

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Prioritering woningbouwlocaties



<b>Datum collegevergadering</b>	31 januari 2023	<b>Ambtenaar</b>	D.J.F. Hendriks
<b>Zaaknummer</b>	10242-2023	<b>Telefoon</b>	06 40573859
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	S. Smeets	<b>E-mailadres</b>	dhendriks@velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

Vast te stellen dat bij het prioriteren van woningbouwlocaties het scenario 'Slim Bouwen' wordt gehanteerd, waarmee prioriteit wordt gegeven aan woningbouwlocaties waar relatief veel woningen gerealiseerd worden en/of woningtypen worden gerealiseerd waar grote vraag naar is (bijvoorbeeld voor de doelgroepen starters, ouderen en spoedzoekers).

### Samenvatting

We willen voldoende geschikte woningen realiseren voor alle huidige en nieuwe Velsenaren. Dat doen we via het programma Wonen & woningbouw. Op ongeveer 40 verschillende locaties wordt actief gewerkt aan het realiseren van woningen. Op verschillende andere locaties willen gemeente en initiatiefnemers ook woningen ontwikkelen, maar de ambtelijke capaciteit is niet toereikend om ook die locaties nu al actief te ontwikkelen. We hebben dus meer projecten dan mensen om die projecten te begeleiden. Dit betekent dat we keuzes moeten maken, over welke ruimtelijke initiatieven we nu ontwikkelen en welke later. Op het moment dat er capaciteit vrijkomt om een nieuwe locatie te ontwikkelen, willen we kiezen voor een locatie waar we optimaal bijdragen aan de gemeentelijke ambities.

Met het besluit 'prioritering woningbouwlocaties' bepaalt de raad dat bij een keuze tussen verschillende woningbouwlocaties het type én het aantal woningen op een locatie bepalend zijn (het scenario 'Slim Bouwen').

### Inleiding

De gemeente heeft veel verschillende ambities vastgelegd in beleidsstukken. Het gaat onder meer om ambities op gebieden als wonen, duurzaamheid, toerisme, sport, verkeer & vervoer,

detailhandel, groen, cultuur, bedrijvigheid en onderwijs. In het raadsprogramma 2022-2026 is vastgelegd dat het thema Wonen & woningbouw deze bestuursperiode een hoge prioriteit heeft.

## *Programma Wonen & woningbouw*

Om optimaal bij te dragen aan de doelstellingen op het thema Wonen & woningbouw hanteert het college een programmatische aanpak, het zogenoemde 'programma Wonen & woningbouw' (zie ook collegebericht 1169 uit 2022 'Programma wonen en woningbouw'). Een belangrijk onderwerp binnen dit thema is het prioriteren van ruimtelijke initiatieven.

## *Prioriteren*

Met het realiseren en faciliteren van ruimtelijke initiatieven geven we invulling aan gemeentelijke ambities. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een schoolgebouw of het bouwen van nieuwe woningen. De afgelopen jaren blijkt dat de gemeentelijke ambities en de ruimtelijke initiatieven die daaraan een bijdrage kunnen leveren, groter zijn dan de beschikbare ambtelijke capaciteit. Dit betekent dat we keuzes moeten maken, over welke ruimtelijke initiatieven we nu ontwikkelen en welke later.

## *Woningbouw versus overige ambities*

De eerste belangrijke keuze bij het prioriteren van ruimtelijke initiatieven is bepalen welk deel van de beschikbare capaciteit wordt ingezet op het ontwikkelen van woningbouwlocaties. In de huidige situatie is circa 75% van de ruimtelijke projecten een woningbouwlocatie. De overige capaciteit wordt benut voor ruimtelijke projecten op het gebied van onder meer sport, cultuur, onderwijs, bedrijvigheid en toerisme. Deze verdeling laten we grofweg in stand. Hiermee geven we immers veel ruimte aan woningbouw, terwijl er tegelijkertijd voldoende capaciteit beschikbaar blijft om middels ruimtelijke projecten bij te dragen aan ambities op andere thema's.

## *Keuze tussen woningbouwlocaties*

De tweede belangrijke keuze bij het prioriteren van ruimtelijke initiatieven is bepalen welke woningbouwlocaties prioriteit krijgen. Niet iedere woningbouwlocatie is hetzelfde. Bij het maken van een keuze tussen verschillende woningbouwlocaties zijn kenmerken zoals het aantal woningen, het type woningen, het grondeigendom, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van duurzaamheid en het draagvlak in de samenleving van belang.

## *Scenario's prioriteren woningbouwlocaties*

Er zijn verschillende scenario's denkbaar bij het prioriteren van woningbouwlocaties. Ieder scenario leidt (deels) tot een hoge prioriteit voor andere locaties. Aan de hand van nu bekende locaties is dit verschil inzichtelijk gemaakt. Locaties die zich in de toekomst mogelijk aandienen zijn niet bekend en kunnen nu dus niet inzichtelijk worden gemaakt. Het voorkeursscenario 'Slim versnellen' is hieronder toegelicht. De alternatieve scenario's staan toegelicht bij het kopje *Alternatieven*.

## *Scenario 'Slim Bouwen'*

We vinden het wenselijk om bij het prioriteren van woningbouwontwikkelingen het scenario 'Slim bouwen' te hanteren. In dat scenario geven we prioriteit aan woningbouwinitiatieven waar relatief veel woningen gerealiseerd worden en/of woningtypen worden gerealiseerd waar grote vraag naar is (bijvoorbeeld voor de doelgroepen starters, ouderen en spoedzoekers). Locaties die bij dit scenario horen zijn onder meer de A-locaties zoals die zijn vastgelegd in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 (bijvoorbeeld de locaties Pont tot Park, Velsen-Noord en Telstar-Schoonenberg). Maar ook locaties voor specifieke doelgroepen, zoals de locaties Wouwekoplaan (woongroep voor ouderen) en Groot Helmduin (flexwoningen voor spoedzoekers).

## *Rol van de raad*



# GEMEENTE VELSEN

De afgelopen jaren stuurde het college van B&W op het prioriteren van ruimtelijke initiatieven. In het raadsakkoord 2022-2026 is echter vastgelegd dat het college de raad in positie brengt om te sturen op de thema's die een hoge prioriteit hebben. De prioritering van woningbouwlocaties is een belangrijke doelstelling binnen het thema wonen & woningbouw. Het is dan ook wenselijk dat de raad met een besluit richting geeft aan de prioritering van woningbouwlocaties.

## *Effect van het besluit deels onbekend*

Het besluit dat de raad neemt ten aanzien van de prioritering van woningbouwlocaties dient als een belangrijke richtlijn bij het prioriteren in de komende periode. Op basis van de nu bekende voorraad woningbouwinitiatieven betekent het besluit dat we prioriteit geven aan woningbouwlocaties binnen het project Van Pont tot Park (locaties De Noostraat Zuid en Maas- en Van Ostadestraat), de locatie Wijkerstraatweg 55 (Sint Jozefkerk in Velsen-Noord) en de locatie Grote Buitendijk. Over de prioriteit van de locatie Grote Buitendijk neemt de raad later in 2023 in het kader van de Omgevingsvisie een besluit. Hiermee geven we invulling aan de ambitie in het raadsprogramma om duidelijk te maken welke ontwikkellocaties we op korte termijn in behandeling kunnen nemen. De voorraad woningbouwinitiatieven is evenwel een dynamisch geheel, want we weten niet welk ruimtelijk initiatief zich in de (nabije) toekomst aandient. Bij de uitvoering van het besluit door het college van B&W zal dan ook een bepaalde mate van flexibiliteit worden toegepast. Als onderdeel van het programma Wonen & woningbouw spreken het college en de raad halverwege de bestuursperiode opnieuw over prioritering en mogelijk gewenste aanpassingen. Daarnaast informeert het college de raad jaarlijks over welke woningbouwlocaties in ontwikkeling zijn genomen (geprioriteerd).



## **Beoogd doel en effect van het besluit**

---

Met dit besluit geeft de raad richting aan het prioriteren van ruimtelijke initiatieven. Dit zorgt voor focus die helpt om optimaal resultaat te behalen op de doelstellingen binnen het thema Wonen & woningbouw. Denk hierbij aan doelstellingen als het creëren van een grotere woningvoorraad en het realiseren van een passende woning voor iedereen.

Met dit besluit wordt het voor initiatiefnemers die in de gemeente willen investeren duidelijker aan welk soort ruimtelijke initiatieven prioriteit wordt gegeven. Dit voorkomt dat er uiteenlopende verwachtingen en bijbehorende teleurstelling ontstaan.

## **Argumenten**

---

*Bij het prioriteren van woningbouwontwikkelingen het scenario 'Slim Bouwen' te hanteren*

- het aanbod uit de woningmarkt in Velsen sluit niet goed aan bij de vraag (recente onderzoeken, zoals WiMRA en de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland, tonen aan dat er een tekort is aan woningen voor starters (betaalbare woningen), ouderen (doorstroomwoning) en woningen voor diverse spoedzoekers (kleine, al dan niet tijdelijke woningen));
- met de circa 40 woningbouwlocaties die reeds in ontwikkeling zijn wordt voldaan aan de huidige woningbehoefte, maar er is nog onvoldoende harde plancapaciteit;
- initiatiefnemers met kleine locaties moeten naar verwachting lang(er) wachten voordat hun ruimtelijk initiatief in behandeling wordt genomen.

## **Alternatieven**

---

## *Scenario 'Maximaal Bouwen'*

Bij het prioriteren van woningbouwontwikkelingen kunnen we het scenario 'Maximaal Bouwen' hanteren. In dat scenario krijgen woningbouwlocaties waar het grootste aantal woningen kan worden gerealiseerd de hoogste prioriteit. Dit scenario is niet wenselijk, omdat dit er naar verwachting toe leidt dat het type woningen dat wordt gerealiseerd onvoldoende aansluit op de kwalitatieve woningbehoefte. Oftewel, dat woningen voor bepaalde doelgroepen (zoals starters, ouderen en spoedzoekers) niet voldoende worden gerealiseerd.

Locaties die bij dit scenario horen zijn onder meer de A-locaties zoals die zijn vastgelegd in het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040 (bijvoorbeeld de locaties Pont tot Park, Grote Buitendijk, Velsen-Noord en Telstar-Schoonenberg). Maar locaties voor specifieke doelgroepen, zoals de locaties Wouwekoppaan (woongroep voor ouderen) en Broeklanden (betaalbare woningen voor starters), krijgen dan mogelijk een lagere prioriteit.



## *Scenario 'Faciliterend versnellen'*

Bij het prioriteren van woningbouwontwikkelingen kunnen we het scenario 'Faciliterend Versnellen' hanteren. In dat scenario krijgen woningbouwinitiatieven van derden de hoogste prioriteit. Dit scenario is niet wenselijk, omdat dit er naar verwachting toe leidt dat het type woningen dat wordt gerealiseerd onvoldoende aansluit op de kwalitatieve woningbehoefte. Woningen voor bepaalde doelgroepen (zoals starters, ouderen en spoedzoekers) zijn naar verwachting onvoldoende (financieel) interessant voor derden om te ontwikkelen. Daarnaast zijn er regelmatig initiatieven van derden die toezien op het realiseren van een zeer beperkt aantal woningen, terwijl we het wenselijk vinden om snel een groot aantal woningen te realiseren. Tot slot hebben we bij initiatieven van derden minder invloed op planinhoudelijke aspecten (zoals de ruimtelijke kwaliteit of het woonprogramma). Voor het realiseren van bepaalde ambities binnen het thema Wonen & woningbouw is het daarom onwenselijk om in grote mate afhankelijk te zijn van initiatieven van derden.

Locaties die bij dit scenario horen zijn onder meer de Zuidwestrand Driehuis (RKVV Velsen), Wijkerstraatweg 55 (Jozefkerk) en Sluisplein (De Kleine Visscherij). Dit zijn locaties die in overleg met de inwoners op een later moment willen ontwikkelen of waar een beperkt aantal woningen wordt gerealiseerd. Met name locaties die in eigendom zijn bij de gemeente krijgen dan mogelijk een lagere prioriteit, zoals de locaties Wouwekoppaan (woongroep voor ouderen) en Broeklanden (betaalbare woningen voor starters),

## *Scenario 'Prioriteren met draagvlak'*

Bij het prioriteren van woningbouwontwikkelingen kunnen we het scenario 'Prioriteren met draagvlak' hanteren. In dat scenario krijgen woningbouwlocaties waarvoor het draagvlak in de samenleving het grootste is de hoogste prioriteit. Dit scenario is niet wenselijk, omdat het algemeen belang van een goede woningvoorraad zwaarder weegt dan het (individuele) belang van omwonenden van een woningbouwlocatie. Een goede woningvoorraad kenmerkt zich door voldoende woningen, voldoende verschillende woningtypen en een goede spreiding van woningtypen over de verschillende kernen van de gemeente.

Bij dit scenario is het moeilijk om te benoemen welke locaties hier wel en niet bij horen. Niet alle ruimtelijke initiatieven zijn algemeen bekend, waardoor niet altijd duidelijk is wat het draagvlak voor een ontwikkeling is. Locaties die naar verwachting bij dit scenario horen zijn onder meer Hofgeest, Broeklanden en Litslaan. Locaties die naar verwachting een lage prioriteit zouden krijgen zijn Missiehuis, Brederoodseweg 41 en Valckenhoefflaan (flexwoningen).

## **Risico's**



De voorraad ruimtelijke initiatieven is een dynamisch geheel. De gemeente wordt regelmatig benaderd met nieuwe ruimtelijke initiatieven en we weten niet weten welk ruimtelijk initiatief zich in de toekomst aandient. Bij de uitvoering van het besluit door het college van B&W zal dan ook een bepaalde mate van flexibiliteit worden toegepast. Dit leidt tot het risico dat de verwachting van de gemeenteraad en het college uiteen gaan lopen. Dit risico wordt beperkt doordat het college de raad regelmatig informeert over prioriteringskeuzes en over mogelijk gewenste aanpassingen. Als onderdeel van het programma Wonen & woningbouw spreken het college en de raad halverwege de bestuursperiode opnieuw over prioritering.

### *Andere ambities*

Door circa 75% van de beschikbare capaciteit te besteden aan de realisatie van woningbouw bestaat de kans dat initiatiefnemers met een initiatief op het gebied van onder meer bedrijvigheid, sport, toerisme en onderwijs lang(er) moeten wachten voordat hun initiatief in ontwikkeling kan worden genomen. Bij de uitvoering van het besluit door het college van B&W zal dan ook een bepaalde mate van flexibiliteit worden toegepast. Zo nodig wordt de raad geïnformeerd over gewenste aanpassingen. Als onderdeel van het programma Wonen & woningbouw spreken het college en de raad halverwege de bestuursperiode opnieuw over prioritering.

### *Kleine(re) initiatieven*

Door locaties met een bepaald woningtype en een groter aantal woningen prioriteit te geven bestaat de kans dat initiatiefnemers met kleinere initiatieven lang(er) moeten wachten voordat hun initiatief in ontwikkeling kan worden genomen. Dit beperken we waar mogelijk door voor dergelijke initiatieven een verkorte ruimtelijke procedure te doorlopen. Desondanks zullen deze initiatiefnemers soms langer moeten wachten.

### *Beschikbare capaciteit*

De richting die de raad met dit besluit geeft aan prioriteren van woningbouwlocaties wordt door het college van B&W gebruikt om in de praktijk te beslissen op ruimtelijke initiatieven die worden ingediend. Er kan een ruimtelijk initiatief in ontwikkeling worden genomen als hiervoor ambtelijke capaciteit beschikbaar is, bijvoorbeeld omdat een bestaand project wordt afgerond of als gevolg van de extra ambtelijke capaciteit die de gemeenteraad in de begroting van 2023 beschikbaar heeft gesteld. Het betekent dus niet dat alle ruimtelijke initiatieven die voldoen aan het scenario 'Slim bouwen' nu direct in ontwikkeling kunnen worden genomen. Het risico bestaat dat initiatiefnemers wel verwachten dat als hun woningbouwinitiatief voldoet aan het scenario Slim bouwen, dat hun initiatief direct in ontwikkeling kan worden genomen. Om dit risico te beperken gaat de gemeente actief in gesprek met initiatiefnemers om te onderzoeken hoe de ambities van de gemeente en de ambities van initiatiefnemers optimaal op elkaar afgestemd kunnen worden (zie ook collegebericht 1266 van 2022 'Versnellen woningbouw met Bouwberaad IJmond').

## **Programma**

---

Wonen en leven in Velsen

## **Kader**

---

Raadsakkoord en -programma 2022-2026  
Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040  
Woonvisie 2040: Fijn wonen voor iedereen  
Programma Wonen & woningbouw

## **Participatie en inspraak**

---

In december 2022 sprak de raad in een beeldvormende sessie over de prioritering van ruimtelijke initiatieven. Aan de hand van dilemma's en stellingen reflecteerde de raad op dit onderwerp.

Bij de uitvoering van het besluit door het college van B&W zal dan ook een bepaalde mate van flexibiliteit worden toegepast. Als onderdeel van het programma Wonen & woningbouw spreken het college en de raad halverwege de bestuursperiode opnieuw over prioritering en mogelijk gewenste aanpassingen. Daarnaast informeert het college de raad jaarlijks over welke woningbouwlocaties in ontwikkeling zijn genomen (geprioriteerd).



De gemeente gaat actief in gesprek met initiatiefnemers om te onderzoeken hoe de ambities van de gemeente en de ambities van initiatiefnemers optimaal op elkaar afgestemd kunnen worden (zie ook collegebericht 1266 van 2022 'Versnellen woningbouw met Bouwberaad IJmond').

## **Financiële consequenties**

---

Dit besluit heeft geen directe financiële consequenties.

In de begroting 2023 is budget beschikbaar gesteld voor uitbreiding van de ambtelijke capaciteit. Met die capaciteit is het naar verwachting mogelijk om meer woningbouwlocaties actief in ontwikkeling te nemen.

## **Uitvoering van besluit**

---

De richting die de raad met dit besluit geeft aan prioriteren van woningbouwlocaties wordt door het college van B&W gebruikt om in de praktijk te beslissen op ruimtelijke initiatieven die worden ingediend.

Met de keuze voor het scenario 'Slim Bouwen' geven we op basis van de nu bekende voorraad woningbouwinitiatieven prioriteit aan woningbouwlocaties binnen het project Van Pont tot Park (locaties De Noostraat Zuid en Maas- en Van Ostadestraat), de locatie Wijkerstraatweg 55 (Sint Jozefkerk in Velsen-Noord) en de locatie Grote Buitendijk. Over de prioriteit van de locatie Grote Buitendijk neemt de raad later in 2023 in het kader van de Omgevingsvisie een besluit.

De afgelopen periode zijn al meerdere woningbouwlocaties in ontwikkeling genomen (oftewel geprioriteerd) die invulling geven aan de ambitie om woningtypen te realiseren waaraan behoefte is (denk aan seniorenwoningen op de locatie Wouwekoplân, jongerenwoningen op de locatie Vlietweg, betaalbare woningen op de locaties Broeklanden en Hofgeesterweg 63 en flexwoningen op locaties Groot Helmduin, Valckenhoeflân en Waterloo).

# GEMEENTE VELSEN

Met het realiseren van woningbouwprojecten wordt indirect bijgedragen aan ambities op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid (twee andere thema's die prioriteit hebben gekregen in het raadsprogramma 2022-2026).

## **Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit**

---

Memo 'Prioritering woningbouwlocaties'



## **Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie**

---

(2022-12-08) Presentatie 'Prioritering'

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales