



Raadsvoorstel

Onderwerp: Wijziging Woonvisie 2025 - woonprogramma bij uitbreidingslocaties

Datum collegevergadering	20 juni 2017	Ambtenaar	B. de Groot
Registratienummer	Rs17.00527	Telefoon	0255 567443
Portefeuillehouder(s)	F. Bal	E-mailadres	bgroot@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De Woonvisie 2025 te wijzigen op het gewenste woonprogramma bij uitbreidingslocaties conform de bijlage 'Wijziging Woonvisie 2025 - woonprogramma bij uitbreidingslocaties'.

Samenvatting

De gemeente wijzigt de Woonvisie 2025 op het gewenste woonprogramma bij nieuwbouw in de verschillende kernen van de gemeente. In Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Velsbroek en Santpoort-Zuid wordt meer nadruk gelegd op sociale huurwoningen en in IJmuiden en Velsen-Noord meer op koop- en markthuurwoningen. Hiermee wordt ingezet op meer spreiding van de sociale huurwoningvoorraad over de gemeente en meer markt-/middensegmenthuurwoningen voor woningzoekenden die niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Inleiding

Bij de huisvesting van statushouders in Velsen is er een maatschappelijke discussie ontstaan over de spreiding van doelgroepen over de gemeente. Er wordt zoveel als mogelijk gestreefd naar spreiding over de verschillende kernen. Momenteel wordt dit gedaan via de bestaande voorraad sociale huurwoningen. De verdeling van de bestaande sociale huurwoningen over de verschillende kernen is echter niet gelijk. Het merendeel is gelegen in IJmuiden en Velsen-Noord. Via locaties waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd (hierna 'uitbreidingslocaties') kunnen er in de andere dorpskernen (Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Velsbroek en Santpoort-Zuid; hierna 'de dorpskernen') sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Hiervoor is een wijziging van de Woonvisie 2025 nodig omdat die niet voorziet in een toename van het aantal sociale huurwoningen. Bij recente locatieontwikkelingen in de dorpskernen is ook gebleken dat het niet eenvoudig is om (evengoed) sociale huurwoningen gerealiseerd te krijgen omdat hier niet vanaf het eerste moment op is ingezet. Bijvoorbeeld bij Velsduin en Handgraaf. Voorgesteld wordt om bij onderhandeling over uitbreidingslocaties met initiatiefnemers in te zetten op het volgende woonprogramma:

	Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Velsbroek	IJmuiden, Velsen-Noord
Huur	-	-
tot EU-grens (sociaal)	30%	10%
boven EU-grens (markt)	-	40%

GEMEENTE VELSEN

Koop	-	50%
goedkoop	-	⏏
middelduur	-	⏏⏏
duur	-	⏏
Keuze of mix koop/markthuur	70%	-

⏏ = zwaartepunt

- = niet van toepassing



Rekenkundig zijn er ruim voldoende sociale huurwoningen in de gemeente in verhouding tot de doelgroep waarvoor deze wettelijk is bedoeld. Het percentage gevraagde sociale huurwoningen in het woonprogramma bij uitbreidingslocaties is nu dan ook minimaal. Uitbreidingslocaties in de dorpskernen zijn vaak klein in omvang. Hierdoor is het aantal sociale huurwoningen waar vanuit de gemeente op basis van de Woonvisie 2025 op wordt ingezet minimaal/verwaarloosbaar (veelal afgerond niet meer dan één woning). Met de voorgestelde wijziging van de Woonvisie wordt de inzet van de gemeente bij onderhandeling voor het aandeel sociale huurwoningen in het woonprogramma bij uitbreidingslocaties in de dorpskernen vergroot. In IJmuiden en Velsen-Noord wordt meer nadruk gelegd op het markthuur-/middensegment. Deze ontbreekt namelijk in de woningvoorraad en de vraag is toegenomen sinds de invoering van het passend toewijzen voor woningcorporaties. Hierdoor komen inkomensgroepen boven € 36.165 niet/nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bij herstructurering (sloop/nieuwbouw) van huurwoningen is de situatie anders omdat dit bezit betreft van een woningcorporatie. Die is vanuit de kerntaak altijd voornemens sociale huurwoningen terug te bouwen, al dan niet in combinatie met andere woningtypen. Vanuit de Woonvisie 2025 wordt daarbij ingezet op vervanging en differentiatie.

Beoogd doel en effect van het besluit

Meer spreiding van sociale huurwoningen over de verschillende kernen waardoor er een meer gevarieerd woonmilieu ontstaat in alle kernen. Hierdoor kunnen verschillende doelgroepen door de hele gemeente gehuisvest kunnen worden. En er ontstaat meer aandeel markthuurwoningen in vooral IJmuiden en Velsen-Noord.

Argumenten

De verdeling van de bestaande sociale huurwoningen over de verschillende kernen is niet gelijk. 80% van de sociale voorraad ligt in IJmuiden en Velsen-Noord (50-55% van de woningvoorraad in deze kernen). Het aandeel sociale huurvoorraad in de andere kernen is lager: Velsen-Zuid/Driehuis 4% van de woningvoorraad, Santpoort-Noord 14%, Velsbroek 23% en Santpoort-Zuid 27%. Door via uitbreidingslocaties sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in de dorpskernen toe te voegen zijn er meer huisvestingsmogelijkheden voor regulier woningzoekenden en verschillende doelgroepen. De differentiatie in de woningvoorraad in dorpskernen neemt hiermee (op papier) toe.

De feitelijke toevoeging van sociale huurwoningen in de dorpskernen zal beperkt zijn. In de Structuurvisie is een zeer beperkt aantal uitbreidingslocaties in de dorpskernen benoemd. Het aantal onvoorziene uitbreidingslocaties is eveneens beperkt. Dit betreffen veelal locaties met een beperkt woonprogramma waardoor verhoudingsgewijs ook het aantal sociale huurwoningen beperkt zal zijn. Daarnaast is er altijd de vraag of het bij een beperkt woonprogramma financieel haalbaar is om sociale huur te realiseren (zie Risico's).

Aanleiding voor dit voorstel is onder andere de maatschappelijke discussie over de spreiding van statushouders over de gemeente. De taakstelling voor huisvesting van deze groep neemt af en is al aanzienlijk minder dan in 2015/2016 toen er sprake was van een verhoogde instroom van vluchtelingen (115/170 statushouders in 2015/2016, 90 statushouders in 2017) Er wordt niet

GEMEENTE VELSEN

specifiek gebouwd voor statushouders maar ook voor andere woningzoekenden. Nieuwbouw in de dorpskernen is dan ook geen garantie voor spreiding van statushouders. Het biedt wel meer mogelijkheden voor spreiding. In dit kader vragen wij in de Woonagenda 2018-2025 aan de corporaties ontwikkelingsmogelijkheden in de dorpskernen te benutten voor realisatie van sociale huurwoningen. Het is echter wel zo dat de investerings- en ontwikkelcapaciteit van de corporaties niet onbeperkt is en zij keuzes moeten maken. De (vernieuwings)opgave in de sociale huursector ligt hoofdzakelijk in IJmuiden. Daarnaast is bij recente ontwikkelingen van uitbreidingslocaties gebleken dat de interesse van een woningcorporatie niet altijd leidt tot realisatie van sociale huurwoningen. Met de huidige Woonvisie is er geen basis voor sociale huur in het woonprogramma en de financiële haalbaarheid kan onder druk komen te staan.



Rekenkundig zijn er in Velsen ruim voldoende sociale huurwoningen in verhouding tot de doelgroep waarvoor deze wettelijk is bedoeld (met een inkomen tot € 36.135). Achtereenvolgende woningmarktonderzoeken wijzen dit uit. In de Woonvisie wordt dan ook ingezet op het verminderen van de sociale voorraad. Deels gebeurt dit doordat de woningcorporaties een beperkt deel van hun bezit buiten de sociale huur verhuren (markthuur; niet-DAEB). Het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de dorpskernen past niet in dit beleid. Vandaar dat ook het gewenste woonprogramma op uitbreidingslocaties in IJmuiden en Velsen-Noord wordt gewijzigd. Hierbij wordt er meer ingezet op markthuur en koop, dan sociale huur. Door diverse wetswijzigingen afgelopen jaren (na vaststelling van de Woonvisie) en gewijzigde regelgeving voor corporaties op het gebied van woningtoewijzing (passend toewijzen), is er meer aandacht voor en vraag naar het markthuursegment. Het aanbod hiervan in Velsen is zeer beperkt.

Met de gemeenten in IJmond en Zuid-Kennemerland is in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 afgesproken de voorraad sociale huurwoningen in de regio niet te laten krimpen. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de voorraad en kan geen aanspraak maken op overschotten in een andere gemeente.

Het mengen/differentiëren van wijken is landelijk voer voor discussie. Lange tijd is er landelijk beleidsmatig ingezet op het toevoegen van koopwoningen aan wijken/buurtten met relatief veel sociale huurwoningen om de sociaaleconomische positie van een buurt/wijk te verstevigen. Over het effect hiervan verschillen de meningen. Voorliggend voorstel is de omgekeerde situatie: sociale huur toevoegen aan wijken/buurtten die hoog op de sociale ladder staan. Het verschil in sociaaleconomische en sociaal-culturele positie tussen de kernen in Velsen heeft een onder andere een relatie met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad in de kernen. Sociale huur heeft over het algemeen een andere uitstraling dan het overheersende hogere prijssegment in de dorpskernen.

De sturing op prijssegment die in de Woonvisie zat is losgelaten met dit voorstel. Voor de koop is tot op heden gekeken naar het type woning/woonprogramma en niet naar het prijssegment, en bedragen veranderen met de economische situatie. Voor de koop wordt nu dan ook alleen aangegeven bij welk prijssegment het zwaartepunt moet liggen zonder dat daar bedragen aan zijn gekoppeld.

Alternatieven

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Vanaf 1 juli ook middeldure huurwoningen (wetswijziging Besluit ruimtelijke ordening). Dat moet wel voortkomen uit beleid en noodzaak. Ons beleid is hier op dit moment niet op ingericht en het is de vraag of dit middel noodzakelijk is. In 2018 wordt gestart met de actualisatie/vernieuwing van de Woonvisie. Dit vraagstuk kan daarbij worden meegenomen.

GEMEENTE VELSEN

De woningmarkt en het woonbeleid is afgelopen jaren zeer dynamisch gebleken (Woningwet, regelgeving corporaties) en sterk afhankelijk van de economische situatie. Gewenste woonprogramma's kunnen daardoor snel wijzigen. Een bestemmingsplan geldt voor tien jaar. Door het gewenste woonprogramma op te nemen in het bestemmingsplan, kan er minder makkelijk ingespeeld kan worden op actualiteit.

Indien de inzet voor de wijziging van de Woonvisie 2025 niet wordt doorgevoerd, is er geen kader voor onderhandeling met initiatiefnemers voor een groter aandeel sociale huur bij uitbreidingslocaties dan nu in de Woonvisie is opgenomen.



Risico's

Een hoger aandeel sociale huur in het woonprogramma kan gevolgen hebben voor de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling van een locatie. Het betreffen veelal kleine binnenstedelijke locaties waarbij differentiatie van het woonprogramma niet altijd mogelijk en/of wenselijk is. De grond in de dorpskernen is relatief duur. Sociale huur heeft een minder hoge opbrengstpotentie dan markthuurl of koopwoningen.

Programma

Programma 9 Ruimtelijke ordening en wonen

Kader

Woonvisie 2025 'samen werken aan een aantrekkelijke stad'(2013)

Woonagenda 2018-2025 (2017)

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (2016)

Inspraak, participatie etc.

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Niet van toepassing

Uitvoering van besluit

De inzet voor het woonprogramma wordt ingebracht bij de onderhandeling met initiatiefnemers over uitbreidingslocaties die na zich na het raadsbesluit aandienen. Indien dit niet leidt tot overeenstemming kan het er toe leiden dat de gemeente geen medewerking verleent aan de betreffende ontwikkeling.

Bij positieve besluitvorming wordt er een bericht geplaatst in De Jutter/De Hofgeest.

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Wijziging Woonvisie 2025 - woonprogramma bij uitbreidingslocaties

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

