

WOONVISIE 2015

De gemeentelijke visie op de ontwikkelingen op het gebied van wonen in de gemeente Velsen

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Doelstellingen	3
Hoofdstuk 3 Een visie op het wonen in Velsen; knelpunten, mogelijkheden en middelen 5	
3.1 De woningvoorraad.....	5
3.2 Sociale voorraad	6
3.3 Kernvoorraad.....	8
3.4 Rol van de corporaties.....	8
3.5 Doelgroepen.....	8
3.6 Grondbeleid.....	10
3.7 Particulier opdrachtgeverschap.....	10
3.8 Beoogd kwaliteitsniveau.....	11
3.9 Velsen in de regio.....	13
3.10 Woonwensen en woningbehoefte.....	13
3.11 Herstructurering en nieuwbouw.....	14
3.12 Kernenstructuur.....	14
3.13 Bouwopgaaf haalbaar of niet?.....	15
3.14 Tot slot.....	16
Hoofdstuk 4 De kernen nader bekeken	
Velsen-Noord.....	16
Velsen-Zuid/Driehuis.....	18
IJmuiden-Noord.....	20
IJmuiden-Zuid.....	22
IJmuiden-West.....	24
Santpoort-Noord.....	26
Santpoort-Zuid.....	27
Velsbroek.....	30
Zeewijk.....	32
Duinwijk.....	34

Bijlagen

- 1. Geraadpleegde Literatuur**
- 2. Grenzen kernvoorraad**
- 3. Kwantitatief / financieel overzicht opplussen**
- 4. Bevolkingsopbouw Velsen als geheel en naar wijk**
- 5. Overzicht aantal woningen per wijk**

1 Inleiding

Het woonbeleid van gemeenten wordt in grote lijnen gestuurd door doelstellingen afkomstig van het Rijk. Deze doelstellingen worden in tal van beleidsnota's verwoord. Zo is in december 2000 de Rijksnota "Mensen Wensen Wonen" verschenen waarin een aanzet wordt gegeven om een kwaliteitsslag te maken in de woningvoorraad. De insteek moet niet langer alleen maar zijn zoveel mogelijk woningen in een zo kort mogelijke tijd proberen te bouwen. Het is belangrijk om het tekort aan woningen zo snel mogelijk in te lopen. Echter, het mag niet zo zijn dat deze bouwdruk ten koste gaat van de kwaliteit van de woning.

Ook in Velsen willen we van pure kwantiteit naar kwaliteit; van huisvesten naar wonen; van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Woonbeleid houdt in dat er niet langer alleen sec naar de woning wordt gekeken, maar dat het wonen in een breder verband wordt gebracht. Hoe is de relatie van de woning tot de woonomgeving, het groen, verkeer en allerlei voorzieningen?

Om de Rijksdoelstellingen te kunnen operationaliseren, worden ze verder uitgewerkt in nota's op de verschillende aggregatieniveaus:

- Provinciaal niveau (Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland, maart 2002; streekplan Noord-Holland Zuid, 17 februari 2002; Intentieafspraken verstedelijking tot 2010 Provincie Noord-Holland, maart 2002)
- Regionaal niveau (Kwaliteitshandvest Wonen IJmond)
- Lokaal niveau (Volkshuisvestingsplan gemeente Velsen, 1999; Ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing Velsen 2000-2004).

Al deze beleidsdocumenten vormen de basis voor deze woonvisie, waarin we als college aangeven welke resultaten we willen bereiken op het gebied van wonen in de komende 10 jaar. Het concept zoals het hier nu ligt, is de neerslag van discussie tussen gemeentelijke afdelingen en de corporaties. Afstemming van ideeën met de 4 corporaties is van groot belang. Zo'n 40 % van de totale woningvoorraad is in corporatiebezit wat hen een belangrijke partner maakt.

De stem van de burger is echter eveneens een belangrijke. De hedendaagse consument stelt hoge eisen aan producten, zo ook aan de woning. Het is belangrijk dat hun wensen en meningen meegenomen worden in deze visie. Zij zijn degenen die er uiteindelijk in moeten wonen.

Het woningmarktonderzoek dat vierjaarlijks gehouden wordt, vormt de basis voor de peiling van deze wensen. Overleg met en inspraak van allerlei belangenverenigingen, zoals de huurdersraden, de werkgroep woningzoekenden, de wijkplatforms, de WAC en de Seniorenraad vormen hierop een verdere uitbreiding.

De woonvisie heeft net als allerlei andere gemeentelijke nota's, zoals een Groenbeleidsplan, een Lokaal Vervoers- en Verkeersplan (LVVP) en een Grondnota, als input gediend voor de Structuurvisie Velsen. Hierin wordt integraal afgewogen welke van de in de afzonderlijk nota's gestelde doelen haalbaar zijn en de voorkeur verdienen.

Hoofdstuk 2 Doelstellingen

Velsen is een gemeente met een heel interessante en bijzondere structuur. De ontstaansgeschiedenis is nog steeds uit het ruimtelijke patroon af te lezen: verschillende kernen met een eigen karakter die op enig moment onder de vlag van de gemeente Velsen werden gebracht, zorgen voor een zeer gedifferentieerd woonmilieu. Met haar groene achterland met historische buitenplaatsen, bos, duinen en strand is Velsen een unieke plek om te wonen.

Toch moeten we niet blind zijn voor de gebreken die ook onze woningmarkt kent. Het Velsense woonbeleid van de afgelopen decennia heeft een grote voorraad goede, bereikbare woningen opgeleverd. Hierdoor werden voor mensen met een laag inkomen de grootste achterstanden in de huisvestingsfeer ingehaald. Keerzijde van deze ontwikkeling is dat een er eenzijdig woningaanbod is ontstaan. Wanneer mensen meer gaan verdienen kan de volgende stap in de wooncarrière niet gemaakt worden.

- ***Er dient meer differentiatie in de woningvoorraad te komen.***

Gevolg van deze eenzijdige woningvoorraad is dat mensen blijven wonen in woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Hierdoor neemt de druk op de onderkant van de woningmarkt flink toe. Jongeren en starters komen moeilijk aan bod op de woningmarkt.

- ***Er dient een oplossing te worden gevonden voor het probleem van de huisvesting van jongeren/starters.***

Naast het probleem van de jongerenhuisvesting, speelt er aan de andere kant van de woonketen eveneens een probleem. De Velsense bevolking is sterk aan het vergrijzen wat de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen doet toenemen. Hieraan is een groot tekort. Op basis van behoefteberekeningen zal er in 2008 een verwacht tekort aan ouderenwoningen zijn tussen de 2.161 en 2.935. Hiermee vormen ouderen het speerpunt van het woonbeleid voor de komende 10 jaar.

- ***Er zal zoveel mogelijk voldaan moeten worden aan de toenemende vraag naar ouderenwoningen.***

De samenstelling van de huidige woningmarkt voldoet niet meer aan de woonwensen en eisen van vandaag de dag. Er zal meer differentiatie in de woningvoorraad moeten komen, zowel in type als in prijs van woningen. Uit het woningmarktonderzoek 2001 is de wens naar voren gekomen om wooncarrière in de eigen wijk te maken. Per wijk of buurt dient bekeken te worden in hoeverre de aanwezige voorraad zich verhoudt tot de woonwensen van de bewoners. Via herstructurering en nieuwbouw zal geprobeerd moeten worden om aan de wensen en eisen van de Velsense bevolking tegemoet te komen.

- ***Er dient zoveel mogelijk voldaan te worden aan de woonwensen en kwaliteitseisen van de Velsense bevolking.***

Het begrip kwaliteit heeft niet alleen betrekking op de kwaliteit van de woning zelf. Er dient een relatie gelegd te worden met de directe woonomgeving. Voldoende parkeergelegenheid, voorzieningen en groen leveren een bijdrage aan de woonkwaliteit.

- *Er dient een duidelijke relatie gelegd te worden tussen de woning en de woonomgeving.*

Het zal geen gemakkelijke opgave zijn om aan de woonwensen en kwaliteitseisen te voldoen. Naast het maken van een kwaliteitsslag wordt Velsen geconfronteerd met een bouwopgaaf van 2.200 woningen voor de periode tot 2015. Vanwege het beperkte aantal uitleggebieden en het uitgangspunt dat we als gemeente vast blijven houden aan de kernenstructuur, zal deze bouwopgaaf grotendeels binnenstedelijk opgelost dienen te worden via intensiveren, combineren en transformeren (ICT). Of dit een reëel streven is, is maar de vraag.

- *Er dient zoveel mogelijk voldaan te worden aan de kwantitatieve vraag naar woningen.*

Een belangrijke rol bij het verbeteren van de woningvoorraad en de woonomgeving is weggelegd voor de corporaties. Het grootste gedeelte van de woningen in de herstructureringsgebieden zijn in hun bezit. Het is zaak dat we als gemeente goede afspraken met de corporaties maken en als gezamenlijke partners gaan optreden in de volkshuisvesting.

In hoofdstuk 3 zal gekeken worden welke mogelijkheden er zijn om gezamenlijk met de corporaties en andere marktpartijen uitvoering te geven aan deze doelstellingen. Dit zal gebeuren aan de hand van een aantal items, dat voortvloeit uit de verschillende nota's die als onderlegger hebben gediend voor deze woonvisie. Ze zijn hieronder opgesomd.

- De huidige woningvoorraad
- De sociale voorraad en de rol van de corporaties
- De kernvoorraad
- De huisvesting van de verschillende doelgroepen
- Het grondbeleid in de gemeente
- Particulier opdrachtgeverschap
- Beoogd kwaliteitsniveau
- Velsen in de regio
- De kernenstructuur
- De woonwensen en woningbehoefte.
- Herstructurering en nieuwbouw
- De bouwopgave haalbaar of niet?

Vanwege het standpunt dat de kernenstructuur behouden dient te worden en het feit dat er een sterke verbondenheid is van de bewoners met hun wijk zal er in hoofdstuk 4 een korte analyse per wijk worden gemaakt. De volgende kernen/wijken zijn onderscheiden:

- Velsen-Noord
- Velsen-Zuid en Driehuis
- IJmuiden-Noord
- IJmuiden-Zuid
- IJmuiden-West
- Santpoort-Noord
- Santpoort-Zuid
- Velsbroek
- Zeewijk
- Duinwijk.

Hoofdstuk 3 Een visie op het wonen in velsen, knelpunten, mogelijkheden en middelen.

In dit hoofdstuk zal aan de hand van de in hoofdstuk 1 geformuleerde items een uitgebreide visie gegeven worden op het wonen in Velsen. Hoe ziet de woningmarkt er nu uit, welke knelpunten signaleren we, waar willen we heen, hoe denken we daar te komen en welke rol is hierin voor wie weggelegd?

3.1 De woningvoorraad

Op 1-1-2001 bestond de woningvoorraad in Velsen voor 50% uit koopwoningen, voor 39% uit huurwoningen in bezit van corporaties, en voor 11% uit huurwoningen in bezit van particuliere verhuurders. De laatste groep omvat zowel kleine particulieren die enkele woningen verhuren, als ook grotere verhuurders die hele complexen verhuren.

In 1996 was deze verhouding 47% koop, 40% sociale huur en 13% particuliere huur.

Het rijksbeleid spreekt zich uit voor een verhouding van 65% koop en 35% huur van de woningvoorraad.

In tegenstelling tot het rijksbeleid streven wij voor Velsen naar een verhouding van 55% koop en 45% huur binnen de gestelde planperiode. Door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden zal de transformatie van de woningvoorraad grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied plaats moeten vinden. Dit bemoeilijkt het proces. Wij achten het daarom niet reëel, mede op basis van de huidige opbouw van de Velsense woningvoorraad, om de landelijke doelstelling na te streven.

In de bestaande bouw zal deze verandering als volgt plaatsvinden:

- door verkoop van particuliere huurwoningen (alle grote complexen als Sterflat, Doorneberglaan, Noord- en Zuid-Arcade, en de flats aan de Santpoortse Dreef worden al verkocht bij leegkomen; de meeste kleine particuliere verhuurders verkopen eveneens bij vrijkomen);
- door herstructurering (sloop van huurwoningen gevolgd door nieuwbouw, deels in de huur-, en deels in de koopsector).
- Door aanvullende nieuwbouw.

In tegenstelling tot het rijksbeleid zijn wij geen voorstander van verkoop van sociale huurwoningen omdat o.a.:

- herstructureringsplannen bij versnipperd bezit worden bemoeilijkt,
- gezien de hoge verkoopprijzen (regelgeving stelt dat tegen een bepaald percentage van de marktwaarde dient te worden verkocht) de zittende huurders niet in aanmerking kunnen komen voor de regeling Bevordering Eigen Woningbezit. Hierbij tekenen wij aan dat wellicht hiervoor een aangepaste regelgeving gaat komen.
- versnipperd bezit in meergezinscomplexen tot onderhoudsproblemen kan leiden.
- het aantal eengezinswoningen huur dan nog meer onder druk komen te staan dan nu het geval is.

Voor het WOP Velsen-Noord zal als uitzondering eventueel wél ingestemd worden met de verkoop van sociale huurwoningen, mits dit past binnen de doelstellingen van het WOP.

Bij nieuwbouwplannen op aanvullende locaties streven wij naar een verhouding van 30% huur en 70% koop, bij herstructureringsplannen zal dit afhankelijk van de planvorming variëren.

Dit alles tezamen zal leiden tot een verschuiving naar een groter aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad in Velsen. Dat koopwoningen op het moment door de hoge prijzen wat langer leeg staan, zien wij niet als argument om het aandeel koopwoningen niet te verhogen. De wens van

bewoners naar meer woningdifferentiatie, zoals naar voren gekomen in het Woningmarktonderzoek 2001, blijft bestaan. De marktwerking zal er voor zorgen dat prijzen op termijn weer zullen dalen. Daarbij valt met gemiddeld dertig dagen de tijdsduur dat de huizen in Velsen te koop staan alleszins mee (vierde woningmarktrapportage 2002).

3.2 Sociale voorraad.

De sociale voorraad

Van het totaal van 28.365 (september 2002) woningen die in de gemeente Velsen staan, is zo'n 40% in het bezit van corporaties en behoort daarmee tot de sociale voorraad.

Zij bestaat voor 67% uit meergezinswoningen, en voor 33% uit eengezinswoningen.

Binnen de sociale voorraad wordt onderscheid gemaakt naar goedkope, betaalbare, dure en vrije sector woningen:

- Goedkope voorraad: alle woningen met een huurprijs beneden de kwaliteitskortingsgrens huursubsidie.
- Betaalbare voorraad: de voorraad die wordt afgebakend door de kwaliteitskortingsgrens aan de ene kant en da aftoppingsgrens aan de andere kant.
- Dure voorraad: alle woningen met een huurprijs boven de bovenste aftoppingsgrens, maar beneden de maximale huursubsidiiegrens.
- Vrije sector woningen: alle woningen met een huur boven de maximale huursubsidiiegrens.

Bovenstaande grenzen komen voort uit de huursubsidiewetgeving en worden jaarlijks per 1 juli aangepast. In bijlage 2 zijn de grenzen die per 1 juli 2004 gelden, opgenomen.

Onder kernvoorraad wordt die voorraad verstaan die noodzakelijk is voor de huisvesting van de primaire doelgroep (huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen van maximaal €24.575,-, prijspeil 1-7-2004) .

In Velsen vallen de grenzen van de kernvoorraad en de betaalbare voorraad niet samen vanwege de opbouw van de woningvoorraad: er zijn relatief veel goedkope huurwoningen.

Verdeling van de sociale voorraad: Het optie-/winkelman model

Voor de verdeling van de sociale voorraad is de afgelopen jaren gebruik gemaakt van het aanbodmodel. Sinds 1 oktober 2003 heeft een nieuw woonruimteverdelingssysteem dit model vervangen. Het nieuwe verdelingssysteem is opgebouwd uit twee modellen: het optiemodel en het winkelman model.

Bij het aanbodmodel reageert de woningzoekende op het woningaanbod in de woonkrant door middel van het invullen van woonbonnen. Voor de woningen gelden allerlei passendheidsnormen, waaronder leeftijd. Dit wordt door velen als discriminerend ervaren. Met name jongeren komen moeilijk aan bod.

Met de komst van het optie/winkelman model zal hier verandering in komen. De meeste passendheidsnormen komen te vervallen. Het nieuwe systeem beoogt optimale keuzevrijheid, eenduidigheid en transparantie te bewerkstelligen. Internet zal hierbij een centrale rol spelen.

Het optiemodel is te vergelijken met de werkwijze van een makelaar waar je als woningzoekende een zoekopdracht geeft voor een bepaald type woning. Je neemt een optie op een woningtype die vervolgens wordt toegewezen op basis van wachttijd. Wanneer de woningzoekende aan de beurt is, wordt deze door de corporatie op de hoogte gesteld en kan de klant de optie verzilveren.

Het winkelman model is een model dat eigenlijk reeds veelvuldig wordt toegepast in de particuliere sector. In dit geval biedt één van de corporaties in de etalage, op de website en via de kabel TV een woning te huur aan waarop men via internet en een callcenter direct, gedurende een periode van drie dagen, kan reageren. Met behulp van de computer wordt vervolgens via loting de volgorde van de kandidaten bepaald.

Grootste voordeel van het nieuwe systeem ten opzichte van het aanbodmodel is dat het optimale keuzevrijheid biedt aan de woningzoekende en dat er gelijke kansen zijn voor iedereen. Met name voor de jongeren zullen de kansen toenemen.

Om de verschillende doelgroepen niet de dupe te laten worden van de keuzevrijheid zijn een aantal restricties blijven gelden. Zo zijn bepaalde woningen gereserveerd voor ouderen en is voor sommige woningen een zorgindicatie nodig zijn. Gehandicapte woningzoekenden kunnen zich voor een aangepaste woning bij de gemeente laten registreren en zullen buiten het systeem om worden toegewezen.

Ook in de Noordelijke IJmond is overgegaan op een nieuw woonruimteverdelingssysteem, namelijk het optiemodel. Dit betekent dat de corporaties van de gemeenten ten Noorden van het Kanaal (Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest) en de Velsense corporaties niet meer geheel hetzelfde verdelingssysteem hanteren en dat de gezamenlijke woningkrant zal komen te vervallen.

3.3. De kernvoorraad

In 1999 zijn tussen gemeente en corporaties afspraken gemaakt over de omvang van de kernvoorraad, op grond van het woningmarktonderzoek 1996. Daaruit bleek dat er 6400 huurwoningen nodig zijn om te voldoen aan de behoefte van de primaire doelgroep. Bestuurlijk is toen afgesproken dat de corporaties een kernvoorraad in stand houden van 6400 woningen, waarvan 2600 eengezinswoningen. In het woningmarktonderzoek 2001 is expliciet aandacht besteed aan de gewenste actuele omvang van de kernvoorraad. Het bleek dat de gewenste voorraad nog steeds even groot was. Er was daarom geen reden de afspraken te veranderen.

In het kader van de te maken prestatieafspraken is het onderwerp kernvoorraad één van de onderwerpen waarover afspraken worden voorbereid. Er zijn een aantal redenen waarom de bestaande afspraken opnieuw bezien worden en gewijzigd zullen gaan worden. De volgende overwegingen spelen hierbij een rol:

- De bestaande afspraken gaan niet uit van het vrijkomen van de woningen (mutatie), maar van het laag houden van de huurprijs. Waar het om gaat is dat aan de primaire doelgroep daadwerkelijk vrijkomende woningen worden toegewezen, in plaats van dat mogelijk niet-vrijkomende woningen (kunstmatig) laag in huur worden gehouden.
- De bestaande afspraken zijn niet gekoppeld aan afspraken over omvang en samenstelling van de woningvoorraad (herstructurering, aan- en verkoop).
- De aanwezige 6400 woningen voor de kernvoorraad waren gebaseerd op het toenmalige huurprijsniveau, niet op de huurprijs na mutatie.
- Gemeente en corporaties streven gezamenlijk naar een kwalitatief betere woningvoorraad. Momenteel heeft een groot aandeel van de sociale voorraad een lage woonkwaliteit. Gestreefd wordt naar een groter aandeel huurwoningen met meer woonkwaliteit. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat ook de doelgroep meer woonkwaliteit wenst. De huurprijs is onderdeel van de totale Woonlasten: een kwalitatief betere woning kan weliswaar een hogere huurprijs hebben, maar Dankzij lagere energielasten in totaal een lagere woonlast geven. Er wordt in de bestaande afspraken geen relatie gelegd tussen huur en kwaliteit van de woning.

Hierbij zij aangetekend dat in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem de passendheidseisen t.a.v. huur en inkomen zijn komen te vervallen, waardoor er bij toewijzing geen sturing op inkomen meer mogelijk is. Door het hanteren van de inkomenseisen werd de doelgroep van beleid over het algemeen relatief vaker gehuisvest in de kwalitatief mindere woningen. Door de vrijheid in het optie/winkelmodel is het nu aan de woningzoekende zelf om deze keuze te maken. Wél is een monitor

afgesproken t.a.v. het huisvesten van de doelgroepen van beleid. Op basis hiervan worden jaarlijks meetbare en controleerbare afspraken worden gemaakt t.a.v. het huisvesten van de doelgroep.

De nieuw te maken afspraken zullen naar alle verwachting een breder karakter hebben, omdat hierbij ook het streven naar woonkwaliteit, het huurbeleid, de herstructurering en het aan- en verkoopbeleid van de corporaties betrokken zal worden.

3.4 Rol van de corporaties.

Zoals in het Volkshuisvestingsplan 1999 is aangegeven, hechten wij groot belang aan een goede samenwerking met alle in Velsen werkzame corporaties.

Sinds 1998 heeft de gemeente op basis van het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) geen taak meer in het toezicht op de corporaties. De gemeente moet zich concentreren op haar hoofdtaak: het formuleren en (doen) uitvoeren van het lokale en/of regionale volkshuisvestingsbeleid, in nauwe samenspraak met de corporaties, de bewoners(organisaties) en andere betrokken partijen. De gemeente heeft een aantal instrumenten in handen voor het (doen) uitvoeren van haar beleid (grondbeleid, ISV, Huisvestingswet, Woonfonds), doch is afhankelijk van de samenwerking met de andere lokale partijen, met name de corporaties.

De corporaties hebben op basis van het BBSH de vrijheid tot het voeren van een eigen beleid, zij het dat dit een vrijheid in gebondenheid is, namelijk binnen de grenzen van het BBSH. Daarnaast moeten corporaties bij hun werkzaamheden het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in acht nemen.

Wij willen grote nadruk leggen op de noodzaak tot samenwerking tussen gemeente en corporaties. Samen met hen willen wij de lokale volkshuisvestingsopgave aanpakken, en als partners in de volkshuisvesting optreden. In maart 2004 is door gemeente en corporaties een intentieovereenkomst getekend die als eerste stap dient om te komen tot een prestatieovereenkomst. In de intentieovereenkomst worden de volgende onderwerpen genoemd waarover de te sluiten prestatieovereenkomst afspraken zal moeten bevatten:

- Definitie en gewenste omvang ontwikkeling kernvoorraad
- Het beleid inzake verkoop van huurwoningen door de corporaties
- Het programma van sloop/nieuwbouw, verbetering en nieuwbouw
- De rekenmethode die partijen hanteren voor de berekening van kosten en opbrengsten van plannen/projecten
- De verdeling van kosten voor infrastructuur en openbaar gebied tussen gemeente en corporaties
- De positie van corporaties bij de uitgifte van nieuwbouwlocaties
- Grondprijnsbeleid; erfpachtbeleid
- Het beleid t.a.v. de relatie tussen Wonen en Zorg
- Sturing en organisatie van de samenwerking
- Oplossen van eventuele geschillen
- Een door alle partijen bij herstructurering te hanteren model Sociaal Statuut.
- Een door alle partijen bij herstructurering en nieuwbouw te hanteren model voor werkwijze en organisatie bij samenwerking tussen corporatie(s) en gemeente bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.

3.5 Doelgroepen

Ouderen

In de gemeente Velsen zal het aantal ouderen (65+), en de daarmee samenhangende vraag naar voor ouderen geschikte huisvesting, de komende jaren sterk toenemen. Op basis van behoefteberekeningen

zal er in 2008 een verwacht tekort aan ouderenwoningen zijn tussen de 2.161 en 2.935 (*Eindrapportage: Geschiede woningvoorraad Velsen; april, 2001*). Daarmee zijn de ouderen de belangrijkste doelgroep van beleid. Uitgangspunt is dat per wijk/kern (woon)voorzieningen op maat aanwezig zijn.

Omdat het onmogelijk zal zijn het tekort binnen de planperiode van 10 jaar volledig op te vullen, wordt gestreefd naar een percentage van 50% van dit tekort. Dit komt neer op 1070-1470 woningen. Deze ambitie zal gehaald moeten worden door zowel in te zetten op nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen (levensloopbestendig) als door aanpassing en opplussen van bestaande complexen.

Met de corporaties is afgesproken welke woningen opgeplust worden. Voor een overzicht omtrent de mogelijkheden die er op dit moment zijn voor wat betreft opplussen en de daarmee gemoeide kosten is bijlage 3 toegevoegd. Hieruit blijkt dat op dit moment 338 woningen in aanmerking komen om opgeplust te worden.

Het basisniveau van een 'voor ouderen geschikte woning' heeft als kenmerk: een woning waarin de functies wonen, slapen, baden en koken op dezelfde verdieping gelegen zijn en die zonder trappen toegankelijk is. Daaraan is uiteraard een aantal aanvullende eisen toe te voegen. Voor nieuwbouw streven wij het Woonkeurlabel na.

Jongeren

In Velsen is er een tekort aan woningen voor jongeren (18-30 jaar). De laatste jaren is het voor hen moeilijk gebleken om aan huisvesting te komen. Met "kamerbewoningsprojecten" is in het verleden geprobeerd te voorzien in de wens om zelfstandig te wonen. Uit het woningmarktonderzoek (2001) is gebleken dat deze vorm van woningen niet langer erg gewenst is door de jongeren zelf. Op dit moment is niet geheel duidelijk wat ze zelf wél als geschikte zelfstandige woonruimte zien. Vooralnog gaan we uit van een woonkamer, 1 slaapkamer, een eigen keuken en sanitaire voorzieningen. Wanneer er woningen specifiek voor jongeren gebouwd worden, zullen deze ook voor die doelgroep beschikbaar moeten blijven. Daarom is het zaak de woningen niet te groot te maken zodat er tijdig doorstroom plaats zal vinden. Uiteraard staat woonkwaliteit ook voor jongeren voorop en zal de woning ook weer niet te klein moeten zijn. Er dient daarnaast niet alleen naar de woning zelf gekeken te worden, maar ook naar de specifieke locatiefactoren die jongeren belangrijk vinden.

Met als doel om te kijken hoe het probleem van de jongerenhuisvesting verder aangepakt kan worden, is er een werkgroep opgericht. Wat zijn geschikte locaties voor jongerenhuisvesting? Hoe zouden jongerenwoningen er uit moeten komen te zien? Welke rol kan tijdelijke huisvesting, zoals nu al op de Lange Nieuwstraat plaatsvindt, vervullen? Allemaal vragen waarop antwoorden moeten komen.

Met de introductie van het nieuwe woonruimteverdelingssysteem zijn de kansen op een woning voor jongeren en starters al aanzienlijk toegenomen. Woningen worden niet langer toegewezen op basis van leeftijd maar op wachttijd. Ook zullen met de bouw van levensloopbestendige woningen de mogelijkheden voor jongeren stijgen. Doordat ouderen de kans krijgen door te stromen naar een andere woning komen er weer meer woningen beschikbaar voor jongeren. Daarbij wil levensloopbestendig niet zeggen dat die alleen door ouderen bewoond kunnen en mogen worden. Ook jongeren kunnen hier hun intrek in nemen.

Kwetsbare groepen

De vermaatschappelijking van de zorg brengt met zich mee dat steeds meer (kleine) groepen kwetsbare burgers, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap en mensen met een psychische stoornis, een plaats buiten de intramurale instellingen zullen zoeken. Uitgangspunt hierbij is een volwaardig burgerschap. Voor personen met bijvoorbeeld een lichamelijke handicap worden aan woningen materiële eisen gesteld. De vraag door zorginstellingen en allerlei belangengroepen om afspraken met de gemeente te kunnen maken over aantallen woningen welke beschikbaar gesteld kunnen worden voor kwetsbare groepen, is frequent en groeiend.

Gezien het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen bestemd voor individuen met een geestelijke of lichamelijke handicap stellen wij voor om per wijk en per locatie hiervoor mogelijkheden te onderzoeken. Zo is in het Wijkontwikkelingsplan Velsen-Noord de intentie opgenomen om hier woningen voor individuen met een handicap te realiseren.

De gezamenlijke corporaties hebben de gemeente verzocht middelen uit de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) beschikbaar te stellen voor collectieve voorzieningen bij nieuwbouw. De corporaties willen hier zelf 50% van de kosten aan bijdragen. Bij de uitwerking van de prestatieafspraken zal gekeken worden in hoeverre hier uitvoering aan gegeven kan worden. Het is beleid om bij het vrijkomen van een aangepaste woning te zoeken naar een toekomstige bewoner voor wie de aanpassingen ook nodig zijn. Aangepaste woningen worden bij voorrang aan een gehandicapte bewoner beschikbaar gesteld. Hierbij wordt actief bemiddeld om een geschikte kandidaat te vinden.

Specifieke woonvormen

Ook specifieke woonvormen verdienen de nodige aandacht. Het gaat daarbij om de huisvesting van woonwagenbewoners en de legalisering van de woonschepen in Zijkanaal-B. In de gemeente zijn twee woonwagencentra gevestigd: het woonwagencentrum in Velsen-Noord en het woonwagencentrum aan de Oude Pontweg te Velsen-Zuid. Conform het provinciale woonwagenbeleidsplan ligt het in de bedoeling om tot 72 standplaatsen te komen in de gemeente. In Velsen-Noord zijn 8 standplaatsen ingericht welke binnenkort aangevuld wordt met een 9^e standplaats. Ook is er binnen het concept WOP gekeken of er op een andere locatie ruimte is voor een geheel nieuw woonwagencentrum waarop plaats zou zijn voor meer dan 9 standplaatsen. Dit om aan de toegenomen vraag te kunnen voldoen. Vooralsnog is dit niet mogelijk gebleken. Het centrum aan de Oude Pontweg telt 45 officiële standplaatsen. Een herinrichting van dit centrum is noodzakelijk om aan de brandveiligheidseisen te kunnen voldoen. In de planvorming is voorzien in het ontwikkelen van 13 standplaatsen in Velsbroek: 6 standplaatsen aan de Watervolier en 7 aan de Reptonstraat. In zijkanaal-B liggen naast enkele bedrijfs- en recreatieschepen 112 woonschepen. Ingevolge het bestemmingsplan Spaarnwoude 1^e herziening is het zuidelijke deel van het kanaal inmiddels bestemd tot woonschepenlocatie. Door middel van een ligplaatsen- en inrichtingsplan wordt een normale situatie nagestreefd.

3.6 Grondbeleid

Het college pleit voor een actiever grondbeleid. Willen doelstellingen op het gebied van wonen ook daadwerkelijk bereikt kunnen worden, dan is in een aantal gevallen een grondpositie noodzakelijk. Een belangrijke doelstelling is het bedienen van de verschillende doelgroepen.

De gemeente zal actief op de markt opereren en gronden en gebouwen verwerven.

Sommige locaties zullen geschikt zijn om een batig saldo op te leveren, zodat op andere locaties financieel gezien, enigszins ingeleverd kan worden.

Het college blijft voorstander van een anti-speculatiebeding bij nieuwbouw, zoals vastgelegd in het Volkshuisvestingplan 1999, indien sprake is van aanzienlijke investeringen door de gemeente. Dit houdt in dat een woning pas 10 jaar na de aankoopdatum weer verkocht mag worden. Indien men de woning eerder wil verkopen zal een bepaald percentage van de verkoopprijs terugvloeien naar de gemeente. Recente ontwikkelingen bij nieuwbouw hebben aangetoond dat een dergelijk beding nog steeds zinvol kan zijn. Uit beleidsmatige overwegingen moet ook worden bezien of maatschappelijk gebonden eigendom geïntroduceerd dient te worden.

Het is wenselijk dat er een relatie gelegd gaat worden tussen de gewenste woonkwaliteit en het grondprijnsbeleid. Een verdere discussie hierover is noodzakelijk en wordt gevoerd in het kader van de vast te stellen grondnota.

Twee complexen van de corporaties, te weten complex Zeeheldenbuurt in IJmuiden van Kennemerhave en complex Brederoodseweg en omgeving van Brederode in Santpoort-Zuid staan op grond die indertijd in erfpacht is uitgegeven. Na de behandeling van de nieuwe grondnota in de commissie zal er gekeken moeten worden hoe er na afloop van de erfpachtperiode gehandeld dient te worden.

3.7 Particulier opdrachtgeverschap

Eén van de beleidsdoelstellingen die uit de Rijksnota “Wensen Mensen Wonen” naar voren komt, is het bevorderen van de zeggenschap van de burger over woning en woonomgeving. De regerende “confectie-aanpak” van de huidige bouwpraktijk gaat niet samen met een burger die steeds duidelijker

een uitgesproken woonwens ventileert. De burger wil een product op maat waarover hij zoveel mogelijk zelf kan beslissen. Eén van de manieren om deze zeggenschap te vergroten is via particulier opdrachtgeverschap. Hierbij geef je als gemeente een kavel uit en vervult de burger zelf de rol als opdrachtgever. Dit kan als individu maar ook in collectief verband.

In beginsel zou vanaf 2005 1/3 van de nieuwbouw via deze weg moeten worden gebouwd.

Voor Velsen zal dit lastig worden. Het ontbreekt ons aan ruimte om kavels uit te geven waarop men “zijn eigen gang kan gaan”. Met de ruimte die er nog voor woningbouw is, zal zorgvuldig omgegaan moeten worden.

We willen echter het begrip particulier opdrachtgeverschap ruimer interpreteren. Door burgers tijdig bij de planontwikkeling te betrekken, kunnen zij hun invloed uitoefenen op de bouw en aanleg van woning en woonomgeving. De aanbieders van woningen en woondiensten moeten zich meer consumentgericht gaan opstellen. Zo kun je woningen aanbieden waarbij gekozen kan worden uit verschillende plattegrondtypes of gevelstructuren. Via deze weg kan tegemoet gekomen worden aan de woonwensen van de bewoners.

3.8 Beoogd kwaliteitsniveau

Het streven is gericht op opwaardering van het kwaliteitsniveau van de woning en de woonomgeving. Dit is vastgelegd in de Rijksnota Mensen, Wensen Wonen, de Intentieafspraken verstedelijking tot 2010 Provincie Noord-Holland, het Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland, het Kwaliteitshandvest Wonen IJmond alsmede de BBSH prestatievelden (5^e en 6^e prestatievelde) van de corporaties.

In genoemde nota's wordt het volgende nagestreefd:

-Afstemming woningbouw op infrastructuur. Zonder een goede ontsluiting van de woonwijk over de weg en met openbaar vervoer kan van woonkwaliteit geen sprake zijn. De keuze van woningbouwlocaties en woonmilieutypen moet worden gestuurd door bestaande en te ontwikkelen infrastructuur en vooral de railinfrastructuur.

-Naar een ongedeelde stad en complete regio. Ongedeelde steden en regio's betekent dat het groeiend contrast tussen arme steden en welvarende randgemeenten wordt bestreden en dat naar evenwichtige complete regio's wordt gestreefd. Daartoe zijn aanzienlijke investeringen in bestaande woonwijken nodig. Ook moet dit streven doorwerken in de regionale spreiding en differentiatie van woningbouwprogramma's, de regionale spreiding van de betaalbare voorraad en vestigingsvrijheid van de woonconsument.

-Meer woonkwaliteit in de woningen. Primair zal de nagestreefde kwaliteitsslag zichtbaar moeten worden in de kwaliteit van de gerealiseerde woningen in bestaande wijken en nieuwe uitleggebieden. Meer differentiatie en dus meer keuzemogelijkheden, ook voor de specifieke doelgroepen, meer grotere woningen (gemiddeld 100 m² bij herstructurering en 150 m² in de uitleg) en meer koopwoningen.

-Woonkwaliteit: uitgesproken woonmilieus en variatie in dichtheden. De opgave spitst zich toe op het realiseren van meer levendige, centrum stedelijke woonmilieus nabij allerlei voorzieningen in hogere dichtheden en ruime groene woonmilieus in lagere dichtheden. Dit bij een transformatieopgave voor de minder uitgesproken en minder gevraagde tussenliggende woonmilieus, veelal vroeg naoorlogse woonwijken. Het realiseren van deze opgave zal samengaan met een grotere variatie in dichtheden dan tot nu toe gebruikelijk is.

De vraag naar meer differentiatie in de woningvoorraad heeft voor Velsen tot gevolg dat er gedeeltelijk de hoogte in gegaan moet worden. Uitleggebieden zijn beperkt zodat veranderingen aan de woningvoorraad in bestaand gebied uitgevoerd moeten worden. Het grotere ruimtebeslag van de gedifferentieerde woningvoorraad leidt in combinatie met dit gegeven noodgedwongen tot hoogbouw.

-Meer aandacht voor zeggenschap over woning en woonomgeving. Gestreefd wordt naar een oplopend aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw, in de vorm van meer vrije kavels in uitleggebieden, maar ook in een meer stedelijke setting. Daarnaast verdient in het algemeen het consumentgericht bouwen meer aandacht.

-De prijs en de kwaliteit. Bij het kwaliteitsstreven zal er tevens voor moeten worden gewaakt, dat prijs en kwaliteit die door de druk op de markt uiteen dreigt te groeien, met elkaar in overeenstemming zijn.

-Voldoende en tijdige voorzieningen. Zowel in nieuwe als bestaande kwalitatief goede woonwijken zijn voldoende vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen van allerlei aard aanwezig. Goede basisvoorzieningen horen tot het “standaardpakket van iedere wijk van enige omvang. Denk hierbij bijvoorbeeld aan speelvoorzieningen, winkels, sportgelegenheden, “hangplekken” en uitgaansgelegenheden.

-Water, groen en duurzaamheid. De woningen en woonomgeving moeten in hun samenhang duurzaam worden ontwikkeld. Dit betekent dat meer aandacht nodig is voor de inpassing van woningen binnen het watersysteem en voor groen in de woonomgeving.

-Stedenbouwkundige kwaliteit en openbare ruimte. Stedenbouwkundige kwaliteit is van doorslaggevend belang voor een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn het streven naar meer menging van wonen en werken, naar woonmilieu's met een eigen identiteit en een hoogwaardig architectuur en naar een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.

- Externe veiligheid. Met de gebeurtenissen in Enschede en Volendam is externe veiligheid hoog op de politieke agenda komen te staan. Veiligheid is één van de aspecten van de directe woonomgeving die kwaliteit toevoegt aan het wonen. Bij nieuwbouw en herstructurering zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Toegesplitst op de gemeente worden de volgende aspecten nagestreefd:

- Per project willen wij het begrip kwaliteit uitwerken en hierover afspraken maken met de realisator. De na te streven kwaliteit zal altijd een afweging zijn tussen tijd, kwaliteit en geld.
- Voor zover het de woning betreft, is bij nieuwbouw het uitgangspunt het basiseisenpakket van de “Woonkeur”. Levensloopbestendig bouwen is hierin een belangrijke doelstelling. Hiermee wordt bedoeld dat de woning en de woonomgeving het mogelijk maken om ook aan het einde van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al of niet met de hulp van zorg. Flexibel bouwen past in dit plaatje. De woning moet tussentijds gemakkelijk aan te passen zijn aan de woonwensen van het moment van de dag. Daarnaast moeten nieuwbouwappartementen bij voorkeur voldoen aan een oppervlakte-eis van 80-100m². In gevallen van nieuwe etagebouw dient in ieder geval vanaf 3 etages de toegankelijkheid gewaarborgd te worden door het aanbrengen van liften.
- Delen van de gemeente vertonen door de loop der jaren een zekere “grauwheid” wat de uitstraling en de woonomgeving niet ten goede komt. Diverse complexen, bijvoorbeeld aan de Lange Nieuwstraat, zijn een aantal jaren geleden opgeknapt d.m.v. gevelreiniging. Wij zijn er voorstander van dat meer oudere complexen op deze wijze worden aangepakt zodat een frisse uitstraling wordt verkregen.
- Openbaar groen als onderdeel van de woonomgeving verdient de nodige aandacht. In diverse gevallen is een opwaardering gewenst naar een meer hoogwaardig groen. Bijvoorbeeld in het kader van de verhoging van de levensloopbestendigheid van woningen. Hierbij spelen naast de woning zelf externe elementen een rol, zoals de kwaliteit en samenstelling van de openbare ruimte.
- Ook zal er aandacht besteed worden aan parkeernormen. Voldoende parkeergelegenheid voegt extra kwaliteit toe aan de woning. Op 29 september 1999 is door de Velsense Gemeenteraad een “Leidraad voor de inrichtingswerken van de openbare ruimte” (LIOR) vastgesteld. Hierin is een overzicht opgenomen van het aantal parkeerplaatsen dat in Velsen gerealiseerd dient te worden bij nieuwbouwprojecten. De parkeernormen voor de verschillende woonvormen zijn in onderstaande tabel opgenomen. Ze zijn ontleend aan de “Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom”; een publicatie van de stichting Centrum voor regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeertechniek.

Tab. 1 Parkeernorm naar woningtype

Woningtype	parkeernorm
<i>Eengezinswoning</i>	1,5 per woning
<i>Appartement</i>	1,2 per woning
<i>Seniorenwoning</i>	1 per woning
<i>Aanleunwoning</i>	0,5 per woning
<i>Serviceflat</i>	0,7 per woning

Bron: "Leidraad voor de inrichtingswerken van de openbare ruimte", Velsen 1999

Nadrukkelijk willen wij aangeven dat de verschillende (herstructurerings)plannen in de gemeente zoals het Masterplan Zeewijk, Wijkontwikkelingsplan Velsen-Noord en de verschillende deelprojecten van Stad en Milieu ingegeven zijn vanuit wens en de noodzaak om meer differentiatie aan te brengen in de bestaande woningvoorraad. Differentiatie houdt in dat meer kwaliteit ingebracht moet worden. De recente bouwopgave (zie 3.12) zal ertoe kunnen leiden dat het accent meer komt te liggen op de kwantiteit en minder op de kwaliteit. Alles overwegende zijn wij van mening dat het belangrijkste uitgangspunt de kwaliteit zal moeten zijn.

3.9 Velsen in de regio

Het is een open deur vast te stellen dat het Noordzeekanaal de gemeente Velsen in tweeën deelt in meer dan letterlijke zin. De woningmarktonderzoeken van 1996 en 2001 bevestigen deze constatering. Het noordelijk deel van de gemeente is op het gebied ten noorden van het kanaal georiënteerd, terwijl de overige kernen meer gericht zijn op de regio Zuid-Kennemerland en in het bijzonder Haarlem. Velsen maakt onderdeel uit van de Regio IJmond, samen met de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest. Sinds 1 januari 2004 maakt de gemeente Castricum geen deel meer uit van de regio IJmond. In de regio IJmond is een regionaal afgestemd woonruimteverdeelsysteem en is ook het Kwaliteitshandvest Wonen IJmond regionaal recentelijk tot stand gekomen. Ook de introductie van het optiemodel in Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest en het optie/winkelmodel in Velsen is in IJmondiaal verband afgestemd. Op een verzoek van de provincie om mogelijke samenwerking tussen de regio IJmond en Noord-Kennemerland is door de Regionale Volkshuisvestings Commissie IJmond negatief gereageerd.

De woningmarkt van Velsen is dus "administratief" gescheiden van de woningmarkt van Zuid-Kennemerland. Op zich doet het dan ook merkwaardig aan dat de regio IJmond samen met de regio Zuid-Kennemerland in diverse beleidsnota's van het Rijk en de Provincie tezamen aangemerkt wordt als Stadsgebied Haarlem.

Verandering in woningmarktgebieden en wijziging van wetgeving op het gebied van woonruimteverdeling kan de druk van woningzoekenden uit de regio Zuid-Kennemerland in de toekomst doen toenemen. Wij willen op dit moment niet zover gaan dat wat betreft woonruimteverdeling tot samenwerking of samenvoeging van deze twee gebieden dient te worden overgegaan. Een beleidsmatige afstemming op onderdelen met de regio Zuid-Kennemerland wordt, gelet op de woningmarktrelaties, wél noodzakelijk geacht.

3.10 Woonwensen en woningbehoefte

Als belangrijkste woonwensen van de inwoners van Velsen geldt dat men graag een wooncarrière wil maken in de eigen wijk (WMO, 2001). De sociale verbanden zijn vaak van dien aard dat men de eigen omgeving alleen in het uiterste geval verlaat en afziet van een volgende stap in de wooncarrière als men daarvoor naar een andere wijk moet verhuizen. Er is een overschot aan dezelfde woningbouw binnen de wijk waardoor de bewoner beperkt wordt in zijn keuzevrijheid. De doorstroming komt zo niet op gang. Via herstructurering en nieuwbouw zal er meer differentiatie in de woningvoorraad aangebracht dienen te worden in zowel prijs als type.

Naast een kwalitatieve opgave ligt er ook een kwantitatieve opgave. In het streekplan Noord-Holland Zuid gaat de Provincie voor de periode 2000/2020 uit van een bouwopgave (groei van de woningbehoefte) van 9000 woningen voor de gehele IJmond. De woningbehoefte wordt gebaseerd op

een bevolkingsprognose. In tabel 2 wordt de bevolkingsprognose voor Velsen weergegeven. In tabel 3 valt de hieruit voortvloeiende woningbehoefte af te lezen.

Tabel 2 Bevolkingsprognose Velsen tot 2030

Bevolking	Velsen				
	2000	2010	2020	2030	2000-2030
Leeftijd					
0-29	23.292	24.649	24.667	24.318	1026
30-54	25.696	25.066	22.297	21.132	-4.564
55-74	12.516	14.543	18.374	19.269	6.753
75+	5.049	5.802	5.912	7.569	2.520
Totaal	66.553	70.060	71.250	72.288	5.735

Bron: Concept structuurvisie Velsen 2004

Tabel 3 Woningbehoefte Velsen tot 2030

Woningbehoefte	Velsen				
	2000	2010	2020	2030	2000-2030
Leeftijd					
0-29	2.333	2.213	2.547	2.495	162
30-54	14.201	13.829	12.207	11.614	-2.587
55-74	7.639	8.984	11.327	11.677	4.038
75+	3.439	4.158	4.309	5.542	2.103
Totaal	27.612	29.184	30.390	31.328	3.716

Bron: Concept structuurvisie Velsen 2004

Voor de periode tot 2015 ligt de Velsense woningbehoefte rond de 2.200 woningen, voor de periode tot 2020 rond de 2.800 en tot 2030 rond de 3.700 woningen.

Door de provincie is een onderzoek ingesteld naar de mogelijkheden op ICT binnen de IJmond. Aan de hand van dit onderzoek zal bekeken worden in hoeverre het haalbaar is om de bouwopgave volledig binnenstedelijk op te lossen.

3.11 Herstructurering en nieuwbouw

Er staan in de komende jaren in Velsen grote herstructurerings- en nieuwbouwprojecten op het programma. Zoals gezegd voldoen delen van de kernvoorraad niet meer aan de huidige woonwensen (zie WMO, 2001) en kwaliteitseisen. Via herstructurering en nieuwbouw zal zoveel mogelijk aan de huidige wensen en eisen tegemoet gekomen moeten worden.

Per wijk wordt gestreefd naar differentiatie. Tegendraads bouwen (het bouwen van woningen van een ander type en een andere prijsklasse dan reeds aanwezig is), zoals nu al in Zeewijk plaatsvindt, kan deze differentiatie bewerkstelligen. Dit past in de algemene beleidsdoelstelling 1 van het Volkshuisvestingsplan, dat gericht is op de realisatie van vitale kernen. Met vitale kernen worden kernen bedoeld waar naast voldoende woningen ook een bepaalde kwaliteit in de woonomgeving geboden wordt. De woonomgeving wordt hierbij niet alleen bepaald door allerlei specifiek fysieke en ecologische kwaliteiten maar ook door de sociale samenstelling. Met differentiatie in woningen kan invloed uitgeoefend worden op deze samenstelling.

Het is zaak dat de gemeente en corporaties duidelijke afspraken maken over wie, waar en wanneer gaat herstructureren. Deze afspraken zullen onderdeel uitmaken van de te maken prestatieafspraken waarvoor op dit moment de voorbereidingen lopen. Er dient gefaseerd geherstructureerd te worden om de herhuisvesting van bewoners van herstructureringscomplexen mogelijk te maken.

3.12 Kernestructuur

De gemeente ziet zich voor het probleem geplaatst dat zij enerzijds wil voldoen aan de woonwensen van haar inwoners en aan de vragen van woningzoekenden, maar anderzijds door anderen in dit beleid wordt tegengewerkt. De bezwaren die tegen bouwinitiatieven worden ingediend, vergen vaak jaren en

soms betekent dit dat een plan helemaal niet kan worden uitgevoerd. Het bestemmen van groen voor woningbouw stuit vaak op grote weerstand waarbij toch geconstateerd moet worden dat de gemeente over een groot areaal van groen beschikt. Ook voor de gemeente is dit een moeilijke afweging. Er zijn echter personen en organisaties die roepen dat de gemeente of delen daarvan vol zijn. Dit betekent dat met name jongeren en ouderen op de woningmarkt niet aan bod kunnen komen. Het is het aloude probleem van de overloop dat sommigen voor ogen staat. De gevolgen hiervan werken nog steeds door in de demografische samenstelling van de bevolking van Velsen.

Wij zijn dan ook geen voorstander van een (nieuwe) overloop naar uitleggebieden elders in de provincie.

Tot nu toe is altijd het uitgangspunt geweest dat de bijzondere kernenstructuur van de gemeente Velsen gehandhaafd moet blijven. Indien daaraan wordt vastgehouden dan heeft dat wel tot gevolg dat de ruimte voor bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied zeer beperkt is. Gelet op de woningbehoefte van 2.200 woningen tot 2015, de beperkte uitleglocaties in Velsen en de hogere kwaliteitseisen die er gelden voor woningen, zal bij sloop-nieuwbouw en met het uitgangspunt dat dezelfde aantallen woningen moeten worden teruggebouwd fors de hoogte in gegaan moeten worden (zie 3.12). Dit geldt ook voor nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

3.13 Bouwopgave haalbaar of niet?

In de structuurvisie is de keus gemaakt vast te houden aan de kernenstructuur. Het grootste gedeelte van de woningbouwopgave dient dus binnenstedelijk gerealiseerd te worden. Is het binnenstedelijk bouwen van 2.200 woningen in een periode van 10 jaar voor Velsen een reëel streven?

Bij binnenstedelijk herstructurering is een kwantitatieve afname van de voorraad meer regel dan uitzondering. Doelstelling van herstructurering is in eerste instantie een kwalitatieve verbetering aan te brengen aan de woningvoorraad. Dit houdt ook in het bouwen van grotere woningen.

Het is een simpele rekensom dat wanneer er een complex van woningen van 60 m² gesloopt wordt en hiervoor hetzelfde aantal woningen van 100 m² wordt teruggebouwd dit een toename in ruimtebeslag oplevert van $100-60/60 = 66,7\%$. Deze ruimte is er vaak niet. Het is onvermijdelijk dat er op bepaalde plekkende de hoogte ingegaan moet worden, wil de bouwopgave gehaald worden.

In onderstaande tabel 4 is het totaal aantal woningen per kern weergegeven wat, op basis van keuzes in de structuurvisie, maximaal gebouwd kan worden tot 2020.

Tabel 5 Woningbouwprogramma Velsen naar wijk

Woningbouwprogramma	2000-2004	2005-2009	2010-2020	Totaal
Velsen				
Driehuis	58	97	245	400
Santpoort-Noord	26	0	155	181
Santpoort-Zuid	50	87	64	201
Velsen-Noord	19	16	420	455
Velsen-Zuid	0	0	134	134
Velserbroek	349	0	460	809
IJmuiden	448	889	480	1817
binnenstedelijk	950	1089	1958	3997
Buitenstedelijk	0	80	20	100
Totaal	950	1169	1978	4097

Bron: Concept structuurvisie 2004

Het lijkt of de bouwopgave gemakkelijk gehaald kan worden. Echter niet voor elke locatie is expliciet onderzoek gedaan naar de mate waarin er voldaan wordt aan de voor woningbouw geldende milieunormeringen. Zo zijn er een aantal locaties, zoals het NAM terrein in Velsen-Noord en de oostrand van de Velsersbroek, waarbij het twijfelachtig is of bouw van woningen daar ook daadwerkelijk plaats kan vinden. Gevolg is dat het werkelijke aantal woningen dat gebouwd zal

worden naar verwachting lager zal komen te liggen dan de genoemde 4097. Het is de vraag of de bouwopgaaf gehaald wordt.

3.14 Tot slot

Na geconstateerd te hebben dat Velsen een unieke locatie is om te wonen, is er geen mooiere uitdaging om ervoor te zorgen dat dit zo blijft. Een woningmarkt is geen statisch gegeven en staat onder invloed van allerlei maatschappelijke, demografische en sociaalculturele trends. De vraag van de individuele burger bepaalt in toenemende mate het aanbod. Er is sprake van een omslag, in gang gezet door onder andere individualisering, vergrijzing en informatisering. Er is een toenemende complexiteit van de samenleving wat ook merkbaar is op het gebied van wonen. Er is meer behoefte aan keuzevrijheid en kwaliteit. Niet alleen aan kwaliteit van de woning maar ook aan kwaliteit van de woonomgeving. Het karakter van de buurt speelt voor veel mensen een steeds belangrijkere rol bij de woningkeuze. Dat karakter wordt mede bepaald door het aanwezige voorzieningenniveau, bereikbaarheid en veiligheid.

De huidige woonwensen vragen om een groter ruimtebeslag. Met het standpunt vast te houden aan de kernenstructuur is de ruimte beperkt. Gezien de bouwopgaaf van 2.200 woningen zal er creatief en economisch met de ruimte omgesprongen moeten worden. Dit betekent dat er op bepaalde plekken de hoogte in gegaan moet worden om op andere plekken de bouw van grondgebonden woningen mogelijk te maken. Op weer andere locaties, zoals in Zeewijk, zal een gedeelte van de hoogbouw worden gesloopt aangezien de kwaliteit van de woningen niet meer voldoet aan de eisen van vandaag de dag.

Bij nieuwbouw dient aandacht te zijn voor de grote vraag naar ouderen- en jongerenwoningen. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen worden beide groepen bediend. Ouderen kunnen doorstromen waardoor er woningen beschikbaar komen voor jongeren. De woningmarkt moet weer in beweging komen. Differentiatie van de woningvoorraad is hiertoe het middel.

Differentiëren kan op verschillende manieren gebeuren. Door middel van herstructurering, door het opplussen van bestaande woningen, door de verkoop van particuliere huurwoningen en door nieuwbouw op aanvullende locaties. Het is zaak dat de verschillende partijen duidelijke afspraken maken over wie, wat, waar en wanneer doet. Er dienen tussen gemeente en corporaties gemeenschappelijke doelen geformuleerd te worden met duidelijke afspraken over het type te bouwen woningen, de verdeling koop huur, de prijsklassen, de fasering en de financiën. Met het maken van prestatieafspraken wordt hier aan gewerkt.

Als college blijven we ons inspannen om ervoor te zorgen dat de kwantitatieve woningdruk niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de woningen. Het uitgangspunt is en blijft om zoveel mogelijk Velsenaren in een kwalitatief goede woning te huisvesten die voldoet aan de woonwens.

Hoofdstuk 3 De kernen nader bekeken

Vanwege het standpunt dat de kernenstructuur behouden dient te worden, wordt in dit hoofdstuk nader ingezoomd op de verschillende kernen, conform de door de gemeente gebruikelijke indeling.

De visies op de afzonderlijke wijken zijn geplaatst in het kader van het algemeen gemeentelijk beleid en gefocust op de specifieke situatie in de betreffende wijk. Niet alle thema's zijn voor alle wijken relevant. Alleen dié thema's komen per wijk aan de orde waar een verbijzondering van de gemeentelijke uitgangspunten aan de orde is.

Als planhorizon voor het realiseren van de ambities geldt in de meeste gevallen een periode van 10 jaar. Waar dit niet het geval is, wordt apart de planperiode vermeld.

Velsen-Noord

- Voor Velsen-Noord is een wijkontwikkelingsplan (WOP Velsen-Noord) in voorbereiding.

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 2283
eigendomsverhoudingen: 33% eigenaar/bewoner 8% particuliere huur 59% sociale huur
verdeling naar woningtype: 59% eengezinswoning 41% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: AWV Eigen Haard, Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

Er is een berekend tekort aan ouderenwoningen van 371 in het jaar 2008. De ambitie is om over tien jaar binnen in ontwikkeling zijnde plannen, hiervan 50% opgelost te hebben door het realiseren van geschikte woningen voor ouderen. Dit zal door middel van zowel nieuwbouw als door het opplussen van bestaande woningen plaatsvinden. Op dit moment zijn er 21 woningen aangewezen die voor opplussen in aanmerking komen. De kosten die hier mee gemoeid gaan, komen rond de 84.000 euro. Om de jongeren voldoende mogelijkheden te bieden zijn de portiekflats in beeld: 25% daarvan moet ten goede komen aan jongeren c.q. starters op de woningmarkt.

De eigendomsverhoudingen

In totaal 59% van de voorraad in Velsen-Noord behoort tot de sociale sector, 33% is eigenaar/bewoner. De ambitie is om deze verhouding om te buigen naar 50%-50%. Scherpere verhoudingen zijn op basis van de huidige verdeling voor de komende planperiode van 10 jaar niet reëel. Als gevolg van mogelijke ontwikkelingen aan het Waterfront (huidige NAM-terrein), waar nog steeds gedeeltelijk wordt ingezet op woningbouw, de Westrand en op de locatie De Schouw kunnen in totaal circa 570 extra koop- en huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. Er moet naar worden gestreefd op aanvullende nieuwbouwlocaties een eigendomsverhouding van 30% sociale huur en 70% koop te realiseren.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

De sociale voorraad is met 59% van de totale voorraad fors te noemen. Deze voorraad bestaat nu voor een belangrijk deel uit kleine eengezinswoningen, duplexwoningen en portiekwoningen. Veel van deze woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen. In het concept-wijkontwikkelingsplan wordt voor aanvullende nieuwbouwlocaties derhalve de volgende verdeling voorgesteld:

- * eengezinswoningen : 45 - 50 %
- * 2/1 kap en vrijstaand : 20 - 25 %

* appartementen : 30 - 35 %

In de bestaande woningvoorraad zullen onafhankelijk van het wel of niet realiseren van bovengenoemde aanvullende bouwlocaties forse ingrepen worden gedaan om aan de woonwensen voor de komende 10 tot 15 jaar te kunnen voldoen. Inwoners van Velsen-Noord beoordelen hun woningen gemiddeld twee keer zo slecht als de gemiddelde woning in de gemeente Velsen (bron: aanvullend WMO 2001/2002). O.a. kan een deel van de meergezinswoningen in de Gildenbuurt vervangen worden door eengezinswoningen en de woningen aan het Stratingplantsoen / Van Diepenstraat e.o. kunnen bij voorkeur worden vervangen door appartementen. Nabij voorzieningen zullen meergezinswoningen moeten worden gerealiseerd en op grotere afstand van voorzieningen de eengezinswoningen.

De kernvoorraad

Uit oogpunt van de inkomenssituatie in Velsen-Noord is het streven om over 15 jaar 30% van de totale voorraad uit kernvoorraad te laten bestaan.

Ingrepen in de kernvoorraad zullen op hun gevolgen voor de gemeente als totaal moeten worden doorgerekend.

Het grondbeleid

In Velsen-Noord heeft de gemeente het NAM- terrein te verworven dat mogelijk gedeeltelijk voor woningbouw gebruikt zal worden.

Particulier opdrachtgeverschap

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Beoogd kwaliteitsniveau

Een loop-fietsroute tussen de Gildenbuurt en het Centrum van de wijk is noodzakelijk om met name de afstand naar de voorzieningen te verkleinen. Het voorzieningenniveau dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en daar waar mogelijk te worden uitgebreid.

In Velsen-Noord is extra aandacht gewenst voor de kwaliteit van de woonomgeving omdat het letterlijk onder de rook van een aantal zware industrieën ligt. Door middel van gevelreiniging kunnen de woningen weer een frisse uitstraling krijgen en wordt het aanzien van de wijk verbeterd.

Een nieuwe kansrijke locatie is het Waterfront. Daar dient hoog te worden ingezet, met aandacht voor het midden- en dure segment. De locatie zal tevens opvang moeten bieden, zowel tijdelijk als structureel, aan de bewoners die vanwege de herstructurering hun huis moeten verlaten.

Bij nieuwbouwappartementen zal gestreefd moeten worden naar een gemiddelde oppervlakte van 100 m².

Op aanvullende nieuwbouwlocaties wordt het realiseren van 30% woningen in de sociale sector nagestreefd.

Velsen in de regio

Velsen-Noord richt zich als 'eigen woningmarkt' voornamelijk op de Noordelijke IJmond.

De kernenstructuur

Velsen-Noord functioneert als een 'eigen kern'.

De woonwensen.

De woningmarkt in Velsen-Noord is in feite 'een woningmarkt op zich'. Er is een sterke sociale samenhang in de wijk. Daarnaast is de betrokkenheid van de bewoners met de wijk de hoogste van alle wijken in Velsen (WMO, 2001). Het dagelijks leven is meer gericht op de kernen ten noorden van het Noordzeekanaal (met name Beverwijk en Heemskerk) dan op de overige kernen van Velsen. De consequentie daarvan is de erkenning dat de woningmarkt ook als een eigen, gesloten geheel moet worden benaderd.

Doordat Velsen-Noord in belangrijke mate functioneert als een 'eigen' woningmarkt, leeft nadrukkelijk de wens een wooncarrière in de eigen wijk te kunnen maken.

Voor deze wijk wordt gerekend met een tijdspad van 15 jaar.

Velsen-Zuid/Driehuis

- De kernen Velsen-Zuid en Driehuis worden als twee afzonderlijke kernen gezien, maar worden statistisch als één behandeld.

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 2383
eigendomsverhoudingen: 73% eigenaar/bewoner 16% particuliere huur 11% sociale huur
verdeling naar woningtype: 78% eengezinswoning 22% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: Woningbedrijf Velsen

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

In dit gebied is sprake van een oplopend tekort aan voor ouderen geschikte woningen: berekend is tot 2008 een aantal van 200. Een deel van dit tekort zal weggewerkt kunnen worden door het opplussen van woningen. Er zijn op dit moment 63 woningen aangewezen, die hiervoor in aanmerking komen.

De ambitie is dit tekort geheel weg te werken binnen de planperiode van 10 jaar.

Het voorzien in een voldoende aantal voor ouderen geschikte woningen heeft tevens de doelstelling de doorstroomketen op gang te brengen. De verwachting bestaat dat nieuwbouwlocaties vrij zullen komen.

In afwijking van het volkshuisvestingplan (1999) worden Velsen-Zuid en Driehuis gezien als doorstroom- en niet als starterswijken. Er zijn hier dan ook geen plannen voor het bouwen van starterswoningen. Wel zal er op kleine schaal nieuwbouw in de vorm van sociale huur gerealiseerd worden.

De eigendomsverhoudingen

In Velsen-Zuid en Driehuis is het aandeel eigenaar/bewoner aanzienlijk: 73%. Dit is het hoogste percentage binnen de gemeente. Het aandeel sociale huur bedraagt 11%. Dit is het laagste percentage van de gemeente. Bovendien ligt deze sociale voorraad uitsluitend in Velsen-Zuid. In Driehuis is geen sociale voorraad.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

De sociale voorraad speelt een beperkte rol in de wijk doordat het aandeel in de totale voorraad gering is. Het is de ambitie om de rol van de sociale voorraad enigszins te vergroten door de sociale voorraad in deze kernen te vergroten van 11% naar 15%. Afhankelijk van de uitkomst van de herstructurering sportparken zou deze ambitie gerealiseerd kunnen worden door op de locatie van de sportvelden (zie ook onder "Beoogd Kwaliteitsniveau") onder andere 30% sociale voorraad te realiseren.

De kernvoorraad

Het ontwikkelen van woningen in de kernvoorraad is niet mogelijk, gezien de hoge kosten die de beschikbare bouwlocaties naar verwachting met zich mee zullen brengen.

Het grondbeleid

Als gevolg van de herstructurering van de sportvelden en het mogelijk vrijkomen van een deel van de spoorlijn en een deel van de Minister van Houtenlaan ontstaat er in Velsen-Zuid en Driehuis mogelijk ruimte voor aanvullende nieuwbouw. De gemeente zal de nodige activiteiten moeten ontwikkelen om op strategische plekken gronden te verwerven. Door de hoge kosten van herontwikkeling van deze locaties zal hier voornamelijk middelduur en duur teruggebouwd moeten worden. Ook om de bouw van woningen in de sociale sector mogelijk te maken (verevening).

Particulier opdrachtgeverschap

Gelet op de locatie en gezien de omgeving doen zich hier wellicht mogelijkheden voor tot particulier opdrachtgeverschap.

Beoogd kwaliteitsniveau

Het bestaande hoge kwaliteitsniveau van de kernen moet worden doorgetrokken. In dit gebied staan wellicht een aantal ontwikkelingen voor de deur waardoor op termijn diverse locaties vrijkomen. In het kader van de herstructurering van de sportvelden en mogelijk het aanpalende gebied rond de schouwburg (IJmuiden Zuid) kunnen diverse bouw mogelijkheden ontstaan in bestaand stedelijk gebied. Gezien het feit dat het hier steeds kostbare ontwikkelingen betreft, zou gedacht moeten worden aan een differentiatie van 30% sociale voorraad in het hoogste segment en in totaliteit aan 50% voor ouderen geschikte woningen.

Bij verwerving van de spoorlijn ontstaan er goede extra bouw mogelijkheden tussen het Noordwestelijk deel van de Minister van Houtenlaan en de schouwburg en omgeving.

Als bouwlocatie komt verder het Verpleeghuis Velsersduin in aanmerking, dat op de nominatie staat gesloopt te worden. Daar is een aantal van ongeveer 98 woningen gepland, waarvan \pm 30 in de sociale sector.

Het woonwagencentrum de Oude Pontweg zal geherstructureerd worden, waarbij de nieuwe brandveiligheidseisen een essentiële rol spelen. Momenteel zijn 45 standplaatsen ingericht en wonen op verschillende plaatsen zgn. "boventalligen". Met de huidige regelgeving zullen 36 standplaatsen op het huidige terrein aan de Oude Pontweg gerealiseerd kunnen worden. In overleg met de woonwagengebwoners wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zogenaamde "woonwagenhuisjes".

De planperiode voor de wijk is 10 jaar.

Velsen in de regio

Velsen-Zuid bezit met het monumentale Oud-Velsen een unieke kern. Verder bevinden zich binnen Velsen-Zuid en Driehuis diverse landschapsparken.

De kernenstructuur

De binding tussen de kernen Velsen-Zuid en Driehuis wordt gevormd door sportvelden aan de oostkant van de Van Houtenlaan en de verschillende landschapsparken. Aan de westkant van deze laan liggen de spoorweg en een benzinestation. Met de handhaving van een aantal sportvelden in het midden tussen de twee kernen blijft een visuele scheiding in stand maar wordt toch woningbouw mogelijk gemaakt.

De woonwensen.

De wijk kent in de huidige situatie te weinig doorstroming. Door voldoende voor ouderen geschikte woningen te realiseren (tekort van 200 woningen wegwerken) kan doorstroming op gang worden gebracht en kan tegemoet worden gekomen aan de wensen van met name gezinnen.

IJmuiden-Noord

- Delen van de wijk vallen onder het experiment Stad en Milieu.

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 3302
eigendomsverhoudingen: 49% eigenaar/bewoner 12% particuliere huur 39% sociale huur
verdeling naar woningtype: 67% eengezinswoning 33% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: AWV Eigen Haard, Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

In deze wijk wordt een tekort van 372 voor ouderen geschikte woningen becijferd. Het ligt in de bedoeling dit tekort voor 25% weg te werken gedurende de planperiode door het omzetten van de bestaande voorraad. Gedeeltelijk zal dit gebeuren door het opplussen van woningen. Op dit moment zijn hier 45 woningen voor aangewezen.

Het gebied kent veel kleine woningen, waaronder veel koopwoningen die geliefd zijn bij starters. Dat houdt tevens in dat men wegtrekt zodra de gezinnen groter worden.

De eigendomsverhoudingen

In IJmuiden-Noord maakt de sociale voorraad 39% uit van de totale voorraad. Dit aandeel dient op peil te blijven.

Verder is het zo dat de particuliere huurwoningen aan de Noord- en Zuid-Arcade bij mutatie worden verkocht.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

De sociale voorraad speelt in het kader van de herstructurering een belangrijke rol in de wijk. Zij zal hierdoor een kwaliteitsimpuls krijgen.

De kernvoorraad

In deze wijk ligt een goedkoop deel van de kernvoorraad. Een deel daarvan zal verdwijnen tengevolge van herstructureringsplannen in het centrumgebied. Deze plannen zijn gebaseerd op het strategisch voorraadbeheer van de betreffende corporatie. Aan de Noostraat (beide kanten) zullen 169 portiekflats verdwijnen evenals 70 portiekflats aan de Lange Nieuwstraat tussen het Marktpllein en de Noord-Arcade. In totaal verdwijnen 239 portiekflats die tot de kernvoorraad behoren.

Hoewel wel wordt teruggebouwd in de sociale sfeer zal het niet altijd mogelijk zijn voor de kernvoorraad terug te bouwen. Gedacht wordt aan een differentiatie van 30% middeldure koop (€143.500 – €250.000) en 70% huur. Dit alles in gestapelde bouw van circa 4 lagen met een oppervlak van 80 tot 100 m². Het uitgangspunt daarbij is dat het huidige aantal woningen minimaal wordt teruggebouwd.

Het grondbeleid

De gemeente dient een actieve rol op de grondmarkt te vervullen om herstructureringen in het kader van Stad en Milieu mogelijk te maken.

Het complex Zeeheldenbuurt is gerealiseerd op grond van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan Kennemerhave. Vooralsnog gaan wij er van uit dat het complex tot de kernvoorraad blijft behoren.

Particulier opdrachtgeverschap

Binnen het project dat in het kader van Stad en Milieu in deze wijk speelt, dient gekeken te worden naar de mogelijkheden voor een vorm van particulier opdrachtgeverschap.

Beoogd kwaliteitsniveau

In het “Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Velsen 2000-2005” wordt IJmuiden-Noord beschreven als een “gebied waar van alles te zien en te beleven valt”.

Naast de aantrekkelijke kanten is er ook sprake van overlast in de vorm van lawaai, stank en stof, met als gevolg dat vele milieuvorschriften het ontwikkelen van de woonfuncties belemmeren.

Aan het Moerbergplantsoen zal in het kader van het project Stadspark een kwaliteitsslag gemaakt worden door de bouw van parkappartementen en grondgebonden woningen en opwaardering van het openbaar groen.

Binnen het project Stad & Milieu is verder sprake van ontwikkelingen aan het Velserveduinplein en in het centrumgebied. Voor het centrumgebied geldt dat het wonen volgend is op de ontwikkelingen. Ook hier moet worden gestreefd naar appartementen van 80 tot 100 m² in hogere bebouwing. Het centrum is de plek om de hoogte in te gaan. Het is daarnaast met de nabijheid van allerlei voorzieningen en een goede ontsluiting met het openbaar vervoer een geschikte locatie voor het bouwen van voor ouderen geschikte woningen.

Voor de bouwlocatie Watertorenpark, rond de Rijksmonumenten de Watertoren en het filtergebouw, zullen wellicht 12 tot 16 woningen in de vrije sector koopsfeer gerealiseerd worden. Gezien de woonomgeving achten wij dit een juiste ontwikkeling. Daarnaast dient niet uitgesloten te worden dat maatschappelijke voorzieningen in de bestaande bebouwing van het Watertorenpark worden ondergebracht.

Bij planvorming locatie Motorhuis liggen kansen voor ouderenhuisvesting gezien de nabije ligging van het bejaardenverzorgingshuis W.F. Visserhuis.

Ook in de Trompstraat op de plek waar voorheen zwembad de “Hoogeborg” gevestigd was, zien we mogelijkheden voor ouderenhuisvesting. Wij denken aan levensloopbestendige appartementen met een verdeelsleutel van 30% huur en 70 % middeldure koop.

Voor de Zeeheldenbuurt wordt gedacht aan het vervangen van het bestaande woningbestand binnen een tijdsbestek van 10 -15 jaar.

Velsen in de regio

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De kernenstructuur

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De woonwensen.

Om een wooncarrière in IJmuiden-Noord te kunnen doormaken, is het nodig meer duurdere woningen zowel in de huursector als in de koopsector te realiseren. Met het tot stand brengen van geschikte ouderenhuisvesting kan ook hier de doorstroomketen op gang gebracht worden.

IJmuiden-Zuid

- Delen van de wijk vallen onder project Stad en Milieu.

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 3694
eigendomsverhoudingen: 39% eigenaar/bewoner 8% particuliere huur 53% sociale huur
verdeling naar woningtype: 57% eengezinswoning 43% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

In IJmuiden-Zuid is een berekend tekort aan geschikte ouderenwoningen van 619. Het is gewenst dit tekort voor 50% op te heffen door het realiseren van 300 ouderenwoningen. Voor opplussen komen op dit moment 13 woningen in aanmerking.

De eigendomsverhoudingen

In totaal maakt nu 53% van de totale voorraad deel uit van de sociale voorraad, 39% is eigenaar/bewoner. Gelet op de mogelijke ontwikkelingen op het terrein van het Kennemer Gasthuis (locatie Zeeweg) zal deze verhouding kunnen wijzigen ten gunste van het percentage eigenaar bewoner (50% huur - 50% koop).

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

Aan de Lange Nieuwstraat ZW zullen volgens plannen van het Woningbedrijf Velsen 169 portiekflats gesloopt worden.

De portiekflats op het Gijzenveltplantsoen en de Rijnstraat (90 woningen) zouden vervangen kunnen worden door ouderenwoningen en de woningen Hunzestaat-Waalstraat (ca. 60 woningen) door 2-onder-1-kappers.

Het is gewenst de overige sociale voorraad in deze wijk te behouden.

De kernvoorraad

Tussen de Rotonde en het 'oude' PTT gebouw zullen 169 portiekflats gesloopt worden. Er zal grotendeels teruggebouwd worden in de sociale sfeer, maar het zal niet altijd mogelijk zijn voor de kernvoorraad terug te bouwen. Gedacht wordt weer aan 30 % middeldure koop (€143.500 – €250.000) en 70 % huur.

Het Grondbeleid

De gemeente dient een actieve rol op de grondmarkt te vervullen om herstructureringen in het kader van Stad en Milieu mogelijk te maken.

In IJmuiden-Zuid ontstaat mogelijk ruimte voor nieuwbouw door het vrijkomen van locaties bij een andere bestemming van functies en voorzieningen.

Het zogenaamde Rode Dorp is gerealiseerd op grond van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan Kennemerhave. Met Kennemerhave zijn afspraken gemaakt om de grond over te dragen tegen een dusdanige prijs dat de woningen tot de kernvoorraad kunnen blijven behoren. Hieraan zullen specifieke eisen worden gesteld.

Particulier opdrachtgeverschap

Wellicht doen zich hier mogelijkheden voor tot particulier opdrachtgeverschap, op het terrein van het Kennemer Gasthuis.

Verder dient binnen het project Stadspark gekeken te worden naar de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap.

Beoogd kwaliteitsniveau

De denkrichting in deze wijk wordt sterk bepaald door de mogelijkheden die het KG-terrein biedt. Bij herontwikkeling van het Kennemer Gasthuis en omliggende terreinen wordt ingezet op bouwen volgens het concept goed wonen (veilig wonen, aanpasbaar bouwen en seniorenlabel). Voor een meer evenredige verdeling van de woning voorraad zal gestreefd worden om circa 30% van de woningen (geen zorgwoningen) te realiseren in de dure huursector zie voor grenzen bijlage 2) en het overige deel gedifferentieerd te bouwen in de koopsector vanaf €200.000 (prijspeil 2002). Vanuit de benadering dat de consument inspraak moet kunnen hebben op zijn/ haar woning dient bij realisatie aandacht te zijn voor particulier opdrachtgeverschap. Voor realisatie van deze doelstellingen zal de gemeente afspraken maken met ontwikkelende partij(en).

Aansluitend zou aan de rand van “het Rode Dorp” uitbreiding van de sociale sector gedacht kunnen worden als overgang naar het KG-terrein.

In het oude PTT gebouw dat in handen is van Kennemerhave zien we, met het oog op nabijheid van allerlei voorzieningen, mogelijkheden voor levensloopbestendige woningbouw.

De portiekflats op het Gijzenveltplantsoen en de Rijnstraat (90 woningen) zouden vervangen kunnen worden door ouderenwoningen en de woningen Hunzestaat-Waalstraat door 2-onder-1-kappers.

De in deze wijk aanwezige duplexwoningen worden na leegkomen verheeld (verticaal samengevoegd), waardoor acceptabele eengezinswoningen ontstaan.

Op het Gijzenveltplantsoen zal in het kader van het Sleutelproject Stadspark van Stad & Milieu het openbaar groen opgewaardeerd worden en zullen ook hier net als aan het Moerbergplantsoen parkappartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Korfbalvereniging Neptunus, gebruikmakend van het “Rode Veldje” zal dientengevolge waarschijnlijk ondergebracht worden op sportpark Schoonenberg.

Het voormalige AH-terrein maakt onderdeel uit van het project Stad & Milieu. Wij zien hier mogelijkheden voor woningbouw in de vorm van koopappartementen in de middeldure sector in combinatie met winkels en andere voorzieningen.

Voor de ontwikkeling van het KG-terrein is een tijdsperiode van circa 4 jaar uitgetrokken. Met betrekking tot de overige ontwikkelingen wordt de horizon op 10 jaar gezet.

Velsen in de regio

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De kernenstructuur

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De woonwensen.

Uit het woningmarktonderzoek 2001 blijkt 71% van de verhuisgeneigden binnen de eigen wijk te willen verhuizen. De vraag naar huurwoningen is groter dan de vraag naar koopwoningen bij de inwoners van IJmuiden Zuid.

IJmuiden-West

- De wijk is onderdeel van het experiment Stad en Milieu. Met name Oud-IJmuiden heeft een eigen karakter. De “Julianabrug” verbindt de verschillende delen van de wijk.

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 2225
eigendomsverhoudingen: 43% eigenaar/bewoner 11% particuliere huur 46% sociale huur
verdeling naar woningtype: 45% eengezinswoning 55% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: AWV Eigen Haard, Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

Het tekort aan voor ouderen geschikte woningen is 69. Dit getal is dermate laag dat, net als bij de Velsersbroek, de ouderen geen specifieke doelgroep vormen en er derhalve ook geen extra plannen voor deze groep ontwikkeld zullen worden. Dat het tekort zo laag is, komt omdat in de wijk al veel voorzieningen aanwezig zijn, zoals Breezicht en Sam Vlessinghof (101 woningen). Een aantal woningen aan het S.P. Kuijperplantsoen (29) worden bij mutatie zorgwoning.

De eigendomsverhoudingen

De huidige verhouding is 46% sociale huur, 43% eigenaar/bewoner en 11% particuliere huur. Deze verhoudingen zullen vermoedelijk in positieve zin wijzigen door initiatieven voortvloeiend uit Stad en Milieu.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

Probleem in IJmuiden-West vormt de eenzijdige opbouw van de sociale voorraad. Doel is om meer differentiatie in de voorraad aan te brengen zodat een wooncarrière binnen de eigen wijk mogelijk wordt.

De kernvoorraad

Veel huizen binnen deze voorraad voldoen naar onze mening niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. Het betreft 171 kleine eengezinswoningen in Oud-IJmuiden, alsmede 42 portiekwoningen aan de westkant van de Oranjestraat. Wij kunnen instemmen met sloop nieuwbouw van deze woningen. Het initiatief daartoe ligt bij de betreffende corporaties. De woningen in de Grahamstraat dienen gehandhaafd te blijven om voldoende woningen uit dit segment in de wijk vertegenwoordigd te houden.

Verder dient de goedkope voorraad in stand gehouden te worden daar deze een functie vervult op de woningmarkt voor starters c.q. jongeren.

Het grondbeleid

De gemeente dient een actieve rol op de grondmarkt te vervullen om herstructureringen in het kader van Stad en Milieu mogelijk te maken.

Particulier opdrachtgeverschap

Binnen het project dat in het kader van Stad en Milieu in deze wijk speelt, dient gekeken te worden naar de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap.

Beoogd kwaliteitsniveau

Door het grote tekort in aantal woningen treffen we veel illegale woonvormen aan in met name bedrijfspanden in het Zeehavengebied. Aangezien deze woningen in eerste instantie niet voor woondoeleinden gebouwd zijn, is de kwaliteit veelal slecht en ontstaan er problemen met bijvoorbeeld brandveiligheidseisen. Er wordt op dit moment aan een visie gewerkt om een oplossing te vinden voor deze situatie.

Wat de voorzieningen betreft zijn er in Oud-IJmuiden weinig winkels, maar er is wel een buurthuis. Uit het woningmarktonderzoek 2002 blijkt de wijk ten Zuiden van de Julianabrug als prettige woonwijk wordt ervaren. De overige wijken dienen op een hoger niveau gebracht te worden. Met de nieuwbouwprojecten aan de Bloemstraat (17 woningen) en de Kanaalstraat (40 woningen) is hiermee een begin gemaakt.

Mocht de locatie 'Witte Theater' vrijkomen, dan pleiten wij hier voor woningbouw.

Er is een tijdpad van 10 jaar voorzien.

Velsen in de regio

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De kernenstructuur

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De woonwensen.

In totaal geeft 36% van de bewoners aan te willen verhuizen. Hiervan wil een belangrijk deel graag een wooncarrière binnen het eigen deel van de wijk maken.

Santpoort-Noord

- Santpoort-Noord kenmerkt zich door uiteenlopende woonmilieus. Naast de wijken met dure koopwoningen bezitten Woningbedrijf Velsen en Kennemerhave woningen in en rondom respectievelijk de Aruba-, Bonaire- en Curaçao straat en de Hyacintenstraat en omgeving.

eigendomsverhoudingen: 64% eigenaar/bewoner 21% particuliere huur 15% sociale huur
verdeling naar woningtype: 74% eengezinswoning 26% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

In Santpoort-Noord bestaat in 2008 een verwacht tekort van 620 ouderenwoningen. Voor de aanpak van dit tekort is een voorlopige inventarisatie gepleegd van de locaties waar eventueel woningen voor ouderen kunnen worden gebouwd. Deze voorlopige inventarisatie is als leidraad genomen. Bij deze inventarisatie passen de volgende kanttekeningen:

- De portiekflats aan het Burgemeester Weertplantsoen zijn qua woningtype meer geschikt voor huisvesting van jongeren c.q. starters. De galerijflats aan het Burgemeester Weertplantsoen kunnen wellicht geschikt gemaakt worden voor ouderenhuisvesting. Deze woningen beschikken reeds over een lift.
- Verder vinden wij dat het gebied rond station Santpoort-Noord, Velsershooft niet exclusief voor ouderen gereserveerd dient te worden. De nabijheid van een NS-station maakt deze locatie ook voor andere huishoudens geschikt, te meer daar de winkelvoorzieningen op enige afstand zijn gelegen hetgeen door ouderen als probleem kan worden ervaren.
- Voor het oude gebouw van het Velsershooft (in totaal 96 woningen) geldt dat bij vrijkomen van twee appartementen deze samengevoegd dan wel opgeplust zouden moeten worden. Zo krijgt het gebouw ook in de toekomst een functie voor de huisvesting van ouderen.
- Met betrekking tot de locatie Het Terras aan de Terrasweg/Dinkgrevelaan geldt dat hier ouderenwoningen gerealiseerd dienen te worden die bij voorkeur in de sociale huursector vallen. Gestreefd moet worden naar 12 appartementen.
- Bij eventueel vrijkomen van de IJmond MTS zien we mogelijkheden voor de bouw van een Woonzorgcomplex en levensloopbestendige woningen. Op dit moment zijn er nauwelijks woningen voor ouderen. De bouw van een woonzorgcomplex maakt het mogelijk om ook op latere leeftijd in de eigen wijk te blijven wonen.

Op basis van de voorlopige inventarisatie kan ongeveer de helft van het tekort aan ouderenwoningen worden opgelost. Bovendien wordt op deze manier ook ruimte geboden voor de huisvesting van jongeren.

De eigendomsverhoudingen

In totaal 64% van de woningvoorraad in Santpoort-Noord wordt bewoond door eigenaar/bewoners, 15% is sociale huur. Het aandeel sociale huur moet worden gehandhaafd. De particuliere huurflats op de Santpoortse Dreef worden bij mutatie verkocht.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

In kwantitatief opzicht speelt de sociale voorraad in Santpoort-Noord een beperkte rol. Zoals hierboven aangegeven maakt de sociale voorraad slechts 15% van de woningvoorraad uit. Kwalitatief gezien is de sociale voorraad in orde.

De kernvoorraad

De kernvoorraad die nagenoeg overeen komt met de sociale voorraad dient in stand te worden gehouden.

Gornde

Particulier opdrachtgeverschap

Geen wijkspecifiek conclusies.

Beoogd kwaliteitsniveau

Het algemene kwaliteitsniveau in Santpoort-Noord is goed. Dit dient verder bestendig te worden. Dit houdt allereerst in dat duplexwoningen bij vrijkomen worden verheeld (verticaal samenvoegen) dan wel afhankelijk van de kwaliteit worden vervangen door nieuwbouw. Verder dient er voldoende dure huur gerealiseerd te worden om ook voldoende alternatieven te kunnen bieden aan het hoge aandeel eigenaar/bewoners.

Velsen in de regio

De druk vanuit het woningmarktgebied Haarlem en Zuid-Kennemerland op m.n. de koopmarkt is groot.

De kernenstructuur

Geen wijkspecifieke conclusies.

De woonwensen.

In algemene zin geldt dat zoveel mogelijk een wooncarrière binnen de eigen wijk mogelijk gemaakt dient te worden om zodoende aan de woonwensen van de huidige bevolking tegemoet te kunnen komen. Randvoorwaarde hierbij is dat het huidige kwaliteitsniveau in Santpoort-Noord bestendig wordt. Vooral ouderen hebben aangegeven bij verhuizing in hun eigen wijk te willen blijven wonen. Hier dient aandacht aan besteed te worden. Doorstroom van deze groep bewoners zou mede doorstroommogelijkheden voor andere bewonersgroepen kunnen creëren.

Santpoort-Zuid

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 1371
Eigendomsverhoudingen: 62% eigenaar/bewoner 11% particuliere huur 22% sociale huur
Verdeling naar woningtype: 66% eengezinswoning 34% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: Brederode, Woningbedrijf Velsen

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

Santpoort-Zuid kent een geprognosticeerd tekort aan ouderenwoningen in 2008 van 258 woningen. Met de herinrichting van het Nova-terrein (100% ouderenwoningen) zou dit aantal iets teruggedrongen kunnen worden. Rabo Vastgoed heeft het terrein in zijn bezit. Over de inrichting van het gebied wordt onderhandeld met Woningbedrijf Velsen. Als tijdspad van het Nova terrein geldt een periode van 5 jaar. Verder zijn 20 woningen aangewezen die in aanmerking komen voor opplussen.

Voor jongeren zal geen specifiek beleid ontwikkeld worden. Santpoort-Zuid wordt gezien als doorstroom- en niet als starterswijk. Er zijn hier dan ook geen plannen voor het bouwen van starterswoningen. Wel zal er op kleine schaal nieuwbouw in de vorm van sociale huur gerealiseerd worden.

Gezien het grote tekort aan ouderenwoningen zal bij de invoering van nieuwbouwlocaties de voorkeur uitgaan naar deze groep.

De eigendomsverhoudingen

In totaal 22 % van de voorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Dit percentage dient gehandhaafd te worden aangezien het zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht een belangrijke rol speelt.

Opvallend is verder het hoge percentage koopwoningen met een WOZ-waarde van 295.000 euro en hoger. Maar liefst 38% van de koopwoningen maakt onderdeel uit van deze categorie. Dit is veruit het hoogste van Velsen.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

In kwantitatief opzicht speelt de sociale voorraad in Santpoort-Zuid een beperkte doch belangrijke rol. Zoals hierboven aangegeven maakt de sociale voorraad 22% van de woningvoorraad uit. Kwalitatief is de sociale voorraad in orde. Door invulling van het Nova-terrein kan het aantal woningen in de sociale voorraad toenemen.

De kernvoorraad

De aanwezige kernvoorraad eengezinswoningen in de wijk kan uniek genoemd worden. Het gaat hierbij om de woningen aan de Brederoodseweg (cottagestijl in veel groen). De kernvoorraad, die nagenoeg overeenkomt met de sociale voorraad, dient in stand gehouden te worden.

Het Grondbeleid

Het complex Brederoodseweg/Duinweg is gerealiseerd op grond van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan Brederode. Bij de herziening van de canon wordt bezien of het complex tot de kernvoorraad zal blijven behoren.

Particulier opdrachtgeverschap

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Beoogd kwaliteitsniveau

Het bestaande hoge kwaliteitsniveau dient te worden doorgetrokken.

Velsen in de regio

De ontwikkeling van het voormalig PZ-terrein in Bloemendaal kan tot gevolg hebben dat dit gebied als overloopgebied gaat fungeren voor de omliggende kernen en gemeenten. Als binnen de eigen kern, als gevolg van bijvoorbeeld een eenzijdige samenstelling van de voorraad, geen goede doorstroom mogelijk is op de woningmarkt, bieden nieuw te ontwikkelen locaties zoals het PZ-terrein uitkomst. Met name vanuit de Velsbroek, waar maar liefst 66% van het woningenbestand valt binnen de categorie woningen met een WOZ-waarde 100.000 en 160.000 euro, valt zo'n overloop te verwachten. Ook vanuit het woningmarktgebied Haarlem en Zuid-Kennemerland is de druk op met name de koopmarkt groot.

De kernenstructuur

In algemene zin kan de kern zijn eigen karakter te behouden. Hier hoeft verder geen specifiek beleid op te worden ontwikkeld.

De woonwensen.

Wanneer we binnen deze wijk de totale vraag naar een woning vergelijken met het vrijkomende aanbod, komen we per saldo op een tekort van 940 woningen. Hiermee scoort Santpoort-Zuid op dit punt het hoogste van alle wijken.

Dit saldo zal teruggebracht dienen te worden. In algemene zin geldt dat zoveel mogelijk een wooncarrière binnen de eigen wijk mogelijk gemaakt dient te worden om zodoende aan de woonwensen van de huidige bevolking tegemoet te kunnen komen. Randvoorwaarde hierbij is dat het huidige kwaliteitsniveau in Santpoort-Zuid bestendig wordt.

Velserbroek

- Spaarndammer Polder wordt in dit geval tot de Velserbroek gerekend.
- Aan de Oostrand Velserbroek zien we mogelijkheden voor de bouw van 400 woningen.

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 5355
Eigendomsverhoudingen: 67% eigenaar/bewoner 11% particuliere huur 22% sociale huur
Verdeling naar woningtype: 79% eengezinswoning 21% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijk: AWW Eigen Haard, Brederode, Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen (in voorbereiding)

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

De Velserbroek was de enige uitleglocatie in de afgelopen jaren. Ten behoeve van de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid dienen de kernvoorraad en de huurvoorraad zoals die nu bestaan te worden gehandhaafd.

In tegenstelling tot de andere wijken is er getalsmatig gezien geen tekort aan ouderenwoningen. Wat wel een probleem zou kunnen gaan vormen, is de afstand tot de verschillende voorzieningen. Deze liggen namelijk erg geconcentreerd.

Woonzorgcomplex de Hofstede telt 140 ouderenwoningen. Voor verstandelijk gehandicapten zijn er 2 gezinsvervangende tehuizen van respectievelijk 8 en 2 woningen. Daarnaast zijn er nog eens 12 Fokus-woningen voor lichamelijk gehandicapten (24-uurs verzorging).

Voor jongeren pleiten wij voor zelfstandige woonruimte in plaats van voor kamerverhuur.

Verder is in de planvorming voorzien in het ontwikkelen van 13 standplaatsen voor woonwagens; 6 standplaatsen aan de Waterviolier en 7 standplaatsen in de Reptonstraat..

Nabij Velserbroek is Zijkanaal-B gelegen. In de loop van de jaren zijn daar woon- en werkschepen afgemeerd zonder dat daar toestemming voor is verleend. Feitelijk gezien liggen daar ca 120 schepen formeel nog illegaal. In samenwerking met RWS, Provincie en Recreatieschap wordt de situatie genormaliseerd door middel van de uitvoering van een inrichtings- en ligplaatsenplan. Daarin wordt voorzien in de aanleg van infrastructuur en nutsvoorzieningen. Het recreatieschap Spaarnwoude gaat de ligplaatsen in ondererfpacht uitgeven.

De eigendomsverhoudingen

Wij hechten er aan dat het aandeel particuliere huurwoningen in stand blijft. Het is namelijk het enige aandeel particuliere huurwoningen in deze getallen in de gemeente Velsen.

Een probleem in de Velserbroek vormt het eenzijdige woningaanbod voor wat betreft de prijs. Zoals eerder vermeldt, valt maar liefst 66% van de woningen binnen de categorie woningen met een WOZ-waarde van 100.000 – 160.000 euro. Een volgende stap in de wooncarrière kan hierdoor vaak niet gemaakt worden.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

De sociale voorraad zoals die nu aanwezig is, dient te worden gehandhaafd. De corporaties dienen hun rol te vervullen bij de ontwikkeling en het beheer van de nieuwe standplaatsen voor woonwagens aan de Waterviolier en in plandeel H.

De kernvoorraad

De kernvoorraad zoals die nu aanwezig is dient te worden gehandhaafd.

Het grondbeleid

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Particulier opdrachtgeverschap

Bij de realisatie van Zijkanaal-B ligt het initiatief bij nieuwbouw of vervanging van woonschepen volledig bij de bewoners. Dit wel binnen de regels van het bestemmingsplan.

Beoogd kwaliteitsniveau

Het voorzieningenniveau in de wijk voor jongeren is te laag. Gezien het grote aantal eengezinswoningen en de grote omvang van de groep jongeren in de leeftijdsgroep tot 18 jaar (ruim 30 % van de inwoners) zijn kwaliteitstoevoegingen in de voorzieningen voor jongeren om in de wijk te verblijven noodzakelijk.

Velsen in de regio

Behalve de woningzoekenden uit Velsen hebben met name woningzoekenden uit Haarlem en in mindere mate uit Zuid-Kennemerland een woning in Velsbroek betrokken. Deze belangstelling is nog steeds groot.

De kernenstructuur

Velsbroek is als afzonderlijke kern met eigen voorzieningen opgezet.

De woonwensen.

Van de verhuisgeneigden wenst 62% een koopwoning te betrekken. Zoals vermeld valt het merendeel van de koopwoningen in hetzelfde segment waardoor een verdere wooncarrière binnen de wijk vaak niet mogelijk is. De ontwikkelingen van plandeel H brengen in deze situatie geen veranderingen.

Zeewijk

- Statistisch gezien worden Zee- en Duinwijk als één behandeld.
- Masterplan Zeewijk wordt op dit moment uitgevoerd (2^e fase).

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 4049
Eigendomsverhoudingen: 24% eigenaar/bewoner 5% particuliere huur 71% sociale huur
verdeling naar woningtype: 29% eengezinswoning 71% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijken: AWV Eigen Haard, Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen Waarvan in Zeewijk alleen: Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen.

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

In de rapportage “Inventarisatie Woningvoorraad Ouderenhuisvesting” wordt er vanuit gegaan dat de galerijwoningen in Zeewijk fysiek voldoen aan de wooneisen voor ouderen. Hierdoor zou er aan de vraag kunnen worden voldaan en zou er verder geen specifiek beleid gericht op ouderenhuisvesting hoeven te worden ontwikkeld. Deze woningen voldoen echter niet aan de woonwensen van ouderen en moeten niet gezien worden als een woning geschikt voor ouderen. Gevolg is een tekort aan ouderenwoningen. Zeker wanneer er op grote schaal gesloopt wordt.

In de herstructurering (Masterplan Zeewijk) zijn inmiddels vier galerijflats gesloopt (288 woningen). Om de toegankelijkheid te vergroten worden momenteel alle vlakkenflats van een lift voorzien.

Daarnaast zijn er aan het Zeewijkplein 123 zorgwoningen opgeplust.

Verder zijn er in “Het Regenboogproject” (49 koop, 34 huurwoningen) 12 appartementen voor senioren opgenomen, alsmede woningen voor verstandelijk gehandicapten (14) en appartementen voor jongeren (3).

De eigendomsverhoudingen

De eigendomsverhoudingen zijn alleen beschikbaar voor Zeewijk en Duinwijk tezamen.

De sociale voorraad speelt een belangrijke rol. In totaal behoort 71% van de voorraad tot de sociale sector, 24% is eigenaar/bewoner.

Doel van het Masterplan Zeewijk is om het percentage eengezinswoningen op te hogen en meer koopwoningen in de wijk te krijgen. Door de gemeente is het volgende besloten:

- Behouden 12 hoog Schiplaanflat en Kruisbergflat: 288 huurwoningen.
- In principe slopen Keetberglaanflat en Orionwegflat: 288 huurwoningen.
- Slopen 72 woningen Scheiberg-west en terugbouwen 70 eengezinswoningen waarvan ± 50 koop en 20 huur.
- Slopen 72 woningen Scheiberg-oost en terugbouwen 72 appartementen.
- Sloop 144 woningen Dennekoplaan en terugbouwen 186 eengezinswoningen en 8 seniorenwoningen.
- Woningverbetering 138 huurwoningen Bellatrixstraat (reeds uitgevoerd).
- De woningen in de sterflat (126) en nog eens 77 aan de Doorneberglaan worden bij mutatie verkocht.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

Het Woningmarktonderzoek 2001 biedt voldoende helderheid over de volkshuisvestelijke component: evenals in 1996 wordt een groot potentieel overschot aan portiek- en galerijflats geconstateerd. Tevens wijst het woningmarktonderzoek uit dat er nog steeds een woningoverschot in Zeewijk is, hoewel dit overschot licht is afgenomen. Dit is verklaarbaar gezien de reeds gesloopte flats. De conclusies uit het woningmarktonderzoek 2001 geven in volkshuisvestelijke zin reden om in te stemmen met de sloop van 288 huurflats aan de Orionweg en de Keetberglaan. De vlakkenflats daarentegen blijven behouden, aangezien deze een grotere populariteit genieten. De ruimtes die zich op dit moment tussen de vlakkenflats bevinden, zullen volgebouwd worden met zogenaamde "okselwoningen". Om de woningdifferentiatie in de wijk te verhogen pleiten wij voor koopwoningen.

De kernvoorraad

De kernvoorraad speelt in Zeewijk een belangrijke rol. Traditioneel vervult deze kernvoorraad een grote rol voor de huisvesting van jongeren c.q. starters.

In de 1997 is in de "Inspraakrapportage Kernbeslissing Masterplan Zeewijk 2^e fase" vastgelegd dat de flats aan de Schiplaan en de Kruisberglaan (in totaal 288 woningen) de komende 25 jaar behouden zullen blijven voor de kernvoorraad.

Het grondbeleid

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Particulier opdrachtgeverschap

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Beoogd kwaliteitsniveau

Om het toekomstige kwaliteitsniveau te kunnen waarborgen ligt er voor Zeewijk een herstructureringsopgave in het verschiet die zich inmiddels in de tweede fase bevindt. Hiervoor geldt dat er een proces van sloop-nieuwbouw in is gezet waarbij er weer gestapeld wordt teruggebouwd met meer kwaliteit. Dit vindt plaats in de vorm van diverse appartementen met een oppervlakte van 80-100m² en van 100m² of meer. Zodoende kan er voor een kwaliteitsverbetering worden zorggedragen. Voor project Groot Helmduin (Ichthus 2) is de planvorming in voorbereiding. Wij opteren voor een mix van gestapelde koop en grondgebonden huur.

Bij de vlakkenflats zal de aanleg van liften een kwaliteitsimpuls geven.

Aan de rand van Zeewijk, grenzend aan het Snippenbos en Keetberglaan, bestaan wellicht mogelijkheden voor de bouw van ecologische woningen. Omdat bebouwing van dit gebied gevoelig ligt, is het zaak hierover met alle betrokken instanties, met name milieu en natuurorganisaties, te overleggen om zo tot een integrale visie voor het gebied te komen. Op basis hiervan heeft de provincie de bereidheid uitgesproken mee te willen denken en initiatieven ter zake te willen ondersteunen.

Velsen in de regio

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De kernenstructuur

Voor het binnengebied Reigersbossenlaan / Snippenbos dient nader onderzocht te worden of verdichting met woningbouw mogelijk is. De voorkeur ligt hier bij eengezins koop om zodoende een wooncarrière binnen de eigen wijk mogelijk te maken.

Tenslotte bestaat een voorkeur voor een meer logische afronding met woningbouw ten westen van Zeewijk. De eventuele bouw van ecologische woningen zou hier aan bij kunnen dragen.

De woonwensen.

Uit het Woningmarktonderzoek 2001 blijkt wederom dat de inwoners van Zeewijk belangstelling hebben om wooncarrière in de eigen wijk te kunnen maken. Het Masterplan Zeewijk zal deze mogelijkheden bevorderen: door meer differentiatie in woningtype, zowel in huur- als in koopwoningen, aan te bieden, wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen.

Duinwijk

- Statistisch gezien worden Zee- en Duinwijk als één behandeld.

Gegevens woningbestand per 1-1-2001, bron: Woningmarktonderzoek 2001
Totaal aantal woningen: 4049
Eigendomsverhoudingen: 24% eigenaar/bewoner 5% particuliere huur 71% sociale huur
verdeling naar woningtype: 29% eengezinswoning 71% meergezinswoning
Corporaties met bezit in deze wijken: AWV Eigen Haard, Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen Waarvan in Zeewijk alleen: Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen.

De huisvesting van de verschillende doelgroepen

Duinwijk heeft slechts een tekort van 170 voor ouderen geschikte woningen. Op dit moment heeft de wijk ouderenwoningen in de vorm van bejaardenhuis de Moerberg (74 woningen), de projecten "Grote Beerstraat (40 huurwoningen) en de woningen in de Zuiderkruisstraat (39 koop, 30 huur) op de locatie waar voorheen de "Pieterkerk" gevestigd was. Alle aanwezige woningen voor ouderen voldoen kwalitatief. De portiekwoningen zijn bij uitstek geschikt voor de huisvesting van jongere c.q. starters. In de Mercuriusstraat bevinden zich nog eens 8 voor rolstoel geschikte woningen.

De eigendomsverhoudingen

De eigendomsverhoudingen zijn alleen beschikbaar voor Zeewijk en Duinwijk tezamen. De sociale voorraad speelt een belangrijke rol. In totaal 71% van de voorraad behoort tot de sociale sector, 24% is eigenaar/bewoner.

De sociale voorraad en de rol van de corporaties

Geen wijkspecifieke conclusies.

De kernvoorraad

De eengezinswoningen in deze wijk vervullen een belangrijke rol in de kernvoorraad, en zijn gewenst door de prettige woonomgeving. Deze woningen zullen gehandhaafd moeten blijven.

Het Grondbeleid

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Particulier opdrachtgeverschap

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Beoogd kwaliteitsniveau

De wijk scoort hoog in het Woningmarktonderzoek 2001. Toch is er een aantal ingrepen en maatregelen gewenst.

In de Zuiderkruisstraat bevindt zich een winkelstrip met veel leegstand en een gering toekomstperspectief (particulier eigendom). Wanneer de bestemming aan de Zuiderkruisstraat gewijzigd wordt en er geen economische activiteiten meer ontwikkeld worden, pleiten wij voor de bouw van middeldure koopappartementen van minimaal 4 hoog.

Voor het terrein aan de Pegasusstraat, waar voorheen drankenhandel Deudekom en de Lantaarn gevestigd was, zijn plannen in ontwikkeling voor de bouw van woningen.

Verder zien we het gebied rond de Moerberg als een geschikte locatie voor ouderenwoningen.

Mochten zich hier in de toekomst in samenhang met ontwikkelingen binnen project Groot Helmduin mogelijkheden voordoen, pleiten wij dan ook voor bebouwing van dit gebied met voor ouderen geschikte woningen.

Verder is de koppeling van de beide zijden van het Gijzenveltplantsoen in IJmuiden Zuid van belang, om zodoende een ontwikkeling naar hoogwaardig groen mogelijk te maken.
Als looptijd geldt een periode van 5 jaar.

Velsen in de regio

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De kernenstructuur

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

De woonwensen.

Geen wijkspecifieke conclusies op dit gebied.

Bijlage 1 Geraadpleegde Literatuur

Algemene stukken:

- Strategisch Voorraadbeheer Woningbedrijf Velsen (2002)
- Volkshuisvestingsplan gemeente Velsen (1999)
- Overzicht van Bouwlocaties
- Indicatief Woningbouwprogramma per sleutelgebied
- Intentieafspraken verstedelijking tot 2010 Provincie Noord-Holland (maart, 2002)
- Concept Streekplan Noord-Holland-Zuid (augustus 2002)
- Nota Mensen Wensen Wonen (2000)
- Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland (maart 2002)
- Kernvoorraad
- Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Velsen 2000-2004
- Concept Hoofdlijnen Structuurvisie Velsen (2002)
- “Leidraad voor de inrichtingswerken van de openbare ruimte”, Velsen 1999

Stukken per wijk:

- Eindrapportage: Geschikte woningvoorraad Velsen
- Woningmarktonderzoek SOAB
- Strategisch Voorraadbeheer Woningbedrijf Velsen- per wijk
- Concept Wijkontwikkelingsplan Velsen-Noord (2002)
- Gebiedsvisie Velsen-Noord 2001
- Ontwikkelingsplan sleutelprojecten Stad & Milieu
- Strategisch Voorraadbeheer Woningbedrijf Velsen- Oud-IJmuiden
- Strategisch Voorraadbeheer Woningbedrijf Velsen- Santpoort en Zeewijk
- Overzicht Masterplan Zeewijk
- Locatieonderzoek ouderenhuisvesting Santpoort-Noord

Bijlage 2 Grenzen Kernvoorraad en huursubsidie.

Beslispunten stap 1:

1. Omvang kernvoorraad: 6400 woningen, waarvan 2600 eengezinswoningen en 3800 overige woningen, in stand te houden door de corporaties.

Beslispunten stap 2:

2. Grenzen kernvoorraad: eengezinswoningen f 800,-, overige woningen f 675, - ouderenwoningen f 874,-, waarbij het gebruik van minimuminkomensgrenzen bij het toewijzen van de eengezinswoningen tot 800,-nog bediscussieerd moet worden.
3. Grenzen kernvoorraad jaarlijks te verhogen met hetzelfde % als de verhoging van de aftoppingsgrens huursubsidie, te beginnen per 1 juli 2000.

grenzen kernvoorraad	eengezinswoningen	overige woningen	ouderenwoningen
1-5-2000	F 800	F 675	F 874
1-7-2000 (3,8%)	F 830	F 700	F 908
1-7-2001 (3,8%)	F 862	F 726	F 942
1-7-2002 (2,9%)	F 887 = €403	F 747 = €339	€ 440,12
1-7-2003 (3,0%)	€415	€349	€453
1-7-2004 (3,2%)	€428,28	€360,17	€467,50

HUURSUBSIDIEWETGEVING	Grenzen 1-7-2003 tot 1-7-2004 in €	Grenzen 1-7-2004 tot 1-7-2005 in €
normhuur	176,43	178,45
kortingsgrens/huurgrens jongeren (t/m 22 jaar)	317,03	326,86
aftoppingsgrens 1 en 2 phh	453,77	467,84
aftoppingsgrens 3 phh of meer	486,30	501,38
huurgrens	585,24	597,54

Bijlage 3 Kwantitatief en financieel overzicht opplussen woningen Velsen.

Overzicht aantal op te plussen woningen in Velsen naar wijk

Wijk	Op te plussen woningen	<i>Totale kosten</i> (in euro's)
Velsen- Noord	21	84.000
Velsen-Zuid/Driehuis	63	252.000
IJmuiden-Noord	45	180.000
IJmuiden-Zuid	13	52.000
IJmuiden-West	1	4000
Santpoort-Noord	0	0
Santpoort-Zuid	20	80.000
Velserbroek	97	388.000
Zeewijk	14	56.000
Duinwijk	64	256.000
<i>Totaal</i>	338	1.352.000

Bron: Eindrapportage "Vervolg werkconferentie Velsen: geschiktheid woningvoorraad", 16-02-2001

Bijlage 4 Bevolkingsopbouw voor Velsen als geheel en naar wijk.

Velsen

Bevolking naar leeftijd en geslacht per 31 december 2000

	Man aantal	Vrouw aantal	totaal aantal
0 - 4	2357	2120	4477
5 - 9	2299	2156	4455
10 - 14	2067	1943	4010
15 - 19	1777	1626	3403
20 - 24	1598	1538	3136
25 - 29	1856	1857	3713
30 - 34	2535	2747	5282
35 - 39	3101	2963	6064
40 - 44	2673	2615	5288
45 - 49	2376	2152	4528
50 - 54	2487	2328	4815
55 - 59	1727	1687	3414
60 - 64	1508	1618	3126
65 - 69	1344	1600	2944
70 - 74	1283	1691	2974
75 - 79	1038	1496	2534
80 - 84	536	989	1525
85 - 89	237	551	788
90 - 94	52	211	263
> 94	15	44	59
totaal	32866	33932	66798
0 - 3	1919	1702	3621
37199	3602	3402	7004
43070	2326	2131	4457
18 - 24	2251	2148	4399
25 - 39	7492	7567	15059
40 - 54	7536	7095	14631
55 - 64	3235	3305	6540
65 - 74	2627	3291	5918
75 - 84	1574	2485	4059
> 85	304	806	1110
totaal	32866	33932	66798
0 - 19	8500	7845	16345
20 - 64	19861	19505	39366
> 64	4505	6582	11087
totaal	32866	33932	66798

Bevolking per wijk naar leeftijd en geslacht per 01-01-2002

VROUW			MAN		
	Leeftijd	Aantal		Leeftijd	Aantal
Velsen-Zuid/Driehuis	0 - 4	137	Velsen Zuid/ Driehuis	0 - 4	146
	5 - 9	125		5 - 9	159
	10 - 14	135		10 - 14	188
	15 - 19	143		15 - 19	147
	20 - 24	95		20 - 24	110
	25 - 29	45		25 - 29	75
	30 - 34	104		30 - 34	71
	35 - 39	176		35 - 39	150
	40 - 44	190		40 - 44	173
	45 - 49	184		45 - 49	187
	50 - 54	224		50 - 54	223
	55 - 59	208		55 - 59	230
	60 - 64	188		60 - 64	165
	65 - 69	131		65 - 69	133
	70 - 74	149		70 - 74	128
	75 - 79	168		75 - 79	115
	80 - 84	159		80 - 84	61
85 - 89	143	85 - 89	48		
90 - 94	64	90 - 94	13		
	> 94	17		> 94	7
IJmuiden Noord-Oost	0 - 4	247	IJmuiden Noord- Oost	0 - 4	276
	5 - 9	231		5 - 9	229
	10 - 14	222		10 - 14	284
	15 - 19	196		15 - 19	243
	20 - 24	214		20 - 24	230
	25 - 29	278		25 - 29	303
	30 - 34	352		30 - 34	342
	35 - 39	313		35 - 39	359
	40 - 44	296		40 - 44	320
	45 - 49	249		45 - 49	260
	50 - 54	245		50 - 54	269
	55 - 59	228		55 - 59	229
	60 - 64	174		60 - 64	194
	65 - 69	188		65 - 69	149
	70 - 74	191		70 - 74	139
	75 - 79	200		75 - 79	122
	80 - 84	108		80 - 84	80
85 - 89	77	85 - 89	22		
90 - 94	25	90 - 94	4		
	> 94	6		> 94	1
IJmuiden Zuid-Oost	0 - 4	230	IJmuiden Zuid-Oost	0 - 4	219
	5 - 9	194		5 - 9	199
	10 - 14	195		10 - 14	202
	15 - 19	183		15 - 19	194
	20 - 24	201		20 - 24	175

	25 - 29	254
	30 - 34	328
	35 - 39	304
	40 - 44	285
	45 - 49	258
	50 - 54	258
	55 - 59	235
	60 - 64	224
	65 - 69	225
	70 - 74	250
	75 - 79	247
	80 - 84	167
	85 - 89	56
	90 - 94	18
	> 94	2
IJmuiden Noord-West	0 - 4	131
	5 - 9	121
	10 - 14	122
	15 - 19	112
	20 - 24	191
	25 - 29	201
	30 - 34	196
	35 - 39	187
	40 - 44	181
	45 - 49	153
	50 - 54	186
	55 - 59	144
	60 - 64	114
	65 - 69	113
	70 - 74	105
	75 - 79	96
	80 - 84	84
	85 - 89	57
	90 - 94	19
	> 94	4
IJmuiden Zuid-West	0 - 4	223
	5 - 9	228
	10 - 14	215
	15 - 19	223
	20 - 24	260
	25 - 29	329
	30 - 34	338
	35 - 39	288
	40 - 44	296
	45 - 49	266
	50 - 54	307
	55 - 59	323
	60 - 64	290
	65 - 69	297
	70 - 74	302
	75 - 79	233
	80 - 84	146
	85 - 89	79
	90 - 94	39
	> 94	4
Velsen-Noord	0 - 4	160

	25 - 29	259
	30 - 34	330
	35 - 39	316
	40 - 44	315
	45 - 49	254
	50 - 54	273
	55 - 59	225
	60 - 64	202
	65 - 69	174
	70 - 74	184
	75 - 79	162
	80 - 84	79
	85 - 89	36
	90 - 94	5
	> 94	
IJmuiden Noord-West	0 - 4	137
	5 - 9	132
	10 - 14	111
	15 - 19	131
	20 - 24	166
	25 - 29	236
	30 - 34	204
	35 - 39	219
	40 - 44	184
	45 - 49	177
	50 - 54	192
	55 - 59	174
	60 - 64	124
	65 - 69	105
	70 - 74	80
	75 - 79	47
	80 - 84	42
	85 - 89	19
	90 - 94	7
	> 94	1
IJmuiden Zuid-West	0 - 4	259
	5 - 9	218
	10 - 14	249
	15 - 19	226
	20 - 24	261
	25 - 29	327
	30 - 34	383
	35 - 39	320
	40 - 44	284
	45 - 49	275
	50 - 54	292
	55 - 59	278
	60 - 64	280
	65 - 69	229
	70 - 74	250
	75 - 79	192
	80 - 84	86
	85 - 89	33
	90 - 94	4
	> 94	1
Velsen-Noord	0 - 4	166

	5 - 9	127
	10 - 14	158
	15 - 19	140
	20 - 24	171
	25 - 29	199
	30 - 34	216
	35 - 39	210
	40 - 44	188
	45 - 49	165
	50 - 54	160
	55 - 59	150
	60 - 64	98
	65 - 69	108
	70 - 74	110
	75 - 79	139
	80 - 84	77
	85 - 89	38
	90 - 94	8
	> 94	1
Santpoort-Noord	0 - 4	194
	5 - 9	215
	10 - 14	193
	15 - 19	161
	20 - 24	111
	25 - 29	115
	30 - 34	214
	35 - 39	316
	40 - 44	282
	45 - 49	246
	50 - 54	278
	55 - 59	225
	60 - 64	162
	65 - 69	193
	70 - 74	209
	75 - 79	175
	80 - 84	123
	85 - 89	56
	90 - 94	21
	> 94	3
Santpoort-Zuid	0 - 4	103
	5 - 9	76
	10 - 14	79
	15 - 19	60
	20 - 24	47
	25 - 29	41
	30 - 34	85
	35 - 39	117
	40 - 44	113
	45 - 49	91
	50 - 54	132
	55 - 59	124
	60 - 64	111
	65 - 69	110
	70 - 74	120
	75 - 79	96
	80 - 84	64
	85 - 89	34

	5 - 9	169
	10 - 14	172
	15 - 19	140
	20 - 24	166
	25 - 29	196
	30 - 34	230
	35 - 39	243
	40 - 44	201
	45 - 49	190
	50 - 54	195
	55 - 59	137
	60 - 64	120
	65 - 69	115
	70 - 74	94
	75 - 79	78
	80 - 84	56
	85 - 89	10
	90 - 94	2
	> 94	
Santpoort-Noord	0 - 4	240
	5 - 9	198
	10 - 14	235
	15 - 19	183
	20 - 24	142
	25 - 29	117
	30 - 34	196
	35 - 39	269
	40 - 44	290
	45 - 49	274
	50 - 54	305
	55 - 59	219
	60 - 64	168
	65 - 69	147
	70 - 74	143
	75 - 79	135
	80 - 84	81
	85 - 89	35
	90 - 94	6
	> 94	
Santpoort- Zuid	0 - 4	87
	5 - 9	91
	10 - 14	87
	15 - 19	74
	20 - 24	52
	25 - 29	39
	30 - 34	83
	35 - 39	85
	40 - 44	114
	45 - 49	108
	50 - 54	121
	55 - 59	112
	60 - 64	113
	65 - 69	92
	70 - 74	84
	75 - 79	68
	80 - 84	42
	85 - 89	9

	90 - 94	7
	> 94	1
Velserbroek	0 - 4	723
	5 - 9	792
	10 - 14	715
	15 - 19	470
	20 - 24	253
	25 - 29	303
	30 - 34	824
	35 - 39	1060
	40 - 44	858
	45 - 49	569
	50 - 54	412
	55 - 59	280
	60 - 64	229
	65 - 69	213
	70 - 74	217
	75 - 79	145
	80 - 84	98
	85 - 89	38
	90 - 94	9
	> 94	4
Spaarnwoude	0 - 4	3
	5 - 9	3
	10 - 14	5
	15 - 19	7
	20 - 24	2
	25 - 29	11
	30 - 34	7
	35 - 39	11
	40 - 44	8
	45 - 49	10
	50 - 54	9
	55 - 59	10
	60 - 64	8
	65 - 69	1
	70 - 74	4
	75 - 79	2
	80 - 84	3
totaal		34184

	90 - 94	6
	> 94	
Velserbroek	0 - 4	852
	5 - 9	868
	10 - 14	688
	15 - 19	457
	20 - 24	296
	25 - 29	229
	30 - 34	619
	35 - 39	1037
	40 - 44	910
	45 - 49	701
	50 - 54	497
	55 - 59	306
	60 - 64	200
	65 - 69	166
	70 - 74	167
	75 - 79	138
	80 - 84	62
	85 - 89	21
	90 - 94	7
	> 94	
Spaarnwoude	0 - 4	9
	5 - 9	3
	10 - 14	2
	15 - 19	6
	20 - 24	4
	25 - 29	5
	30 - 34	11
	35 - 39	21
	40 - 44	18
	45 - 49	13
	50 - 54	9
	55 - 59	12
	60 - 64	13
	65 - 69	3
	70 - 74	3
	75 - 79	3
	80 - 84	2
totaal		33210

Bijlage 5 Aantal woningen per wijk

Wijk	Aantal woningen
0 Driehuis/ Velsen-Zuid	2.064
1 IJmuiden Nooord-Oost	3.455
2 IJmuiden Zuid-Oost	3.851
3 IJmuiden Noord-West	2.279
4 IJmuiden Zuid-West	4.219
5 Velsen-Noord	2.344
4 Santpoort-Noord	3.079
7 Santpoort-Zuid	1.415
9 Velsbroek	5.647
Totaal	28.316