Bezoekadressen
Baronie 30
2404 XG Alphen aan den Rijn

Postadres
Postbus 2001
2400 CA Alphen aan den Rijn

(0172) 418 518

service@woonforte.nl
www.woonforte.nl

KVK 28023102
IBAN NL02INGB0000629223
BIC INGBNL2A

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
2405SH ALPHEN AAN DEN RIJN

Datum 24 augustus 2026
Contactafdeling Strategie en communicatie
Onderwerp **Reactie Woonforte op het coalitieakkoord**

Geacht college,

We willen u van harte feliciteren met het coalitieakkoord dat u recent sloot. We zijn blij dat er zo snel een nieuw college is. Er spelen veel grote vraagstukken waar de gemeente de komende jaren op moet acteren. Van woningnood tot netcongestie, van leefbaarheid tot de voortzettende vergrijzing. Dit vraagt oplossingen waar breed draagvlak voor is. We hebben het coalitieakkoord dan ook met belangstelling gelezen. Uw wens om samen met bewoners en maatschappelijke partners de ambities uit het akkoord vorm te geven spreekt ons aan. Via deze reactie geven wij aan hoe wij als Woonforte een bijdrage kunnen leveren aan deze ambities.

Wij willen u de komende jaren veel succes toewensen. Graag zetten wij onze prettige samenwerking voort. Zowel ambtelijk als bestuurlijk. Wij bouwen met enthousiasme verder aan (nieuwe) duurzame huizen en prettige leefbare buurten. Met oog voor mensen en hart voor wonen.

We lichten onze reactie graag toe tijdens een bestuurlijk overleg.

Met hartelijke groet,

Monique Brewster
Directeur-bestuurder Woonforte

Samen groeien naar de toekomst

Wij hebben uw coalitieakkoord 2026 – 2030 “Samen groeien naar de toekomst” met belangstelling gelezen. Wij kunnen, op ons eigen werkterrein, een grote bijdrage leveren aan het verwezenlijken van deze ambities. Als sociale volkshuisvester realiseren en beheren we een groot aandeel van de betaalbare woningvoorraad in Alphen aan den Rijn. In deze reactie geven wij aan hoe wij onze rol zien bij het realiseren van het coalitieakkoord. Het gaat dan vooral om de volgende thema’s:

- Hoe we willen besturen
- Fysieke groei
- Dagelijkse leefwereld
- Samenleving en gezondheid
- Economie en transitie (onderdeel netcongestie)
- Uitvoeringskracht

Om de ambities op deze thema’s waar te maken, hebben wij elkaar nodig. Bijvoorbeeld omdat er iets extra’s nodig is. Of juist iets minder. Hieronder geven we per thema aan wat er vanuit ons oogpunt nog nodig is om deze ambities waar te kunnen maken:

Hoe we willen besturen

De nadruk die u legt in het stuk op wijk- en dorpsgericht werken, het vroeg betrekken van maatschappelijke partners en het organiseren van structurele samenwerking sluit nauw aan bij onze eigen werkwijze. Daarbij vinden wij het net als u belangrijk om te leren van wat we doen, hierop te reflecteren en waar nodig bij te sturen.
Woonforte is dagelijks aanwezig in de wijken en dorpen van gemeente Alphen aan den Rijn. Wij zien als geen ander hoe wonen, gezondheid, leefbaarheid, bestaanszekerheid en sociale samenhang met elkaar verbonden zijn. Daarom ondersteunen wij de keuze om opgaven niet langer vanuit afzonderlijke domeinen te benaderen, maar vanuit de leefwereld van bewoners. Specifiek onderschrijven we het uitgangspunt van ongelijk investeren voor gelijke kansen. In sommige buurten is extra aandacht nodig om leefbaarheid, gezondheid en participatie te versterken. Juist daar willen wij samen met de gemeente optrekken. Ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid en kerntaken.

Wat is er nog nodig:

- Organiseer een structureel bestuurlijk en uitvoerend overleg tussen gemeente en corporaties.
- Blijf corporaties vroegtijdig betrekken bij beleids- en gebiedsontwikkeling. Denk hierbij specifiek aan de ontwikkelingen in de Gnephoek en Alphen Noord.
- Zorg voor continuïteit in samenwerking, afspraken en aanspreekpunten, zodat kennis en voortgang minder afhankelijk wordt van personele wisselingen.
- Over en weer benutten van de kennis en data die Woonforte en de gemeente hebben bij informatiegestuurd en gebiedsgericht werken.

Fysieke groei

De groei naar 140.000 inwoners vraagt om stevige investeringen in woningen, voorzieningen en bereikbaarheid. De woningnood blijft daarin één van de grootste maatschappelijke uitdagingen van deze tijd. We zijn blij te zien dat dit als eerste aan bod komt in het akkoord. De gemiddelde zoekduur (tijd dat iemand actief zocht naar een sociale huurwoning) steeg van 2,6 jaar in 2022 naar 3,3 jaar in 2025. Eén van de belangrijkste oplossingen is het toevoegen van meer woningen. Wij zijn daarom positief over de ambitie om de woningbouw verder te versnellen, diverser te bouwen en woningcorporaties nadrukkelijk als strategische partner te benoemen en betrekken.
In onze MVS en portefeuillestrategie hebben we ervoor gekozen de beschikbare middelen zoveel als mogelijk in te zetten op het vergroten van onze woningvoorraad. Hiermee kunnen wij substantieel bijdragen aan de opgave. Daarbij blijft voor Woonforte betaalbaarheid het uitgangspunt. Voldoende sociale huurwoningen, lage middenhuur en passende woningen voor ouderen, starters en aandachtsgroepen zijn essentieel voor een evenwichtige ontwikkeling van de gemeente. Het uitgangspunt van 30% sociale huur in de nieuwbouw, het versnellen van procedures en parallel plannen en de bestuurlijke taskforce woningbouw dragen bij aan deze ambitie.

Wat is er nog nodig:

- Maak de taskforce woningbouw zoals benoemd in het coalitieakkoord nadrukkelijk een gezamenlijk platform van gemeente, corporaties, ontwikkelaars en maatschappelijke partners.
- Voorkom de stapeling van eisen waarbij alle ambities van de gemeente in hetzelfde project een plek moeten krijgen. Dit is niet altijd mogelijk en vraagt keuze/prioritering.
- 30% sociale huur bij nieuwbouw is belangrijk. Projecteer dit echter niet altijd op elk project. In sommige projecten is extra sociale huur juist niet gewenst. Bijvoorbeeld omdat er al een groot aandeel sociale huur in de wijk staat. Stuur daarom op programma niveau (gemeentebreed) en zet het Vereveningsfonds vaker in om de realisatie van (extra) sociale huur op andere locaties financieel mogelijk te maken.
- Blijf actief gemeentelijke grondposities inzetten om voldoende sociale huur mogelijk te maken.
- Zorg dat wij als corporaties goed in positie worden gebracht bij ontwikkelingen op particuliere grond. Bijvoorbeeld door in het Volkshuisvestingsprogramma op te nemen dat het aandeel sociaal bij nieuwbouw eerst aan een corporatie aangeboden moet worden en tegen een sociale grondprijs voordat de ontwikkelaar een particuliere partner mag zoeken.
- Hanteer realistische parkeernormen die passen bij sociale woningbouw en de financiële haalbaarheid daarvan. Benut de uitzonderingsmogelijkheden uit de Nota parkeernormen hier vaker voor. Met name bij het splitsen van woningen is dit van belang.
- Werk samen met corporaties aan een versnelling van doorstroming. Denk aan verhuispremies, verhuiscoaches etc.
- Houd bij voorrangsregelingen voor eigen bewoners rekening met de grenzen die zijn opgenomen in de regionale woonruimteverdeling en volkshuisvestelijke afspraken. Met de nieuwbouw die op de planning staat is het bijvoorbeeld niet meer mogelijk om alle doorstromers en nieuwbouwwoningen via lokaal maatwerk met voorrang toe te wijzen aan Alphenaren. Deze regelgeving vraagt om prioritering.

Dagelijkse leefwereld, samenleving en gezondheid

Een woning is meer dan een dak boven het hoofd. Het is de basis voor gezondheid, ontmoeting, participatie en bestaanszekerheid. Daarom zijn wij positief over de sterke verbinding die het coalitieakkoord legt tussen wonen, welzijn, gezondheid en sociale samenhang.
De inzet op sterke lokale netwerken, preventie, toegankelijke ondersteuning en gebiedsgericht werken sluit nauw aan bij de koers van Woonforte. Wij zien dagelijks dat onze bewoners problemen ervaren rond gezondheid, schulden, eenzaamheid en leefbaarheid. We zien dat deze bewoners vaak in dezelfde wijken en buurten wonen waar al deze problematiek samenkomt. Vanuit onze rol als sociale verhuurder zijn onze mogelijkheden om hierbij te helpen beperkt. Daar hebben we onze partners hard bij nodig. Tegelijkertijd zien we dat door decentralisatie en bezuinigingen er steeds grotere gaten vallen. Wij ondersteunen daarom uw inzet op wijk- en dorpsgericht werken, de investeringen in de sociale basis, de focus op preventie, het stimuleren van ontmoeting en de inzet op bestaanszekerheid. Een belangrijke pijler voor succes onder deze ambities is goede samenwerking tussen gemeente, zorg, welzijn en wonen. Ieder vanuit zijn/haar eigen rol.

Wat is er nog nodig:

- Investeer extra in buurten waar de sociale opgaven het grootst zijn.
- Versterk de samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties op wijkniveau.
- Zorg voor diversiteit aan woningtypes en marktsegmenten in alle wijken zodat een goede mix van bewoners kan ontstaan. Dit vraagt specifiek aandacht bij grootschalige uitbreidingen zoals de Gnephoek. Nu is hier bijvoorbeeld nog een concentratie van het aandeel sociale huur in het centrumgebied voorzien.
- Werk gezamenlijk aan woonzorgopgaven voor ouderen, mensen met psychische kwetsbaarheid en andere aandachtsgroepen en geef dit een goede plek in het Volkshuisvestingsprogramma.
- Houdt bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma rekening met de rollen en competenties van partijen. Nu zijn wij als corporatie nog te vaak de partij die met onze sociaal- en wijkbeheerders in gaten springen die vallen als organisaties zich terugtrekken. Dit vraagt steeds meer van ons terwijl het niet onze primaire taak is.
- Zorg voor voldoende maatschappelijke voorzieningen ook in groeigebieden.
- Blijf investeren in een toegankelijke eerstelijnszorg en welzijnsinfrastructuur.

Energietransitie en netcongestie

Het coalitieakkoord benoemt terecht netcongestie als één van de grootste risico's voor woningbouw en verduurzaming. Zonder voldoende netcapaciteit dreigen woningbouwprojecten, renovaties en maatschappelijke voorzieningen vertraging op te lopen. Wij ondersteunen het uitgangspunt van energierechtvaardigheid. De energietransitie kan alleen slagen wanneer iedereen mee kan doen.

Wij onderschrijven daarom de keuze voor meer regie, samenwerking en investeringen in energie-infrastructuur. Voor Woonforte is het van groot belang dat de energietransitie betaalbaar blijft voor onze huurders. Verduurzaming moet leiden tot lagere woonlasten en niet tot nieuwe ongelijkheid. Daarnaast gaat het om grote investeringen aan onze kant waar géén of nauwelijks huurverhoging tegenover staat. We spreiden deze investeringen daarom zoveel mogelijk uit in de tijd. Dit vraagt om stabiliteit in het beleid. Zodat we ruim van tevoren weten waar en welke investeringen we moeten doen. De huidige samenwerking rondom het warmtenet in de Zeeheldenbuurt is een goed voorbeeld voor hoe dit kan en moet.

Wat is er nog nodig?

- Geef woningbouwprojecten prioriteit bij schaarse netcapaciteit. Woningzoekenden mogen niet de dupe worden van gebrek aan capaciteit op het energienet.
- Werk samen met corporaties aan slimme energieoplossingen, denk aan buurtopslag en energiehubs.
- Woonforte heeft veel VvE’s waarin wij géén meerderheid hebben. We kunnen en willen daarom ook niet bepalen wat er in deze complexen moet gebeuren. Goede ondersteuning aan VvE's en gemengde complexen is nodig bij verduurzaming. Met name bij complexen waarbij de bewoners weinig middelen hebben om deze investeringen te doen.
- Stem het tempo van de warmtetransitie af op onderhouds- en renovatieprogramma's. Zo kunnen we investeringen combineren en werk met werk maken.
- Zorg dat verduurzamingsbeleid uitvoerbaar en betaalbaar blijft voor inwoners.

Financiën en uitvoeringskracht

Wij herkennen de nadruk die het coalitieakkoord legt op realisme, prioritering en uitvoeringskracht. De ambities die voorliggen zijn groot en vragen om bestuurlijke focus, langdurige samenwerking en voldoende capaciteit. Wij onderschrijven het uitgangspunt dat plannen alleen waarde hebben als ze ook uitvoerbaar zijn. Juist daarom vinden wij het positief dat het coalitieakkoord uitvoering, capaciteit en financiële haalbaarheid expliciet met elkaar verbindt.

Wat is er nog nodig?

- Koppel woningbouwambities aan voldoende ambtelijke capaciteit en continuïteit. Richt op de plannen die echt het verschil maken. Schaal plannen waar dit niet het geval is vroegtijdig af.
- Houd investeringen in wonen, leefbaarheid en maatschappelijke voorzieningen overeind.
- Benut actief provinciale, landelijke en Europese middelen voor woningbouw en gebiedsontwikkeling.

Tot slot

Wij herkennen in het coalitieakkoord een gemeente die kiest voor partnerschap, brede welvaart en een integrale benadering van maatschappelijke opgaven. Wij blijven de komende jaren onze investeringskracht, kennis en ervaring inzetten voor voldoende duurzame betaalbare woningen en leefbare buurten. Daarbij zien wij de gemeente als belangrijke partner. Samen kunnen we ervoor zorgen dat de groei van gemeente Alphen aan den Rijn niet alleen leidt tot meer woningen, maar vooral tot meer kansen, meer leefbaarheid en meer bestaanszekerheid voor huidige en toekomstige inwoners.