

Woonvisie 2025

Velsen

samen werken aan een
aantrekkelijke stad



Woonvisie 2025 Velsen: samen werken aan een aantrekkelijke stad

1	Inleiding		2
2	Omgeving, ambities, veranderopgave		3
2.1	Omgeving	3	
2.2	Velsen 2013	4	
2.3	Velsen 2025	5	
2.4	Veranderopgave	5	
2.5	Crisis en scenario's	7	
3	Thema Bewoners		9
3.1	Doelgroepen	9	
3.2	Regio/groei	11	
3.3	Zorg	11	
3.4	Doelstellingen	13	
4	Thema Stad		14
4.1	Woningmarkt	14	
4.2	Duurzaamheid		16
4.3	Doelstellingen	17	
5	Thema Partnerschap		18
5.1	Beperkte financiële slagkracht		18
5.2	Rol van de gemeente	18	
5.3	Doelstellingen	20	
	Veranderopgave en doelstellingen in schema samengevat		21

Bijlage: Achtergrondrapport

Bijlage: Schema doelstellingen kernen

1 Inleiding

Voor u ligt de Woonvisie Velsen 2025. Het is een uitdaging om in het huidige tijdgewricht, met grote onrust op en onzekerheid over de woningmarkt, uitspraken te doen over de richting waarin het wonen in Velsen zich moet ontwikkelen. Toch is er alle aanleiding om juist nu met een woonvisie te komen.

De gemeenteraad heeft op 14 april 2011 een visie op het Velsen van 2025 geformuleerd: 'Kennisrijk werken in Velsen'. In deze visie investeert Velsen in nieuwe werkgelegenheid en toerisme en wordt daardoor aantrekkelijker als stad om te wonen. Een visie met perspectief op een vitale gemeenschap, die zich openstelt voor de regio en die met ambitie de toekomst tegemoet gaat. Deze visie vraagt om open vensters, om partnerschap in en met de regio en om bestuurlijke samenwerking. Om deze visie te verwezenlijken wordt er een route uitgestippeld. Wonen is één van de bouwstenen. De 'Woonvisie 2015' uit 2004 sluit onvoldoende aan bij de ambitie die Velsen nu heeft en moet worden herzien. Daarnaast zijn er ook andere ontwikkelingen waar Velsen op het gebied van het wonen een antwoord op moet geven, zoals de veranderende woonvraag van de bevolking, de vergrijzing, de wens om langer thuis te wonen.

Een niet te negeren omstandigheid hierbij is de slechte economische situatie waarin wij ons bevinden en de gevolgen die dat met zich meebrengt voor overheden en partijen in de vastgoed-, bouw- en woonsector. Dit zorgt voor veel onzekerheden voor de toekomst. De besluitvorming over Rijksmaatregelen is nog volop gaande. Ook deze nieuwe werkelijkheid vraagt om een constante discussie over 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. De woonvisie kan misschien niet op alle punten snel worden gerealiseerd, het schetst de richting waar de gemeente heen wil en agendeert de thema's die in dit kader extra aandacht verdienen in de beleidsvorming, de afspraken met derden en in het investeringsbeleid van de gemeente zelf. De veranderende tijdsgeest maakt dat deze woonvisie geregeld tegen het licht gehouden moet worden om te zien of de inzet nog past bij de dan geldende omstandigheid. Evaluatie om de twee jaar past bij de huidige situatie.

Voorliggende woonvisie gaat in op de ambities van Velsen en de omstandigheid waarin die gerealiseerd moeten worden. Hoe komen we van 2013 naar de gewenste woonsituatie in 2025? Wat en wie is daarvoor nodig? Wat kunnen we op korte termijn doen en welke ontwikkelingen hebben meer tijd nodig? De nieuwe woonvisie helpt om afwegingen te maken over concrete initiatieven en bij het maken van afspraken met derden.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de omgeving en relaties die het wonen en de woonvisie hebben met andere beleidsvelden, de crisis en schetst de huidige en gewenste situatie en de veranderopgave die daaruit voortkomt. Hieruit zijn thema's af te leiden. Hoofdstuk 3 behandelt het thema 'Bewoners', hoofdstuk 4 'Stad' en hoofdstuk 5 'Partnerschap'.

Een schematische uitwerking van de doelstellingen per kern is als bijlage toegevoegd.

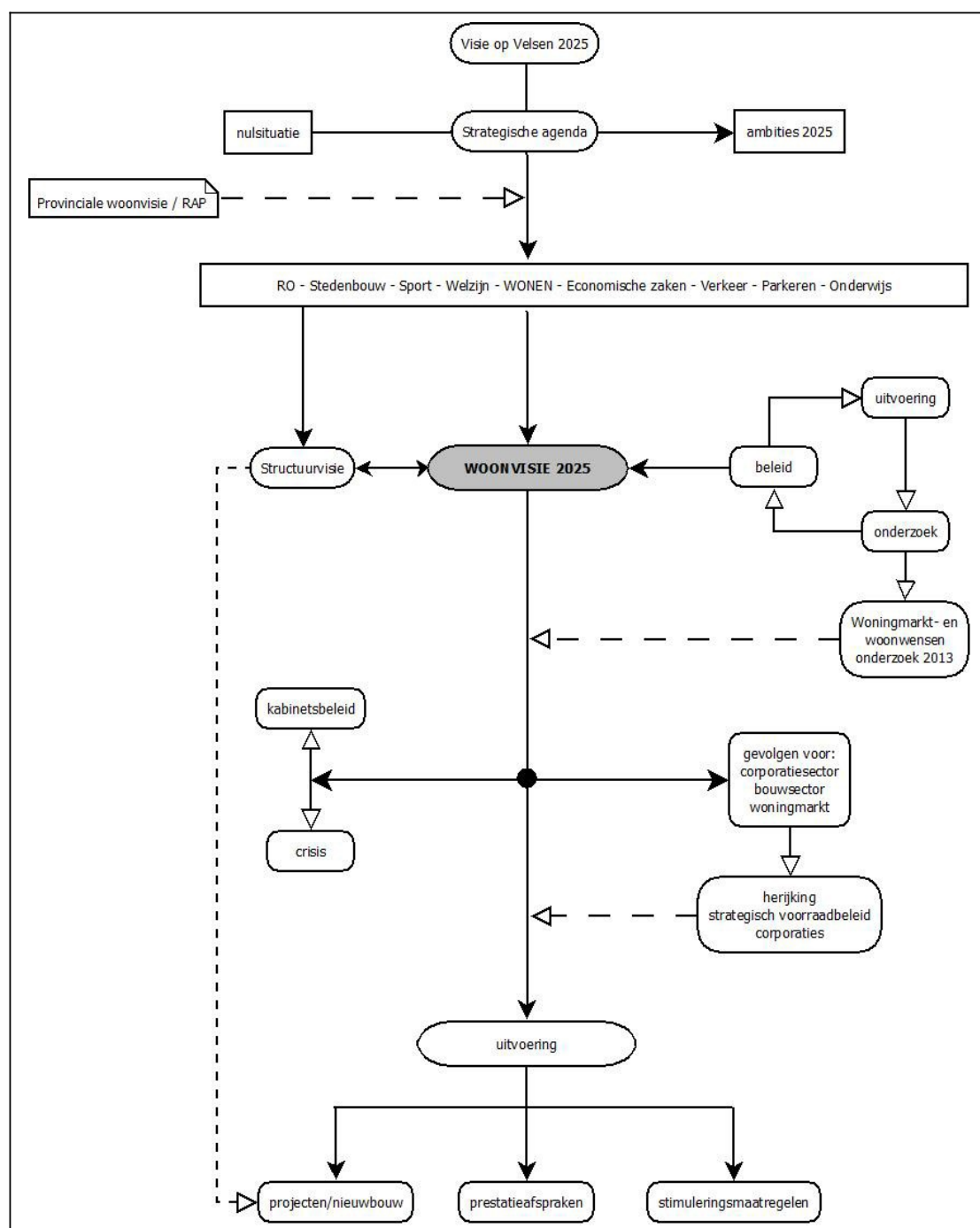
Achtergrondinformatie en nadere toelichting van deze compacte visie is eveneens opgenomen als bijlage (achtergrondrapport) bij deze woonvisie. De bijlagen maken integraal onderdeel uit van de woonvisie.

2 Omgeving, ambities, veranderopgave

2.1 Omgeving

De woonvisie staat niet op zichzelf. Zij heeft een grote samenhang met andere producten, zoals de provinciale woonvisie, Visie op Velsen 2025 en het strategische voorraadbeleid van woningcorporaties. Ook de economische situatie is van invloed op het verwezenlijken van de ambities uit de woonvisie.

De samenhang tussen relevante producten en omstandigheden is in onderstaande figuur schematisch weergegeven.



Figuur 1 Omgeving en relaties Woonvisie

De Visie op Velsen 2025 'Kennisrijk werken in Velsen' bevat de ambities voor de gemeente. Wonen is daarbij één van de bouwstenen. Binnen de gemeente hebben de verschillende beleidsvelden onderlinge relaties. De woonvisie is het beleidsproduct van Wonen; de structuurvisie is het ruimtelijk beleidsdocument. De woonvisie en structuurvisie hebben een sterke relatie, bijvoorbeeld over het bouwprogramma.

Van buitenaf is de 'Provinciale Woonvisie 2010-2020; Goed Wonen in Noord-Holland' (september 2010) van invloed op het lokale woonbeleid. Doelstelling van de provincie is dat al haar inwoners in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Afspraken over de realisatie van de provinciale doelstellingen zijn voor de regio vastgelegd het Regionale Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015 (RAP).

De huidige economische situatie en maatregelen die daarmee samenhangen zijn een niet te negeren omstandigheid bij het opstellen van de woonvisie. De gevolgen voor de woningcorporaties, bouwsector en woningmarkt in algemene zin zijn voor een belangrijk deel bepalend voor het tempo en zelfs de verwezenlijking van ambities. Het is daarom noodzakelijk om - meer dan voorheen het geval was - onderzoek te doen naar de marktsituatie en het beleid geregeld tegen het licht te houden.

2.2 Velsen 2013

Velsen ligt centraal tussen de eigen regio IJmond en de regio Zuid-Kennemerland en vlak bij Amsterdam. Met een unieke ligging, een prima infrastructuur, een prachtige omgeving en goede voorzieningen heeft de gemeente inwoners en bedrijven veel te bieden. Velsen geldt als een veelzijdige gemeente waar het over het algemeen uitstekend wonen, werken en recreëren is. IJmuiden aan Zee behoort tot de grootste Nederlandse badplaatsen en Spaarnwoude geldt als één van 's lands populairste natuur- en recreatiegebieden.

Wat betreft wonen in Velsen zijn er verschillende mogelijkheden: relatief ruime en vooroorlogse woningen in de duindorpen, relatief veel sociale huur en naoorlogse hoogbouw in IJmuiden, met Velsen-Noord daar tussenin. De afzonderlijke kernen met de eigen positieve en/of negatieve kenmerken hebben meer naamsbekendheid dan de eenheid Velsen.

In Velsen zijn grofweg drie woonmilieus te onderscheiden: centrumstedelijk en groenstedelijk in IJmuiden en Velsersbroek en landelijk/dorps in de andere kernen. De woningvoorraad in met name IJmuiden en Velsen-Noord is gedateerd en wordt gekenmerkt door eenzijdigheid. Er zijn veel huurwoningen van dezelfde prijs en type. Er zijn (te) veel goedkope portieketagewoningen uit de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog. Ook de voorraad goedkope koopwoningen is omvangrijk. Anderzijds hebben de duindorpen relatief veel ruime grondgebonden woningen in het middeldure en dure segment.

Velsen heeft in de regio geen naam als woonstad; het beeld van IJmuiden is meer bepaald door vis en de staal- en maakindustrie dan door wonen.

De bevolkingsontwikkeling van Velsen is de laatste vijftien jaar stabiel geweest. De bevolkingsprognose gaat bij gelijkblijvende ontwikkeling uit van een geleidelijke groei

van de bevolking tot circa 70.000 inwoners in 2040. Velsen is iets meer vergrijsd dan het landelijk en provinciaal gemiddelde en de verwachting is dat deze vergrijzing zich voortzet. De dorpen Driehuis, Velsen-Zuid en Santpoort-Zuid zijn het meest vergrijsd. Velsbroek, Velsen-Noord en IJmuiden hebben een jongere bevolkingsopbouw.

2.3 Velsen 2025

Het streefbeeld voor Velsen 2025 is een bloeiende en groeiende gemeente die bekend staat om de kennisindustrie van de Metropoolregio Amsterdam. (Regionale) ontwikkelingen op het gebied van wind- en waterenergie en duurzaamheid zijn belangrijk. Dit heeft een grote (internationale) aantrekkingskracht op studenten, (internationale) kenniswerkers, waaronder expats, die veelvuldig gebruik maken van de horeca die gesitueerd is rondom het stadshart van IJmuiden. Er is een sterke samenwerking tussen de kennisinstellingen in Amsterdam en de bedrijven in Velsen. Deze bedrijven stellen stage- en leer-/werkplekken ter beschikking. Vertier, voorzieningen en natuur zijn binnen handbereik.

De economische pijlers van Velsen zijn gericht op innovatie op het gebied van wind- en waterenergie, duurzaamheid en op maritiem ecologisch onderzoek. De zware industrie is nog wel aanwezig, maar is kennisintensief geworden en richt zich meer en meer op innovatie en duurzaamheid waarbij ook verbetering van de luchtkwaliteit veel aandacht krijgt. Velsen biedt ruimte voor “proeftuinen” voor nieuwe technologieën. IJmuiden is mede hierdoor uitgegroeid tot een submetropool van allure.

Velsen is een groeiende gemeente. De uitbreiding van woonruimte heeft voor een belangrijk deel plaatsgevonden in IJmuiden. De andere kernen hebben grotendeels hun eigen dorpse karakter behouden. Er is in bestaande woningbouw geïnvesteerd, een enkele kern is uitgebreid. IJmuiden biedt voor de regio een aantrekkelijk alternatief voor mensen die stedelijk willen wonen; zoals Rotterdam gebruik maakt van de mogelijkheden van de Maas, zo maakt IJmuiden gebruik van de mogelijkheden van de zee en het Noordzeekanaal.

Naast de ontwikkeling van het stadshart van IJmuiden is groei bewerkstelligd bij het strand en bij de haven. De woningen daar bieden een fraai zicht op de zee en de strandactiviteiten, op de activiteiten in de haven en op de boten op weg naar of terugkomend van Engeland of Amsterdam. Er is naar gestreefd naar een goede balans tussen het industriële karakter en moderne hoogbouw die hier goed op is afgestemd.

2.4 Veranderopgave

Een belangrijk speerpunt in de verwezenlijking van de Visie op Velsen 2025 is economie en concurrentiekracht. Excelleren op dit terrein is geen doel op zich. Het is een manier om de regio vitaal te houden, zodat er werk is voor iedereen, het goed wonen is en dat ook jonge mensen Velsen aantrekkelijk blijven vinden.

Dit perspectief, een kennisrijke, duurzame en gedifferentieerde gemeente die zich verbonden heeft met de regio, kan realiteit worden door het in samenhang verbinden van woonbeleid en wooninvesteringen met ander beleid en investeringen. Sociaal, economisch en fysiek. En door in het woonbeleid geconcentreerd in te zetten op een

beperkt aantal speerpunten. Wonen is in veel gevallen volgend op en ondersteunend aan economische ontwikkeling en onderwijs.

Om tot een ambitieuze maar ook werkbare agenda voor de komende jaren te komen, hebben we keuzes moeten maken. Velsen zet in op vier strategische prioriteiten die het kader vormen voor alles waar we de komende jaren op inzetten:

IJmond, innovatieve regio

De meest karakteristieke sectoren in Velsen zijn de maakindustrie (staal en materialen), de visserij, de offshore en de logistiek. Wanneer we praten over innovatie en kennisrijk werken dan praten we over het versterken en innoveren van onze bestaande, regionale (top)sectoren. Hier gebeurt al veel maar we willen door te faciliteren en te verbinden innovatie nog verder stimuleren. De link leggen naar technisch en maritiem onderwijs is hierbij een belangrijke pijler.

Interessant IJmuiden

IJmuiden biedt een boeiende en aantrekkelijke leefomgeving. We focussen op IJmuiden als interessante stad om genoeg jonge mensen te trekken en te binden. Met een kwaliteitsimpuls zorgen we voor een kwalitatief en hoogwaardig woonmilieu op een speciale plek. IJmuiden als interessante stad staat voor kwaliteit, hoogwaardig en metropolitaan wonen in een stadse omgeving waarbij natuur en rust om de hoek ligt.

Er zit energie in Velsen!

Velsen is een gemeente waar ongekeerde krachten op het gebied van zee, wind, zon en industrie samen komen. Dit biedt mogelijkheden in een tijd waar het energie- en grondstoffenvraagstuk één van de grootste uitdagingen is. Nieuwe bronnen van energie en efficiënter gebruik van bestaande bronnen zijn nodig om ons economisch te kunnen blijven ontwikkelen. In Velsen zijn veel mogelijkheden om in deze energietransitie voorop te lopen, bijvoorbeeld in de windenergie.

Avontuurlijke kust en groen

Bij de visie 'Kennisrijk werken' hoort een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat voor zowel inwoners, ondernemers als toeristen. De ligging van Velsen biedt daarvoor tal van mogelijkheden. Ook de vele evenementen (op bijzondere locaties) die in de gemeente plaatsvinden dragen bij aan een aantrekkelijk klimaat.

Duurzaamheid is een doorkruisend thema. We zijn gericht op de lange termijn en dus op zorgvuldig en spaarzaam omgaan met onze grondstoffen. In alle sectoren, ook in de woningbouw, visserij en toerisme wordt gestreefd naar duurzaamheid. Het is daarom niet alleen een milieuspeerpunt, maar ook een economisch uitgangspunt dat we overal in terug willen laten komen.

Naast de veranderopgave heeft Velsen te maken met autonome ontwikkelingen van de bestaande stad. De vergrijzing van de bevolking en decentralisaties in het sociale domein zijn ontwikkelingen om rekening mee te houden bij het nastreven van onze ambities. Daarnaast zorgt de huidige beperkte financiële armslag van marktpartijen, woningcorporaties en de overheid voor veel onzekerheden voor de toekomst. Beleid

voor de lange termijn mag echter niet uit het oog worden verloren en voor de korte termijn moet goed gekeken worden wat wèl kan.

Thema's

Uit de veranderopgave zijn twee inhoudelijke thema's en één procesmatig thema af te leiden die de ambities voor wonen ordenen.

Vanuit het oogpunt van **bewoners** zijn de volgende punten van belang:

- groei van Velsen die voor een groot deel op het conto komt van kenniswerkers en studenten;
- instroom van jonge gezinnen;
- voldoende aangepaste woningen zodat ouderen en andere bijzondere doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Vanuit het oogpunt van de **stad** en de dorpen:

- IJmuiden groeit en ontwikkelt zich tot stedelijk woonmilieu, de kernen behouden hun dorpse karakter;
- uitbreiding van woonruimte in IJmuiden, het biedt voor de regio een aantrekkelijk alternatief voor mensen die stedelijk willen wonen;
- het strand/kust en de haven zijn hierbij belangrijk;
- stedelijke voorzieningen passend bij de schaal van Velsen zijn in en rond IJmuiden gevestigd, de andere kernen beschikken over basisvoorzieningen.

Een gemeente voert veel, zo niet het meeste, beleid dat gericht is op wonen niet zelf uit. Daar zijn andere partijen voor nodig, zoals woningcorporaties, bewoners, ontwikkelaars, zorg en welzijnspartijen, ondernemers, ouderenbonden, onderwijs, bewonersverenigingen. De gemeente heeft wel een stimulerende verantwoordelijkheid als het gaat om het verbinden van belangen en het op gang brengen van gewenste ontwikkelingen. **Partnerschap** is dan ook een belangrijk begrip in de relatie met andere partijen.

In het volgende hoofdstuk worden de thema's verder uitgewerkt.

2.5 Crisis en scenario's

Vanaf de tweede helft van 2008 is de Nederlandse vastgoed- en bouwsector en de woningmarkt sterk beïnvloed door de Kredietcrisis. Een vertrouwenscrisis tussen financiële instellingen in de Verenigde Staten is uitgegroeid tot een internationale economische en financiële crisis die sterk van invloed is de financiële armslag van overheden en partijen in de vastgoed-, bouw- en woonsector.

Banken zijn veel voorzichtiger geworden bij financiering, huishoudens stellen een verhuizing uit, het aantal transacties is zeer sterk teruggelopen en de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen is scherp gedaald. Daar waar een paar jaar geleden een huis van twee ton bereikbaar was voor een huishouden met een middeninkomen, is dat nu niet meer het geval. De woningmarkt zit op slot en de

financiële armslag van marktpartijen, woningcorporaties en de overheid is zeer beperkt geworden.

Woningcorporaties stellen dat de impact van de crisis en implementatie van kabinetsbeleid (deels reagerend op de crisis) in financieel opzicht een negatief resultaat oplevert. Voor de drie grootste Velsense woningcorporaties samen is dit geraamd op 27 miljoen euro (34 miljoen uitgaven aan verhuurdersheffing en saneringsheffing, 7 miljoen aan extra huurinkomsten). Geld dat zij niet kunnen investeren in Velsen. Ook Europese regelgeving (90% van de sociale woningvoorraad moet worden toegewezen aan de daarvoor bedoelde inkomensgroepen, eventuele investeringen in de vrije sector kunnen niet meer geborgd worden gefinancierd) en nationaal beleid (bijvoorbeeld de beperking van realisatie van zorgvastgoed door beperking van de borgingsmogelijkheden hiervoor) heeft de corporatiesector onder druk gezet.

Scenario's

Iedereen wil graag weten of het dieptepunt van de crisis al is bereikt en wanneer het economisch herstel inzet en of en wanneer we de welvaartssituatie van voor de crisis weer bereiken. Verschillende instanties proberen vanuit verschillende invalshoeken daar inzicht in te geven. Eén ding wordt uit de verschillende scenariostudies duidelijk: het herstel van de economie en alles wat daar mee samenhangt zal jaren gaan duren.

De woningmarkt is zeer complex en wordt beïnvloed door veel macrofactoren op het gebied van arbeid, kapitaal en politiek. Dat maakt scenariodenken zeer complex en geeft een onzekere uitkomst. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) stelt dat zogenaamde systeemwijzigingen een grote rol spelen bij scenariostudies. Bijvoorbeeld een (verdere) beperking van de hypotheekrenteaftrek of de liberalisatie van de sociale huursector. Systeemwijzigingen zijn van (grote) invloed op het productieherstel in de bouw en daarmee van (grote) invloed op het herstel van de woningmarkt. Tegelijk zijn systeemwijzigingen veelal politieke onderwerpen en daarmee ongewis. Zeker in het huidig tijdsgewricht.

3 Thema Bewoners

Velsen profileert zich nadrukkelijk als groeigemeente. De economische ontwikkeling is leidend en trekt (internationale) kenniswerkers en studenten aan. In hun woonvraag moet kunnen worden voorzien. Het is deze nieuwe instroom van (internationale) kenniswerkers en studenten die de groei en bloei van IJmuiden als belangrijkste voorzieningencentrum in Velsen mogelijk moet maken. De andere kernen moeten hun eigen dorpse karakter behouden.

3.1 Doelgroepen

Bepaalde doelgroepen zijn van belang voor de groei en het levendig en vitaal houden van Velsen. 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.

Jongeren / studenten

Velsen wil een aantrekkelijke stad zijn voor jongeren en studenten. Jongeren/studenten brengen vernieuwing, dynamiek en actueel elan in de stad. Grote knelpunten wat betreft de huisvesting van jongeren/starters heeft Velsen niet, al is de keuzevrijheid voor deze groep niet in iedere kern even groot.

De woonmogelijkheden voor jongeren/studenten zal zich concentreren in IJmuiden. Dat sluit aan op de huidige situatie. In IJmuiden en Velsen-Noord zijn voldoende woningen in het goedkope segment die aantrekkelijk kunnen zijn voor jongeren. Ook zijn daar de meeste voorzieningen gevestigd.

Om Velsen/IJmuiden tot een meer aantrekkelijke stad voor jongeren en studenten te maken is de aanwezigheid van onderwijsinstellingen van verschillende niveau van belang. Het aanbod van een breed scala van instellingen voor onderwijs dat past bij het kennisrijk werken is een belangrijke vestigingsfactor voor jongeren/studenten. Het Maritiem College, waar studenten ook overnachten, is daarvan een goed voorbeeld. Dit concept kan navolging krijgen bij bedrijven. Misschien niet op de plek van het bedrijf zelf, maar wel in Velsen. Bij werken en leren is wonen nu de ontbrekende schakel. De mogelijkheden hiervoor en wenselijkheid moet worden onderzocht samen met betrokken partijen.

Gezinnen

Naast jongeren zijn gezinnen belangrijk voor de stad. Zij zijn drager van diverse voorzieningen. Velsen heeft unieke eigenschappen die beter benut moeten worden om aantrekkelijk te zijn als plek om te wonen voor deze doelgroep. Te denken valt aan de relatief goedkope woningvoorraad, de nabijheid van strand en duinen, voldoende recreatiemogelijkheden en de goede en snelle bereikbaarheid van Haarlem en Amsterdam vanuit Velsen. Alleen het aanbieden van geschikte woonruimte zal niet voldoende zijn om dit type jonge huishoudens te behouden en naar Velsen te trekken.

Voor gezinnen die in een groen woonmilieu willen wonen hebben de dorpen een voldoende divers aanbod aan grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningen zijn echter niet direct vrij beschikbaar. Doorstroming en natuurlijk verloop onder de

huidige bevolking moet hier uitkomst bieden. Gezinnen die een meer stedelijk woonmilieu zoeken kunnen terecht in IJmuiden. Zee- en Duinwijk, Oud-IJmuiden en het centrumgebied zijn voor hen aantrekkelijke woonmilieus.

Kenniswerkers

Met de ontwikkeling van het kennisrijk werken verwacht Velsen (internationale) kenniswerkers aan te trekken, waaronder expats (veelal hoog opgeleiden die tijdelijk in het buitenland verblijven voor zijn/haar werk). Dit is een nieuwe doelgroep voor Velsen. Wonen volgt in dit geval de economische ontwikkeling.

De verwachting is dat deze doelgroep niet op korte termijn een grote vlucht neemt in Velsen. We moeten er echter wel klaar voor zijn om de juiste huisvesting te bieden als dit wel het geval is. Ontwikkeling van woningen kost immers tijd en de vraag naar woningen kan opkomen met de vestiging van bedrijven in Velsen.

Deels kan de huidige woningmarkt van Velsen voorzien in huisvesting voor kenniswerkers. Verwachting is dat deze groep qua diversiteit weinig verschilt van huidige bevolking. Niet alle werknemers van (internationale) bedrijven hebben immers topposities en topinkomens. Voor kenniswerkers uit de midden- en hogere inkomensklasse zijn - naast het werk waarvoor zij naar Nederland komen - ook andere vestigingsfactoren van belang bij het kiezen van de verblijfplaats. Te denken valt aan de nabijheid van internationale scholen en/of grootstedelijke voorzieningen zoals cultuur, horeca en vermaak). Velsen kan deze voorzieningen niet altijd bieden. Hier wordt samenwerking gezocht in de Metropoolregio. Velsen kan met haar diverse woonmilieu wel een prima woonomgeving bieden aan (internationale) kenniswerkers. De dorpen hebben grondgebonden woningen, een versterkt en vernieuwd IJmuiden een meer stedelijke woonomgeving. Mogelijk is de Kustvisie een interessante woonomgeving voor deze doelgroep.

De huidige bedrijvigheid en maakindustrie in Velsen trekt (nu ook al) werknemers uit het buitenland van alle opleidingsniveau aan. Ook voor deze groep moet Velsen goede huisvesting bieden, dan wel voor een tijdelijk verblijf, dan wel permanent.

Ouderen

Consequentie van het kabinetsbeleid ten aanzien van zorg en de inzet van de Visie op Velsen 2025 is dat ouderen langer zelfstandig zullen wonen. De relatief hoge verhuisgeneigdheid van senioren in Velsen, zoals geconstateerd in het Woningmarkt- en woonwensenonderzoek 2009, is in tegenstelling tot de algemene tendens dat de huidige en toekomstige generatie ouderen minder actief zijn op de woningmarkt (in tegenstelling tot andere activiteiten die deze groep ontplooit). Vraag is hoe dit in de huidige (economische) omstandigheid lift in Velsen. Minder activiteit op de woningmarkt betekent dat woningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen, minder snel beschikbaar komen. De huidige bewoners zullen kritisch zijn als het gaat om verhuizing. De vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren overstijgt het aanbod en er zijn beperkte bouwmogelijkheden, zeker in de duindorpen.

Bewoners met een - verhoogde kans op een - beperking hebben baat bij een levensloopgeschikte of nultredenwoning waar zij naar toe kunnen verhuizen wanneer de eigen woning niet langer voldoet. Door nu te investeren in deze woonvormen zijn op een later moment minder individuele woningaanpassingen nodig. In de dorpen

wordt ingezet op afstemming van het woningbouwprogramma op de woonvraag van senioren/ouderen. Dit draagt bij aan doorstroming op de lokale woningmarkt, zover mogelijk.

Dit aanbod zal onvoldoende zijn om tegemoet te komen aan de vraag uit de dorpen. Dit betekent dat een deel van de ouderen niet in de dorpen terecht kan als zij willen verhuizen (doorstromen). Het alternatief kan het aanbod van levensloopgeschikte appartementen in IJmuiden zijn, nabij (toekomstige) voorzieningen. In combinatie met een optimale spreiding van de welzijnsaccommodaties over de gemeente kan IJmuiden een zeer aantrekkelijke vestigingsplaats worden voor ouderen uit zowel IJmuiden zelf, als uit de kernen.

3.2 Regio/groei

Om groeigemeente te zijn moet Velsen haar grenzen openstellen voor instroom van buitenaf. Met vaststelling van deze woonvisie wordt openstelling van de (huur) woningmarkt met de regio Zuid-Kennemerland een feit. Volgende stap is verdere openstelling richting de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Een belangrijke regio vanuit economisch oogpunt, maar ook voor de groei van Velsen omdat in Velsen relatief voordelig kan worden gewoond. Naast openstelling van de huurmarkt is ook van belang om op de koopmarkt zo vrij mogelijk te maken, bijvoorbeeld door aanpassing van de kooprijsgrens aan het niveau van omringende gemeenten.

De MRA wordt gezien als trekker van de Nederlandse economie en is voor behoud en versterking van de internationale concurrentiepositie van groot belang. Eén van de remmende factoren 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 voormalig Ministerie van VROM van de verdeling van de kwalitatieve woonbehoefte in de MRA (2008/2009) blijkt dat verreweg de grootste vraag uitgaat naar groenstedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Velsen moet hier op inspelen door het benutten en versterken van haar bestaande eigenschappen en realisatie van de ambities uit de Visie op Velsen 2025. Velsen moet zich een positie binnen de MRA verwerven als aantrekkelijke plek om te wonen met verschillende woonmilieus en goede bereikbaarheid. Op die manier kan Velsen huishoudens van buiten aantrekken en kan Velsen groeien. De concurrentie op dit vlak in de MRA is logischerwijs groot, dus kansen moeten niet worden verspeeld.

3.3 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 vanwege het toenemend aantal senioren, de verwachte afname in het thuis verzorgen door mantelzorgers en de extramuralisering van verzorgings- en verpleeghuizen. Ook wanneer ouderen en andere kwetsbare burgers niet meer zelfstandig (kunnen) blijven wonen, wil een deel toch in een kleinschalige en vertrouwde

omgeving worden gehuisvest. Met de (op korte termijn in te voeren) hervorming van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), waarbij delen van de AWBZ naar het gemeentelijk domein worden gedecentraliseerd, wordt hier ook op aangestuurd. Daarnaast is steeds meer sprake van nieuwe kleinschalige woonvormen voor specifieke groepen, geïntegreerd in de woonomgeving. Dit kan gaan om groepswonenprojecten of zelfstandige woonruimte. Velsen heeft 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. De gemeente neemt hierbij de regierol en samen met de zorg- en welzijnsaanbieders, de huisartsen, verzekeraars en de woningcorporaties wordt gewerkt aan een optimale invulling van nader te benoemen woonservicegebieden. Hierbij moet deels worden uitgegaan van de bestaande stad en aanwezige voorzieningen. Hierbij is het zaak de omstandigheden zo optimaal mogelijk te maken dat ouderen en bijzondere doelgroepen midden in de samenleving kunnen (blijven) wonen.

Hierbij moet bedacht worden dat door de hervorming van de AWBZ en decentralisatie van taken naar gemeenten, zoals begeleiding, ondersteuning en verzorging van zogenaamde bijzondere doelgroepen, minder budget beschikbaar zal zijn dan thans via het Rijk beschikbaar wordt gesteld. Diverse vormen van begeleid wonen zoals wij die nu kennen zullen onder druk komen te staan.

Velsen ziet het als haar taak om te zorgen voor voldoende afstemming met en tussen betrokken (zorg)partijen en integrale aanpak van de effecten die zich gaan voordoen met de implementatie van bovenstaande ontwikkelingen. Onder andere de verwachte leegloop van bestaande verzorgings- en verpleeghuizen. Daarnaast moet Velsen voorbereid zijn op de tendens van langer zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld door hier extra aandacht aan te geven bij nieuwbouwprojecten.

3.4 Doelstellingen

Doelgroepen

1. Toewijzingsbeleid op doelgroepen ten aanzien van woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
2. Faciliteren huisvesting (internationale) kenniswerkers.
3. Voldoende kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen met voldoende ondersteuning en voorzieningen in de nabijheid. Bijvoorbeeld door levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen, generatiewoningen en woonservicegebieden rond accommodaties.
4. Het vertalen van de vraag naar stedelijke woonvormen van verschillende doelgroepen in de centrumstedelijke setting, bijvoorbeeld met een experiment met een woonvorm voor gezinnen die stedelijk willen wonen en minder waarde hechten aan een (klassieke) tuin.
5. Het woningbouwprogramma in de dorpskernen afstemmen op de behoefte van ouderen om doorstroming te bewerkstelligen.
6. De zorgvraag en het aanbod (beter) in kaart willen brengen, en samenwerking tussen partijen stimuleren.

Regio/groei

7. Bekendheid in de MRA als aantrekkelijke plek om te wonen.
8. Marketing en promotie van het wonen in Velsen, waarbij doelgroepen worden gekoppeld aan verschillende woonmilieus.
9. Vrij woonverkeer binnen de MRA ten behoeve van groei van Velsen.

Onderzoek

10. Woningmarkt- en woonwensenonderzoek (wordt uitgevoerd tweede helft 2013)
11. Onderzoek naar versterking in het samenspel tussen jongeren, onderwijs, het bedrijfsleven en wonen
12. Onderzoek naar woningbemiddeling, woonwensen en woonkansen van (internationale) kenniswerkers in Velsen en/of de regio.

4 Thema Stad

Om Velsen als aantrekkelijke stad om te wonen te kunnen etaleren zal de vernieuwing van met name IJmuiden stevig ter hand genomen moeten worden en zal Velsen zich meer met haar (bestaande) kwaliteiten moeten profileren en daar in moeten blijven investeren.

4.1 Woningmarkt

De koopwoningmarkt verandert langzaam van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt en naar verwachting zal de vraag naar huurwoningen in het middeldure segment toenemen. Deze verandering vraagt om kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit. Velsen moet zich kunnen profileren, zowel qua woningaanbod, 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. In IJmuiden moet de kwalitatief mindere en te grote (huur) woningvoorraad worden vernieuwd, gedifferentieerd en daarbij gelijk meer verstedelijken en de woonomgeving versterken. De mogelijkheden van wonen aan het water moeten waar mogelijk worden benut.

Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties uit 2011, momenteel aan herijking onderhevig vanwege de crisis en het kabinetsbeleid, en een raming van aantal woningen op locaties uit de Structuurvisie Velsen 2015 agenderen wij:

- de verbetering van 1.455 bestaande huurwoningen van de woningcorporaties, en
- het toevoegen van 1.535 nieuwe woningen.

Woonmilieus

Zoals in 2.2 al opgemerkt is Velsen grofweg opgebouwd uit drie woonmilieus: *centrumstedelijk* en *groenstedelijk* in IJmuiden en Velsbroek en *landelijk/dorps* in de andere kernen. Opgave is om deze woonmilieus te versterken en meer differentiatie in het woningaanbod aan te brengen. 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 in de andere.

Prioriteit ligt bij de opgave in het centrumgebied van IJmuiden. Hier ligt de centrumstedelijke opgave. Door sloop/nieuwbouw kan in hogere dichtheden worden gebouwd (verdichting) in combinatie met het toevoegen van de nodige voorzieningen (ICT-opgave: intensiveren, combineren, transformeren; bijvoorbeeld winkelvoorzieningen, horeca, zorgvoorzieningen). De vernieuwing van Oud-IJmuiden, Zee- en Duinwijk en Stadspark moet voor 2020 zijn afgerond.

Nieuwbouw in stedelijke woonmilieus betreft voor een groot deel een vervangingsvraag: woningen van lage kwaliteit onttrekken en woningen van een hogere kwaliteit toevoegen. Toevoegen van variatie, kwantiteit en kwaliteit via transformatie en vernieuwing (herstructurering) is voor dit deel van IJmuiden dus dé opgave.

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 'afronden' van de kernen. Het gaat dan om invullen van bouwlocaties naar het dorpse karakter, niet over verstedelijking en grootschalige uitbreiding. Driehuis en Velsbroek hebben in die zin meer bouw mogelijkheden dan de andere dorpskernen.

Sociale huurvoorraad

De omvang van de kernvoorraad kan worden verminderd en de samenstelling meer divers worden gemaakt (kernvoorraad netto huurprijs € 681,02 prijspeil 2013; grens vastgesteld door Europese Commissie). De primaire doelgroep is immers niet homogeen. De vernieuwing in de sociale sector dient dan ook vooral als kwalitatieve vervanging van de huidige voorraad en beoogt een betere balans van het aanbod in de sociale sector.

De vernieuwing/verandering van de huurvoorraad en aanpassing van de kernvoorraad wordt bereikt door sloop/nieuwbouw, verkoop van bestaande huurwoningen door de woningcorporaties en wijziging van de opbouw van huurprijzen in de bestaande voorraad. Bij verkoop van huurwoningen kunnen in de huidige tijd mengvormen van huur en koop (bijvoorbeeld maatschappelijk gebonden eigendom) uitkomst bieden.

Markthuur en koop

Voor doelgroepen die niet in aanmerking komen voor de sociale huurvoorraad moet aanbod beschikbaar komen boven de sociale huurgrens, in de huur- en (betaalbare) koopsector. Middeninkomens en (tijdelijke) (internationale) kenniswerkers kunnen met dit aanbod worden gefaciliteerd. Beleggende partijen en ontwikkelaars kunnen in dit segment nieuwbouw aanbieden. Op dit moment tonen beleggers weinig animo buiten de grote steden. Woningcorporaties kunnen hun bezit liberaliseren. Hierdoor komt er ook meer differentiatie op de huurmarkt in Velsen.

Woonkwaliteit

Woonkwaliteit betreft de woning zelf en de woonomgeving. De totale woonbeleving raakt natuurlijk ook aan thema's als economie (werk), duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, parkeren, cultuur, recreatie, zorg, veiligheid en sociaal beheer. Het totaalbeeld bepaalt uiteindelijk de woonsfeer van een bepaald gebied in de stad. Velsen kan bij ontwikkeling als stad om te wonen niet om milieutechnische aspecten heen als het gaat om leefkwaliteit en veiligheid. Ontmoetingsplekken, zowel in de openbare ruimte als in de sfeer van voorzieningen (buurthuis, winkelcentrum, sportcentrum, etc.) en bijvoorbeeld kunst in de openbare ruimte of op gebouwen zijn hierbij relevant. Belangrijke aandachtspunten in de openbare ruimte zijn het parkeren en de verkeerssituaties. Goede en betaalbare oplossingen voor parkeren vormen een belangrijke voorwaarde, willen mensen kiezen voor stedelijk wonen. Een goede bereikbaarheid/ontsluiting is essentieel voor Velsen om zich in de Metropoolregio als aantrekkelijke plek om te wonen te presenteren; om mensen van buiten de gemeente voor Velsen te interesseren.

Sociale en fysieke veiligheid is een belangrijk kwaliteitsaspect voor de woonomgeving. Om dit te bevorderen streeft Velsen naar het Woonkeur certificaat bij nieuwbouw. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. Met betrokken partijen wordt onderzocht in hoeverre dit wordt ingezet.

In IJmuiden en Velsen-Noord zijn wij gezien de huidige opbouw van de woningvoorraad zeer terughoudend met het toevoegen van kleine woningen (woonoppervlak minder dan 80m²). In de andere kernen is hier, gerelateerd aan de marktvraag, meer ruimte voor. Dit betekent niet dat er helemaal geen ruimte is in de markt voor nieuwbouw in dit segment in IJmuiden en Velsen-Noord. Enerzijds om doelgroepen te bedienen die wij in Velsen willen aantrekken, zoals studenten en (tijdelijke) (internationale) kenniswerkers. Anderzijds om tegemoet te komen aan de woonvraag van ouderen en deze groep zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Kwaliteit, nabijheid van voorzieningen en mogelijk aanbod van een zorgpakket zijn hierbij belangrijke vestigingsfactoren. Dat is dan ook voorwaarde voor een woonprogramma met kleine woningen in deze kernen.

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 semiopenbare ruimte. De kwaliteit van de stedelijke openbare ruimte is dan essentieel.

4.2 Duurzaamheid

Vanuit milieuoverwegingen, maar ook uit een oogpunt van betaalbaarheid is aandacht voor de duurzame stad van belang. Energieverslindende woningen passen niet bij dit beeld, en ook niet bij een stijgende energieprijs. Verwacht wordt dat nog voor 2020 de energiekosten het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan.

'Kennisrijk werken in Velsen' zet zwaar in op ontwikkelingen die te maken hebben met wind- en waterenergie en duurzaamheid. Dat heeft consequenties voor de gebouwde omgeving. De nieuw aan te trekken doelgroepen kenniswerkers en studenten die verbonden zijn aan deze onderzoeksinstituten zullen, naar verwachting, ook duurzaamheidseisen stellen aan hun woning.

De ambities op het gebied van duurzaam bouwen moeten uiteindelijk door de (ver) bouwers en eigenaren worden gerealiseerd. Velsen intensificeert daarom de samenwerking met de woningcorporaties, projectontwikkelaars en bewoners met (ver) bouwplannen. De gemeente zal bouwaanvragen toetsen aan eisen voor duurzaam bouwen en bij nieuwbouw anticiperen op het energieneutraal bouwen in 2020. Wij streven naar een lagere EPC dan wettelijk voorgeschreven.

De grootste besparing is mogelijk in de bestaande woningvoorraad. Met een gezamenlijke aanpak van bewoners, woningcorporaties/overige verhuurders, bouwers/installateurs, banken en onderwijs verwachten wij het grootste resultaat te bereiken.

Daarnaast dient voldoende groen in de stad meerdere doelen: groen biedt gelegenheid om te recreëren, filtert fijnstof en zorgt er ook voor dat er dieren in de stad kunnen leven. Tevens is dit een belangrijk kwaliteitsaspect in de stedelijke omgeving. Daarom hanteert de gemeente als randvoorwaarde bij woningbouw dat er voldoende (kwantitatief en kwalitatief) groen in het plan aanwezig is, passend bij het heersende woonmilieu.

Naast directe maatregelen in de fysieke omgeving is het noodzakelijk om de mensen in de woning zuiniger met de energie te laten omgaan en bewust te maken van mogelijke besparende maatregelen. Bewustwording blijft belangrijk.

4.3 Doelstellingen

Woonmilieus

13. Versterking van de bestaande woonmilieus in Velsen, te weten centrumstedelijk, groenstedelijk en landelijk/dorps.
14. Een grotere variatie aan stedelijk verdichte woonmilieus in IJmuiden met daarin verschillende stedelijke woonsferen, die aansluiten op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens.
15. Een stad met voorzieningen die passen bij de (nieuwe) woonmilieus en woonsferen.
16. Een stad met hoogwaardige en functionele openbare ruimte, met daarin een accent op groenkwaliteit.
17. Een grotere verscheidenheid aan woningtypes tussen grondgebonden woningen en appartementen, aan eigendomsvormen en aan aangepaste woningen.

Woningvoorraad

18. De omvang van de kernvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroep die voortvloeit uit de Europese regelgeving.
19. Via nieuwbouw en herstructurering de omvang van de kernvoorraad aanpassen naar de gewenste behoefte.
20. De kernvoorraad divers samenstellen naar woningtype en huurprijs om de veranderende woonbehoefte te faciliteren en keuzevrijheid te bieden zodat doorstroming mogelijk is.
21. Meer geschikt aanbod voor middeninkomens in de koop- en huursector door nieuwbouw en liberalisatie van de bestaande sociale huurvoorraad.

Duurzaamheid

22. Velsen schoon en zuinig.
23. Verduurzaming van bestaande omgeving.
24. Klimaatneutrale nieuwbouw.

5 Thema Partnerschap

Samen werken aan een aantrekkelijke stad.

De gemeente beschouwt deze woonvisie als een oproep aan de partners om gezamenlijk de woonvisie uit te voeren. Het is niet meer vanzelfsprekend dat alleen de gemeente de regie voert op alle aan het wonen gerelateerde onderwerpen. Het gemeentebestuur heeft op grond van hogere regelgeving of op basis van een autonome politieke taakstelling de verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van beleid, maar is voor de beleidsvorming afhankelijk van de medewerking van één of meer partijen. Op sommige vlakken zullen we nauw samenwerken, bij andere laten we het initiatief over aan anderen en denken we mee.

De woningcorporaties zijn heel belangrijke partijen voor de gemeente, vanwege het grote aantal woningen dat zij in Velsen bezitten en de doelgroep die zij bedienen. De woningen bevinden zich veelal in de gebieden waar de gemeente ambities heeft. Afspraken met de woningcorporaties over de onderwerpen uit deze woonvisie zijn dan ook van groot belang. De woningcorporaties hebben aangegeven zich tot de zomer 2013 te bezinnen op hun strategisch voorraadbeleid vanwege de recente Rijksmaatregelen. Vervolgens kunnen gemeente en corporaties weer afspraken maken over het investeringsbeleid voor de komende jaren.

Voor de ontwikkeling van andere locaties is de gemeente hoofdzakelijk afhankelijk van ontwikkelende partijen en beleggende partijen. Deze partijen kunnen ook een rol spelen bij herstructurering als zij in zee gaan met de woningcorporaties voor ontwikkeling of bij overname van complexen (bijvoorbeeld door een belegger). De banken zijn echter nauwelijks nog bereid om (afzet)risico's te financieren, waardoor commerciële ontwikkelingen alleen kleinschalig en sterk 'vraaggestuurd' kunnen worden opgepakt.

5.1 Beperkte financiële slagkracht

De inkomsten uit zowel het Gemeentefonds als de eigen inkomsten (bijvoorbeeld op grondexploitatie en bouwleges) dalen. Dit betekent dat we scherpe keuzes moeten maken, selectief zijn in de dingen die we doen, meer dan ooit anderen nodig hebben om ons beleid uit te voeren en meer moeten overlaten aan onze inwoners.

Niet alleen gemeenten, maar ook andere partijen hebben te maken met een beperktere financiële slagkracht. Wij vinden dit aanleiding om de juiste samenwerking te zoeken om kansen die zich voordoen te zien en te benutten. Meer aandacht voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, het ondersteunen van bewonersinitiatieven, het maken van werkafspraken en het – gezamenlijk – benutten van externe financiële bronnen.

5.2 Rol van de gemeente

Bij ontwikkelingen worden eindgebruikers steeds belangrijker. Marktpartijen gaan sneller op zoek naar kopers en/of huurders en er komt meer ruimte voor kleinschalig opdrachtgeverschap. De rol die de gemeente voor zichzelf ziet bij de uitvoering van deze woonvisie verschilt per thema. Bovenal wil de gemeente stimuleren en verbinden.

Voorbeelden:

- Sturen: sturen op aantallen en kwaliteit in de nieuwbouw via het stellen van randvoorwaarden en uitgeven van gronden.
- Faciliteren: we willen dat er meer consumentgericht wordt gebouwd. Dit doen we samen met toekomstige bewoners, ontwikkelaars, corporaties, bouwers, architecten, makelaars en banken.
- Stimuleren: de gemeente wil verbetermaatregelen in de bestaande bouw stimuleren, bijvoorbeeld op kwaliteit en/of duurzaamheid.
- Samenwerken/verbinden: door samenwerking tussen partijen kunnen interessante pakketten worden ontwikkeld voor bijvoorbeeld energetisch renoveren, 'opplussen' en/of particuliere woningverbetering. Maar ook open staan voor nieuwe samenwerkingsvormen voor gebiedsontwikkeling, waarbij met name de rol- en risicoverdeling maatgevoerd wordt toegepast, aansluitend bij de mogelijkheden en ambities van betrokken partijen.
- Toetsen: controleren of bouwaanvragen voldoen aan de gemaakte afspraken en beleidsdoelstellingen.
- Gebiedsgericht investeren: prioriteit stellen en keuzes maken vanuit een gebiedsgerichte gedachte.
- Ruimte bieden voor innovatieve oplossingen om haalbare plannen te maken.
- Promotie van Velsen als aantrekkelijke plek om te wonen.

Procesafspraken

Voor de gezamenlijke uitvoering van deze woonvisie is nodig dat partijen elkaar kennen en informatie met elkaar delen:

- Op basis van deze woonvisie maken de gemeente en de woningcorporaties afspraken.
- Minimaal eens per kwartaal is er een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en woningcorporaties.
- Eenmaal per jaar wordt er een netwerkbijeenkomst georganiseerd, waarvoor de gemeente gericht partijen uitnodigt die zich bezig houden met het wonen.
- Als er onderzoeken worden uitgevoerd, wordt dit zoveel mogelijk gezamenlijk gedaan, zodat alle partijen beschikken over de resultaten, dezelfde definities hanteren en de kosten worden gedeeld.
- Er is minimaal twee maal per jaar bestuurlijk overleg tussen gemeente, zorgpartijen en verhuurders over 'wonen, welzijn, zorg'.

Stimuleringsmaatregelen

Om de nieuwbouw bereikbaar te maken voor een bredere doelgroep en de bouw te stimuleren kunnen verschillende (financiële) stimuleringsmaatregelen worden toegepast door de gemeente (niet uitputtend):

- *Startersleningen*: de gemeente kan koopstarters ondersteunen via een vorm van starterslening (particulier of aan de bouwer).
- *Duurzaamheidslening*: de gemeente kan eigenaren ondersteunen bij het treffen van energiebesparende maatregelen.

- *Verkoopconstructies onder voorwaarden*: een andere mogelijkheid om investeringscapaciteit voor de woningmarkt te mobiliseren is het uitbreiden van verkoopconstructies 'onder voorwaarden' als mogelijkheid om eigen woningbezit met een beperkt risico mogelijk te maken voor midden en lagere inkomensgroepen.
- *Kleinschalig opdrachtgeverschap*: realisatie van een bouwplan met zoveel mogelijk zeggenschap en invloed vanuit de toekomstige gebruikers. Hierbij wordt met energie en tijd van de toekomstige bewoner extra kwaliteit mogelijk gemaakt.
- *Voorfinanciering*: zolang vooral de (voor)financiering van woningbouw het belangrijkste probleem is om tot ontwikkeling te komen, kan de gemeente overwegen om hier een rol in te spelen. Het aantrekken van financiering door gemeenten is relatief makkelijk en goedkoop.
- *Erfpacht*: een alternatief is het aanbieden van grond in erfpacht. Dit helpt eerder de investeerder dan de koper: de grondkosten worden overgeheveld van de investering naar de exploitatie en kan daarmee de aan te trekken financiering verlichten.
- *Grondprijzen*: de daling van VON-prijzen zetten ook de grondprijzen onder druk. De gemeente kan haar eigen grondprijnsbeleid aanpassen met als uitgangspunt de residuele grondwaarde.

5.3 Doelstelling

25. Stimuleren en verbinden

Samen werken aan een aantrekkelijke stad		
Veranderopgaven		
Bewoners	Stad	Partnerschap
<i>Velsen profileert zich nadrukkelijk als groeigemeente. De economische ontwikkeling is leidend en trekt (internationale) kenniswerkers en studenten aan. In hun woonvraag moet kunnen worden voorzien. Het is deze nieuwe instroom van (internationale) kenniswerkers en studenten die de groei en bloei van IJmuiden als belangrijkste voorzieningencentrum in Velsen mogelijk moet maken. De andere kernen moeten hun eigen dorps karakter behouden.</i>	<i>Om Velsen als aantrekkelijke stad om te wonen te kunnen etaleren zal de vernieuwing van met name IJmuiden stevig ter hand genomen moeten worden en zal Velsen zich meer met haar (bestaande) kwaliteiten moeten profileren en daar in moeten blijven investeren.</i>	<i>Samen werken aan een aantrekkelijke stad.</i>
Doelstellingen		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Toewijzingsbeleid op doelgroepen ten aanzien van woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. 2. Faciliteren huisvesting (internationale) kenniswerkers. 3. Voldoende kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen met voldoende ondersteuning en voorzieningen in de nabijheid. Bijvoorbeeld door levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen, generatiewoningen en woonservicegebieden rond accommodaties. 4. Het vertalen van de vraag naar stedelijke woonvormen van verschillende doelgroepen in de centrumstedelijke setting, bijvoorbeeld met een experiment met een woonvorm voor gezinnen die stedelijk willen wonen en minder waarde hechten aan een (klassieke) tuin. 5. Het woningbouwprogramma in de dorpskernen afstemmen op de behoefte van ouderen om doorstroming te bewerkstelligen. 6. De zorgvraag en het aanbod (beter) in kaart willen brengen, en samenwerking tussen partijen stimuleren. 7. Bekendheid in de MRA als aantrekkelijke plek om te wonen. 8. Marketing en promotie van het wonen in Velsen, waarbij doelgroepen worden gekoppeld aan verschillende woonmilieus. 9. Vrij woonverkeer binnen de MRA ten behoeve van groei van Velsen. 10. Woningmarkt- en woonwensenonderzoek (wordt uitgevoerd tweede helft 2013) 11. Onderzoek naar versterking in het samenspel tussen jongeren, onderwijs, het bedrijfsleven en wonen 12. Onderzoek naar woningbemiddeling, woonwensen en woonkansen van (internationale) kenniswerkers in Velsen en/of de regio. 	<ol style="list-style-type: none"> 13. Versterking van de bestaande woonmilieus in Velsen, te weten centrumstedelijk, groenstedelijk en landelijk/dorps. 14. Een grotere variatie aan stedelijk verdichte woonmilieus in IJmuiden met daarin verschillende stedelijke woonsferen, die aansluiten op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens. 15. Een stad met voorzieningen die passen bij de (nieuwe) woonmilieus en woonsferen. 16. Een stad met hoogwaardige en functionele openbare ruimte, met daarin een accent op groenkwaliteit. 17. Een grotere verscheidenheid aan woningtypes tussen grondgebonden woningen en appartementen, aan eigendomsvormen en aan aangepaste woningen. 18. De omvang van de kernvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroep die voortvloeit uit de Europese regelgeving. 19. Via nieuwbouw en herstructurering de omvang van de kernvoorraad aanpassen naar de gewenste behoefte. 20. De kernvoorraad divers samenstellen naar woningtype en huurprijs om de veranderende woonbehoefte te faciliteren en keuzevrijheid te bieden zodat doorstroming mogelijk is. 21. Meer geschikt aanbod voor middeninkomens in de koop- en huursector door nieuwbouw en liberalisatie van de bestaande sociale huurvoorraad. 22. Velsen schoon en zuinig. 23. Verduurzaming van bestaande omgeving. 24. Klimaatneutrale nieuwbouw. 	<ol style="list-style-type: none"> 25. Stimuleren en verbinden