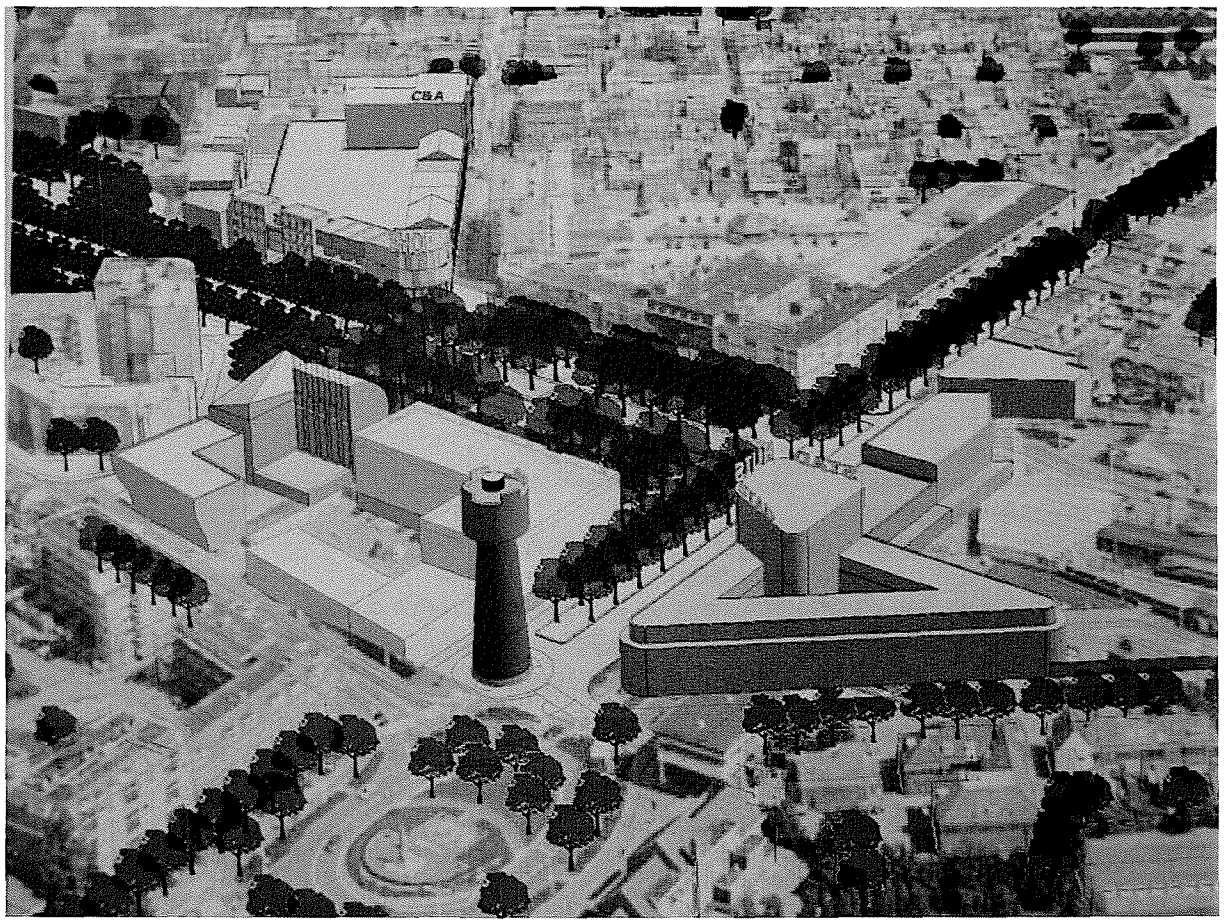
Stuknummer: bl09.01739

CONCEPT

Nota Wonen Den Helder 2009 - 2015

MINDER KWANTITEIT, MEER KWALITEIT



Gemeente Den Helder
Afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen
Versie: 28 september 2009

Inhoudsopgave

1. Aanleiding tot het actualiseren van de Nota Wonen Den Helder 3

2. Beleidscontext 4
2.1. Rijksnota Mensen, Wensen, Wonen (Wonen in de 21e eeuw) 4
2.2. Provinciaal beleid 5
2.3. Strategische Visie Den Helder 2020 6
2.4. Het Stedelijk Kompas 6
2.5. Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 7
2.6. Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland 8
2.7. Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 9

3. Stand van zaken 10
3.1. Demografische factoren 10
3.2. Woningvoorraad 13

4. Ontwikkelingen 16
4.1. Bevolkingsprognose 16
4.2. Bevolkings- en huishoudensprognose 2008-2018 op basis van de resultaten van het woningmarktonderzoek Den Helder d.d. 9 januari 2009 17
4.3. Krimp 18
4.4. Woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland 20

5. Ambities 28

6. De opgave voor Den Helder: kader voor het woonbeleid 30
6.1. De woningbehoefte: vraag en aanbod 30
6.2. Ruimtelijke spreiding en temporisering van de woningbouwopgave 31
6.3. Doelgroepenbeleid (starters, ouderen, bijzondere doelgroepen) 31
6.3.1. Starters
6.3.2. Ouderen
6.3.3. Bijzondere doelgroepen
6.4. Nultredenwoningen en verzorgd wonen 32
6.5. Beschermd wonen 33
6.6. Woningverbetering 34
6.6.1. Aanpak verpaupering (fysiek en sociaal)
6.6.2. Particuliere woningverbetering
6.6.3. Kwaliteit en differentiatie in de bestaande woningvoorraad
6.7. Bijzondere woonvormen 37
6.7.1. Woonschepen
6.7.2. Woonwagens
6.7.3. Containerwoningen
6.8. Thema's 39
6.8.1. Het bevorderen van het wonen boven winkels
6.8.2. Het creëren van huisvesting voor studenten
6.8.3. Het komen tot één regionaal en klantgericht woonruimteverdelingsysteem
6.8.4. Startersleningen
6.9. Prioriteiten 42

7. Financiële paragraaf 43

8. Monitoring en bijsturing 44

9. Samenvatting 45

1. Aanleiding tot het actualiseren van de Nota Wonen Den Helder

Op grond van procesafspraak 4. van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 dienen de negen gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland een actuele woonvisie te hebben, niet ouder dan vier jaar. Het in de gemeente Den Helder geldende beleid op het gebied van wonen was tot nu toe vastgelegd in de op 10 december 2003 door de gemeenteraad van Den Helder vastgestelde Nota Wonen Den Helder. Onderdelen van deze nota, zoals bijvoorbeeld het overzicht van de woningvoorraad in Den Helder, dateerden van 2001. Hoogste tijd dus voor een actualisering. Het bleek evenwel regionaal wenselijk om het actualiseren en in sommige gemeenten voor het eerst invoeren van de gemeentelijke woonvisies zoveel mogelijk te laten samenvallen met de uitkomsten van het om de vier jaar uit te voeren regionale woningmarktonderzoek, zoals vastgelegd in procesafspraak 3. van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015. De resultaten van dit regionale woningmarktonderzoek kwamen op 9 januari 2009 beschikbaar.

In 2007 werd de Strategische Visie Den Helder 2020 vastgesteld. In deze strategische visie is de gewenste ontwikkeling van Den Helder vastgelegd. De visie is richtinggevend voor alle uit te werken beleidskaders, dus ook voor het woonbeleid. Met de actualisering van de Nota Wonen is de richtinggevende koers uit de strategische visie in het woonbeleid geborgd. In de Strategische Visie kent de gemeente een groot belang toe aan het wonen. Den Helder moet een woningaanbod bieden, dat passend is bij een centrumgemeente en dat meer dan voldoende kwaliteit biedt. De visie legt de prioriteit bij de ontwikkeling van drie gebieden: Stadshart, Willemsoord en Haven.

Overigens gaan ingevolge landelijk beoogd beleid de regionale woonvisies meer en meer een leidende positie innemen ten opzichte van de gemeentelijke woonvisies en is het de bedoeling om de gemeentelijke woonvisies uiteindelijk als lokale paragraaf op te nemen in de regionale woonvisies. Ontwikkelingen in het kader van gemeentelijke herindeling dragen ook bij tot regionale clustering van de lokale woonvisies.

De resultaten van zowel het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland 2009 als van het Woningmarktonderzoek Den Helder, beiden d.d. 9 januari 2009, vormen de grondslag van deze nieuwe Nota Wonen Den Helder. Omdat de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek en het woningmarktonderzoek in de gemeente Den Helder in belangrijke mate afwijken van de beleidsuitgangspunten en -constateringen in de Nota Wonen Den Helder 2003, is dit reden geweest om de structuur van de Nota Wonen Den Helder 2003 los te laten en te kiezen voor de structuur in de eindrapporten van de regionale en gemeentelijke woningmarktonderzoeken. Daardoor wordt tevens een synchronisatie bewerkstelligd met de aan de hand van de regionale onderzoeksresultaten aan te passen Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland.

2. Beleidscontext

De beleidscontext voor de Nota Wonen 2009-2020 wordt met name bepaald door de volgende documenten:

2.1. Rijksnota Mensen, Wensen, Wonen (Wonen in de 21e eeuw).

Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid.

Dit is in een notendop de omslag die het rijksbeleid voor het wonen doormaakt.
Honderd jaar volkshuisvestingsbeleid heeft in Nederland geleid tot een situatie waarin van een groot woningtekort geen sprake meer is. Nu de kwantitatieve woningbehoefte grotendeels is verdwenen, kan de aandacht in het beleid worden verbreed naar de kwaliteit van het wonen: voldoet dit aan de eisen die de hedendaagse consument eraan stelt? De analyses van de woningmarkt in het Woningbehoefteonderzoek 1998, de Woonverkenningen 2030, maar ook de vele gesprekken die het ministerie van VROM heeft gevoerd met burgers, marktpartijen en andere deskundigen in de woningbouw, hebben geleid tot het inzicht dat de kwaliteit van een deel van de Nederlandse woningvoorraad en woonmilieus in veel opzichten niet meer voldoet aan de huidige eisen. Dit komt niet alleen door de economische groei en de daarmee samenhangende vraag naar meer ruimte en kwaliteit, maar ook door de toenemende individualisering en emancipatie van de burger op de woningmarkt. De burger wil zeggenschap over waar en hoe hij woont. Hij wil zijn eigen stempel drukken op het woonmilieu waarin hij woont. De traditionele confectie-aanpak in de Nederlandse woningbouw kan in die behoefte onvoldoende voorzien. De burger wil een maatpak dat lekker zit en vele functies kan vervullen (huis, werk- en studieplek, plaats van waaruit je je boodschappen of vakanties regelt).
Deze veranderingen maken kwaliteit en keuzevrijheid tot de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst.

Principes.

Drie principes staan daarbij centraal:
- vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor maatschappelijke waarden. Aan de keuzevrijheid van de burger zullen, om collectieve waarden te beschermen, altijd grenzen moeten worden gesteld;
- een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Overheid en marktpartijen trekken samen op bij de uitvoering van het woonbeleid. Om ook de zwakke groepen op de woningmarkt te beschermen, zal de werking van de markt moeten worden beheerst en zo nodig bijgestuurd.

De rijksnota Wonen is de opvolger van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (de 'nota Heerma'). Waar deze inzette op de decentralisatie en verzelfstandiging van het beleid naar de gemeenten en woningcorporaties, gaat de Nota Wonen een stap verder door nu de burger centraal te stellen.

Keuzevrijheid vergroten.

Met de nota Heerma werd een begin gemaakt met het vergroten van de marktwerking op de woningmarkt. Nu, tien jaar later, blijkt dat de markt nog verre van perfect werkt. De keuzevrijheid van de burger wordt nog altijd belemmerd. Het wegnemen van de belemmeringen is een belangrijke doelstelling van de Nota Wonen.
Daartoe richt het beleid zich op de factoren die de keuzevrijheid bevorderen:
- financiële spankracht van de burger;
- maatschappelijke vaardigheden van de burger;
- het woningaanbod;
- zeggenschap van de burger;
- het institutionele kader.

Maatschappelijke waarden.

Aan de keuzevrijheid van de burger zullen soms grenzen worden gesteld. Er zijn collectieve waarden die moeten worden beschermd en die rechtvaardigen dat de overheid de markt bijstuurt, zoals sociale rechtvaardigheid, veiligheid, gezondheid, rust in de woonomgeving, bescherming van het milieu, natuur en open ruimte en schoon water.

Rolverdeling tussen overheid en markt.

Overheid en markt werken, elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen bij de uitvoering van het woonbeleid. Volgens de evaluatie van de nota Heerma heeft het Rijk zich het afgelopen decennium te afstandelijk opgesteld tegenover de uitvoerders van het volkshuisvestingsbeleid (gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen).

Het komend decennium wordt gekozen voor een veel meer betrokken opstelling. Vanuit zijn specifieke deskundigheid en visie en zijn positie als wet- en regelgever is het Rijk één van de partners bij de lokale en regionale uitvoering van het woonbeleid.

Kwaliteit

De kwaliteitsvraag staat voor VROM centraal. In de periode 1950-1990 is getalsmatig een geweldig grote prestatie geleverd met voldoende en betaalbare woningbouw voor iedereen. Nederland en zijn bewoners zijn intussen rijker geworden. Als gevolg daarvan had vanaf 1990 een forse slag moeten (kunnen) worden gemaakt naar meer kwaliteit, meer diversiteit en meer eigen woningbezit in de woningbouw. Die slag is echter nog steeds niet echt gemaakt naar de opvatting van VROM, hetgeen voor haar extra reden is om de aandacht te blijven vestigen op de noodzaak van die veranderingen. Herstructurering van eenzijdige naoorlogse wijken en alle nieuwe wijken moeten van deze drie zaken doortrokken zijn.

Van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd beleid.

Het beleidsveld Wonen staat niet meer gelijk aan enkel woningen bouwen. Burgers en bewoners moeten veel meer ruimte krijgen bij het werkelijk meebepalen van wat er gebouwd en veranderd wordt (interactief beleid). In veel meer gevallen dan nu moet er ook ruimte komen voor alle mogelijke vormen van particulier opdrachtgeverschap. De rolvervulling van gemeente én woningcorporatie én ontwikkelaar zal bij vraagsturing anders zijn dan tot nu toe gebruikelijk: niet in formele zin, maar naar houding. De eerdergenoemde kwaliteitsvraag is dan ook direct verbonden met vraaggestuurd beleid.

Duurzaam bouwen en levensloopbestendig bouwen.

Er komen in de rijksnota nog twee issues naar voren, die beide door noodzaak zijn ingegeven: duurzaam bouwen en levensloopbestendig bouwen. Bij duurzaam bouwen gaat het ook om stedenbouwkundige kwesties als intensief ruimtegebruik. Bij levensloopbestendig bouwen gaat het - naast de woning zelf - ook om een betere afstemming van woondiensten en zorgdiensten.

Wederzijdse prestatieafspraken met marktpartijen.

Het Rijk wil in formeel opzicht het speelveld rond wonen (het spel, de spelers) preciezer definiëren. Woningcorporaties - eigenaar, en exploitant van maatschappelijk bezit - zullen prestatieplannen moeten opstellen en gemeenten zullen beleidsnotities moeten opstellen waarin verhelderd wordt op welke wijze en met welke middelen het beleidsveld wonen wordt beïnvloed in de gewenste richting. Prestatieplannen (corporaties) en beleidsnotities (gemeenten) zullen vervolgens in de visie van het Rijk de basis moeten vormen voor wederzijdse prestatieafspraken.

Veel meer dan voorheen zal het Rijk inzetten op sturing op effect, omdat het bij bestuur op alle overheidsniveaus immers niet in eerste instantie gaat om wat je doet, maar om hoe je het doet (interactief) en wat je bereikt met wat je doet (outcome-sturing). Bij het beleid rond grote steden (GSB) en stedelijke vernieuwing (ISV) is die veranderde vraag aan het openbaar bestuur inmiddels heel goed merkbaar. Het is waarschijnlijk, dat deze trend ook naar andere wet- en regelgeving doorzet.

Dat vraagt veel van het (lokale) bestuur, zowel in de werkwijze binnen de gemeente als in de verantwoording naar het Rijk.

2.2. Provinciaal beleid.

Als gevolg van de invoering van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2008 is de rol van de provincie in de ruimtelijke ordening veranderd. Voor provinciale streekplannen komt een provinciale structuurvisie in de plaats. Gedeputeerde- en Provinciale Staten van Noord-Holland hebben besloten een structuurvisie op te stellen voor heel Noord-Holland.
Een structuurvisie bevat de afweging van provinciale, ruimtelijke belangen: wat ga je doen met de ruimte in Noord-Holland, de sturingsfilosofie, hoe ga je het doen, de visie op het ruimtelijke beleid, wat wil je bereiken, alsmede het programma om dit uit te voeren.

De Structuurvisie Noord-Holland legt het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland voor de provincie voor een langere periode vast. Voor de Noordhollandse burger geeft de structuurvisie meerjarige zekerheid over de ruimtelijke ontwikkelingen die de provincie nastreeft en is de structuurvisie het bindende element van al het beleid met ruimtelijk relevant provinciaal belang.
Den Helder blijft - evenals in de voorgaande streekplannen - in de provinciale structuurvisie als grootste kern een centrumfuctie in de regio Kop van Noord-Holland houden en vervult met Schagen een regionale opvangtaak met betrekking tot de woningbehoefte.

Tot nu toe is de provincie bij het vaststellen van haar woningbouwtaakstellingen voor deze regio uitgegaan van een migratiesaldo van nul. Ook in deze Nota Wonen wordt hiervan uitgegaan.

Bijzondere aandacht vraagt de provincie voor een goede schakering van woonmilieus, afgestemd op de zeer verscheiden vraag zoals die geldt: ouderen, jongeren, jonge gezinnen én een stevige vraag naar meer kwaliteit. Voor het richting geven aan de gewenste woonkwaliteiten heeft de provincie een Kwaliteitshandvest Woonkwaliteit opgesteld. In dat handvest wordt gekeken naar een veel verder liggende periode: tot aan 2030.

2.3. Strategische Visie Den Helder 2020.

De Strategische Visie heeft als centrale doelstelling, dat Den Helder dé centrumgemeente van de Kop van Noord-Holland is. Door prioriteit te geven aan de ontwikkeling van het Stadshart, Willemsoord en de haven wordt gewerkt aan het creëren van de juiste omstandigheden voor een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat met passende voorzieningen, die aantrekkingskracht uitoefenen op bezoekers en potentiële vestigers van buiten de gemeente.

Wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijk ogende stad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en moeten op elkaar zijn afgestemd om de stad aantrekkingskracht te geven op bewoners, bedrijven en bezoekers. Het wonen vervult hierin een zeer belangrijke schakel.
Als één van de doelen formuleert de Strategische Visie 'het bieden van een grote variëteit aan ruim opgezette, groene woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water'.

2.4. Het Stedelijk Kompas.

Het Stedelijk Kompas Kop van Noord-Holland gaat over mensen die dak- en thuisloos zijn, of een groot risico lopen dat te worden. Mensen die zich verwaarlozen of verloederen, die met meerdere complexe problemen kampen, die de aansluiting met de maatschappij missen.

Het Stedelijk Kompas wil deze mensen een weg terug bieden: een individueel traject op maat, gekoppeld aan een sluitende keten van opvang en zorg. Hiermee verbetert de kwaliteit van hun leven. ook andere inwoners van de gemeente en regio hebben er baat bij, omdat het ook de overlast die deze groep veroorzaakt, vermindert.

De gemeente Den Helder voert als centrumgemeente de regie over het Stedelijk Kompas. Ze doet dit in nauw overleg met de regiogemeenten in de Kop van Noord-Holland en maakt sluitende samenwerkingsafspraken met alle betrokken organisaties: onder andere de woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en het zorgkantoor.

De ambitie, zoals die in het Stedelijk Kompas verwoord is, is om dak- en thuislozen en mensen die een risico lopen dit te worden in beeld te krijgen, een hulpverleningstraject te bieden en onder dak te brengen. Concreet betekent dit:
- dat de huidige - feitelijk en residentieel - daklozen en degenen die er vanaf nu bijkomen in 2014 een traject volgen, of hebben afgesloten;
- dat van de groep marginalen, of potentieel daklozen, de woon- en begeleidingsbehoefte in beeld is gebracht, met waar mogelijk en wenselijk aansluitend traject op maat (streefcijfer 80%);
- dat dak- en thuisloosheid tengevolge van uithuiszetting (vrijwel) niet meer voorkomt. Waar nog wel uithuiszettingen voorkomen, wordt alternatieve passende woonruimte in het souterrain van de woningmarkt aangeboden;
- dat dakloosheid tengevolge van detentie, of afwenteling door andere instellingen, (vrijwel) niet meer voorkomt;
- dat het voorzieningenniveau (aan zorg- en hulpverlening, begeleiding, dagbesteding/werk, sociaal-culturele activiteiten en woon- en verblijfsvormen) in de regio toereikend is om alle trajectplannen te kunnen realiseren;
- dat bij een groot deel van de doelgroep overlastgevend gedrag is verminderd.

In het Stedelijk Kompas wordt op basis van onderzoek de doelgroep van dak- en thuislozen en potentiële dak- en thuislozen in de regio in kaart gebracht. Op basis van een quick scan zijn de lacunes in het huidige aanbod benoemd.
Voortvloeiend uit het Stedelijk Kompas is in 2009 gestart met een pilot nazorg ex-gedetineerden.
In 2009 zal het OGGZ-meldpunt inclusief Cliëntvolgsysteem bij de GGD van start gaan en zullen de ketenafspraken tussen de verschillende betrokken partijen worden verstevigd. Ook aan de dagbesteding/sociale activering van dak- en thuislozen/overlastgevers zal vanaf 2009 een extra impuls worden gegeven.

De verwachting is hiermee de overlast in het Stadshart nog verder te kunnen terugbrengen. In 2009 zal ook de beoogde noodopvang voor gezinnen worden gerealiseerd. Hopelijk zal in 2010 ook een beslissende stap kunnen worden genomen voor de realisatie van containerwoningen in Den Helder.

2.5. Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland.

In de Regionale Woonvisie Kop van Noord Holland 2005-2015 worden vier hoofdambities voor het wonen in de Kop onderscheiden:

1e ambitie: Kwaliteit en identiteit gaat voor kwantiteit;
2e ambitie: Woningbouwontwikkeling is een kans voor (economische) ontwikkeling (en andersom);
3e ambitie: De regiogemeenten willen zorgvragers faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen;
4e ambitie: Samenwerken is ook samen aan de slag.

De woningvoorraad, de woningbouwbehoefte, de woningbouwcapaciteit en de woningbouwopgave is in de Regionale Woonvisie voor Den Helder als volgt vastgesteld:

	Aantal woningen:
Autonome woningbehoefte bij migratiesaldo = 0	1.910
Aantal te bouwen woningen in de periode 2005-2015	2.000
Omvang woningvoorraad per 1 januari 2005	26.508
Groei ten opzichte van de woningvoorraad per 1 januari 2005	8%
Woningbouwcapaciteit Den Helder, exclusief Julianadorp, tot 2015	1.338
Woningbouwcapaciteit Julianadorp tot 2015	1.468
Aantal in Den Helder, exclusief Julianadorp, tot 2015 te slopen woningen	247
Aantal in Julianadorp tot 2015 te slopen woningen	91
Te bouwen woningen in de periode 2005-2010 volgens het ambitiemodel:	730
Plus ambitie waarvan: tot 30% betaalbare (sociale)huurappartementen; tot 25% (middel)dure huur- en koopappartementen; tot 45% middeldure en dure koop.	270
Binnenstedelijk gebouwd:	65%
Buitenstedelijk gebouwd:	35%
Herstructureringsopgave in de periode 2006-2015	500-700
Verkoop van huurwoningen in de periode 2006-2015	500

Daarnaast hebben de negen gemeenten in de Kop met elkaar de volgende procesafspraken gemaakt en vastgelegd in de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015:

Procesafspraken in het kader van kwaliteit en identiteit gaat voor kwantiteit:	
1.	In een portefeuillehoudersoverleg worden jaarlijks de marktontwikkelingen en mogelijke consequenties voor de woningbouwproductie in de Kop van Noord-Holland besproken, in relatie tot het ambitiemodel.
2.	Alle gemeenten geven vóór medio 2007 inzicht in de woningdifferentiatie in percentages van de nieuwbouw, waarin voor de resterende periode gebouwd gaat worden. Als basis wordt gehanteerd: minimaal 30% bouwen in de sociale sector. Den Helder en Wieringen zijn hierbij een uitzondering.
3.	Alle gemeenten in de Kop voeren in 2006 of uiterlijk 2007 gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit en herhalen dit in 2010 en 2014 (elke vier jaar). Zie verder onder 1.2.6.
4.	In 2007 hebben alle gemeenten in de Kop een actuele gemeentelijke woonvisie, niet ouder dan vier jaar. Zie verder onder 1.2.6.
5.	Vanaf 2007 monitoren alle gemeenten (al dan niet gezamenlijk) hun woningmarkt. Zie verder onder 1.2.6.
6.	In 2008 hebben alle gemeenten in de Kop prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties actief in de desbetreffende gemeente.
7.	Er wordt naar gestreefd om minimaal eenmaal per jaar met een artikel over een woningbouwproject in de regio Kop van Noord-Holland in een vakblad voor architectuur en/of landschapsontwikkeling te komen.
Procesafspraken in het kader van kansen voor de ontwikkeling van de Kop:	
8.	Gemeenten die bijzondere woningbouwplannen hebben, onderbouwen dit. Tijdens een portefeuillehoudersoverleg worden de bijzondere woningbouwplannen in de Kop besproken aan de hand van de onderbouwingen door de betreffende gemeenten. Uitgangspunt is, dat de regio in

	principe positief staat tegenover de bijzondere woningbouwplannen, mits het andere lokale woningmarkten niet verstoort.
9.	De gemeenten Zijpe, Wieringen en Wieringermeer houden de regiogemeenten op de hoogte van de ontwikkelingen rondom respectievelijk Marina Petten (thans Petten aan Zee), het Wieringerrandmeer en Agriport A7.
Procesafspraken in het kader van het woonruimteverdelingsysteem:	
10.	In het portefeuillehoudersoverleg worden concrete afspraken gemaakt om samen met de vijf woningcorporaties die bezit hebben in de Kop te spreken over een eenduidig woonruimteverdelingsysteem in de Kop met oog voor de 'couleur locale'. In 2007 is dit systeem gereed.
Procesafspraken in het kader van woningen voor ouderen en zorgvragers:	
11.	Wat betreft de kwantitatieve opgave voor het bouwen van woningen voor ouderen en zorgvragers, worden de uitgangspunten van het streekplan gehanteerd.
12.	In regionaal verband wordt samengewerkt aan wonen-welzijn-zorg in de Kop. Daarbij wordt afgesproken wat regionaal moet gebeuren en wat lokaal kan. Op lokaal niveau wordt wonen-welzijn-zorg als een integraal onderdeel van ons woonbeleid beschouwd.

2.6. Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland.

Dit woningmarktonderzoek is door bureau Companen uitgevoerd in opdracht van de negen gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland ingevolge procesafspraak 3. van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015. In tegenstelling tot het gestelde in die procesafspraak is het woningmarktonderzoek niet in 2006 of uiterlijk 2007 uitgevoerd, maar in 2008. De reden ervan is het volgende. De gemeente Den Helder beschikte in 2003 binnen de Kop als eerste gemeente over een door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke woonvisie: de Nota Wonen Den Helder. Ofschoon het beleidskader van deze woonvisie betrekking had op de periode tot 2015, schreef datzelfde beleidskader in haar onderdeel 5.6., onder 2, een evaluatie van de diverse beleidsdoelstellingen voor en wel eind 2007. Procesafspraak 3. van de regionale woonvisie liep daar synchroon mee. Echter bleek een aantal gemeenten in de Kop in 2007 nog niet over een gemeentelijke woonvisie te beschikken. Er werd toen voor gekozen om het regionaal woningmarktonderzoek synchroon te laten lopen met het moment waarop alle gemeenten in de Kop over een gemeentelijke woonvisie zouden beschikken. Het voordeel daarvan is namelijk, dat de woonvisies van de negen gemeenten in de Kop in het vervolg in hetzelfde jaar en daardoor in gezamenlijk verband kunnen worden geëvalueerd, in plaats van afzonderlijk. De gereedkomingsdatum van het regionaal woningmarktonderzoek zou dan de start van de evaluatie van de gemeentelijke woonvisies inluiden. Omdat het de eerste keer is, dat op zo'n uitgebreide en vooral diepgaande schaal een regionaal woningmarktonderzoek is gehouden, hebben de negen regiogemeenten deze gelegenheid benut om bureau Companen dieper dan normaliter in te laten zoomen in elk van de negen gemeenten. Zo werden alleen al in de gemeente Den Helder maar liefst 7.400 huishoudens bij het woningmarktonderzoek betrokken. In vergelijking met bijvoorbeeld de door het Rijk gehouden woningbehoeftenonderzoeken (de WBO's) kan dan ook van een zeer belangrijk woningmarktonderzoek worden gesproken, hetgeen overigens al de belangstelling heeft gewekt van VROM. Het extra inzoomen in elke regiogemeente heeft geresulteerd in een afzonderlijk eindrapport met de resultaten van het woningmarktonderzoek voor die gemeente, zo ook dus voor de gemeente Den Helder.

Onder dagtekening van 9 januari 2009 verschenen zowel het eindrapport 'Regionaal Woningmarktonderzoek 2009 samenwerkende gemeente Kop van Noord-Holland', als de eindrapporten 'Woningmarktonderzoek 2009' voor elke regiogemeente. Deze eindrapporten geven de woningbehoefte tot 2020 en de woningbouwprogrammering voor de negen gemeenten in de regio Kop van Noord Holland weer. Zowel het eindrapport voor de regio Kop van Noord-Holland als het eindrapport voor de gemeente Den Helder vormen de grondslag voor het actualiseren van de Nota Wonen Den Helder 2003, in het bijzonder het beleidskader van die woonvisie.

De resultaten van het regionaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek ondergraven in belangrijke mate het beleidskader van de Nota Wonen Den Helder 2003. De resultaten komen zowel voor de gemeente Den Helder als voor de regio Kop van Noord-Holland neer op ten minste een noodzakelijke temporisering van de woningbouw.

2.7. Verstedelijkingsafspraken 2010-2020.

De bestaande woningbouwafspraken van het ministerie van VROM met provincies en grotere gemeenten lopen in 2010 af. VROM wil in een nieuwe ronde naar prestatieafspraken met de regio's voor 2010-2020, maar wil dat breder maken dan alleen woningbouw. Voor dit doel hebben de provincies van het Rijk opdracht gekregen om met hun regio's tot verstedelijkingsafspraken te komen voor deze periode. Om hiertoe te komen, is de provincie Noord-Holland in overleg gegaan met onder meer de regio Noord-Holland Noord, bestaande uit de deelregio's Alkmaar, West-Friesland en de Kop van Noord-Holland. Doelstelling daarbij: het komen tot een Gebiedsdocument Noord-Holland Noord.

Bij het opstellen van dit gebiedsdocument is gewerkt vanuit de volgende missie:
"Het realiseren van een duurzaam en bereikbaar Noord-Holland Noord met een evenwichtige woon/werkbalans en behoud en versterking van zowel de unieke landschappelijke en stedelijke kwaliteiten als van het voorzieningenniveau in de vitale plattelandskernen".

In het gebiedsdocument geven de overheden uit de regio Noord-Holland Noord (gemeenten en provincie) gezamenlijk aan wat zij als voornaamste (prioritaire) ontwikkelingsopgaven zien, primair vanuit de helicopterview voor de regio Noord-Holland Noord, secundair voor de deelregio's Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en West-Friesland. Tevens geven zij aan, hoe zij die opgaven in grote lijnen op willen pakken en welke ondersteuning zij daarbij verwachten van het Rijk. Daarbij bestaat er een grote onderlinge afhankelijkheid tussen de verschillende opgaven. Dit betekent dat het realiseren van de ene opgave niet zonder de andere kan. Uitgangspunt is een integrale en duurzame benadering, met een duidelijke focus op de opgaven in het ruimtelijke domein. Belangrijkste uitdaging voor de periode 2010-2020 vormt het meer in evenwicht brengen van de woon/werkbalans van Noord-Holland Noord, zonder dat dit ten koste gaat van de unieke landschappelijke en stedelijke kwaliteiten. Naast de Noord-Zuid-verbinding met de tweede Coentunnel is een algehele verbetering van de bereikbaarheid essentieel voor het realiseren van deze ontwikkelingsopgaven. De opwaardering van de N23 tussen Alkmaar en Zwolle is daarvoor absoluut noodzakelijk, evenals verbetering van de A7, de A9 en de A8-A9. Daarbij geldt dat investeringen in het kader van dit gebiedsdocument direct bijdragen aan het bestrijden van de kredietcrisis.

In het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord worden zes prioritaire ontwikkelingsopgaven onderscheiden:
1. Energieneutrale regio;
2. Versterken van de economie;
3. Investeren in agribusiness;
4. Herstructuren in samenhang met energiezuinig renoveren;
5. Toerisme van kust tot kust;
6. Naar een vitaal platteland.

Het afsluitende hoofdstuk in het gebiedsdocument geeft een samenvattend overzicht van de knelpunten die een voorspoedige uitvoering van veelbelovende initiatieven in de weg kunnen staan. De visie van de overheden is vertaald in een beperkt aantal prioritaire projecten, welke worden gezien als bouwstenen van de zes ontwikkelingsopgaven. Het trekkerschap bij de uitvoering van de projecten ligt in eerste instantie bij de samenwerkende overheden, maar voor enkele ingewikkelde opgaven is het van belang dat het Rijk een initiërende rol vervult. Voorts zijn voor een voorspoedige realisatie van de projecten belangrijke partners nodig vanuit de particuliere sector (bedrijfsleven, woningcorporaties, onderwijs- en zorginstellingen).

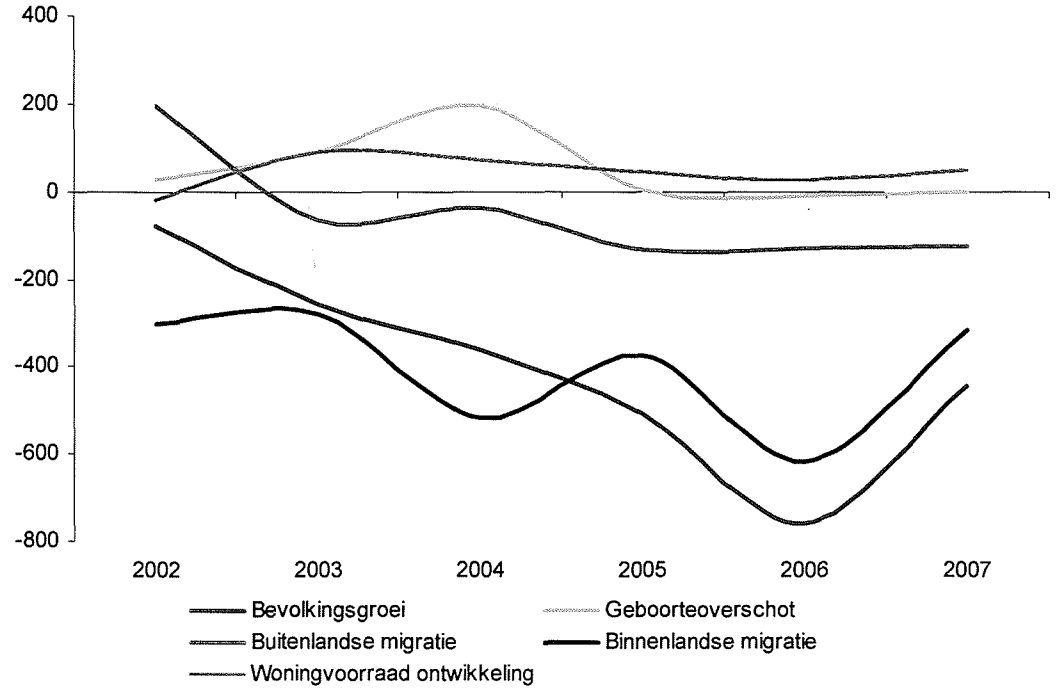
Het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord voor de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 is opgesteld in een periode, waarin de provinciale structuurvisie voor geheel Noord-Holland nog in voorbereiding was. De contouren daarvan werden bij het vaststellen van deze nota duidelijker. Elementen in het gebiedsdocument met ruimtelijke consequenties op provinciaal schaalniveau zullen worden meegenomen in de provinciale structuurvisie.

3. Stand van zaken

3.1. Demografische factoren.

De belangrijkste achterliggende factor van de vraagkant op de woningmarkt is de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens. De onderstaande figuur 2.1.1. brengt de bevolkingsontwikkeling van de afgelopen zes jaar in beeld. Hierbij wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de binnen- en buitenlandse migratie en het geboorteoverschot (geboorte minus sterfte). Daarnaast wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven.

Figuur 3.1.a: Gemeente Den Helder. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

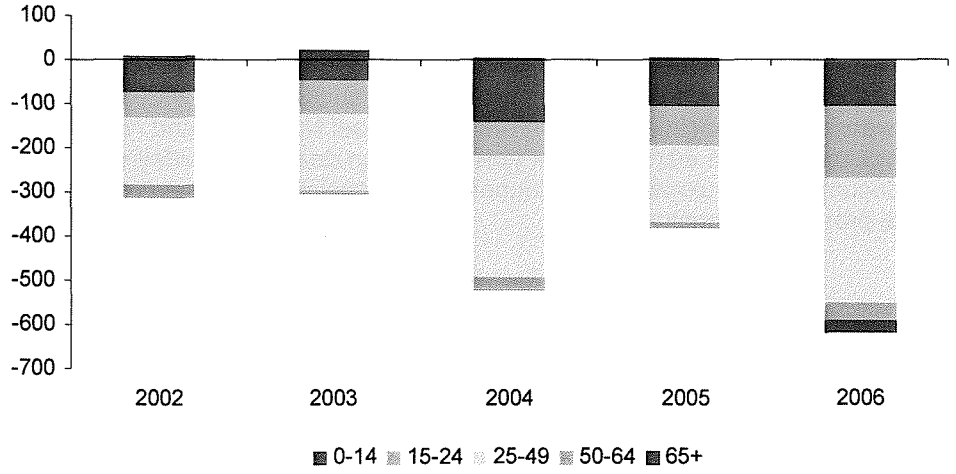


Bron: CBS (bewerking Companen), 2008.

Het aantal inwoners van Den Helder daalt sinds 2002 structureel. Nieuwbouw van gemiddeld 50 woningen per jaar brengt daarin geen verandering. De afname van het aantal inwoners hangt vooral samen met migratie naar andere gemeenten. Maar ook de natuurlijke aanwas door geboorte minus sterfte raakt inmiddels de nullijn. Dit is een gevolg van het wegtrekken van veel gezinnen in de afgelopen jaren.

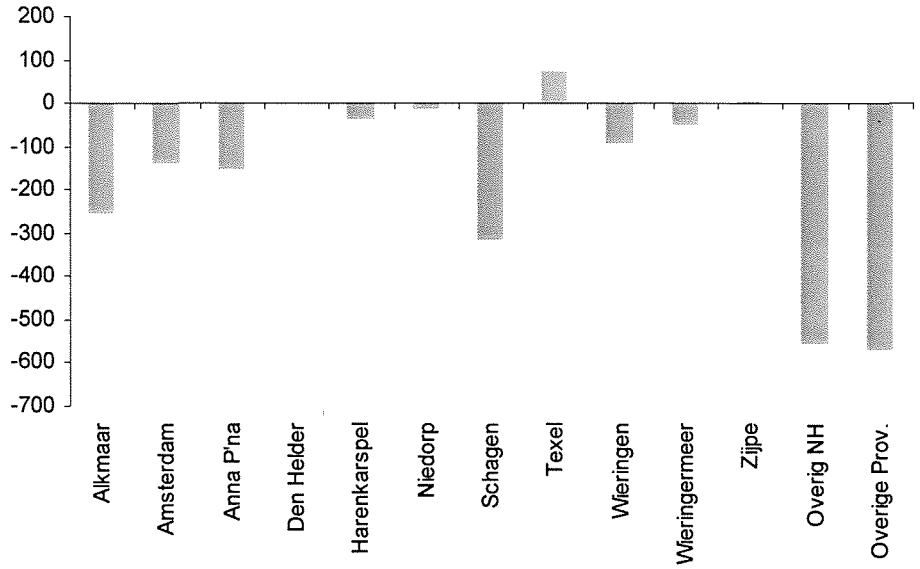
Migratie naar leeftijd en richting.

Figuur 3.1.b: Gemeente Den Helder. Migratie van personen naar leeftijd 2002-2006 (Bron: CBS 2008)



Den Helder kent een structurele uitstroom van inwoners in alle leeftijdscategorieën, mensen van 65 jaar en ouder uitgezonderd. Vooral de uitstroom van mensen in de gezinsleeftijd 25-49 jaar is groot. In 2004 en 2006 was de uitstroom het grootst, met beide ruim -500 personen.

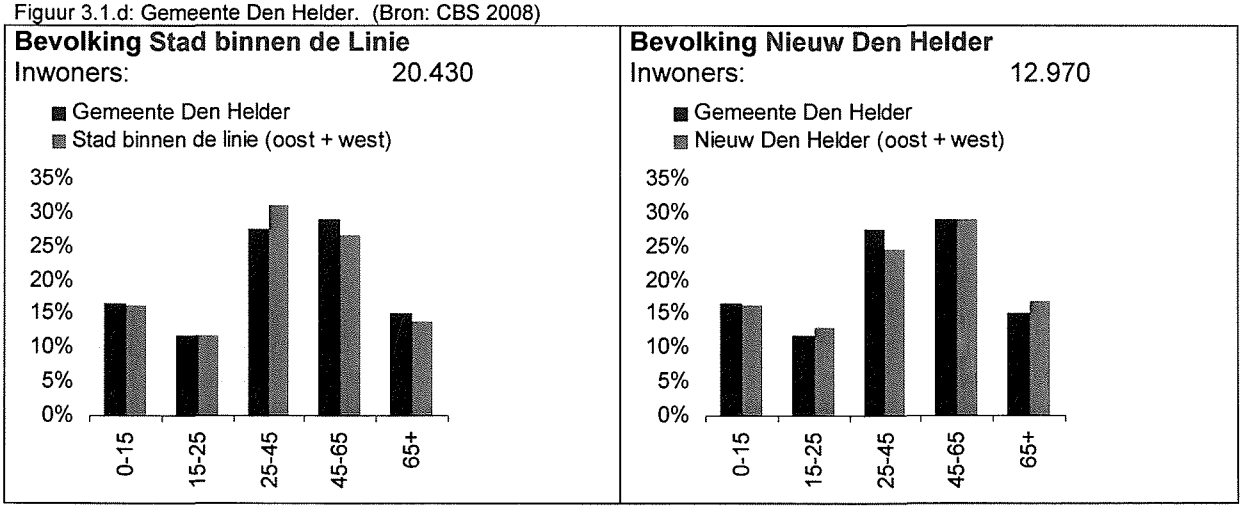
Figuur 3.1.c: Gemeente Den Helder. Migratie van personen naar richting 2002-2006 (Bron: CBS 2008)

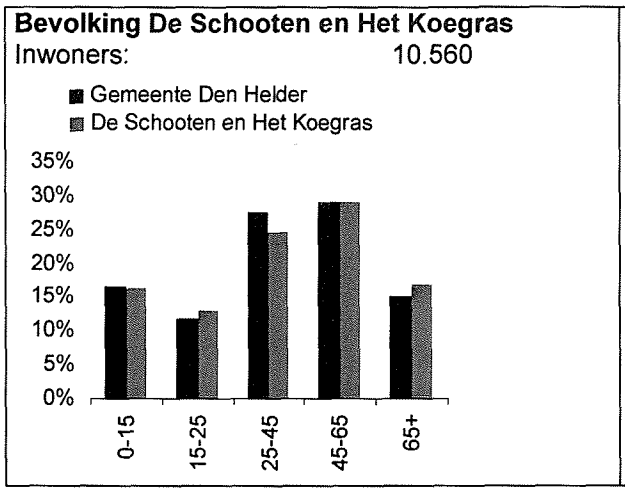


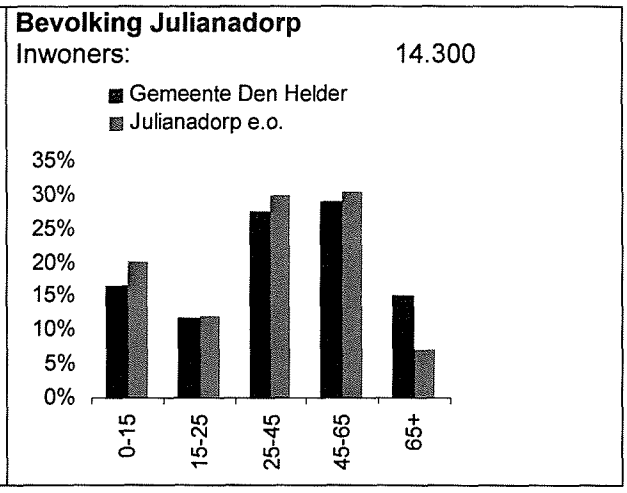
Den Helder trekt per saldo op kleine schaal mensen aan uit de gemeente Texel, maar verliest verder inwoners aan vrijwel alle andere regiogemeenten (in de Kop vooral aan Schagen), aan de steden Alkmaar en Amsterdam en aan de rest van de provincie en Nederland.

Bevolking van Den Helder per wijk

Figuur 3.1.d: Gemeente Den Helder. (Bron: CBS 2008)

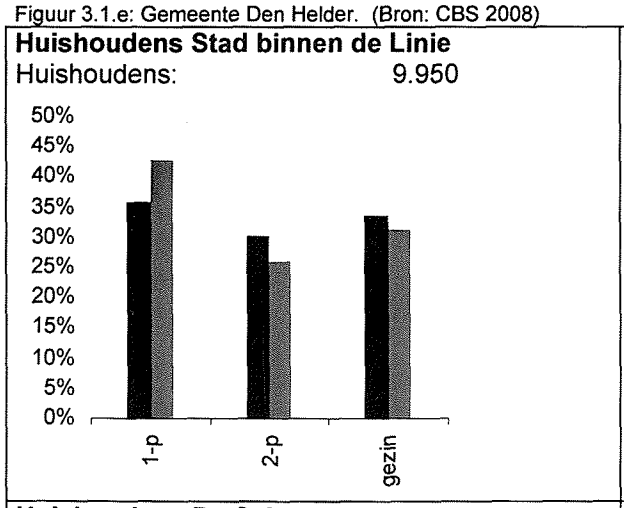


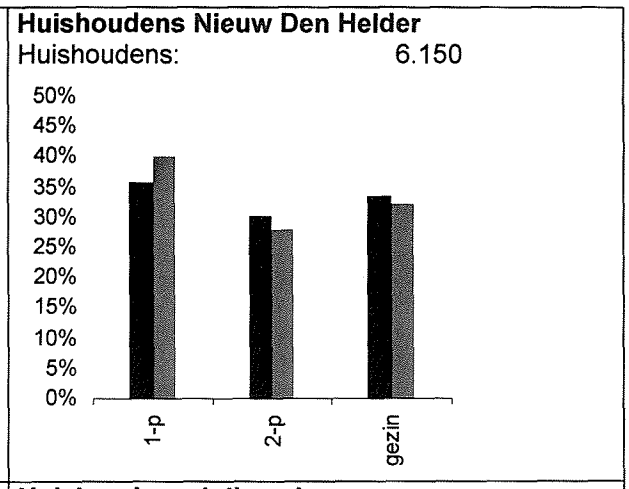


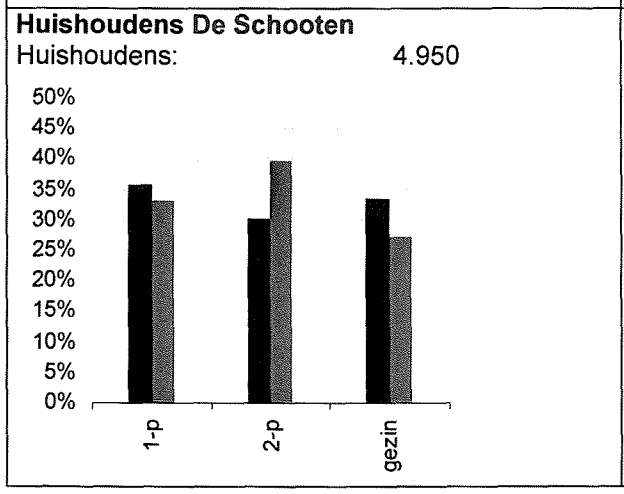


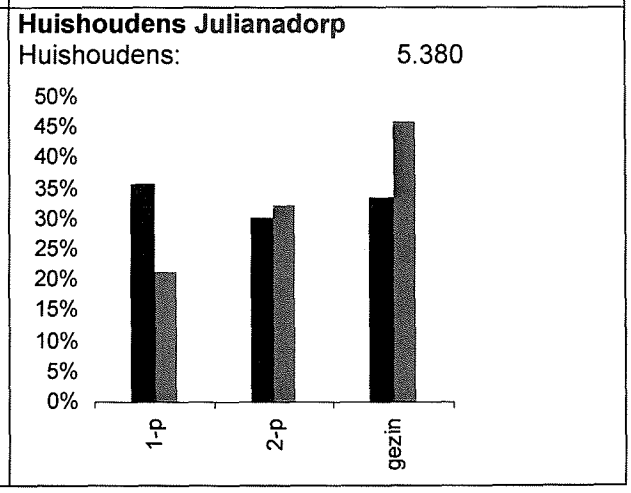
Huishoudens per wijk.

Figuur 3.1.e: Gemeente Den Helder. (Bron: CBS 2008)





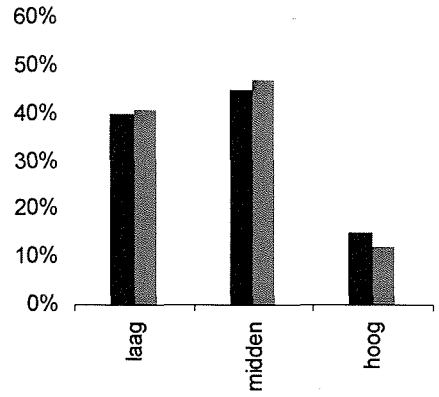




Inkomens per wijk.

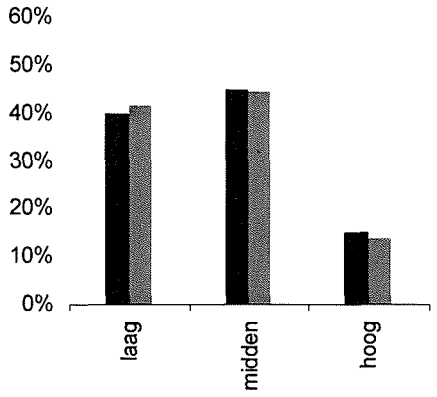
Figuur 3.1.f: Gemeente Den Helder. (Bron: CBS 2008)

Inkomens Stad binnen de Linie
Aandeel niet-actieven: 23% (gemeente= 27%)



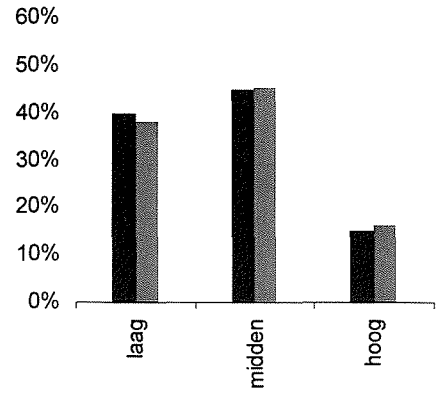
Gemiddeld inkomen per huishouden:
Binnen de linie: 23.000
Gemeente: 26.000

Inkomens Nieuw Den Helder
Aandeel niet-actieven: 33% (gemeente= 27%)



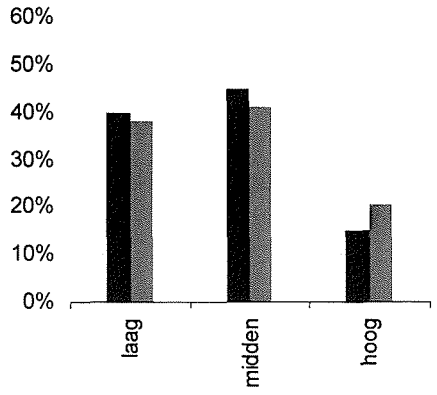
Gemiddeld inkomen per huishouden:
Nieuw Den Helder: 24.000
Gemeente: 26.000

Inkomens De Schooten en Het Koegras
Aandeel niet-actieven: 30% (gemeente= 27%)



Gemiddeld inkomen per huishouden:
De Schooten en Het Koegras: 26.000
Gemeente: 26.000

Inkomens Julianadorp
Aandeel niet-actieven: 23% (gemeente= 27%)



Gemiddeld inkomen per huishouden:
Julianadorp e.o.: 29.000
Gemeente: 26.000

3.2. Woningvooraad.

De onderstaande tabel 3.2.a geeft een overzicht van de woningvoorraad naar type en eigendom in de gemeente als geheel en is gebaseerd op twee bronnen:

- Gegevens over de totale voorraad van het CBS.
- Gegevens uit de WOZ-registratie van de gemeente.

Tabel 3.2.a: Gemeente Den Helder. Woningvoorraad naar type en eigendom, 1 januari 2008

	Koopwoning	Corporatiewoning	Particuliere huur	Totaal
Eengezins rij	9.765	6.190	1.065	17.020
Eengezins 2^1 kap	1.235	60	75	1.370
Eengezins vrijstaand	1.320	5	145	1.470
Appartement	1.370	3.885	710	5.965
Seniorenwoning	80	690	35	805
Boerderij	0	0	0	0
Totaal	13.770	10.830	2.030	26.630

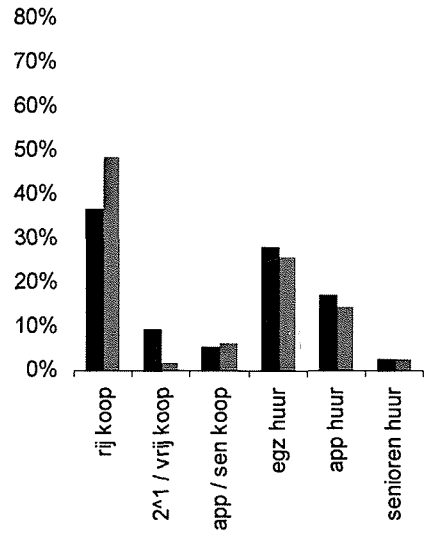
Bron: Gemeente Den Helder, CBS, 2008.

De gemeente Den Helder telde op 1 januari 2008 ruim 26.600 woningen. De woningvoorraad bestond volgens opgave van het CBS op dat moment voor 48% uit huur en 52% uit koop. Het woningbezit van

corporaties bestond uit bijna 11.000 woningen, ofwel 41% van de totale voorraad. 7% is dus in eigendom van een particuliere verhuurder (zowel groot- als kleinschalig).
De woningvoorraad in Den Helder bestaat voor een opvallend groot deel uit rijwoningen, zowel huur (28%) als koop (37%, samen dus 65% van de voorraad).

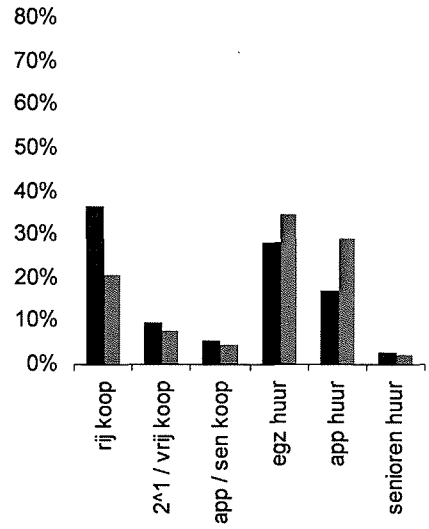
Figuur 3.2.b: In de onderstaande grafieken is de donkere staaf het beeld voor Den Helder, de lichte staaf de wijk in kwestie.

Woningvoorraad Den Helder Binnen de Linie
Aantal woningen: 9.875



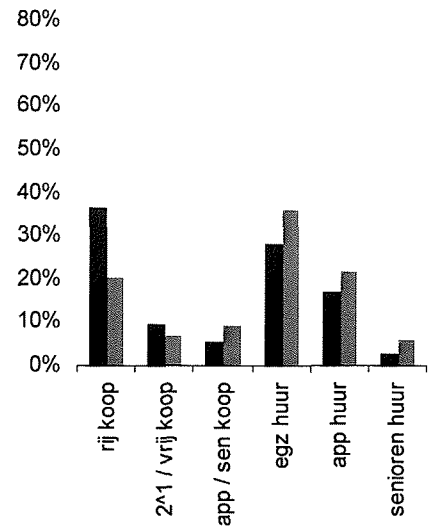
Gemiddelde WOZ-woningwaarde:
Binnen de Linie: 130.000
Gemeente: 155.000

Woningvoorraad Nieuw Den Helder
Aantal woningen: 6.315



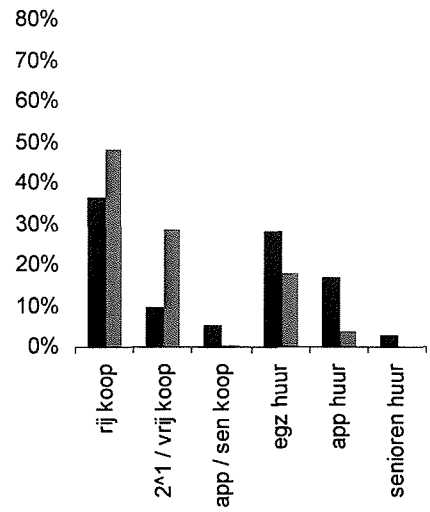
Gemiddelde WOZ-woningwaarde:
Nieuw Den Helder: 145.000
Gemeente: 155.000

Woningvoorraad De Schooten en Het Koegras
Aantal woningen: 5.085



Gemiddelde WOZ-woningwaarde:
De Schooten en Het Koegras: 155.000
Gemeente: 155.000

Woningvoorraad Julianadorp
Aantal woningen: 5.295

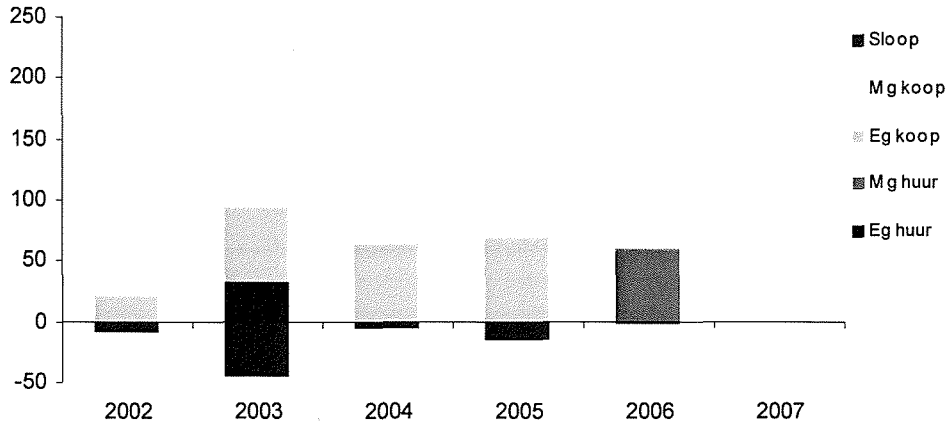


Gemiddelde WOZ-woningwaarde:
Julianadorp e.o.: 180.000
Gemeente: 155.000

Bron: CBS, 2008

Samenstelling van de nieuwbouw en sloop van woningen.

Figuur 3.2.c: Gemeente Den Helder. Gereedgekomen woningen 2003-2007. (Bron: CBS 2008)

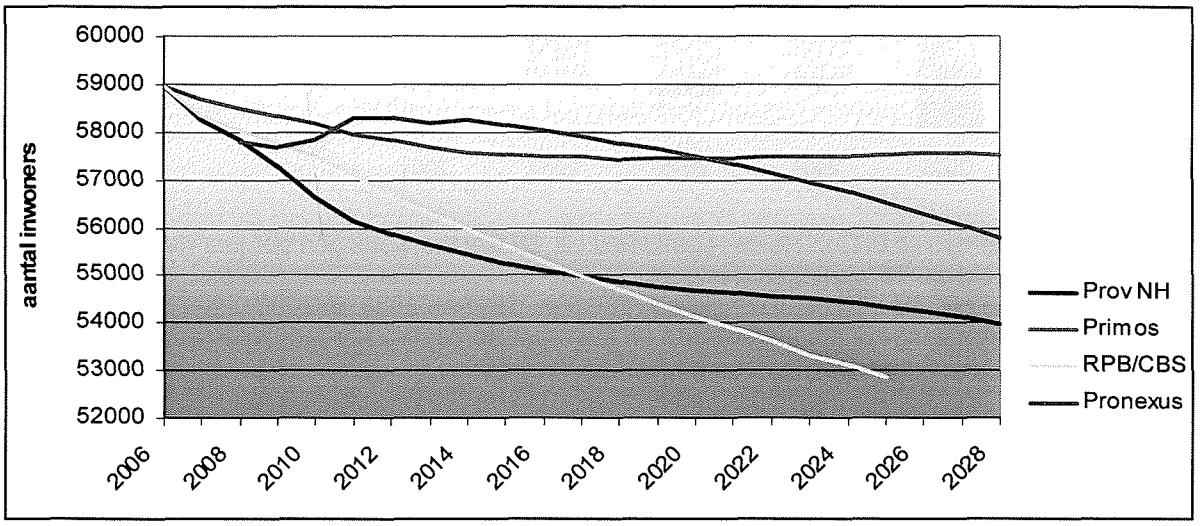


De laatste jaren werden er in Den Helder gemiddeld ca. 60 nieuwe woningen per jaar gebouwd en werden er gemiddeld ca. 15 woningen gesloopt.
De nadruk lag op realisatie van eengezinskoopwoningen, de jaren 2003 en 2006 uitgezonderd, toen er respectievelijk ook eengezinshuurwoningen en huurappartementen werden gebouwd.
In 2007 werden er geen woningen gereed gemeld bij het CBS.

4. Ontwikkelingen

4.1. Bevolkingsprognose *(bron Onderzoek en Statistiek gemeente Den Helder).*
Er worden voor Den Helder door verschillende instanties bevolkingsprognoses gemaakt. In dit onderdeel wordt een vergelijking gemaakt tussen de prognose van de provincie Noord-Holland, die van het RPB/CBS, de Primosprognose van ABF Research en onze eigen prognose, opgesteld door Pronexus. Deze vier prognoses leiden, hoe kan het ook anders bij prognoses, tot verschillende uitkomsten. In onderstaande grafiek is weergegeven wat in de prognoses voorspeld wordt voor de ontwikkeling van de Helderse bevolking.

Figuur 4.1.a: **Vergelijking vier prognoses voor Den Helder**



NB: De prognoses van ABF (Primos), het RPB/CBS en de provincie N-H gaan uit van het jaar 2006, terwijl de Pronexusprognose opgesteld is in het jaar 2008.

Op lange termijn komt de Primosprognose op het hoogste inwoneraantal uit (57.529 in het jaar 2028), tot 2020 komt de de eigen prognose (Pronexus) echter het hoogst uit. De provinciale prognose laat aanvankelijk de snelste daling zien, maar vanaf 2018 gaat de prognose van RPB/CBS van het laagste inwoneraantal uit (52.839 in 2025).

Figuur 4.1.b: **Vergelijking geschat inwoneraantal van vier prognoses (2006-2028)**

Prognose	2006	2008	2013	2018	2023	2028
Provincie N-H	58.957	57.826	55.639	54.856	54.495	**53.986**
Primos	58.957	58.502	57.696	57.421	57.486	**57.529**
RPB/CBS	58.957	58.036	56.300	54.715	53.332	-
Pronexus	-	**57.797**	**58.185**	**57.768**	**56.942**	**55.804**

Bronnen: respectievelijk Provincie N-H, ABF Research, CBS, prognose gemeente Den Helder

De verschillen in de prognoses worden met name veroorzaakt door de verschillende veronderstellingen die worden gehanteerd ten aanzien van de migratie (in relatie tot het woningbouwprogramma):

- Door Pronexus wordt verondersteld dat indien er in een jaar minder dan 200 woningen gebouwd worden, het migratiesaldo nul is. In de jaren dat het aantal te bouwen woningen boven 200 ligt is het binnenlands migratiesaldo waarmee gerekend wordt: migratie = 'aantal woningen-200'. Dit is een redelijk positieve veronderstelling.
- de Primosprognose hanteert op lange termijn (vanaf 2018) een vestigingsoverschot (zowel binnenlands als buitenlands) en komt daarom uiteindelijk op een relatief hoog aantal uit;
- De binnenlandse migratieveronderstelling van de provincie is voor de korte termijn (2015) gebaseerd op de verwachte woningbouw, daarna op het beleidsmatige uitgangspunt saldo-0;

In de Primos- en RPB/CBS-modellen is dat voor de hele periode gebaseerd op de verwachte nieuwbouw/sloop. Bij het planbureau is de trendmatige ontwikkeling van de woningbouw van belang, bij de Primos-prognose is voor de langere termijn de capaciteit in woningbouwplannen van belang.

4.2. Bevolkings- en huishoudensprognose 2008-2018 op basis van de resultaten van het woningmarktonderzoek Den Helder d.d. 9 januari 2009.

De verwachte ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens geeft belangrijke inzichten in de woningbehoefte. De volgende twee scenario's op gemeenteniveau zijn gebaseerd op de provinciale prognose:

- Prognose inclusief bouwplannen conform een berekeningsmethode van de provincie Noord-Holland.
- Prognose eigen behoefte / volgens 'migratiesaldo = 0'.

Beleidsmatig is 'migratiesaldo = 0' een relevante prognose: het geeft weer welke opgave er ligt om minimaal in de eigen vraag te voorzien (iedereen die in de gemeente woont kan blijven).
Anderzijds is het scenario dat rekening houdt met bouwplannen een relevant scenario: de provincie Noord-Holland gebruikt deze gegevens immers voor haar prognoses en beleid. Let wel: de provincie doet enkele belangrijke aannames ten aanzien van de verwachte bouwproductie. De bouwplannen zijn bovendien per definitie gebaseerd op een momentopname en er zijn ervaringscijfers over planuitval en ambitie ten aanzien van de groei in meegenomen. Om die reden komt de verwachte bouwopgave niet precies overeen met het overzicht van de bouwlocaties.

Ontwikkeling bevolking en huishoudens, twee scenario's.

Tabel 4.2.a: Gemeente Den Helder. Bevolkingsprognose 2008-2013-2018

		Scenario incl. woningbouwplannen		Scenario eigen behoefte	
Bevolking	2008[1)]	2008-2013	2013-2018	2008-2013	2013-2018
< 25 jaar	16.640	-355	-430	-580	-580
25-34 jaar	6.850	120	525	20	450
35-44 jaar	9.075	-1.220	-985	-1.330	-1.040
45-54 jaar	8.980	-15	-170	-140	-260
55-64 jaar	7.965	185	105	80	20
65-74 jaar	4.865	1.230	975	1.140	890
75+	3.845	290	425	230	370
Totaal	58.220	235	445	-580	-150

[1)] Peildatum 1 januari 2008.
Bron: Provincie Noord-Holland (2007), Primos (2007), CBS (2008), bewerking Companen (2008).

Tabel 4.2.b: Gemeente Den Helder. Aantal huishoudens naar doelgroepen 2008-2013-2018

		Scenario incl. woningbouwplannen		Scenario eigen behoefte	
Huishoudens	2008[1)]	2008-2013	2013-2018	2008-2013	2013-2018
1 of 2 personen, tot 25 jaar	3.580	65	215	15	175
1 of 2 personen, 25-54 jaar	4.420	-245	-240	-305	-275
Gezinnen	8.960	-310	-200	-430	-280
1 of 2 personen, 55-74 jaar	7.080	900	710	790	615
1 of 2 personen, 75+	2.630	240	335	200	300
Totaal	26.670	650	820	265	535

[1)] Peildatum 1 januari 2008.
Door afronding verschilt het totaal van de optelsom van individuele getallen.
Bron: Provincie Noord-Holland (2007), Primos (2007), CBS (2008), bewerking Companen (2008).

De prognose voor 'eigen behoefte' gaat per definitie uit van migratiesaldo = 0 en houdt dus geen rekening met de negatieve migratietrend van de afgelopen jaren. Voor opvang van de woningvraag die binnen de gemeente gegenereerd wordt door natuurlijke aanwas, en huishoudensverdunning heeft Den Helder tot 2013 ruim 250 woningen nodig (ca. 50 per jaar) en in de periode daarna het dubbele (ca. 100 per jaar). De oplopende behoefte is gestoeld op de aanname dat huidige thuiswonende jongeren - de starters van straks - in Den Helder blijven wonen. Dat strookt niet met de trend van uitstroom van jongeren! Beleidsmatig is het belangrijk om een keuze te maken: zijn er kansen om mensen te binden of als compensatie voor uitstroom aan te trekken of niet? Alleen in dat geval is dit scenario reëel.
Het scenario inclusief woningbouwplannen gaat nog een stap verder en komt tot 2013 op ruim 100 woningen per jaar, oplopend tot ruim 150 woningen per jaar tussen 2013 en 2018. Een nog hogere ambitie dus.

Tabel 4.2.c: Gemeente Den Helder. Ontwikkeling aantal huishoudens 2008-2013-2018 per kern / wijk scenario eigen behoefte

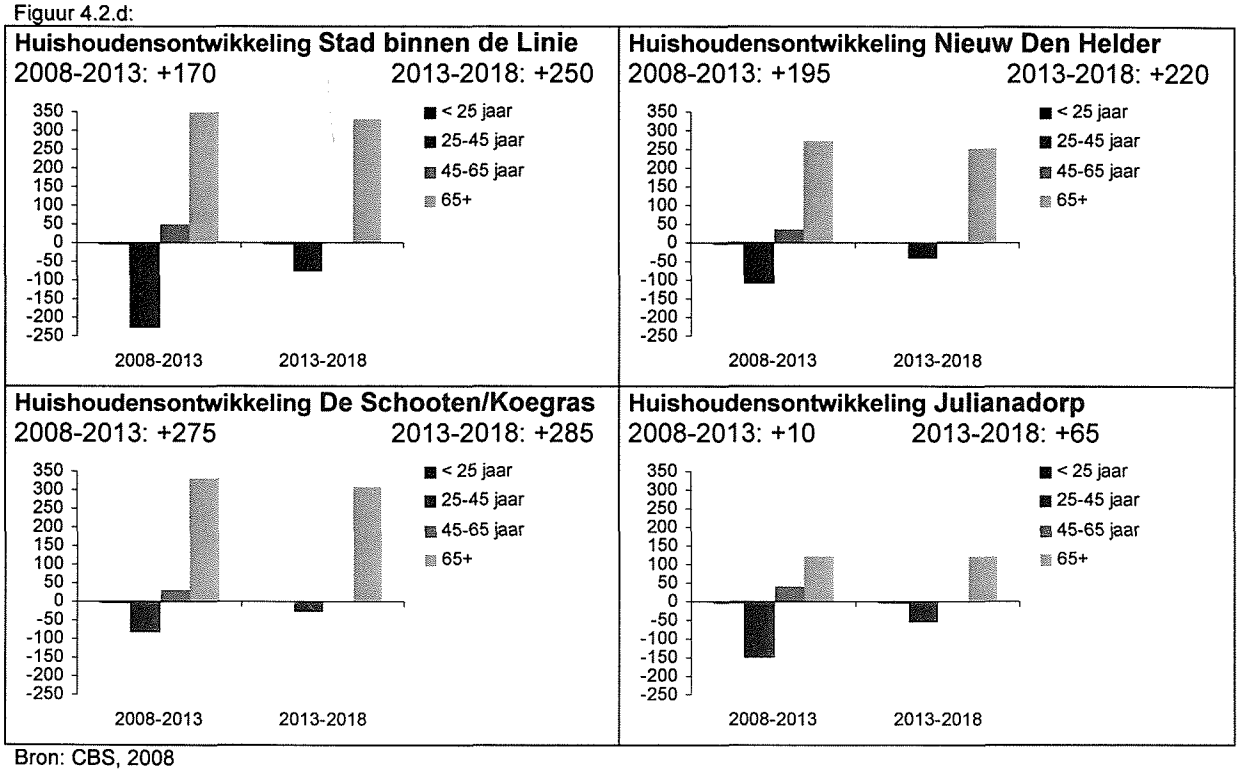
	2008[1)]	2008-2013	2013-2018
Stad binnen de linie	9.350	+40	+150
Nieuw Den Helder	5.890	+110	+160
De Schooten en het Koegras	5.245	+200	+220
Julianadorp	6.180	-75	+10

[1)] Peildatum 1 januari 2008.

Bron: Provincie Noord-Holland (2007), Primos (2007), CBS (2008), bewerking Companen (2008).

Nota bene: dit betreft de behoefte die uit deze gebieden zelf ontstaat. Dit zegt niets over de plek waar zij wensen te wonen. Door bouwactiviteiten en daaropvolgende migratie is dit beeld bij te sturen, mits er voldoende vraag is.

Figuur 4.2.d:



Bron: CBS, 2008

4.3. Krimp.

Figuur 4.3.a:

Bevolkingsdaling in enkele gemeenten gemiddeld over 2005, 2006 en 2007			
Rotterdam	-4.500	Dordrecht	-400
Maastricht	**-1.200**	Maassluis	-400
Heerlen	**-1.000**	**Bergen op Zoom**	**-400**
Vlaardingen	**-800**	Rheden	-300
Leiden	-600	Apeldoorn	-300
Den Helder	**-600**	**Leidschendam-V.**	**-300**
Spijkernisse	-600	Gouda	-300
Sittard-Geleen	**-400**	Zwijndrecht	-200
Kerkrade	**-400**	**Landgraaf**	**-200**
Delfzijl	**-400**	**Stein (L)**	**-200**
Vet en onderstreept lijkt nu structureel te worden. Gemiddeld genomen van 2005 t/m 2007 had 46% van de gemeenten te maken met bevolkingsdaling.			

Bron: VROM.

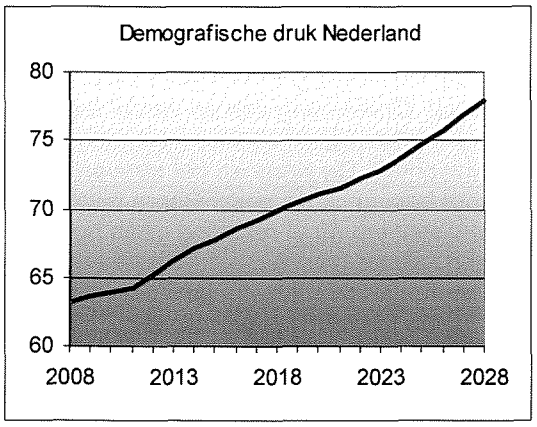
Den Helder heeft te maken met een teruglopend inwoneraantal, maar is niet de enige gemeente waar dit speelt. Bevolkingsdaling speelt nu al in een aantal gemeenten/regio's in ons land, maar is in de nabije toekomst een landelijk en in de verdere toekomst zelfs een mondiaal probleem. In dit onderdeel van de nota wordt in het kort iets uitgelegd over bevolkingskrimp om de Helderse situatie in een breder perspectief te plaatsen.

In deze 21^{e} eeuw zal een overgang plaatsvinden van groei naar krimp van de bevolking; in de wereld als geheel rond het jaar 2075, in Europa als eerste, in Nederland als geheel speelt dit rond 2035, terwijl er regio's zijn waar de daling al enige jaren geleden is ingezet (met name in Limburg en Drenthe). De groei in Nederland zal de komende jaren nog beperkt zijn (van 16,4 miljoen naar 17 miljoen rond 2035) en zich concentreren in de Randstad. De perifere provincies krijgen te maken met een aanzienlijke bevolkingsdaling of worden daar nu al mee geconfronteerd. Binnen tien jaar heeft meer dan een derde van de Corop-regio's een structurele bevolkingsdaling.

Oorzaak van de structurele daling van de bevolkingsomvang is de daling van het vruchtbaarheidscijfer. Om de bevolking op peil te houden moeten vrouwen gemiddeld 2,1 kind baren, maar dit gemiddelde ligt in Nederland sinds een aantal decennia op ongeveer 1,7. In Nederland als geheel zal de natuurlijke aanwas (saldo van geboorte en sterfte) naar schatting tot het jaar 2028 positief zijn en daarna negatief worden, oftewel: er overlijden vanaf dat moment meer mensen dan er geboren worden.
Een positief migratiesaldo kan de bevolkingsdaling op lange termijn wel wat uitstellen maar uiteindelijk niet voorkomen.

In Nederland kan een 'concurrentiestrijd' ontstaan tussen de Randstad en de andere regio's als het gaat om inwoners. Ontwikkelingen in de Randstad kunnen er voor zorgen dat er (nog) meer inwoners naar de Randstad zullen trekken, dit ten koste van de perifere regio's die door de autonome bevolkingsdaling toch al inwoners verliezen. Als door de bevolkingsdaling in de perifere regio's voorzieningen gaan verdwijnen (ziekenhuizen, middenstand, openbaar vervoerslijnen etc.) zal dit proces nog worden versterkt; mensen zullen wellicht verhuizen naar centrumgemeenten waar nog wel voldoende voorzieningen aanwezig zijn.

Figuur 4.3.b:



Demografische druk (definitie CBS):
De som van het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van het niet-werkende deel van de bevolking tot het werkende deel van de bevolking.

De potentiële beroepsbevolking (bevolking van 15-64 jaar) zal eerder gaan krimpen dan de totale bevolking, deze ontwikkeling is nu al duidelijk merkbaar en is over een paar jaar vrij algemeen. De vraag naar arbeidskrachten zal daarom groeien en de krapte op de arbeidsmarkt zal ook gevolgen hebben voor de behoefte aan bedrijventerreinen. Het is nog niet te voorspellen hoe de aankomende structurele krapte op de arbeidsmarkt van invloed zal zijn op de arbeidsmigratie tussen de regio's.

Een afnemend inwoneraantal leidt niet direct tot een afnemende woningbehoefte omdat de gemiddelde woningbezetting daalt en nog verder zal dalen. Dit heeft demografische en maatschappelijke oorzaken. Er treedt vergrijzing op (oudere mensen wonen met gemiddeld minder mensen in een woning), ouderen blijven bovendien langer zelfstandig wonen en worden ook ouder, er is steeds meer individualisering (meer alleenstaanden) en gehandicapten wonen minder in instellingen en vaker in woningen. Het aantal huishoudens zal, in tegenstelling tot het aantal personen, hierdoor nog een tijd blijven stijgen. Ook zal de vraag op de woningmarkt veranderen omdat de woonwensen veranderen; er zijn minder gezinnen met kinderen en steeds meer ouderen, deze groepen willen op een andere manier wonen.

De grote na-oorlogse woningvoorraad zal steeds minder voldoen aan de woonwensen waardoor (sloop en) nieuwbouw noodzakelijk blijft. De woningvoorraad zal moeten blijven passen bij de veranderende woonwensen van inwoners om te voorkomen dat deze wegtrekken naar gemeenten waar wel aan hun wensen wordt voldaan.

Rapport Raad voor het openbaar bestuur en de Raad voor de financiële verhoudingen.
In maart 2008 hebben de Raad voor het openbaar bestuur (Rob) en de Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv) gezamenlijk een rapport uitgebracht: 'Bevolkingsdaling, gevolgen voor bestuur en financiën'. De gemeente Den Helder heeft aan dit rapport meegewerkt door het verstrekken van de nodige informatie, het geven van een interview en het bijwonen van een bijeenkomst over dit onderwerp. In het voorwoord van het rapport schrijft men onder andere het volgende:
"De Raden constateren dat ontkenning van en verzet tegen bevolkingsdaling een belemmering zijn om goed in te kunnen spelen op de gevolgen van bevolkingsdaling. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren in álle overheidslagen. Gemeenten, provincies én het Rijk zullen een omslag in denken moeten maken: krimp is wezenlijk anders dan groei.
Acceptatie en erkenning van krimp zijn niet hetzelfde als lijdzaam toezien hoe een gemeente of regio in een neerwaartse spiraal terechtkomt. Erkenning van krimp is wél het loslaten van de gedachte dat de daling omgebogen kan worden in nieuwe groei. Acceptatie van krimp betekent níet stoppen met investeren, acceptatie van krimp is juist wél investeren. Acceptatie van krimp is de investeringen zo richten dat deze bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied, bijvoorbeeld door gerichte herstructurering van woningvoorraad en voorzieningen."

In het rapport worden een aantal conclusies en aanbevelingen verwoord. Het gaat te ver om die hier allemaal over te nemen, maar een aantal (die het beste passen in de context van dit rapport) worden hier weergegeven en kort samengevat:

- *Groeidenken staat de aanpak van het vraagstuk van bevolkingsdaling in de weg.*
  Lange tijd was de belangrijkste opgave van bestuurders het realiseren van groei. We kunnen nauwelijks geloven dat dit in de toekomst anders zal zijn. Krimp wordt door sommigen dan ook (onterecht) gezien als bestuurlijk falen. Het ontkennen van krimp en pogingen doen om de krimp te stoppen zijn begrijpelijke reacties, maar niet realistisch. Bevolkingsdaling is in de krimpende regio's blijvend en de stuurbaarheid is minimaal. Gemeenten kunnen zich wel instellen op de gevolgen van bevolkingsdaling en hierop anticiperen.

- *Acceptatie van en erkenning dat de bevolking daalt zijn cruciaal. Ontkenning van en verzet tegen dit feit maakt de problemen groter.*
  Dit leidt tot oneigenlijke concurrentie tussen gemeenten en inwoners. De wens en het streven om het huidige voorzieningenniveau vast te houden legt een groot beslag op de beschikbare middelen en blokkeert de weg voor nieuwe ontwikkelingen. Bestuurders moeten nu al rekening gaan houden met krimp, regionale samenwerking is hierbij van groot belang.

- *Een omslag in denken is noodzakelijk, een perspectief richting de toekomst is onmisbaar.*
  Van groei naar krimp, deze omslag in denken is niet eenvoudig. Acceptatie van krimp is niet stoppen met investeren, maar juist wél investeren. Acceptatie van krimp is de investeringen richten op leefbaarheid, bijvoorbeeld door gerichte herstructurering van woningvoorraad, voorzieningenaanbod en bedrijventerreinen. Gemeenten moeten een perspectief blijven bieden richting de toekomst, er moet ruimte zijn voor nieuwe initiatieven en creatieve oplossingen.

- *Gemeenten zijn allereerst zelf verantwoordelijk voor het oppakken van de vraagstukken waar bevolkingsdaling hen voor stelt.*
  Gemeentebestuurders zullen zelf duidelijke keuzes moeten maken, bijvoorbeeld ten aanzien van de ruimtelijke planning en het voorzieningenniveau. Dit vereist bestuurlijke moed omdat het maken van dit soort keuzes pijnlijk kan zijn. Bijvoorbeeld als blijkt dat er minder scholen nodig zijn omdat er minder jongeren zijn in te toekomst.

4.4. Woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland.
De resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland d.d. 9 januari 2009 zijn uiteraard in de eerste plaats van belang voor het monitoren van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015. Maar zoals we in hoofdstuk 1 van deze nota stelden, worden de resultaten van het regionaal woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland als leidend beschouwd voor het gemeentelijk woonbeleid.

4.4.1. Meer plancapaciteit dan woningbehoefte.
In vergelijking met de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 loopt de groei van het aantal huishoudens in deze regio terug. Zeker in vergelijking met de groeiambitie is sprake van een groot verschil: 400 woningen per jaar voor eigen behoefte volgens de meest recente provinciale prognose, tegenover 1.000 woningen per jaar volgens de ambitie in de regionale woonvisie, exclusief de 'plussen' voor Agriport, Wieringerrandmeer en Petten aan Zee.
Alle gemeenten hebben een overmaat aan plancapaciteit. Zelfs ingeval van aanzienlijke planuitval of planvertraging is er een overschot. Bij enige instroom uit andere regio's valt dit verschil weliswaar minder groot uit, maar ook andere regio's houden steevast rekening met instroom van buiten.
In het kader van de provinciale Structuurvisie vraagt dat om een bijstelling van de woningbouwopgave naar beneden en een zorgvuldige afweging per locatie.
Enerzijds maakt elke gemeente voor elke locatie een eigen afweging en spelen andere overwegingen dan alleen vraag en aanbod een rol (leefbaarheid, bijzondere locaties, etc.). Anderzijds is het de verantwoordelijkheid van de gemeenten om samen afspraken te maken over plannen: een overmaat aan woningbouw in de ene gemeente heeft immers effect op de afzetbaarheid in een buurgemeente! Daarbij speelt niet alleen een verdeling naar het aantal woningen een rol, maar ook het type woning. Voor een meer regionaal uitgebalanceerde verdeling zou Den Helder gebaat zijn bij meer dure koopwoningen en de landelijke gemeenten bij meer goedkope koopwoningen.
Uitzondering is Anna Paulowna waar capaciteit en behoefte ongeveer op elkaar aansluiten. Uitschieters zijn Wieringermeer, Zijpe en in mindere mate Wieringen met hun bijzondere projecten. Hoewel zij daarmee beogen om huishoudens van buiten de regio aan te trekken, is het bouwen van zoveel woningen wel een risico.
Voor wat betreft de andere gemeenten (w.o. Den Helder) geven de resultaten van het woningmarktonderzoek aan, dat volstaan kan worden met temporiseren van de woningbouwplannen. Het wordt wenselijk gevonden dit vooraf door de gemeente te sturen, daar anders 'de markt' op termijn wellicht plannen zal intrekken en dan energie en geld verloren gaat.

4.4.2. Meer nultredenwoningen gewenst.
In alle gebieden zet de vergrijzing stevig door en vertaalt zich dat in de wens van veel ouderen om een nultredenwoning te huren, of te kopen en daarvoor hun eengezinswoning te verruilen. Het aantal gewenste nultredenwoningen overtreft de bouwcapaciteit. Nu is een zeer eenzijdig programma sowieso onwenselijk, maar het is wel een duidelijk signaal, zeker als we kijken naar de samenstelling van de nieuwbouw in de afgelopen jaren (zeer veel eengezinskoopwoningen).
We zien in de plannen van de regiogemeenten met een landelijk karakter een kentering: meestal bestaat het programma voor ca. 30% uit appartementen of nultredenwoningen. Daarmee spelen de regiogemeenten beter dan voorheen in op de behoefte. Het is wel zaak om, ingeval van temporisering van plannen, het aandeel appartementen/nultredenwoningen op peil te houden.

De afgelopen jaren kwam alleen in Den Helder en op Texel een substantieel programma van appartementen (lees: nultredenwoningen) gereed. In andere gemeenten werd vooral meer van hetzelfde gebouwd. De huidige woningbouwplannen laten zien, dat de komende jaren meer nultredenwoningen gerealiseerd worden. Afgaande op enkel de woonwensen zou een groter programma aan nultredenwoningen passend zijn, maar de realiteit leert dat andere afwegingen (ruimtelijk, procedureel, financieel) ook belangrijk zijn.

Daar waar de vraag naar nultredenwoningen niet met nieuwbouw op te lossen is, kan een verhuisnoodzaak vaak voorkomen worden door relatief eenvoudige aanpassingen als het plaatsen van handgrepen bij sanitair, een traplift, het aanpassen van de badkamer en het verwijderen van drempels.

4.4.3. Oog voor de woningbehoefte in de aangrenzende regio's.
De bijzondere projecten in de gemeenten Zijpe, Wieringermeer en Wieringen zorgen voor een groot aanbod van vooral eengezinswoningen in het dure segment. Daarmee beogen de gemeenten huishoudens van buiten de regio aan te trekken. Lukt dit niet, dan komt er extra veel ruimte in de markt voor dure eengezinskoopwoningen, óók in de bestaande voorraad. Dit is een reëel risico.
Om die reden is het zinvol te kijken of de Kop van Noord-Holland kan inspelen op eventuele bouwachterstanden in aangrenzende regio's. De verwachte opleveringen lijken daar net voldoende voor de eigen behoefte, maar zijn bij tegenvallende realisatie mogelijk toch onvoldoende. Dat biedt kansen en dat vraagt om monitoring van de voortgang in de aangrenzende regio's.

4.4.4. Groei- en krimpgemeenten.

Groeigemeenten 2002-2007	***Krimpgemeenten (of groei = nul) 2002-2007***
Niedorp en Wieringen door natuurlijke groei en een positief migratiesaldo.	Wieringermeer en vooral Den Helder, waar natuurlijke groei niet opweegt tegen de uitstroom van inwoners.
Harenkarspel, Anna Paulowna, Zijpe, waar natuurlijke groei een negatief migratiesaldo compenseert.	Texel, met nauwelijks of geen natuurlijke groei én uitstroom van inwoners.
Schagen, waar de bevolking alleen groeit door (veel) instroom vanuit andere gemeenten.	

4.4.5. Veel nieuwbouw trekt niet per definitie mensen aan.
In alle gemeenten, Schagen uitgezonderd, is het nieuwbouwprogramma tussen 2002 en 2008 ongeveer even groot geweest: circa 40 tot 65 woningen per jaar. Desondanks zien we grote verschillen in de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners.

- In gemeenten met veel nieuwbouw maar tegelijk een teruglopende bevolking, moet dit leiden tot ontspanning van de woningmarkt. Nieuwbouw is daar geen instrument gebleken om mensen aan te trekken. Met name in Den Helder kromp het aantal inwoners bijzonder snel, als gevolg van veel uitstroom naar andere gemeenten, terwijl de nieuwbouw ruim voldoende was voor de opvang voor eigen behoefte. Dat geldt ook voor Texel en in mindere mate Anna Paulowna.
- Er zijn echter ook gemeenten waar de migratie sterk samenhangt met het aantal nieuwe woningen: nieuwbouw trekt dan mensen aan. Schagen is de grootste groeier van de regio, met veel nieuwbouw en veel instroom vanuit andere gemeenten. Maar ook Niedorp en Wieringen trokken mensen aan. Harenkarspel, Wieringermeer en Zijpe zagen - als gevolg van pieken in nieuwbouw - in sommige jaren een instroom, in andere uitstroom.

4.4.6. Verhuisgeneigdheid van jongeren, gezinnen en ouderen.
In het algemeen blijken jongeren uit de regio te vertrekken, lijken ouderen alleen te verhuizen naar een andere gemeente als er in de eigen gemeente geen passend woningaanbod is, en blijken gezinnen relatief mobiel: gemeenten waar (incidenteel of structureel) veel eengezinskoopwoningen gebouwd werden, trokken veel gezinnen aan (uit andere gemeenten in of buiten de regio). Met name gemeenten die grenzen aan Noord-Kennemerland hebben een aanzuigende werking op gezinnen uit die regio.

4.4.7. Woningvoorraad.
Indeling in stedelijk gebied, middelgrote dorpen en landelijk gebied is maatgevend.
De woningvoorraad per gebiedscluster verschilt structureel. In Den Helder (al het stedelijk gebied) zijn relatief veel appartementen en veel huurwoningen. In middelgrote dorpen ligt het aandeel eengezinskoopwoningen al een stuk hoger dan in Den Helder, maar - met name in Schagen - is het aandeel corporatiewoningen vaak bovengemiddeld. Het landelijk gebied wordt gedomineerd door eengezinskoopwoningen, waaronder relatief veel vrijstaand. In Anna Paulowna en Wieringen is het aandeel corporatiewoningen opvallend hoog.
De afgelopen jaren zagen we dat bijna alle gemeenten in hun nieuwbouwprogramma een sterke focus hadden op eengezinskoopwoningen. Den Helder wijkt af en bouwde ook appartementen. Opvallend is dat de gemeenten vooral 'meer van hetzelfde' bouwden, als het gaat om type en huur of koop. Daarbij gaan we voorbij aan de kwaliteit van nieuwbouwwoningen, die uiteraard wel een aanvulling is op elke voorraad. Alleen Texel wijkt echt af, waar een heel gevarieerd programma werd uitgevoerd als toevoeging op een woningvoorraad die vooral uit eengezinskoopwoningen bestaat.

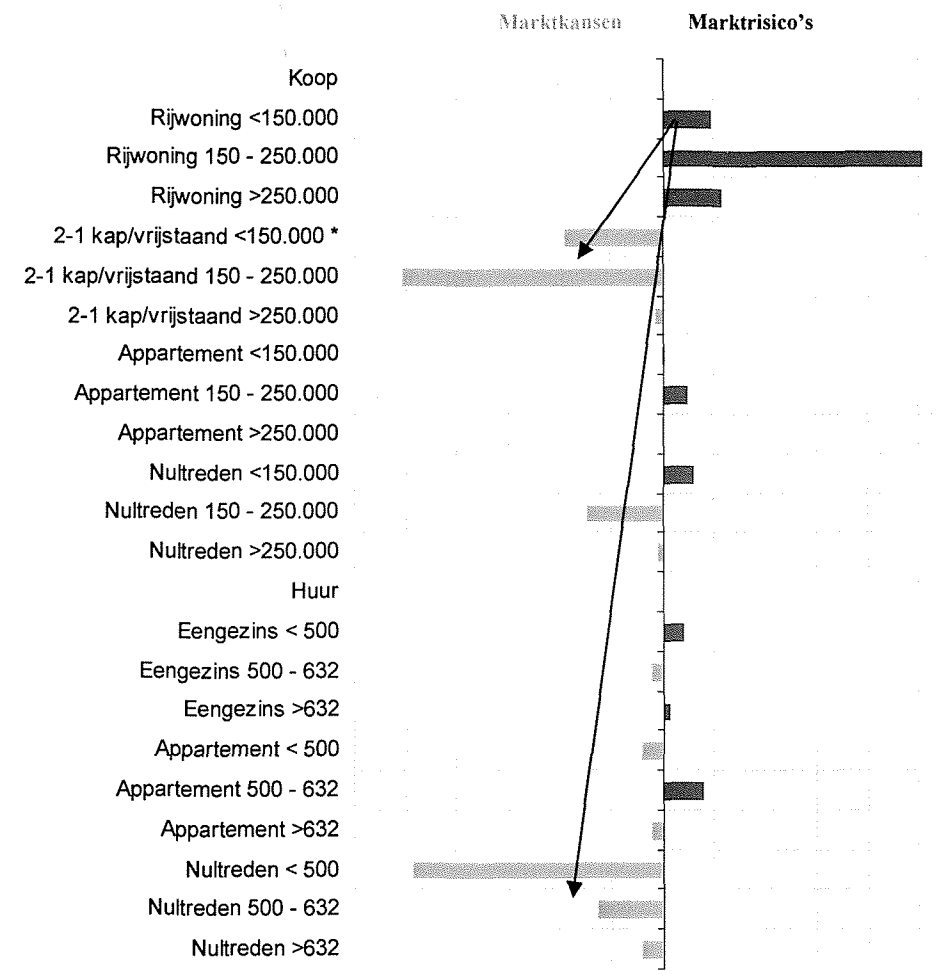
4.4.8. Kernvoorraad woningen.
Op een regionale kernvoorraad van bijna 22.000 woningen is er een doelgroep van bijna 18.000 huishoudens. Derhalve bestaat er een regionaal overschot van ca. 4.000 woningen. In onderstaand overzicht het beeld van de benodigde en beschikbare kernvoorraad woningen voor Den Helder.

Figuur 4.4.8: Regio Kop van Noord-Holland. Ontwikkeling van huishoudens 2008-2018

Onder doelgroep wordt verstaan de categorie huishoudens, die is aangewezen op de sociale woningsector.	Den Helder	
	2008	2018
Doelgroep %	25%	21%
Doelgroep absoluut	6.660	5.900
Doelgroep in de koop	1.745	1.545
Goedkope scheefheid	5.410	5.410
Benodigde kernvoorraad	10.330	9.770
Beschikbare kernvoorraad	10.830	10.830
Ruimte in de kernvoorraad	500 (+4,6%)	1.060 (+9,8%)

In gemeenten met een overschot aan kernvoorraad woningen is herstructurering en verkoop ervan denkbaar.

4.4.9. Balans tussen vraag en aanbod aan woningen voor alle doelgroepen in stedelijk gebied.



Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

4.4.10. Woonwensen per doelgroep:

Per doelgroep zien we de volgende gewenste verschuivingen:

Doorstromers tot 55 jaar:	wensen vanuit eenvoudige woningen (rij-koop, huurappartementen en goedkope koopappartementen) een stap te maken in hun wooncarrière, vooral naar eengezinskoopwoningen (2^1 kap of vrijstaand tot € 250.000) maar ook naar eengezinshuurwoningen.
Doorstromers 55+:	vanuit middeldure rij-koop en eengezinshuurwoningen is er een grote wens om te verhuizen naar een nultredenwoning, vooral huur maar op kleine schaal ook koop.
Gezinnen:	wensen een kwaliteitsstap te maken, vanuit rij-koop en in mindere mate eengezinshuur naar 2^1-kap en vrijstaande koop, liefst tot € 250.000 maar ook boven die prijs.
Starters / finishers:	starters wensen alle typen woningen, mits goedkoop. Door finishers worden vooral huurwoningen vrijgemaakt, maar weinig koopwoningen.
Vestigers / vertrekkers:	vertrekkers laten vooral koopwoningen achter, terwijl recente vestigers zich juist in huurwoningen vestigden.

4.4.11. Voorkeur voor nieuwbouw of een bestaande woning.

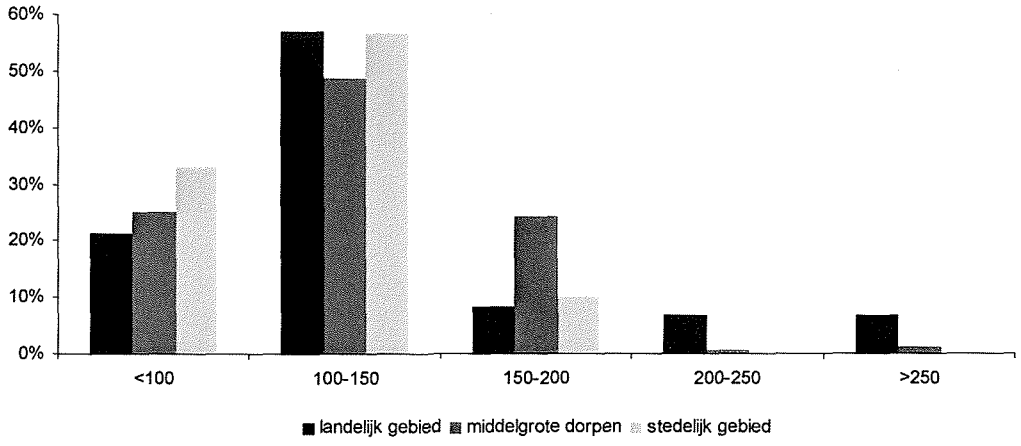
Huishoudenstype	Landelijk gebied	Middelgrote dorpen	Stedelijk gebied	Totale gebied
Nieuwbouw	24%	26%	22%	24%
Bestaande / oudere woning	20%	19%	29%	24%
Geen voorkeur	56%	54%	49%	52%

Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

4.4.12. Kopen van de huidige huurwoning.

Rond de 20% van de huidige huurders wenst de huurwoning tegen marktwaarde te kopen.
Boven koopprijzen van € 150.000 neemt de interesse drastisch af.
De grootste vraag concentreert zich rond de prijsklasse € 100.000 tot € 150.000.
Vooral doorstromers tot 55 jaar willen relatief vaak hun huurwoning kopen, maar ook onder de (grote) groep gezinnen is er animo. De potentiële behoefte voor de hele regio bedraagt zo'n 200 woningen per jaar.

Regio Kop van Noord-Holland. Gewenste koopprijs bij koop van de huurwoning



Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Potentiële kopers van de eigen huurwoning wensen vrijwel allen hooguit € 150.000 te betalen.
De uiteindelijke prijs hangt uiteraard af van de kwaliteit van de woning.

4.4.13. Vraag en aanbod woonzorgvormen.

Figuur 4.4.13: Regio Kop van Noord-Holland. Vraag en aanbod woonzorgvormen, 2008-2018, afgerond op vijftallen

	Nultreden-Woning		*Waarvan Verzorgd wonen*	Kleinschalig (25-40 plaatsen) beschermd (plaatsen)			Grootschalig (meer dan 40 plaatsen) beschermd (plaatsen)		
Restopgave per gemeente	Koop	Huur	*Huur*	Ouderen	Verst / lich. beperking	GGZ	Ouderen	Verst / lich. beperking	GGZ
Anna Paulowna	-120	-170	*Tweederde*	+ 30	-5	-15	-50	-20	-15
Den Helder	-410	-865	*Alle*	-35	-115	-50	-70	-70	-55
Harenkarspel	-160	-115	-	-20	+ 35	-15	-105	+ 70	-15
Niedorp	-100	-100	*Eenvijfde*	-15	-25	-10	-35	-15	-10
Schagen	-260	-110	-	-30	-25	-15	+ 90	-20	-20
Texel	-85	-390	*Alle*	-20	-25	-10	-25	-15	-15
Wieringen	-95	-90	*Alle*	-15	+ 10	-10	+ 30	-10	-10
Wieringermeer	-155	-120	*Tweederde*	-15	-15	-10	-25	-15	-10
Zijpe	-135	-105	*Tweederde*	-15	-15	-10	-25	-15	-10
Restopgave '08-'18 (- = tekort, + = opvangmogelijkheid regionaal)	- 1.420	- 2.075	*-1.015***	-135	-170	-145	-220	-110	-160

Totalen kunnen afwijken van andere totalen als gevolg van afronding.

Bron: Aedes-Actiz 2004, bewerking Companen 2004-2008, Kiesbeter.nl, regiogemeenten, CBS.

Toelichting bij de bovenstaande tabel:
Met name in Den Helder is de behoefte aan nultredenwoningen groot. Relatief gezien is de vraag naar nultreden*huur*woningen op Texel bijzonder groot, zoals bleek uit het onderzoek uit 2007. In Schagen is de behoefte aan nultreden*koop*woningen relatief groot.

Verzorgd wonen bestaat uit nultreden(huur)woningen, aangevuld met 24-uurs beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid. Hier ligt duidelijk een opgave, die op meerdere manieren kan worden ingevuld:

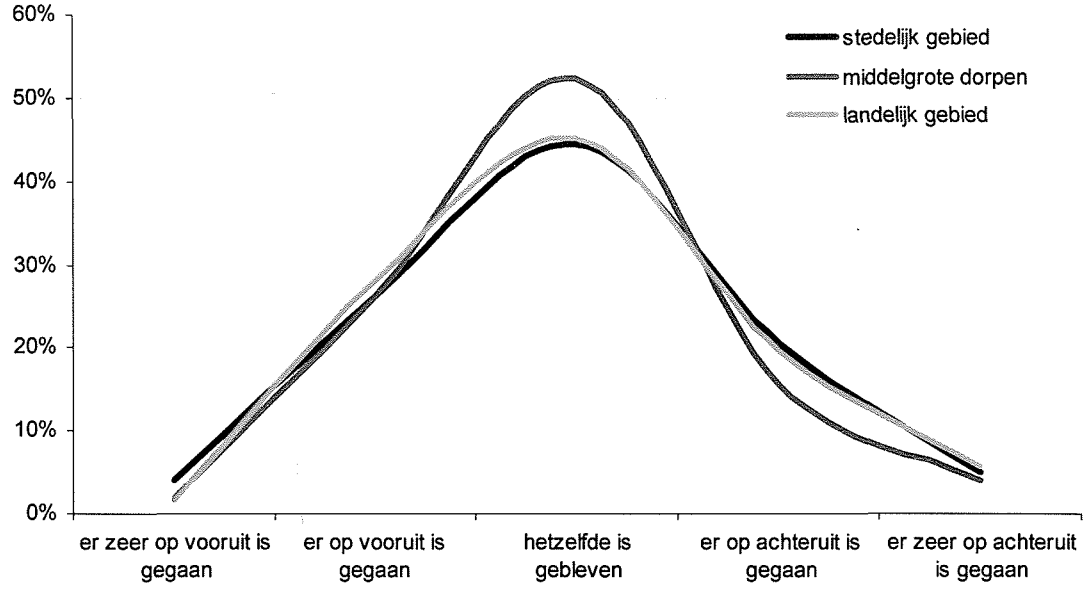
1. Het bouwen van nieuwe nultredenwoningen in een woonzorgzone of woonservicegebied.
2. Het opwaarderen van de omgeving en dienstverlening tot woonzorgzone of woonservicegebied, zodat bestaande nultredenwoningen daar binnen vallen.

Wat betreft kleinschalig en grootschalig beschermd wonen, gaat het scenario uit van hervorming van de capaciteit beschermd wonen, van grootschalig naar meer kleinschalig. De spiegel van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag is dat beschermd wonen het exclusieve domein wordt van mensen met een intensieve zorgvraag. Bestaande grootschalige verzorgingshuizen krijgen dan de functie van verpleeghuis.
In de regio vinden we enkele complexen grootschalig beschermd wonen (verpleging of verzorging). Samen zijn zij goed voor ca. 950 plaatsen, terwijl de normatief berekende behoefte in 2018 bijna het dubbele bedraagt. Dit betekent in de praktijk dat mensen óf langer thuis wonen dan in andere regio's, óf dat zij elders opvang vinden. Met name in Den Helder, Harenkarspel en Niedorp zien we een opgave. Het aanbod kleinschalig beschermd wonen is heel beperkt, maar de vraag daarnaar is dat ook.

4.4.14. De kwaliteit van de woonomgeving.

Zowel in het stedelijk gebied, de middelgrote dorpen, als in het landelijk gebied vinden de meeste respondenten van het regionaal woningmarktonderzoek dat de kwaliteit van hun woonomgeving de afgelopen jaren gelijk gebleven is.

Figuur 4.4.14: Regio Kop van Noord-Holland. Ontwikkeling van de kwaliteit van de woonomgeving in de afgelopen jaren, naar gebiedscluster. Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.



4.4.15. Werkgelegenheid Kop van Noord-Holland.

Er is sprake van een scheve woon/werkbalans. Dit is reden om de komende jaren volop in te zetten op de economische ontwikkeling. Centraal in deze doelstelling staat versterking van het ondernemerschap, het innovatievermogen en de concurrentiekracht van het regionale bedrijfsleven. Verwacht wordt, dat de beroepsbevolking niet alleen in de Kop van Noord-Holland, maar ook in de regio's Alkmaar en West-Friesland in de periode tot 2020 zal afnemen, tezamen met 17.000 personen. Dit ondanks een nog steeds licht positief migratiesaldo. Oorzaken zijn de vergrijzing en het dalende geboortecijfer. Groei van de werkgelegenheid is echter wel noodzakelijk om de woon/werkbalans meer in evenwicht te brengen. In de drie voornoemde regio's tezamen, zijnde de regio Noord-Holland Noord, wordt gestreefd naar een netto-groei van 10.000 arbeidsplaatsen, zodat het totale aantal arbeidplaatsen in 2020 komt op 210.000. Dit is een forse opgave, maar gezien de ervaringen van de afgelopen tien jaar wel reëel. In de periode 1996-2006 steeg het aantal arbeidsplaatsen in Noord-Holland Noord namelijk met 24.000, terwijl de bevolking 20-64 jaar met 15.000 personen groeide. Kansen voor verdere banengroei zijn er ook zeker. Het bedrijfsleven in Noord-Holland Noord profileert zich met de onderscheidende thema's als water, energie, toerisme, vrijetijdsindustrie en agribusiness en ziet veel kansen in de dienstverlening. De nabijheid tot de Metropoolregio Amsterdam biedt in combinatie met de eigen landschappelijke en stedelijke kwaliteiten eveneens allerlei kansen om economische ontwikkeling te stimuleren, mits bestaande mobiliteitsknelpunten voortvarend worden aangepakt.

Belangrijker nog dan een puur kwantitatieve toename van het aantal arbeidsplaatsen is het realiseren van een robuuste economische structuur en het versterken van de concurrentiekracht van het bedrijfsleven. Om de woon/werkbalans te verbeteren zet Noord-Holland Noord in op de realisatie van arbeidsplaatsen die ook op langere termijn perspectief bieden op een voorspoedige economische ontwikkeling. Dat biedt de meeste kans op blijvend succes. Daarbij is het oog nadrukkelijk gericht op innovatieve bedrijven, die passen bij de gewenste duurzame ontwikkeling van de regio. Kansen liggen met name in de duurzame kenniseconomie; de aanwezigheid van kennisinstellingen als MCA, ECN, TNO, Imares, NIOZ en INHolland bieden daartoe nu een goede basis om verder uit te bouwen.

Met het oog op het scheppen van meer werkgelegenheid en het zuinig omgaan met ruimte vormt de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen een belangrijke opgave. In totaal gaat het in de periode tussen 2010 en 2020 om ca. 700 ha bedrijventerrein. Herstructurering biedt echter beperkte mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik. Daarom blijft voorlopig ook de ontwikkeling van nieuwe kantoor- en bedrijventerreinen nodig. Deze worden zo veel mogelijk geconcentreerd aangelegd, in aansluiting op bestaande locaties. Zo ontstaan werklocaties met voldoende kritische massa om gemeenschappelijke voorzieningen te genereren, zoals: parkmanagement, beveiliging, kinderopvang etc., terwijl de aanleg van onnodige infrastructuur en verrommeling van het landschap wordt voorkomen.

Een andere, bij de kenniseconomie belangrijker wordende, factor is het vergroten van het aanbod aan kwalitatief hoogwaardig onderwijs. Met de aanwezigheid van INHolland en het initiëren van universitaire opleidingen, bijvoorbeeld door MCA en binnen het M3-cluster (M3 staat voor Marien, Maritiem en Milieutechnisch kennischuster. In M3 werkt het ontwikkelingsbedrijf NHN samen met een aantal kennisinstellingen aan impulsen op het gebied van onderwijs, onderzoek en ondernemerschap), heeft de regio belangrijke troeven in handen die verder kunnen worden uitgebouwd. Deze kennisinfrastructuur wordt versterkt door samenwerking binnen het onderwijs en door in te spelen op de wensen van het bedrijfsleven en organisaties. Zo kunnen afgestudeerden een hoogwaardige baan in de eigen regio vinden en kan het bedrijfsleven met de nieuwste kennis blijven innoveren. In aansluiting op de aanwezige kennisclusters is het dan ook zaak dat onderwijsinstellingen specialistische opleidingen decentraal in de regio gaan verzorgen.

Met het oog op de economische ontwikkeling blijft het verder belangrijk om nóg aantrekkelijker te worden voor toeristen, winkelend publiek, cultuur- en sportliefhebbers en andere bezoekers: ook zij zorgen voor extra banen. De voorgestane duurzame groei, gecombineerd met het versterken van de bijzondere stedelijke en landschappelijke kwaliteiten, vormt hiervoor een belangrijke basis.

4.4.16. Wonen en werken.

De aspecten wonen en werken zijn nauw met elkaar verbonden. Regelmatig doet de vraag zich voor, welke van deze twee aspecten voor de ander gaat. Hoewel de meningen daarover nog steeds flink uiteenlopen, is er een toenemende meerderheid voor werken. Dus wonen volgt werken. Met als voorbeeld Amerika in vroegere tijden. Daar waar men goud vond, verrezen dorpen en steden. En omgekeerd: verdween het werk, dan kwamen veel huizen leeg te staan.
In dit verband is het voor het woonbeleid in deze gemeente van groot belang, dat de woon/werkbalans in evenwicht is. Vanwege het streven naar meer werkgelegenheid in deze regio is het zaak dat het woningbouwbeleid daarmee in de pas loopt.

5. Ambities

Zonder twijfel is Den Helder de regionale hoofdkern in de Kop van Noord-Holland. Andere kernen binnen deze regio zijn echter evenzeer gegroeid. En aan de grens van de regio trekt het alsmaar doorgroeiende Alkmaar. Bewoners en winkelend publiek zijn mobiel en maken eigen keuzen.
Wat kan en moet Den Helder met de bijzondere kwaliteit, dat het de enige stad in Nederland is die op een landtong is gelegen met een haven en aan drie kanten zee?! Hoe maak je van een ogenschijnlijk zwak punt (relatief afgelegen) een uitzonderlijk sterk punt (stad aan het water in een rustieke natuurlijke omgeving met de mogelijkheid om daarmee onderscheidende en kwalitatieve woonmilieus te kunnen ontwikkelen en hiermee ook nog eens inspelen op toerisme)? Wat kan hieraan in het bijzonder vanuit het beleidsveld Wonen worden bijgedragen? Als iedere sterk gegroeide stad kent ook Den Helder een weliswaar al een redelijke diversiteit aan kwaliteit (woningen, woonmilieus), maar er worden toch ook nog steeds kwaliteiten gemist. In hoeverre kan Den Helder invulling geven aan écht stedelijk wonen?

De gemeente Den Helder heeft zich daartoe de volgende ambities gesteld:

5.1. In positieve zin omgaan met krimp, in de zin van 'krimp biedt ook kansen'.

5.2. Het verbeteren van de lokale woon-/werkbalans door:
   a. het scheppen van meer werkgelegenheid door het versterken van de economische structuur;
   b. het realiseren van arbeidsplaatsen die ook op langere termijn perspectief bieden op een voorspoedige economische ontwikkeling. Dat biedt de meeste kans op blijvend succes. Kansen voor Den Helder liggen met name in de duurzame kenniseconomie;
   c. het tegengaan van de thans gaande zijnde ontgroening. Jongeren in de leeftijdsgroep 18-24 jaar zijn in de regel mobiel: op zoek naar een eerste baan en naar vervolgopleidingen. Juist omdat Den Helder op dat laatste punt een mager aanbod heeft, is een vertrek van mensen in deze leeftijdsgroep in de huidige situatie onontkoombaar. Onze inspanning is daarom gericht op behoud en verbetering van ten minste het middelbare beroepsonderwijs en de vestiging van een hbo-kenniscentrum en ervoor te zorgen dat de leeftijdsgroep 25-34 jaar Den Helder ziet als een goede vestigingsplaats. Daarnaast is ons streven gericht op het creëren van voldoende passende woonruimte voor jongeren die niet uit deze gemeente vertrekken;
   d. het toevoegen van ontbrekende hoogwaardige kwaliteit en het creëren van meer differentiatie in het woningaanbod, waarbij zo nodig ook woningen worden gesloopt, gekoppeld aan een flexibel en marktgestuurd bouwprogramma, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. De toevoegingen zijn deels gericht op hogere marktsegmenten, waardoor het vestigingsklimaat voor hogere inkomensgroepen verbetert en de doorstroming wordt bevorderd. Voor een ander deel zijn de toevoegingen gericht op specifieke marktsegmenten als wonen en zorg en bijzondere doelgroepen.

5.3. Het stimuleren van de verkoop van sociale huurwoningen, maar in alle wijken voldoende aanbod behouden van betaalbare huurwoningen.

5.4. De bereikbare kernvoorraad huurwoningen gemeentebreed handhaven op 4500 woningen.

5.5. Het tegengaan van onrechtmatige bewoning.

5.6. Leegstaande woningen boven winkels in het Stadshart bewoonbaar te maken.

5.7. In regionaal verband streven naar één regionaal en klantgericht woonruimteverdelingsysteem. De gemeente Den Helder heeft in de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland de wens om te komen tot een eenduidig regionaal woonruimteverdelingsysteem ondersteund en zal ervoor zorg dragen, dat de woningcorporaties uit Den Helder daarbij actief betrokken worden.

5.8. Het met prioriteit verbeteren van de fysieke kwaliteit van de stedelijke vernieuwingsgebieden Stadshart en Nieuw Den Helder.

5.9. Het opknappen van monumenten en beeldbepalende panden stimuleren.

5.10. Het versterken van de sociale kwaliteit in alle wijken van Den Helder en het bevorderen van de leefbaarheid door:
   a. het - in samenspraak met burgers en betrokkenen - bevorderen van een schone, hele en veilige woonomgeving, waaronder de openbare ruimte en particuliere woningverbetering;
   b. het - in samenspraak met burgers en maatschappelijke organisaties - versterken van de formele en informele sociale infrastructuur.

   Wijkgericht werken is hierbij een belangrijke voorwaarde.

5.11. De ondersteuning van zwakkeren, het opheffen en voorkomen van achterstanden én het benutten en versterken van potenties en ambities van burgers van Den Helder.

5.12. In het kader van Wonen-Zorg-Welzijn:
   a. Het realiseren van het benodigde aantal woningen Wonen en Zorg.

b. Gebiedsgerichte ontwikkeling en beheer van woningen, voorzieningen en diensten, al dan niet in woonservicegebieden.
c. In de bestaande woningvoorraad - waar mogelijk - collectieve (liften) en individuele (WVG) voorzieningen aanbrengen om de woningen geschikt te maken voor onderscheiden doelgroepen.
d. Het verder ontwikkelen van woonservicegebieden in het Stadshart, Nieuw Den Helder, De Schooten en Julianadorp.
e. Het aanpassen van de woonomgeving in woonservicegebieden.
f. De organisatie, huisvesting en begeleiding van maatschappelijke opvang.
g. Het creëren van containerwoningen voor de daarvoor in aanmerking komende doelgroep.
h. Integrale aanpak van maatschappelijke opvang, schuldhulpverlening en de preventie in het kader van het Stedelijk Kompas.

5.13. Het afstoten in eigendom en beheer van de woonwagencentra aan de G.P. Blankmanstraat en de Korvetstraat aan bij voorkeur de zittende huurders, of aan een woningcorporatie.

5.14. Duurzaam bouwen.
a. Het beleid en instrumentarium voor duurzaam bouwen worden vernieuwd door te kiezen voor een uniforme, prestatiegerichte werkwijze van duurzaam bouwen op gebouwniveau met de introductie van de methode GPR-Gebouw. GPR-Gebouw omvat de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Bij nieuwbouw vindt altijd energieonderzoek plaats en wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van laag temperatuur-afgiftesystemen (met warmtepompen), oriëntatie op de zon, eco-daken (met natuurlijke begroeiing) en ruimte voor zonneboilers en zonnepanelen. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een minimale score van GPR 8;
b. Den Helder kiest bij duurzaam bouwen op gebiedsniveau voor een integrale en prestatiegerichte werkwijze. Bij elk bouwproject op gebiedsniveau wordt hiervoor een voor dit doel geëigend procesinstrument ingezet, gericht op het bereiken van (milieu)maximilisatie.
De duurzaamheidsprestatie wordt in een paragraaf van het bestemmingsplan opgenomen.
c. Den Helder maakt de komende jaren werk van energiebesparing in de bestaande bouw.

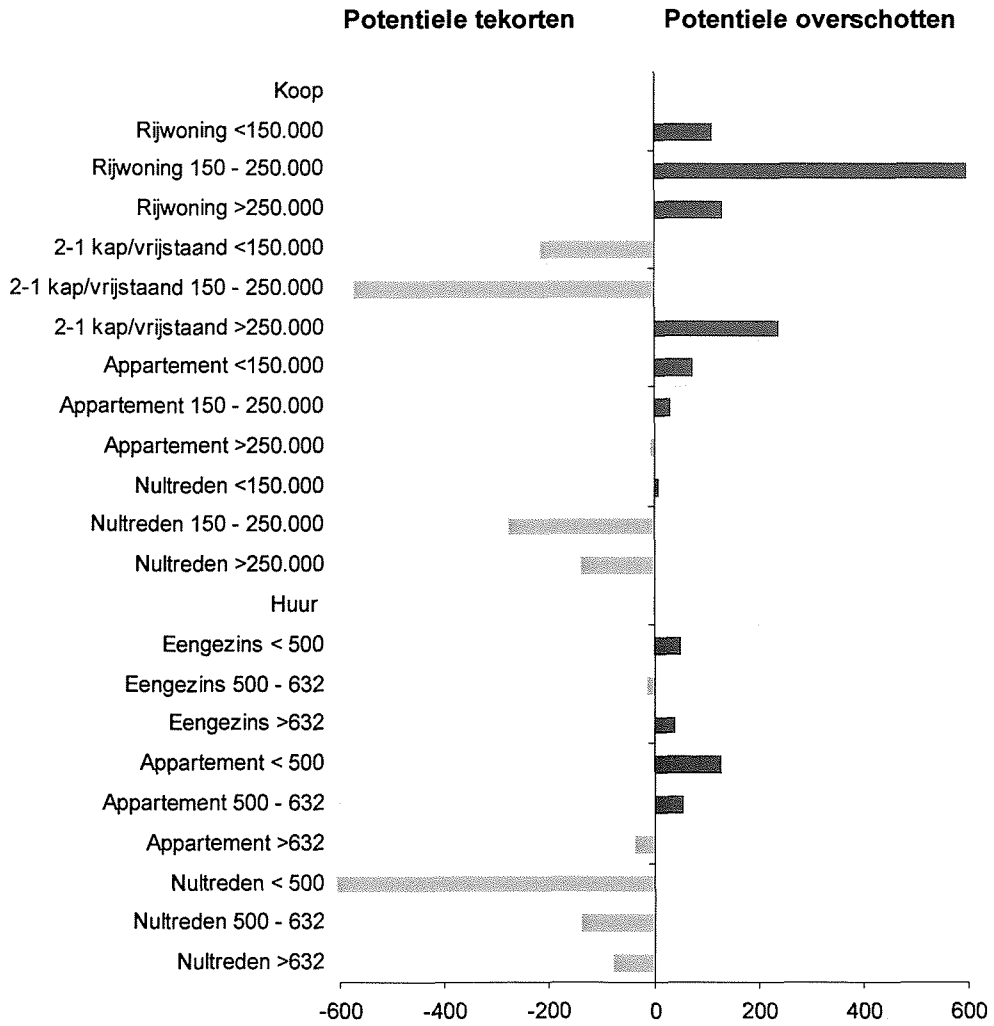
6. De opgave voor Den Helder: kader voor het woonbeleid

De resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het Woningmarktonderzoek Den Helder van 9 januari 2009 verschillen zodanig met het beleidskader van de Nota Wonen Den Helder 2003, dat gesproken kan worden van een totaal nieuwe uitgangssituatie om woonbeleid op te maken. De in het onderzoeksrapport van 9 januari 2009 vastgestelde woningbehoefte staat op onderdelen zelfs haaks op de in de Nota Wonen Den Helder 2003 vastgestelde woningbehoefte. Nog niet eerder is een zo grootschalig woningmarktonderzoek in de regio Kop van Noord-Holland en in Den Helder gedaan. De resultaten ervan worden daarom als leidend beschouwd ten opzichte van het beleidskader van de Nota Wonen Den Helder 2003. Enerzijds blijkt de woningbouwambitie van 2003 in zijn algemeenheid zowel voor Den Helder als de regio Kop van Noord-Holland aanmerkelijk te hoog te zijn, anderzijds wordt een groot tekort aan nultredenwoningen aangetoond.
In dit hoofdstuk zijn de ambities van de gemeente Den Helder met de resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het Woningmarktonderzoek Den Helder van 9 januari 2009 verweven tot de opgave van Den Helder: het nieuwe kader voor het woonbeleid in deze gemeente. Om te voorkomen dat dit kader telkens moet worden herzien als gevolg van gewijzigde bouwplannen, zijn de woningbouwplannen niet opgenomen in de nota Wonen. Om de raad goed te informeren vindt periodieke informatieverstrekking plaats, onder andere door een presentatie aan de raadscommissie voor Stadsontwikkeling en –beheer.

6.1. De woningbehoefte: vraag en aanbod

In het onderstaande beeld wordt de balans weergegeven tussen de vraag naar en het aanbod van de genoemde woningtypen:

Figuur 6.1.: Gemeente Den Helder. Balans tussen vraag en aanbod aan woningen, 2008-2018



Bron: Woningmarktonderzoek Companen, 2008.

Per doelgroep zien we de volgende gewenste verschuivingen

- Doorstromers tot 55 jaar: wensen vanuit eenvoudige woningen (rij-)koop, huurappartementen en goedkope koopappartementen) een stap te maken in hun wooncarrière, vooral naar eengezins-koopwoningen (2^1 kap of vrijstaand tot € 250.000), maar ook naar eengezinshuurwoningen.
- Doorstromers 55+: vanuit middeldure (rij-)koop en eengezinshuurwoningen is er een grote wens om te verhuizen naar een nultredenwoning, vooral huur, maar op kleine schaal ook koop.
- Gezinnen: wensen een kwaliteitsstap te maken, vanuit rijkoop en in mindere mate eengezinshuur naar 2^1-kap en vrijstaande koop, liefst tot € 250.000, maar ook boven die prijs.
- Starters / finishers: starters wensen alle typen woningen, mits goedkoop. Door finishers worden vooral huurwoningen vrijgemaakt, maar weinig koopwoningen.
- Vestigers / vertrekkers: vertrekkers laten vooral koopwoningen achter, terwijl recente vestigers zich juist in huurwoningen vestigden.

Er is onder senioren grote vraag naar nultredenhuurwoningen. Zij willen vaak een middeldure (rij-)-koopwoning achterlaten. Maar zij zullen alleen verhuizen als zij hun huidige (rij-)koopwoning kunnen verkopen. Die rijkoopwoningen vallen weliswaar in het prijssegment waarin veel vraag is door jongere huishoudens, waaronder veel gezinnen, maar die wensen een hogere kwaliteit.
Vooral voor gezinnen is de vrijkomende voorraad nauwelijks een alternatief; zij wonen zelf vaak al in een (middeldure) rijkoopwoning. De potentieel vrijkomende rijkoopwoningen zijn zeker een kans voor jonge doorstromers uit appartementen en mogelijk ook voor starters op de woningmarkt, hoewel voor hen het prijsniveau mogelijk net te hoog is.
Het ligt voor de hand om in een bouwprogramma een substantieel aandeel nultreden(huur)woningen op te nemen voor senioren, hoewel ook aanpassing van de bestaande voorraad onontkoombaar is. Als het haalbaar is om voor een redelijke prijs 2^1-kapwoningen te bouwen, is ook het maken van wooncarrière door jonge doorstromers gewaarborgd. Met financiële constructies is mogelijk ook de vervolgens vrijkomende voorraad rijkoopwoningen financieel bereikbaar te maken voor jonge doorstromers en starters.
Er is een grote vraag naar appartementen, mits deze in nultredenkwaliteit zijn uitgevoerd, vooral in het huursegment, maar ook in de middeldure en zelfs dure koop. Afgaande op de vraag-aanbodbalans lijkt er ruimte voor ca. 40 koopappartementen per jaar. De markt voor dure koopappartementen is evenwel een zeer kritische markt is; de kwaliteit moet bijzonder en onberispelijk zijn met nadruk op de ligging en de buitenruimte bij de woning zelf.

6.2. Ruimtelijke spreiding en temporisering van de woningbouwopgave

Met verwijzing naar de in het vorige onderdeel van deze nota aangegeven woningbehoefte en -opgave zullen wij er nauwlettend op toezien, dat op elke daarvoor in aanmerking komende locatie naar behoefte wordt gebouwd. Wij zullen per locatie onderzoeken, of het wenselijk of mogelijk zelfs noodzakelijk is om daar de temporisering van de woningbouwopgave door te voeren. Bij het maken van nieuwe keuzes met betrekking tot de gewenste temporisering van de woningbouwopgave ten opzichte van die in de Nota Wonen Den Helder 2003 geschetst, zijn de doelstellingen uit de Strategische Visie Den Helder 2020 leidend. Verder zullen wij in elke wijk bij het realiseren van de woningbouwopgave met nadruk inspelen op de grote vraag naar nultredenwoningen.

6.3. Doelgroepenbeleid (starters, ouderen, bijzondere doelgroepen)

6.3.1. Starters.

Zoals in onderdeel 6.1. gesteld wensen starters alle typen woningen, mits goedkoop.
Doordat sprake is van een behoorlijke goedkope scheefheid worden veel voor starters geschikte woningen bewoond door inkomenscategorieën die in duurdere woningen zouden behoren te wonen.
De reden dat hiervan sprake is, kan tweeërlei zijn:

- Men woont er dermate tevreden, dat men ongeacht de mogelijkheid om naar een duurdere woning te verhuizen in de huidige woning wenst te blijven wonen.
- Men wil wel naar een duurdere woning verhuizen, doch de gewenste woning is niet in deze gemeente voorradig.

De vraag-aanbodbalans geeft in ieder geval aan, aan welk type woning er in deze gemeente een potentieel tekort bestaat.
Door middel van een VROM-starterslening komen wij starters tegemoet in het betreden van de Helderse woningmarkt.

6.3.2. Ouderen.

De bevolking van Nederland veroudert, ook in Den Helder. Dat stelt andere eisen aan bestaande en nieuwe woningen, aan een goede afstemming tussen wonen voor ouderen en voorzieningen als winkels en openbaar vervoer en bovenal de afstemming tussen de beleidsvelden Wonen, Zorg en Welzijn. De grote vraag naar nultredenhuurwoningen onder deze categorie verdient sowieso prioriteit wat het bouwen ervan betreft. Wat dit woningtype betreft, wordt de lijn in de woningbehoefte in de Nota Wonen Den Helder 2003 alleen nog maar versterkt: een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen.

6.3.3. Bijzondere doelgroepen.

Figuur 6.3.3.: Gemeente Den Helder. Vraag en aanbod woonzorgvormen, 2008-2018, afgerond op vijftallen

	Nultreden-woning		*Waarvan Verzorgd wonen*	Kleinschalig (25-40 plaatsen) beschermd (plaatsen)			Grootschalig (meer dan 40 plaatsen) beschermd (plaatsen)		
	Koop	Huur	*Huur*	Ouderen	Verst / lich. beperking	GGZ	Ouderen	Verst / lich. beperking	GGZ
Vraag 2018	*	*	*820*	75	115	50	410	70	55
Aanbod 2008	*	*	*315*	40	0	0	340	0	0
Voorraad + plannen	*	*	*315*	40	0	0	340	0	0
Restopgave '08-'18 (- = tekort)	- 410	-865	*-505*	-35	-115	-50	-70	-70	-55

* O.b.v. woonwensenenquête

Totalen kunnen afwijken van andere totalen als gevolg van afronding.

Bron: Aedes-Actiz 2004, bewerking Companen 2004-2008, Kiesbeter.nl, Gemeente Den Helder, CBS.

In het Stedelijk Kompas worden de volgende knelpunten met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen benoemd:

- Kleinschalige langdurige woonvormen voor mensen met psychiatrische problematiek, chronische verslaving of multiproblematiek (24 plaatsen).
- Kleine wooneenheden voor 2-3 personen met multiproblematiek.
- Crisisopvang voor gezinnen: 1-2 eenheden.
- Containerwoningen: voorlopig 6 plaatsen.

De noodopvang voor gezinnen zal in 2009 door de gemeente worden gerealiseerd. De hoop is in 2009 eveneens een beslissende stap in de richting van de te realiseren containerwoningen te zetten. Het laatstekansbeleid van de woningcorporaties betreft een beperkte doelgroep; containerwoningen zonodig aangevuld met andere woonvormen in het soutterain van de woningmarkt zullen moeten voorkomen dat de moeilijke doelgroep van mensen met meervoudige problematiek steeds weer op straat terecht komen en voor de nodige overlast zorgen.
Ook voor ex-gedetineerden moet in het kader van een goede nazorg en voorkoming van recidive zo snel mogelijk passende huisvesting beschikbaar zijn.
De gemeente hoopt in overleg met Parlan en het Leger des Heils vormen van crisisisopvang voor jongeren en jongeren met complexe problematiek te realiseren.
In overleg met maatschappelijke organisaties en het Zorgkantoor zal getracht worden de mogelijkheden voor m.n. kleinschalige duurzame opvang voor mensen met multiproblematiek in de komende jaren te verruimen.
Wanneer het daadwerkelijk tot de realisatie van bijzondere woonvormen komt dient hierbij het enkele jaren geleden vastgestelde "Communicatieprotocol bij buurt-/wijkprojecten" in acht te worden genomen.

6.4. Nultredenwoningen en verzorgd wonen

Uit de vraag-aanbodbalans blijkt een grote vraag naar nultredenwoningen, huur en koop. Op een behoefte aan bijna 900 nultredenhuurwoningen is er bovendien ruim de helft in combinatie met zorg op afroep ('verzorgd wonen'). Verzorgd wonen bestaat uit nultreden(huur)woningen, aangevuld met 24-uurs beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid, vaak geleverd vanuit een woonzorgzone. De opgave is niet alleen met nieuwbouw op te lossen. Strategieën zijn:

- Nieuwbouw van nultredenwoningen, al dan niet in een woonzorgzone.
- Aanpassing van huurwoningen tot nultredenwoningen, indien mogelijk vooral in woonzorgzones om zo in de vraag naar verzorgd wonen te voldoen.
- Opwaarderen van gebieden tot woonzorgzones, waarbij in bestaande woningen zorg op afroep geleverd kan worden (mogelijk in combinatie met woningaanpassing).

6.5. Beschermd wonen

Het scenario gaat uit van hervorming van de capaciteit beschermd wonen, van grootschalig naar meer kleinschalig. De spiegel van het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag is dat beschermd wonen het exclusieve domein wordt van mensen met een intensieve zorgvraag. Bestaande grootschalige verzorgingshuizen krijgen dan de functie van verpleeghuis.
Het aanbod van de grootschalige verpleeg- en verzorgingshuizen in Den Helder is iets minder groot dan uit de normatieve berekening als behoefte naar voren komt. Dit betekent in de praktijk dat in deze gemeente mensen óf langer thuis wonen dan in andere regio's, of dat zij elders opvang vinden.
Het aanbod kleinschalig beschermd wonen voldoet qua aantallen niet aan de normatieve vraag. De gemeente Harenkarspel speelt een belangrijke regionale rol in de opvang van mensen met een verstandelijke en / of lichamelijke beperking. De opvang van deze doelgroep gebeurt wel vaker regionaal. De groeiende vraag naar kleinschalig wonen voor ouderen is echter een meer lokale aangelegenheid. Daarin ligt er in Den Helder een opgave.

6.6. Woningverbetering

6.6.1. Aanpak verpaupering (fysiek en sociaal)

Het oudere deel van de Helderse woningvoorraad baart in toenemende mate zorgen. Er is op op een aantal plaatsen sprake van een behoorlijke verpaupering. Bij schijnbaar nog aardig "ogende" voorkanten blijkt daarachter een verkrotte situatie. Ook is er op plaatsen sprake van ontsierende panden door achterstallig onderhoud die een negatieve uitstraling hebben op de directe omgeving. Wanneer dit tij niet wordt gekeerd, komt met de beoogde nieuwbouw in met name het Stadshart niet de gewenste impuls van kwalitatieve woningen in een aantrekkelijke woonomgeving.

Een verpauperde uitstraling hebben vooral de Van Galenbuurt, grote delen van de Oostslootbuurt en het deel tussen de Californiestraat en de Westgracht, het oostelijk deel van de Sluisdijkbuurt, de Grachtengordel, de Visbuurt, maar ook bijvoorbeeld het deel van Tuindorp direct ten westen van de Brakkeveldweg. Het gaat hierbij om particuliere eigendommen, meestal door de eigenaar bewoond, maar ook verhuurd. Een gedegen inventarisatie gekoppeld aan een onderzoek naar de redenen van de verpaupering is gewenst om specifieke oplossingsrichtingen te kunnen ontwikkelen die ingezet kunnen worden tegen de verpaupering.

Foto boven: Een voorbeeld van verpaupering aan de Loodsgracht.

Een verpauperd individueel pand zoals op de bovenstaande foto heeft in de regel ook z'n negatieve weerslag op de aangrenzende panden (waardedaling, minder belangstelling van woningzoekenden).

De in 2010 te houden inventarisatie met een daaraan gekoppeld onderzoek wordt in eerste instantie beperkt tot het centrum binnen de linie gelet op de problematiek van verpaupering in dit deel. De vertaling van het onderzoek naar specifieke oplossingsrichtingen vinden bij voorkeur plaats in samenwerking met de huiseigenaren, de woningcorporaties in Den Helder, Zeestad CV/BV en met een actieve betrokkenheid van de bewoners.

Foto boven: Een voorbeeld van verpaupering aan de Keizersgracht.

Tegen ernstige verpaupering van sommige woningen, welke daadwerkelijk overlast geven richting de buurt (gras een meter hoog, of zware verkrotting), zullen instrumenten vanuit de Woningwet, het welstandsregime of de Bouwverordening worden aangewend om als gemeente hiertegen handhavend op te treden. Het verdient hierbij aantekening, dat de plaatselijke woningcorporaties alles in het werk stellen om hun woningbestand in een goede staat te houden en zij in dit verband al een actief beleid voeren.

6.6.2. Particuliere woningverbetering.

We hebben het hier over de aanpak voor het verbeteren van de fysieke kwaliteit. Daarbij kunnen we onderscheid maken tussen:

- het verbeteren van panden, waarvan de eigenaar bereid maar fysiek of financieel niet in staat is hier uitvoering aan te (laten) geven;
- het verbeteren van panden, waarvan de eigenaar niet bereid wordt gevonden hier op enigerlei wijze uitvoering aan te geven.

Dit item is bepaald niet nieuw, zoals in de onderstaande terugblik en lopende regelingen wordt aangegeven. De resultaten die hierbij tot nu toe zijn behaald en de aanbevelingen uit de evaluaties van deze regelingen, worden meegenomen bij de formulering van oplossingsrichtingen tegen de verpaupering.

6.6.2.a. Een terugblik.

Tot 1 januari 2005 kende de gemeente Den Helder een subsidieregeling particuliere woningverbetering. Op basis van deze regeling werd een subsidie van 50% van de kosten van cascoherstel verstrekt met een maximum subsidiebedrag van € 18.151,- belastingvrij.
De subsidieregeling gold voor particuliere eigenaren in aangewezen gebieden (Van Galenbuurt, Visbuurt, Oostslootbuurt).
De subsidieregeling is vooral passief ingezet, gericht op individuele bewoners. Als gevolg daarvan is de subsidieregeling vooral gebruikt voor cascoherstel en heeft zelden een positief effect gehad op het straatbeeld en de stedenbouwkundige kwaliteit. Alleen in de Janzenstraat is er sprake geweest van een collectieve aanpak, waarbij de gemeente extra heeft geïnvesteerd in de openbare ruimte.

Er heeft geen evaluatie van de regeling particuliere woningverbetering plaatsgevonden. Wel is er een (externe) evaluatienotitie van de collectieve aanpak van de van Galenbuurt (30 april 2005). Daarin staan de volgende aanbevelingen:
- Er is nog veel werk te doen.
- Er wordt gewezen op de noodzaak van persoonlijke begeleiding van de bewoners.
- De aanpak erg gericht op cascoherstel, er wordt voorgesteld om een aparte regeling voor "cosmetisch herstel van de voorgevel" te maken.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de organisatie (projectteam per wijk met mandaat en budget).

6.6.2.b. Helders restauratiefonds.
Is inmiddels in werking en is gericht op het stimuleren van onderhoud van historische gebouwen

6.6.2.c. Initiatief Oostslootbuurt.
De bewoners van de Oostslootbuurt hebben ontwikkelingsmaatschappij Zeestad CV/BV laten weten graag een bijdrage te willen leveren aan de upgrading van het Stadshart door hun eigen panden op te knappen en hebben de gemeente om ondersteuning in de vorm van een subsidieregeling particuliere woningverbetering verzocht.

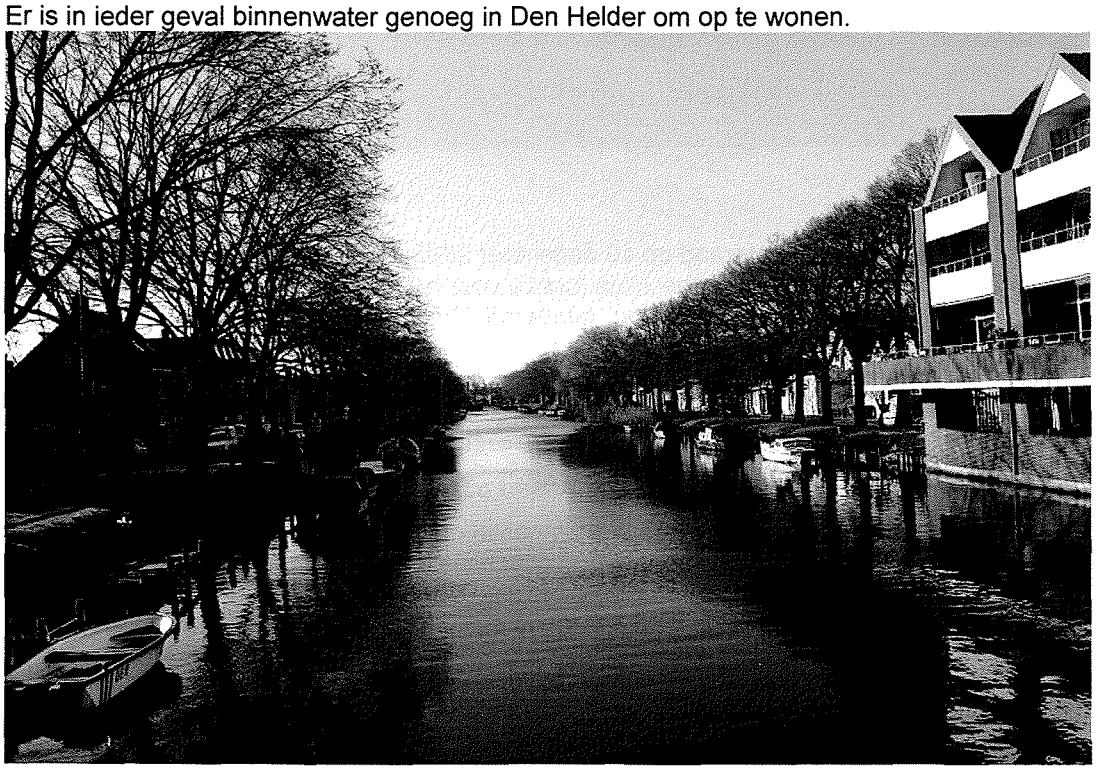
6.6.3. Kwaliteit en differentiatie in de bestaande woningvoorraad.
Het toevoegen van hoogwaardige kwaliteit en het creëren van meer differentiatie in het woningaanbod kan ook gerealiseerd worden door ingrepen te stimuleren in de bestaande woningvoorraad. Bij het toevoegen van het aantal levensloopbestendige woningen is al aangegeven, dat aanpassing van huurwoningen tot nultredenwoningen een geschikte strategie zou zijn om in deze vraag te voldoen. Deze strategie kan ook worden ingezet om woningen in het duurdere segment te creëren of om in wijken een grotere differentiatie te verkrijgen.
In het geval dat complexgewijze aanpak niet voldoet en initiatieven tot herstructurering in wijken worden ontwikkeld, zal de gemeente in het kader van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid hierin participeren. In het kader van de laatste uitkomsten van het woningmarktonderzoek zal dit onderwerp in het overleg over prestatieafspraken met de woningcorporaties aan de orde komen.
Op het gebied van duurzaamheid hebben de corporaties reeds de nodige initiatieven ontplooid en hebben zij een programma voor de komende jaren. Ook met deze maatregelen wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad verhoogd.

6.7. Bijzondere woonvormen:

6.7.1. Woonschepen

Wonen op het water wint aan belangstelling en kan onder voorwaarden de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de stad verhogen. De gemeente wil daar positief op inspelen, maar wenst tegelijkertijd dat er een kwaliteitsslag wordt gemaakt.

Er is in ieder geval binnenwater genoeg in Den Helder om op te wonen.



6.7.2. Woonwagens

Het exploiteren van woonwagencentra is inmiddels al een aantal jaren een oneigenlijke taak van gemeenten. De gemeente Den Helder is eigenaresse van twee woonwagencentra: aan de G.P. Blankmanstraat en aan de Korvetstraat. De gemeente heeft inmiddels besloten om de woonwagenstandplaatsen te verkopen, bij voorkeur aan de zittende huurder en anders bij voorkeur aan een woningcorporatie. Momenteel vindt druppelsgewijze verkoop aan zittende huurders plaats. Het is tot nu toe niet mogelijk gebleken om een Helderse woningcorporatie te interesseren voor het in eigendom overnemen van woonwagenstandplaatsen.

6.7.3. Containerwoningen

Sedert de vaststelling door de gemeenteraad op 10 december 2003 van de Nota Wonen Den Helder wordt in deze gemeente gezocht naar een geschikte locatie voor het daarop plaatsen van zogeheten containerwoningen, ook wel "hufterproof-woningen" genoemd. Woningen bestemd voor personen, die niemand naast, achter, boven, of onder zich wenst te hebben wonen, vanwege hun buitensporig c.q. extreem woongedrag. Woningstichting Den Helder heeft zich bereid verklaard in containerwoningen te willen investeren, mits de gemeente zorg draagt voor een geschikte locatie.
De voor dat doel geformeerde werkgroep Containerwoningen met daarin vertegenwoordigd de gemeente, Woningstichting Den Helder, GGD, GGZ en stichting Dak- en Thuislozen Den Helder, spant zich in om daarin te voorzien. Tot nu toe werd telkenmale een door de gemeente voorgestelde locatie niet geschikt gevonden voor het beoogde doel, meestal op het punt van het beheer ervan. Mochten wij er niet in slagen om in deze gemeente een geschikte locatie voor containerwoningen te vinden, zal een locatie binnen de regio Kop van Noord-Holland worden gezocht.
Er is in deze gemeente een behoefte vastgesteld aan een zestal wooncontainers.

6.8. Thema's

6.8.1. Het bevorderen van het wonen boven winkels.

Het wonen boven winkels brengt de volgende voordelen met zich mee:

- Het winkel- en uitgaansgebied raakt steeds meer bewoond, wat de levendigheid van het centrum versterkt.
- Bewoning van het centrum bevordert de sociale controle, waardoor het gevoel van veiligheid toeneemt.
- Er wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woonruimte in de binnenstad.
- Het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.
- De toename van het aantal bewoners kan van positieve invloed zijn op de omzet van centrumondernemers.
- Als onderdeel van een integrale langetermijnvisie kan wonen boven winkels worden ingezet om op korte termijn resultaten te laten zien.

In het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 werd het wonen boven winkels als volgt opgenomen: *"In de stadsdriehoek zal bij de herstructurering van het hoofdwinkelgebied speciale aandacht uitgaan naar het versterken van het wonen boven bestaande en nieuw te ontwikkelen winkels. Om in de Spoorstraat het wonen boven winkels aantrekkelijk te maken, wordt de overluifeling hier verwijderd."*

Het gaat in de Beatrixstraat, Keizerstraat, Spoorstraat, Breewaterstraat, Wezenstraat en Koningstraat in totaal om circa 200 woningen, waarvan er circa 100 bewoond waren bij de totstandkoming van deze nota. In deze straten, alsmede in de Spui- en Prinsenstraat, gaat het in totaal om 188 "bijzondere gebouwen" en 286 woningen, met in totaal 284 ingeschreven hoofdbewoners.
Ervan uitgaande dat 50% van de leegstaande woningen in aanmerking komt voor bewoning, gaat het in totaal om 50 potentiële woningen.

Stimulering kan op drie manieren
Op basis van een quick-scan van manieren waarop gemeenten het wonen boven winkels stimuleren, zijn er grofweg drie mogelijkheden:

1. *Subsidieverstrekking.*
   Traditionele wijze van stimulering. Gemeenten verstrekken subsidies aan de eigenaar om een rendabele exploitatie mogelijk te maken. Op basis van landelijke ervaringen gaat het grofweg om een onrendabele top van € 10.000,- tot € 20.000 per te realiseren wooneenheid. Er zijn verschillende varianten: Nijmegen verstrekt een subsidie van 35% op de geaccepteerde stichtingskosten die niet meer mogen bedragen dan € 45.000,- (monumenten € 90.000,-); Alkmaar initieert en financiert haalbaarheidsonderzoeken en verstrekt een subsidie van 40% van de ontsluitingskosten.
2. *Goedkope lening.*
   Wageningen en Leiden verstrekken bijvoorbeeld via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting van de VNG goedkope leningen voor bedragen van rond de € 20.000.
3. *Participatie middels een PPS-constructie (Publiek-private samenwerking).*
   Een zeer effectieve methode, uitgevonden in Maastricht. Het principe is, dat er door de gemeente en private partners (vrijwel altijd een woningcorporatie, soms een universiteit of een lokale ontwikkelaar/makelaar) een rechtspersoon (NV) wordt opgericht. Deze NV vestigt een zakelijk recht (koop of erfpacht) op de woning boven een winkel, maakt een plan, voert dat uit en verhuurt en beheert de betreffende woning voor een periode van 40 tot 50 jaar.
   Geroemde voordelen van deze manier van aanpak zijn:
   - Effectief door professionele en gerichte opzet: In Maastricht zijn op deze wijze enige honderden appartementen en studentenkamers gerealiseerd.
   - Efficiënt door bundeling van expertise en knowhow en mogelijkheid interne verevening onrendabele toppen.
   - Aansluiting bij de belangen van de eigenaren van de winkels: concentratie op eigen core-business, onderhandelen met een professionele organisatie, mede-investeerder in onderhoud totale onroerend goed.

   De kosten van een dergelijke aanpak (organisatiekosten en dekking onrendabele top) hangen sterk af van de inhoudelijke opgave, de organisatorische opzet en de afspraken met de private partners.

De verschillende opties impliceren verschillende samenwerkingsrelaties: Bij het verstrekken van subsidies is een goede lijn met de ondernemers van belang, bij het verstrekken van goedkope leningen komt daar mogelijk nog een relatie met een bancaire instelling bij en in een PPS-constructie is een investerende beheerder (woningcorporatie) van cruciaal belang.

Overigens heeft de gemeente in haar prestatieafspraken met de woningcorporaties opgenomen, dat de gemeente alleen onder heldere condities (besluitvorming, financiële bijdrage, risicoverdeling en -beheersing) zal deelnemen aan PPS-constructies.

Onzekere factoren.
Er zijn op dit moment nog teveel onzekere factoren om een keuze te kunnen maken tussen de verschillende opties:
- Belangstelling eigenaren.
- Verschillende belangen institutionele beleggers, kleine particuliere beleggers en particuliere eigenaren.
- Financiële opgave (onrendabele) investeringen.
- Financiële consequenties verschillende opties op efficiëncy en effectiviteit.
- Risico's en risicoverdeling.

Plan van aanpak
Het bewoond krijgen van de woningen boven winkels in de binnenstad vraagt om een plan van aanpak waarbij het nodig is eerst duidelijkheid te verkrijgen over de vraag, welke werkwijze/optie het meeste aansluit bij de behoeften van de eigenaren van de betreffende panden. Zeestad CV/BV zet deze lijnen uit als onderdeel van de ontwikkeling van het Stadshart.

Foto boven: "Zo kan het ook: wonen boven winkels."

6.8.2. Het creëren van huisvesting voor studenten.
In relatie met de kansen die er voor Den Helder liggen in de duurzame kenniseconomie wordt gestreefd naar het creëren van huisvesting voor studenten, onder meer ten behoeve van het ECN te Petten. Daarbij is ook het creëren van huisvestingsmogelijkheden op het water in beeld, op of in de directe omgeving van Willemsoord.

6.8.3. Het komen tot één regionaal en klantgericht woonruimteverdelingsysteem.
De gemeente Den Helder heeft in de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland de wens om te komen tot een eenduidig regionaal woonruimteverdelingsysteem ondersteund en zal ervoor zorg dragen, dat de woningcorporaties uit Den Helder daarbij actief betrokken worden.

6.8.4. Startersleningen.

Met steun van Woningstichting Den Helder in de vorm van een financiële bijdrage heeft de gemeente Den Helder besloten om gedurende een proefperiode van een jaar door tussenkomst van de stichting Stimulering Volkshuisvesting VROM-startersleningen te verstrekken aan daarvoor in aanmerking komende starters op de woningmarkt. Aan de hand van de opgedane ervaring zal na een jaar worden beoordeeld, of het wenselijk is de startersregeling voort te zetten.

6.9. Prioriteiten

Het stellen van de prioriteiten terzake van het woonbeleid is onlosmakelijk verbonden met het daaromtrent gestelde in de Strategische Visie Den Helder 2020. Deze visie geeft prioriteit aan de ontwikkeling van het Stadshart, Willemsoord en de haven. Daarbij wordt de koppeling gelegd tussen wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijk ogende stad, waarin het wonen een zeer belangrijke schakel vormt. Het kader voor het woonbeleid in de Nota Wonen Den Helder 2009-2015 dient daar sowieso synchroon mee te zijn. Nu het op grond van het resultaat van het regionale en lokale woningmarktonderzoek wenselijk blijkt om de woningbouwambitie naar beneden bij te stellen en woningbouwplannen op zijn minst te temporiseren, zullen bij het maken van nieuwe keuzes de doelstellingen uit de Strategische Visie Den Helder 2020 leidend zijn.
Hiervan uitgaande, stellen wij min of meer op volgorde van urgentie en in nauwe samenhang met elkaar de volgende prioriteiten terzake van het woonbeleid in Den Helder vast:

6.9.1. Prioritering en realisering van de woningbouwopgave vindt steeds plaats aan de hand van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Om de raad goed te informeren vindt periodiek informatieverstrekking plaats, onder andere door een presentatie van de voortgang en actuele woningbouwplannen aan de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer.

6.9.2. Hoogste prioriteit voor het bouwen van nultredenwoningen, waaronder ook nultredenwoningen in de hogere marktsegmenten. Elk bouwplan wordt daartoe door de gemeente gespiegeld aan het tekort aan nultredenwoningen. Het niet kunnen inpassen van nultredenwoningen in woningbouwplannen dient door de ontwikkelaar van het bouwplan schriftelijk te worden beargumenteerd bij de aanvraag bouwvergunning.

6.9.3. Temporisering van de woningbouwplannen. Daarbij vindt per lokatie een belangenafweging plaats, vindt een toetsing plaats aan de doelstellingen uit de Strategische Visie Den Helder 2020 en wordt aan de hand daarvan de mate van temporisering bepaald.

6.9.4. Het creëren van een locatie voor containerwoningen.

6.9.5. Het realiseren van het benodigde aantal woningen Wonen en Zorg.

6.9.6. Zo spoedig mogelijk in regionaal verband komen tot herziening van de woningbouwambitie in relatie tot de woningbouwtaakstelling voor de Kop van Noord-Holland aan de hand van de resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland van 9 januari 2009 en daaromtrent nieuwe onderlinge afspraken tussen de Kop-gemeenten maken en vastleggen in de daartoe aan te passen Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland.

6.9.7. Aanpak van de verpaupering van de oude woningvoorraad in samenwerking met huiseigenaren, de woningcorporaties in Den Helder en Zeestad CV/BV

6.9.8. Het versterken van de (sociale) kwaliteit in alle wijken van Den Helder en het bevorderen van de leefbaarheid.

7. Financiële paragraaf

Voor de uitvoering van de Nota Wonen en het programma voor de komende jaren is financieel gezien de begroting 2009 en de kadernota 2010-2013 uitgangspunt. Bij de aanbieding van deze nota wordt de raad nu niet gevraagd om extra middelen voor uitvoering van beleid.
Wel wordt in deze paragraaf in beeld gebracht voor welke gewenste activiteiten die voortvloeien uit het beleid er op dit moment geen financiële middelen beschikbaar of gevraagd zijn. Voor een aantal onderwerpen zullen wij in de periode 2010 - 2012 op zoek moeten naar nieuwe financiële middelen om onze ambities te realiseren.

Het financiële overzicht voor de uit te voeren taken als gevolg van de Nota Wonen is voor de periode 2010-2013 als volgt ingedeeld:

- Bestaand beleid met dekking uit gemeentelijke middelen en cofinanciering
- Bestaand beleid waar voornamelijk sturing vanuit de gemeente is gewenst en waar geen directe extra middelen voor beschikbaar hoeven gesteld, anders dan de kosten voor het gemeentelijk apparaat. Voor de volledigheid zijn deze activiteiten wel opgenomen in deze paragraaf
- Nieuw beleid / intensiveringen waarvoor middelen beschikbaar zijn
- (Nieuw) Beleid waarvoor (nog) geen middelen beschikbaar zijn.

<u>Bestaand beleid met dekking uit gemeentelijke middelen en/of cofinanciering</u>
Prioriteit Stadshart:

- het uitwerkingsplan Stadshart (UP) bevat het gebiedontwikkelingsprogramma voor het Stadshart en Willemsoord. De financiële middelen voor de programmering en fasering van de projecten zijn vanuit dit beleidskader gepland.

Containerwoningen:

- Stichting Woontij en Woningstichting Den Helder hebben zich bereid verklaard hierin te willen investeren, mits de gemeente zorg draagt voor een geschikte lokatie.

Samenwerking met marktpartijen:

- Starterslening. Een financiering van € 500.000,00 door de gemeente Den Helder van het fonds VROM-Startersleningen, waarvan € 250.000,00 door de gemeente en € 250.000,00 door Woningstichting Den Helder bijgedragen, door VROM verdubbeld tot € 1.000.000,00. Deze regeling is goedgekeurd en toegevoegd aan de begroting.
- Convenant Wijkaanpak Plus. Hiervoor is € 100.000 in 2010 opgenomen in de begroting.

<u>Bestaand beleid waar voornamelijk sturing vanuit de gemeente is gewenst</u>
Nieuwbouw, sturing op kwaliteit:

- Het betreft hier voornamelijk om sturing middels toetsing van de planvorming en het verkrijgen van medewerking van marktpartijen.

Sociale huurvoorraad, sturing op een vergroting van de kwaliteit en afstemming van de kwaliteit op de vraag door herstructurering en/of sloop.

- Het betreft hier voornamelijk op sturing via het bestuurlijk overleg, de prestatieafspraken en verkrijgen van medewerking van en het samenwerken in de planvorming met de corporaties.

<u>Nieuw beleid / intensiveringen waarvoor middelen beschikbaar zijn</u>
Aanpak van de verpaupering van de oude woningvoorraad

- Helders Restauratiefonds

<u>(Nieuw) beleid waarvoor (nog) geen middelen beschikbaar zijn</u>

- Aanpak van de verpaupering van de oude woningvoorraad. De resultaten van inventarisatie en onderzoek naar de problematiek en gewenste oplossingsrichtingen zullen leiden tot een voorstel aan de raad.
- Bevorderen wonen boven winkels: De opdracht ligt bij Zeestad CV/BV om een plan te ontwikkelen waarin de vraag wordt beantwoord hoe deze woningen bewoond te krijgen en welke werkwijze/optie sluit het meest aan bij de behoeften van de eigenaren van de betreffende panden. Met dit plan komen ook de eventuele financiële consequenties en keuzen hierin in beeld. In de meerjarenbegroting is hier vooralsnog niet voorzien.

8. Monitoring en bijsturing

8.1. Procesafspraak 4. van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland.

De monitoring van de Nota Wonen Den Helder is geregeld in procesafspraak 4. van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland. In het kader van een verdergaande regionalisering van onder meer gemeentelijke woonvisies ligt het in de verwachting, dat in de toekomst deze woonvisie als een afzonderlijke paragraaf in de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland wordt opgenomen.

8.2. Het creëren van een gemeentelijke database Wonen.

Wij hebben geconstateerd, dat er van verschillende kanten behoefte bestaat aan meer op elkaar afgestelde en integrale digitale informatievoorziening. In het algemeen hebben wij geconstateerd, dat gemeentelijke afdelingen wel hun eigen registratiesystemen hebben, maar dat er te weinig onderling contact en samenhang is. Beleidsinformatie in relatie tot Wonen ligt binnen de gemeentelijke organisatie te verspreid. Ook de koppeling van de diverse beleidsinformatie met beleidsdoelstellingen ontbreekt. Daardoor is het niet of nauwelijks mogelijk gebleken om op verantwoorde wijze te monitoren, of de gestelde doelen gerealiseerd (zullen) worden. Er is daarom behoefte aan een gemeentelijke database Wonen, waarin de diverse aspecten met betrekking tot het beleidsveld Wonen zijn geregistreerd.
In het jaar 2008 hebben wij dankbaar gebruikgemaakt van het uitgevoerde regionale woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland, door tijdens dat onderzoek - verder dan voor het regionale onderzoek noodzakelijk was - in te zoomen op de Helderse woningmarkt. Daarmee werd feitelijk de actuele basisinformatie verkregen voor de gemeentelijke database Wonen.

8.3. Monitoring woningmarkt.

De woningmarkt is steeds aan verandering onderhevig. Soms pakken ontwikkelingen anders uit dan gedacht. Het is goed om de ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen. Op grond van procesafspraak 3 van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland wordt om de vier jaar een regionaal woningmarktonderzoek gehouden. Dan kan ook steeds ingezoomd worden op Den Helder ten behoeve van een Helders woningmarktonderzoek. De bevolkings- en huishoudensprognoses zijn belangrijke peilers van de woonvisie en het is daarom belangrijk jaarlijks te toetsen of de werkelijke ontwikkeling van de bevolking nog in de pas loopt met de prognose. Significante afwijkingen worden gemeld in het bestuurlijk overleg.

8.4. Monitoring bouwplannen en uitvoeringsplannen.

Om te checken of de doelstellingen van de Nota Wonen in de uitvoering zijn beslag krijgt, vindt een jaarlijkse rapportage plaats over de voortgang en realisatie van bouwplannen en uitvoeringsplannen ten opzichte van de uitgangspunten van en voorgenomen acties in de Nota Wonen.

8.5. Regierol gemeente en samenwerking met corporaties en andere marktpartijen

Sturing door de gemeente vindt plaats via de bestemmingsplanprocedure. En voor het bereiken van de gewenste doelen vindt meer en meer samenwerking plaats met (markt)partijen. In samenwerking met corporaties en andere marktpartijen worden gezamenlijke doelen geformuleerd. Met de corporaties worden prestatieafspraken gemaakt waar beide partijen, gemeente en corporatie, zich verbinden aan geformuleerde doelen. Deze doelen zijn onder andere een uitwerking van en worden getoetst aan de doelstellingen in de Nota Wonen. Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats over de voortgang en behaalde resultaten uit de prestatieafspraken.

9. Samenvatting

Bij het in de Nota Wonen Den Helder 2009-2015 vastleggen van het toekomstige woonbeleid is rekening gehouden met de Strategische Visie Den Helder 2020. Dit beleidsdocument werd vastgesteld in 2007. In de Strategische Visie Den Helder 2020 is de gewenste ontwikkeling van Den Helder vastgelegd. De visie is richtinggevend voor alle uit te werken beleidskaders, dus ook voor het woonbeleid. In de Strategische Visie kent de gemeente een groot belang toe aan het wonen.
Den Helder moet een woningaanbod bieden, dat passend is bij een centrumgemeente en dat meer dan voldoende kwaliteit biedt. De visie legt de prioriteit bij de ontwikkeling van drie gebieden: Stadshart, Willemsoord en Haven.

Tot de vaststelling van deze Nota Wonen Den Helder 2009-2015 was het beleid voor het wonen in de gemeente Den Helder vastgelegd in de op 10 december 2003 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Wonen Den Helder 2003. Op grond van procesafspraak 4. van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 dienen de negen gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland een actuele woonvisie te hebben, niet ouder dan vier jaar. Regionaal werd afgesproken met het actualiseren van de gemeentelijke woonvisies te wachten tot na het verkrijgen van de resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het door de regiogemeenten gevraagde lokale woningmarktonderzoek. Het onderzoeksrapport verscheen op 9 januari 2009.

De resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland en het Woningmarktonderzoek Den Helder van 9 januari 2009 verschillen zodanig met het beleidskader van de Nota Wonen Den Helder 2003, dat gesproken kan worden van een totaal nieuwe uitgangssituatie om woonbeleid op te maken. De in het onderzoeksrapport van 9 januari 2009 vastgestelde woningbehoefte staat op onderdelen zelfs haaks op de in de Nota Wonen Den Helder 2003 vastgestelde woningbehoefte. Een zo grootschalig woningmarktonderzoek is nog niet eerder in de regio Kop van Noord-Holland en in Den Helder gedaan. De resultaten ervan worden daarom als leidend beschouwd ten opzichte van het beleidskader van de Nota Wonen Den Helder 2003.

Rode draad in de onderzoeksresultaten is het grote tekort aan nultredenwoningen in deze gemeente en overigens ook in de regio, zowel in de huur- als koopsector. Tevens blijkt de tijdens de afgelopen jaren gestelde woningbouwambitie in zijn algemeenheid te hoog ten opzichte van de huidige vraag. Het is daarom van belang dat op elke daarvoor in aanmerking komende locatie naar behoefte wordt gebouwd. Wij zullen per locatie onderzoeken, of het wenselijk of mogelijk zelfs noodzakelijk is om daar de temporisering van de woningbouwopgave door te voeren. Bij het maken van nieuwe keuzes met betrekking tot de gewenste temporisering van de woningbouwopgave ten opzichte van die in de Nota Wonen Den Helder geschetst, zijn de doelstellingen uit de Strategische Visie den Helder 2020 leidend. In elke wijk zullen wij bij het realiseren van de woningbouwopgave met nadruk inspelen op de grote vraag naar nultredenwoningen.

In deze nota hebben wij de nadruk onder meer gelegd op duurzaam bouwen. Hierbij kiezen wij voor een integrale en prestatiegerichte werkwijze. Bij elk bouwproject op gebiedsniveau wordt hiervoor een voor dit doel geëigend procesinstrument ingezet, gericht op het bereiken van (milieu)maximilisatie. De duurzaamheidsprestatie wordt in een paragraaf van het bestemmingsplan opgenomen.

Nieuw in deze nota is het hoofdstuk over de Woningverbetering. Het oudere deel van de Helderse woningvoorraad baart in toenemende mate zorgen. Een verpauperde uitstraling hebben vooral de Van Galenbuurt, grote delen van de Oostslootbuurt en het deel tussen de Californiestraat en de Westgracht, het oostelijk deel van de Sluisdijkbuurt, de Grachtengordel, de Visbuurt, maar ook bijvoorbeeld het deel van Tuindorp direct ten westen van de Brakkeveldweg. Het gaat hierbij om particuliere eigendommen, meestal door de eigenaar bewoond, maar ook verhuurd. Een inventarisatie met daaraan gekoppeld een onderzoek naar de redenen van de verpaupering is gewenst. In samenwerking met huiseigenaren, woningcorporaties in Den Helder, Zeestad CV/BV en met een actieve betrokkenheid van bewoners kan dan gewerkt worden aan de vertaling van de onderzoeksresultaten naar specifieke oplossingsrichtingen om dit tij te keren.

Bij de opzet van deze Nota Wonen Den Helder is ervoor gekozen om hierin uitsluitend het kader van het woonbeleid voor de eerstkomende jaren aan te geven. Om te voorkomen, dat deze nota bij elke wijziging van een woningbouwplan herzien zou moeten worden, zijn de woningbouwplannen niet opgenomen in deze nota.
Om de raad goed te informeren vindt een periodieke informatieverstrekking plaats onder andere door een presentatie over de voortgang en actuele woningbouwplannen aan de raadscommissie voor Stadsontwikkeling en -beheer.

Overigens gaan ingevolge landelijk beoogd beleid de regionale woonvisies meer en meer een leidende positie innemen ten opzichte van de gemeentelijke woonvisies en is het de bedoeling om de gemeentelijke woonvisies uiteindelijk als lokale paragraaf op te nemen in de regionale woonvisies. Ontwikkelingen in het kader van gemeentelijke herindeling dragen ook bij tot regionale clustering van de lokale woonvisies.

o-c-o