

GEMEENTE VELSEN

# Woonvisie 2040

Fijn wonen voor iedereen



**Woonvisie 2040**  
**Fijn wonen voor iedereen**

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1  
1971 EN IJMUIDEN

Postbus 465  
1970 AL IJmuiden

# Velsen in 2040

*Velsen is een aantrekkelijke, inclusieve woon- en werkgemeente. Het is hier fijn wonen aan de kust, tussen natuur en landgoederen, nabij het metropolitane hart van Nederland en rondom de high-tech maritieme sector in de haven. De zeven verschillende kernen zijn onderscheidend, maar kenmerkend voor de Velser woonkwaliteit: ze bieden plaats aan alle doelgroepen in Velsen, maar ook aan nieuwkomers van buiten onze gemeente. IJmuiden heeft de verdichtingsopgave voltooid en vormt het stedelijke centrum van de gemeente; in Santpoort en Driehuis is het groen nog steeds de belangrijkste ruimtelijke drager waar rondom een divers woningaanbod is ontstaan; in Velsen-Noord is de balans tussen de grotere eengezinswoningen en de sociale voorraad hersteld; in Velsersbroek is door een gediversifieerd woningaanbod de doorstroming goed op gang gekomen. Het naoorlogse woningbezit van de corporaties én particulieren is de afgelopen twee decennia volledig vernieuwd. De gemeente werkt aan de ambitie om in 2050 energieneutraal en mogelijk zelfs energieleverend te zijn, waarbij vele woningen en openbare gebouwen al op het warmtenet zijn aangesloten of gebruikmaken van andere duurzame energiebronnen. De vergrijzing ligt inmiddels achter ons en bijzondere doelgroepen wonen nog steeds comfortabel in de wijk in passende, nieuwe woonvormen. Wie wil kan langer zelfstandig thuis blijven wonen door de verschillende mogelijkheden voor aanpassingen aan de eigen woning. Kortom, Velsen is toegankelijk, inclusief, divers en aantrekkelijk: een unieke gemeente aan de kust!*

Hoe ziet de route naar dit mooie Velsen eruit?

In de Gemeente Velsen bieden we bestaande en nieuwe inwoners een goede start en mogelijkheden van een wooncarrière. Hiervoor bouwen we de komende jaren – tot 2030 - extra woningen. Deze groei faciliteren we met respect voor het ruimtelijk karakter van de verschillende kernen. We bouwen binnen de bestaande kernen waar mogelijk en gepast, aan de randen zolang de groene structuur en kwaliteit behouden blijft en verkennen de mogelijkheden daarbuiten voor de lange termijn. Daarbij werken we aan een betere spreiding van de sociale huur over de gemeente. Dat doen we onder andere door markthuurland en koopwoningen toe te voegen aan de kernen waar sociale huur oververtegenwoordigd is, en beperkt sociale huur toe te voegen aan de kernen waar dit nu nagenoeg afwezig is. We gaan voor kwaliteit en een gevarieerde woningvoorraad, die voldoet aan de eisen van nu én in de toekomst. Dit betekent onder andere een goede mix van soorten woningen, verspreid over alle woonkernen. Duurzaam, betaalbaar en levensloopbestendig zijn belangrijke speerpunten. We bieden daarnaast ook mogelijkheden aan woningzoekenden binnen de woningmarktregio, door meer te bouwen dan alleen voor de Velsense behoefte. Inwoners met een zorgvraag krijgen de ruimte voor nieuwe woonconcepten, waarin de gemeente faciliteert en experimenteert. Hiermee spelen we in op de groeiende behoefte aan tussenvormen: tussen beschermd en zelfstandig wonen. We benutten de mogelijkheden van transformatie en herbestemming. Dit doen we met aandacht voor draagkracht en draagvlak in de wijken. We gaan voor een energieneutraal Velsen, waarbij de gemeente volledig aardgasvrij is. We zetten volop in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad van zowel de corporaties als particulieren. Hiermee streven we naar een gemeente waar het fijn wonen voor iedereen is.

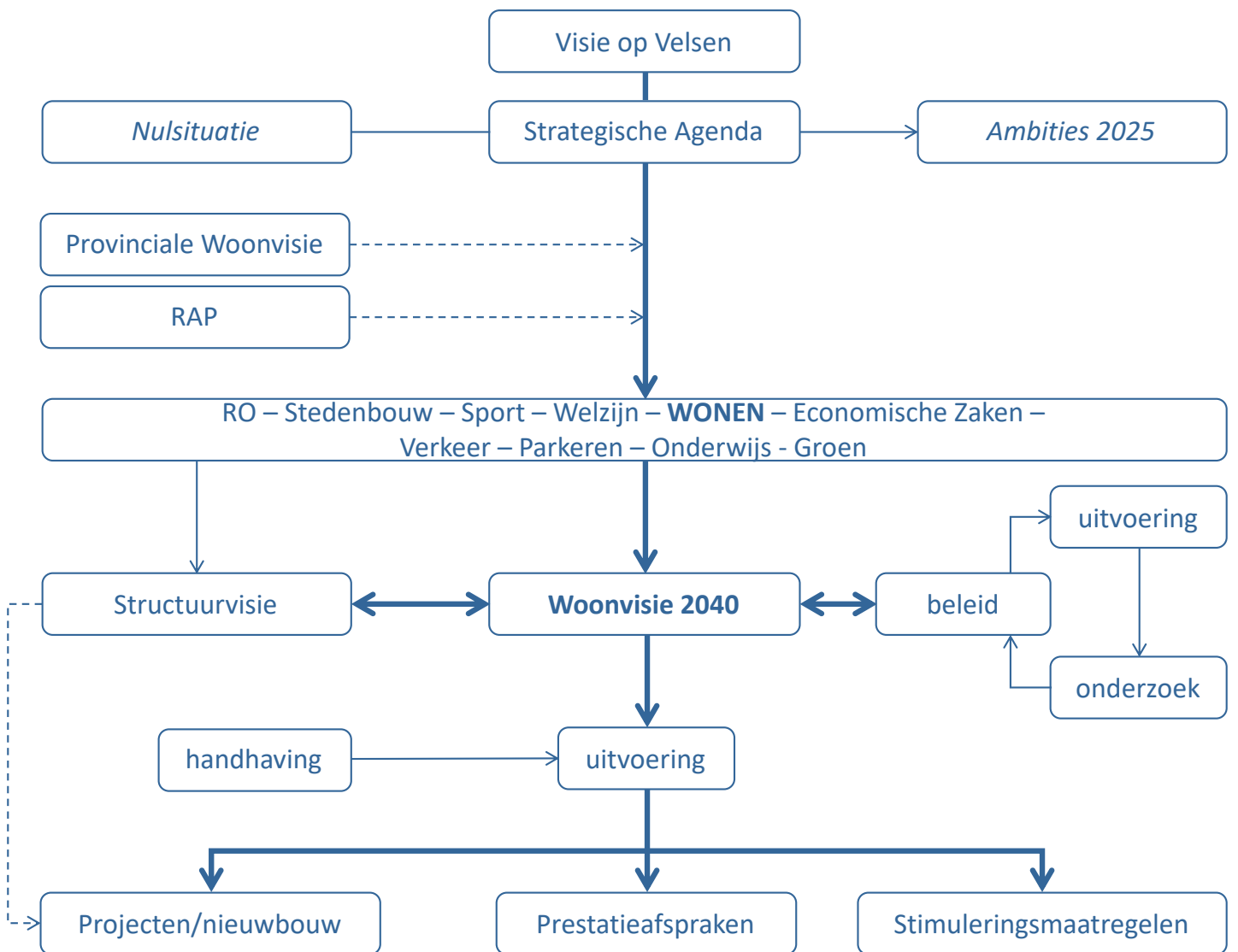
## **Floor Bal**

Wethouder Wonen

# Inhoud

<b>Fijn wonen voor iedereen</b>		
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Positie van de woonvisie	7
1.2	Leeswijzer	11
1.3	Fijn wonen mét iedereen	11
<b>2</b>	<b>Velser Woonkwaliteit</b>	<b>14</b>
2.1	Wat speelt er?	14
2.2	Wat wil Velsen?	17
2.3	Hoe gaan we dit bereiken?	19
<b>3</b>	<b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	<b>26</b>
3.1	Wat speelt er?	26
3.2	Wat wil Velsen?	28
3.3	Hoe gaan we dit bereiken?	29
<b>4</b>	<b>Wonen met zorg</b>	<b>30</b>
4.1	Wat speelt er?	30
4.2	Wat wil Velsen?	31
4.3	Hoe gaan we dit bereiken?	32
<b>5</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>34</b>
5.1	Wat speelt er?	34
5.2	Wat wil Velsen?	35
5.3	Hoe gaan we dit bereiken?	36
Bijlage 1:	Speerpuntenw per kern / wijk	38
Bijlage 2:	Uitvoeringsprogramma	40
Bijlage 3:	Begrippenlijst	45

# Positie van de Woonvisie





## Inleiding

*Velsen is een aantrekkelijke woongemeente, met verschillende kernen die elk hun eigen karakter en opbouw hebben. Het is er goed en betaalbaar wonen in een mooie woonomgeving met de kust, de duinen, het nationaal Park en grote steden als Haarlem en Amsterdam op korte (tijds)afstand. Om onze ambities voor 2040 te realiseren, vinden we het belangrijk om deze betaalbaarheid en beschikbaarheid voor alle groepen op de woningmarkt in de toekomst te behouden. Dat betreft zowel de huidige als toekomstige inwoners. We willen de mogelijkheden voor inwoners om zelf invulling te geven aan het wonen vergroten. Gelijkwaardigheid, duidelijkheid en respect zijn belangrijke uitgangspunten in deze woonvisie.*

De afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt. Zowel lokaal als regionaal. De Woonvisie 2025 dateert van 2013 en speelt niet (meer) in op alle nieuwe ontwikkelingen. Logisch, want tijdens het hoogtepunt van de financiële crisis speelden er andere belangen dan in de huidige tijd van hoogconjunctuur. De vraag naar woningen is fors toegenomen en als gevolg daarvan zijn de prijzen ook flink gestegen. De stilgevallen nieuwbouwproductie tijdens de crisis heeft het woningtekort in de laatste vier jaar verder vergroot. Dat is niet nieuw: het gat tussen het aantal huishoudens en de nieuwbouwproductie neemt al decennia toe. Er is een sterk verband tussen regionale tekorten en de regionale stijging van huizenprijzen. Voor de komende jaren is het aannemelijk dat het groeiende woningtekort zal bijdragen aan verder stijgende huizenprijzen en huren. Reden dat binnen de Metropoolregio Amsterdam de focus ligt op versnelling van de woningproductie en het vergroten van de plancapaciteit en de regionale samenwerking belangrijker is geworden. Daarnaast zijn er een aantal andere wijzigingen die aanleiding vormen om de woonvisie te updaten:

### *Woningwet 2015*

Sinds 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze herziening bepaalt dat woningcorporaties zich meer moeten focussen op het bouwen van betaalbare woningen en zich minder mogen toeleggen op andere activiteiten.

### *Huisvestingswet 2015*

Met de Huisvestingswet 2015 moet er sprake zijn van schaarste voordat een gemeente regels kan vaststellen over de verdeling van deze schaarse woonruimte. Uitgangspunt is vrije vestiging van woningzoekenden, bindingseisen zijn grotendeels vervallen.

### *Doorstroomwet 2016*

De huursombenadering is ingevoerd, waardoor woningcorporaties gedifferentieerde huurverhogingen en inkomensafhankelijke huurverhogingen

kunnen doorvoeren binnen hun totale huurinkomsten. De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verruimd.

#### *Indeling in Woningmarktregio's*

Sinds 30 augustus 2016 zijn er zogenaamde woningmarktregio's. Deze regio's vormen de werkgebieden van corporaties. Deze indeling is tot stand gekomen op basis van voorstellen van gemeenten. Elke corporatie heeft één kernwerkgebied waar zij actief mag zijn. Daarbuiten mogen corporaties geen nieuwbouw realiseren of vastgoed aankopen. Dit versterkt de regionale binding van de woningcorporatie en bevordert het overleg met de gemeenten en de huurders in dat gebied.

#### *Woondeal MRA*

Het Rijk en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) gaan een langjarige samenwerking aan om het woningtekort terug te dringen en te zorgen voor structureel voldoende betaalbaar woningaanbod. Deze samenwerking is in de Woondeal van 5 juli 2019 bekrachtigd. Tot 2025 kan de regio er met de inzet van het Rijk ruim 100.000 woningen bijbouwen. De partijen hebben afgesproken te zoeken naar zowel oplossingen voor het betaalbaar houden van de bestaande woningvoorraad als voor voldoende investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het Rijk ondersteunt met expertise, aanpassingen in wet- en regelgeving en geld voor pilots rond bijvoorbeeld de aanpak van malafide huisjesmelkerij.

#### *Omgevingswet 2021*

De Omgevingswet komt er aan. De Omgevingswet beoogt de regels voor ruimtelijke plannen te vereenvoudigen en samen te voegen, zodat het makkelijk is om bouwprojecten te starten. De verwachting is dat de Omgevingswet per 1 januari 2021 in werking treedt.

#### *Doordecentralisatie 2022*

Nieuwe uitdagingen als gevolg van hervormingen in de langdurige zorg en de decentralisatie van de middelen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang leiden ertoe dat vanaf 2022 Velsen verantwoordelijk is voor de opvang van bijzondere doelgroepen waar dat nu nog via centrumgemeente Haarlem verloopt.

#### *Duurzaamheid*

Tot slot heeft de toenemende aandacht voor duurzaamheid tot nieuwe, vergaande ambities geleid op landelijk en lokaal niveau.

Het woonbeleid van de gemeente Velsen is daarom herzien. Met de Woonvisie Velsen 2040 wordt daarmee een belangrijke stap gezet.

### **1.1 Positie van de woonvisie**

De woonvisie geeft de stip op de horizon voor het wonen in Velsen in 2040. Het is een bouwsteen voor keuzes die gemaakt moeten/gaan worden. De woonvisie is ook een opmaat naar de actualisatie van de 'Visie op Velsen 2025' en de nieuwe Omgevingsvisie. De woonvisie functioneert daarnaast als belangrijke

onderbouwning voor prestatieafspraken en woningbouwplannen. De belangrijkste kaders hiervoor lichten we onderstaand toe.

*Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet: Ladder voor Duurzame verstedelijking*

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) (en binnenkort de Omgevingswet) biedt de gemeente een set instrumenten om haar verantwoordelijkheid voor de goede ruimtelijke ordening ook inhoud te geven.

Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Doel van deze 'Ladder' is om de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. De 'Ladder' vraagt daarom afstemming van de woningbouw op de kwalitatieve behoefte. Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide onderbouwning van de behoefte nodig: dan gaat het om een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte en de mogelijkheden op inbreidingslocaties om in deze behoefte te voorzien. Bij inbreidingslocaties volstaat een onderbouwning van de behoefte. De gemeente is verantwoordelijk om deze onderbouwning bij het bestemmingsplan (straks: omgevingsplan) te regelen. De woonvisie helpt bij deze onderbouwningen, zodat de gemeente hierdoor kan aantonen dat een plan inspeelt op de behoefte die de gemeente met haar woonbeleid wil bedienen.

*Provinciale kaders*

- 1 Het provinciaal woonbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de Provinciale Woonvisie. Het provinciaal woonbeleid kent een aantal speerpunten:
- 2 Versnellen woningbouw: om de grote vraag naar woningen op te vangen zet de provincie in op het versnellen van woningbouw.
- 3 Duurzaamheid: de ambitie van de provincie is om in 2050 energieneutraal te zijn. De provincie zet hiervoor diverse stimulerende maatregelen in, zowel in de nieuwbouw als voor de bestaande woningvoorraad.

Regionale afspraken wonen en actieprogramma's wonen (RAP): per regio worden uitgangspunten en acties afgesproken op het gebied van wonen, waaronder betaalbaarheid, bouwen bij OV-knooppunten, duurzaamheid en voorzieningen. Nieuwe woningbouwplannen worden getoetst aan deze afspraken.

In het Coalitieakkoord 2019-2023 Duurzaam doorpakken geeft de provincie aan het belangrijk te vinden om in de woningbehoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. Tegelijk wil zij de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale en circulaire bouw. Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwprojecten is daarbij belangrijk. In de MRA continueert de provincie



het huidige beleid, dat erop is gericht de woonopgave binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren en het landschap te beschermen.

#### *Van woonvisie naar prestatieafspraken*

De belangrijkste aanjager voor het actualiseren van onze woonvisie is de herziene Woningwet, die sinds juli 2015 van kracht is. De Woningwet bakent de kerntaken van woningcorporaties nauwgezet af. Eén van de kerntaken is het bouwen, aanbieden en beheren van betaalbare huurwoningen ten behoeve van lagere inkomens. De wet beoogt hierbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een goede volkshuisvesting. Dit geschiedt onder andere door het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporaties Velison Wonen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen en huurdersorganisaties van de drie corporaties. De basis voor de prestatieafspraken ligt in een actuele gemeentelijke visie op het wonen in Velsen, die we vastleggen in deze woonvisie. De concrete uitwerking van de visie in een jaarlijkse woonagenda biedt aanknopingspunten voor de corporaties om hun jaarlijkse activiteitenoverzicht (het 'bod') uit te brengen. Samen pakken we deze verantwoordelijkheid op.

#### *Velsen in de regio*

Velsen is onderdeel van de (woonregio) Metropoolregio Amsterdam (MRA) en werkt op lager schaalniveau samen met de gemeenten in de IJmond en Zuid-Kennemerland. Velsen heeft een scharnierfunctie tussen de IJmond en Zuid-Kennemerland. Met beide deelregio's zijn er woonrelaties. Daar hoort een goede regionale samenwerking bij. Denk aan die binnen het regionaal actieprogramma Wonen (RAP IJmond en Zuid-Kennemerland) en de Metropoolregio Amsterdam. Door gezamenlijk op te trekken in het Regionaal Actie Programma Zuid-Kennemerland/IJmond zorgen we voor meer gewicht binnen de MRA. Via de MRA kunnen er discussies op provinciaal of landelijk niveau gevoerd worden, zoals de Verhuurdersheffing voor corporaties, het betaalbaar houden van het middensegment en het versnellen van de woningbouwproductie.

De MRA is met Amsterdam de sterkst internationaal concurrerende regio van Nederland. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat er kwalitatief en kwantitatief voldoende woonruimte is. De MRA zal altijd mensen blijven trekken en ook na 2040 zal er behoefte zijn aan nieuwe woningen.

De druk op de woningmarkt in de MRA is momenteel enorm hoog. Vanuit Amsterdam worden woningzoekenden naar de randen van de regio gedrukt. Door stijgende huizenprijzen, vooral in Amsterdam en Haarlem, komt een versterkte verhuisbeweging richting de rest van de regio op gang. Ook in Velsen is dit merkbaar en dit zal naar verwachting nog verder toenemen.

De nieuwbouwproductie in de MRA ligt als gevolg hiervan onder een vergrootglas en het (al bestaande) woningtekort loopt gestaag op als er niet snel meer woningen worden gebouwd. De woningbehoefte in de MRA is gesteld op 230.000 woningen tot 2040. Het aandeel van Velsen hierin is een toevoeging van 1.900 woningen

tot 2030. Op basis van de nu bekende plancapaciteit en rekening houdend met planuitval heeft Velsen precies voldoende plannen om aan de berekende behoefte te voldoen. Het huidige woningtekort is hierbij niet meegerekend, wat betekent dat de opgave groter is dan deze behoefteberekening. De meest recente prognose van de provincie (2019) geeft aan dat de behoefte voor Velsen nog steeds groeit: van +1.500 woningen (vanaf 2017) naar +1.900 woningen (vanaf 2019) tot 2030. Een nieuwe prognose tot 2040 is er (nog) niet. De stilgevallen nieuwbouwproductie tijdens de crisis heeft het woningtekort in de laatste vier jaar verder vergroot. Op het schaalniveau van de MRA is het huidige woningtekort ruim 37.000 woningen. Groot risico in regionaal opzicht is planuitval. Amsterdam en Zaandam, bijvoorbeeld, hebben een grote zachte planvoorraad waarvan het niet zeker is of deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Planuitval waarbij duizenden woningen uiteindelijk niet gebouwd worden, leidt tot extra druk op de omliggende gemeenten, dus ook Velsen. In dit scenario zijn de 1.900 woningen die Velsen extra bouwt niet voldoende.

Voor de (middel)lange termijn (na 2030) heeft Velsen geen woningbouwplannen meer in het vizier. De plancapaciteit in Velsen/IJmond/Zuid-Kennemerland is vergeleken met andere gemeenten/regio's in de MRA beperkt. Door de beperkte nieuwbouwmogelijkheden in de IJmond (ruimtelijke beperkingen door voornamelijk industrie en haven zonerings, natuur, snelwegen) is de toekomstige dynamiek in de regio beperkt, zo stelt de provincie in haar bevolkingsprognose (2017). De vraag naar nieuwe woningen is wel duidelijk aanwezig.

#### *Lokaal*

De Visie op Velsen 2025 zet in op een groeiende en bloeiende gemeente. Tot 2030 is dit met de huidige plancapaciteit in bescheiden mate het geval. Gezien de ruimtelijke beperkingen is het ook niet realistisch te denken dat Velsen enorm kan groeien. Extra plancapaciteit voor de (middel)lange termijn kan wel nodig zijn om tenminste de (nu nog onbekende) autonome bevolkingsgroei op te vangen en het huidige tekort te verkleinen. Daarnaast geeft extra plancapaciteit in de toekomst mogelijk een verlichting van de druk op de woningmarkt in Velsen omdat de behoefte in de MRA blijft groeien. Extra woningen en jonge aanwas kunnen daarnaast bijdragen aan de vitaliteit van de gemeente.

Het Collegeprogramma 2018-2022 Velsen komt naar je toe! zet in op voldoende ruimte voor bouwen van woningen: Velsen heeft de ambitie om een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle inkomensgroepen, voor bestaande en nieuwe inwoners. Dit betekent onder andere een goede mix van soorten woningen, verspreid over alle woonkernen. Het betekent ook dat Velsen een bijdrage levert aan de woningbouwopgave in de regio. Om lokaal een goede differentiatie in de woningvoorraad te bewerkstelligen en voldoende woningen te bouwen is het

wenselijk extra plancapaciteit te hebben voor de (middel)lange termijn dan de berekende behoefte.

## **1.2 Leeswijzer**

In de hierop volgende hoofdstukken leest u per thema de ontwikkelingen, ambities en acties van de gemeente Velsen op het gebied van wonen voor de komende jaren. De woonvisie sluiten we af met een schematische samenvatting op wijkniveau en een uitvoeringsprogramma.

## **1.3 Fijn wonen mét iedereen**

### *Dialogotafels*

Na de zomer van 2018 zijn we gestart met het ophalen van wensen en opgaven bij de samenleving. Met relevante stakeholders, zoals de woningcorporaties, makelaars, bouwers, zorgpartijen en andere belanghebbenden zijn we het gesprek aangegaan door middel van een viertal themagerichte dialogotafels. We spraken over trends en ontwikkelingen die van belang zijn voor het wonen in Velsen in de toekomst.

### *Inwoners- en raadsmarkt*

Vervolgens hebben we, aan de hand van diverse stellingen en vragen, de uitkomsten van de dialogotafels besproken met geïnteresseerde inwoners en de gemeenteraad van Velsen. Zo is bijvoorbeeld aan de orde gesteld voor wie en waar Velsen woningen zou moeten bouwen, maar ook hebben we gevraagd wat de gemeente zou moeten doen om particuliere woningeigenaren zo ver te krijgen hun woning te verduurzamen. Tot slot is gevraagd welke onderwerpen prioriteit moeten hebben in het nieuwe woonbeleid. Zie het resultaat daarvan in de volgende hoofdstukken.

### *Klankborden*

De daaruit voortkomende concept-Woonvisie is op 11 september voor reactie toegestuurd aan de deelnemers van de dialogotafels en andere stakeholders.

### *Samen aan de slag*

Participatie bij de totstandkoming van het woonbeleid is slechts een eerste stap voor de invulling van de ambitie om fijn wonen voor en met iedereen vorm te geven. Wij vragen u - woningcorporaties, ontwikkelaars, huurdersverenigingen en andere betrokkenen - een proactieve rol te vervullen bij de uitvoering van óns nieuwe woonbeleid. In de hierop volgende hoofdstukken wordt ieder thema afgesloten met de vraag hoe gaan we dit bereiken? Wij nodigen u uit uw steentje bij te dragen zodat we samen “fijn wonen vóór en mét iedereen” waar kunnen maken!





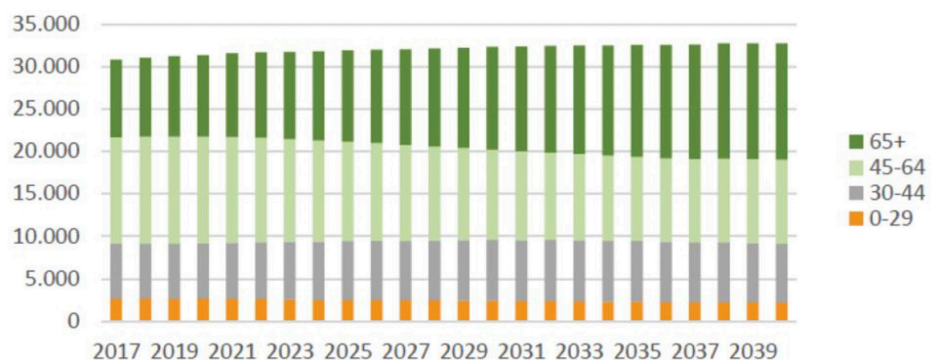
De Vrijheit, Oud-IJmuiden

# Velser woonkwaliteit

Het is fijn wonen in Velsen. Dorps in de kleinere kernen van Santpoort en Driehuis, stedelijk in IJmuiden: diversiteit aan woonmilieus typeert de gemeente. Tegelijkertijd zijn we onderdeel van de metropoolregio, bevinden we ons tussen de duinen en aan zee! Daar zijn we trots op. De uitdaging is om het wonen goed en bereikbaar te houden voor iedereen, zonder afbreuk te doen aan onze kwaliteiten. Dit roept de vraag op welke rol Velsen kan spelen voor haar eigen inwoners maar ook voor “nieuwe” groepen van buiten de gemeente.

## 2.1 Wat speelt er?

De druk op de woningmarkt neemt door verschillende oorzaken toe. Allereerst omdat de bevolking groeit als gevolg van een positief geboorte- en migratiesaldo. Ook omdat de werkgelegenheid in de regio en de ligging aan de kust nabij natuurgebieden nieuwe inwoners aantrekt, uit zowel binnen- als buitenland. Daarnaast bestaat het gemiddelde huishouden uit steeds minder mensen en neemt het aantal huishoudens toe. Bij elkaar neemt hiermee ook de vraag naar woningen toe. Deze huishoudensverdunding speelt een belangrijke rol in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Tot slot speelt net als in grote delen van het land in Velsen vergrijzing een grote rol. Een steeds groter deel van de huishoudens bestaat uit 65+ers, waarvan een groot deel alleenstaand is of wordt.



Huishoudensprognose Velsen. Bron: bevolkingsprognose provincie Noord-Holland 2017

De verschillende trends bij elkaar opgeteld zorgen ervoor dat er meer woningen nodig zijn op de (middel)lange termijn (2025-2040). Daarnaast is er nog altijd een bestaand tekort aan woonruimte en zorgt de huidige profilering van Velsen als een betaalbare gemeente binnen de MRA ervoor dat de wachtlijsten de komende jaren toenemen. De woningbehoefte wordt - naast demografische ontwikkelingen - sterk gestuurd door migratiepatronen en het economisch tij. De prognose geeft een trendmatige indicatie van de kwantitatieve woningbehoefte

op de (middel)langere termijn. Hierbij wordt overigens geen rekening gehouden met het bestaande tekort. Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven is het woningtekort regionaal in de afgelopen periode toegenomen onder andere door de stilgevallen nieuwbouwproductie tijdens de crisisjaren 2008-2013. Het is weinig realistisch te denken dat de achterstand op de woningmarkt weggewerkt kan worden. Wel kan er bijgedragen worden om de druk op de lokale woningmarkt te beperken door woningen te blijven bouwen.

Om een kwalitatief goede woningvoorraad te bereiken, is meer nodig dan alleen nieuwbouw – het grootste deel van de woningen dat in 2030 wordt bewoond, is er immers al. We zien dan ook dat er steeds meer aandacht gaat naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Het grootste deel van de woningvoorraad in onze gemeente is gebouwd tussen 1965 en 1985 en is aan grootschalig onderhoud toe. Met name de bestaande woningvoorraad (waaronder veel corporatiewoningen) in IJmuiden en Velsen-Noord vereisen vernieuwing. De gemeente werkt samen met de woningcorporaties om de revitalisering van de sociale huurvoorraad de komende jaren uit te voeren.

Het Rijk verkent wat de mogelijkheden voor corporaties zijn om te bouwen in het niet-DAEB-segment, zoals middeldure huurwoningen. Door deze bredere mogelijkheden zouden corporaties weer gemengde complexen, met bijvoorbeeld zowel sociale woningbouw, middeldure huurwoningen als kleinschalige bedrijfsruimte, mogen bouwen. Dit heeft vooral in eenzijdige wijken een positief effect. Daarnaast zetten steeds meer gemeenten, waaronder Velsen, in op het maken van afspraken met beleggers in middeldure huurwoningen om die voor bepaalde tijd in dat segment te behouden.

### *Leefbaarheid*

Het toevoegen van nieuwe woonruimte of de komst van nieuwe wijkgenoten kan invloed hebben op het karakter en de leefbaarheid van een wijk, zowel in positieve als in negatieve zin. Er is daarom alleen ruimte voor bouw- of vervangingsprojecten die passend zijn in de bestaande omgeving of die hieraan een positieve bijdrage leveren. Behalve het sociale aspect wordt hierbij ook gekeken naar het in stand houden of toevoegen van groen in een wijk, of de openbare ruimte de extra druk aan kan en of de extra bewoners niet tot teveel extra verkeersbewegingen leiden. In het Groenstructuurplan Velsen zijn spelregels opgenomen voor de groennorm bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn van toepassing bij het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties.

Een toename van kleine woningen voldoet aan een stijgende vraag. Het is evenwel ook zo dat deze vraag een gevolg is van de hoogconjunctuur (overspannen) situatie op de woningmarkt. Er is dan ook een bovengrens aan hoeveel kleine woningen bij elkaar wenselijk zijn. Bij een te eenzijdig aanbod van kleine woningen bestaat het risico dat bewoners hier passanten worden zonder binding met de omgeving. Dit heeft invloed op de leefbaarheid. De gemeente stelt dan ook op projectniveau eisen aan het gemiddeld woonoppervlak van de woningen. Bij de bouw van kleine

woningen verwachten wij van de initiatiefnemers dat flexibel wordt gebouwd zodat de woning in de toekomst op relatief eenvoudige wijze aangepast kan worden. Zo houden we de woningvoorraad flexibel voor demografische ontwikkelingen in de toekomst.

#### *Splitsen van woningen, kamerverhuur (onzelfstandig wonen), short stay*

Het bouwkundig splitsen van woningen kan ook negatieve gevolgen hebben voor het karakter van en de leefbaarheid in een wijk. Denk aan een hogere parkeerdruk van auto's en fietsen, de druk op voorzieningen en de openbare ruimte. Ook moet er voldoende ruimte zijn voor woningen voor gezinnen, anders verdwijnen die sneller dan dat ze worden bijgebouwd. Bij het bouwkundig splitsen van woningen wordt dan ook gekeken naar het gemiddelde minimale woonoppervlak dat wordt gehanteerd bij nieuwbouw. Daarnaast is er een vergunning noodzakelijk waardoor diverse aspecten worden afgewogen, zoals het parkeren en veiligheid. Mede gezien de schaarste aan woningen blijft de gemeente kritisch op woningonttrekking. Woningen zijn bestemd om in te wonen en niet om een logiesfunctie (short stay, vakantieverhuur) te faciliteren. Velsen is echter naast een woongemeente ook een werkgemeente en de behoefte aan tijdelijke woonruimte is aanwezig. Het beleid dat hiervoor is opgesteld wordt voortgezet. Belangrijke afwegingsaspecten hierbij zijn het voorkomen van overbewoning en aantasting van de leefbaarheid van de wijk. Dit wordt onder andere bereikt door een beperkt aantal dergelijke (tijdelijke) woonvoorzieningen toe te laten. Idealiter worden er alternatieve voorzieningen gerealiseerd om de woningvoorraad te behouden voor reguliere bewoningen. Denk aan een hotelvoorziening voor bijvoorbeeld tijdelijke werknemers.

#### *Woonwagendstandplaatsen*

In juli 2018 bracht het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid uit. Kern van de boodschap is dat gemeenten het recht van woonwagendbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren. Ofwel, het is volgens de Nationale Ombudsman noodzakelijk dat gemeenten beleid voor woonwagens en standplaatsen opstellen als onderdeel van hun volkshuisvestingsbeleid. Beleid dat rekening houdt en ruimte geeft voor het woonwagendleven.

In Velsen is een beperkte directe vraag naar meer standplaatsen. Vraag en aanbod zijn dus redelijk met elkaar in balans. Het uitgangspunt is dat het aantal standplaatsen wordt afgestemd op de natuurlijke groei van de huidige woonwagengemeenschap in Velsen.

#### *Kwalitatieve behoefte*

In 2017 is er een woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek uitgevoerd in de MRA met voldoende respons op gemeenteniveau om richtinggevende uitspraken te doen op wijkniveau. De belangrijkste uitkomsten ten aanzien van de woonbehoefte: Tot 2030 is de behoefte aan koop- en huurwoningen ongeveer even groot; op



korte termijn is er vooral behoefte aan koopwoningen (segment € 250.000 - € 363.000), op middellange termijn vooral aan (sociale) huur (400 woningen tot 2025, 300 woningen tot 2030). Deze toevoeging stimuleert de doorstroming op de lokale woningmarkt. Doorstromers zoeken met name naar woningen tussen de 80 en 100 vierkante meter en 120 en 160 vierkante meter. De belangrijkste verhuisredenen zijn groter en mooier wonen.

De aanvullende woningbehoefte aan appartementen is wat groter dan aan eengezinswoningen, vooral op middellange termijn. Uit de raming blijkt een kleine behoefte aan middenhuur, maar: een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen zal landen in middenhuur en ook niet iedereen die in sociale huur wil wonen kan hier terecht (onder andere vanwege een te hoog inkomen). In de praktijk zal er daarom naar verwachting meer vraag naar middenhuur zijn dan uit het (kwantitatieve) onderzoek blijkt.

Ouderen verhuizen vaak niet of laat uit hun eengezinswoning. Ondanks vergrijzing en huishoudensverdunding blijft er dan ook behoefte aan nieuwe eengezinswoningen. Vooral starters hebben moeite om in de koopsector een geschikte en betaalbare woning te vinden; alleen in Velsen-Noord is voor deze groep voldoende aanbod. Gelet op de bevolkingsontwikkeling (huishoudensverdunding en vergrijzing) ligt de nadruk op de toevoeging van (kleinere) levensloopgeschikte woningen, voor een deel in appartementen. Dit verschilt wel per kern.

## **2.2 Wat wil Velsen?**

We willen bestaande en nieuwe inwoners een goede start en vervolgens een wooncarrière in de gemeente Velsen bieden. We willen een aantrekkelijke woongemeente zijn voor alle inkomensgroepen met een goede mix van soorten woningen, verspreid over alle woonkernen. Daarvoor is het noodzakelijk dat er woningen worden bijgebouwd, rekening houdend met het huidige tekort, de bevolkingsprognoses en de gewenste differentiatie. Ook nieuwe inwoners willen een plek in onze gemeente. We vinden het belangrijk om beide groepen te bedienen waardoor ervoor is gekozen meer woningen te bouwen dan de berekende behoefte. Waar het gaat om nieuwe instroom, richten we ons vooral op jonge gezinnen. Deze leeftijdsgroep is belangrijk voor de vitaliteit van de gemeente. De groei faciliteren we op een manier die het ruimtelijk karakter van de verschillende kernen respecteert, maar wel zodanig dat er binnen alle kernen gewoond kan worden door alle groepen op de woningmarkt. We willen verantwoord verdichten binnen de bestaande kernen en aan de randen, door natuurinclusief te bouwen. De woningbouwmogelijkheden binnen en buiten de kernen worden in een verkennend onderzoek opgenomen.

We zien dat de samenstelling van de woningvoorraad onevenredig is verdeeld over de kernen en wijken, waardoor de mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de kern wordt beperkt. Dit betekent dat we gaan werken aan een betere spreiding van de sociale huur over de gemeente en toevoeging van betaalbare markthuur of koop. Tegelijkertijd wordt er geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen om ook aan bijzondere doelgroepen een woning te kunnen bieden en doorstroming

op de woningmarkt te bevorderen. Bij alle nieuwbouw en herstructurering geldt dat de leefbaarheid, veiligheid en beleving van de buurt voorop staan. Daarnaast willen we een toekomstbestendige woningvoorraad realiseren die ook voor de lange termijn aan de woonwensen kan voldoen. Dit betekent een afgewogen mix van grotere en kleinere woningen.

Om de differentiatie in de woningvoorraad te realiseren stellen wij voorwaarden aan het nieuwbouwprogramma. Daarbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om te schuiven met het aandeel sociale huurwoningen over meerdere ontwikkelingen, mits ze hier vooraf harde garanties voor kunnen geven. Of het mogelijk is om het verplichte aandeel sociale huur af te kopen, wordt de komende periode door de gemeente onderzocht. Daarnaast is afkoop van het aandeel sociale huurwoningen alleen mogelijk als schuiven niet mogelijk is en/of de woningcorporaties geen capaciteit hebben de woningen af te nemen.

We gaan in gesprek met beleggers die in Velsen middeldure huurwoningen (willen) realiseren om te zien of zij open staan voor privaatrechtelijke afspraken over de periode dat de woningen in het middeldure segment blijven. Ook na mutatie.

#### *Efficiënt ruimtegebruik*

We zetten in op efficiënt ruimtegebruik waarbij de leefbaarheid, in alle opzichten, een belangrijk aspect is. Verdichting en verstedelijking blijven belangrijk, mits dit de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert en er voldoende aandacht is voor groen, verkeer en parkeren. We houden rekening met trends die in de toekomst van invloed zijn op het wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om vernieuwende vormen van mobiliteit en het kleiner wonen. Dit kan een effect hebben op de toepassing van de parkeernormen en daarmee de inrichting van het gebied. Daarnaast wordt bij inbreiding en verdichting onderzocht of er hoger gebouwd kan worden dan nu de standaard is in bepaalde wijken of gebieden.

We willen verantwoord verdichten, vooral binnen de bestaande kernen. Bij voorkeur nabij stations van het openbaar vervoernetwerk zoals treinstations en het hoogwaardig openbaar vervoer tracé. Bij het voldoen aan de woningbouwopgave willen we het groen zoveel mogelijk behouden. Verantwoord verdichten betekent onder aan de streep dat dit niet ten koste mag gaan van de ruimtelijke kwaliteit in de wijken.

### 2.3 Hoe gaan we dit bereiken?

Om onze ambities te bereiken, zetten we onderdelen van ons beleid voort. Daarnaast pakken we een aantal zaken op om de ingeslagen koers concreet tot uitvoering te laten komen. Niet alles kan tegelijk, en soms is het effect van de betreffende maatregel voor de gemeente Velsen nog onduidelijk. Dit betekent dat we voor sommige uitvoeringsaspecten nader onderzoek gaan doen of de effecten in beeld gaan brengen.

#### *Wat blijven we doen?*

- Faciliteren van woningbouw in nieuwe bestemmingsplannen (straks: omgevingsplannen).
- Uitvoering geven aan bestaande woningbouwplannen tot 2030.
- Voortzetten imagocampagne voor IJmuiden, waarmee we de woonkwaliteiten van IJmuiden en de gemeente Velsen benadrukken.
- Vernieuwen van de bestaande woningvoorraad: samenwerking met de woningcorporaties voor de vernieuwing van de sociale huurvoorraad.
- Doorzetten beleid onzelfstandige woonruimte.

#### *Wat gaan we doen?*

- We gaan nieuwe, aansprekende woonconcepten faciliteren met capaciteit en een afwegingskader om bestaande inwoners en nieuwe doelgroepen een passende wooncarrière te bieden, bijvoorbeeld collectieve woonconcepten.
- We gaan voor een gebiedsgerichte aanpak waarbij locaties in samenhang ontwikkeld worden, om participatietrajecten te stroomlijnen en ontwikkeling te versnellen.
- Onderzoeken waar binnen de gemeente extra woningen gebouwd kunnen worden op (middel)lange termijn (locatie-onderzoek). Hierbij worden ook de mogelijkheden voor meer hoogbouw in bepaalde wijken in IJmuiden en Velsen-Noord meegenomen.
- In 2020 werken we een ruimtelijk perspectief op hoofdlijnen uit. Deze *Stedenbouwkundige Houtskoolschets* wordt voor de hele gemeente gemaakt als eerste fase van de eerste Omgevingsvisie.

#### *Wat gaan we onderzoeken?*

- Welke stimuleringsmaatregelen ingezet kunnen worden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- Onderzoek naar het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds voor het faciliteren van spreiding sociale huursegment over de gemeente.
- Mogelijkheden om bindende afspraken te maken met woningeigenaren over parkeren bij woningsplitsingen.

*Bouwprogramma nieuwbouwlocaties*

- Voor een gedifferentieerd aanbod in alle kernen hanteren wij bij locaties waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd het volgende bouwprogramma:
  - o IJmuiden en Velsen-Noord: 50% doorstroomwoningen (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur), 50% vrije invulling.
  - o Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Velsbroek: minimaal 30% sociale huur, 30% (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur), 40% vrije invulling.
- Voor bouwprogramma's tot en met 20 woningen geldt de volgende uitzondering: Indien niet kan worden voldaan aan het bouwprogramma van de sociale huurwoningen is er mogelijkheid tot het bouwen van het aandeel sociale huur op een andere plek in de betreffende kern.
- Tevens komt er een onderzoek naar het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds voor het faciliteren van spreiding sociale huursegment over de gemeente.
- Voor ieder woningbouwproject (herstructurering en uitbreiding) gaan wij uit van een gemiddeld gebruiksoppervlak van de woningen van minimaal 60 vierkante meter op projectniveau. Dit betekent dat kleinere woningen mogelijk zijn, mits hier woningen van méér dan 60 vierkante meter tegenover staan. Dit komt ten goede aan de differentiatie van het woningaanbod. Dit biedt mogelijkheden om tegemoet te komen aan de diverse woonwensen van diverse doelgroepen, waaronder starters.
- Bij relatief grote projecten in IJmuiden en Velsen-Noord met substantiële toevoeging van woningen wijken wij af van bovenstaand bouwprogramma wat betreft sociale huur. Daar geldt dat er tenminste 10% sociale huur in het programma moet zijn opgenomen voor de nodige differentiatie.

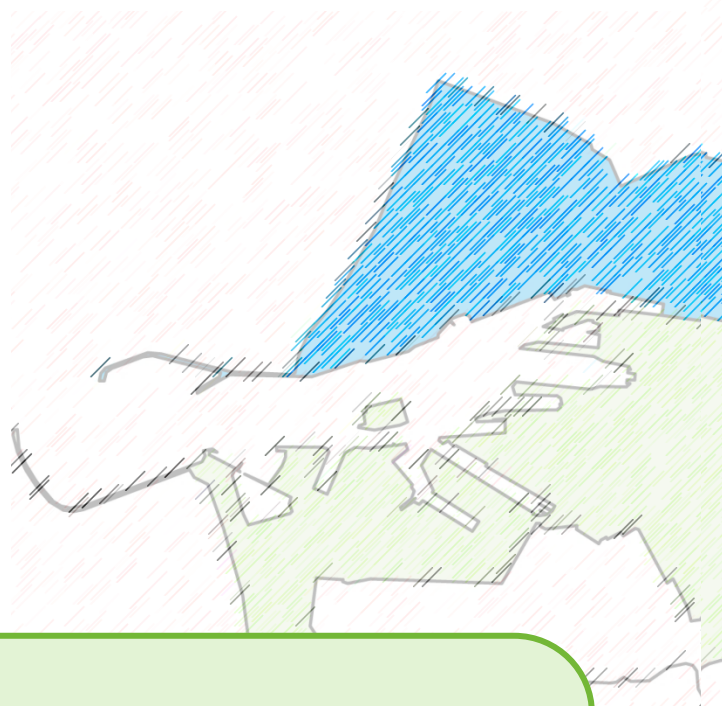
Segment	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek /maand	inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/ maand
doelgroep tot huurtoeslaggrens 1	tot €592,55	tot €70.000	tot €269	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 €22.200	tot €1536
doelgroep tot huurtoeslaggrens 2	€592,55 - €635,05	€70.000 - €122.000	€269-468	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 (€22.200 - €30.150)	€1536 - €1870
bereikbaar	€635,05 - €710,68	€122.000 - €156.000	€468-€599	lage inkomens huurtoeslaggrens tot EU-grens (€36.165)	€1870 tot €2176
extra grens 10% sociale huur	€710,68	€182.000	€699	lage middeninkomens: EU-grens tot €40.349	€2.413
middelduur 1	€710,68 - €872	€182.000- €201.000	€699-€772	lage middeninkomens: €40.349 tot €44.360	€2413- €2584
middelduur 2	€872 - €971	€201.000 - €250.000	€722-€960	middeninkomens: €44.360 tot 1,5x modaal (€54.248)	€2584 - €3003
duur 1	€971 - €1300	€250.000 - €363.000	€960-€1393	hoge middeninkomens: 1,5x modaal – 2x modaal (€54.248 tot €72.330)	€3003 - €3741
duur 2	vanaf €1300	vanaf €363.000	vanaf €1393	hoge inkomens: boven 2x modaal €72.330 en meer	€3741 en meer

Tabel 2, Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen.  
Bron: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, 2017.



37

# Wijkprofielen Velsen



## **Ijmuiden**

*De invloed van Dudok op Ijmuiden is onmiskenbaar. De portiekwoningen langs de Lange Nieuwstraat met daarachter eengezinswoningen in buurtjes zijn nog altijd onderdeel van zijn nalatenschap. Wat voor Velsen-Noord geldt, geldt ook voor delen van Ijmuiden: Bepaalde buurten (vooral in Zee- en Duinwijk) zijn getransformeerd, terwijl op andere plekken de (sociale) woningvoorraad aan vervanging toe is. Net als Velsen-Noord heeft Ijmuiden een grote geclusterde sociale huurvoorraad en is er ongeveer een gelijke mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Tegelijkertijd zijn er een paar buurten waarin juist het dure koopsegment overwegend aanwezig is (zuidoostkant). Over het algemeen zijn de woningen nog redelijk betaalbaar, al verschuift dit aanbod van betaalbare woningen steeds verder noordwaarts. De bevolking is in vergelijking met andere kernen minder bemiddeld en ook nog redelijk jong. Een stap in de wooncarrière behoort tot de mogelijkheden. De opgave is daarom om een qua type, prijsklasse en grootte gemixte voorraad op te bouwen, toegankelijk voor alle doelgroepen.*

### **Velsen Noord**

*Staalfabriek Hoogovens transformeerde Velsen-Noord in een tijdsbestek van 50 jaar van duindorp naar arbeiderswijk. De woningnood na de Tweede Wereldoorlog versnelde dit proces. Meteen na de oorlog werd het PEN-dorp gebouwd, gevolgd door De Schulpen en in de jaren '60 De Gildenbuurt. Gevolg van de woningnood was dat er veelal goedkoop (58% is tegenwoordig sociaal bezit) werd gebouwd en in grotere aantallen. Het aandeel meergezinswoningen is dan ook aanzienlijk. Tegenwoordig is dit ongeveer gelijk aan het aandeel eengezinswoningen. De voorraad is inmiddels verouderd, waardoor de kwaliteit van de voorraad verschildt. Er ligt, ondanks dat een deel al verbeterd en verduurzaamd is, daarom nog een herstructureringsopgave. Dit is terug te zien in de leefbaarheidscijfers, waarin de relatief jonge bevolking aan hun woonbuurt een nipte voldoende toekent. Het toevoegen van kwaliteit en het diversifiëren van de woningvoorraad in type en grootte zijn belangrijke speerpunten.*

### **Velsen Zuid**

*Het kleinste dorp in Velsen, direct onder het kanaal, is buitengewoon pittoresk. Het is door de verbreding van het kanaal verschillende keren verkleind, maar kent nog een oud hart met tal van monumenten. Naast vrijstaande of twee-onder-een kapwoningen zijn er ook veel rijwoningen in de later aangebouwde jaren '70 wijk. Er zijn twee sociale huurblokken voor seniorenhuisvesting, de rest is in particulier bezit (met name dure koop). Velsen-Zuid is de meest vergrijsde kern met vooral een grote groep 65- tot 75-jarigen. Het aantal tweepersoonshuishoudens is groot, maar zal naar verwachting afnemen in de toekomst.*



### **Santpoort-Noord**

*Van de twee kernen die Santpoort rijk is, is de noordelijke kern het grootst. Santpoort-Noord kent vooral laagbouw in het middeldure en dure prijssegment (70% koop) met als oorsprong de eeuwenoude Hoofdstraat en Huis ten Biltstraat. Deze woningen aan de rand van Nationaal Park Zuid-Kennemerland worden bewoond door een vergrijzende bevolking, al is het aandeel inwoners jonger dan 20 ongeveer op het Velsense gemiddelde. Het aandeel in de categorie 20-34 jaar is vrij laag. Dit zien we bij de andere duindorpen in grotere mate terug. Jonge gezinnen en de oudere doelgroep (gezien het eenzijdige woningbestand) verdienen de aandacht.*

### **Santpoort-Zuid**

*Ten zuidoosten van de ruïne van Brederode staan vooral dure eengezinswoningen in een lommerrijke omgeving. De woningen in Santpoort-Zuid worden veelal bewoond door 45+ers. Niet zelden wonen de kinderen nog thuis, want het aandeel 15- tot 19-jarigen is ook nog vrij groot. Omdat het aandeel sociale huurwoningen relatief laag is, kan aangenomen worden dat deze groep het dorp op termijn zal verlaten. De gemiddelde woningwaarde in het dorp is het hoogst in de gemeente Velsen. Het grote aandeel 75+-ers is daarnaast ook opvallend.*





### **Driehuis**

*Zoals de andere duindorpen is ook Driehuis vergrijsd. Zeer vergrijsd zelfs, al komt dit ook (voornamelijk) door de aanwezigheid van verzorgingstehuizen. Een aantal locaties in het dorp zijn interessant voor woningbouw, waarbij dus vooral aandacht moet worden geschonken aan de oudere doelgroep (ter bevordering van de doorstroming) en jonge gezinnen. Het aandeel 25- tot 40-jarigen is bijzonder laag in het dorp. De woningprijzen zullen daar wellicht een rol in spelen. Sociale huur buiten het verzorgingstehuis is er niet.*

### **Velserbroek**

*De voormalige grootschalige nieuwbouwwijk, vrijwel volledig gebouwd in de jaren '80 en '90, kent een bijzonder eenzijdige woningvoorraad. De middeldure eengezinswoningen (wel een mix van koop en sociale huur) zijn grotendeels nog bewoond door de toenmalige bewoners met als gevolg dat de wijk langzaam vergrijsd. Momenteel is het grootste deel tussen de 45 en 65 jaar met oudere kinderen, maar de leeftijdsklasse daaronder is weinig vertegenwoordigd. Hierdoor is ook het aandeel eenpersoonshuishoudens laag. De behoefte aan woningen voor starters en ouderen is groot. Doorstroming is gewenst om jonge gezinnen de kans te geven een woning in de wijk te bemachtigen.*

# B

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

*Binnen de woningmarktregio merken we de effecten van de overspannen situatie op de huizenmarkt. Naast Amsterdam hebben ook de grotere omliggende steden een oververhitte woningmarkt. Dit heeft steeds meer effect op de woningmarkt in Velsen. Het wordt voor verschillende groepen lastiger om in onze gemeente een passende en betaalbare woning te vinden.*

### 3.1 Wat speelt er?

Van alle woningen in Velsen is ruim een derde een sociale huurwoning. De gemeente heeft daarmee een hoger aandeel sociale huurwoningen dan landelijk en regionaal gemiddeld. Deze woningen zijn niet evenredig verdeeld over de kernen: vooral IJmuiden (50%) en Velsen-Noord (60%) hebben een bovengemiddeld aandeel sociale huur. Deze sociale woningen zijn op enkele na in het bezit van drie woningcorporaties. Het merendeel betreft hier de goedkope sociale huurwoningen – onder de zogenaamde eerste aftoppingsgrens. We vinden het belangrijk om deze woningen (ook in de toekomst) betaalbaar en beschikbaar te houden voor de Velsenaren. Betaalbaarheid is niet alleen afhankelijk van de huurprijs, maar ook van het inkomen van de huurder of woningzoekende en de energetische kwaliteit van de woning.

#### *Behoefteontwikkeling betaalbare voorraad*

Kwantitatief zijn er voldoende betaalbare woningen in Velsen voor huishoudens met een laag inkomen (tot € 36.798). Het woningmarktonderzoek WiMRA 2017 geeft aan dat 38% van de huishoudens in Velsen een laag inkomen heeft. 46% van de woningvoorraad kan als betaalbaar worden aangemerkt (sociale huurwoning of goedkope koopwoning tot € 156.000). Ondanks deze voorraad is er wel een vraag naar (extra) sociale huurwoningen in Velsen (zie hoofdstuk 1). De huidige voorraad is niet volledig beschikbaar voor de primaire doelgroep omdat er ook huishoudens in wonen die niet (meer) tot de doelgroep horen: de zogenaamde scheefwoningers.

De inschrijftijd (bij toewijzing) voor een sociale huurwoning is in Velsen en de regio IJmond met drie jaar relatief kort vergeleken met omliggende regio's (zes jaar en langer). De inschatting is dat de werkelijke wachttijd (gemeten vanaf eerste reactie tot woningtoewijzing) korter is. Woningzoekenden staan immers vaak lange tijd ingeschreven zonder dat zij actief op zoek zijn. Hiermee bouwen woningzoekenden inschrijftijd op, waardoor ze als ze actief op zoek gaan, meer kans maken op een huurwoning.

Op regionaal niveau werken gemeenten samen om de druk op de onderkant van de woningmarkt te verlagen. Met name in MRA-verband wordt ingezet op maatregelen die de betaalbaarheid van het wonen moet garanderen. In de Woondeal die de MRA in 2019 met de Minister van Binnenlandse Zaken heeft gesloten worden diverse maatregelen aangekondigd om excessieve huren te voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn het toestaan van flexwoningen die vrijgesteld zijn van de verhuurdersheffing en een wetswijziging waardoor corporaties makkelijker middenhuur kunnen realiseren. Daarnaast wordt ook ingezet op het vergroten van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties zodat zij meer kunnen bouwen. De minister werkt de zogeheten 'Noodknop' uit, waarmee gemeenten aan de hand van een percentage van de WOZ kunnen voorkomen dat er excessief hoge huren gevraagd worden en huurmatiging te kunnen bevorderen. Bij de preciezere uitwerking van het instrument is lokaal maatwerk van belang. Tevens wordt hiermee een positief effect op de beschikbaarheid van goedkopere koopwoningen beoogd.

*Passend toewijzen en kwetsbare doelgroepen: meer druk op goedkope sociale voorraad*

Sinds 2016 moeten sociale huurwoningen zoveel mogelijk passend worden toegewezen. Dit betekent dat aan huishoudens met een laag inkomen (recht op huurtoeslag) in principe een goedkope huurwoning moet worden toegewezen. Dit vergroot de druk op de goedkope voorraad. Een mogelijk effect van passend toewijzen is dat de diversiteit (qua inkomensamenstelling) in sommige wijken (sterk) vermindert.

Woningcorporaties en gemeente zien steeds meer (vaak kwetsbare) doelgroepen op de woningmarkt verschijnen die vaak met enige spoed behoefte hebben aan een goedkope sociale huurwoning. Enkele van deze doelgroepen zijn:

- Mensen die met spoed op zoek zijn naar een goedkope huurwoning, maar niet in aanmerking komen voor urgentie bij de woningcorporatie (o.a. mensen in scheiding).
- GGZ-uitstromers (zie ook hoofdstuk 4).
- Jongeren van 18 tot 23 jaar die vanuit een jeugdzorginstelling zelfstandig moeten gaan wonen. Zij hebben vooral behoefte aan een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens voor volledige huurtoeslag.
- Uitstromers vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang (zie ook hoofdstuk 4). Ook deze groep heeft behoefte aan een sociale huurwoning onder de eerste aftoppingsgrens en liefst nog minder.
- Starters met een beperkt inkomen: zij hebben weinig mogelijkheden op de particuliere markt. Door de sterk stijgende koopprijzen en de noodzaak om steeds meer eigen vermogen in te brengen bij de financiering van een woning hebben starters weinig kansen op de koopwoningmarkt. Daarnaast is het aanbod aan particuliere huur (zeker in het goedkope segment) zeer beperkt. Probleem is dat deze groep starters vaak beperkt inschrijftijd heeft opgebouwd en daardoor weinig mogelijkheden op de korte termijn hebben in de sociale huur.

- Statushouders: de gemeente heeft de verplichting deze doelgroep te huisvesten. De taakstelling fluctueert en is afhankelijk van de landelijke instroom.

#### *Flexibele schil op de woningmarkt*

De afgelopen jaren is er steeds meer behoefte gekomen aan flexibele schil op de woningmarkt, waarbij mensen voor een betaalbare (huur)prijs voor een bepaalde tijd ergens kunnen wonen. Deels gaat het daarbij om (kwetsbare) doelgroepen die vanwege een zorgvraag of beperkte financiële mogelijkheden weinig opties hebben op de traditionele woningmarkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om statushouders, arbeidsmigranten, economisch daklozen, mensen die vanuit een Beschermd Wonen-locatie zelfstandig gaan wonen of mensen in scheiding die met spoed woonruimte zoeken. Huisvesting voor arbeidsmigranten staan we beperkt toe in de reguliere voorraad. We willen woningen beschikbaar houden voor andere woningzoekenden. Steeds vaker ontstaat hierdoor de roep om een flexibele schil op de woningmarkt. Vernieuwende woonconcepten waar mensen (vaak tijdelijk) bij elkaar kunnen wonen, om van daaruit weer op zoek te gaan naar een meer reguliere woning kan een oplossing zijn. Mogelijk bieden oude verzorgingshuizen, vrijkomende kantoren of ander bestaand vastgoed goede mogelijkheden voor transformatie tot een nieuw woonconcept.

#### *Betaalbare koop en middenhuur*

De groep middeninkomens (met een inkomen tussen de € 38.000 tot ca. € 55.000) komt steeds vaker in de knel op de woningmarkt. Door het beperken van de doelgroep voor sociale huur, aanscherping van de hypotheekregels en de gestegen koopprijzen is het voor deze groep steeds moeilijker om aan een passende woning te komen. Toevoegingen van middeldure huurwoningen (€ 720 tot € 970) en betaalbare koopwoningen (tot € 182.000,-) zijn van belang voor een evenwichtige woningmarkt in de gemeente Velsen.

### **3.2 Wat wil Velsen?**

- Spreiding sociale huur: Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen in alle kernen te waarborgen, zet de gemeente in op spreiding van de sociale woningvoorraad over de verschillende kernen (zie hoofdstuk 2). Bij herstructurering van de sociale huurwoningvoorraad in IJmuiden en Velsen-Noord wordt een divers woningaanbod gerealiseerd.
- Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om meer betaalbare woningen in de andere kernen te bouwen. Zo bieden we de mogelijkheid van een wooncarrière in de eigen kern en voorkomen we ongewenste clustering van doelgroepen binnen de gemeente Velsen. Belangrijkste uitgangspunt is dat de voorraad betaalbare woningen aansluit bij de verwachte behoefte en dat het betaalbare deel in absolute aantallen minimaal gelijk blijft.

#### *Voorkomen grootschalige onttrekking betaalbare woningen*

In beperkte mate is het mogelijk om woningen onzelfstandig te verhuren in de vorm van kamerverhuur of short stay. Er is immers ook vraag naar deze vormen van wonen, onder andere vanuit het oogpunt van betaalbaarheid. Maar

we willen voorkomen dat de woningvoorraad voor de middeninkomens te klein wordt waardoor de doorstroming verder stopt. De gemeente zet het beleid voor onzelfstandige woonruimte dan ook door (zie hoofdstuk 2).

### **3.3 Hoe gaan we dit bereiken?**

Om de opgaven in de nieuwbouw en bestaande voorraad te realiseren met als doel de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad te behouden in de gemeente Velsen, stellen we verschillende maatregelen voor. Niet alles kan tegelijk, en soms is het effect van de betreffende maatregel voor de gemeente Velsen nog onduidelijk. Dit betekent dat we voor sommige uitvoeringsaspecten nader onderzoek gaan doen of de effecten in beeld gaan brengen.

#### *Wat blijven we doen?*

- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld over het aandeel woningen dat tot de tweede aftoppingsgrens wordt aangeboden en over inkomensafhankelijke huurverhoging.
- We werken aan een betere spreiding van de sociale huur over de kernen. Per saldo blijft het aandeel sociale huur in de gemeente als geheel in ieder geval gelijk.
- We werken regionaal samen in Zuid-Kennemerland/IJmond verband en in de MRA om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te borgen.
- Om de betaalbaarheid in onze gemeente te monitoren laten we periodiek een betaalbaarheidsonderzoek uitvoeren.

#### *Wat gaan we doen?*

- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de spreiding van de sociale huur over de kernen.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen en spoedzoekers.
- We gaan op zoek naar investeerders voor huurwoningen in het middensegment (huurprijzen tussen de € 720 en € 970 per maand).
- We werken een voorstel voor verruiming van de Starterslening van de SVn uit. De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen. Momenteel geldt de lening alleen voor nieuwbouw in IJmuiden tot circa €220.000 V.O.N. Door deze voorwaarden te verruimen komt een grotere groep in aanmerking voor de Starterslening.
- Bij verkoop van gemeentelijke gronden wordt standaard een zelfbewoningsplicht opgenomen. De zelfbewoningsplicht wordt ook besproken met de woningcorporaties rond de prestatieafspraken en in onderhandelingen met ontwikkelaars bij nieuwbouwlocaties.

#### *Wat gaan we onderzoeken?*

- De mogelijkheden voor het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds om de spreiding van het sociale huursegment over de gemeente te faciliteren.
- Welke instrumenten door de gemeente ingezet kunnen worden om de betaalbaarheid van het wonen in Velsen te verbeteren en te borgen.

# Wonen en zorg

*Vanuit het Rijk is jaren geleden een extramuraliseringsopgave gestart. Mensen met een lichte tot matige zorgvraag (vooral ouderen, maar ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek) komen niet meer in aanmerking voor een verpleeg- of verzorgingshuis en dienen langer zelfstandig te blijven wonen. Maar het langer zelfstandig wonen is ook een maatschappelijke trend. Veel ouderen en andere mensen met een zorgvraag willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Iets wat door verbetering van de thuiszorg en de snelle ontwikkeling van allerlei automatiseringen (domotica) in en om de woning ook steeds makkelijker wordt. Daarnaast worden vanaf 2021 de middelen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang uitgekeerd aan alle gemeenten waardoor er een uitstroom van kwetsbare doelgroepen plaats zal vinden vanuit de intramurale instellingen (Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) naar veelal (goedkopere) huurwoningen.*

## 4.1 Wat speelt er?

### Ouderenzorg

De vraag naar levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren, als gevolg van de vergrijzing, verder toenemen. Op dit moment is een beperkt deel van de woningvoorraad als levensloopgeschikt te noemen. Wel is in potentie een veel groter deel voorraad met enkele aanpassingen levensloopgeschikt te maken (slaapkamer/badkamer op begane grond realiseren, drempels wegnemen). Velsen beschikt over een grote diversiteit aan woningen (weliswaar verdeeld over de kernen) met ook relatief ruime woningen waardoor dergelijke aanpassingen ook qua ruimte in de woning mogelijk zijn. Daar staat tegenover dat een ruime woning ook veel onderhoud betekent. Zeker als deze woning ook over een ruime tuin beschikt.

Het is dan belangrijk dat vooral oudere woningbezitters tijdig na gaan denken over hun toekomstige woonsituatie; wil en kan ik in mijn huidige woning blijven wonen, ook als ik te maken krijg met fysieke beperkingen? In de praktijk zien we dat een groot deel van de oudere woningeigenaren hier nog niet mee bezig is. Daarnaast spelen ook financiële mogelijkheden een rol, net als bij het energetisch verbeteren van de woning. Woningbezitters hebben daarbij een afweging te maken tussen de kosten van een (ingrijpende) verbouwing of een verandering in de maandelijkse woonlasten (bij verhuizing). Op het moment dat oudere woningbezitters de overstap maken van een (bijna afbetaalde) koop- naar een huurwoning kunnen de maandelijkse woonlasten aanzienlijk toenemen. Het langer thuis wonen geldt ook voor mensen met een middelzware zorgvraag (voorheen ZZP 4). Als gevolg hiervan wordt de verzorgingshuiscapaciteit afgebouwd. Toch betreft het een doelgroep die in de praktijk vaak een te zware zorgvraag heeft om in een reguliere zelfstandige woning te (blijven) wonen. De vraag naar een soort tussenvorm (zelfstandig wonen maar met de beschutting/ondersteuning van een verzorgingshuis) neemt toe. Enige vorm van clustering is zowel voor zorgvragers (gevoel van veiligheid, beschutting) als eventuele zorgaanbieders daarbij wenselijk (ervaringen delen, ontlasting van de zorgtaak).

### *Uitstroom beschermd wonen (ggz) / maatschappelijke opvang*

In de afgelopen jaren is een beweging ingezet om mensen met een psychische beperking vaker zelfstandig te laten wonen met ambulante begeleiding, in plaats van in een woonvorm voor beschermd wonen (BW). Dit betekent dat mensen minder snel instromen in beschermd wonen, maar ook dat van de huidige bewoners in beschermd wonen een deel versneld zal uitstromen.

Op dit moment valt beschermd wonen en maatschappelijke opvang nog onder de verantwoordelijkheid van centrumgemeente Haarlem. Haarlem vangt een relatief groot deel van de regionale vraag naar BW op. Vanaf 2022 is Velsen hier zelf verantwoordelijk voor. Dat kan ervoor zorgen dat er in de komende jaren meer beschermd wonen locaties zullen komen in Velsen. Hoeveel mensen naar verwachting op jaarbasis zullen uitstromen en dus op zoek moeten naar alternatieve woonruimte, is van veel factoren afhankelijk. Als het aantal beschermd wonen-plekken in de gemeente Velsen toeneemt, zal op termijn ook de jaarlijkse uitstroom hoger worden. Het streven is niet zozeer meer beschermd wonen in Velsen, maar juist meer beschutte woonvormen waarbij mensen thuis wonen (al dan niet samen met anderen) en daar toezicht en ambulante begeleiding krijgen.

### *Nieuwe functie zorgvastgoed*

In 2012 besluit het kabinet Rutte II overheidsfinanciering voor verblijf en zorg van mensen met een lichte zorgvraag niet meer te vergoeden. Er ontstaat veel onrust over het sluiten van verzorgingshuizen. Daarnaast verdwijnt door het sluiten van deze huizen een ontmoetingsfunctie voor de buurt. Het leidt tot vragen: blijven er wel voldoende beschutte woonplekken voor ouderen over, wat gebeurt er met de gebouwen die leegkomen en welke wijkvoorzieningen blijven bestaan? Door de veranderingen in het zorgstelsel – het scheiden van wonen en zorg en de transitie van de wet langdurige zorg – staan veel verzorgingshuizen leeg. Mensen worden geacht langer thuis te wonen. Tegelijk is er een tekort aan woningen. Transformatie van leegstaand zorgvastgoed naar wonen ligt dan voor de hand. De Gemeente Velsen speelt hierin samen met de woningcorporaties een actieve rol.

## **4.2 Wat wil Velsen?**

De gemeente wil ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor mensen met een zorgvraag, onder andere door het transformeren van bestaande woningen en ander gemeentelijk (zorg)vastgoed. Daarnaast draagt de gemeente de zorg voor het beschikbaar stellen van voldoende levensloopgeschikte woningen en passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen. Daarbij spannen we ons in voor de mogelijkheid voor het maken van een wooncarrière in de eigen wijk, ook voor mensen met een zorgbehoefte. We willen voorkomen dat er concentraties van kwetsbare groepen in bepaalde wijken ontstaan of worden versterkt. Aangezien deze groepen vaak zijn aangewezen op de sociale huur, zetten we in op spreiding van de sociale huur over de gemeente Velsen.

Voor de mensen die uitstromen uit zorginstellingen (o.a. beschermd wonen en maatschappelijke opvang) zetten we in op een zachte landing in de wijk. Vanuit het programma Opvang, Wonen en Herstel willen we werken aan een goed zorg- en ondersteuningsaanbod in de wijken, met aandacht voor draagvlak en draagkracht van en in de wijken. Daarnaast zien we een behoefte aan een aanvullend woningaanbod aan ‘tussenvormen’, tussen beschermd en zelfstandig wonen in. Dit speelt in op de groep mensen die geen behoefte hebben aan beschermd wonen, maar wel baat heeft bij een beschutte woonvorm.

### **4.3 Hoe gaan we dit bereiken?**

Prettig wonen is nadrukkelijk een gedeelde inspanning van gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en bewoners zelf. Om ervoor te zorgen dat het voor iedereen prettig wonen is in de gemeente Velsen, stellen we verschillende maatregelen voor. De maatregelen hebben betrekking op mensen die vanwege hun zorgvraag een steuntje in de rug nodig hebben. Niet alles kan tegelijk en soms is het effect van de betreffende maatregel voor de gemeente Velsen nog onduidelijk. Dit betekent dat we voor sommige uitvoeringsaspecten nader onderzoek gaan doen of de effecten in beeld gaan brengen.

#### *Wat blijven we doen?*

- We blijven (prestatie)afspraken maken met corporaties over het beschikbaar stellen van woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals uitstromers vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang (vooral woningen via een Kanscontract).
- We besteden aandacht aan bewustwording onder ouderen van de noodzaak tot het aanpassen van hun woning.

#### *Wat gaan we doen?*

- We gaan met corporaties en zorgaanbieders de onderdelen uit de woonvisie uitwerken onder de noemer Wonen, Welzijn, Zorg. Daarvoor gaan we in beeld brengen wat het huidige aanbod en de (verwachte) vraag naar woonvormen voor zorgdoelgroepen in de gemeente Velsen is.
- We gaan ouderen ondersteunen die voor de keuze komen te staan om te verhuizen of hun woning aan te passen. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de inzet van een wooncoach (in het kader van Langer zelfstandig thuis).
- We bieden ruimte voor nieuwe woonconcepten voor ouderen én andere zorgdoelgroepen, al dan niet in de buurt van een zorginstelling: zoals magic mix wonen, woongroepen of andere collectieve (kleinschalige) woonvormen. Daarmee willen we een ontbrekende schakel tussen beschermde woonvormen en zelfstandig wonen opvullen.
- In regionaal verband maken we afspraken over het huisvesten van uitstromers vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang (met bijpassende woonvormen).
- We maken afspraken met zorgaanbieders (en corporaties) over woonbegeleiding aan uitstromers vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
- We werken een voorstel voor invoering van de Verzilverlening van de SVn uit.



Met de Verzilverlening ondersteunen we onze inwoners bij aanpassingen aan de woning om langer, comfortabel thuis te blijven wonen.

*Wat gaan we onderzoeken?*

- We onderzoeken de mogelijkheid om afspraken met corporaties te maken over het wegnemen van belemmeringen voor het verhuizen van huurders op leeftijd (bijvoorbeeld door de inzet van een huurgewenningsbijdrage).
- We onderzoeken in regionaal verband de kansen en mogelijkheden van vrijkomend zorgvastgoed ten behoeve van huisvesting van bijzondere doelgroepen.

# Duurzaamheid

*In de afgelopen jaren is het verduurzamen van woningen steeds hoger op de agenda komen te staan. Enerzijds doordat de effecten van klimaatverandering steeds beter zichtbaar worden, anderzijds doordat de afbouw van de Groningse gaswinning de noodzaak tot alternatieve, meer duurzame energiebronnen heeft vergroot. In dat opzicht is in 2018 landelijk besloten om nieuwe woningen niet meer op het aardgas aan te sluiten. De grootste opgave ligt echter in de bestaande voorraad, waarbij woningen van het aardgas afgekoppeld gaan worden. Dat is complex en kostbaar. Iedere gemeente moet in de komende jaren een transitievisie warmte opstellen met daarin een plan van aanpak voor de energietransitie van de gebouwde omgeving, waaronder een aanpak voor de huidige woningen. We benoemen opgaven met betrekking tot duurzaamheid voor het wonen en de leefomgeving, waarbij we aansluiten bij de in ontwikkeling zijnde transitievisie warmte voor de wijken.*

## 5.1 Wat speelt er?

### *Woningverduurzaming in de particuliere sector*

De duurzaamheidsopgave concentreert zich in belangrijke mate op bestaande woningen. Aangezien twee derde van de woningen in onze gemeente behoort tot de koopsector, liggen de grootste uitdagingen in de particuliere sector. Voor verdere verduurzaming geldt daarom een grote afhankelijkheid van de bereidheid van particuliere woningeigenaren om te investeren in hun bezit. Dit geldt voor kopers en ook voor particuliere verhuurders. De terugverdientijd is doorgaans een belangrijke voorwaarde bij de keuze om wel of niet te investeren in woningverduurzaming.

### *Opgave sociale huurvoorraad*

Vanuit het energieconvenant ligt bij woningcorporaties de opgave om hun woningbezit in 2021 op gemiddeld energielabel B niveau te hebben. Gezien de relatief oude woningvoorraad in de gemeente (meer dan 60% van de woningvoorraad is gebouwd voor 1975), is dit geen gemakkelijke opgave. Daarnaast zien we dat bepaalde aanpassingen uit het verleden weliswaar leiden tot energielabel B, maar juist de vervolgstap naar label A of energieneutraal belemmeren.

De vernieuwingsopgave die er in Velsen is voor de sociale huurvoorraad biedt kansen voor de duurzaamheidsopgave. Een groot deel van de sociale woningvoorraad wordt komende jaren grondig verbouwd of gesloopt waarbij direct overgestapt kan worden naar aardgasloos. Woningen waarvan de bouwvergunningen na 1 juli 2018 zijn aangevraagd worden aardgasvrij gebouwd.

### *Duurzaamheid is meer dan energieneutraal*

Naast de energetische kant van duurzaamheid zijn er nog meer zaken relevant voor een aantrekkelijk en schoon woonmilieu in de gemeente Velsen. Daarbij gaat het onder andere om:

- De wijze van bouwen. Zonnering en situering op de kavel maar ook bewust

materiaalgebruik en waar mogelijk circulair.

- Klimaatadaptief bouwen en herstructureren: in de gemeente Velsen leeft een nieuwbouwopgave, maar ook een grote sloop en herstructureringsopgave voor ontwikkelaars en woningcorporaties. Een uitgelezen kans om rekening te houden met zaken als groene daken, inrichting en vergroening van de buitenruimte en het verminderen van hittestress.
- Een prettig en schoon woon- en leefklimaat: aspecten als geluidsbelasting, milieuzones en externe veiligheid zijn hierbij van belang.

## 5.2 Wat wil Velsen?

De gemeente Velsen heeft de opgave om in 2030 49% van de CO<sub>2</sub> uitstoot te beperken en wil in 2050 volledig energieneutraal zijn. Daarmee volgt de gemeente de ambities zoals deze door het Rijk zijn gesteld. Bijzonderheid in Velsen is dat 95% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot afkomstig is van onze industrie en energiecentrale. In de Regionale Energie Strategie (RES) heeft Velsen de regie op de gebouwde omgeving. Hierin staat de strategie verwoord voor de opwekking van duurzame elektriciteit en duurzame warmtebronnen en de energie-infrastructuur. Hoe meer de warmtevraag van woningen wordt voorzien van duurzame warmtebronnen als restwarmte, aquathermie en/of geothermie, hoe minder er duurzame elektriciteit moet worden opgewekt.

Bij zowel nieuwe als bestaande woningen willen we de inzet op verduurzaming en de circulaire economie dan ook stimuleren. De opgave voor verduurzaming in de gebouwde omgeving is enorm. Dit weerhoudt ons er niet van om de mogelijkheden voor het vertalen van duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te stimuleren. Dit willen we bereiken door:

1. Het energieverbruik te verlagen door het energetisch kwaliteitsniveau van de woningen te verbeteren en bewustwording in gedrag te creëren.
2. Zorgen dat de energie die we gebruiken schoon en duurzaam is. Bij bestaande bouw willen we zo snel mogelijk aardgasloos worden. We kijken daarbij naar de nieuwste technieken en gebruik van restwarmte die in de regio beschikbaar is.
3. Velsen is volgens het ontwerp klimaatakkoord de regisseur van de lokale warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden werken we ernaar toe om eind 2021 een transitievisie warmte klaar hebben. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. De transitievisie warmte geeft richting in de aanpak en bevat een wijk-voor-wijk stappenplan die alle partijen houvast geeft voor de planning.
4. We streven naar een schoon, klimaatadaptief en vitaal leefklimaat. Daarbij zetten we zowel voor nieuwbouw als bestaande wijken in op het vergroenen en verbeteren van de het woon- en leefklimaat.

Een belangrijke uitdaging voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is de financiering van investeringen. De komende periode zal, mede vanuit de Rijksoverheid, meer duidelijk worden over de financieringsmogelijkheden in de bestaande voorraad om de landelijke klimaatdoelstellingen te realiseren. Daarop

voortuitlopend streeft de gemeente Velsen ernaar dat de woonlasten van onze inwoners (huur als koop) de komende jaren gelijk zullen blijven. We vinden het daarbij belangrijk dat energetische investeringen zoveel mogelijk gespreid over de huurvoorraad plaatsvinden.

### **5.3 Hoe gaan we dit bereiken?**

Om de duurzaamheidsopgave te realiseren met als doel een schoon, klimaatadaptief en vitaal leefklimaat in de gemeente Velsen, stellen we verschillende maatregelen voor. Niet alles kan tegelijk en soms is het effect van de betreffende maatregel voor de gemeente Velsen nog onduidelijk. Dit betekent dat we voor sommige uitvoeringsaspecten nader onderzoek gaan doen of de effecten in beeld gaan brengen.

#### *Wat blijven we doen?*

- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het verduurzamen van hun bezit.
- We informeren bewoners over de mogelijkheden en effecten van het verduurzamen van de eigen woning.
- We werken verder aan de transitievisie warmte voor de bestaande wijken en de daaropvolgende wijkuitvoeringsplannen.
- We werken regionaal samen aan de Regionale Energiestrategie (RES) om gezamenlijk te komen tot keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit en warmte op land en de daarvoor benodigde opslag en energie infrastructuur om de gebouwde omgeving van energie te voorzien.

#### *Wat gaan we doen?*

- We gaan ondersteuning bieden aan collectieve initiatieven en woningcorporaties door middel van leningen en subsidies, zodat ook de sociale huurders kunnen profiteren van lastenverlaging en 'mee kunnen doen' in de energietransitie.
- Bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten vragen we initiatiefnemers een duurzaamheidsparagraaf op te nemen waarin wordt aangegeven hoe het project bijdraagt aan de doelstelling van een schoon, klimaatadaptief en vitaal leefklimaat in de gemeente Velsen.
- Bij nieuwbouw leggen we de relatie met het Groenstructuurplan Velsen. Hierin zijn spelregels opgenomen voor de groennorm bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn van toepassing bij het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties.
- We werken een voorstel voor invoering van de Duurzaamheidslening van de SVn uit. Met de Duurzaamheidslening financieren onze inwoners energiebesparende maatregelen in en aan de woning. Zo woont men energiezuiniger, comfortabeler én wordt bijgedragen aan een beter milieu.
- Bij de prestatieafspraken met de woningcorporaties gaan we in gesprek over de mogelijkheden om huurders in staat te stellen om naar eigen wensen hun woning te verduurzamen.

#### *Wat gaan we onderzoeken?*

- We onderzoeken in overleg met de woningcorporaties de haalbaarheid van een warmtenet, gevoed door duurzame warmtebronnen als restwarmte, aquathermie en geothermie.



112

110

# Bijlage 1: Speerpunten per wijk

Kern/ Wijk	Woonkwaliteit			Betaalbaarheid en beschikbaarheid (incl bouwprogramma)						Wonen en Zorg		Duurzaamheid
	Huidige situatie	Bevolkingsopbouw	Ontwikkeling woningvoorraad	Herstructurering en uitbreiding	Minimaal oppervlak (GBO)	Sociale huur	Midden-segmet (koop en huur)	Vrije invulling	Doelgroepen	Woonconcepten	Aandachtspunten	
<b>IJmuiden</b>	Eenzijdige betaalbare voorraad van wisselende kwaliteit bestaande uit veel eengezinswoningen afgewisseld met etagebouw	Relatief jonge bevolking met opvallend veel eenpersoonshuishoudens. Aandeel gezinnen met kinderen is (nog) vrij laag.	Diversifiëren in grootte, segment, type Meer aandacht voor betaalbare/middeldure koop en/of markthuur	Herstructurering Uitleglocaties	60 m <sup>2</sup>	0%	50%	50%	Jonge gezinnen Ouderen	Regulier zelfstandig wonen Groepswonen Beschut zelfstandig wonen Magic Mix	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aardgasvrije nieuwbouw</li> <li>Verduurzaming bestaande bouw</li> <li>Klimaatadaptatie</li> </ul>	
<b>Velsen-Noord</b>	Eenzijdige betaalbare voorraad van wisselende kwaliteit bestaande uit eengezinswoningen afgewisseld met etagebouw	Jonge bevolking, bestaande uit veel gezinnen met jonge kinderen	Diversifiëren in grootte, segment, type Meer aandacht voor betaalbare/middeldure koop en/of markthuur	Herstructurering Uitleglocaties	60 m <sup>2</sup>	0%	50%	50%	Jonge gezinnen	Regulier zelfstandig wonen Groepswonen Beschut zelfstandig wonen Magic Mix	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aardgasvrije nieuwbouw</li> <li>Verduurzaming bestaande bouw</li> <li>Klimaatadaptatie</li> </ul>	
<b>Driehuis</b>	Veel ruime grondgebonden woningen in het middeldure/dure segment	Sterk verzorgende bevolking, veel oudere een- en tweepersoonshuishoudens	Diversifiëren in grootte, segment, type Meer aandacht voor het goedkopere segment	Transformatie Uitleglocaties	60 m <sup>2</sup>	30%	30%	40%	Starters/ Settlers Jonge gezinnen Ouderen	Regulier zelfstandig wonen Groepswonen Beschut zelfstandig wonen Magic Mix	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aardgasvrije nieuwbouw</li> <li>Verduurzaming bestaande bouw</li> <li>Klimaatadaptatie</li> </ul>	

Kern/ Wijk	Woonkwaliteit				Betaalbaarheid en beschikbaarheid (Incl bouwprogramma)						Wonen en Zorg		Duurzaamheid
	Huidige situatie	Bevolkings-opbouw	Ontwikkeling woningvoorraad	Herstructurering en uitbreiding	Minimaal oppervlak (GBO)	Sociale huur	Midden-segment (koop en huur)	Vrije invulling	Doelgroepen	Woonconcepten	Aandachtspunten		
<b>Velsen-Zuid</b>	Veel ruime grondgebonden woningen in het middeldure/dure segment	Sterk vergrijzende bevolking met opvallend veel tweepersoonshuishoudens	Diversifiëren in grootte, segment, type Meer aandacht voor het goedkopere segment		60 m <sup>2</sup>	30%	30%	40%	Jonge gezinnen Ouderen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier zelfstandig wonen</li> <li>Groepswonen</li> <li>Beschut zelfstandig wonen</li> <li>Magic Mix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aardgasvrije nieuwbouw</li> <li>Verduurzaming bestaande bouw</li> <li>Klimaatadaptatie</li> </ul>		
<b>Santpoort-Noord</b>	Veel ruime grondgebonden woningen in het middeldure/dure segment, afgewisseld met etagebouw	Sterk vergrijzende bevolking, relatief veel gezinnen met oudere kinderen en 65+ers	Diversifiëren in grootte, segment, type Meer aandacht voor het goedkopere segment	Uitleglocaties	60 m <sup>2</sup>	30%	30%	40%	Jonge gezinnen Ouderen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier zelfstandig wonen</li> <li>Groepswonen</li> <li>Beschut zelfstandig wonen</li> <li>Magic Mix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aardgasvrije nieuwbouw</li> <li>Verduurzaming bestaande bouw</li> <li>Klimaatadaptatie</li> </ul>		
<b>Santpoort-Zuid</b>	Veel ruime grondgebonden woningen in het dure segment, afgewisseld met etagebouw	Sterk vergrijzende bevolking, relatief veel gezinnen met oudere kinderen en 65+ers	Diversifiëren in grootte, segment, type Meer aandacht voor het goedkopere segment	Uitleglocaties	60 m <sup>2</sup>	30%	30%	40%	Jonge gezinnen Ouderen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier zelfstandig wonen</li> <li>Groepswonen</li> <li>Beschut zelfstandig wonen</li> <li>Magic Mix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aardgasvrije nieuwbouw</li> <li>Verduurzaming bestaande bouw</li> <li>Klimaatadaptatie</li> </ul>		
<b>Velserbroek</b>	Eenzijdige woningvoorraad met vooral middeldure eengezinswoningen	Vergrijzende bevolking, relatief veel gezinnen. Het zwaartepunt qua leeftijd ligt tussen de 45 – 65 jaar.	Diversifiëren in grootte, segment, type Meer aandacht voor het goedkopere segment	Uitleglocaties Groei	60 m <sup>2</sup>	30%	30%	40%	Starters Jonge gezinnen Ouderen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulier zelfstandig wonen</li> <li>Groepswonen</li> <li>Beschut zelfstandig wonen</li> <li>Magic Mix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aardgasvrije nieuwbouw</li> <li>Verduurzaming bestaande bouw</li> <li>Klimaatadaptatie</li> </ul>		

## Bijlage 2: Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma vormt de praktische uitwerking van de woonvisie. In dit uitvoeringsprogramma staan alle concrete acties nogmaals genoemd die we de komende jaren willen uitvoeren om een eerste flinke stap te zetten om onze lange termijn ambities te bewerkstelligen. Dit doen we als gemeente niet alleen, maar samen met onze partners in het wonen, zoals de woningcorporaties, belangenverenigingen, commerciële ontwikkelaars en zorgaanbieders. Daarom benoemen we in onderstaand schema niet alleen alle acties per thema, maar geven we tevens aan welke partijen we als initiatiefnemer zien en welke andere partijen bij de uitvoering betrokken zijn.

### Betrokken partijen

B = Bewoners  
 C = Woningcorporaties  
 G = Gemeente  
 H = Huurdersorganisaties  
 O = Ontwikkelende partijen  
 R = Regio(gemeenten)  
 Z = Zorgaanbieders  
 BV = Belangenverenigingen

### Velser woonkwaliteit

Acties / afspraken	Initiatiefnemende partij	Tevens betrokken
Faciliteren van woningbouw in nieuwe bestemmingsplannen (omgevingsplannen).	G	B-C-O
Uitvoering geven aan bestaande woningbouwplannen tot 2030.	O G C	BV B
Starten met een gebiedsgerichte aanpak waarbij locaties in samenhang ontwikkeld worden in plaats van deze te benaderen als zelfstandige ontwikkelingen. Zodoende worden de participatietrajecten gestroomlijnd en kan de woningbouwontwikkeling versneld worden.	O G C	BV B
Voortzetten imagocampagne voor IJmuiden, waarmee we de woonkwaliteiten van IJmuiden en de gemeente Velsen benadrukken.	G	
Vernieuwen van de bestaande woningvoorraad; samenwerking met de woningcorporaties voor de vernieuwing van de sociale huurvoorraad	C	G B H BV



We gaan nieuwe, aansprekende woonconcepten faciliteren om bestaande inwoners en nieuwe doelgroepen een passende wooncarrière te bieden, bijvoorbeeld collectieve woonconcepten. We starten met een pilot die mogelijk in de vorm van een ontwerpprijs uitgeschreven kan worden. De randvoorwaarden worden in het kader van het Platform Bouwen en Wonen 2020 nader vormgegeven door de gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere samenwerkingspartners.	G	C B B V O
Onderzoeken waar binnen de gemeente extra woningen kunnen worden gebouwd op (middel)lange termijn (locatie-onderzoek).	G	
Onderzoeken welke stimuleringsmaatregelen ingezet kunnen worden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.	G C	H
Onderzoek naar het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds om de spreiding van het sociale huursegment over de gemeente te faciliteren.	G	O C
Maken van een <i>Stedenbouwkundige Houtskoolschets</i> voor de gehele gemeente als eerste fase van de Omgevingsvisie Velsen.	G	

### Bouwprogramma nieuwbouwalocaties vanaf 20 woningen

Acties / afspraken	Initiatiefnemende partij	Tevens betrokken
Voor een gedifferentieerd aanbod in alle kernen hanteren wij bij locaties waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd het volgende bouwprogramma: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>IJmuiden en Velsen-Noord: 50% doorstroomwoningen (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur tot € 872), 50% vrije invulling</i></li> <li>• <i>Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Velsbroek: 30% sociale huur, 30% (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur), 40% vrije invulling.</i></li> </ul>	G	C O
Bij kleinere woningbouwplannen (<20 woningen) bestaat er de mogelijkheid tot compensatie van bovenstaande afspraak. We starten in 2020 met een onderzoek naar een gemeentelijk vereveningsfonds om de sociale huur af te kopen. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om te compenseren in een ander project binnen dezelfde kern.	G	C O
Voor ieder woningbouwproject (herstructurering en uitbreiding) gaan wij uit van een gemiddeld gebruiksooppervlak van minimaal 60 vierkante meter op projectniveau.	C O	G
Invoeren zelfbewoningsplicht bij verkoop gemeentelijke gronden.	G	O

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Acties / afspraken	Initiatiefnemende partij	Tevens betrokken
We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.	G C	H
We werken aan een betere spreiding van de sociale huur over de kernen. Per saldo blijft het aandeel sociale huur in de gemeente als geheel in ieder geval gelijk.	G C	O
We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de spreiding van de sociale huur over de kernen.	G C	H
We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de huisvestings-opgave voor kwetsbare doelgroepen en spoedzoekers.	G C	H
We gaan het Instrument starterslening uitbreiden naar de hele gemeente, voor zowel bestaande als nieuwbouw. De lening is nu alleen voor nieuwbouw en alleen in IJmuiden.	G	B
We gaan op zoek naar investeerders voor huurwoningen in het middensegment (huurprijzen vanaf € 720/maand).	G	C O
Onderzoek naar de mogelijkheden voor het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds om de spreiding van het sociale huursegment over de gemeente te faciliteren.	G	C O
De zelfbewoningsplicht		
We werken een voorstel voor verruiming van de starterslening van de SVn uit. De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier net dat beetje extra te lenen. Momenteel geldt de lening alleen voor nieuwbouw in IJmuiden tot circa €220.000 V.O.N.. Door deze voorwaarden te verruimen komt een grotere groep in aanmerking voor de Starterslening.	G	B BV

## Wonen met Zorg

Acties / afspraken	Initiatiefnemende partij	Tevens betrokken
We blijven (prestatie)afspraken maken met corporaties over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstromers vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang (woningen via een Kanscontract).	G	C H Z R
We besteden aandacht aan bewustwording onder ouderen van de noodzaak tot het aanpassen van hun woning.	G B V H	B C
Samen met corporaties en zorgaanbieders ontwikkelen van een visie op wonen, zorg en welzijn in de gemeente Velsen. Daarvoor gaan we in beeld brengen wat het huidige aanbod en (verwachte) vraag naar woonvormen voor zorgdoelgroepen in de gemeente Velsen is.	G C Z	B V H
We gaan ouderen ondersteunen die voor de keuze komen te staan om te verhuizen of hun woning aan te passen. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de inzet van een wooncoach.	G	C B V B H
We ondersteunen ouderen die hun woning willen aanpassen door de inzet van een 'verzilverlening', in combinatie met een duurzaamheidslening.	G	C
We bieden ruimte voor nieuwe woonconcepten voor ouderen én andere zorgdoelgroepen: zoals magic mix, Skaeve Huse of andere collectieve woonvormen. Daarmee willen we een ontbrekende schakel tussen beschermde woonvormen en zelfstandig wonen opvullen.	G	C B V O
In regionaal verband maken we afspraken over het huisvesten van uitstromers vanuit beschermd wonen.	R G	Z C
We maken afspraken met zorgaanbieders (en corporaties) over woonbegeleiding aan uitstromers vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.	G C Z	H
We onderzoeken de mogelijkheid om afspraken met corporaties te maken over het wegnemen van belemmeringen voor het verhuizen van huurders op leeftijd. (bijvoorbeeld door de inzet van een huurgewenningsbijdrage).	G	C
We werken een voorstel voor invoering van de Verzilverlening uit. Met de Verzilverlening ondersteunen we onze inwoners bij aanpassingen aan de woning om langer, comfortabel thuis te blijven wonen	G	B V

## Duurzaamheid

Acties / afspraken	Initiatiefnemende partij	Tevens betrokken
Informeren van bewoners over de mogelijkheden en effecten van het verduurzamen van de eigen woning.	G	C BV H B
We werken verder aan de warmtevisies voor de bestaande wijken.	G	R
We stimuleren particuliere woningeigenaren om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, onder meer via de duurzaamheidslening.	G	
We gaan ondersteuning bieden aan collectieve initiatieven door middel van leningen en subsidies.	G	BV B
We bieden financiële ondersteuning aan particulieren om de eigen woning te verduurzamen.	G	BV B
Bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten vragen we initiatiefnemers een duurzaamheidsparagraaf op te nemen waarin wordt aangegeven hoe het project bijdraagt aan de doelstelling van een schoon, klimaatadaptief en vitaal leefklimaat in de gemeente Velsen.	G	C O
We werken een voorstel voor invoering van de Duurzaamheidslening van de SVn uit. Met de Duurzaamheidslening financieren onze inwoners energiebesparende maatregelen in en aan de woning. Zo woont men energiezuiniger, comfortabeler en wordt bijgedragen aan een beter milieu.	G	B BV
Bij de prestatieafspraken met de woningcorporaties gaan we in gesprek over de mogelijkheden voor huurders om hun woning naar eigen wensen te verduurzamen.	G	C B BV

# Bijlage 3: Begrippenlijst

<b>Aangepaste woningen</b>	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempel speciale voorzieningen in de badkamer.
<b>Aftoppingsgrens</b>	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één meerpersoonshuishouden). Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met verstandelijke beperking).
<b>Anterieure overeenkomst</b>	Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, waaronder kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.
<b>Beschermd wonen</b>	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer m <sup>2</sup> inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
<b>Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)</b>	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaft met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverft gerealiseerd.
<b>DAEB</b>	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).
<b>Doelgroep van beleid</b>	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 38.035 (belast inkomen, prijspeil 2019). Minimaal 90% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
<b>Doorstromer</b>	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
<b>Eengezinswoning</b>	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.

<b>Extramuralisering</b>	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
<b>GGZ</b>	Geestelijke Gezondheidszorg
<b>Grondgebonden woning</b>	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
<b>Huurtoeslag (grens)</b>	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
<b>Intramuraal wonen</b>	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
<b>Intramurale voorzieningen</b>	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
<b>Kwaliteitskortingsgrens</b>	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.
<b>Levensloopgeschikt</b>	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
<b>Maatschappelijke opvang</b>	Kerntaak van de maatschappelijke opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
<b>Meergezinswoning</b>	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
<b>Middenhuurwoning</b>	Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Het gaat hier om woningen met een huurprijs vanaf € 720 (prijsspeil 2019) € 971..

<b>Middeninkomens</b>	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 38.035 en de € 60.000 (prijsspeil 2019).
<b>Nultredwoning</b>	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
<b>Passend toewijzen</b>	Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
<b>Plancapaciteit/ voorraad</b>	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
<b>Prestatieafspraken</b>	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
<b>Scheefwoners</b>	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 38.035 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 720,42 (prijsspeil 2019).
<b>Spoedzoekers</b>	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding, maar ook om expats (Buitenlandse werknemers die vanuit Nederland geworven worden vanwege hun specifieke kennis, de zgn. kenniswerkers). Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
<b>Starter</b>	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
<b>Tijdelijke woningen</b>	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
<b>Vrije sector huur</b>	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 720,42 (prijsspeil 2019)
<b>WMO (zorg)</b>	Wet Maatschappelijke Ondersteuning: regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.



GEMEENTE VELSEN