

Raadsvoorstel

Onderwerp: Afwijken van het woonbeleid bij project Waal- en Dolfijnstraat



Datum collegevergadering	8 juli 2025	Ambtenaar	C. Jongejans
Zaaknummer	1978861	Telefoon	+31255567692
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	cjongejans@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

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 het project Waal- en Dolfijnstraat.

Samenvatting

Velsen staat aan de vooravond van de uitvoering van woningbouwproject Waal- en Dolfijnstraat, het eerste project binnen het gebiedsprogramma Pont tot Park. Op 26 juni dit jaar tekende het college hiervoor de anterieure overeenkomst met de samenwerkingspartners.

Het project voorziet in de bouw van 168 tot 186 woningen, verdeeld over twee appartementsgebouwen. Minimaal 115 daarvan zijn sociale huurwoningen (huurprijs tot € 900,07). Daarnaast worden 53 tot 59 woningen gerealiseerd, evenredig verdeeld tussen betaalbare woningen (€ 405.000,- V.O.N., of een huurprijs van € 900,07 tot € 1.184,82 per maand) en vrije sector woningen.

Het is van belang om deze ontwikkeling financieel haalbaar te maken voor Woningbedrijf Velsen. Daarom wordt aan de raad voorgesteld om voor het project Waal- en Dolfijnstraat af te wijken van de woningbouwprogrammering in de gemeentelijke Woonvisie 2040. Die schrijft voor de kern IJmuiden een verdeling voor van 0% sociale huur, 50% middeldure huur/koop en 50% vrije invulling. Het project Waal- en Dolfijnstraat wijkt hiervan af met een verdeling van 68% sociale huur en de overige 32% betaalbaar of vrije sector, waarvan minimaal de helft betaalbaar. Deze afwijking levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave en biedt ruimte voor een kwaliteitsimpuls in het plangebied en de directe omgeving. Hiermee maakt het college de herstructurering van het gebied concreet en krijgt het programma Pont tot Park een vliegende start.

Inleiding

Door middel van het Programma Pont tot Park geeft de gemeente Velsen uitvoering aan de transformatie van het centrumgebied van IJmuiden. De gemeente Velsen creëert hiermee een levendig stadscentrum, de straten worden vergroend, er wordt een ringpark aangelegd en er wordt een groot aantal woningen toegevoegd. Daarbij richten de gemeente zich nadrukkelijk op starters, ouderen en het stimuleren van een gemengde woonomgeving. Al deze ontwikkelingen maken deel uit van het programma Pont tot Park.



Daarnaast staat de gemeente Velsen voor een forse woningbouwopgave. De gemeenteraad van Velsen heeft woningbouw dan ook als prioriteit aangemerkt voor de raadsperiode 2022-2026. Het college geeft daar uitvoering aan door middel van het programma Wonen en Woningbouw.

Na jaren van voorbereiding hebben is op 26 juni 2025 de anterieure overeenkomst voor het project Waal- en Dolfijnstraat ondertekend. Daarmee zet het college een belangrijke stap: van planvorming naar daadwerkelijke uitvoering binnen Pont tot Park.

Om Waal- en Dolfijnstraat te realiseren, stelt het college voor aan de raad om af te wijken van de Woonvisie 2040. Die afwijking is nodig om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken voor Woningbedrijf Velsen, eigenaar van de te slopen woningen op deze locatie. Door het aantal woningen te vergroten, kan Woningbedrijf Velsen de kosten voor sloop, huurderiving en boekwaardeverlies dekken. Deze werkwijze is gangbaar bij vergelijkbare sloop-nieuwbouwprojecten van woningcorporaties in heel Nederland.

De Woonvisie 2040 schrijft voor de kern IJmuiden een verdeling voor van 0% sociale huur, 50% middeldure huur/koop en 50% vrije invulling. Het project Waal- en Dolfijnstraat wijkt hiervan af met een verdeling van 68% sociale huur en 32% koop, waarvan minimaal de helft betaalbaar wordt aangeboden. Hoewel deze verdeling niet overeenkomt met het beleid, acht het college de afwijking gerechtvaardigd. Het project levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave, biedt een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de wijk én markeert het begin van de uitvoering van Pont tot Park. Daarom stelt het college voor om in dit specifieke geval af te wijken van de Woonvisie 2040.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het besluit maakt de realisatie van het woningbouwproject Waal- en Dolfijnstraat mogelijk binnen het programma Pont tot Park. Door af te wijken van de Woonvisie 2040 ontstaat financiële haalbaarheid voor Woningbedrijf Velsen om de verouderde sociale huurwoningen te slopen en te vervangen door toekomstbestendige nieuwbouw. Tegelijkertijd wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwopgave, met name in het sociale en betaalbare segment. Het project draagt bij aan een gemengde wijk, versterkt de leefkwaliteit in het centrumgebied van IJmuiden en vormt de concrete start van de uitvoering van Pont tot Park.

Argumenten

Differentiatie en sociale urgentie

GEMEENTE VELSEN

Het project bevat een groot aandeel sociale huur (68%) en draagt daarmee substantieel bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor doelgroepen met een urgente woonbehoefte, zoals starters en ouderen.

Financiële haalbaarheid van sloop-nieuwbouw

Zonder deze afwijking is realisatie voor Woningbedrijf Velsen financieel niet haalbaar. De grotere bouwmassa is noodzakelijk om kosten zoals sloop, boekwaardeverlies en huurderiving op te vangen – een erkende uitdaging bij vrijwel alle sloop-nieuwbouwprojecten van woningcorporaties.

Start van uitvoering Pont tot Park

Waal- en Dolfijnstraat is het eerste project binnen Pont tot Park dat tot uitvoering komt. Het project fungeert daarmee als vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling en verhoogt het vertrouwen bij betrokken partners en bewoners.

Impuls voor de wijk en de leefomgeving

Het plan levert een kwaliteitsimpuls voor zowel het plangebied als de directe omgeving, onder meer door vergroening, betere toegankelijkheid en een gevarieerder woningaanbod.

Ruimte binnen Woonvisie 2040 voor maatwerk

De Woonvisie 2040 biedt ruimte om bij relatief grote projecten in IJmuiden af te wijken van de standaardverdeling. Waal- en Dolfijnstraat kan als zodanig worden beschouwd, waardoor maatwerk passend is.

Argumenten tegen:

Afwijking van beleidskader

Het project wijkt substantieel af van de Woonvisie 2040, waarin voor IJmuiden is gekozen voor een standaardverdeling zonder sociale huur. Deze afwijking kan leiden tot precedentwerking, waardoor het beleid op termijn aan kracht verliest. Dit risico is echter naar verwachting kort aanwezig, met het oog op de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Beperkte bijdrage aan middeldure huur/koop

De afwijking zorgt ervoor dat het aandeel middeldure woningen (doelgroep waar in de Woonvisie specifiek op wordt gestuurd) in dit project ontbreekt. Dit segment blijft hierdoor structureel onderbediend in IJmuiden. Andere projecten in de omgeving, zoals Petrakerk, leveren deze bijdrage echter wel.

Versterking van bestaande concentratie sociale huur

In IJmuiden is het aandeel sociale huur al relatief hoog. Door in dit project opnieuw sterk op sociale huur te focussen, kan dat bestaande evenwicht verder worden verstoord en blijft doorstroming mogelijk achter. Omdat de nieuw toe te voegen woningen in een hogere sociale klasse liggen (tot 900,07 euro per maand), vindt er alsnog differentiatie plaats. Hetzij binnen het sociale segment.

Alternatieven

Vasthouden aan de Woonvisie 2040 (geen afwijking toestaan)

Uw raad kan besluiten dat het college moet vasthouden aan de standaardverdeling uit de Woonvisie 2040 voor de kern IJmuiden (0% sociaal, 50% middeldure huur/koop, 50% vrije invulling). In dat geval moet het project Waal- en Dolfijnstraat ingrijpend worden aangepast.



Gevolgen:

- Herontwerp is onwaarschijnlijk na jarenlange voorbereiding en kan leiden tot vertraging of afstel.
- De financiële haalbaarheid voor Woningbedrijf Velsen komt te vervallen, waardoor het project stilvalt.
- De uitvoering van het programma Pont tot Park komt onder druk te staan, met negatieve effecten voor andere samenwerkingen in het gebied.
- De woningbouwopgave – met name in het sociale segment – blijft onverminderd groot en urgent.



Onderhandelen over een aangepaste verdeling binnen het project

Uw raad kan de opdracht geven aan het college om het gesprek aan te gaan met Woningbedrijf Velsen om te zoeken naar een aangepaste verdeling die beter aansluit bij de Woonvisie, bijvoorbeeld door het toevoegen van middeldure woningen binnen de financiële mogelijkheden. Gevolgen:

- Kan leiden tot vertraging van het project en extra plan- en proceskosten.
- De kans is groot dat de financiële haalbaarheid alsnog onvoldoende blijkt, met risico op afstel.
- Relatie met Woningbedrijf Velsen kan onder druk komen te staan.

Vaststellen van een gebiedsbreed afwegingskader voor afwijkingen

In plaats van een projectgebonden besluit, kunt uw raad ervoor kiezen het college de opdracht te geven om een breder beleidsmatig kader te realiseren waarbinnen per project afwijkingen van de Woonvisie worden afgewogen. Waal- en Dolfijnstraat zou dan moeten wachten op dit kader. Gevolgen:

- Tijdrovend traject dat de voortgang van het project vertraagt.
- Kan zorgen voor meer consistentie in toekomstige besluiten, maar gaat ten koste van de urgentie in dit specifieke geval.
- Kans dat het momentum voor uitvoering in Pont tot Park verloren gaat.

Risico's

Afwijken van vastgesteld beleid zonder breed gedragen onderbouwing kan leiden tot bezwaarprocedures of juridische geschillen, wat vertraging of reputatieschade kan veroorzaken. De gemeente Velsen is bij dit project ook sterk afhankelijk van één partij (WBV). Als deze partij (bijvoorbeeld door financiële of beleidsmatige wijzigingen) afziet van uitvoering, komt het project in gevaar zonder dat er direct een alternatief voorhanden is.

Programma

Programma Pont tot Park
Programma Wonen en Woningbouw

Kader

Visie op Velsen 2050

Woonvisie Velsen 2040: Fijn wonen voor iedereen

Participatie en inspraak

De omgeving is betrokken over het voornemen om af te wijken van de Woonvisie via informatie- en participatiebijeenkomsten. Het participatieproces is begeleid door de gemeente in afstemming met WBV en AM Vastgoed. Dit zal na uitvoering van dit besluit ook in het vervolg van het proces het geval zijn.



Uw raad wordt om inspraak gevraagd door middel van dit raadsvoorstel.

Financiële consequenties

Indien het plan geen doorgang vindt, heeft dit financiële gevolgen voor de gemeente. Onderdeel van het plan is de inbreng van grond van gemeente. Als het project niet doorgaat 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, volgt in Q3-Q4 de voorbereiding en verdere participatie op het ontwerp traject en de daarop benodigde procedures voor ontwerp en vergunningverlening.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Woonvisie Velsen 2040: Fijn wonen voor iedereen

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Veurink', located below the text 'De secretaris,'.

D. Veurink

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F.C. Dales', located below the text 'De burgemeester,'.

F.C. Dales