

Collegebericht

Weeknummer: 40



Datum vergadering	4-10-2022	Ambtenaar	D.J.F. Hendriks
Zaaknummer	109880-2022	Telefoonnr.	06 40573859
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	dhendriks@velsen.nl
Bijlagen			

Onderwerp: Realisatie betaalbare woningen Hofgeesterweg 63

Geachte leden van de raad,

Op 27 oktober 2021 stelde uw raad het startdocument voor de locatie Hofgeesterweg 63 vast. Daarin is opgenomen dat een deel van de woningen in het segment betaalbare huur/koop moet worden gerealiseerd. Hieruit spreekt de wens om als gemeente actief te reageren op de overspannen situatie op de woningmarkt. Een situatie waarin de markt zelf onvoldoende woningen realiseert die bereikbaar zijn voor starters. Sindsdien werkte het college de plannen voor herontwikkeling van de locatie in overleg met de initiatiefnemer en omwonenden verder uit. Hierbij concretiseerden we de aanpak om te komen tot betaalbare woningen. Hierbij definieerden we betaalbare huurwoningen als woningen met een maximale maandelijkse huur van €1.000,- en betaalbare koopwoningen als woningen met maximale woningprijs van €355.000,- (de NHG-grens). Met dit collegebericht informeren wij u over de voortgang.

Planuitwerking

Op basis van het startdocument werkten initiatiefnemer, gemeente en omwonenden de afgelopen periode gezamenlijk een plan uit (zie afbeelding 1). Dit plan vormt de basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie. Bij de uitwerking is een afwijking ten opzichte van het startdocument ontstaan. In het startdocument is namelijk vastgelegd dat alle woningen, afgezien van die langs de Hofgeesterweg (woningtype E), betaalbaar moeten zijn. Voor woningtype D zal het college uw raad bij besluitvorming over het bestemmingsplan echter voorstellen om vrije sector seniorenwoningen te realiseren. Uit de samenspraak met omwonenden is duidelijk naar voren gekomen dat het draagvlak onder de omwonenden daarmee sterk wordt vergroot. Vanuit de tuinen van de bestaande woningen hebben bewoners namelijk vrij uitzicht. De seniorenwoningen zorgen voor meer doorzicht tussen de nieuwe woningen dan grotere woningen. Dit betekent een kleinere impact op het woongenot van bestaande bewoners. Het college hecht net als uw raad veel waarde aan samenspraak en draagvlak onder omwonenden. Ook dragen seniorenwoningen bij aan het voorkomen van 'scheefwonen' door ouderen. Daarmee draagt dit woningtype bij aan de diversiteit

GEMEENTE VELSEN

van het woningaanbod in Velsen. Tot slot heeft de aanpassing als voordeel dat de opbrengst uit de gemeentelijke grond hoger is, omdat duurdere woningen leiden tot een hogere grondprijs.

Met deze aanpassing ten opzichte van het startdocument vallen nog altijd 37 van de 52 (71%) woningen in het plan in de categorie betaalbaar.



Afbeelding 1: voorlopig ontwerp locatie Hofgeesterweg 63



Hoe maken we betaalbare woningen?

Het college vindt het onwenselijk dat de gemeente in grote mate inbreuk maakt op de woningmarkt. Als de woningprijzen kunstmatig onder de marktprijs worden gehouden, bestaat het risico dat de gemeente via de grondprijs subsidie verleent aan individuele kopers. Op de locatie Hofgeesterweg 63 kiezen we daarom voor relatief kleine woningen die aansluiten op wat in de huidige markt betaalbaar is. Het gaat daarbij om een mix van huurappartementen (woningtype A), koopappartementen (woningtype B) en grondgebonden koopwoningen (woningtype C). De prijs van de betaalbare woningen is op het moment van verkoop niet hoger dan de NHG-grens (de NHG-grens ligt op dit moment op €355.000,-). Het college voorziet daarbij een differentiatie van prijzen tussen de koopwoningen en de koopappartementen. De huurappartementen betreft particuliere middenhuur, met een huur tussen €763,47 (de maximale huur in het sociale segment) en €1.000,- per maand.

Hoe houden we de woningen betaalbaar?

De betaalbare woningen kunnen marktconform worden verkocht, omdat deze wat betreft woningtype (relatief kleine woningen) aansluiten bij wat in de huidige markt betaalbaar is. Hierdoor is het niet nodig om maatregelen te treffen om de woningprijzen kunstmatig onder de marktprijs te

GEMEENTE VELSEN

houden, de woningen zijn immers al betaalbaar. We vinden het wenselijk om tegen te gaan dat speculanten de woningen kopen, hiervoor leggen we een zelfbewoningsplicht op aan de kopers. Daarnaast vinden we het onwenselijk dat de huurwoningen na een korte periode worden verkocht of dat de huur harder stijgt dan dat is vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Om dit te voorkomen, geldt voor de huurwoningen een instandhoudingsplicht van 15 jaar en een maximale huurprijsstijging gedurende die periode.

Hoe stimuleren we dat de juiste persoon in de woning komt te wonen?

We vinden het wenselijk dat de betaalbare woningen worden toegewezen aan personen uit de groep woningzoekenden waarvoor andere woningen niet bereikbaar zijn. Dit bereiken we doordat de initiatiefnemer zich bij de verkoop richt op de beoogde doelgroep: starters in de IJmondregio met de nadruk op Velsenaren.

Aanvullend hanteert initiatiefnemer bij het toewijzen van de betaalbare woningen een inkomenstoets. Het effect van die maatregel is echter niet te garanderen, omdat een private initiatiefnemer geen mogelijkheid heeft om dergelijke gegevens te verifiëren.

Vervolgtraject

Het college vindt het belangrijk om met snelheid betaalbare woningen te realiseren. Naar verwachting sluiten we in de tweede helft van 2022 een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst leggen we alle afspraken vast met betrekking tot de (huur)prijs van de woningen, als ook de afspraken over het betaalbaar houden van de woningen en het stimuleren van de juiste persoon in de juiste woning.

Naar verwachting leggen we ook in de tweede helft van 2022 een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie ter inzage. Na de inspraak op dit bestemmingsplan legt het college het plan ter besluitvorming voor aan uw raad.

Het college gaat op een later moment graag meer uitgebreid met uw raad in gesprek over het onderwerp betaalbaar wonen. Dit in het kader van het programma Wonen & woningbouw. De ervaringen die we opdoen op de locatie Hofgeesterweg 63, benutten we daarbij uiteraard.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

