

Registratienummer:	RVO10.0077	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	• Nota wonen Den Helder 2010-2015 • • •
Behandelend ambtenaar:	PC Cruijff		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8839		
E-mail adres:	p.cruijff@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststelling Nota Wonen Den Helder 2010-2015.		

Gevraagd besluit:

1. De Nota Wonen Den Helder 2010-2015 vast te stellen conform het bijgaande ontwerp van deze nota, versie 20 mei 2010;
2. Aan de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 zo spoedig mogelijk een nader uit te werken 'Uitvoeringsprogramma Nota Wonen Den Helder 2010-2015' te verbinden.

Inleiding en aanleiding

Bij het in de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 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 2010-2015 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 procesafspraken 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 gelijktijdig daarmee uitgevoerde 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 en per locatie te 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 dient bij het realiseren van de woningbouwopgave met nadruk te worden ingespeeld op de grote vraag naar nultredenwoningen.

In deze nota hebben wij de nadruk onder meer gelegd op duurzaam bouwen. Daarbij hebben wij gekozen 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)maximalisatie. 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 tijt 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. Met name door het dynamische karakter van de woningmarkt is het niet wenselijk om het woningbouwprogramma in de nota op te nemen. Wij stellen een jaarlijkse rapportage aan de raad voor over de stand van zaken met betrekking tot het aan de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 te verbinden uitvoeringsprogramma. In bijgaand startdocument "Praatstuk concept uitvoeringsprogramma Nota Wonen Den Helder 2010-2015" hebben wij een opzet gemaakt van het daarin vast te leggen woningbouwprogramma 2010-2020 (deze periode loopt synchroon met de periode waarvoor in 2009 Verstedelijkingsafspraken zijn gemaakt tussen de regio Noord-Holland Noord en de provincie).

Voor het creëren van draagvlak bij de politieke- en marktpartijen is de inhoud van het bijgaande ontwerp van de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 de afgelopen tijd met hen besproken, onder meer tijdens een presentatie-bijeenkomst in de raadzaal op 20 januari 2010. De daaruit voortgekomen op- en aanmerkingen zijn verwerkt in de bijgaande ontwerpnota en onlangs wederom met de belangrijkste marktpartijen besproken en door hen akkoord bevonden.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het kader voor het woonbeleid voor de periode 2010-2015.

Kader

Woonbeleid

Argumenten / alternatieven

Noodzakelijke actualisering van de Nota Wonen Den Helder 2003, in het bijzonder met inachtneming van de resultaten van het Regionaal Woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland d.d. 9 januari 2009.

Financiële consequenties

Aan het ontwerp van de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 is een financiële paragraaf verbonden.

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 aanbidding 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.

Bestaand beleid met dekking uit gemeentelijke middelen en/of cofinanciering

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.

Bestaand beleid waar voornamelijk sturing vanuit de gemeente is gewenst

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.

Nieuw beleid / intensiveringen waarvoor middelen beschikbaar zijn

Aanpak van de verpaupering van de oude woningvoorraad

- Helders Restauratiefonds

(Nieuw) beleid waarvoor (nog) geen middelen beschikbaar zijn

- 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 voorsnog niet voorzien.

Juridische consequenties

Met het vaststellen van het bijgaande ontwerp van de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 door de gemeenteraad legt zij de kaders vast waarbinnen het woonbeleid in deze periode dient te worden uitgevoerd. Met het aan deze nota te verbinden uitvoeringsprogramma verkrijgt de gemeente een instrument, waarmee in gespecificeerde zin sturing mogelijk is op de aantallen en typen te bouwen, verbeteren en te slopen woningen. Hiermee wordt de voorgestane regierol van de gemeente, in dit geval ten aanzien van het woonbeleid in deze gemeente, benadrukt c.q. versterkt. Tijdens de plaatsgevonden gesprekken met de belangrijkste marktpartijen is gebleken, dat zij zich deze regierol zelfs graag voorbehouden zien aan de gemeente.

Communicatie

Persbericht:

Ja, na vaststelling door de gemeenteraad.

Website:

Ja, na vaststelling door de gemeenteraad.

Intern:

Raad wordt geïnformeerd door middel van concept raadsvoorstel en –besluit.

Aanpak / uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad van het bijgaande ontwerp van de Nota Wonen Den Helder 2010-2015 en het instemmen met het bijgaande "Praatstuk concept Uitvoeringsprogramma Nota Wonen Den Helder 2010-2015" is het zaak om zo spoedig mogelijk in nauw overleg met de betrokken marktpartijen te komen tot nadere precisering van het beoogde uitvoeringsprogramma.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
H. Raasing