

Raadsvoorstel

Onderwerp: Afwijken van het woonbeleid ten behoeve van ouderenhuisvesting in project Wouwenkoplaan



Datum collegevergadering	6 mei 2025	Ambtenaar	K. Bruine de Bruin
Zaaknummer	1914344	Telefoon	+31 6 4387 4724
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	kbruine@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Af te wijken van de voorgeschreven bouwprogrammering (50% middelduur & 50% vrije invulling) in IJmuiden zoals vastgesteld in de Woonvisie Velsen 2040 ten behoeve van project Wouwenkoplaan.

Samenvatting

Fijn wonen voor iedereen. Dat is de ambitie van de Woonvisie Velsen 2040. Dat betekent onder meer dat verschillende doelgroepen een passende woning kunnen vinden in Velsen. Nieuwbouwproject Wouwenkoplaan van initiatiefnemer Woongroep WIJ voorziet in 48 seniorenwoningen in IJmuiden. Een derde in de sociale huurcategorie (tot €900,07 per maand), een derde in het middeldure huursegment (tot €1.184,82 per maand) en een derde in het vrije marktsegment. Hiermee voorziet het project in woningen voor een specifieke aandachtsgroep op de woningmarkt en wordt doorstroming gestimuleerd doordat andere woningen vrijkomen voor bijvoorbeeld jongeren/starters en gezinnen. De initiatiefnemer heeft het woonprogramma opgesteld na een behoefteonderzoek onder de doelgroep. Het voorgestelde programma voldoet echter niet aan het voorgeschreven bouwprogramma in de Woonvisie Velsen 2040 voor IJmuiden. Dit programma ziet namelijk toe op een betere spreiding van sociale huur over de gemeente Velsen, onder andere door minder ruimte te geven aan het toevoegen van sociale huur in IJmuiden. Het is wel in het belang van de gemeente Velsen om woningen voor ouderen te realiseren en daarmee ook doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Daarom stelt het college de gemeenteraad voor om af te wijken van de Woonvisie Velsen 2040, om zo het initiatief Wouwenkoplaan van Woongroep WIJ mogelijk te maken.

Inleiding

Gemeente Velsen staat voor een forse bouwopgave. Er zijn meer woningen nodig om aan de groeiende vraag te voldoen en het huidige woningtekort op te lossen. Daarnaast is er een kwalitatieve bouwopgave. Het huidige woningaanbod sluit steeds vaker niet goed aan op de behoeften van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen.

Project Wouwenkoplaan van Woongroep WIJ draagt bij aan beide opgaven: het toevoegen van 48 woningen en het realiseren van ouderenhuisvesting. Daarmee draagt dit project bij aan de doorstroming. In de Visie op Velsen 2050 is 'wonen in de toekomst' een van de belangrijke pijlers, waarbij ook veel aandacht is voor de oudere doelgroep. Dit project richt zich op die behoefte.

Woongroep WIJ heeft negen jaar geleden de gemeente benaderd met het plan om woningen met een gemeenschappelijke ruimte te realiseren, met als motto: "anders wonen, anders oud worden, samen met elkaar, voor elkaar". Woongroep WIJ wil inspelen op de toekomst door in

zelfstandigheid samen ouder te worden. Dit initiatief komt vanuit de Woongroep zelf en vervolgens is er door de gemeente, samen met de Woongroep, gewerkt aan het optimaliseren en verbeteren van het plan.

De gemeente heeft dit initiatief omarmd en grond beschikbaar gesteld voor de Woongroep. Het Didam-arrest schrijft voor dat de gemeente een grondverkoop moet publiceren. In dit kader zijn er twee publicaties geweest, maar hierop zijn geen inschrijvingen binnengekomen. Dit heeft geleid tot een woonprogramma met 16 sociale huurwoningen, 16 middeldure huurwoningen en 16 dure koopappartementen. Dit is ook de wens vanuit de woongroep, zodat alle leden, ongeacht hun inkomen en achtergrond, zich kunnen aansluiten.



Tijdens de Omgevingstafel is een definitief ontwerp gepresenteerd, waar verschillende vakdisciplines positief tegenover stonden. Echter voldoet het woonprogramma niet aan de eisen van de Woonvisie 2040 en het daarin voorgeschreven bouwprogramma bij nieuwbouw in IJmuiden. In de Woonvisie 2040 is een verdeling opgenomen van 50% middeldure huur en/of koop en 50% vrije invulling voor de kern IJmuiden. Dit project kent een verdeling van 33% middeldure huur (16 woningen) en 67% vrije invulling (16 sociale huurwoningen en 16 dure koopappartementen). Gezien de doelgroep en de mogelijke doorstroming die dit project op gang kan brengen, wordt er voorgesteld om voor dit specifieke project af te wijken van de Woonvisie 2040. Daarnaast voldoet het project nog niet aan de stikstofregelgeving. In de tussentijd wordt gewerkt om deze uitdaging te mitigeren.

Beoogd doel en effect van het besluit

Doel is het realiseren van een project voor ouderenhuisvesting aan de Wouwenkoplaan. Door het besluit om af te wijken van de Woonvisie 2040 kan het project doorgang vinden, waardoor de realisatie van 48 woningen mogelijk wordt.

Argumenten

Voor:

- De sociale huurwoningen vallen onder de vrije invulling en zijn bewust opgenomen om ouderen van diverse inkomensgroepen te huisvesten. Daarnaast schrijft de Woonvisie voor dat er 'bij relatief grote projecten in IJmuiden wordt afgeweken van het bouwprogramma wat betreft sociale huur, waarbij geldt dat er tenminste 10% sociale huur in het programma opgenomen moet zijn voor de nodige differentiatie'. Het programma van project Wouwenkoplaan (33% sociale huur, 33% middeldure huur en 33% dure koop) heeft een zeer gevarieerd programma.
- Naast de differentiatie sluit het programma aan op andere doelen van de Woonvisie. De Woonvisie ziet er immers op toe om 'de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor alle groepen op de woningmarkt in de toekomst te behouden'. Dit project voldoet aan dit doel, omdat het alle segmenten van de markt biedt.
- De dorpskern van IJmuiden heeft al een forse hoeveelheid sociale huurwoningen. Dit project richt zich echter specifiek op ouderen en streeft naar betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen. Het woonprogramma draagt bij aan de specifieke behoefte voor ouderenhuisvesting en de bijdrage aan de doorstroming. Door 48 seniorenwoningen toe te voegen in IJmuiden en ouderen een aantrekkelijk alternatief aan te bieden, komen er andere woningen vrij voor onder andere starters en jonge gezinnen.
- Daarnaast overweegt het Kabinet om bij nieuwbouwprojecten twee derde van de woningen betaalbaar te maken. Vooruitlopend op dit besluit zou dit project voldoen aan de nieuwe wetgeving. Naar verwachting treedt de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Regiewet) op 1 januari 2026 in werking.

- Het project vermindert eenzaamheid bij ouderen doordat er veel activiteiten samen georganiseerd worden. De ouderen in de woongroep kunnen elkaar hulp bieden waar nodig. Ook geeft dit woonconcept een vorm van veiligheid onder ouderen. Daarnaast is dit een lokaal initiatief gericht op inwoners van Velsen.

Tegen:

- Afwijking van beleid
Het project voldoet niet aan de verdeling van het woonbeleid in IJmuiden. Dit project kent een verdeling van 33% middeldure huur en 67% vrije invulling (waaronder sociale huur en dure koop) en voldoet daarmee niet aan de vastgestelde Woonvisie 2040.



Alternatieven

De gemeenteraad kan ervoor kiezen niet in te stemmen met het voorliggende besluit. In dat geval kan het project in zijn huidige vorm geen doorgang vinden. Dit betekent dat het plan moet worden herontworpen om alsnog aan de Woonvisie Velsen 2040 te voldoen, wat leidt tot aanzienlijke vertraging en mogelijk zelfs tot een volledig onhaalbaar plan. De woonvorm zoals gewenst door Woongroep WIJ voldoet dan niet meer aan hun wensen en eisen, waardoor zij zich, samen met de ontwikkelende partij en belegger, naar alle waarschijnlijkheid terugtrekken.

Daarnaast moeten eerder gemaakte afspraken opnieuw worden gemaakt, wat nog meer tijd en gemeentelijke capaciteit kost. Het risico bestaat dat het project voor lange tijd stil komt te liggen, of helemaal niet meer door kan gaan, terwijl de urgente behoefte aan extra woningen, ouderenhuisvesting en doorstroming op de woningmarkt blijft bestaan.

Risico's

- Precedentwerking
Door af te wijken van de Woonvisie Velsen 2040 kan dit als voorbeeld worden gezien voor andere projecten. Echter voldoet het project aan verschillende andere doelen van de Woonvisie waardoor het programma nog steeds grotendeels in de lijn van de Woonvisie ligt.
- Stikstof
Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is er een risico in het kader van de stikstofdepositie. Het project voldoet op dit moment niet aan de stikstofregels. Zo is er op dit moment nog te veel stikstofdepositie in zowel de realisatie- als in de gebruiksfase. Op dit moment is er contact met onder andere de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en Omgevingsdienst IJmond om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn. Voordat de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden moet er een sluitend stikstofdossier zijn, als dit niet het geval is kan een omgevingsvergunning niet worden verleend.

Programma

-

Kader

- Woonvisie Velsen 2040: Fijn wonen voor iedereen
- Visie op Velsen 2050

Participatie en inspraak

Woongroep WIJ heeft samen met Bellevue wonen een intensief participatietraject doorlopen, waarbij het woonprogramma uitgebreid is meegenomen. Er zijn meerdere participatieavonden georganiseerd, waarbij het plan is gepresenteerd. Aan de hand van de buurtparticipatie is het plan

regelmatig aangepast om zorgen van omwonenden weg te nemen. Daarnaast heeft de Woongroep een eigen website waarop zij updates geven over het project. Het voorliggende besluit zorgt ervoor dat er geen wijziging nodig is in het woonprogramma, waardoor de bekende situatie hetzelfde blijft.

Financiële consequenties

Indien het plan geen doorgang vindt, heeft dit financiële gevolgen voor de gemeente. Doordat het project niet haalbaar is, blijft de grond dienen als grasveld en ontvangt de gemeente geen grondopbrengsten. Dit is een financieel nadeel.

Uitvoering van besluit

Na instemming van het besluit op de afwijking van de Woonvisie 2040, is er nog één laatste uitdaging: de stikstofproblematiek. Zodra hiervoor een oplossing is gevonden, kan de ontwikkelaar de Omgevingsvergunning aanvragen. Indien het proces voorspoedig verloopt, wordt verwacht dat de Omgevingsvergunning in het tweede halfjaar van 2025 wordt aangevraagd en hiermee komt de realisatie van 48 ouderenwoningen een stap dichterbij.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Raadsbesluit project Wouwenkoplaan afwijking Woonvisie 2040

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Woonvisie Velsen 2040: Fijn wonen voor iedereen

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

D. Veurink

F.C. Dales

