

Kadernotitie Woonvisie 2025

juli 2012

INHOUD

Inleiding	2	
1 Vooraf	3	
1.1 Proces Visie op Velsen 2025 en Woonvisie	3	
1.2 Startbijeenkomst	4	
1.3 Woonbeleid	4	
1.4 Crisis	5	
1.5 Rol gemeente en betrokken partijen	5	
2 Herstructurering en vernieuwing van de woningvoorraad	7	
2.1 Vernieuwing van de huurvoorraad	7	
2.2 Gebruik kernvoorraad	8	
3 Doelgroepen	9	
3.1 Jongeren/studenten	10	
3.2 Jonge gezinnen	10	
3.3 Expats/kenniswerkers	11	
3.4 Ouderen	12	
4 Woningvoorraad	14	
4.1 Woonmilieus	15	
4.2 Stadswoningen en appartementen	15	
4.3 Woonomgeving		16
5 Regio	17	
5.1 RAP Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015	17	
6 Zorg	19	
7 Duurzaamheid	20	
8 Ambities op een rij	21	

Inleiding

Op 14 april 2011 heeft de gemeenteraad een visie op het Velsen van 2025 gekozen: Kennisrijk werken in Velsen. Een visie met perspectief op een vitale gemeenschap, die zich verbonden heeft met de regio en met ambitie de toekomst tegemoet gaat. Een visie met de wortels in het verleden en het heden. Toonaangevende bedrijven in Velsen en hun research- and developmentafdelingen investeren veel in innovatie en kennisontwikkeling. Marien ecologisch onderzoek is al in Velsen gevestigd. Het toerisme is in volle ontwikkeling.

Het beeld dat je bij deze Visie kunt hebben is een andere dan het Velsen van dit moment. Vooral in IJmuiden. Friso de Zeeuw (Bouwfonds) heeft hierover gezegd dat de basispositie van Velsen met uiteenlopende woonmilieus, werk en toerisme goed is. Hij ziet kansen als Velsen er in slaagt een brug te slaan van het heden naar de Visie. Hiermee is de grootste opgave benoemd waar Velsen voor staat bij de realisering van haar Visie en die bij het opstellen van deze Woonvisie een belangrijke rol heeft gespeeld. Uitwerking van deze visie vraagt om open vensters, om partnerschap in en met de regio en om bestuurlijke samenwerking.

Naast de nieuwe werkelijkheid van de Visie op Velsen 2025 is de volkshuisvestingswereld door de Kredietcrisis die in 2007 is ontstaan en de implementatie van Europese regelgeving sterk in beweging. De positie van woningcorporaties en ontwikkelaars staat onder druk en er worden vraagtekens gezet bij de betaalbaarheid van het wonen (hypotheekrenteaftrek, huurtoeslag). Dit zorgt voor veel onzekerheden voor de toekomst. Ook deze nieuwe werkelijkheid vraagt om een andere kijk op het wonen.

De uitdaging is om in een tijdsgewricht waarin veel verandert en veel onzekerheid bestaat nieuw woonbeleid te formuleren met Kennisrijk Werken als ambitie. Hoe komen we van 2012 naar de gewenste situatie wonen in 2025? Wat is daar voor nodig?

Proces en voorliggend document

Het proces van de woonvisie is opgeknipt. In november 2011 is het proces gestart met een informatieve gedachtewisseling met de raad en belangrijke stakeholders op het gebied van wonen. Bekende inleiders uit de woonwereld hebben hun visie op het hedendaagse wonen gegeven en Velsen in perspectief gezet (zie hoofdstuk 1).

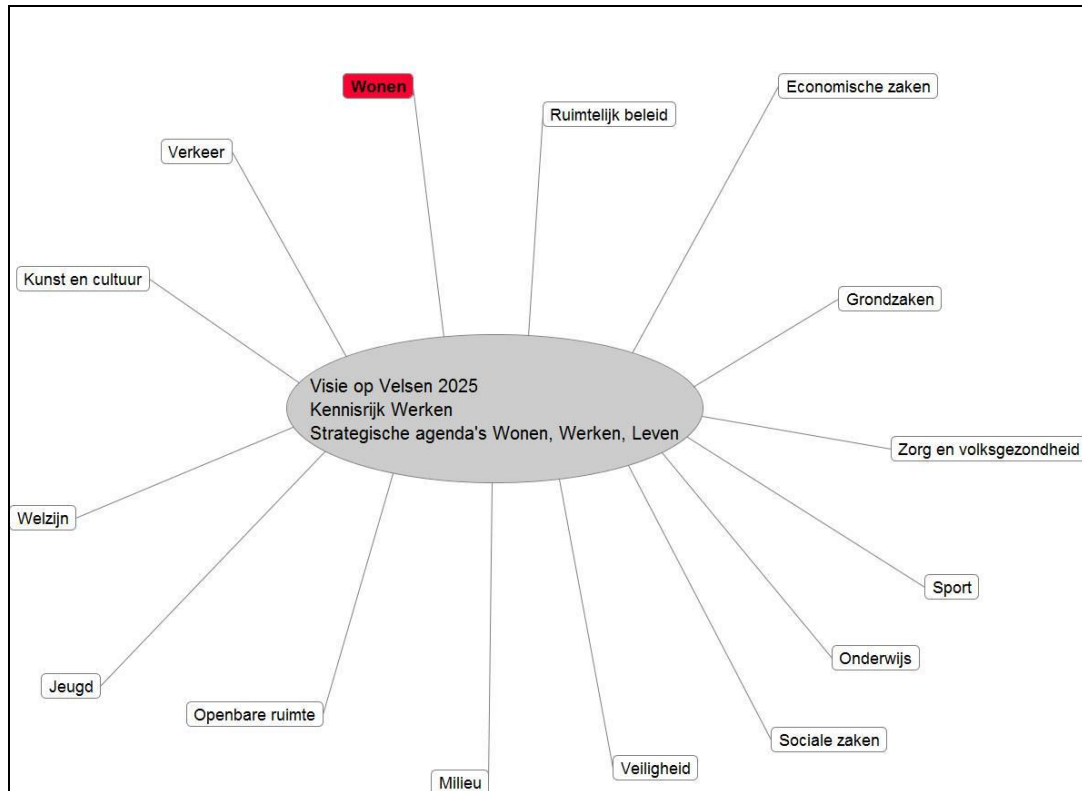
Hoofdzakelijk op basis van deze startbijeenkomst en de Visie op Velsen 2025 zijn prioritaire thema's benoemd waarvoor in voorliggend document ambities en kaders worden geschetst. Het gaat om de verschillende doelgroepen die van belang worden geacht, de woningvoorraad, vernieuwing en herstructurering, de regio, zorg en duurzaamheid. Het voorliggende document kan worden gezien als deel 1 van de nieuwe woonvisie waarin ambities en kaders worden vastgelegd. In deel 2 moeten deze ambities in samenspraak met belangrijke stakeholders worden vertaald naar een uitvoeringsprogramma en uitvoeringsstrategie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorginstellingen en lokale makelaars. Op basis hiervan zou voorliggend document nog bijgesteld kunnen worden.

Voorliggend document wordt voor de zomer van 2012 aan het college aangeboden met de vraag of dit de juiste koers en ambities zijn voor de nieuwe woonvisie. Tegelijk worden ook de strategische agenda's voorgelegd. Beide documenten liggen in elkaars verlengde. Voorliggend document wordt vervolgens besproken met de gemeenteraad en stakeholders. Op basis hiervan wordt een verdere uitwerking van deze notitie gemaakt. Dit moet in het najaar 2012 gereed zijn. Na vaststelling kunnen nadere afspraken worden gemaakt met partijen over de uitvoering van het programma (prestatieafspraken).

1 Vooraf

1.1 Proces Visie op Velsen 2025 en Woonvisie

De Visie op Velsen 2025 staat natuurlijk niet op zichzelf. Velsen begint ook niet vanuit een nul situatie. Om de koers van Velsen bij te sturen wordt de Visie 2025 uitgewerkt in drie strategische agenda's: Wonen, Werken en Leven. Voor het opstellen van deze agenda's is bij de gemeenteraad opgehaald wat zij belangrijk vindt voor de komende jaren. Voor Wonen heeft dit hoofdzakelijk betrekking op een agenda voor de herstructurering, de verstedelijking van IJmuiden, duurzaamheid en de vitaliteit van de kernen. Deze thema's komen ook weer terug in deze woonvisie. De verschillende beleidsvelden binnen onze gemeente en de Visie 2025 hebben een wederkerige relatie. Ze beïnvloeden elkaar.



In de strategische agenda's moet duidelijk worden welke richting het beleid de komende jaren op gaat om het vergezicht van de Visie 2025 te realiseren. Wonen is één van die beleidsvelden waar met een nieuwe woonvisie de koers wordt verlegd.

Zoals gesteld wordt in de nieuwe woonvisie de koers voor wonen bepaalt richting Velsen 2025. De Visie 2025 gaat over meer dan alleen wonen en wonen staat ook niet op zichzelf als beleidsveld. Zonder andere beleidsvelden kan wonen haar ambities niet verwezenlijken. Basis voor het woonbeleid is de afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Met de tijd is volkshuisvesting wonen gaan heten en vormt een woonvisie tegenwoordig de basis voor de gehele breedte van het woonbeleid. Dat betekent niet dat dit beleidsdocument alle aspecten van de woon- en leefomgeving zou kunnen of moeten omvatten. De woonvisie richt zich bij voorkeur tot vrij direct aan wonen gerelateerde zaken dan wel zaken die van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat in buurten en wijken. Dat de woonvisie als basis functioneert, betekent dat zij voor de uitvoering in diverse richtingen vertaling behoeft bij aanpalende beleidsvelden. Ook die beleidsvelden moeten bezien of het vigerende beleid voldoet aan de koers van de Visie 2025. Dit is een samenspel tussen de verschillende beleidsvelden waar aan het eind van de dag de verschillende beleidsvelden op elkaar passen en elkaar niet uitsluiten.

1.2 Startbijeenkomst

Tijdens de startbijeenkomst in november 2011 hebben Hugo Priemus (hoogleraar TU Delft), Friso de Zeeuw (directeur Nieuwe markten bij Bouwfonds) en Peter van Ling (namens de vier Velsen woningcorporaties, directeur AWW Eigen Haard) hun visie op het hedendaagse wonen gegeven en Velsen in perspectief gezet.

Hugo Priemus betoogde dat hij een verschuiving van de vraag verwacht van koop naar huur en van duur naar een minder duur segment. Hij ziet dat middeninkomens vooralsnog niet worden bediend door de koopsector en commerciële verhuursector. Voor het maken van woonbeleid moet in het huidige tijdsgewricht de vraag leidend zijn zo stelt Priemus en moet de woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen optimaal worden ingezet om de juiste mensen in de juiste woning te krijgen.

Friso de Zeeuw is hoofdzakelijk ingegaan op de Visie op Velsen 2025. Hij stelt dat de basispositie van Velsen met uiteenlopende woonmilieus, werk en toerisme goed is. De Zeeuw ziet kansen als Velsen er in slaagt een brug te slaan van het heden naar de Visie. Hij denkt daarbij aan een realistische profilering van de gemeente, richten op een haalbare doelgroep (jonge huishoudens/mensen) en vooral aansluiten op wat Velsen al heeft. Het 'organiserend vermogen' is bij het verwezenlijken van een visie erg belangrijk, en ook de regio moet niet uit het oog worden verloren.

Peter van Ling schets namens de Velsense woningcorporaties de Velsense woningmarkt, het bezit van de Velsense woningcorporaties en wat de opgaven en plannen zijn voor de komende jaren. Hij geeft daarbij aan welke rollen verschillende partijen moeten hebben en welke rol hij van de gemeente verwacht. De faciliterende rol en parkeerbeleid spelen hierbij een belangrijke rol. Dit moet samen komen in de woonvisie en prestatieafspraken.

1.3 Woonbeleid

De algemene doelstellingen in het woonbeleid van afgelopen jaren in Velsen was 'het streven naar vitale wijken en kernen' en 'een omslag van kwantiteit naar kwaliteit'. Deze doelstellingen moeten ruim worden geïnterpreteerd in de zin dat het hier niet alleen de woning zelf betreft, maar ook de woonomgeving en positie van doelgroepen op de Velsense woningmarkt.

Deze algemene doelstellingen blijven ook in deze nieuwe Woonvisie overeind. Zij het wel dat de tijd waarin wij verkeren totaal anders dan de jaren negentig van vorige eeuw en het afgelopen decennium en Velsen heeft haar kompas gezet op 'kennisrijk werken'. Grofweg is hierbij de opgave om IJmuiden te verstedelijken en nieuwe doelgroepen aan te trekken waardoor Velsen kan groeien. Dit heeft consequenties voor de manier waarop aan de algemene doelstellingen invulling wordt gegeven.

Waar staan we nu

Na het verlopen van de prestatieafspraken met de vier Velsense woningcorporaties per december 2010 hebben de partijen niet stil gezeten. De betrokken partijen hebben de prestatieafspraken geëvalueerd en afgesproken welke projecten doorgang vinden onder de afspraken en welke niet. Zo zijn afspraken gemaakt over de voortgang van bijvoorbeeld de Keetberglaan, de Lange Nieuwstraat Noordwest en de President Steynstraat. Daarnaast is geconcludeerd dat het merendeel van de afspraken is uitgewerkt.

Verschillende stakeholders op het gebied van wonen zijn betrokken bij het proces van de Visie op Velsen 2025 eind 2010, begin 2011. Er is gesproken hoe het wonen in Velsen er in 2025 uit zou kunnen zien.

Er wordt met de woningcorporaties gesproken over voorkomende problemen als het parkeren. Recent zijn hierover afspraken gemaakt en wordt gedurende een periode van grofweg een jaar gekeken of er een oplossing mogelijk is binnen het vastgestelde beleid en kaders. In het kader van de woonruimteverdeling is de pilot van Velsen en Zuid-Kennemerland geëvalueerd en als een succes betiteld. Na vaststelling van de nieuwe Woonvisie wordt de openstelling van de huurwoningmarkten definitief. Dit geeft uitvoering aan de ambitie van Velsen in de regio en de Visie 2025. Daarnaast wordt met de vier woningcorporaties gezamenlijk het huidige woonruimteverdeelsysteem van Wonen in Velsen tegen het licht gehouden en bezien of het optie- en winkelmodel nog goed bruikbaar is in de verander(en)de tijd. Gelijk met het opstellen van voorliggend document worden de voorbereidingen getroffen voor mogelijk nieuwe prestatieafspraken voor zover dat al mogelijk en wenselijk is.

Met de regiogemeenten uit de IJmond en Zuid-Kennemerland en de provincie Noord-Holland is het Regionaal Actieprogramma 2012-2016 opgesteld. Hierin vindt op regionaal niveau afstemming plaats over diverse woonthema's, zoals het kwalitatief en kwantitatief bouwprogramma, zorg, betaalbaarheid van wonen en duurzaamheid.

1.4 Crisis

Zoals in de inleiding al aangegeven zitten wij in een economisch sombere tijd; de grootste crisis sinds de jaren dertig. Door de economische crisis zijn de overheidstekorten in veel Europese landen sterk opgelopen. Doordat het vertrouwen van de financiële markten in verschillende Europese landen fors afnam zijn diverse landen in de problemen geraakt en is de stabiliteit van de eurozone in gevaar. Door de angst op de internationale kapitaalmarkt houden banken wereldwijd de hand op de knip. De banken verstrekken geen leningen meer aan elkaar en het verkrijgen van kredieten op divers niveau wordt steeds moeizamer.

De Nederlandse woningmarkt wordt sterk beïnvloed door de kredietcrisis. Financieringsvraagstukken van projecten tot individuele woningen leiden tot een discussie over de betaalbaarheid van het wonen in ons land. Dit zorgt voor veel onzekerheden voor de toekomst.

Een ieder zal zich bij het verder lezen van deze Woonvisie afvragen hoe het hoge ambitieniveau dat Velsen nastreeft bereikt kan worden in een tijd zoals hierboven beschreven. Is dit niet te hoog gegrepen in deze crisistijd? Natuurlijk heeft de crisis gevolgen voor de realisatie van deze Woonvisie, maar niet voor de koers die erin is uitgezet. Wel zijn er gevolgen voor de snelheid waarmee de ambities kunnen worden gerealiseerd en voor de vraag hoe dicht wij het baken aan de horizon in 2025 zullen/kunnen naderen.

Deze Woonvisie heeft hoofdzakelijk ambities voor de lange termijn. Neemt niet weg dat er kortetermijnmaatregelen genomen kunnen worden als daar noodzaak toe is om de lokale woningmarkt vlot te trekken. Deze moeten uiteraard wel passen bij de in deze Woonvisie gestelde ambities en koers. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een startersregeling of (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

1.5 Rol gemeente en betrokken partijen

Zoals in de inleiding al gesteld vraagt de uitwerking van de Visie op Velsen 2025 om open vensters, om partnerschap in en met de regio en om bestuurlijke samenwerking. Succesvol beleid is beleid dat in overleg met de verschillende actoren tot stand komt. Realisatie van de Visie zal veelal door andere partijen gerealiseerd worden, waarbij de gemeente de regie zal voeren op het groter geheel

De regierol van de gemeente kan per situatie verschillen. Vraag die je kunt stellen is waar de overheid wel en waar de overheid niet op moet sturen. Velsen kiest ervoor om in de

belangrijke ontwikkelingsgebieden een sterke regierol te vervullen in goede samenwerking met de betrokken partijen aldaar. Er ligt een grote opgave de woningvoorraad en woonomgeving te verbeteren en daar past een stevige regierol voor de overheid. Velsen respecteert de huidige partners maar staat wel open voor inbreng van buitenaf in het nastreven van haar ambities. Een ieder die met actieve en/of vernieuwende aanpak moet de kans krijgen om de gemeente en ook de andere partijen te ondersteunen om iets van de grond te krijgen.

2 Herstructurering en vernieuwing van de huurvoorraad

Belangrijke doelstelling van woonbeleid in algemene zin is het passend huisvesten van de zogenaamde primaire doelgroep, de huishoudens met de laagste inkomens. Deze doelgroep is aangewezen op de zogenaamde kernvoorraad, woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens. Met de introductie van de Europese regelgeving op het gebied van woningtoewijzing door woningcorporaties in 2011 is een inkomensgrens en huurprijs bepaald waarmee de primaire doelgroep opnieuw is gedefinieerd (inkomen € 34.085, huurprijs € 664,66, peil 2012). In het kader van het Regionaal Actie Programma (RAP) wordt onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze grens voor de woningmarkt in de regio.

De woningvoorraad van Velsen is enerzijds zeer divers te noemen als je het over de hele gemeente beziet, anderzijds is de woningvoorraad eenzijdig te noemen als je kijkt naar de kernen met de kernvoorraad (IJmuiden, Velsen-Noord), in welke prijsklasse dit valt en de kwaliteit er van.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe er voor wordt gezorgd dat er voor de primaire doelgroep in aantal en kwaliteit voldoende woningen beschikbaar zijn in Velsen. Daarnaast wordt gekeken naar de huishoudens die met het inkomen net boven de Europese inkomensgrens zitten en mogelijk tussen wal en schip dreigen te vallen door het Europese toewijzingsbeleid.

2.1 Vernieuwing van de huurvoorraad

Stedelijke vernieuwing leidt tot stijging van de woningwaarde en behoud van midden en hogere inkomensgroepen (doorstroming op de lokale woningmarkt). De bereidheid om marktinvesteringen te doen neemt daardoor toe. Velsen, en met name IJmuiden en Velsen-Noord versterken vanuit een fysiek oogpunt is de grootste opgave vanuit deze woonvisie. Met de woningcorporaties wordt reeds gesproken over een stappenplan voor herstructurering in Velsen-Noord.

Het woningaanbod voor de midden- en hoge inkomensgroepen moet groter en gevarieerder worden. Ook binnen de sociale sector moet meer differentiatie komen wat betreft inkomensgroepen en huurprijs. Momenteel valt 40% van het corporatiebezit in de laagste huurklassen (tot € 349), ruim 50% zit daar een klasse boven (€349-€499). Dit betekent dat de hogere huurprijsklasse binnen de sociale sector (€ 500-€699) vrijwel niet aanwezig is in de Velsen woningmarkt.

Als er puur naar het aantal woningen in de kernvoorraad wordt gekeken is deze van ruim voldoende omvang om de primaire doelgroep te huisvesten. De omvang van de kernvoorraad kan dan ook verminderd worden. De primaire doelgroep is echter geen eenheidsworst en dus moet het aanbod van woningen divers zijn. De vernieuwing dient in de sociale sector dan ook vooral als kwalitatieve vervanging van de huidige voorraad en beoogt een betere balans van het aanbod in de sociale sector. Verkoop van bestaande sociale huurwoningen kan hier een rol spelen. Op die manier kan de primaire doelgroep meer keuzevrijheid geboden worden wat betreft woningtype en woonkwaliteit. Hierbij kan ook worden ingezet op mengvormen van huur en koop.

Met de woningcorporaties moeten afspraken worden gemaakt over de minimale omvang van de kernvoorraad en de opbouw daarvan. Op basis hiervan kunnen afspraken worden gemaakt over percentages nieuw te realiseren woningen in de kernvoorraad bij de herstructurering.

Delen van de huidige kernvoorraad zijn kwetsbaar omdat zij niet voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Hierdoor komt de verhuurbaarheid onder druk te staan. Het gaat hier met name over de portieketagewoningen en (te) kleine eengezinswoningen.

Om de goedkope huurvoorraad een belangrijke kwaliteitsimpuls te geven en om het gevaar van tweedeling tussen IJmuiden en de duindorpen te verminderen is en blijft de grootschalige stedelijke vernieuwing in belangrijke delen van IJmuiden de komende tien jaar essentieel. Een combinatie van sloop- en nieuwbouw, een hoog niveau van renovatie, het beter benutten van de bestaande goedkope voorraad en ingrepen in de openbare ruimte moet IJmuiden als aantrekkelijke woonstad verbeteren en de vitaliteit van de stad vergroten. De verouderde voorraad moet duurzamer en levensloopbestendiger worden. Dit geldt tevens voor delen van de kernvoorraad in Velsen-Noord.

Door de herstructurering van de bestaande woningvoorraad te koppelen aan de woningbouwproductie, is het mogelijk om de kwalitatief incurante (goedkope) woningvoorraad te vervangen, een kwalitatieve verbetering van de goedkope voorraad in Velsen te bewerkstelligen en daarbij gelijk ook andere doelstelling uit deze woonvisie te realiseren.

2.2 Gebruik kernvoorraad

Naast de bouw van voldoende kwalitatief goede sociale woningen blijft een efficiënt gebruik van dit deel van de woningvoorraad van belang. Om de lage inkomensgroepen blijvend van voldoende goedkope huisvesting te voorzien, ook bij een lichte krimp van de sociale woningvoorraad in Velsen, is het noodzakelijk om conform Europese regelgeving 90 procent van de vrijkomende sociale woningen toe te wijzen aan de doelgroep.

Ambitie

- De omvang van de kernvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroep die voortvloeit uit de Europese regelgeving.
- Via nieuwbouw en herstructurering wordt de omvang van de kernvoorraad aangepast naar de gewenste behoefte.
- De kernvoorraad wordt divers samengesteld naar woningtype en huurprijs.
- Meer keuzevrijheid binnen de sociale sector zodat doorstroming mogelijk is.
- Meer geschikt aanbod in het middensegment.
- Een groot deel van de verouderde sociale voorraad hebben aangepast aan de veranderende woningbehoefte.

Programma herstructurering

- Opstellen herstructureringsagenda

3 Doelgroepen

Het woonbeleid van de gemeente Velsen heeft zich afgelopen decennia niet ontpopt als specifiek doelgroepenbeleid. Ouderen, jongeren en kwetsbare groepen werden wel genoemd in het beleid, maar er is vooral ingezet op een gedifferentieerd aanbod in de verschillende wijken en kernen van de gemeente om verschillende doelgroepen aan bod te laten komen. Door het bouwen van woningen die nog niet in de wijk/kern aanwezig waren kunnen verschillende doelgroepen wooncarrière maken en doorstromen naar een woning die bij de levensfase past.

In de Visie 2025 profileert Velsen zich nadrukkelijk als groeigemeente als het gaat om de bevolking. Een groot deel van de groei moet komen van kenniswerkers, expats en studenten. IJmuiden moet de regio een aantrekkelijk alternatief bieden voor mensen die stedelijk willen wonen. IJmuiden heeft nog steeds een grote groep vaste inwoners, maar kent daarnaast een steeds van samenstelling wisselende groep expats en studenten. Het is juist deze nieuwe instroom van (internationale) kenniswerkers en studenten die de groei en bloei van IJmuiden als belangrijkste voorzieningencentrum in Velsen mogelijk moeten maken.

De andere kernen zullen grotendeels hun eigen dorps karakter behouden. Aangezien eigenlijk alle voorzieningen in en rond IJmuiden zijn gevestigd, beperken de voorzieningen in de andere kernen zich tot basisvoorzieningen. Door de instroom van nieuwe jonge gezinnen is het leerlingenaantal gegroeid, zodat iedere kern over eigen basisonderwijs beschikt. Door de opleidings- en uitgaansmogelijkheden, de huisvestingsmogelijkheden voor studenten en de vele opleidingsplaatsen bij bedrijven is Velsen ook voor jongeren een aantrekkelijke gemeente geworden. Door de kansen die er voor deze groep op de arbeidsmarkt zijn, blijven ze ook na hun opleiding vaak in Velsen werken.

Voor de oudere inwoners en inwoners die zorg nodig hebben zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Met voldoende aangepaste woningen wordt er naar gestreefd mensen zo lang als mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Bepaalde doelgroepen zijn van belang om de Visie 2025 te realiseren en Velsen levendig en vitaal te houden. Om deze groepen aan Velsen te binden is via nieuwbouw en herstructurering (selectieve) groei van de woningvoorraad nodig. Met de bestaande voorraad kunnen deze doelgroepen onvoldoende worden bediend. Aan deze doelgroepen wordt het komende decennium extra aandacht besteed:

- expats / kenniswerkers
- jongeren/studenten
- jonge gezinnen
- ouderen

Bij ontwikkelingen wordt naar de mogelijkheden voor deze groepen gekeken. Dit betekent uiteraard niet dat de blik van Velsen zich beperkt tot deze doelgroepen, maar zij spelen wel een belangrijke rol bij keuzes die worden gemaakt.

Ambitie

- IJmuiden moet de regio een aantrekkelijk alternatief bieden voor mensen die stedelijk willen wonen.
- Een grotere verscheidenheid aan woningtypen om aan de woonwensen van verschillende doelgroepen tegemoet te komen (juiste persoon in de juiste woningen).
- Vestigingsgemeente voor expats/kenniswerkers en jonge gezinnen.

3.1 Jongeren / studenten

Velsen wil een aantrekkelijke woonstad zijn voor jongeren en studenten. Jongeren brengen vernieuwing, dynamiek en actueel elan in de stad. Afgelopen decennium heeft Velsen te maken gehad met een vertreksaldo onder jongeren. Velsen zal zich moeten beraden hoe zij deze groep kan vasthouden en/of aantrekken.

Het aantrekken van jongeren/studenten kan op directe wijze worden gerealiseerd door speciaal voor deze groep woningen te ontwikkelen of de mogelijkheden in de bestaande voorraad te vergroten. Indirect kan dit door gezinnen met kinderen aan de stad te binden. Alleen het aanbieden van geschikte woonruimte zal niet afdoende zijn om dit type jonge huishoudens te behouden en van buiten naar Velsen te trekken.

Een vertreksaldo onder jongeren is niet heel vreemd voor een stad als Velsen aangezien een positief vestigingssaldo van de leeftijdsgroep 15-24 jaar voornamelijk voorbehouden is aan de onderwijssteden. Het ontbreken van een breed scala van instellingen voor hoger onderwijs maakt dat jongeren wegtrekken naar andere plaatsen. Voor studenten is de aanwezigheid van onderwijsinstellingen een zeer belangrijke vestigingsfactor.

Het woningmarktonderzoek uit 2009 wijst uit dat op gemeentelijk niveau zich geen grote knelpunten voordoen wat betreft de huisvesting van jongeren/starters, al is de keuzevrijheid niet in iedere kern even groot voor deze groep. Met name in IJmuiden en Velsen-Noord zijn voldoende woningen in het goedkope segment die aantrekkelijk kunnen zijn voor jongeren. Gezien de inzet uit de Visie 2025 met verschillende woonmilieus binnen de gemeente (daarover later meer) is het niet noodzakelijk dat in iedere kern woonaanbod is voor jongeren/starters. De woonmogelijkheden voor deze groep zal zich concentreren in IJmuiden. Daar moet een diversiteit aan woningaanbod worden gerealiseerd en zijn de meeste voorzieningen gevestigd. Daarnaast is de stelling dat er voor jongeren/starters voldoende goedkope woningen beschikbaar zijn in huur en koop waardoor bijzondere maatregelen om jongeren/starters te faciliteren niet noodzakelijk zijn. Voorkeur gaat uit naar de reeds genoemde indirecte weg van instroom en/of behoud van jonge gezinnen.

Om Velsen tot een meer aantrekkelijke woonstad voor jongeren en studenten te maken is de aanwezigheid van onderwijsinstellingen van belang. Dit kan natuurlijk ook bij bedrijven plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het werken en leren bij Tata en het internaat van het Maritiem College in IJmuiden.

Programma jongeren

- Onderzoek naar mogelijkheden samenspel jongeren-wonen-onderwijs-bedrijfsleven.

3.2 Jonge gezinnen

Gezinnen zijn belangrijk voor de stad. Zij zijn een belangrijke drager van diverse voorzieningen. Velsen heeft unieke eigenschappen (*selling points*) die beter benut kunnen worden om als woonstad aantrekkelijk te zijn voor deze doelgroep. Denk aan de nabijheid van het Nationaal Park, de kust en de duinen en nabijheid van Haarlem en Amsterdam. Daarnaast richt de Visie 2025 zich op een meer stedelijk IJmuiden waarbij stedelijk wonen nabij voorzieningen ook voor gezinnen interessant kan zijn.

Gezien de kenmerken van Velsen en de doelstelling van de Visie 2025 kunnen we twee categorieën gezinnen onderscheiden:

- gezinnen die zich overwegend richten op groene gebieden;
- gezinnen die zich overwegend richten op stedelijke gebieden.

Voor gezinnen die in een groen woonmilieu willen wonen hebben Santpoort, Driehuis, Velsbroek, Velsen-Noord en Velsen-Zuid een voldoende divers aanbod aan grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningen zijn echter niet vrij beschikbaar en worden, gezien de bevolkingsopbouw van de dorpen en verdergaande vergrijzing van de bevolking, mogelijk bewoond door de oudere huishoudens (*empty nesters*: huishoudens waarvan de kinderen zijn opgegroeid en het ouderlijk huis hebben verlaten). Om de eengezinswoningen in de dorpen op relatief korte termijn te kunnen benutten voor (instroom van) jonge gezinnen moet ingezet worden op doorstroming van de zittende bewoners. Hierdoor kan er een verkleuring van deze kernen plaatsvinden. Als deze doorstroming een doelstelling voor de lange termijn is, dan kan, met het ouder worden van de bevolking, er voor worden gekozen om de verkleuring van de dorpen langs natuurlijke weg te laten plaatsvinden.

Gezinnen die een meer stedelijk woonmilieu zoeken kunnen op dit moment terecht in IJmuiden. In Zee- en Duinwijk en Oud IJmuiden zijn dan aantrekkelijke woonmilieus. Voor gezinnen die stedelijk willen wonen en minder waarde hechten aan een (klassieke) tuin moet bij de ontwikkeling van IJmuiden bezien worden of hier aan tegemoet kan worden gekomen.

Programma gezinnen

- Marketing en promotie van woonstad Velsen, waarbij doelgroepen worden gekoppeld aan verschillende woonmilieus.
- Toewijzingsbeleid op gezinnen voeren ten aanzien van woonruimteverdeling van huurwoningen.
- Onderzoek naar locaties voor realisatie van grondgebonden woningen voor gezinnen aantrekkelijke plekken.
- Onderzoek/experiment woonvorm voor gezinnen die stedelijk willen wonen en minder waarde hechten aan een (klassieke) tuin.

3.3 Expats / kenniswerkers

Aan expats/kenniswerkers wordt in de Visie 2025 een belangrijke rol toegekend, zij moeten zorgen voor de groei en bloei van IJmuiden. Dit is een nieuwe doelgroep voor Velsen waardoor er nog weinig bekend is over de lokale situatie. In de beeldvorming gaan de gedachten hierbij snel uit naar hoog opgeleiden met goedbetaalde functies. De praktijk zal naar verwachting uitwijzen dat bij deze groep de diversiteit weinig verschilt van gangbare bevolking. Niet alle werknemers van (internationale) bedrijven kunnen immers rekenen op topinkomens en topposities.

Voor expats/kenniswerkers uit de midden- en hogere inkomensklasse zijn naast het werk waarvoor zij naar Nederland komen naar verwachting ook andere vestigingsfactoren van belang bij het kiezen van de verblijfplaats. Voor expats in gezinsverband (met kinderen) kan gedacht worden aan de nabijheid van internationale scholen. Naar verwachting zoeken deze expats qua woonruimte naar eengezinswoningen.

Alleenstaande expats of tweepersoonshuishoudens zullen naar verwachting meer waarde hechten aan diverse voorzieningen in de nabijheid van het werk (cultuur, horeca, vermaak). Naar verwachting zoeken deze expats naar appartementen in stedelijke gebieden.

Of Velsen momenteel aantrekkelijk is voor deze groep internationale werkers is een vraag die niet eenvoudig te beantwoorden is. Over de vraag naar woonruimte voor deze groep in Velsen is niets bekend. Of Velsen de juiste vestigingsfactoren bevat, voor zowel expats met werk in de gemeente als expats met werk elders in de regio, evenmin. De concurrentie in de metropoolregio voor deze groep is groot.

Expats/kenniswerkers is een nieuwe doelgroep voor Velsen en de verwachting is niet dat dit op korte termijn een grote vlucht neemt. Er moet onderzoek gedaan worden zodat de juiste acties ondernomen kunnen worden.

Programma expats/kenniswerkers

- Met betrokken partijen uit bedrijfsleven en woningbemiddeling de woonwensen en woonkansen van expats in Velsen onderzoeken.
- De huisvesting van expats en kenniswerkers (regionaal) organiseren.

3.4 Ouderen

Velsen is iets meer vergrijsd dan het landelijk en provinciaal gemiddelde en de verwachting is dat deze vergrijzing zich komende jaren voortzet, zo blijkt onder andere uit het onderzoeksrapport *Geschied wonen in Velsen (2011)*. Het aandeel 65-plussers zal nog fors toenemen richting 2040 is de prognose. De vergrijzing is in Santpoort, Driehuis en Velsen-Zuid al duidelijk zichtbaar in de statistieken. De vraag voor senioren geschikte woningen overstijgt het aanbod en er zijn beperkte bouwmogelijkheden in de kernen. De mindere kwaliteit van het goedkopere deel van de woningvoorraad is voor ouderen een probleem aan het worden. Eenzijdige woningvoorraad uit wederopbouwperiode is niet levensloopgeschikt.

De Visie 2025 gaat er van uit dat ouderen langer zelfstandig wonen en de huisvesting van deze groep regionaal is geregeld. Dit betekent dat de aantrekkelijke woningen voor bijvoorbeeld gezinnen in deze kernen die nu bezet zijn dat ook nog enige tijd blijven. Deze bewoners zullen kritisch zijn in de woonmarkt als het gaat om verhuizing.

Vaker dan voorheen wonen mensen met een beperking en ouderen zelfstandig. Het aantal alleenwonenden zal sterk toenemen. Het verhuizen naar een instelling wordt zo lang mogelijk uitgesteld. Dit leidt tot een toenemende vraag naar hulp en ondersteuning in de thuissituatie. Dit is meestal een bewuste keuze. De extramuralisering van de zorg speelt hierin ook een rol. Geschikte woningen, ondersteuning en zorg aan huis en toegankelijke wijken zijn belangrijke voorwaarden.

Inwoners, met een - verhoogde kans op een - beperking, zoals ouderen, hebben baat bij een aanbod van levensloopgeschikte woningen, waar zij naar toe kunnen verhuizen, wanneer de eigen woning niet langer voldoet. Door het investeren in levensloopgeschikte woningen nu, zijn op een later moment minder individuele woningaanpassingen nodig. Ten aanzien van de huisvesting van ouderen kan gekozen worden om het woningbouwprogramma in de dorpskernen af te stemmen op behoefte senioren/ouderen met als doel om lokale doorstroming te bevorderen. Alternatief is om dit niet te doen en de verkleuring van de kernen op natuurlijk wijze te laten verlopen.

Daarnaast kan bij de ontwikkeling van IJmuiden levensloopgeschikte appartementen gerealiseerd worden die, gezien de ligging nabij (toekomstige) voorzieningen, interessant kunnen zijn voor ouderen. In combinatie met het een optimale spreiding van de welzijnsaccommodaties over de gemeente kan IJmuiden een zeer aantrekkelijke vestigingsplaats worden voor ouderen uit de kernen. In de huidige Velsense situatie heeft deze verhuisbeweging niet de voorkeur van deze groep.

Programma ouderen

- Woningbouwprogramma in de dorpskernen afstemmen op behoefte ouderen
- Realisatie van levensloopgeschikte woningen nabij voorzieningen in IJmuiden.
- Toewijzingsbeleid op doelgroepen voeren ten aanzien van woonruimteverdeling van huurwoningen.

- Regionale afstemming zoeken met betrekking tot de woningvoorraad geschikt voor ouderen.
- Onderzoek in regioverband naar de vraag en aanbod van woningen voor specifieke groepen.
- Onderzoek naar woonservicegebieden rond accommodaties.

4 Woningvoorraad

In het vorige hoofdstuk zijn we ingegaan op de groepen die Velsen als woonstad aan zich wil binden, in dit hoofdstuk beschrijven we de kwaliteiten die noodzakelijk zijn om deze groepen aan te trekken. Hoe maken we van Velsen die sterke woonstad die aantrekkelijk is voor deze groepen stedelingen?

Daarbij beginnen we natuurlijk niet vanuit een nulsituatie. Velsen is centraal gelegen tussen de eigen regio IJmond en de regio Zuid-Kennemerland. Met een unieke ligging, een prima infrastructuur en voorzieningen, heeft de gemeente inwoners en bedrijven veel te bieden. Velsen geldt als een veelzijdige gemeente waar het uitstekend wonen, werken en recreëren is. IJmuiden aan Zee behoort tot de top 10 van de Nederlandse badplaatsen en Spaarnwoude geldt als een van 's lands populairste natuur- en recreatiegebieden. De Stadsfoto Velsen 2010 spreekt wel van het gevaar van tweedeling tussen IJmuiden en de duindorpen. Het beeld van IJmuiden is meer vis, staal en hoogovens dan wonen. De afzonderlijke kernen met de eigen positieve en/of negatieve kenmerken zijn meer bekend dan de eenheid Velsen.

De belangrijkste ruimtevraag voor de gemeente Velsen ligt op het gebied van wonen. Om aan de huidige en toekomstige woningvraag te voldoen moet de samenstelling van de voorraad worden gewijzigd en moet het aanbod worden uitgebreid. Vooral in IJmuiden waar de woningvoorraad wordt gekenmerkt door eenzijdigheid en veel huurwoningen van dezelfde prijs en type. Er zijn te veel goedkope portieketagewoningen. Ook de goedkope koop is omvangrijk. Velsen heeft in de regio geen naam als woonstad, IJmuiden wordt geassocieerd met vis, staal en het strand en niet zozeer met wonen. Anderzijds hebben de duindorpen relatief veel ruime grondgebonden woningen in het middeldure en dure segment.

Om Velsen als aantrekkelijke woonstad te kunnen etaleren zoals in de Visie 2025 gesteld zal de vernieuwing van met name IJmuiden stevig ter hand genomen moeten worden en zal Velsen zich meer met haar (bestaande) kwaliteiten moeten profileren. Velsen moet in IJmuiden de kwalitatief mindere woningvoorraad vernieuwen en daarbij gelijk meer verstedelijken en de woonomgeving versterken.

De woningmarkt verandert langzaam van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt. Deze verandering en de ambitie van Velsen 2025 vraagt om kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit. Velsen moet zich kunnen profileren, zowel qua stedenbouwkundige verschijningsvorm als qua woonsfeer. Velsen moet zich de komende jaren hoofdzakelijk richten op het stedelijk wonen in stedelijke woonmilieus voor de genoemde stedelijk georiënteerde huishoudens. Dit betekent intensiveren (hoogbouw, hogere dichtheden) en optimaliseren van stedelijke woningtypes en woonmilieus in Velsen en versterking van het reeds aanwezige gewilde woonmilieu in de dorpen. Voor IJmuiden wordt dan ook gekozen voor:

- geconcentreerde centrumstad met stedelijke dichtheden;
- grote verscheidenheid in woonmilieus en dichtheden;
- grote verscheidenheid in woonsferen tussen de verschillende wijken;
- hoogwaardige openbare ruimte.

Ambitie

- Een grotere variatie aan stedelijk verdichte woonmilieus heeft met daarin verschillende stedelijke woonsferen, die aansluiten op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens.
- Bekendheid in de MRA als aantrekkelijke woonstad.
- Een stad waarin de voorzieningen passen bij de (nieuwe) woonmilieus en woonsferen.

- Een stad met hoogwaardige en functionele openbare ruimte, met daarin een accent op groenkwaliteit.
- Een grotere verscheidenheid aan woningtypes tussen grondgebonden woningen en appartementen en aan eigendomsvormen.

4.1 Woonmilieus

In Velsen kun je op dit moment grofweg drie woonmilieus onderscheiden, namelijk centrum-stedelijk en groenstedelijk in IJmuiden en Velsersbroek en landelijk/dorps in de andere dorpskernen.

Een centrum-stedelijk woonmilieu wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van (stedelijke) voorzieningen, werkgelegenheid, zakelijke diensten, dichtheid. Gebieden die vooral als woongebied zijn aan te merken en een lagere dichtheid hebben kunnen als groen-stedelijk worden getypeerd. Gebieden met een lage dichtheid en relatief weinig voorzieningen vallen onder het woonmilieu landelijk/dorps.

De Visie 2025 zet in op het versterken van deze woonmilieus. Om meer differentiatie in het woningaanbod te krijgen en de markt goed te bedienen, moet het woningbouwprogramma een mix zijn van de verschillende typen woonmilieus. De prioriteit ligt bij de milieus die het meest moeten veranderen willen zij aantrekkelijk zijn en blijven. In de ene wijk of kern zal meer moeten veranderen dan bij de andere.

Het woonmilieu in het centrumgebied van IJmuiden is op de maat van Velsen stedelijk te noemen. De kwaliteit van het wonen en de winkelvoorzieningen laat echter veel te wensen over. In het centrumgebied van IJmuiden, inclusief het entreegebied, zijn een aantal leefbaarheidsproblemen ontstaan op het gebied van wonen, winkelen en verkeer die aangepakt moeten worden. Planvorming voor vernieuwing van dit gebied wordt al geruime tijd over gesproken.

Nieuwbouw in stedelijke woonmilieus betreft voor een groot deel een vervangingsvraag: woningen onttrekken van lage kwaliteit en woningen toevoegen van een hogere kwaliteit. Toevoegen van variatie, kwantiteit en kwaliteit via transformatie en vernieuwing (herstructurering) is voor dit deel van IJmuiden dus dé opgave. De koers is helder: het realiseren van een centrum-stedelijk woonmilieu gericht op het aantrekken van de stedelingen door het toevoegen van kwaliteit.

Een bijzonder stedelijk woonmilieu moet worden ontwikkeld aan de kust. Met Oud-IJmuiden en de Kustvisie kan Velsen en IJmuiden zich onderscheiden in de Metropoolregio.

In het groenstedelijke en landelijk/dorpse woonmilieu ligt de nadruk op het ‘afroeden’ van de kernen. Het gaat dan om invullen van bouwlocaties naar het dorpse karakter, niet over grootschalige uitbreiding van de kernen.

4.2 Stadswoningen en appartementen

Het binnenstedelijk bouwen in IJmuiden betekent een keuze voor stedelijke woningtypes. Variëteit daarin staat voorop. Dit betekent minder traditionele woningen bouwen in hoge dichtheden met behoud van uitstraling en (stedelijke) allure. Het betekent ook appartementen in meer variëteit bouwen en vooral woningen die de wederopbouwperiode definitief achter zich laten. Grondgebonden stadswoningen kenmerken zich door hun compacte bouw, een relatief kleine privé buitenruimte of een gezamenlijke semi-openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte is essentieel.

Naarmate de tijd verstrijkt, veranderen de eisen die men aan een woning stelt. Met nieuwbouw kun je eenvoudig aan de heersende vraag tegemoet komen. Hierbij is wel

belangrijk dat niet wordt gebouwd naar de waan van de dag. Als het economisch tegen zit lijken kleine woningen niet aan te slepen en worden ze ook bij bosjes aangeboden door ontwikkelende partijen. Om kwaliteit en variëteit te kunnen bieden zijn dit soort woningen best mogelijk, echter in beperkte mate. In het verlengde van de Woonvisie 2015 zal er een gemiddelde oppervlakte eis worden vastgesteld en het label Woonkeur van toepassing verklaard.

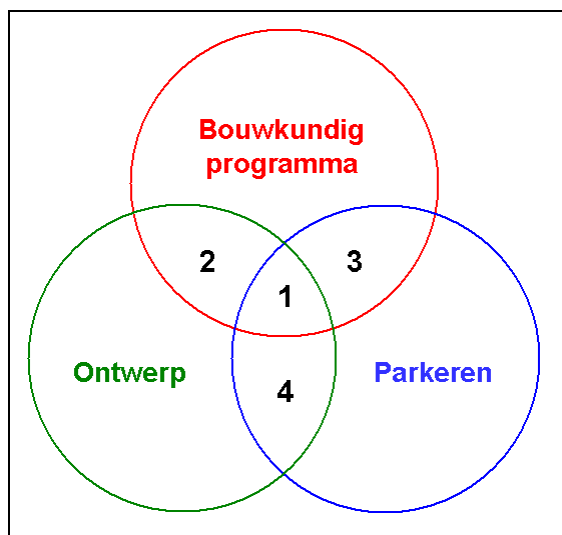
4.3 Woonomgeving

De totale woonbeleving raakt natuurlijk ook aan thema's als economie (werk), duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, cultuur, recreatie, zorg, veiligheid en sociaal beheer. Het totaalbeeld bepaalt uiteindelijk de woonsfeer van een bepaald gebied in de stad. Ontmoetingsplekken, zowel in de openbare ruimte als in de sfeer van voorzieningen (buurthuis, winkelcentrum, sportcentrum, etc.) zijn hierbij belangrijk.

Verkeer en parkeren

Een belangrijk aandachtspunt in de openbare ruimte bestaat uit parkeren en verkeerssituaties. Goede oplossingen voor parkeren vormen een belangrijke voorwaarde, willen mensen kiezen voor stedelijk wonen.

Ontwikkelende partijen geven aan dat gebouwde parkeeroplossingen veelal zwaar drukken op de exploitatie van een bouwplan. In een stedelijk woonmilieu wordt al snel gedacht aan gebouwd parkeren. Samen met de woningcorporaties wordt komende periode bij de herstructureringslocaties gezien hoe gekomen kan worden tot een gedragen en haalbaar plan (met name voor sociale woningbouw; aangezien sociale huren aan een maximum zijn gebonden zien de wooncorporaties geen mogelijkheid meer om een investering in een relatief dure vorm van ondergronds parkeren terug te verdienen) door met open vizier te kijken naar het bouwkundig programma, het ontwerp, financiën en het parkeren. Op basis van deze ervaring wordt opnieuw naar het parkeren gekeken.



In het bovenstaand schema wordt duidelijk gemaakt hoe de drie 'ruimtelijke' kaders zich tot elkaar verhouden en welke spanning dit met zich mee kan brengen. Alle drie de kaders hebben direct invloed op de beschikbare fysieke ruimte en de financiële haalbaarheid van een nieuwbouwproject. Om tot een ideale situatie te komen moet derhalve een financieel-ruimtelijke puzzel worden opgelost.

5 Regio

Zoals al eerder in dit document aangegeven is Velsen centraal gelegen tussen de eigen regio IJmond en de regio Zuid-Kennemerland. Met een unieke ligging, een prima infrastructuur en voorzieningen, heeft de gemeente inwoners en bedrijven veel te bieden. Daarnaast maakt Velsen deel uit van het bestuursnetwerk Metropoolregio Amsterdam (MRA).

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt gezien als trekker van de Nederlandse economie en is voor behoud en versterking van de internationale concurrentiepositie van groot belang. De ontwikkeling van de metropoolregio is gericht op het creëren van een hoogwaardig, divers en duurzaam leef- en woonmilieu, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en verblijven. Eén van de remmende factor op de internationale concurrentiekracht van de regio is de woningmarkt die op slot zit.

Vanuit economisch perspectief van de Metropoolregio is het van belang aantrekkelijke en diverse woonmilieus te bieden. Uit een raming van het ministerie van VROM van de verdeling van de kwalitatieve woonbehoefte in de MRA blijkt dat verreweg de grootste vraag uitgaat naar groenstedelijke en centrumstedelijke milieus.

De bestaande eigenschappen van Velsen en doelstelling vanuit de Visie 2025 sluiten aan bij deze vraag (zie hoofdstuk 2 en 3). Velsen zal zich een positie binnen de MRA-regio moeten verwerven als aantrekkelijke woonstad met verschillende woonmilieus. Op die manier kan Velsen huishoudens van buiten naar Velsen trekken en kan Velsen groeien. De concurrentie op dit vlak in de metropoolregio is logischerwijs groot.

In haar MRA-manifest geeft de Velsense gemeenteraad aan dat Velsen zijn woningmarkt moet verruimen tot buiten de IJmond. In 2009 is een eerste stap gezet en hebben Velsen en de regio Zuid-Kennemerland bij wijze van proef de huurwoningmarkten voor elkaars woningzoekenden opengesteld. Dit is succesvol verlopen. Na het definitief worden van deze openstelling kan verdere openstelling richting de MRA worden onderzocht.

Wellicht wordt dit onderzoek ingehaald door wetgeving vanuit Den Haag. Er wordt door de rijksoverheid al lang gesproken over de herziening van de Huisvestingswet. In het laatste voorstel verdwijnen in principe de regionale bindingseis en is er vrij woonverkeer mogelijk. Gemeenten kunnen nog wel bindingseisen stellen indien er geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden zijn om woningen voor de eigen natuurlijke bevolkingsaanwas te bouwen. Wanneer de nieuwe Huisvestingswet wordt verwacht is na de val van het kabinet Rutte onbekend.

Ambitie

- Bekendheid in de MRA als aantrekkelijke woonstad.
- Vrij woonverkeer binnen de MRA.
- Marketing en promotie van woonstad Velsen

Programma regio

- Openstellen woningmarkt huurwoningen met Zuid-Kennemerland.
- Onderzoek naar verdere openstelling richting MRA in regioverband.

5.1 Regionaal Actie Programma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015

Provinciale Staten hebben in september 2010 de 'Provinciale Woonvisie 2010-2020; Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Daarin staat de doelstelling van de provincie dat al

haar inwoners in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren wil de provincie bestuurlijke afspraken maken met de regio's: de zogenoemde 'Regionale Actieprogramma's' (RAP's). Zuid-Kennemerland en IJmond worden hierbij als één regio beschouwd.

De thema's die in het RAP zijn opgenomen en waar afspraken over worden gemaakt, zoals het bouwprogramma, duurzaamheid, herstructurering, doelgroepen en zorg, komen in de lokale woonvisie terug. Prioriteit is gelegd bij het onderzoek naar de 33.000 inkomensgroep en de regionale woonruimteverdeling. Dit komt eveneens terug in deze woonvisie.

In het kader van de provinciale woonvisie en de RAP's heeft de provincie een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte voor de periode 2011 tot en met 2020. Voor de totale regio is een behoefte berekend van 7.800 woningen (netto uitbreiding). Hiertoe zouden ruim 13.500 woningen gebouwd moeten worden (bruto). Voor Velsen is berekend dat er behoefte is aan ruim 2.700 woningen (bruto), ruim 1.200 tot en met 2015 en zo'n 1.500 in 2016-2020.

Velsen heeft tal van woningbouwplannen. Een deel is als hard aan te merken, concreet, het merendeel is zacht en zijn nog slechts plannen/ideeën op papier of betreffen zeer langlopende processen met onzekere uitkomst. Daarnaast speelt de Kredietcrisis een grote rol. Plannen die als hard konden worden aangemerkt zijn nu niet meer haalbaar en onzeker.

Velsen lijkt voldoende harde plannen te hebben om invulling te geven aan de door de provincie berekende behoefte tot en met 2015. Op papier zijn er ook voldoende plannen om invulling te geven aan de behoefte voor de periode er na. Deze inschatting is echter allerminst zeker omdat de gevolgen en de duur van de Kredietcrisis onbekend zijn en verdichting van het bestaand bebouwd gebied niet altijd op maatschappelijk draagvlak kan rekenen (hetgeen gevolgen kan hebben voor planvorming). In de lokale structuurvisie moet worden bezien in hoeverre Velsen kan voorzien in de berekende behoefte.

6 Zorg

Het uitgangspunt van deze Woonvisie is dat Velsen niet alleen een sterke en vernieuwende stad is, maar ook een ‘zorgzame stad’. Een stad met extra aandacht voor de huisvesting van mensen voor wie het meedoen in de samenleving door hun fysieke en/of psychische gesteldheid wordt geremd en bij wie extra aandacht voor wonen kan bijdragen aan hun zelfredzaamheid.

De afstemming tussen wonen, welzijn en zorg vraagt om bijzondere aandacht. Dit is het gevolg van het toenemend aantal senioren, een verwachte afname in het thuis verzorgen door mantelzorgers en de extramuralisering van verzorgingshuizen. Ook wanneer zorgvragers niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen, wil een deel toch in een kleinschalige en vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Wij hebben de ambitie om vanuit het wonen de juiste woonproducten op de juiste plaats te leveren, zodanig dat voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen gegarandeerd zijn.

De integrale invulling van de aspecten wonen, welzijn en zorg kan invulling krijgen in de vorm van woonservicegebieden. Wij zullen hierbij de regierol nemen en samen met de betrokken partijen komen tot een optimale invulling van nader te benoemen woonservicegebieden.

Ambitie

- Voldoende kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen.

Programma zorg

- Onderzoek in regioverband naar de vraag en aanbod van woningen voor specifieke groepen.

7 Duurzaamheid

Naast het aantrekken van stedelingen, binnenstedelijk bouwen en het toevoegen van meer kwaliteit en diversiteit in woonmilieus, is duurzaamheid een belangrijk thema voor het hedendaagse woonbeleid. Energieslurpende woningen passen niet bij een steeds sneller stijgende energieprijis. Verwacht wordt dat nog voor 2020 de energiekosten het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Vanuit milieuoverwegingen, maar ook uit een oogpunt van betaalbaarheid is aandacht voor de duurzame stad van belang.

In het klimaatprogramma 2010-2020 'Velsen, stad van de zon, zee en wind' beschrijft de gemeente haar ambities en doelstellingen op het gebied van energiebesparing en duurzame energie teneinde de uitstoot van CO₂ te reduceren. Het Klimaatprogramma streeft te komen tot een zodanige kwaliteitsverbetering dat alle woningen van de woningcorporaties in Velsen tenminste label B (gemiddeld) hebben in 2020.

Particuliere eigenaren van woningen worden gestimuleerd te investeren in de kwaliteit van hun woning door energiebesparende maatregelen te treffen, daarbij geholpen door de gemeente en marktpartijen.

De gemeenten in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland hebben ambities met elkaar uitgesproken op het gebied van duurzaam bouwen. De gemeenten zullen bouwaanvragen toetsen aan duurzaam bouwen eisen, zoals opgenomen in de GPR Gebouw als het één woning betreft en zo mogelijk de GPR Stedenbouw als het een plan voor meer dan 20 woningen betreft. De plannen moeten minimaal een 7,0 scoren en de ambitie van de gemeenten is een 8,0.

Ambitie

- Alle woningen van de woningcorporaties in Velsen tenminste energielabel B (gemiddeld) in 2020.
- Een CO₂-reductie van 30% in de bestaande particuliere woningvoorraad in 2020 en verbetering van het binnenklimaat en comfort van de woningen.
- Bouwplannen moeten minimaal een 7,0 scoren en de ambitie van de gemeenten is een 8,0.

8 Ambities op een rij

Herstructurering en vernieuwing van de voorraad

- De omvang van de kernvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroep die voortvloeit uit de Europese regelgeving.
- Via nieuwbouw en herstructurering wordt de omvang van de kernvoorraad aangepast naar de gewenste behoefte.
- De kernvoorraad wordt divers samengesteld naar woningtype en huurprijs.
- Meer keuzevrijheid binnen de sociale sector zodat doorstroming mogelijk is.
- Meer geschikt aanbod in het middensegment.
- Een groot deel van de verouderde sociale voorraad hebben aangepast aan de veranderende woningbehoefte.

Doelgroepen

- IJmuiden moet de regio een aantrekkelijk alternatief bieden voor mensen die stedelijk willen wonen.
- Een grotere verscheidenheid aan woningtypen om aan de woonwensen van verschillende doelgroepen tegemoet te komen.
- Vestigingsgemeente voor expats/kenniswerkers en jonge gezinnen.

Woningvoorraad

- Een grotere variatie aan stedelijk verdichte woonmilieus heeft met daarin verschillende stedelijke woonsferen, die aansluiten op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens.
- Bekendheid in de MRA is als aantrekkelijke woonstad.
- Een stad waarin de voorzieningen passen bij de (nieuwe) woonmilieus en woonsferen.
- Een stad met hoogwaardige en functionele openbare ruimte, met daarin een accent op groenkwaliteit.
- Een grotere verscheidenheid aan woningtypes tussen grondgebonden woningen en appartementen en aan eigendomsvormen.

Regio

- Bekendheid in de MRA als aantrekkelijke woonstad.
- Vrij woonverkeer binnen de MRA.
- Marketing en promotie van woonstad Velsen.

Zorg

- Voldoende kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen.

Duurzaamheid

- Alle woningen van de woningcorporaties in Velsen tenminste energielabel B (gemiddeld) in 2020.
- Een CO₂-reductie van 30% in de bestaande particuliere woningvoorraad in 2020 en verbetering van het binnenklimaat en comfort van de woningen.
- Bouwplannen moeten minimaal een 7,0 scoren en de ambitie van de gemeenten is een 8,0.