

Registratienummer:	RVO16.0048	Portefeuillehouder:	J.E.T.M. van Dongen
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• ID 16.01853 concept-woonvisie</li><li>• ID 16.0048 Aanzet tot uitvoering woonvisie</li></ul>
Behandelend ambtenaar:	W.J. Vermeulen		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8841		
E-mail adres:	w.vermeulen@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststelling Woonvisie Den Helder 2016-2020		

### **Gevraagd besluit:**

Vaststellen van de Woonvisie Den Helder 2016-2020

### **Publiekssamenvatting**

Met het opstellen van een nieuwe Woonvisie wordt uitwerking gegeven aan het Coalitieakkoord. De Woonvisie komt in de plaats van de Nota Wonen 2010-2015 als vigerend woonbeleid voor de gemeente. De Woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de bij het wonen betrokken partijen en zal de basis vormen voor de te maken prestatieafspraken met de woningcorporaties in de tweede helft van dit jaar.

Bij de Woonvisie hoort een apart document 'Aanzet voor de uitvoering' waarin te nemen acties zijn beschreven.

### **Inleiding**

Den Helder heeft een Nota Wonen 2010-2015, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 september 2010. De planperiode van deze nota is verstreken. Naast dit gegeven zijn er andere redenen om nieuw woonbeleid vast te leggen. In het Coalitieakkoord 2015-2018 is afgesproken om een woonvisie voor de gemeente op te stellen en uiterlijk in 2016 nieuwe prestatieafspraken te maken met de corporaties. De herziene Woningwet (ingående per 1 juli 2015) gaat er vanuit dat een gemeente het woonbeleid vastlegt in een beleidsdocument. Dit verplicht corporaties tot het maken van prestatieafspraken met de gemeente. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid in de gemeente en voor de regionale afstemming van het woonbeleid en de woningbouwprojecten.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De nieuwe Woonvisie geeft de opgaven aan om te bereiken dat Den Helder voor de verschillende doelgroepen een stad blijft waar het prettig wonen en werken is. Het gaat hierbij niet alleen om kwantiteit (zijn er voldoende woningen) maar vooral om kwaliteit: kwaliteit van de woningvoorraad die is afgestemd op de vraag, en kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

### **Kader**

#### *Coalitieakkoord*

In het Coalitieakkoord 2015-2018 is aangegeven dat iedereen die dat wil (en vooral de jongeren) in Den Helder een betaalbaar huis moet kunnen vinden en zich in Den Helder thuis voelen. In een nieuwe Woonvisie zal staan hoe Den Helder een aantrekkelijke woongemeente kan blijven met een goed functionerende woningmarkt. In prestatieafspraken met de corporaties wordt dit uitgewerkt. Inrichting en beheer van de openbare ruimte gaan uit van veiligheid in een aanvaardbare beeldkwaliteit. Bewoners krijgen meer zeggenschap over en verantwoordelijkheid voor de inrichting en het beheer van hun eigen leefomgeving.

#### *Woningwet*

Met de invoering van de nieuwe Woningwet wordt er een scherper toezicht op de corporaties mogelijk gemaakt. De corporaties moeten terug naar de kerntaken: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen (geen commerciële avonturen meer). Huurders en gemeenten komen meer in positie: woonbeleid (vastgesteld door de gemeenteraad) is uitgangspunt voor verplichte prestatieafspraken met corporaties, waarbij huurdersorganisaties zijn betrokken.

### **Argumenten**

De uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie zijn enerzijds gegeven in het Coalitieakkoord: een aantrekkelijke woongemeente, met een bijzondere focus op welbevinden van bewoners in de eigen buurt, met meer eigen zeggenschap en verantwoordelijkheid. Ook vanuit de nieuwe wetgeving wordt ingezet op 'woonvisies nieuwe

stijl': er is niet alleen aandacht voor de harde, fysieke kant (vraag en aanbod van woningen, nieuwbouwplannen) maar ook voor het gelukkig en veilig voelen in de eigen woonomgeving.

Deze Woonvisie 'nieuwe stijl' is opgebouwd vanuit twee invalshoeken:

- de betekenis van het wonen in de ontwikkeling van de stad (sociaal, economisch, ruimtelijk).
- de bewoner in zijn woning en buurt (betaalbaarheid, zorg en welzijn, voorzieningen, woonomgeving).

De Woonvisie moet uitvoerbaar zijn door de gemeente samen met de betrokken partners.

### *Proces*

Er zijn meerdere bijeenkomsten en gesprekken met betrokken partijen georganiseerd (corporaties, zorginstellingen, makelaars, bank, huurdersorganisaties, bewoners, afdelingen R&E, Sociaal Domein, VVH en Stadsbeheer, raadsleden) om de woonopgaven voor de toekomst van Den Helder te bepalen. De opbrengsten hieruit zijn allereerst vertaald naar een rode draad voor de woonvisie en die bestaat uit 2 accenten:

1. Ontmoeten: een veilige directe leefomgeving die mensen met elkaar in contact brengt. "Mensen in plaats van stenen".
2. Focus op de bestaande woningvoorraad: toegerust voor de doelgroepen en voor de toekomst.

Vervolgens is deze rode draad verder uitgewerkt in specifiek voor Den Helder belangrijke thema's voor het Wonen. Die thema's komen voort uit kenmerkende omstandigheden in Den Helder zoals een afnemende bevolking, de toenemende vergrijzing, het vertrek van jongeren uit de gemeente, relatief lage inkomens en het tijdelijk wonen en verblijven in Den Helder (door werknemers, arbeidsmigranten, studenten, vluchtelingen).

### *Hoofdlijnen van de Woonvisie*

De woonvisie is nadrukkelijk geplaatst tegen de achtergrond van de context van de stad (Den Helder als maritiem hart van Nederland). De afgelopen jaren is veel tijd en aandacht gegaan naar de stedelijke vernieuwingsopgave in het stadshart en de ontwikkeling van de Haven en dat zullen we blijven doen. Goed en prettig wonen in Den Helder is echter ook een belangrijke factor in de ontwikkeling van de stad. Het is meer dan alleen de 'harde kant' (de stenen en het dak), even zo belangrijk is het gevoel gelukkig te zijn in de eigen directe leefomgeving. Een woonomgeving die veilig, heel en schoon is, met voldoende mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en deel uit te kunnen maken van de lokale samenleving.

De hoofdthema's van de woonvisie zijn:

- Betaalbare kwaliteit
- Goed wonen voor jong en oud
- Duurzaamheid
- Tijdelijk wonen

Elk thema is beschreven aan de hand van de indeling: wat zien we?, wat willen we? en wat doen we?

### Betaalbare kwaliteit

Onderdelen van dit thema zijn:

Van kwantiteit naar kwaliteit: er wordt ingezet op de verbetering van de bestaande woningvoorraad, leefbare en veilige wijken, tegengaan van sociale overlast, gemengde wijken met een evenwichtige samenstelling van woningen en bewoners, ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen, stedelijke en wijkgerichte voorzieningen die goed bereikbaar zijn, een aantrekkelijk stadshart en vraaggerichte nieuwbouw; Betaalbaarheid: voor elke doelgroep moet een passende, betaalbare woning beschikbaar zijn, bevorderen van koop door jongeren, huisvesting van kwetsbare groepen, toewijzingsbeleid en energielasten.

### Goed wonen voor jong en oud

Onderdelen van dit thema:

Boeien en binden jongeren: studentenhuisvesting, educatie bieden op financieel inzicht onder jongeren, opleidingen, stages en (tijdelijk)werk, woningvoorraad geschikt voor 1 en 2 persoons huishoudens, woonmogelijkheden in het centrum, financiële startersregelingen, mix van doelgroepen in leegstaande en/of vrijkomende panden, CPO, ontmoetingsplekken in het centrum, begeleid wonen; Wonen, zorg en welzijn: fysieke kwaliteit woning ouderen, leefbare en veilige directe woonomgeving, zorgaanbod, voorzieningen en ontmoeting in de wijk, nieuwe woonvormen voor ouderen.

### Duurzaamheid

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw en Nul op de Meter-woningen, nieuwe duurzame energiebronnen gebruiken voor woningen, levensloopbestendige voorraad en nieuwbouw.

### Tijdelijk wonen

Short-stay-mogelijkheden, huisvesting statushouders, arbeidsmigranten, studenten, (zware) zorgvragers, (zorg)toeristen.

De opgaven vanuit deze thema's zijn tot slot samengevat in een aantal belangrijke speerpunten die samen een innovatieagenda vormen voor het nieuwe woonbeleid van Den Helder.

#### *Uitvoerbaarheid*

Bij deze Woonvisie hoort een apart document 'Aanzet voor de uitvoering'. Dit document biedt een overzicht van concretere acties die uit de Woonvisie voortkomen. Er is gekozen voor een apart, los document omdat een dergelijk actieprogramma dynamisch is in de tijd: periodiek kan bezien worden of de gemeente nog met de juiste acties uitvoering geeft aan de doelstellingen van de woonvisie en welke nieuwe acties misschien nodig zijn.

Onderdelen van de Woonvisie zullen hun uitvoering vinden in het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties Woningstichting Den Helder en Stichting Woontij. Zij doen, op basis van de nieuwe Woningwet, eerst een zogenoemd 'bod' op de Woonvisie (hoe zij denken te kunnen bijdragen om de doelstellingen van de woonvisie te realiseren), dit bod is vervolgens uitgangspunt voor het maken van de prestatieafspraken. Deze afspraken zullen wij in de tweede helft van dit jaar samen met de corporaties en de huurdersorganisaties opstellen. Voor de uitvoering is ook nauwe samenwerking nodig met de partners in het sociale en veiligheidsdomein; de zorginstellingen, welzijnsorganisaties, het wijkwerk, politie, stadsbeheer e.d. Ook in deze samenwerking kunnen partijen, net als bij de corporaties, gevraagd worden om hun 'bod' op de uitvoering van de woonvisie uit te brengen.

#### **Maatschappelijke aspecten**

##### Draagvlak

De Woonvisie is opgesteld in samenspraak met de bij het wonen betrokken partijen (corporaties, zorginstellingen, makelaars, huurdersorganisaties, bewoners). Het voorstel is referendabel.

##### Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de thema's in de Woonvisie.

#### **Financiële consequenties**

Op dit moment niet aan de orde

#### **Communicatie**

Persbericht

#### **Realisatie**

Vaststellen van de Woonvisie Den Helder 2016 – 2020.

Den Helder, 31 mei 2016.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling

loco-secretaris  
D. Oostrom



MINUUT

MINUUT