in vergelijking tot de andere kernen relatief veel jonge huishoudens aan.

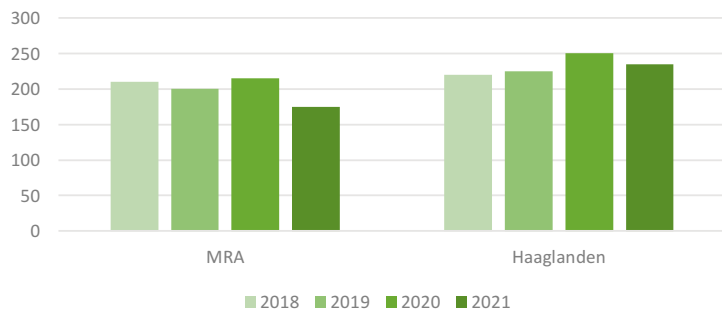
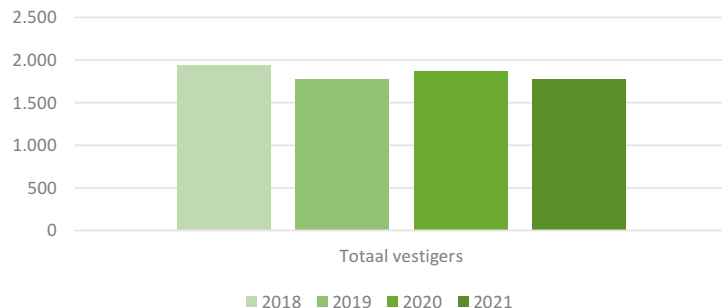
Inkomensniveau vestigers

Ruim de helft van de vestigers in de gemeente heeft een bruto huishoudinkomen van € 75.000 of meer. In de kern Alphen aan den Rijn vestigen zich naar verhouding iets meer lagere inkomens. Dit houdt verband met de hogere instroom van jonge huishoudens die doorgaans een iets lager inkomen hebben.



Instroom huishoudens uit MRA en Haaglanden

Bron: CBS Microdata 2023 (periode 2018-2021)



Uit de Woningmarktverkenning 2020 kwam naar voren dat de instroom van huishoudens uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Haaglanden vanaf 2015 toenam. Uit de recente cijfers blijkt dat deze instroom sinds 2018 redelijk stabiel is.

Kenmerken instroom vanuit de MRA:

- Vooral jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (49%), 35 tot 55 jaar (24%) en gezinnen (17%).
- Vooral middelbaar (46%) en hoog opgeleiden (43%).
- Met name huishoudens met een bruto huishoudinkomen boven de € 75.000 (53%).

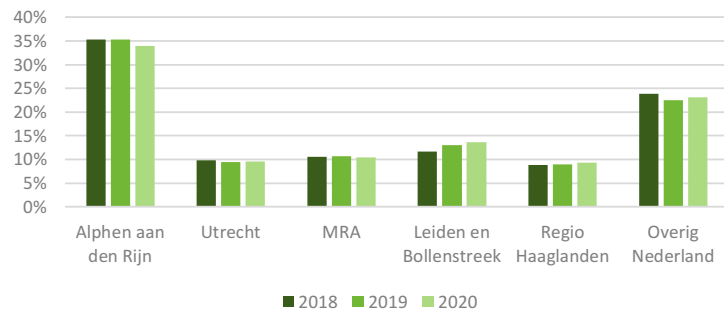
Kenmerken instroom vanuit Haaglanden:

- De kenmerken zijn redelijk vergelijkbaar met de instroom vanuit de MRA. Het zijn vooral jonge alleenstaande huishoudens en stellen tot 35 jaar (38%), 35 tot 55 jaar (22%) en gezinnen (27%).
- Vooral middelbaar (43%) en hoog opgeleiden (45%).
- Met name huishoudens met een bruto huishoudinkomen boven de € 75.000 (58%).

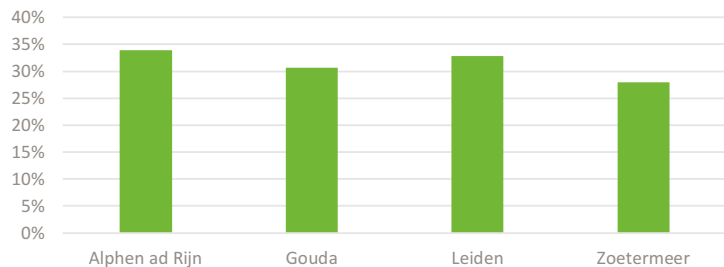


Afstand tussen woon- en werkregio

Bron: CBS 2023 (periode 2018-2020)



% werkzaam in eigen gemeente



Afstand tussen woon- en werkregio

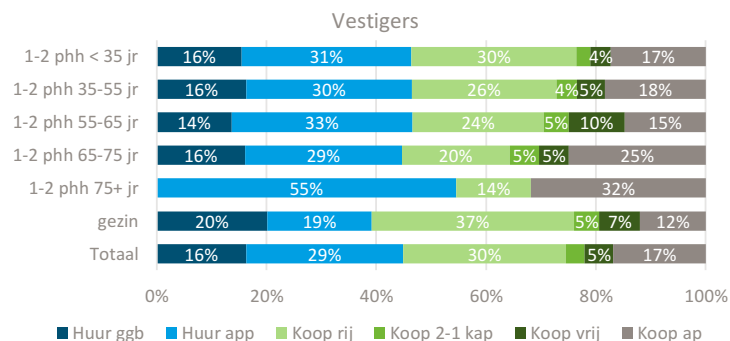
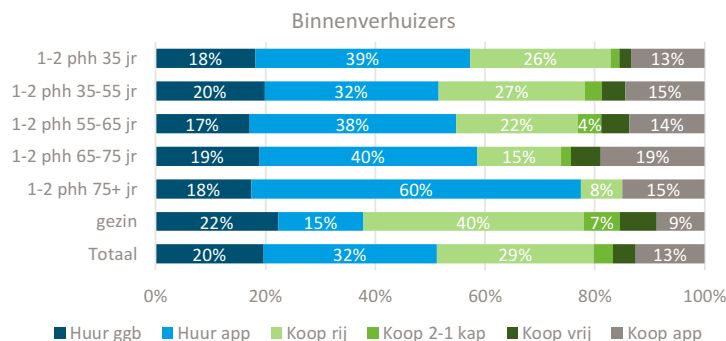
Het CBS biedt inzicht in de afstand tussen de woonregio en de werkregio van mensen. Op basis hiervan is inzichtelijk gemaakt hoeveel mensen uit de gemeente Alphen aan de Rijn wonen en werken in Alphen of juist werken in een andere gemeente. Hieruit blijkt dat:

- Van alle werkenden, woonachtig in de gemeente, circa 35% werkzaam is in Alphen aan den Rijn.
- Daarnaast werkt circa 45% in de (omliggende) regio's Utrecht, MRA, Leiden en Bollenstreek en de regio Haaglanden. Bijna een kwart van de mensen werkt ook buiten de regio.
- Opvallend is dat het aantal mensen dat werkt in de regio Leiden en Bollenstreek iets is toegenomen.

In vergelijking tot gemeenten als Gouda (31%), Leiden (33%) en Zoetermeer (28%) werken in Alphen aan den Rijn (34%) meer mensen in de eigen gemeente.

Feitelijk verhuisgedrag binnenverhuizers en vestigers

Bron: CBS Microdata 2023 (periode 2018-2021)



Op basis van CBS Microdata is het feitelijke verhuisgedrag voor de periode 2018-2021 nader geanalyseerd. Hierbij maken we onderscheid in binnenverhuizers en vestigers. Van de binnenverhuizers is ruim de helft naar een huurwoning verhuisd. Hoe ouder men is hoe sterker men is georiënteerd op de huursector. Gezinnen richten zich juist sterker op de koopsector.

Vestigers zijn doorgaans iets vaker terecht gekomen in een koopwoning dan binnenverhuizers. Dit beeld zie we terug bij alle huishoudensgroepen.

Nb: Op de volgende pagina zijn de absolute aantallen weergegeven.



Feitelijk verhuisgedrag binnenverhuizers en vestigers

Bron: CBS Microdata 2023 (periode 2018-2021)

Tabel aantal binnenverhuizers naar type en woningtype

	Huur ggb	Huur app	Koop rij	Koop 2-1 kap	Koop vrij	Koop app	Totaal
1-2 phh 35 jr	605	1300	850	55	70	445	3.325
1-2 phh 35-55 jr	260	415	350	40	55	190	1.310
1-2 phh 55-65 jr	100	220	130	25	30	80	585
1-2 phh 65-75 jr	105	220	85	10	30	105	555
1-2 phh 75+ jr	70	240	30	0	0	60	400
Gezin	615	425	1.105	180	185	240	2.750
Totaal	1.755	2.820	2.550	310	370	1.120	8.925

Tabel aantal vestigers naar type en woningtype

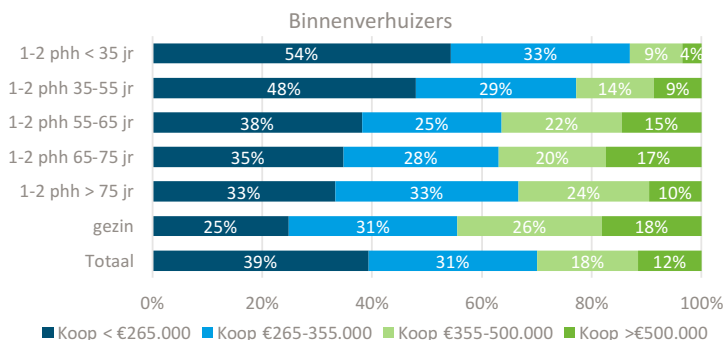
	Huur ggb	Huur app	Koop rij	Koop 2-1 kap	Koop vrij	Koop ap	Totaal
1-2 phh < 35 jr	425	845	825	70	100	475	2.740
1-2 phh 35-55 jr	195	360	315	45	60	220	1.195
1-2 phh 55-65 jr	60	145	105	20	45	65	440
1-2 phh 65-75 jr	45	80	55	15	15	70	280
1-2 phh 75+ jr	0	60	15	0	0	35	110
Gezin	260	245	475	60	95	155	1.290
Totaal	985	1.735	1.790	210	315	1.020	6.055

Ook uit de analyse van de verhuisbewegingen van huishoudens blijkt dat circa 60% van de verhuizingen een binnenverhuizer betreft. Grondgebonden huurwoningen (64%), huurappartementen (62%), kooprijwoningen (59%) en koop 2-1 kapwoningen (60%) spelen naar verhouding het sterkst in op de behoefte vanuit de gemeente.

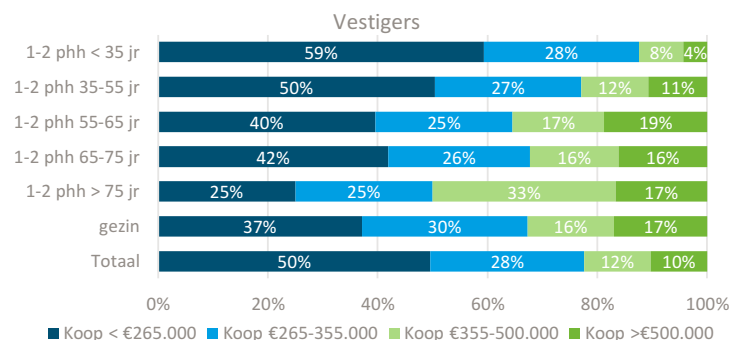


Feitelijk verhuisgedrag binnenverhuizers en vestigers

Bron: CBS Microdata 2023 (periode 2018-2021)



70% binnenverhuizers is verhuisd naar betaalbare koopwoning
Van alle binnenverhuizers die zijn verhuisd naar een koopwoning kocht circa 70% een woning met een WOZ-waarde tot € 355.000 (prijsspeil 2022). Dit bedrag sluit aan bij de grens van een betaalbare koopwoning (Regionale Realisatieagenda Wonen). De rest van de kopers kocht een koopwoning in de prijsklasse daarboven. Van de jonge huishoudens kocht 87% een betaalbare koopwoning. 55-plussers en gezinnen zijn vaker in een woning van meer dan € 355.000 terecht gekomen.



Vestigers richten zich sterk op de betaalbare koop

Opvallend is dat relatief veel vestigers in het goedkopere deel van de koopvoorraad terecht is gekomen. Ongeveer de helft van de vestigers heeft een woning betrokken met een WOZ-waarde lager dan € 265.000.

Nb: Op de volgende pagina zijn de absolute aantallen weergegeven.



Feitelijk verhuisgedrag binnenverhuizers en vestigers

Bron: CBS Microdata 2023 (periode 2018-2021)

Tabel aantal binnenverhuizers naar type en prijsklasse koop

	Koop tot 265	Koop 265-355	Koop 355-500	Koop 500+	Totaal
1-2 phh < 35 jr	775	465	135	50	1.425
1-2 phh 35-55 jr	305	185	90	55	635
1-2 phh 55-65 jr	105	70	60	40	275
1-2 phh 65-75 jr	80	65	45	40	230
1-2 phh > 75 jr	35	35	25	10	105
Gezin	425	525	450	310	1.710
Totaal	1.725	1.345	805	505	4.380

Tabel aantal vestigers naar type en prijsklasse koop

	Koop < €265	Koop 265-355	Koop 355-500	Koop >500	Totaal
1-2 phh < 35 jr	885	420	120	65	1.490
1-2 phh 35-55 jr	330	175	80	70	655
1-2 phh 55-65 jr	95	60	40	45	240
1-2 phh 65-75 jr	65	40	25	25	155
1-2 phh > 75 jr	15	15	20	10	60
Gezin	295	240	125	135	795
Totaal	1.685	950	410	350	3.395

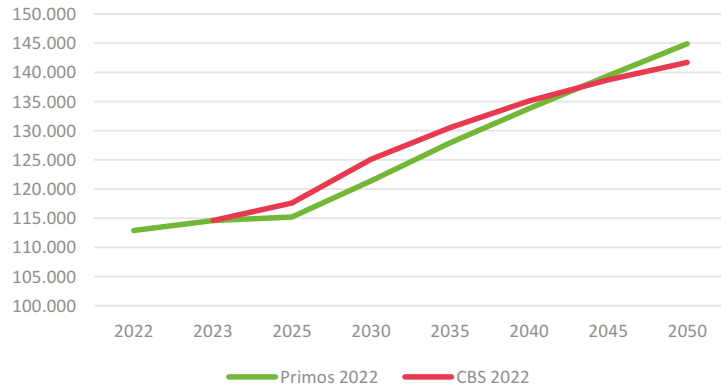


Kwantitatieve woningbehoefte



Bevolkingsprognoses gemeente Alphen aan den Rijn

Bron: Primos 2022, CBS/PBL 2022



Bevolkingsontwikkeling

Om de woningbehoefte in de komende jaren te bepalen maken we gebruik van bevolkings- en huishoudensprognoses. Er zijn verschillende prognosemodellen die de verwachte ontwikkeling ramen. Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de verwachtingen ten aanzien van de migratie-ontwikkeling maken we een vergelijking tussen de volgende prognoses:

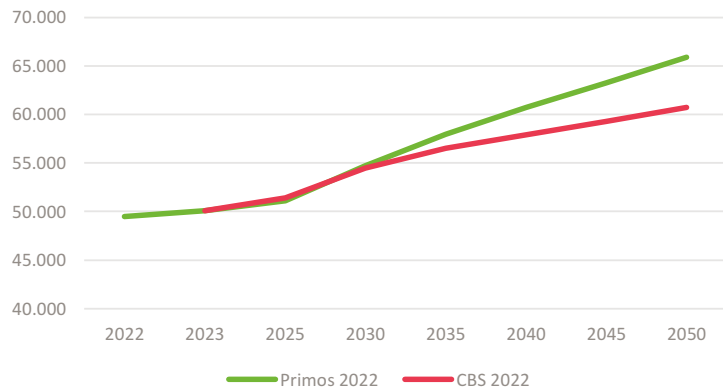
- Primos 2022
- CBS / PBL 2022

De Primos- en CBS / PBL prognose gaan uit van een vergelijkbare bevolkingsgroei in de periode tot 2040. Waar Primos uitgaat van bijna 133.800 inwoners en CBS uit van 135.100 inwoners in dit jaar. De Primos-prognose wordt ook gebruikt als basis voor de provinciale prognose.



Huishoudensprognoses gemeente Alphen aan den Rijn

Bron: Primos 2022, CBS/PBL 2022



Ontwikkeling aantal huishoudens

Ook bij de huishoudensontwikkeling zijn de verwachtingen ten aanzien van de groei van het aantal huishoudens naar boven bijgesteld ten opzichte van eerdere prognoses.

- Primos gaat uit van 54.690 huishoudens in 2030 en 60.700 in 2040.
- De CBS/PBL prognose de volgende groei van het aantal huishoudens geraamd: 54.500 in 2030 en 57.900 huishoudens in 2040.

Omdat bij prognoses altijd een sprake is van een onzekerheidsmarge – zeker voor de langere termijn – beschouwen we bovenstaande cijfers als bandbreedte voor de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de komende jaren.



Huishoudensprognoses gemeente Alphen aan den Rijn

Bron: Primos 2022, CBS/PBL 2022, bewerking Companen

Gemeente	2023-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
Primos 2022	+4.590	+3.280	+2.730	+2.560	+2.620
CBS / PBL 2022	+4.400	+2.000	+1.400	+1.400	+1.400

Kern Alphen	2023-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
Primos 2022	+3.020	+2.150	+1.790	+1.680	+1.720
CBS / PBL 2022	+2.890	+1.310	+920	+920	+920

Huishoudensontwikkeling gemeente totaal

- Voor de periode tot 2030 is de verwachte huishoudensgroei geraamd op +4.400 tot +4.590 huishoudens. De raming van Primos en CBS zijn redelijk vergelijkbaar.
- In de periode 2030-2040 is de groei geraamd op +3.400 tot +6.010 huishoudens. Hier valt op dat het verschil tussen de Primos-prognose (+6.010) en CBS toeneemt (+3.400).

Huishoudensontwikkeling kern Alphen

- Op basis van de omvang van het huidige aantal inwoners is een raming gemaakt van de verwachte huishoudensontwikkeling in de kern Alphen aan den Rijn. In de periode tot 2030 is de verwachte groei geraamd op **2.890 tot 3.020** huishoudens. In de periode daarna (2030-2040) is deze geraamd op **2.230 tot 3.940** huishoudens. Hierbij geldt overigens dat met de woningbehoefte op kernniveau ook rekening moet worden gehouden met beleidskeuzes en beschikbare locaties. In deze doorrekening is hier geen rekening mee gehouden.

In de bovenstaande prognoses is overigens geen rekening gehouden met het effect van de gemaakte verstedelijkingsafspraken in de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland. Uitvoering van ruimtelijk beleid heeft effect op de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens.

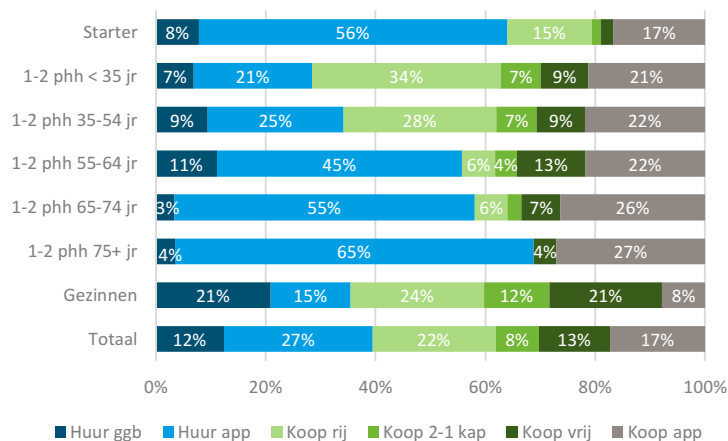


Kwalitatieve woningbehoefte



Vraag naar woningtype en eigendom

Bron: WoON 2021



Woningvraag naar type en eigendom

De kwalitatieve woningbehoefte is in beeld gebracht o.b.v. analyse van het WoON2021. Hiervoor is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden in de regio Alphen aan den Rijn* die op zoek zijn naar een woning. Uit deze analyse komt het volgende beeld naar voren:

- Circa 40% van de woningzoekenden zoekt een huurwoning en 60% een koopwoning.
- Starters en 55-plus huishoudens zijn relatief sterk georiënteerd op een huurwoning. Kleine huishoudens tot 55 jaar en gezinnen richten zich sterk op de koopvoorraad.
- Starters en ouderen zijn relatief vaak op zoek naar een appartement.
- Kleine huishoudens tot 55 jaar en gezinnen richten zich juist sterker op grondgebonden woningen.

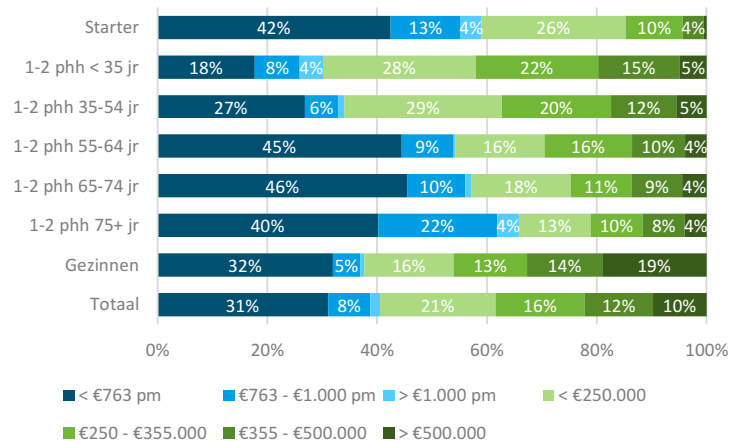
Het beeld uit WoON2021 is in grote lijnen vergelijkbaar met de uitkomsten uit de Woningmarktverkenning 2020. Wel valt op dat in het WoON naar verhouding meer mensen op zoek zijn naar een appartement (zowel koop als huur) dan in 2020.

* Het gaat om woningzoekenden in de woningmarktregio's Holland-Rijnland en Haaglanden.



Vraag naar eigendom en prijsklasse

Bron: WoON 2021



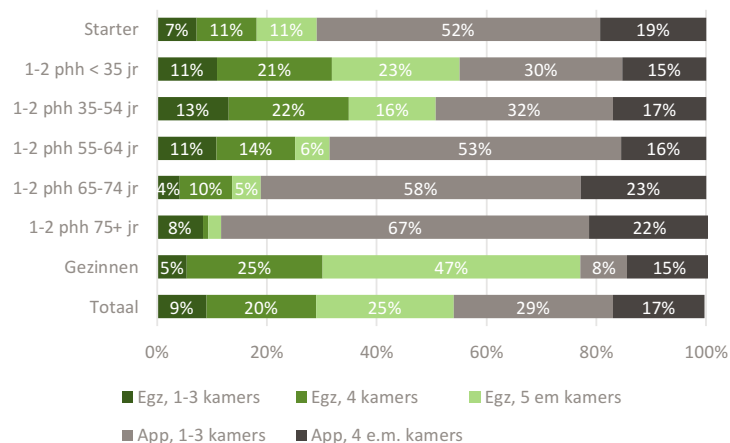
Woningvraag naar eigendom en prijsklasse (prijspeil 2022)

- Ruim 30% van de woningzoekenden is op zoek naar een huurwoning met een sociale huurprijs (< € 763, grens sociale huur 2022). Daarnaast zoekt circa 10% een (middel)dure huurwoning. Zowel jongeren als 55-plus huishoudens richten zich sterk op de sociale huursector.
- Daarnaast valt op dat een relatief groot deel van de huishoudens op zoek is naar een goedkope koopwoning (tot € 250.000) of betaalbare koopwoning (tot € 355.000). Deze vraag zien we vooral bij starters en kleine huishoudens tot 55 jaar. Gezinnen zoeken juist vaker in het iets duurdere segment: tussen € 355.000 en € 500.000 en boven € 500.000.



Vraag naar woningtype en gewenst aantal kamers

Bron: WoON 2021



Gewenst aantal kamers

In de figuur is voor verschillende huishoudentypen het gewenste woningtype en het gewenste aantal kamers weergegeven. Het gaat hierbij om de woon-, slaap- en studeer- of werkkamer.

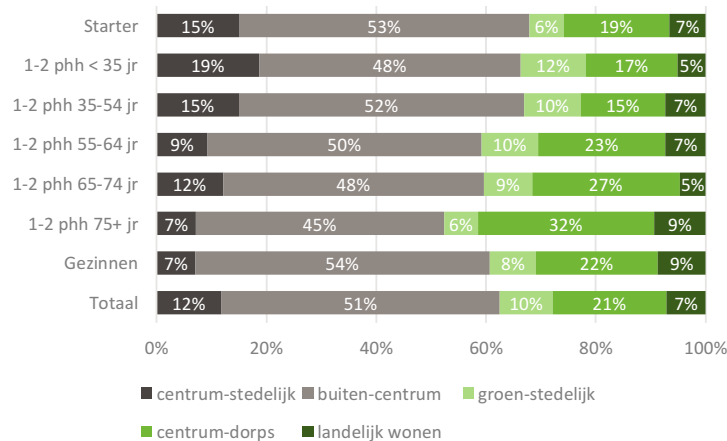
Woningzoekenden met de voorkeur voor een eengezinswoning zoeken doorgaans een woning met minimaal 4 kamers (20%) of 5 of meer kamers (25%). Het zijn met name gezinnen die op zoek zijn naar een woning met 5 kamers of meer.

De meeste woningzoekenden met een voorkeur voor een appartement geven aan 1 tot en met 3 kamers te zoeken. Op basis van het WoON2021 is het niet mogelijk om het gewenste woonoppervlakte in beeld te brengen.



Vraag naar woonmilieus (1)

Bron: WoON 2021



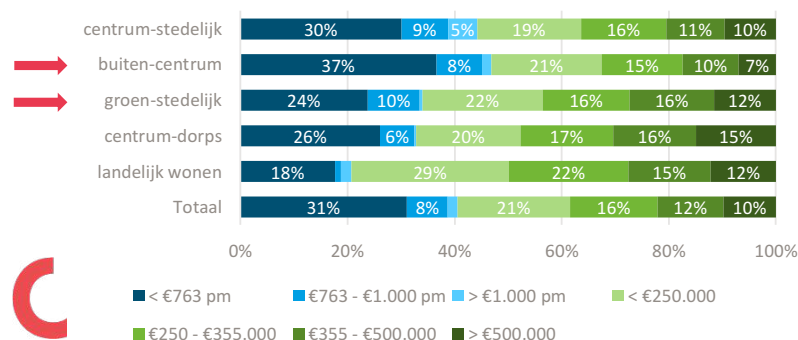
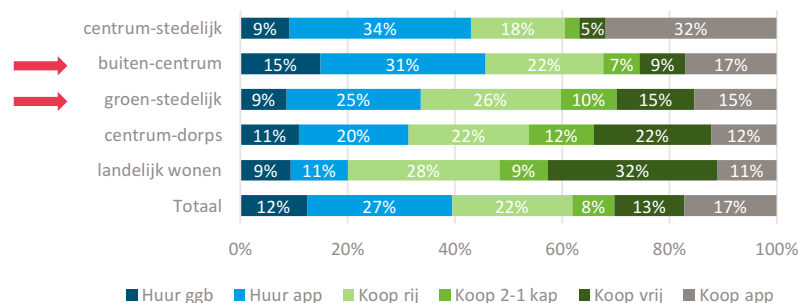
Voorkeur voor woonmilieus

- Woningzoekenden in de regio Alphen aan den Rijn hebben een sterke voorkeur voor het woonmilieu 'buiten-centrum'. De voorkeur voor de woonmilieu zien we bij alle huishoudenstypen terug. Wel valt op dat starters en jonge één- en tweepersoonshuishoudens is meer georiënteerd zijn op een centrum-stedelijk woonmilieu.
- De precieze invulling van de ontwikkellocatie Gnephhoek moet nog worden uitgewerkt, maar deze locatie heeft kenmerken van de woonmilieus 'buiten-centrum' en 'groen-stedelijk'. Hoewel de verschillen beperkt zijn, zijn het met name starters, kleine huishoudens tussen 35 en 54 jaar (de toekomstige gezinnen) en gezinnen die zich richten op deze woonmilieus.



Vraag naar woonmilieus (2)

Bron: WoON 2021



Vraag naar type en eigendom

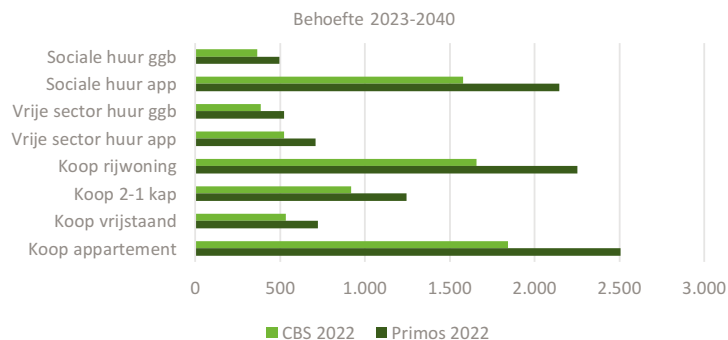
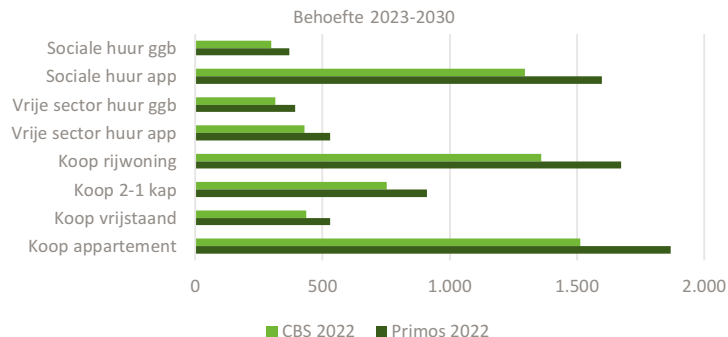
Als we kijken naar de vraag uitgesplitst naar woonmilieus dan valt op dat woningzoekenden in het woonmilieu 'buiten-centrum' relatief vaak op zoek zijn naar een huurwoning. Het gaat hierbij om appartementen en in mindere mate om grondgebonden woningen. In het koopsegment richt de vraag zich relatief sterk op rijwoningen en appartementen. In het groen-stedelijke woonmilieu richt de vraag zich iets sterker op koop 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Vraag naar prijsklasse en eigendom (prijspeil 2022)

In het woonmilieu buiten-centrum ligt de nadruk iets sterker op betaalbare woonruimte (met name huur tot € 763) en in het groen-stedelijke woonmilieu zien we ook ruimte voor toevoeging van woningen in de duurdere prijssegmenten (boven € 355.000 en € 500.000).

Kwalitatieve woningbehoefte Alphen aan den Rijn

Bron: CBS Microdata, WoON 2021, Woningmarktsimulatie Companen 2023



Kwalitatieve woningbehoefte 2023-2035

Op basis van een vergelijking tussen de feitelijke verhuisbewegingen en de gewenste woningvraag van de verschillende doelgroepen is een doorrekening gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren.

- Tot 2035 zijn er afhankelijk van het scenario tussen de 1.350 en 1.970 sociale huurwoningen nodig. Het merendeel van de sociale huurwoningen zijn appartementen.
- In de vrije sectorhuur is de gewenste toevoeging geraamd op 630 tot 920 woningen.
- Daarnaast valt op dat er in de gemeente zowel een grote vraag is naar (betaalbare) kooprijwoningen en koopappartementen. Bij kooprijwoningen is de toevoeging geraamd op 1.160 tot 1.680 woningen (circa 20%). Bij appartementen gaat het om 1.300 tot 1.870 eenheden (circa 25%).



Kwalitatieve woningbehoefte op kernniveau

	Aarlanderveen	Alphen ad Rijn	Benthuizen	Boskoop	Hazersewoude-Dorp	Hazerswoude-Rijndijk	Koudekerk ad Rijn	Zwammerdam
Huur ggb sociaal	maatwerk	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	maatwerk
Huur mgz sociaal		🏠 🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Huur ggb vrije sector		🏠						
Huur mgz vrije sector		🏠						
Koop rij		🏠 🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Koop 2-1 kap		🏠 🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Koop vrijstaand		🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Koop appartement		🏠 🏠		🏠				

Behoeftte op kernniveau

Op basis van de samenstelling van de woningvoorraad in de kernen, de mate van vergrijzing en verhuisbewegingen is een richting gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte per kern. Op basis van de analyse van het WoON2021 en de feitelijke verhuisbewegingen komen we tot de conclusie dat de richting van de kwalitatieve woningbehoefte op kernniveau vergelijkbaar is met de uitkomsten van de Woningmarktverkenning 2020.

Opgave in de kern Alphen aan den Rijn

Voor de kern Alphen aan den Rijn geldt dat er een brede opgave ligt in het toevoegen van woningen, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Het gaat enerzijds om toevoeging van geschikte huurappartementen voor huisvesting van ouderen. Anderzijds is er een aanzienlijke behoefte aan toevoeging van koopwoningen. Het gaat hierbij met name om toevoeging van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.



Huidige planvoorraad in Alphen aan den Rijn

Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn, 17-2-2023

	Plancapaciteit totaal		
	2023-2025	2026-2035	2023-2035
Aarlanderveen	50	0	50
Alphen aan den Rijn	1.691	3.523	5.214
Benthuizen	170	93	263
Boskoop	355	261	616
Hazerswoude-Dorp	134	31	165
Hazerswoude-Rijndijk	379	292	671
Koudekerk aan den Rijn	58	308	366
Zwammerdam	156	68	224
Gemeente totaal	2.993	4.576	7.569

Huidige woningbouwprogrammering Alphen aan den Rijn

In de periode tot 2035 zijn er ruim 7.500 woningen opgenomen in de planningslijst. Hiervan zijn ruim 5.200 woningen geprogrammeerd in de kern Alphen aan den Rijn. Dit is de plancapaciteit exclusief de locatie Gnephhoek.

Gemeente totaal	2023-2035	2023-2040
Behoefte	7.870	10.600
Benodigde plancapaciteit (130%)	10.250	13.800
Huidige plancapaciteit	7.569	7.569
Restant opgave	+2.681	+6.231

Overcapaciteit noodzakelijk om uitval op te kunnen vangen

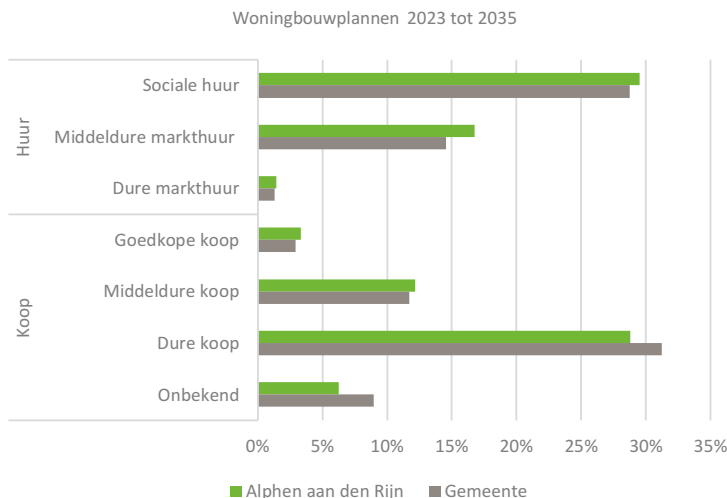
Om voldoende woningen te realiseren is enige mate van overcapaciteit noodzakelijk om in de behoefte te kunnen voorzien. Op deze manier anticipeert de gemeente op planvertraging of -uitval. In de regio is afgesproken dat de plancapaciteit 130% van de woningbehoefte mag bedragen. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen is vanwege de complexiteit het risico op planuitval zelfs hoger. Dit betekent dat in de periode tot 2035 een minimale plancapaciteit noodzakelijk is van ca 10.250 woningen om in de behoefte te voorzien (7.870 woningen). In de periode tot 2040 bedraagt de gewenste minimale plancapaciteit circa 13.800 woningen (behoefte 10.600 woningen).

Ontwikkeling Gnephhoek nodig om in de behoefte te voorzien

Op basis van het voorgaande komen wij tot de conclusie dat de ontwikkeling in de Gnephhoek noodzakelijk is om in te kunnen spelen op de behoefte in de periode tot 2035 en de periode daarna. Zonder de Gnephhoek heeft de gemeente onvoldoende plancapaciteit om in de behoefte na 2035 te voorzien. Als de Gnephhoek niet tot ontwikkeling komt dan kan de gemeente de geraamde huishoudensontwikkeling in de periode na 2035 onvoldoende faciliteren.

Huidige planvoorraad in Alphen aan den Rijn

Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn, 17-2-2023



Relatie weinig betaalbare koop in het programma

In het huidige woningbouwprogramma is bijna 30% sociale huur en 15% middenhuur opgenomen. Dit sluit goed aan bij de kwalitatieve opgave die er ligt. Daarnaast valt op dat er een relatief groot aandeel dure koopwoningen zijn geprogrammeerd (ruim 30%). Het aandeel middeldure koop is beduidend lager en het aandeel goedkope koop is in het huidige woningbouwprogramma minimaal.

Als we kijken naar de kwalitatieve vraag en de beleidsopgave vanuit het rijk dan ligt er een opgave in het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen (€ 355.000). De ontwikkeling van de Gnephoeck kan een belangrijke rol spelen in het ombuigen van het woningbouwprogramma zodat deze beter aansluit bij de programmering zoals afgesproken in de Regionale Realisatieagenda Wonen (minimaal 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur).

Huidige programmering bestaat grotendeels uit appartementen

Het huidige woningbouwprogramma in de kern Alphen bestaat, zonder ontwikkeling van de Gnephoeck, voor minimaal 80% uit appartementen. Het gaat hierbij veelal om projecten op binnenstedelijke locaties waar weinig tot geen ruimte is voor realisatie van grondgebonden woningen. De Gnephoeck kan een belangrijke rol spelen in het toevoegen van grondgebonden woningen om ook hier meer evenwicht in te creëren. En ook nodig is om in de behoefte aan grondgebonden woningen te voorzien.



Vertaling naar de opgave in Gnephoek

Kwantitatieve ruimte

In de periode tot 2035 is de woningbehoefte geraamd op 7.870 woningen en in de periode tot 2040 gaat het om 10.600 woningen. Rekening houdend met planvertraging en –uitval zijn in de periode tot 2035 10.250 woningen nodig. In de periode tot 2040 gaat het om plannen voor 13.800 woningen. Op basis van de huidige woningbehoefteraming en de huidige plancapaciteit komen we tot de conclusie dat er ruimte is voor ontwikkeling van woningbouw van circa 5.500 woningen in de Gnephoekpolder in de periode tot 2038/2039.

De ontwikkeling van de Gnephoek is van belang om in de periode tot 2035 en daarna in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Zonder deze ontwikkeling zal de druk op de Alphense woningmarkt nog verder toenemen en zullen woningzoekenden op termijn moeten zoeken naar mogelijkheden buiten de gemeente. Daarnaast zijn er te weinig binnenstedelijke alternatieven om dit op te kunnen vangen.

Kwalitatieve ruimte

Uit de analyse van de kwalitatieve vraagontwikkeling komt een brede vraag naar woonproducten naar voren. Naast toevoeging van betaalbare (en geschikte) huurappartementen voor met name jonge huishoudens en ouderen zien we ook een grote vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen. In de kern Alphen richt de vraag zich vooral op appartementen, middeldure huurwoningen en rij- en 2-1-kapwoningen in de koop.

Huidige programmering bestaat grotendeels uit appartementen

Het huidige woningbouwprogramma in de kern Alphen aan den Rijn bestaat grotendeels uit appartementen (80%). Het gaat hierbij veelal om projecten op binnenstedelijke locaties waar weinig tot geen ruimte is voor realisatie van grondgebonden woningen. De realisatie van deze appartementen speelt in belangrijke mate in op de behoefte van de jonge 1- en 2-persoonshuishoudens en ouderen. Tegelijkertijd komt uit de kwalitatieve raming nog steeds een vraag naar grondgebonden woningen naar voren. De Gnephoek kan een belangrijke rol spelen in het toevoegen van een meer grondgebonden programma, om ook hier meer evenwicht in te creëren.



Vertaling naar de opgave in Gnephoek

Vertaling naar een programma-advies

De kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren vertalen we naar een programma-advies voor de Gnephoek. Daarbij houden we ook rekening met het woonmilieu in de Gnephoek (mix van buiten-centrum en groen-stedelijk). In dit type woonmilieu ligt het voor de hand om een iets sterker accent op een meer grondgebonden programma te leggen. Daarmee komt de totale woningbouw-programmering in de gemeente ook meer in lijn met de berekende woningbehoefte. En ontstaat er een beter evenwicht in het aanbod aan grondgebonden en gestapelde woningen. Tot slot is er rekening gehouden met de afspraken uit de Regionale Realisatieagenda.

Het programma bestaat uit:

- Circa 53% grondgebonden
- Circa 37% gestapeld
- Circa 10% vrije ruimte

Van het totale programma-advies is minimaal 30% sociale huur en 32% betaalbaar. Binnen de vrije ruimte kan extra invulling worden gegeven aan het % betaalbaar.

Programma-advies (indicatie)

• Sociale huur grondgebonden	ca 10%
• Sociale huur gestapeld	ca 20%
• Middenhuur grondgebonden	ca 5%
• Middenhuur gestapeld	ca 5%
• Dure huur grondgebonden	ca 2%
• Dure huur gestapeld	ca 2%
• Koop rij betaalbaar	ca 15%
• Koop rij duur	ca 6%
• Koop 2-1 kap	ca 10%
• Koop vrijstaand	ca 5%
• Koop appartementen betaalbaar	ca 7%
• Koop appartementen duur	ca 3%
• Vrije ruimte*	ca 10%

** Voor realisatie bijzondere woonvormen (kavels / CPO / Tiny Houses / etc.) of specifieke doelgroepen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan huisvesting van zorgdoelgroepen.*



Vertaling naar de opgave in Gnephoek

Effect op de doorstroming

De toevoeging van betaalbare koopwoningen en huur- en koopappartementen spelen een belangrijke rol in het bevorderen van de doorstroming op de Alphenze woningmarkt. Zowel doorstroming vanuit de huurmarkt als vanuit de koopmarkt. Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat ongeveer 60% van de verhuisbewegingen een binnenverhuizer is. In grondgebonden huurwoningen (64%) en huurappartementen (62%) komen naar verhouding veel binnenverhuizers terecht. Hetzelfde geldt voor grondgebonden rij-koopwoningen (59%) en 2-1 kapwoningen (60%). Toevoeging van deze woningen zijn van belangrijk om de doorstroming in de gemeente te bevorderen.

Belangrijk om het woningtekort terug te dringen

Op dit moment is de druk op de woningmarkt in Alphen aan den Rijn hoog. Toevoeging van voldoende nieuwbouw, en dan met name betaalbare woningbouw, is van belang om de druk op sociale huurmarkt en betaalbare koopmarkt te verlichten. En daarmee de positie van lage middeninkomens op de woningmarkt te verbeteren.

Advies voor fasering

Bij een locatie van deze omvang is een goede en zorgvuldige fasering van groot belang. Op basis van de huidige behoefte-ontwikkeling lijkt een fasering van circa 400 tot 500 woningen per jaar realistisch. Belangrijk is om de druk op de woningmarkt en bevolkingsontwikkeling (m.n. de binnen- en buitenlandse migratie) te blijven monitoren.

