Woonagenda Velsen 2018-2025

Aanleiding

De Woningwet 2025 heeft het speelveld van het Wonen veranderd. De wet stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector en brengt andere rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende betrokken partijen met zich mee dan voor de invoering van de wet het geval was. De kern van de Woningwet is dat maatschappelijke investeringen door de woningcorporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Van de woningcorporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewoners-/huurdersorganisatie en de woningcorporaties. Het gemeentelijke woonbeleid vormt de basis voor deze afspraken. Daarbij kan de gemeente prioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar kern/wijk/buurt. De woonvisie is agenderend voor het overleg met de corporaties. Het overleg over te maken prestatieafspraken gaat niet alleen over gewenste investeringen in vastgoed, maar ook over thema's als duurzaamheid, omvang van de kernvoorraad, betaalbaarheid, doorstroming, doelgroepen, verkoop van corporatiebezit, leefbaarheid en eventueel te liberaliseren sociale huurwoningen.

De ambities van de gemeente op het gebied van Wonen zijn vastgelegd in de Woonvisie 2025 'Samen werken aan een aantrekkelijke stad' (2013) en zijn afgeleid van de bredere Visie op Velsen 2025 'Kennisrijk werken in Velsen'. De woonvisie is vooral richtinggevend en gaat niet concreet in op de thema's die volgens de Woningwet in het overleg met de woningcorporaties aan bod moeten komen. Voorliggende woonagenda is een concretisering van het Velsense woonbeleid voor de middellange termijn voor de belangrijke thema's uit de Woningwet gericht op de sociale huursector en de activiteiten van de corporaties. Het is de opmaat naar nieuwe prestatieafspraken met de in Velsen werkzame corporaties. De Woonvisie 2025 blijft hierbij het kader. Naast de Woonvisie 2025 zullen hierbij ook andere beleidstukken als kader gelden. Bijvoorbeeld het Milieubeleidsplan en de Structuurvisie. Daarnaast moet bij de uitwerking gebruik worden gemaakt van een aantal recent uitgevoerde onderzoeken, zoals het woningmarktonderzoek, betaalbaarheidsonderzoek en Wonen met zorg.

Door nu meer concreet te benoemen welke opgaven en uitdagingen er zijn voor de komende vijf a tien jaar op het werkgebied van de sociale huursector, stelt dat de corporaties in staat hun bijdrage hieraan te bepalen en kunnen er afspraken worden gemaakt tussen de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en de gemeente over de uitvoering hiervan.

In deze woonagenda geeft de gemeente niet alleen aan wat zij van de corporaties verwacht, maar ook wat de gemeentelijke bijdrage kan zijn bij het realiseren van de ambities. De Woningwet stelt immers dat nieuw te maken prestatieafspraken een verplichtend en wederkerig karakter moeten hebben. Het wonen in Velsen is een gedeeld belang van gemeente, woningcorporaties en huurders.

Woonvisie 2025

De ambities van de gemeente uit de Visie op Velsen 2025 hebben niet aan zeggingskracht verloren. Zo ook niet de ambities en opgaven uit de Woonvisie 2025. Het speelveld en de spelregels zijn wel veranderd, waardoor partijen een nieuwe samenwerking moeten zoeken om de ambities waar te maken; enerzijds kennen de partijen elkaar, anderzijds is het zoeken naar ieders nieuwe rol, positie en verantwoordelijkheid vanuit de Woningwet. De Woonvisie 2025 is inhoudelijk dan ook het vetrekpunt voor de woonagenda. In onderstaand schema zijn de ambities en opgaven uit de Woonvisie 2025 samengevat:

Samen werken aan een aantrekkelijke stad		
Veranderopgaven		
Bewoners *Velsen profileert zich nadrukkelijk als groeigemeente. De economische ontwikkeling is leidend en trekt (internationale) kenniswerkers en studenten aan. In hun woonvraag moet kunnen worden voorzien. Het is deze nieuwe instroom van (internationale) kenniswerkers en studenten die de groei en bloei van IJmuiden als belangrijkste voorzieningencentrum in Velsen mogelijk moet maken. De andere kernen moeten hun eigen dorpse karakter behouden.*	**Stad** *Om Velsen als aantrekkelijke stad om te wonen te kunnen etaleren zal de vernieuwing van met name IJmuiden stevig ter hand genomen moeten worden en zal Velsen zich meer met haar (bestaande) kwaliteiten moeten profileren en daar in moeten blijven investeren.*	**Partnerschap** *Samen werken aan een aantrekkelijke stad.*
Doelstellingen		
1. Toewijzingsbeleid op doelgroepen ten aanzien van woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. 2. Faciliteren huisvesting (internationale) kenniswerkers. 3. Voldoende kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen met voldoende ondersteuning en voorzieningen in de nabijheid. Bijvoorbeeld door levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen, generatiewoningen en woonservicegebieden rond accommodaties. 4. Het vertalen van de vraag naar stedelijke woonvormen van verschillende doelgroepen in de centrumstedelijke setting, bijvoorbeeld met een experiment met een woonvorm voor gezinnen die stedelijk willen wonen en minder waarde hechten aan een (klassieke) tuin. 5. Het woningbouwprogramma in de dorpskernen afstemmen op de behoefte van ouderen om doorstroming te bewerkstelligen. 6. De zorgvraag en het aanbod (beter) in kaart willen brengen, en samenwerking tussen partijen stimuleren. 7. Bekendheid in de MRA als aantrekkelijke plek om te wonen. 8. Marketing en promotie van het wonen in Velsen, waarbij doelgroepen worden gekoppeld aan verschillende woonmilieus. 9. Vrij woonverkeer binnen de MRA ten behoeve van groei van Velsen. 10. Woningmarkt- en woonwensenonderzoek (wordt uitgevoerd tweede helft 2013) 11. Onderzoek naar versterking in het samenspel tussen jongeren, onderwijs, het bedrijfsleven en wonen 12. Onderzoek naar woningbemiddeling, woonwensen en woonkansen van (internationale) kenniswerkers in Velsen en/of de regio.	13. Versterking van de bestaande woonmilieus in Velsen, te weten centrumstedelijk, groenstedelijk en landelijk/dorps. 14. Een grotere variatie aan stedelijk verdichte woonmilieus in IJmuiden met daarin verschillende stedelijke woonsferen, die aansluiten op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens. 15. Een stad met voorzieningen die passen bij de (nieuwe) woonmilieus en woonsferen. 16. Een stad met hoogwaardige en functionele openbare ruimte, met daarin een accent op groenkwaliteit. 17. Een grotere verscheidenheid aan woningtypes tussen grondgebonden woningen en appartementen, aan eigendomsvormen en aan aangepaste woningen. 18. De omvang van de kernvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroep die voortvloeit uit de Europese regelgeving. 19. Via nieuwbouw en herstructurering de omvang van de kernvoorraad aanpassen naar de gewenste behoefte. 20. De kernvoorraad divers samenstellen naar woningtype en huurprijs om de veranderende woonbehoefte te faciliteren en keuzevrijheid te bieden zodat doorstroming mogelijk is. 21. Meer geschikt aanbod voor middeninkomens in de koop- en huursector door nieuwbouw en liberalisatie van de bestaande sociale huurvoorraad. 22. Velsen schoon en zuinig. 23. Verduurzaming van bestaande omgeving. 24. Klimaatneutrale nieuwbouw.	25. Stimuleren en verbinden

Inhoudelijke uitwerking thema's Woningwet voor Velsen

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Herstructurering

Om Velsen als aantrekkelijke stad te kunnen etaleren zal de stedelijke vernieuwing stevig ter hand genomen moeten worden en zal Velsen zich meer met haar (bestaande) kwaliteiten moeten profileren en daarin moeten blijven investeren. In de structuurvisie zijn de ambities uit de Visie op Velsen 2025 ruimtelijk vertaald.

In IJmuiden en Velsen Noord is er een kwaliteitsverbetering in de huidige (huur)woningvoorraad noodzakelijk. Deze moet worden vernieuwd, gedifferentieerd en daarbij gelijk meer verstedelijken en de woonomgeving versterken. De vernieuwing in de sociale sector dient vooral als kwalitatieve vervanging van de huidige voorraad en beoogt een betere balans van het aanbod in de sociale sector. De vernieuwing/verandering van de huurvoorraad en aanpassing van de kernvoorraad wordt bereikt door sloop/nieuwbouw, renovatie, verkoop van bestaande huurwoningen door de woningcorporaties en wijziging van de opbouw van huurprijzen in de bestaande voorraad. Prioriteitsgebieden in IJmuiden zijn het entreegebied, centrum, Oud-IJmuiden en Zeewijk.

Naast concrete samenwerking op projectniveau zullen partijen alle creativiteit moeten aanspreken om de ambities die er voor Velsen zijn op het gebied van wonen tot ontwikkeling te brengen. De woningcorporaties hebben veel bezit in delen van Velsen waar er veel moet veranderen. Het speelveld van de corporaties is echter beperkt waardoor er actief moet worden gezocht naar mogelijkheden en andere manieren van ontwikkelen met andere partners. De gemeente zal hierin het voortouw nemen met input van de kennis en kracht van de woningcorporaties.

De gemeente vraagt van de corporaties:

- een plan/planning voor de herstructurering van de bestaande huurwoningvoorraad voor de komende tien jaar, inclusief grootschalige duurzaamheidsinvesteringen
- prioriteit bij de herstructurering van IJmuiden met in het bijzonder het entreegebied, centrum, Zeewijk en Oud-IJmuiden
- kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in Velsen-Noord
- het zoeken van samenwerking met andere partijen indien opgave de spankracht van gemeente en corporaties te boven gaat
- strategische keuzes bij herstructurering in samenspraak met de gemeente te doen

De gemeente biedt:

- de gemeente staat open voor meerjarige afspraken over de herstructurering van bovengenoemde deelgebieden
- financiële ondersteuning van de herstructurering/stedelijke vernieuwing met subsidies (gemeentelijk, provinciaal, rijks)
- afstemming van gemeentelijke werken (onderhoud/herinrichting/riool/warmtenet) met herstructureringsagenda
- eerste onderhandelingspositie bij uitgifte grond met DAEB-programma
- lagere grondprijs bij gronduitgifte voor DAEB-programma

Duurzaamheid

Vanuit milieuoverwegingen, maar ook uit een oogpunt van betaalbaarheid is aandacht voor de duurzame stad van belang. Woningen, waar veel energie verloren gaat, passen niet bij dit beeld, en ook niet bij een onzekere ontwikkeling van energiekosten in de toekomst. De ambities op het gebied

van duurzaam bouwen moeten uiteindelijk door de (ver)bouwers en eigenaren worden gerealiseerd. De grootste besparing is mogelijk in de bestaande woningvoorraad.
Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen betekent voor eigenaren (corporaties) investeren in het vastgoed. Verbeteringen in de duurzaamheid van een woning hebben veelal invloed op de huurprijs. Betaalbaarheid van de totale woonlasten is belangrijk bij de verduurzaming van de huurwoningvoorraad, evenals bewustwording van en gedragsverandering naar een lagere energierekening en gezonder woonklimaat.

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Aangeraden wordt vroegtijdig hiermee aan de slag te gaan om later hogere kosten te voorkomen. Denk hierbij aan duurzame verwarmingstechnieken zoals WKO of riothermie (aardgasloos) voor zover de locatie en het bouwplan hiervoor geschikt is (zie voor riothermie kansenkaart: https://www.velsen.nl/burger/waterloket/riool/riothermie). Hiermee worden toekomst bestendige huurwoningen gerealiseerd met lage woonlasten en veelal een hoger comfort.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- inzet om de bestaande Velsense sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen met als doel gemiddeld label B en 80% minimaal label C in 2020, conform het Convenant Energiebesparing Huursector
- minimaal 350 bestaande sociale huurwoningen per jaar te verduurzamen
- een woonlastenwaarborg aan huurders die garandeert dat de gemiddelde woonlasten niet omhoog gaan wanneer energiebesparende maatregelen worden ingezet
- streven naar verlaging van de woonlasten door huurders uit te dagen bewuster met hun energieverbruik om te springen
- medewerking aan duurzaamheidsinitiatieven van groepen huurders
- om bij nieuwbouw te anticiperen op de wettelijke verplichting in 2021 om bijna energieneutrale woningen te bouwen (BENG).

De gemeente biedt:
- actieve ondersteuning bij het verkrijgen van subsidies (gemeentelijk, provinciaal, rijks)
- ondersteuning bij bewustwordingscampagnes
- verkenning van een regionaal warmtenet
- beschikkingstelling van het duurzaam bouwen instrument GPR gebouw waarmee de corporatie/architect zelf energieneutrale woningen kan ontwerpen en een duurzaamheidsscore voor de nieuwbouw bepaald kan worden
- kansen benutten om riothermie toe te passen indien mogelijk
- een (nog op te stellen) uitvoeringsprogramma voor het regionaal uitvoeren van het energiebeleid in samenwerking met de lopende ‘lerende netwerken’ (actie Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020)

Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

<u>Samenstelling en omvang kernvoorraad</u>
Kwalitatief goede en betaalbare woningen en een gedifferentieerd aanbod voor mensen die niet zelfstandig in staat zijn zich op de woningmarkt te redden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en de woningcorporaties. Dat betekent onder meer dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de kernvoorraad aan betaalbare woningen in Velsen (kernvoorraad netto huurprijs € 710,68 prijspeil 2017). Doelstelling is om de omvang van de kernvoorraad af te stemmen op de omvang van de EU-doelgroep en meer divers te maken in samenstelling passend bij de diversiteit van

de doelgroep. Daarbij moet uiteraard rekening worden gehouden met de actualiteit die kan leiden tot een hogere vraag naar sociale huurwoningen (stagnerende economische, verhoogde vraag statushouders).

Naar verwachting neemt de vraag naar relatief duurdere huurwoningen richting 2025 toe (Woningmarktonderzoek 2014, ABF). Dit kan worden uitgelegd als een vraag naar kwaliteit. In IJmuiden en Velsen Noord is er dan ook een kwaliteitsverbetering in de huidige (huur)woningvoorraad gewenst. Uitgangspunt voor de samenstelling van de kernvoorraad is diversiteit naar woningtype en huurprijs om een veranderende woningbehoefte te faciliteren en keuzevrijheid te vergroten. Uit het onderzoek naar betaalbaarheid (Atrive) komt naar voren dat er vooral behoefte is aan goedkope woningen enerzijds, en anderzijds aan woningen met een huur tot of boven de liberalisatiegrens. De behoefte aan goedkope huur (aftoppingsgrens) sluit aan bij het passendheidsbeleid van minister Blok.

Andere uitkomst van het onderzoek naar betaalbaarheid (Atrive) is dat ongeveer tweederde van de EU-doelgroep in een sociale huurwoning woont. Eenderde in koop of andere particuliere huur. Voor de minimale omvang van de kernvoorraad kan dit percentage worden gehanteerd met daar bovenop een marge van tien procent. Dat levert het volgende beeld op (bron Atrive):

Jaar	**Huishoudens EU-doelgroep**	**Min. omvang kernvoorraad, 75% EU-doelgroep**
2014	10.457	7.843
2020	10.949	8.213
2030	11.745	8.809

Omvang kernvoorraad 2014: 9.850 huurwoningen

Momenteel bestaat de kernvoorraad voor een derde uit eengezinswoningen en tweederde meergezinswoningen. Om de doelgroep ‘gezinnen’ te bedienen verdient het de voorkeur het aantal eengezinswoningen niet te laten afnemen en waar mogelijk te laten stijgen, waarbij rekening wordt gehouden met de afnemende gezinsomvang.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- voldoende betaalbare sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit en voldoende differentiatie ter beschikking te stellen met een minimum van 75% van de omvang van de EU-doelgroep
- voldoende aanbod sociale huurwoningen in de laagste huurcategorie(en)

De gemeente biedt:
- periodieke meting kernvoorraad en EU-doelgroep
- een overkoepelende woonmonitor met trends en ontwikkelingen op de Velsense woningmarkt

<u>Betaalbaarheid</u>
Een kwart tot een derde van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft te hoge woonlasten. De komende jaren zal dit toenemen, omdat de huren en energieprijzen stijgen, terwijl de koopkrachtontwikkeling nog achterblijft. Dat concludeert onderzoeksbureau RIGO in een onderzoek naar de betaalbaarheid van wonen. Het betaalbaarheidsonderzoek van Atrive (2015) bevestigt dit beeld voor Velsen.

Atrive constateert dat met name de huurtoeslagontvangers in eengezinswoningen niet voldoende geld overhouden om in sociale activiteiten te participeren. Dat geldt vooral voor degenen die in Duin- en Zeewijk, Velsen-Noord en Velserbroek wonen. In de toekomst zal dit probleem toenemen. In meergezinswoningen is de problematiek in minder wijken aanwezig. Voor de doelgroep zonder

huurtoeslag zijn in eengezinswoningen slechts een paar wijken waar zich in de toekomst gemiddeld genomen betaalbaarheidsrisico's kunnen voordoen. Bij de huishoudens zonder huurtoeslag die in meergezinswoningen wonen is er, naar de toekomst toe, gemiddeld genomen geen sprake van wijken met betaalbaarheidsproblemen. Dit betekent echter niet dat er geen huishoudenstypen in de knel komen. Bij zowel de huurtoeslagontvangers als de doelgroep boven huurtoeslag geldt dat met name de gezinnen per maand geld tekort komen voor hun uitgaven aan sociale activiteiten.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- voldoende betaalbare sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit en voldoende differentiatie ter beschikking te stellen met een minimum van 75% van de omvang van de EU-doelgroep, in het bijzonder eengezinswoningen beneden de aftoppingsgrens
- inzicht te geven in de wijze waarop corporaties nu en in de toekomst invulling geven aan hun huurbeleid met de achterliggende keuzes en afwegingen, en de gevolgen voor de samenstelling van de huurvoorraad
- het continueren en waar mogelijk uitbreiden van de inzet op schuldhulpverlening, tweede kans beleid en voorkomen van huisuitzetting (participatie convenant huurschuld en huisuitzetting)
- de uitdaging aan te gaan om betaalbare sociale huurwoningen te ontwikkelen met totale woonlast (inclusief energie) van maximaal 550 (/aftoppingsgrens?) (voorbeeld Almere)

De gemeente biedt:
- samenwerking op het gebied van schuldhulpverlening, tweede kans beleid en voorkomen van huisuitzetting (participatie convenant huurschuld en huisuitzetting)
- tweejaarlijkse actualisatie van het betaalbaarheidsonderzoek

<u>Doorstroming</u>
Het kabinet blijft de doorstroming in de sociale huur bevorderen. Een deel van de huurders heeft een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huur. Doorstroming kan echter ook betrekking hebben op senioren die wel tot de doelgroep behoren en naar een meer geschikte woning geholpen kunnen worden.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- doorstroming / het maken van wooncarrière te bevorderen

De gemeente biedt:
- ruimte voor experimenten om doorstroming te bevorderen

Wonen en zorg/Langer zelfstandig (thuis) wonen
Velsen wil een stad zijn met extra aandacht voor de huisvesting van mensen voor wie het meedoen in de samenleving door hun fysieke en/of psychische gesteldheid wordt geremd en bij wie extra aandacht voor wonen kan bijdragen aan hun zelfredzaamheid.

De extramuralisering van de zorg zorgt ervoor dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen en dat de uitstroom van cliënten uit GGZ instellingen e.d. vergroot waardoor meer mensen weer zelfstandig gaan wonen. Deze mensen zijn voor een groot deel aangewezen op de sociale huursector.
Op basis van onderzoek van RIGO Research & Advies (2015) zijn er gebieden aan te wijzen waar de meerderheid van de woningvoorraad ongeschikt is om te wonen met een fysieke beperking en ook ongeschikt is om aan te passen (bijv. de portiekflats of te kleine eengezinswoningen) en waar tegelijkertijd een behoorlijke vergrijzing gaat plaatsvinden van de huidige bewoners. Het gebied waar dit het meeste voorkomt is de Rivierenbuurt in IJmuiden Zuid. Daar bestaat de woningvoorraad ook voornamelijk uit sociale huurwoningen. In 2017 wordt er als onderdeel van een regionale pilot

gewerkt met alle daar werkzame partners en inwoners gewerkt aan woonzorgarrangementen. In 2018 moeten deze actieplannen voor de Rivierenbuurt dan ook echt worden uitgevoerd. Na een positieve evaluatie van de pilot is het goed om door te gaan met dezelfde aanpak in andere wijken in Velsen.

Voor mensen die uitstromen uit instellingen en op zoek zijn naar een zelfstandige woning is passendheid qua betaalbaarheid en de woonomgeving van belang. De extramuralisering van Beschermd Wonen betekent dat we voor de regio Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer de komende 4 jaar, naast het zelfstandig maken van nu intramurale plekken, een uitstroom van 750 personen moeten huisvesten in de sociale huursector. Voor 2017 en 2018 wordt een verhoogde uitstroom van 24 per jaar voor de gemeente Velsen ingeschat.

Een belangrijke aandachtsgroep voor wat betreft uitstroom uit instellingen zijn de jongeren. Aangezien zij tot 23 jaar alleen huurtoeslag ontvangen voor de allergoedkoopste sociale huurwoningen (tot € 414,02) en hier komen maar af en toe woningen van vrij. De nieuwe huisvestingsverordening maakt het mogelijk woningen te labelen voor jongeren onder de 23 en ook tijdelijke huurcontracten aan deze doelgroep aan te bieden om de doorstroming te bevorderen. Het is van belang om het aantal woningen/kamers voor jongeren onder de 23 te laten stijgen. Bijvoorbeeld door het labelen van goedkope woningen voor deze doelgroep, meer woningen kamergewijs verhuren, woningen/kamers verhuren met tijdelijke contracten voor jongeren, het verlagen van huren of beperkt nieuwbouw van kleinere goedkope huurwoningen voor deze doelgroep.

Voor de huisvesting van alle kwetsbare groepen geldt dat concentratie hiervan in buurten of complexen niet wenselijk is en er dus aandacht moet zijn voor spreiding.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- medewerking door verstrekking van gegevens aan de op te zetten Wonen, Zorg, Welzijnsmonitor
- bijdrage aan de uitvoering van de (in 2017 op te stellen)woonzorgarrangementen in de Rivierenbuurt, zoals bv. herstructurering /renovatie van complexen zodat meer sociale huurwoningen wel geschikt worden of doorstroomexperimenten voor ongeschikte complexen.
- medewerking aan eventuele uitbreiding van de woonzorgarrangementen in andere gebieden in Velsen.
- tenminste 24 Kanswoningen per jaar aan te bieden om de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang met voorrang te huisvesten via een Kanswoningcontract.
- de beschikbaarheid van woningen in de laagste huurcategorie te vergroten
- zorgdragen voor een stijging van het aantal toewijzingen van woningen/kamers aan jongeren onder de 23 tot 50% van het totaal aantal verhuringen per jaar van huurwoningen in de laagste huurcategorie(en)
- meewerken aan communicatie in de wijk met betrekking tot de opname en acceptatie van de kwetsbare doelgroep in de wijk

De gemeente biedt:
- medewerking aan de uitvoering van de (in 2017 op te stellen) woonzorgarrangementen in de Rivierenbuurt
- eventueel uitbreiden van de gebiedsaanpak in de Rivierenbuurt naar andere gebieden in Velsen.
- beschikbare gronden van de gemeente in hotspotgebieden worden bestemd voor nieuwbouw voor wonen met zorg, zodat doorstroming daarheen kan plaatsvinden

Huisvesting van specifieke groepen/urgente doelgroepen

Woonruimteverdeling/doelgroepen

Bepaalde doelgroepen zijn van belang voor de groei en het levendig en vitaal houden van Velsen. In de Woonvisie 2025 zijn Jongeren/studenten, gezinnen en kenniswerkers als belangrijke doelgroepen benoemt. Dit betekent uiteraard niet dat de blik van Velsen zich beperkt tot deze doelgroepen, maar zij spelen wel een belangrijke rol bij keuzes die worden gemaakt. Er is ook zeker aandacht voor bijvoorbeeld ouderen en intensieve zorgvragers.

De gemeente vraagt van de corporaties:

- inzet van de woonruimteverdeling voor specifieke doelgroepen
- zorgdragen voor een stijging van het aantal toewijzingen van woningen/kamers aan jongeren onder de 23 tot 50% van het totaal aantal verhuringen per jaar van huurwoningen in de laagste huurcategorie(en)
- op basis van periodieke verantwoording gezamenlijk de werking van de woonruimteverdeling analyseren in relatie tot de beleidsdoelstellingen en zo nodig bij sturen
- medewerking aan het opzetten/realiseren van een samenhangend systeem voor woonruimteverdeling in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (actie Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020)

De gemeente biedt:

- samenwerking op het gebied van koppeling van data, zover mogelijk

Huisvesting statushouders

Velsen heeft de wettelijke taakstelling om jaarlijks statushouders (verblijfsgerechtigden) te huisvesten. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal dat gemeenten moeten huisvesten. Gemeenten hebben gemiddeld 12 weken de tijd om woonruimte te vinden en de verhuizing te regelen. Voor woonruimte wordt vooral gebruik gemaakt van het woningaanbod van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Spreiding van huisvesting over de verschillende kernen van de gemeente is van groot belang voor de leefbaarheid en integratie.

De gemeente vraagt van de corporaties:

- medewerking van de corporaties aan de tijdige huisvesting van statushouders
- optimale spreiding van statushouders over het bezit van de corporaties over de verschillende kernen
- te onderzoeken of de huisvesting van statushouders versneld kan plaatsvinden zonder dat de druk op de sociale woningvoorraad buitenproportioneel toeneemt

De gemeente biedt:

- inspanning voor tijdelijke opvang statushouders (indien nodig)

Nieuwbouw en aankoop van woningen

Nieuwbouw

Een van de belangrijkste ambities op het gebied van wonen is aantrekkelijker te worden als woongemeente in de MRA. De gemeente wil dit bereiken door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en verder uit te breiden en daarbij vooral in te zetten op de metropolitane kwaliteiten van IJmuiden. Nieuwe woningbouw moet voorzien in de kwalitatieve vraag en bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk woonmilieu.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- de corporaties naar vermogen bij te dragen aan de Velsense nieuwbouwopgave en groeiambitie
- ontwikkelingsmogelijkheden buiten IJmuiden en Velsen-Noord te benutten voor de realisatie van sociale huurwoningen

De gemeente biedt:
- actieve ondersteuning bij het verkrijgen van subsidies (gemeentelijk, provinciaal, rijks)

Liberalisatie en verkoop

Verkoop
De gemeente staat terughoudend tegenover de verkoop van sociale huurwoningen waar veel vraag naar is en/of waarbij (toekomstige) stedelijke vernieuwing/herstructurering wordt bemoeilijkt.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- vroegtijdige afstemming van de verkoopportefeuille
- te zorgen voor een actieve VvE bij verkoop van een complex (indien aan de orde)

Middensegment/niet-DAEB
Voor doelgroepen die niet in aanmerking komen voor de sociale huurvoorraad moet aanbod beschikbaar komen boven de sociale huurgrens, in de huur- en (betaalbare) koopsector. Middeninkomens (met een inkomen tussen grofweg 35.000-45.000 per jaar) en (tijdelijke) (internationale) kenniswerkers kunnen met dit aanbod worden gefaciliteerd. De gemeente realiseert zich dat dit in eerste instantie een opgave is voor marktpartijen en dergelijke investeringen voor de corporaties buiten de kerntaak valt. Echter, de corporaties zijn gezien hun bezit belangrijke partners in de stedelijke vernieuwing en ontwikkeling. Op dit moment tonen beleggers/ontwikkelaars weinig animo en initiatief voor dit segment buiten de grote steden.
Naast bouwen kan er ook aanbod voor het middensegment worden gecreëerd doordat de corporaties delen van hun bezit liberaliseren. Een deel van het corporatiebezit leent zich daarvoor.

De gemeente vraagt van de corporaties:
- Het actief zoeken van samenwerking met marktpartijen bij de herstructurering voor de realisatie van woningen in het huursegment 700-900 euro en/of koop tussen de 140 en 180 duizend euro, en/of
- delen van het bestaand bezit te liberaliseren voor de realisatie van woningen in het huursegment 700-900 euro

De gemeente biedt:
- de organisatie van een jaarlijkse netwerkbijeenkomst Bouwen&Wonen met stedelijke vernieuwing als centraal thema, met als doel Velsen/IJmuiden meer naamsbekendheid te geven en partijen van buiten te interesseren in Velsen/IJmuiden

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid
Leefbaarheid en veiligheid in de buurten en kernen van Velsen is van belang voor gemeente en corporaties. Beheer speelt hierin een belangrijke rol; beheer van woningen door de corporaties en beheer van wijken door de gemeente.

De gemeente vraagt van de corporaties:

- extra aandacht voor leefbaarheid bij complexen met een relatief hoge mutatiegraad

De gemeente biedt:

- samenwerking in onder andere de wijkteams