

Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking woningen De Schouw Velsen-Noord

Datum 9 juli 2018
 Opdrachtgever Delta Onroerend Goed B.V.
 Ter attentie van De heer P. Schram
 Projectnummer P00247

Opgesteld door Geert Welten en Maartje Verhulst

1. Aanleiding

Initiatief

Op 24 november jl. hebben Delta Onroerend Goed en de gemeente Velsen een intentieovereenkomst getekend, die de start inluide van de herontwikkeling van de locatie ‘De Schouw’ in Velsen-Noord. Het conferentiecentrum De Schouw heeft haar deuren reeds jaren geleden gesloten, en is al vele jaren in verval. In januari 2018 heeft een grote brand het conferentiecentrum in de as gelegd. Het plan is om het congrescentrum en de oude woning aan de Grote Hout- of Koningsweg te slopen en een woningbouwproject te starten op het voormalige Hoogovens conferentiecentrum. In dit plan zijn vooralsnog 36 koopwoningen voorzien.

Tabel 1.1: Programma woningbouw¹

Aantal woningen	Typologie woningen	Prijssegment
36	Eengezins rijtjeswoningen	Koop

Locatie

Velsen-Noord is een dorp in de gemeente Velsen. Velsen-Noord is het enige gedeelte van de gemeente dat aan de noordoever van het Noordzeekanaal ligt. De verbinding tussen Velsen-Noord en IJmuiden vindt plaats via de pont, de Velsertunnel en de sluisen.

Het plangebied, gelegen in de Gildewijk, wordt omsloten door een aantal wegen, te weten de Wenckebachstraat, de Grote Hout- of Koningsweg, de Bleyenhoevelaan en een klein stuk Schulpweg. De Gilden- en Westenvijkbuurt liggen ten noorden van de spoorlijn en worden van elkaar gescheiden door de Grote Hout- of Koningsweg, de hoofdontsluitingsroute voor dit deel van Velsen-Noord en het zuidelijk gelegen bedrijfsterrein.

¹ Plan capaciteit.nl

Bestemming

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie betreft 'Velsen Noord' en is op 26 november 2011 vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Figuur 1.1: Planlocatie De Schouw Velsen-Noord



2. “Ladder voor duurzame verstedelijking”

In de ladder voor duurzame (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: “de ladder”) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking, moet voldoen aan de systematiek van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Navolgend wordt getoetst of het initiatief voor 36 woningen aan de Bleyenhoevelaan in Velsen-Noord geldt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking (“ladder”) doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (2016)
- Structuurvisie Velsen (2016)
- Woonvisie 2025 (2011)
- Woningmarkt- en woonwensenonderzoek gemeente Velsen 2009

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Dit wordt opgevat als de relevante regio in het kader van de ladder-toets. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

4. Conclusie ladder duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Bleyenhoevelaan in Velsen-Noord betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, want het betreft de mogelijke kwantitatieve toevoeging van meer dan 12 woningen. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om 36 woningen te bouwen aan de Bleyenhoevelaan in Velsen-Noord kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een (afgebrand) conferentiecentrum naar een woningbouwlocatie.
3. Omdat het om de toevoeging gaat van 36 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de regio IJmond / Zuid-Kennemerland. Uit de verhuisbewegingen blijkt dat in de gemeente Velsen 58% van de verhuisbewegingen binnen de gemeente plaatsvindt. Deze markt is dus redelijk lokaal. Toch is er ook een sterke relatie met Haarlem.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

- Met een afnemende huishoudensomvang en het groeiende huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Velsen. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in Velsen tot 2040 volgens de provincie Noord-Holland circa 1.900 woningen.

- Vanuit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020 wordt gesteld dat het gewenste bouwprogramma voor Velsen 872 woningen betreft tot 2020. De bandbreedte betreft hier 20%. In het uiterste geval mogen er tot 2020 circa 1.050 woningen worden toegevoegd. Momenteel hebben 919 woningen een harde plancapaciteit en is er nog ruimte om de bandbreedte op te vullen. Op basis hiervan is te concluderen dat er kwantitatief behoefte is aan dit initiatief.
- In het initiatief is opgenomen dat de 36 geplande woningen allen eengezinsrijtjeswoningen betreffen. Hiervan worden alle woningen afgezet in de koopsector. Vanuit zowel het beleid van de regio als het beleid van de gemeente blijkt dat er veel behoefte is naar koopwoningen. In Velsen-Noord is nu momenteel sprake van een gelijke mix aan eengezins- en meergezinswoningen en is er over het algemeen iets minder koop dan huur. In zowel de koop- als huursector is er een goedkope voorraad.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
- Het voormalig congrescentrum ligt in een bosplantsoen aan de rand van de Gildenwijk. De Gildenwijk ligt aan de oostzijde van de Bleyenhoevelaan en is voorzien van een klein aantal woningen.
- Dit maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: IJmond-Kennemerland

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (CBS, 2017) blijkt dat meer dan de helft van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Velsen zelf (58%). Daarnaast komt er nog een aanzienlijk gedeelte uit Haarlem (15%) en Amsterdam (4%). De woningmarktregio waarin Velsen valt, heet IJmond en bestaat uit Beverwijk en Heemskerk. Binnen de regio vindt 62% van de verhuisbewegingen plaats. Een iets grotere regio is de regio IJmond / Zuid-Kennemerland. Hierin vallen – naast de regio IJmond – ook de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede c.a., Heemstede en Zandvoort. 81% van de verhuisbewegingen vindt in deze regio plaats.

Tabel 1: Verhuisbewegingen binnen en tussen Velsen²

Verhuisbewegingen	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Binnen gemeente Velsen (58%)	3.666	3.585	3.347	3.676	3.289	3.057
Tussen gemeenten en Velsen	2.661	2.613	2.355	2.148	1.981	1.930
Totaal	6.327	6.198	5.702	5.824	5.270	4.987

Tabel 2: Verhuisbewegingen naar Velsen (top 10) – blauw is woningmarktregio IJmond-Kennemerland³

Verhuisbewegingen van ... naar Velsen	Aantal	Percentage
Haarlem	972	15%
Amsterdam	276	4%
Beverwijk	180	3%
Heemskerk	84	1%
Bloemendaal	78	1%
Haarlemmermeer	72	1%
Zaanstad	65	1%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	44	1%
Zandvoort	41	1%
Heemstede	39	1%

Voor de kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de regio IJmond-Kennemerland. Amsterdam wordt buiten beschouwing gelaten, omdat dit een woningmarktregio op zichzelf is.

² CBS 2017

³ CBS 2017

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Velsen en de woningmarktregio IJmond + Hilversum in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de *Prognose 2017 – 2040* van de provincie Noord-Holland. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeente, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Velsen telt circa 67.619 inwoners⁴. Volgens de bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Holland blijkt dat het inwoneraantal van zowel Velsen, regio IJmond en Hilversum flink zal stijgen in 2040 ten opzichte van 2017.

Vanuit de *Woonvisie 2025* valt te concluderen dat Velsen iets meer vergrijsd is dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. De verwachting is dat deze vergrijzing zich voortzet. Het aandeel 65-plussers zal nog fors toenemen, van 18% nu naar 27% in 2040. Opmerkelijk is echter dat het aantal 25-49-jarigen slechts beperkt afneemt. Dit hangt samen met een verwachte instroom van mensen van buiten, omdat er aangenomen is dat er in Velsen meer gebouwd kan worden dan nodig is voor de eigen bevolking.

Tabel B1.1 Bevolkingsprognose Velsen, regio IJmond en regio Zuid-Kennemerland⁵

	2017	2020	2030	2040	Vershil
Velsen	67.500	68.200	69.400	70.900	+3.400
Regio IJmond	147.400	149.100	153.500	155.400	+7.900
Regio Zuid-Kennemerland	231.900	236.200	248.800	258.000	+26.100

Wat betreft huishoudensprognose laten alle onderzochte gebieden een stijging van het aantal huishoudens zien. Ook in de *Woonvisie 2025* wordt deze stijging benoemd, als gevolg van de gezinsverdunding. Aangezien huishoudens de vraag op de woningmarkt uitoefenen neemt hierdoor de vraag naar woningen toe, ondanks dat het aantal personen zal gaan afnemen.

Tabel B1.2 Huishoudensprognose Velsen, regio IJmond en regio Zuid-Kennemerland⁶

	2017	2020	2030	2040	Vershil
Velsen	30.800	31.400	32.300	32.800	+2.000
Regio IJmond	66.800	68.200	70.700	75.900	+5.200
Regio Zuid-Kennemerland	110.400	113.600	121.000	126.100	++15.700

Kwantitatieve woningbehoefte

Met een afnemende huishoudensomvang en het groeiende huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Velsen. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in Velsen tot 2040 volgens de provincie Noord-Holland circa 1.900 woningen.

⁴ CBS (2018). Bevolking.

⁵ Noord-Holland (2017). Bevolkingsprognose 2017 – 2040

⁶ Noord-Holland (2017). Bevolkingsprognose 2017 – 2040

Tabel B1.3 Ontwikkeling woningbehoefte Velsen, regio IJmond en regio Zuid-Kennemerland⁷

	2017	2020	2030	2040	Vershil
Velsen	30.800	31.400	32.300	32.700	+1.900
Regio IJmond	67.300	68.700	71.200	72.400	+5.100
Regio Zuid-Kennemerland	109.100	112.200	119.800	124.800	+15.700

Kwantitatief aanbod

In het *Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020* wordt gesteld dat een woningbouwprogramma van 8.100 woningen (met een bandbreedte van 20%) gewenst zijn voor de periode 2016 t/m 2020 om in de woningbehoefte te kunnen voorzien is in de regio IJmond / Zuid-Kennemerland. Dit is de centrale opgave voor de regio in de komende RAP-periode. Omdat zowel op de korte als op de lange termijn een tekort aan plancapaciteit dreigt, wordt de komende periode gezocht naar extra plancapaciteit in de hele regio. Kijkende naar de meest actuele plancapaciteit die door de regio wordt bijgehouden⁸, dan blijkt dat er weinig ruimte is in de plancapaciteit.

Tabel B1.4 Plancapaciteit regio IJmond en regio Zuid-Kennemerland⁹

		IJmond	Zuid-Kennemerland
Plan­capaciteit	Totale nieuwbouw	4.185	14.848
	Nog te slopen	890	1.270
	Saldo (netto)	3.295	13.578
Uit­ge­splitst naar	Harde plan­capaciteit	1.704	4.412
	Zachte plan­capaciteit	2.341	10.107
	Onbekend	140	329
Fasering	2016	192	-
	2017-2019	2.014	6.328
	2020-2024	972	5.023
	> 2025	0	0
	onbekend	1.007	3.497

De totale vraag in Velsen bedraagt volgens de provincie Noord-Holland circa 1.900 woningen. In de regio ligt dit aantal voor IJmond op 5.100 en voor Zuid-Kennemerland op 15.700 inwoners. Vanuit de plan­capaciteit be­zien staan er in Velsen in totaal 2.816 woningen op de plan­ning en worden er 752 woningen onttrokken. Dit betekent dat er per saldo 2.064 woningen worden toegevoegd. Dit is nog altijd meer dan de beoogde 1.900 woningen. Iets meer dan de helft van de plannen heeft een harde status. In de periode tot 2020 worden er circa 920 woningen toegevoegd.

⁷ Noord-Holland (2017). Bevolkingsprognose 2017 – 2040

⁸ <https://www.plan­capaciteit.nl/map.do> (Plan­capaciteit Noord-Holland 2017)

⁹ Noord-Holland (2017). Bevolkingsprognose 2017 – 2040

Tabel B1.5 Plancapaciteit gemeente Velsen

		Velsen
Plancapaciteit	Totale nieuwbouw	2.816
	Nog te slopen	752
	Saldo (netto)	2.064
Uitgesplitst naar	Harde plancapaciteit	1.548
	Zachte plancapaciteit	1.268
	Onbekend	
Fasering harde planca- paciteit	2017-2019	919
	2020-2024	468
	2025-2030	33
	2030-2050	0
	onbekend	128

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

Vanuit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020 wordt gesteld dat het gewenste bouwprogramma voor Velsen 872 woningen betreft tot 2020. De bandbreedte betreft hier 20%. In het uiterste geval mogen er tot 2020 circa 1.050 woningen worden toegevoegd. Momenteel hebben 919 woningen een harde plancapaciteit en is er nog ruimte om de bandbreedte op te vullen. Op basis hiervan is te concluderen dat er kwantitatief behoefte is aan dit initiatief.

Tabel B1.6 Gewenst woningbouwprogramma regio IJmond / Zuid-Kennemerland

Gemeente	-20%	2016 t/m 2020	+20%
Beverwijk	538	673	808
Bloemendaal	472	590	708
Haarlem	3.306	4.133	4.960
Haarlemmerliede c.a.	123	154	185
Heemskerk	433	541	649
Heemstede	543	679	815
Velsen	698	872	1.046
Zandvoort	366	458	550
Totaal	6.480	8.100	9.720

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve behoefte

Regio IJmond / Zuid-Kennemerland

Bureau RIGO heeft in opdracht van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond de woningbehoefte voor 2025 berekend. Om een analyse te kunnen maken van eventuele tekorten per segment is die berekende behoefte vergeleken met de woonsituatie in 2015. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in het *Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020*.

Tabel B2.1 Ontwikkeling woningvoorraad Velsen, regio IJmond en regio Zuid-Kennemerland ¹⁰

Segment ¹		Woonsituatie	Behoefte	2015-2025	
		2015	2025	Absoluut	%
Huur	Sociaal	63.970	62.950	-1.020	-2%
	Vrije sector	8.960	8.930	-30	-0%
Koop	Betaalbaar	24.320	28.190	+3.870	+16%
	Middelduur	37.460	42.530	+5.070	+14%
	Duur	29.580	34.360	+4.780	+16%
Totaal		164.290²	176.950	+12.660	+8%

Uit bovenstaande tabel valt op te maken dat de toename van de woningbehoefte zich uitsluitend zal voordoen in de koopsector. Als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen wordt voor de sociale huursector in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een kleine afname verwacht van ongeveer -2%.

De belangrijkste oorzaak voor deze afname ligt in het feit dat een aanzienlijk aandeel van de sociale huurwoningen op dit moment worden bewoond door ouderen. De ouderen van 2025 zullen relatief minder vaak in de huurwoning wonen dan de ouderen van nu. Bovendien zal deze groep op termijn, door overlijden of verhuizing naar verpleeginstellingen, geen beroep meer doen op de sociale huursector. Aan de andere kant zijn de (inkomens)eisen om toe te treden tot de sociale huursector strenger geworden, wat nieuwe aanwas beperkt.

Bij de berekening van de woningbehoefte past een belangrijke kanttekening: de berekening houdt geen rekening met de bestaande fricties op de woningmarkt (zoals het huidige tekort aan sociale huurwoningen) en de verwachte extra instroom van statushouders en andere groepen in de samenleving die in toenemende mate in de sociale huur moeten worden gehuisvest. Daarom vindt de regio het noodzakelijk om het aantal sociale huurwoningen de komende jaren minimaal op gelijk niveau te houden.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen is o.a. voor de gemeente Velsen een ontwikkelingsrichting opgenomen voor het gewenste regionale bouwprogramma. Hierin wordt gesteld dat er

¹⁰ Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020

in het huursegment per saldo geen afname van de voorraad wordt voorzien en dat in de koopsector per saldo voor betaalbare koop een lichte procentuele toename van de voorraad plaatsvindt (0 – 25%) en dat voor de middeldure en dure koopcategorie er een sterke procentuele toename van meer dan 25% plaatsvindt.

Figuur B2.1 Ontwikkelingsrichting gewenst regionaal bouwprogramma

2016-2020		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmerlede c.a.	Heemskerk	Heenstede	Velsen	Zandvoort	Regio
Gewenst Bouwprogramma		673	590	4.133	154	541	679	872	458	8.100
Ontwikkelingsrichting per segment										
Huur	Sociaal	↑	→	↗	↑	→	→	→	→	↗
	Vrije sector	↗	→	↗	↗	→	→	→	→	↗
Koop	Betaalbaar	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗	↑	↑
	Middelduur	↑	↗	↑	↑	↑	↑	↑	↗	↑
	duur	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↑	↑	↑

Structuurvisie Velsen

Velsen-Noord - oorspronkelijk een bebouwingslint in de binnenduinrand - is sinds de komst van het Noordzeekanaal uitgegroeid tot een arbeiderswijk voor Tata Steel. Het dorp is een symbool van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Velsen-Noord heeft een goede ontsluiting via de A22, ligt dichtbij het station en het voorzieningencentrum van Beverwijk en er is veel werkgelegenheid in de nabijheid.

Er zijn veel betaalbare (huur)woningen aanwezig en een belangrijke opgave voor het dorp is het blijven verbeteren van de bestaande woningvoorraad in de wijk en het blijven investeren in de leefbaarheid. Dat kan onder meer door in het kader van de aanpassing van de Velsertaverse kansen te benutten om de groene leefomgeving verder te verbeteren. Ook het verbeteren van de fysieke verbinding met Beverwijk en een hoge frequentie van de pont naar Velsen-Zuid in combinatie met het realiseren van een snelfietsroute (tussen Heemskerk, via Velsen-Noord, Velsen-Zuid naar Haarlem-Noord) dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het dorp.

Woonvisie Velsen 2025

Volgens de Woonvisie moet Velsen zich kunnen profileren, zowel qua woningaanbod, stedenbouwkundige verschijningsvorm als qua woonsfeer. Velsen moet zich de komende jaren hoofdzakelijk richten op het stedelijk wonen in stedelijke woonmilieus voor de genoemde stedelijk georiënteerde huishoudens. Velsen-Noord kent daarentegen een landelijk/dorps woonmilieu, waarbij de nadruk ligt op het 'afronden' van de kernen. Het gaat dan om invullen van bouwlocaties naar het dorps karakter, niet over verstedelijking en grootschalige uitbreiding.

In IJmuiden en Velsen-Noord is de gemeente - gezien de huidige opbouw van de woningvoorraad - zeer terughoudend met het toevoegen van kleine woningen (woonoppervlak minder dan 80 m²). In de woonvisie is per wijk aangegeven wat de huidige stand van zaken is en wat de ontwikkelrichting naar 2025 is. Uit onderstaande tabel blijkt dat er voornamelijk gefocust zal worden op een jonge doelgroep (jongeren/studenten en jonge gezinnen).

Figuur B2.1 Ontwikkelingsrichting Velsen-Noord

	IJmuiden	Velsen-Noord
Woonmilieu huidig	centrumstedelijk groenstedelijk	landelijk/dorps groenstedelijk
Woningvoorraad huidig	gelijke mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen gelijke mix van koop en huur goedkope voorraad in huur en koop	gelijke mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen mix met iets minder koop dan huur goedkope voorraad in huur en koop
Bevolking huidig	gemiddeld vergrijsd	weinig vergrijsd, neemt iets toe
Doelgroepen 2025	jongeren/studenten jonge gezinnen expats/kennisswerkers ouderen	jongeren/studenten jonge gezinnen
Ontwikkeling woningvoorraad	verstedelijking groei herstructurering uitleglocaties	dorps herstructurering uitleglocaties

Kwalitatief aanbod

De gemeente Velsen kent 30.820 woningen. Iets meer dan de helft van die woningen (54%) betreft koopwoningen. Het overige gedeelte bestaat uit huurwoningen, waar sociale huur (35%) beduidend meer voorkomt dan particuliere huur (11%). Ook bestaat de woningvoorraad uit meer eengezinswoningen (61%) dan meergezinswoningen (39%). Bijna de helft van alle woningen bestaat uit eengezinskoopwoningen (46%). Een ander aanzienlijk deel bestaat uit meergezinshuurwoningen (30%).

Plancapaciteit IJmond, uitgesplitst naar type

Type	won.	%
Grondgebonden	1.107	26%
Gestapeld	2.021	48%
onbekend	1.057	25%
Totaal (nieuwbouw)	4.185	100%

Kennemerland (excl. Haarlem), uitgesplitst naar type

Type	won.	%
Grondgebonden	2.766	19%
Gestapeld	8.633	58%
onbekend	3.449	23%
Totaal (nieuwbouw)	14.848	100%

Het initiatief betreft hier grondgebonden woningen. Voor de plannen die voor de regio IJmond en Kennemerland is voor een kwart onbekend wat voor type woningen er gebouwd gaan worden. In beide regio's is meer dan de helft van de woningen bestempeld als gestapelde woningen.

Tabel B2.1 Samenstelling woningvoorraad naar segment en type¹¹

Aantal woningen	30.820
Koopwoningen	54%
Huurwoningen	46%
- Sociale huur	35%
- Particuliere huur	11%
Eengezinswoningen	61%
Meergezinswoningen	39%

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

In het initiatief is opgenomen dat de 36 geplande woningen allen eengezinsrijtjeswoningen betreffen. Hiervan worden alle woningen afgezet in de koopsector. Vanuit zowel het beleid van de regio als het beleid van de gemeente blijkt dat er veel behoefte is naar koopwoningen. Daarnaast wordt er met het gemeentelijke beleid ingezet op de jongere doelgroepen. Deze jongere doelgroepen zijn voornamelijk op zoek naar eengezinswoningen en een rijwoning kan daarom passend zijn voor deze jongere doelgroepen.

¹¹ Syswov (2016). Woningvoorraad