



Van wachten naar wonen

In de hoogste versnelling: bouwen
en doorstromen

2022 - 2026

Van wachten naar wonen

Inleiding

In het voorlopig raadsprogramma is de koers bepaald en geprioriteerd onder andere op het thema wonen. Hierin is onder meer de ambitie vastgelegd dat de gemeenteraad de komende periode de doorstroming wil bevorderen en een grotere woningvoorraad wil creëren. In het voorlopig raadsprogramma is tevens opgenomen dat we de komende periode in de gemeenteraad de discussie zullen voeren over voor wie we gaan bouwen, hoeveel (betaalbare) woningen, waar we gaan bouwen en of we woningbouwlocaties willen benutten voor tijdelijke bestemmingen.

Dit actieplan bouwt voort op de ambities uit het voorlopig raadsprogramma. We zoomen specifiek in op het sneller realiseren van (tijdelijke) woningen en komen met concrete voorstellen.

Met het actieprogramma versnellen woningbouw is de vorige raadsperiode een start gemaakt met het nadenken op welke manieren (project, proces en ad hoc/eenmalig) het bouwen van woningen versneld kan worden. Er zijn de afgelopen periode dan ook al een aantal concrete acties ondernomen om de doorlooptijden van woningbouw te versnellen:

- Het hele vergunningetraject voor de Hofgeest (380 woningen) is extern uitbesteed.
- De lijst Algemene Verklaring van geen bedenkingen (AVVGB) is uitgebreid; voor woningbouwprojecten met 10 woningen of minder is geen VVGB meer nodig. Dit verkort de doorlooptijd van aanvragen met 4 a 6 weken.
- Voor het project Waal- en Dolfijnstraat heeft het Woningbedrijf Velsen het initiatief genomen om een uitgebreid participatieproces te doorlopen. Door een effectievere manier van samenspel kunnen processtappen (startdocument en voorontwerp bestemmingsplan) overgeslagen worden.
- Bij het project Vlietweg 2 in Santpoort-Noord wordt vooruitlopend op de Omgevingswet geoefend met instrumenten 'intaketafel en 'omgevingstafel'.

PvdA Velsen is van mening dat het versnellen van woningbouw nu te veel op ad hoc basis gebeurt. Onduidelijk is waarom bij het ene project ervoor gekozen wordt een VVGB af te geven en weer bij een ander een aantal processtappen worden overgeslagen. Idealiter zou bij elke woningbouwlocatie of ontwikkellocatie alle versnellingsinstrumenten afgewogen moeten worden.

In dit actieplan komen we met voorstellen voor de komende jaren om ervoor te zorgen dat alle mogelijkheden die er zijn om het bouwen van woningen te versnellen ook consequent benut worden. Maar ook komen we met aanvullende voorstellen om sneller woningen te bouwen en de doorstroom te bevorderen. Hiermee beoogt PvdA Velsen in de hoogste versnelling woningen te bouwen in Velsen en om geen mogelijkheid om te versnellen onbenut te laten.

Actieplan 2022 - 2026

1. Meer versnellingsinstrumenten consequent inzetten

Door het starten van een versnellingstafel kan er consequent gestuurd worden op de voortgang van ontwikkellocaties. De versnellingstafel kan dit doen door:

- Het ontwikkelen van een Versnellingskaart zodat er per ontwikkellocatie gekeken worden of we consequent en systematisch alle versnellingsinstrumenten afwegen.
- Realistische planning te maken en focus aan te brengen om de bouwopgave te realiseren.
- Zoeken naar nieuwe versnellingsinstrumenten, bv Architect aan Zet en het uitbreiden van de lijst van Verklaring van Geen Bedenkingen .
- Zoeken naar fondsen en andere financieringsmogelijkheden voor het (versnellen) van woningbouw. Er zijn verschillende landelijke subsidiemogelijkheden onder andere voor bovenplanse of bovenlokale bereikbaarheidsproblematiek.

2. Actiever grondbeleid

De gemeente Velsen voert, zoals vastgelegd in de Kadernota Grondbeleid, een faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente in principe niet financieel risicodragend ontwikkelt. Locaties in eigendom bij de gemeente worden dan ook per openbare inschrijving verkocht, waarna de locatie van een derde partij is die actief gaat herontwikkelen. Indien de gemeente grondeigendom heeft is de invloed op de (snelheid) van de woningbouwontwikkeling groter.¹ Door het verwerven van grond kan de gemeente sneller bijvoorbeeld flexwoningen realiseren.

- Voorgesteld wordt om te onderzoeken of in Velsen overgegaan kan worden naar het voeren van actief grondbeleid.
- Gestart zou kunnen worden met het opkopen van een kleine ontwikkellocatie bij wijze van pilot, bijvoorbeeld Garage Immers in Santpoort-Zuid. Door dit op te kopen kan de gemeente sneller overgaan tot het realiseren van flexwoningen voor jongeren.

3. Leegstand voorkomen

Volgens het CBS stonden er in de gemeente Velsen op 1 januari 2021 480 woningen leeg en ook nog eens 40 winkels en 30 kantoorruimtes. Door het invoeren van een leegstandverordening kan leegstand worden tegengegaan of kan er druk op gezet worden dat ze niet langer dan drie tot zes maanden leegstaan in geval van onderhoud en/of verduurzaming. In een dergelijke verordening kan worden opgenomen dat eigenaren hun leegstaande woning binnen twee maanden bij de gemeente melden. De gemeente bepaalt vervolgens in een leegstandbeschikking of een woning geschikt is voor gebruik. Indien sprake is van langdurige leegstand kan de gemeente een gebruiker voordragen.

- Voorgesteld wordt om nader te onderzoeken hoeveel benodigde personele capaciteit ervoor nodig is om over te gaan tot actief leegstandbeleid in de gemeente Velsen.
- Tevens wordt voorgesteld nader te onderzoeken of, via een paraplu-bestemmingsplan, leegstaande panden met een andere bestemming dan wonen (bijvoorbeeld winkels of kantoorruimtes) vrijgemaakt kunnen worden voor wonen.

4. Bouw- en versnellingsteam

De provincie heeft FlexPools om gemeenten te helpen bij het versnellen van de gemeentelijke procedures. De gemeente Velsen maakt hier ook gebruik van. In de eerste tranche is er circa 4fte beschikbaar gesteld aan Velsen om lopende projecten te versnellen.

- Voorgesteld wordt om toe te werken naar een bouw- en versnellingsteam Velsen voor de komende vijf jaar.

¹ Woningbouwlocaties gemeente Velsen: Reader ten behoeve van raadsessies 'versnellen woningbouw' (mei 2021)

Van wachten naar wonen

5. Doorstromen: snel flexwoningen realiseren

Flexwoningen zijn woningen die snel gebouwd kunnen worden en die mensen voor een bepaalde tijd kunnen huren. Flexwoningen zijn goed voor starters op de woningmarkt.

- Om dit te realiseren zal er een haalbaarheidsstudie gedaan moeten worden naar braakliggende terreinen en sportvelden.
- Ook kan er gekeken worden naar de B-ontwikkellocatie bijvoorbeeld Grote Buitendijk (eigen grond) voor het snel realiseren van flexwoningen.
- Voorgesteld wordt om de huisvestingsverordening aan te passen. Hierin zou moeten worden opgenomen dat bij het accepteren van een (tijdelijke / flex) woning de woonduur behouden blijft. Dit bevordert de doorstroom naar een niet-tijdelijke woning en de flexwoning komt sneller vrij voor een nieuwe starter op de woningmarkt.
- In de Woonvisie 2040 Velsen staat opgenomen dat in “IJmuiden en Velsen-Noord zijn wij gezien de huidige opbouw van de woningvoorraad zeer terughoudend met het toevoegen van kleine woningen (woonoppervlak minder dan 80m²)”. Voorgesteld wordt dat voor flexwoningen ook woningen van 50m² tot 60m² gerealiseerd moeten kunnen worden. Zo kunnen we ook in IJmuiden en Velsen-Noord woningen voor starters bouwen.

6. Meer betaalbare sociale huurwoningen voor ouderen

De Gemeente Velsen streeft naar een divers woningaanbod. Tijdelijke woningen voorzien in een behoefte voor starters, maar zijn tijdelijk. Ook zij willen op den duur vastigheid. Tevens blijft er een schreeuwend tekort aan betaalbare sociale huurwoningen voor ouderen. Kleiner gaan wonen betekent in Velsen vaak dat je duurder gaat wonen. Daarnaast betekent dit ook vaak een verlies van een eigen tuin. Bij het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen voor ouderen moet er daarom voldoende aandacht zijn voor (gezamenlijke) buitenruimtes en groenvoorzieningen.

- Voorgesteld wordt te streven naar 40% sociale huurwoningen bij nieuwbouwlocaties
- Minstens 10% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen moeten betaalbare woningen voor ouderen worden.
- Nader onderzoek te doen naar mogelijkheden in Velsen om voorrang aan ouderen te geven die een sociale huur eengezinswoning achterlaten voor een kleinere nieuwbouw woning (“Van groot naar beter”).

7. Doelgroepen

Met een doelgroepenverordening kan de gemeente ervoor zorgen dat er genoeg woningen voor verschillende doelgroepen in de gemeente gerealiseerd worden. Ook zorgt een doelgroepenverordening ervoor dat er voldoende middeldure woningen komen en hoe lang deze woningen middelduur en sociale huur blijven. Op dit moment voert de gemeenten Velsen geen beleid op doelgroepen, in het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2040 staat dit wel opgenomen.

- Voorgesteld wordt om voor de gemeente Velsen een doelgroepenverordening in te voeren zodat we in kunnen zetten op voldoende woningen voor jongeren, kwetsbare groepen die onder begeleiding wonen als eerste stap naar zelfstandig wonen en ouderen, zoals kanswoningen en aanleunwoningen.
- Tevens mee te nemen in de doelgroepenverordening dat middeldure woningen zo lang als juridisch mogelijk middelduur blijven.

8. Opkoopbescherming tweejaarlijks monitoren

De opkoopbescherming is een gebiedsspecifieke maatregel die alleen ingevoerd kan worden als aangetoond kan worden dat het noodzakelijk is voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Onlangs heeft de gemeente gekeken naar het aandeel van beleggers die verhuren in de gemeente Velsen. Hieruit blijkt dat met name in IJmuiden-West het aandeel woningen in bezit van beleggers het meest gestegen is van 6% naar 10%.

- Voorgesteld wordt om IJmuiden-West aan te wijzen als gebied waar opkoopbescherming ingevoerd wordt.
- Daarnaast is het raadzaam elke twee jaar onderzoek te doen naar de juridische basis voor het invoeren van opkoopbescherming in andere wijken.