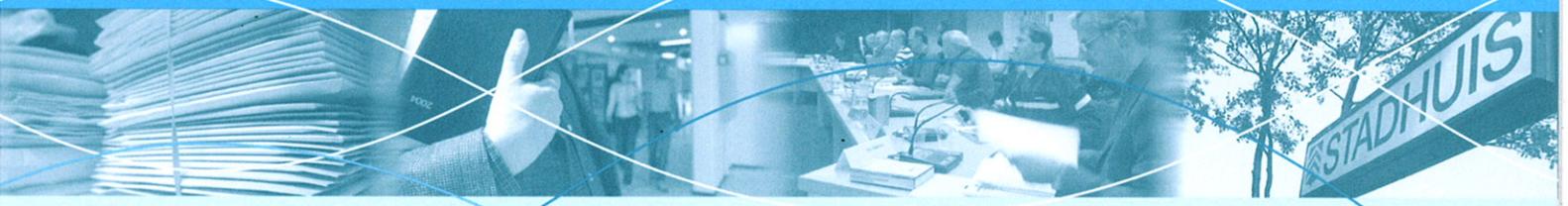

Wonen in Den Helder; zijn de doelstellingen gehaald?

Rapport van de Rekenkamercommissie Den Helder
21 april 2008

gemeente
Den Helder

Onderzoek Rekenkamercommissie Den Helder
"Wonen in Den Helder; zijn de doelstellingen gehaald?"

Samenvattende conclusies en aanbevelingen

Dit rekenkameronderzoek is erop gericht inzicht te verkrijgen in het doel, de inrichting en de resultaten van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Den Helder, zoals vastgelegd in de Nota Wonen van 2003.
Op basis van het bijgevoegde rapport trekt de Rekenkamercommissie onderstaande conclusies en doet daarbij aanbevelingen. Deze conclusies kunnen tevens worden gelezen als samenvatting van het rapport .

Algemene conclusie: Er zijn "onvoldoende palen de grond in gegaan"
De Rekenkamercommissie concludeert dat de gemeente sinds het verschijnen van de Nota Wonen in 2003 onvoldoende voortvarend uitvoering heeft gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid. Er zijn onvoldoende 'palen de grond in gegaan'. De oorzaken hiervan liggen met name in de bestuurlijke situatie van de gemeente, waardoor plannen steeds werden gewijzigd. Daarnaast zijn belangrijke factoren:

- de verstoorde relatie met externe partijen,
- het ontbreken van de monitoring van de voortgang, en
- de informatievoorziening daarover richting de raad.

De laatste jaren zijn verbeteringen ingezet. Een aantal projecten is goed van de grond gekomen waarmee een eerste stap is gezet voor het realiseren van de woningbouwopgave in 2010. Ook procesmatig zijn een aantal zaken op de rit gezet, zoals de prestatieafspraken met de Woningstichting die binnenkort worden bekrachtigd.

Deelconclusie1: Doelen en uitgangspunten volkshuisvestingsbeleid niet SMART geformuleerd
De doelen en uitgangspunten zijn in de Nota Wonen niet SMART geformuleerd. Formuleringen zijn niet concreet genoeg om de voortgang van het beleid inzichtelijk te maken. Voorbeelden hiervan zijn: "Plannen in het stadshart moeten bijzondere kwaliteiten hebben" en "Een wijziging in het woonruimteverdelingssysteem en de toepassing van voorrangsregels bieden jongeren reële kansen op een woning".

Aanbeveling 1
Besteed bij de actualisatie van de Nota Wonen expliciet aandacht aan het SMART formuleren van ambities doelen en uitgangspunten. Benoem de randvoorwaarden die voor het waarmaken van ambities en doelstellingen noodzakelijk zijn en beschrijf de risico's.

Deelconclusie 2: Geen duidelijke planning, monitoring en bijsturing
Planningen (wat wordt er gebouwd), *realiteit* (willen we of kunnen we dit betalen) en *prioriteit* (wat doen we eerst) ontbreken. Het ontbreekt de gemeente aan duidelijke monitorings- en evaluatiesystemen om de voortgang van het volkshuisvestingsbeleid in beeld te houden. Daardoor worden vertragingen pas laat geconstateerd. Oorzaken van vertragingen zijn niet inzichtelijk en bijsturing van de planning en uitvoering is niet mogelijk. De raad kan zijn controlerende rol niet invullen.

Aanbeveling 2
Stel op basis van een SMART geformuleerd volkhuisvestingsbeleid een planning op. Geef hierin duidelijk aan welke projecten prioriteit hebben, welke realistisch zijn en in welk jaar ze dienen te worden volbracht. Ga door een strakke monitoring na waar de afwijkingen ontstaan en wat de reden van de geconstateerde afwijking is. Hierop kan indien noodzakelijk bijsturing plaatsvinden. Informeer de raad per kwartaal over de voortgang van de verschillende projecten en majeure bijsturingen van het beleid en de planning.

Deelconclusie 3: Sterke vertraging in realisatie plannen
Aan de bouwopgave is amper uitvoering is gegeven. Er zijn te weinig woningen gerealiseerd en van de grote plannen zijn nog amper 'de palen de grond ingegaan'.
Oorzaken liggen onder meer in de bestuurlijke situatie van de gemeente, de verstoorde relatie met externe partijen en het ontbreken van de monitoring van de voortgang van het volkshuisvestingsbeleid. Vertraging wordt ook veroorzaakt door de vele aanvullende onderzoeken om inzichtelijk te maken hoe de ontwikkelingen in de verschillende stadsdelen elkaar beïnvloeden. Wat uiteindelijk met de uitkomsten van deze onderzoeken wordt gedaan is onduidelijk.
Het ontbreekt de gemeente aan een duidelijke focus voor te realiseren plannen. Transparante en onderbouwde keuzes worden niet gemaakt. In Den Helder worden vertragingen reeds in de onderzoeksfase opgelopen.

Aanbeveling 3
Laat niet in de planvormingsfase voortdurend nieuwe onderzoeken uitvoeren, maar maak een keuze en committeer je daaraan. Maak die keuze in samenspraak met partners; transparant en onderbouwd. De raad moet hier sterker op sturen.

Deelconclusie 4: Gemeente is niet altijd een betrouwbare partner
De gemeente heeft zich in het verleden niet altijd als betrouwbare partner opgesteld. In de Nota Wonen worden wel een aantal manieren geformuleerd die de samenwerking tussen gemeenten onderling en met andere partijen moesten bevorderen. Hieraan is geen invulling gegeven, met name voor wat betreft de relatie met de Woningstichting. Deze relatie kenmerkte zich door wederzijds wantrouwen waardoor van een constructieve samenwerking geen sprake was en onder meer stagnatie van de herstructurering en stedelijke vernieuwing is opgetreden. Het vrijwel structureel overschrijden van de termijnen van de RO-procedures, het wijzigen van de kaders van het stedenbouwkundig plan en het niet altijd structureel opvolging geven aan gestelde prioriteiten heeft geleid tot een verstoorde relatie met de Woningstichting.

Aanbeveling 4
Inmiddels zijn met de Woningstichting prestatieafspraken gemaakt (ondertekening afhankelijk van ontwikkeling discussie investeringsfonds en vennootschapsbelasting), waarbij de inzet van de gemeente nadrukkelijk is 'een betrouwbare partner te zijn'. De prestatieafspraken kunnen ook worden gemaakt op stedelijk niveau en niet alleen per partner.

Deelconclusie 5: Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden onvoldoende vastgelegd
Voor ieder project wordt een bestuursopdracht geschreven. Een planning is geen vereiste in dit document. In de bestuursopdracht worden de taken omschreven, maar zijn de verantwoordelijkheden niet duidelijk omschreven en heel flexibel in te vullen.

Aanbeveling 5
Leg duidelijker de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in het kader van het volkshuisvestingsbeleid vast, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Leg ook duidelijk vast hoe om wordt gegaan met mandaten.

Deelconclusie 6: Gemeenteraad heeft de *kaderstellende* en controlerende rol onvoldoende vervuld
De gemeenteraad heeft een weinig kaderstellende en controlerende rol vervuld . Enerzijds ontbreekt het de raad aan voldoende informatie om gefundeerde en transparante keuzes te kunnen maken ten aanzien van de kaders en uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid. Anderzijds heeft de raad niet altijd voldoende kritische vragen gesteld of gevraagd om aanvullende informatie. Daarnaast is de informatievoorziening richting de raad over de voortgang van het volkshuisvestingbeleid onvoldoende. De raad heeft geen duidelijke afspraken met het college gemaakt hoe hij geïnformeerd wil worden (momenten waarop, welke informatie, welke onderwerpen).

Aanbeveling 6
Maak afspraken tussen college en raad over periodieke informatievoorziening betreffende het volkshuisvestingsbeleid (aard en type informatie, over welke onderwerpen, op welke momenten etc.)

-1750

gemeente
Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

www.denhelder.nl
info@denhelder.nl

telefoon (0223) 67 1200
fax (0223) 67 1201

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
31 MRT 2008
FA

de Rekenkamercommissie Den Helder
t.a.v. de secretaris, mevrouw A. Scherer
Postbus 36
1780 AA Den Helder

datum: 27 maart 2008
kenmerk: AU08.02698
afdeling: Ruimte, Wonen en Ondernemen
contactpersoon: dhr. P.C. Cruijff
doorkiesnummer: 8839
bijlagen:
onderwerp: Onze zienswijze op uw rapport van februari 200 "Wonen in Den Helder; zijn de doelstellingen gehaald?".

Stuknummer: AI08.03922

Geachte commissie,

Naar aanleiding van uw brief van 19 februari 2008, kenmerk AU08.01606, waarin u ons in de gelegenheid stelt onze zienswijze op uw onderzoeksrapport "Wonen in Den Helder; zijn de doelstellingen gehaald?" van februari 2008 schriftelijk aan uw commissie kenbaar te maken, delen wij u het volgende mede.

Wij hebben geconstateerd, dat u de door de directie van de gemeente Den Helder in het kader van ambtelijke hoor en wederhoor gewenst gevonden aanpassingen en aanvullingen in uw voorgaande onderzoeksrapport van januari 2008, zoals vermeld in de brief van de gemeentesecretaris van Den Helder van 7 februari 2008, kenmerk AU08.01319, in uw onderzoeksrapport van februari 2008 hebt opgenomen.

Wij hebben tevens geconstateerd, dat u uw onderzoeksrapport van februari 2008 ten opzichte van uw rapport van januari 2008 naast uw feitelijke bevindingen hebt uitgebreid met conclusies en aanbevelingen ter verbetering van geconstateerde tekortkomingen. Ten aanzien van uw conclusies en aanbevelingen in uw onderzoeksrapport van februari 2008 merken wij het volgende op:

- **Uw algemene conclusie: Er zijn "onvoldoende palen de grond ingegaan".**
  U concludeert, dat de oorzaken hiervan met name te wijten zijn aan de bestuurlijke situatie van de gemeente, waardoor plannen steeds werden gewijzigd. U wijst in dat verband op factoren als de verstoorde relatie met externe partijen, het ontbreken van de monitoring van de voortgang, en de informatievoorziening daarover richting de gemeenteraad. Gelijktijdig constateert u, dat de laatste jaren verbeteringen zijn ingezet, dat een aantal projecten goed van de grond is gekomen, waarmee een eerste stap is gezet voor het realiseren van de woningbouwopgave in 2010 en dat ook procesmatig een aantal zaken op de rit is gezet, zoals de wederzijdse prestatieafspraken tussen de gemeente Den Helder en Woningstichting Den Helder, die op 20 maart aanstaande worden bekrachtigd.
  Wij hopen en verwachten met deze wederzijdse prestatieafspraken een eerste stap te hebben gezet naar een situatie waarin op transparante en daardoor controleerbare wijze duidelijkheid wordt gecreëerd over de gemaakte afspraken en de betrokken partijen aan de hand daarvan de mogelijkheid hebben elkaar aan die afspraken te houden.

THE TALL SHIPS' RACES 2008
Den Helder 2008
SUPPORTED BY ANTWERP
Sail Training International
20 - 23 augustus 2008

- **Uw deelconclusie 1: Doelen en uitgangspunten volkshuisvestingsbeleid niet SMART geformuleerd.**
  U bent van oordeel, dat de Nota Wonen niet SMART is geformuleerd; niet concreet genoeg om de voortgang van het beleid inzichtelijk te maken, zoals "Plannen in het Stadshart moeten bijzondere kwaliteiten hebben" en "een wijziging in het woonruimteverdelingsysteem en de toepassing van voorrangsregels bieden jongeren reële kansen op een woning". U doet de aanbeveling om bij de actualisatie van de Nota Wonen expliciet aandacht aan het SMART formuleren van ambities, doelen en uitgangspunten te besteden, de randvoorwaarden die voor het waarmaken van ambities en doelstellingen noodzakelijk zijn te benoemen en de risico's te beschrijven.
  Wij delen uw conclusie en aanbevelingen. Wel merken wij op, dat het ten tijde van het opstellen van de Nota Wonen door alle onderzoeksbureaus die offerte hadden uitgebracht voor het opstellen van die nota onmogelijk werd gevonden om de nota op te stellen op de wijze zoals door uw commissie hier wordt aanbevolen. Er zou onder meer aanzienlijk meer tijd mee gemoeid zijn geweest om de nota op te stellen. Het ingehuurde bureau RIGO Research en Advies BV te Amsterdam zag zich daarom genoodzaakt om tot een gemeentebreed opgesteld beleidskader te komen, waarbij - zoals in de nota beschreven - overigens wel degelijk bepaalde woningtypen bij voorkeur aan bepaalde stadsdelen werden toegeschreven. Daaruit zijn onder meer voor het Stadshart aanbevolen woningen gespecificeerd in type en prijssector voortgekomen.

- **Uw deelconclusie 2: Geen duidelijke planning, monitoring en bijsturing.**
  U bent van oordeel, dat het de gemeente ontbreekt aan duidelijke monitorings- en evaluatie-systemen om de voortgang van het volkshuisvestingsbeleid in beeld te houden. U beveelt een planning aan, gebaseerd op een SMART geformuleerd volkshuisvestingsbeleid met daarin een prioriteitverdeling van projecten, welke realistisch zijn en in welk jaar ze dienen te worden volbracht. De gemeenteraad zou per kwartaal geïnformeerd moeten worden over de voortgang van de verschillende projecten en majeure bijsturingen van het beleid en de planning.
  Wij merken op, dat op dit punt reeds sprake is van een ingezet verbetertraject. Doordat de monitoring niet alleen een Helders maar ook een regionaal probleem is, vormt monitoring een van de twaalf procesafspraken die zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland. Daardoor is de monitoring een verplicht onderdeel van het uitvoeringsproces geworden. De monitoring wordt ook vastgelegd en nader gespecificeerd in de te actualiseren Nota Wonen.

- **Uw deelconclusie 3: Sterke vertraging in realisatie plannen.**
  Aan de bouwopgave is volgens u amper uitvoering gegeven. Er zijn te weinig woningen gerealiseerd en van de grote plannen zijn nog amper 'de palen de grond ingegaan'. Als oorzaken noemt u: de bestuurlijke situatie van de gemeente, de verstoorde relatie met externe partijen, het ontbreken van de monitoring van de voortgang van het volkshuisvestingsbeleid en de vele aanvullende onderzoeken om inzichtelijk te maken hoe de ontwikkelingen in de verschillende stadsdelen elkaar beïnvloeden. Daarbij stelt u, dat het onduidelijk is wat uiteindelijk met de uitkomsten van deze onderzoeken is gedaan. U oordeelt, dat het de gemeente aan een duidelijke focus voor te realiseren plannen ontbreekt. Transparante en onderbouwde keuzes worden niet gemaakt. Vertragingen worden reeds in de onderzoeksfase opgelopen. U doet de aanbeveling om in de planvormingsfase geen nieuwe onderzoeken te laten uitvoeren, maar in samenspraak met partners een transparante en onderbouwde keuze te maken en zich daaraan te committeren. De gemeenteraad zou hier sterker op moeten sturen.
  Wij delen uw mening, dat realisering van de bouwopgaaf tot nu toe sterk achtergebleven is en dat er een behoorlijke krachtsinspanning nodig is om de woningbouwopgave binnen de daarvoor staande periode te realiseren. Mede aan de hand van de uitkomsten van het dit jaar te houden regionaal woningmarktonderzoek zullen wij nader gaan bepalen, of en zo ja op welke wijze de voor Den Helder geldende woningbouwopgave moet worden bijgestuurd.

- **Uw deelconclusie 4: Gemeente is niet altijd een betrouwbare partner.**
  U oordeelt, dat de gemeente zich in het verleden niet altijd als betrouwbare partner heeft opgesteld. U stelt, dat aan een aantal in de Nota Wonen geformuleerde manieren om die samenwerking tussen gemeenten onderling en met andere partijen te bevorderen geen invulling is gegeven, met name voor wat betreft de relatie met Woningstichting Den Helder. U stelt hieromtrent, dat deze relatie zich kenmerkte door wederzijds wantrouwen, waardoor van een constructieve samenwerking geen sprake was en onder meer stagnatie van de herstructurering en stedelijke vernieuwing is opgetreden.

De verstoorde relatie met Woningstichting Den Helder schrijft u vooral toe aan het vrijwel structureel overschrijden van de termijnen van de RO-procedures, het wijzigen van de kaders van het stedenbouwkundig plan en het niet altijd structureel opvolging geven aan gestelde prioriteiten.
De zinsnede 'dat de gemeente zich in het verleden niet altijd als betrouwbare partner heeft opgesteld' kan naar onze mening inderdaad tot het verleden worden gerekend en verdient daarom niet opnieuw te worden belicht. Gedane zaken nemen nu eenmaal geen keer en zoals u terecht in uw aanbeveling 4. hebt opgenomen, wordt met de bekrachtiging op 20 maart 2008 van de wederzijdse prestatieafspraken tussen de gemeente en Woningstichting Den Helder onder meer beoogd om het door u in uw conclusie gestelde ten goede te keren.

- **Uw deelconclusie 5: Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden onvoldoende vastgelegd.**
  U constateert, dat voor ieder project een bestuursopdracht wordt geschreven, dat daarin weliswaar de taken worden omschreven, maar dat de verantwoordelijkheden niet duidelijk zijn omschreven en heel flexibel in te vullen zijn en een planning geen vereiste is in dit document.
  U beveelt daarom aan om de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in het kader van het volkshuisvestingsbeleid duidelijker vast te leggen, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Ook beveelt u aan om vast te leggen hoe met mandaten om te gaan.
  Naar onze mening is deze aanbeveling wel erg gemakkelijk gesteld. Een gemeentelijke woonvisie is niet het instrument om taken en bevoegdheden als hier bedoeld in vast te leggen. Wel wordt daarin de intentie vastgelegd omtrent de gewenste woningbouw naar type en doelgroep, de plaatsen waar dat wenselijk c.q. juist niet wenselijk wordt gevonden, alsmede een beleidskader ten aanzien van te slopen woningen. In de te actualiseren nota wonen wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gespecificeerde wijkgerichte invulling van het woonbeleid. Wij willen daarin ook een beleidskader opnemen voor het aanpakken van verpaupering van panden.
  Wanneer u met 'ieder project' onder meer de projecten bedoelt zoals die zijn opgenomen in de projectencarrousel, is het veelal onontkoombaar dat voor elk project specifieke afspraken worden gemaakt in relatie tot de betreffende bestuursopdracht.

- **Uw deelconclusie 6: De gemeenteraad heeft de kaderstellende en controlerende rol onvoldoende vervuld.**
  U bent van oordeel, dat de gemeenteraad een weinig kaderstellende en controlerende rol heeft vervuld. Enerzijds ontbreekt het de raad volgens u aan voldoende informatie om gefundeerde en transparante keuzes te kunnen maken ten aanzien van de kaders en uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid. Anderzijds heeft de raad volgens u niet altijd voldoende kritische vragen gesteld, of om aanvullende informatie gevraagd. Daarnaast vindt u de informatievoorziening richting de raad over de voortgang van het volkshuisvestingsbeleid onvoldoende. Daarover zijn geen duidelijke afspraken met het college gemaakt. U doet de aanbeveling om die afspraken te maken (aard en type informatie, over welke onderwerpen, op welke momenten etc.).
  Wij merken op, dat periodieke informatie van de gemeenteraad over het volkshuisvestingsbeleid onder meer plaatsvindt via de rapportages met betrekking tot de jaarrekening en voorjaarsnota. Maar wij zijn het met uw conclusie eens, dat het wenselijk is om daar nadere afspraken over te maken.

Tot zover onze zienswijze.
Van uw definitieve rapportage aan de gemeenteraad worden wij graag in kennis gesteld.
pcr/rt

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

i.o.

burgemeester
S. Hulman MSc

secretaris
H. Raasing

Nawoord Rekenkamercommissie

Het door het college overnemen van de samenvattende conclusie en vrijwel alle deelconclusies stemt de rekenkamercommissie tot tevredenheid.

De rekenkamercommissie beperkt zich daarom in haar nawoord tot die zaken waarbij het college een aanvulling of kanttekening plaatst.

Zo schrijft het college bij deelconclusie 5: Taken en verantwoordelijkheden dat hoewel zij ook van mening is dat een goede taakvaststelling noodzakelijk is, deze conclusie nogal gemakkelijk getrokken is. Zij meent dat een beleidsvisie hier niet voor is. Wij onderschrijven dit niet, immers de woonvisie 2003- is niet alleen een beleidsvisie, maar veel meer. Er worden indicatieve cijfers en gegevens opgenomen en de relaties met anderen worden aangegeven.

In het slotwoord van de nota wordt gesteld dat de nota een stimulans moet zijn om tot wederzijdse afspraken met partijen te komen. Dit kan naar de mening van de rekenkamercommissie niet zonder vooraf duidelijk de taken en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen in beeld te brengen en deze vervolgens vast te leggen.

In deelconclusie 6 zijn wij met het college van mening dat in 1e instantie de gemeenteraad aan zet is, om randvoorwaarden voor het nodige instrumentarium voor haar controle taak te scheppen.

Een proactieve houding vanuit het college en ambtelijk apparaat is hiervoor onontbeerlijk. Het eenvoudig verwijzen naar de voorjaarsnota en jaarrekening lijkt de rekenkamercommissie een te gemakkelijke weg. Het volkshuisvestingsbeleid is immers zeer essentieel voor bewoners van de gemeente en een specifiek voortgangsinstrumentarium d.m.v. een periodiek behandeling in commissie en raad lijkt ons voor de hand te liggen. Dit naast het regelmatig monitoren en evalueren van de gang van zaken, die in de nota wonen in paragraaf 5.6. wordt aangekondigd. Uit het onderzoek blijkt dat deze evaluatie nooit heeft plaatsgevonden.

Wonen in Den Helder; zijn de doelstellingen gehaald?

Onderzoek in opdracht van de rekenkamercommissie gemeente Den Helder

Definitief

Rekenkamercommissie Den Helder

februari 2008

Wonen in Den Helder; zijn de doelstellingen gehaald?

Onderzoek in opdracht van de rekenkamercommissie gemeente Den Helder

Definitief

dossier : B0671-01-001
registratienummer : WN-ZH20070721
versie : Definitief

Rekenkamercommissie Den Helder

februari 2008

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.
Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 9001.

INHOUD BLAD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding onderzoek	2
1.2	Doel van het onderzoek	2
1.3	Onderzoeksvragen en toetsingskader	2
1.4	Onderzoeksopzet en verantwoording	3
1.5	Leeswijzer	3
2	BESCHRIJVING VOLKSHUISVESTINGSBELEID	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid: Nota Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21e eeuw	4
2.3	Provinciaal beleid: Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (streekplan)	5
2.4	Regionaal beleid: Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015	6
2.5	Gemeentelijk beleid: Nota Wonen Den Helder	9
2.6	Ontwikkeling gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid	15
3	UITVOERING VAN HET VOLKSHUISVESTINGSBELEID	16
3.1	Inleiding	16
3.2	De gemeentelijke organisatie in zijn context	16
3.3	De huidige organisatiestructuur	17
3.4	Externe partijen	17
3.5	Bestuurlijke en ambtelijke aansturing	19
4	PRESTATIES VOLKSHUISVESTINGSBELEID	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Geleverde productie woningbouw (overzicht gemeente)	20
4.3	Woningbouwproductie door Woningstichting	21
4.4	Aanwezige monitoringsinstrumenten	21
4.5	Geleverde prestaties en effecten	22
5	COLOFON	25

BIJLAGEN

BIJLAGE 1	Procesafspraken in het kader van de Regionale Woonvisie
BIJLAGE 2	Samenvatting belangrijkste documenten
BIJLAGE 3	Tabellen woningbouw
BIJLAGE 4	Documentenlijst
BIJLAGE 5	Geïnterviewde personen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding onderzoek

Volkshuisvestingsbeleid is voor elke gemeente een instrument om een goed woon- en leefklimaat voor haar inwoners te creëren. De gemeenteraad van Den Helder heeft daartoe op 10 december 2003 de *Nota Wonen Den Helder; beleidskader voor het wonen*, vastgesteld. Het doel van deze Nota Wonen is het samenbrengen van de rijks- en gemeentelijke beleidskaders op het gebied van volkshuisvesting en de projecten die de gemeente met haar partners in de stad ontwikkelt of gaat ontwikkelen. In de Nota Wonen worden de belangrijkste uitdagingen geformuleerd en worden ontwikkelingen, kansen, bedreigingen, doelstellingen, randvoorwaarden en ambities geformuleerd voor het huidige Den Helder en voor de toekomstige woonmilieus en doelgroepen.

De Nota vormt sinds 2004 de basis voor het volkshuisvestingsbeleid. Daarmee is voor de rekenkamercommissie van Den Helder de tijd gekomen terug te kijken op de wijze waarop aan het beleid uitvoering is gegeven en in welke mate de beoogde doelen zijn gerealiseerd. Het onderzoek is uitgevoerd door DHV B.V. in opdracht van de rekenkamercommissie Den Helder in de periode juni tot en met december 2007. In deze Nota van Bevindingen treft u de feitelijke bevindingen aan zoals tijdens documentenstudie en interviews is verkregen.

1.2 Doel van het onderzoek

In dit rekenkameronderzoek staat de wijze waarop de gemeente uitvoering geeft aan haar volkshuisvestingsbeleid en de kaderstellende en controlerende rol van de raad daarbij centraal. Het doel van dit onderzoek wordt als volgt geformuleerd:

Inzicht verkrijgen in het doel en de inrichting van het volkshuisvestingsbeleid zoals vastgelegd in de Nota Wonen 2003 en inzicht verkrijgen in de gerealiseerde resultaten.

1.3 Onderzoeksvragen en toetsingskader

Om uitspraken te kunnen doen over de effectiviteit van het gevoerde gemeentelijke beleid ten aanzien van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid zijn onderzoeksvragen geformuleerd en is een toetsingskader opgesteld. Het toetsingskader bevat de normen waaraan de bevindingen zijn getoetst. Onderzoeksvragen en normen zijn hieronder beschreven.

1. Wat is het beleidskader en welke doelen zijn geformuleerd voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (reconstructie beleidstheorie)?
2. Op welke wijze – doelmatig/efficiënt – wordt uitvoering gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid (o.m. de relatie met externe partijen)?
3. In welke mate zijn de doelen van het beleid gerealiseerd en is dit een gevolg van het beleid (doelbereik en monitoring)?
4. Welke verbeteringen zijn er mogelijk in het volkshuisvestingsbeleid en de uitvoering en monitoring (communicatie resultaten richting raad) daarvan?

Vanuit deze onderzoeksvragen is in het onderzoek het volgende toetsingskader gehanteerd:

1. Het geformuleerde gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid vormt een eenduidige doorvertaling van het rijks- en provinciaal beleid.
2. De ambities en doelen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zijn SMART geformuleerd.
3. Afspraken met relevante partijen in het volkshuisvestingbeleid zijn vastgelegd en worden opgevolgd.
4. Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de in het volkshuisvestingsbeleid betrokken partijen zijn vastgelegd.
5. De vastgelegde gemeente doelen van het volkshuisvestingsbeleid zijn gerealiseerd.
6. De voortgang ten aanzien van de realisatie van de doelen wordt gemonitord (beleidsrelevantie).
7. De raad wordt tijdig, met de juiste informatie geïnformeerd om haar controlerende en kaderstellende taak te kunnen vervullen.

1.4 Onderzoeksopzet en verantwoording

Deze Nota van Bevindingen is tot stand gekomen op basis van documentenstudie (zie bijlage 2) en interviews (zie bijlage 3). Van alle interviews zijn gespreksverslagen gemaakt die ter verificatie van de feitelijkheden zijn voorgelegd aan de geïnterviewden op basis waarvan eventueel nog bijstellingen of aanvullingen zijn doorgevoerd. De concept Nota van Bevindingen wordt voorgelegd voor ambtelijke hoor wederhoor en commentaren worden waar nodig verwerkt in de Nota.

1.5 Leeswijzer

Volgend op dit eerste hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het volkshuisvestingsbeleid gereconstrueerd. Daarin is de samenhang en de beleidsmatige inbedding van het beleid beschreven. Onder het Rijksbeleid wordt de Nota Mensen, Wensen, Wonen benoemd. Ook het provinciale en het regionale beleidskader is beschreven omdat er uitspraken worden gedaan over gemaakte (proces)afspraken en woningbouwaantallen. Het gemeentelijk beleid komt als laatst aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid beschreven. Het beschrijft het (samen)werken van de verschillende partijen en de communicatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de prestaties die door de verschillende partijen zijn geleverd en doet uitspraken over de effecten.

2 BESCHRIJVING VOLKSHUISVESTINGSBELEID

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Den Helder. Daartoe wordt nagegaan op welke wijze het rijks- en provinciaal beleid een doorvertaling heeft gekregen in het gemeentelijk beleid. Ambities, doelstellingen en uitgangspunten voor het volkshuisvestingsbeleid zijn beschreven. Gezien het doel van dit onderzoek, vormt de Nota Wonen van de gemeente Den Helder hierbij het voornaamste uitgangspunt.

2.2 Rijksbeleid: Nota Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21^{e} eeuw

In de Nota Mensen, Wensen, Wonen (ministerie VROM, november 2001) heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. Het woonbeleid voor de komende tien jaar richt zich op vijf kernopgaven.

1. ***Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, dus van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd beleid.***

Op dit moment werkt de woningmarkt zodanig dat veel mensen hun woonwensen onvoldoende kunnen honoreren. Om dit te verbeteren, moet de zeggenschap van zowel kopers als huurders worden vergroot. Daar komt nog bij dat de rolvervulling van gemeente en corporatie en ontwikkelaar anders zal zijn dan gebruikelijk. Door middel van wederzijdse prestatieafspraken zal het beleidsveld wonen vormgegeven moeten worden.

2. ***Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.***

Bepaalde groepen in de samenleving dreigen de aansluiting te verliezen met de grote groepen die het momenteel voor de wind gaat. Het kabinet wil ook, via het woonbeleid, deze aansluiting behouden en verbeteren.

3. ***Bevorderen van wonen en zorg op maat en levensloopbestendig bouwen.***

Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid wil de ontwikkeling bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeften en wensen van de zorgbehoevenden.

4. ***Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit.***

De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd. Er wordt een forse slag gemaakt naar meer kwaliteit, meer diversiteit en meer eigen woningbezit in de woningbouw.

5. ***Tegemoet komen aan de groene woonwensen en duurzaam bouwen***

Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad. Bij duurzaam bouwen gaat het ook om stedenbouwkundige kwesties als intensief ruimtegebruik.

2.3 Provinciaal beleid: Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (streekplan)

In oktober 2004 hebben de Provinciale Staten het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Dit plan geeft antwoord op de vraag hoe Noord-Holland Noord een aantrekkelijke, leefbare en welvarende toekomst geboden kan worden. De provincie heeft het Ontwikkelingsbeeld in nauwe samenwerking met de regio opgesteld. Doel van het ontwikkelingsbeeld is ervoor te zorgen dat Noord-Holland Noord, met behoud van kwaliteit, een eigen identiteit kan ontwikkelen.

In het Ontwikkelingsbeeld dringt de provincie Noord-Holland er bij gemeenten sterk op aan te komen tot een 'doorvertaling' van het beleid in (inter-)gemeentelijke structuurvisies waarin wonen, werken, recreatie en natuur in samenhang beleidsmatig worden bepaald en in integrale projecten kansen met andere partijen worden benut. Structuurvisies kunnen richtinggevend zijn voor de juridisch bindende vastlegging in bestemmingsplannen en projectprocedures.

Planvormen
Schematisch kunnen de verschillende planvormen op diverse niveaus als volgt worden weergegeven, waarbij de verplichte planvormen bij nieuwe ontwikkelingen zijn onderstreept en de documenten specifiek voor het gebied van de gemeente Den Helder *cursief* zijn aangegeven.

	Provincie	Regio	Gemeente	Project
Integrale visie	Ontwikkelingsvisie 2030	Integrale regiovisie Intergemeentelijke structuurvisie	Gemeentelijke structuurvisie	Ontwikkelingsvisie plangebied
Juridische onderlegger	Streekplannen *Ontwikkelingsbeeld NHN* Planologisch beleidskader 2004-2014	-	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan
Afstemming woningbouw	Kwaliteitshandvest Wonen	Regionale Woonvisie *Regionale woonvisie kop van Noord-Holland 2005-2015*	Lokale woonvisie *Nota Wonen*	*Prestatieafspraken corporaties* *Structuurvisie Julianadorp* *Duinparkplan* *Het Stadshart* *etc*
Ruimtelijke kwaliteit	Regioprofielen Identiteit NHN Landschapskatern	-		Beeldkwaliteitsplan

Via de goedkeuring van bestemmingsplannen door Gedeputeerde Staten werken de beleidslijnen in het Ontwikkelingsbeeld door in het gemeentelijke ruimtelijk beleid. Gemeenten moeten dus met dit Ontwikkelingsbeeld en met de nadere beleidsregels in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid rekening houden. In dit Ontwikkelingsbeeld stuurt de Provincie de verstedelijking verder niet meer in kwantitatieve zin maar werkt ze met het bestaand stedelijk gebied.

Woningbouwopgave van het Ontwikkelingsbeeld
In het Ontwikkelingsbeeld geeft de provincie per regio aan wat de totale woningbouwopgave is op basis van de eigen behoefte van de regio. Dit moet worden beschouwd als het minimaal te bouwen aantal woningen in de regio. Voor de Kop van Noord-Holland geldt de volgende kwantitatieve opgave:

Woningbouwopgave Kop van Noord Holland (uit Ontwikkelingsbeeld)	
Woningbouwopgave 2004-2014:	7.500 woningen
Woningbouwopgave 2004-2030:	14.500 woningen
Bestaande capaciteit:	5.200 woningen (3.650 bestaand stedelijk gebied/1.550 uitleg)
Te zoeken locaties tot 2014:	2.300 woningen, waarvan 920 (40%) binnenstedelijk

De provincie geeft gemeenten – in samenwerking met woningbouwcorporaties en zonodig andere betrokkenen in de regio – de vrijheid zelf afspraken te maken over de verdeling van de woningbouwopgave over de in de regio gelegen gemeenten in een regionale woonvisie met de in het Ontwikkelingsbeeld genoemde minimum woningbouwopgave als vertrekpunt. Het periodieke regionale volkshuisvestingsoverleg biedt daartoe mogelijkheden.

2.4 Regionaal beleid: Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015

De regionale woonvisie (januari 2006) is opgesteld om de negen regio's in de kop van Noord-Holland een kader te bieden voor woningbouwontwikkeling in de komende jaren. In de visie worden de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven binnen de regio op elkaar afgestemd. Hiermee komt de verantwoordelijkheid voor de verdeling van de woningbouwaantallen bij de gemeenten te liggen. De uitdaging is door de gemeenten gezamenlijk opgepakt en verwoord in een viertal hoofdambities.

1e Ambitie: Wij vinden dat kwaliteit en identiteit voor kwantiteit gaat.
Het gaat dus niet om het bouwen voor uitsluitend groei, maar het bouwen primair om het behouden en het versterken van de kwaliteit van het wonen in de Kop voor alle doelgroepen en in alle gemeenten.

Wensen
1. In het kwantitatieve woningbouwprogramma het accent leggen op het bouwen voor de autonome groei van de woningbehoefte per gemeente. In Den Helder dient, naast nieuwbouw, te worden geïnvesteerd in de bestaande voorraad door middel van kwaliteitsverbetering door onder andere herstructurering en verbeterprogramma's.
2. Ruimte bieden aan woningen voor alle lagen van de bevolking. In vooral de kernen is een tekort aan kwalitatief goede en betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en starters. In de huur- en koopsector moet geïnvesteerd worden in betaalbare woningen. Daarnaast moet er doorstroming worden gegenereerd, door aanvullend en ondersteunende maatregelen zoals woonruimteverdeling en het handhaven van de kernvoorraad.

Procesafspraken/acties
Toevoeging van woningen
De eigen woningbehoefte van de regio is berekend op 6500-7000 woningen. Daarnaast hebben enkele gemeenten nog aangegeven extra woningen te willen realiseren. In onderstaande tabel staan de ambities en de huidige gegevens voor Den Helder weergegeven. Ook de gegevens voor de gehele regio zijn, ter vergelijking, opgenomen.

	Autonome woningbehoefte bij migratiesaldo =0	Aantal te bouwen woningen 2005-2015	Omvang huidige voorraad	Groei t.o.v woningvoorraad
Den Helder	1.910	2.000	26.508	8%
Gehele regio	6.590	10.050	69.347	15%

Tabel 1 Bron Provincie Noord-Holland WBO 2002: Toevoeging aan de woningvoorraad en omvang huidige voorraad in Den Helder en de regio.

In het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is voor de periode van 2005-2015, 7.500 woningen of wel 750 woningen per jaar in de regio afgesproken. De ambitie van het gewest van de Kop van Noord-Holland met 1000-1200 woningen ligt daar ruim boven. Hiervoor zijn een aantal redenen:

1. verwachting van meer druk vanuit de andere regio's;
2. er is te weinig voor woningzoekenden in de eigen regio gebouwd;
3. vertrouwen in de positieve effecten van de bijzondere plannen in de regio.

Er is echter al een harde plancapaciteit (goedgekeurde en onherroepelijke plannen) voor 1900 woningen.

Omdat de woningmarkt voldoende opnamecapaciteit moet hebben voor de ambities, hebben de gemeenten in de Kop het zogenaamde 'ambitiemodel' geïntroduceerd, een verplichtend overlegmodel. Het ambitiemodel houdt in dat de gemeenten in eerste instantie uitgaan van een iets lagere woningbouwproductie, maar dat er doorgeschakeld kan worden naar een hoger productieniveau. Jaarlijks is er overleg over de woningmarktontwikkelingen. Het ambitiemodel levert onderstaande aantallen op.

	Te bouwen 2005-2010	Plus ambitie
Den Helder	730	270
Gehele regio	4330 (+970 bijzondere plannen)	810

Tabel 2 Ambitiemodel: toevoegingen aan de woningvoorraad 2005-2010.

Differentiatie woningbouwplannen

Voor starters en ouderen is afgesproken dat specifiek labelen voor deze doelgroepen niet altijd het juiste antwoord op de vraag is, in de grote kernen echter wel. Het bouwen van woningen voor ouderen en starters is hier vooral een financieringsvraagstuk, een substantieel deel van de nieuwe woningen wordt gebouwd in de goedkope koop- en huurcategorieën. Bij sociale koop hanteren de gemeenten een maximale koopprijs van €160.000,-. Goedkope huur is maximaal €509,- (prijspeil 2006) per maand. Den Helder heeft de Nota Wonen opgesteld, deze is leidend en betekent voor Den Helder specifiek:

- 30% betaalbare huurappartementen
- 25% (middel)dure en koopappartementen
- 45% middeldure en dure koop

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Volgens de opgave van de Kopgemeenten wordt 52% van de plannen binnenstedelijk uitgevoerd. Den Helder wijkt hiervan af en bouwt 65% binnen en 35% buiten bebouwd gebied. Alle bouwlocaties liggen binnen de zoekgebieden van het ontwikkelingbeeld Noord-Holland Noord. Er zijn op dat punt geen strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Woonbeleid weer op de agenda
Gemeenten in de Kop voeren in 2006 of uiterlijk 2007 een gezamenlijk woningmarktonderzoek uit (met uitzondering van de gemeenten waar een actueel woningmarktonderzoek ligt). Dit woningmarktonderzoek wordt elke 4 jaar herhaald en vormt de basis voor het opstellen van gemeentelijke woonvisies.

Herstructurering
Herstructurering komt in verschillende vormen; sloop-nieuwbouw, grootschalig onderhoud en herbestemming. De opgave ligt in Den Helder primair op:

- sloop van 500-750 woningen
- indicatief zullen er 500 woningen worden omgezet in koopwoningen
- bouw van duurdere huur- en koopappartementen

Ontwikkeling kernvoorraad
Afgesproken is dat minimaal 30% wordt gebouwd in de sociale koop en de sociale huursector, dat wil zeggen circa 3.000 woningen in totaal.

Ruimtelijke en architectonische kwaliteiten in de kop
Ruimtelijke kwaliteit in de regio moet goed worden bewaakt. Het gaat daarbij niet alleen om de situering van ontwikkellocaties maar ook om de architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke invulling. Het opstellen van beeldkwaliteitsplannen zoals in het ontwikkelingsbeeld is geschetst, is daarbij belangrijk. Afstemming en stimulering in de regio is belangrijk.

2e ambitie: Woningbouwontwikkeling is een kans voor (economische) ontwikkeling (en andersom)
Een aantal gemeenten in de Kop heeft specifieke kansen op het gebied van economische ontwikkeling. De gemeenten gaan er vanuit dat deze initiatieven een positief effect hebben op de ontwikkeling van de rest van de Kop, echter komt het ook voor dat plannen elkaar kunnen beconcurreren. Er is afgesproken dat de gemeenten elkaar onderling steunen en positief benaderen, mits de 'bijzondere plannen' goed zijn onderbouwd, de lokale woningmarkten niet verstoren en zijn besproken in regionaal verband.

3e Ambitie: Zorgvragers faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen
De Kop vergrijst en het aantal zorgvragers gaat toenemen, hier ligt een aanzienlijke opgave. Zeker de vraag naar zorg aan huis gaat toenemen. De gemeenten zien dit als een regionale opgave en willen dit faciliteren. Enerzijds gaat het om afstemming over te bouwen woningen met zorg en anderzijds gaat het over de verdeling van de totale opgave voor wonen, zorg en welzijn.

Wensen

1. Beschikbaarheid van woningen en woonvoorzieningen door nieuwbouw of aanpassing van de bestaande voorraad.
2. Een goed aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijk en aan huis.
3. Toegankelijkheid en bereikbaarheid van de woonomgeving.

Procesafspraken/acties
Zelfstandig wonen met zorg (geschikt wonen)
Deze woningen zijn toegankelijk voor mensen met enige vorm van een beperking, het gaat dan om woningen die voldoen aan Woonkeur, nultredenwoningen, levensloopbestendige woningen en meergeneratiewoningen. In totaal gaat het om 2.314 woningen in de Kop van Noord-Holland, waarvan 835 in Den Helder. Er is nog onvoldoende inzicht in de geschiktheid van de woningvoorraad.

Verzorgd wonen
Bij verzorgd wonen is er 24 uur per dag zorg op afroep beschikbaar, in combinatie met een geschikte woning. Gemeenten zijn al flink op stoom met betrekking tot de benodigde aantallen verzorgd wonen. Den Helder heeft vanuit het streekplan een opgave van 662 en heeft er 688 gerealiseerd of in de planning.

Beschermd en intramuraal wonen
Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven en er is 24 uur per dag inpandige zorg of toezicht aanwezig. Het financieringsvraagstuk is complex. Den Helder heeft een opgave van 183 units beschermd wonen en 784 plekken intramuraal. Er zijn 1200 intramurale plekken gerealiseerd of in de planning.

4e Ambitie: Samenwerken is ook samen aan de slag
De regionale woonvisie is geen statisch document. Dit vraagt om een continue, transparante en betrokken houding van de 9 gemeenten. Afstemming en verdeling zijn hierbij sleutelwoorden.

De gemeenten doen dit door:
- twee keer per jaar een portefeuilleoverleg
- monitoren en evalueren
- jaarlijkse dag van het wonen (een verfrissend platform voor alle betrokken partijen)

Procesafspraken/acties
Deze overlegstructuur wordt gehouden aan de hand van 5 actieprogramma's (actieprogramma' s komen overeen met de 4 ambities) en de daarbij behorende procesafspraken 1 tot en met 12 (zie bijlage 1).

2.5 Gemeentelijk beleid: Nota Wonen Den Helder

In de Nota Mensen, Wensen, Wonen worden gemeenten verplicht een lokale woonvisie te ontwikkelen. Op basis van deze opgave heeft de gemeente Den Helder de Nota Wonen Den Helder opgesteld, welke als overkoepelende nota voor het volkshuisvestingsbeleid in Den Helder geldt. De Nota is vastgesteld op 10 december 2003 door de Raad. In deze Nota worden de doelstellingen, ambities en randvoorwaarden genoemd om de, door de gemeente Den Helder, gestelde ambities te bereiken. Welke keuzes maakt de gemeente? Welke knelpunten worden aangepakt, welke kansen en bedreigingen krijgen prioriteit? Wat wil de gemeente bereiken en met welke middelen?

Ambities, doelen en randvoorwaarden ontwikkelingen wonen in Den Helder
Kwantitatief moet de woningvoorraad toenemen om tenminste de te verwachten groei in het aantal huishoudens op te vangen. Dit betekent per saldo (toevoeging minus onttrekkingen) een toename met circa 1.550 woningen van 2001 tot het jaar 2010. Deze taakstelling vindt zijn grond in het streekplan. Om die taakstelling waar te maken, moet er meer gebeuren dan bouwen alleen, ook het concurrerende aanbod is een basisvoorwaarde.

De gemeente streeft een forse kwaliteitsslag na. Dat vertaalt zich in een woningaanbod dat meer op ouderen is toegesneden en ook een woningaanbod dat voldoet aan een toenemende vraag naar luxe en grote woningen. Ook is de wens uitgesproken om woningen, waarvan de gemeente weet dat ze onvoldoende kwaliteit bieden, tijdig te vervangen door betere.

Er is in de Nota Wonen een indicatief woningbouwprogramma opgesteld.
- 450 rijtjes woningen in het goedkope huursegment worden 'getransformeerd', in veel gevallen verkocht.

- Renovatie van etagewoningen zonder lift.
- Kleine etagewoningen gebruiken als starterswoningen.
- 400 huur etagewoningen zonder lift, waarbij sloop niet kan worden uitgesloten.
- Vraag naar (circa 400) etagewoningen in het duurdere segment.
- Vraag naar (circa 400) ruime koopappartementen.
- Vraag naar circa 1150 koopwoningen (vrijstaand en twee-onder-een-kap), op uitbreidingslocaties.
- Toevoeging rijtjeskoopwoningen gebeurd door verkoop van huurwoningen.

Natuurlijk zijn bovenstaande getallen niet zondermeer over te nemen. Dat geldt voor de kwaliteit (mogelijk een meer langdurige economische stilstand) en voor de kwantiteit (druk op de werkgelegenheid).

Randvoorwaarden die aan het indicatieve programma worden gesteld zijn:
- Huisvesting van de primaire doelgroep mag niet worden belemmerd;
- De te verkopen woningen moeten in goede onderhoudsstaat verkeren en in de toekomst een redelijke marktpositie hebben.

Ambities, doelen en randvoorwaarden woonmilieus
De kwaliteitsvraag geldt voor woningen en woonmilieu. Voor de verschillende buurten is een aantal ambities geformuleerd.

Gemiddelde buurt, accent op koop
- In Julianadorp (Doorzwin, Kruiszwin en Middelzand) is reden en ruimte voor stapsgewijze verkoop van huurwoningen.
- In De Schooten (Landmeters en Waterkeringbuurt) zijn mogelijkheden om huurwoningen te verkopen en om de woonomgeving planmatig te verbeteren.
- In Nieuw Den Helder (Zuidoost, Liniebuurt, Nieuwlandbuurt, en Rivierenbuurt) is het tijd voor een consequent uitgevoerd planmatig onderhouds- en verbeteringsplan. Gerichte verkoop van huurwoningen is hier mogelijk. Deze buurten moeten blijven functioneren als gezinsbuurten.

Buurten met het accent huur
- In het noordwesten van De Schooten (Walvisvaardersbuurt, Schout- en Schepenenbuurt) en grote delen van Nieuw Den Helder (Golfstroombuurt, Deltabuurt/Jeruzalembuurt, Schepenbuurt) zijn schoolvoorbeelden van naoorlogse huurwijken. Verkoop van huurwoningen, woningverbetering, wellicht ook sloop/nieuwbouwprojecten en een stevige aanpak van het openbare gebied is wat deze wijken nodig hebben. De doelgroep is divers, maar er is ook uitdrukkelijk ruimte voor starters en jongeren. Tegelijkertijd is er ook ruimte voor ouderen.
- In het centrum van Nieuw Den Helder (Falga en Zuiderzeebuurt) wordt al een forse ingreep gerealiseerd. Verder herstructurering ligt voor de hand, met een integrale aanpak van fysieke en sociaal-maatschappelijke knelpunten.

Centrum en stadsmilieu
- De plannen voor het stadshart moeten bijzonder kwaliteiten toevoegen. Het gaat over hoogwaardige appartementen in de koop- en huursector en hoogwaardige stedelijke grondgebonden woningen.
- In de grachtengordel en de daar langs liggende buurten moet worden gekeken naar ruimte voor heel specifiek Helder kwalitatief hoogwaardig woon/werk/recreatiemilieu.
- De west- en noordzijde van het centrum hebben een specifiek woonmilieu, dat erg gewaardeerd wordt. Het is hier de vraag wat de gemeente straatgericht kan doen?

- Oud Den Helder is een goedkoop, eenzijdig en gewild woonmilieu voor jong en oud, gezinnen en alleenstaanden. Er heerst grote sociale cohesie.
- Is er rond het centrum ruimte te bieden aan mogelijkheden tot het combineren van wonen en werken.
- Aandacht voor cultuurhistorie, dit bepaalt grotendeels de identiteit van de stad.

Ambities, doelen en randvoorwaarden doelgroepen

Woningen

- Nieuwbouw 1100 middeldure en duurdere twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen, voornamelijk op nieuwe locaties. Het gaat om forse kavels met een goede prijs-kwaliteitverhouding, met aantrekkelijke mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap.
- Vraag naar (400) grote koopappartementen, met buitenruimte in een stedelijk milieu. Plannen in het stadshart en de grachtengordel.
- Markt voor 400 huurappartementen in verschillende prijsklassen, voorzien van een wezenlijke kwaliteit (levensloopbestendig, grootte, veel buitenruimte) op plekken in het stadshart, de grachtengordel en aan de westzijde van De Schooten en de zuidzijde van Nieuw Den Helder.
- Vraag naar (200) dure huurwoningen. Wellicht mogelijkheden in de differentiatie van het huidige of nieuw te bouwen corporatiebezit.

Aandachtsgroep

- Er is scheefheid, maar die wordt voornamelijk ingegeven door de zeer aanzienlijke omvang van de huursector. Weinig dure scheefheid, zeer veel goedkope scheefheid. Uitgangspunt is dat circa 7000 huishoudens uit de aandachtsgroep op de huursector (goedkoop en bereikbaar) zijn aangewezen.
- Een bestaande afspraak met de Woningstichting is dat de kernvoorraad van 4.500 goedkope/betaalbare huurwoningen in stand moet blijven. Op dit moment zijn er 11.800 woningen goedkoop of bereikbaar.
- Woningstichting Den Helder streeft in de komende 5 jaar maximaal 2500 huurwoningen te verkopen.
- Verkoop aan de betrokken huurders en aan huishoudens uit de aandachtsgroep. Gemeente gaat uit van 3000, maar moet met de corporatie nagaan of de aandachtsgroep voldoende aan bod komt.
- Concentratie van goedkope huurwoningen moet bewust samengaan met voorzieningen en beheer. Vooral in Nieuw Den Helder is dit van belang.

Ouderen

- Er zijn in principe 4.300 woningen geschikt om levensloopbestendig te worden gemaakt. Daarvan zijn 650 benedenwoningen, 1.400 eengezinswoningen en 2.150 appartementen. Deze woningen zijn licht ondervertegenwoordigd binnen de Linie.
- Tegenover de 4.300 woningen staat een aantal van 5.300 huishoudens van 65 jaar en ouder. De 'vraag' is wellicht te hoog gesteld, niet elke 65 plusser heeft behoefte aan een levensloopbestendige woning.
- Er is een tekort aan circa 1.000 levensloopbestendige woningen.
- In de komende 10 jaar zal het aantal levensloopbestendige woningen moeten toenemen met 2.000, waarvan 800 appartementen.
- De gemeente zal er op toezien dat ontwikkelaars levensloopbestendig bouwen.
- Projectgericht marktonderzoek en consumentgestuurd ontwerpen en bouwen zijn nodig.

- Zelfstandig wonen met eventueel zorg aan huis geniet de voorkeur boven intramurale voorzieningen.[1]
    - In of nabij het centrum van Den Helder/De Linie en het centrum van Julianadorp.
    - In Nieuw Den Helder: uitbouw plannen Duinparkplan
    - In De Schooten: zorg en andere diensten aan huis, rond het woonzorgcentrum

Jongeren

- Het gewijzigde woonruimteverdelingssysteem en de daarin toegepaste voorrangsregels bieden jongeren reële kansen op een woning.
- Gelijke behandeling zou recht doen aan de huisvestingsvraag van jongeren.
- Gemeente en welzijnsorganisaties zetten in op het coördineren en waar mogelijk bevorderen van begeleid wonen in al haar veelzijdige vormen.
- Nieuwbouw en verbouw specifiek voor jongeren is een interessante mogelijkheid.
- In bestaande woonmilieus staan woningen die geschikt of geschikt te maken zijn voor jongeren.
- Er moet worden gewerkt aan een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor jongeren.

Bijzondere aandachtsgroepen

Begeleid wonen:

- Brede en diverse vraag naar woon,- zorg,- en welzijnsvoorzieningen. Hiervoor is een werkgroep specifieke Woonvormen in het leven geroepen. Ten tijde van het schrijven van de Nota Wonen, zouden zij binnen korte tijd rapporteren en voorstellen doen.
- Van begeleid wonen naar reguliere huisvesting. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen betrokken partijen.

Asielzoekers, status- en vergunninghouders.

- De gemeente zal toekomstige taakstellingen naar behoren vervullen.
- De gemeente richt zich, met de woningcorporaties en met Triton[2], op het verder geleiden van deze groep en op integratie en inbedding van vergunninghouders.
- De algemene Woningbouwvereniging Nieuwediep heeft het initiatief genomen om enkele appartementen geschikt te maken voor deze bijzondere groep asielzoekers.

Bijzondere woonvormen

Woonwagens

- Zo spoedig mogelijk een andere locatie voor het huidige centrum aan de G.P. Blankmanstraat, bij voorkeur in de Schooten.
- Dit nieuwe centrum in beheer over dragen aan en woningcorporatie.

Woonboten

- Gemeente wil positief inspelen op wonen op het water, maar wenst wel kwaliteitsslag.

Woonwerkwoningen

- Waar mogelijk wil de gemeente woonwerkwoningen doen ontwikkelen, passend in de trend van thuiswerken en goed inpasbaar in de woonwijk.

---

[1] Zie ook onderzoek Woonzorgarrangementen/vraag en aanbod in de kop van Noord/Holland. RIGO 2001, in opdracht van de provincie Noord-Holland

[2] Triton bestaat inmiddels niet meer.

Als dit programma wordt vertaald naar concrete aantallen, betekent dit dat in Den Helder de komende jaren tot 2010, de totale voorraad met **1.550** woningen zal toenemen.
Een samenvatting van het woningbouwprogramma staat in onderstaande tabel.

Woningtype	Afname	Toevoeging
Eengezinswoningen soc. huur, goedkoop	100	0
Eengezinswoningen, soc. huur, bereikbaar	350	0
Eengezinswoningen, soc. huur, bereikbaar en middelduur	0	200
Gestapeld met trap, soc. huur, goedkoop	300	0
Gestapeld met trap, soc. huur, bereikbaar en middelduur	100	0
Gestapeld bg//lift, soc. huur, goedkoop	0	100
Gestapeld bg/lift, soc./par. Huur, bereikbaar en mdl	0	300
Benedenwoning/laagbouw gelijkvloers, soc. huur	0	0
Bovenwoning, soc. huur	0	0
Rijtjes, koop, goedkoop	250	250
Rijtjes, koop, midden- en duur	0	300
Koop, eengezinswoning, lux (2/1 kap en vrijstaand) middel	0	400
Koop, eengezinswoning, lux (2/1 kap en vrijstaand) middel	0	700
Koop, gestapeld	0	400
Totaal	1100	2650

Tabel 3 Overzicht toename en afname woningvoorraad per type tot 2010. Bron Nota Wonen, RIGO, 2003.

Partners
De beleidsnota Wonen in Den Helder is de basis voor overleg met de verschillende partners rondom het wonen in de stad. De volgende partners worden in het proces betrokken.

Corporaties
De gemeente wil haar beleid delen met de aanwezige corporaties en in goed overleg wederzijdse prestatieafspraken maken. Deze betreffen woning en woonomgeving, beheer, renovatie en sloop, verkoop en nieuwbouw. Ook het toewijzingsresultaat en wachttijden van doelgroepen jongeren en ouderen. In 2003-2004 wordt gewerkt aan wederzijdse prestatieafspraken.

Zorg en welzijn
Zorg, wonen en welzijn moeten nieuwe arrangementen bieden in wijken, voor ouderen en voor bijzondere aandachtsgroepen. Er moet overleg zijn tussen de werkzame welzijnsinstellingen, zorginstellingen en het zorgkantoor. De gemeente wil haar inzichten rondom de 4 grote woongebieden (De Linie, De Schooten, Nieuw Den Helder en Julianadorp) met hen delen en waar nodig de corporaties in het overleg betrekken. In 2003-2004 wordt een gezamenlijke visie geformuleerd, de daaropvolgende jaren moet de vertaling naar wederzijdse prestatieafspraken plaatsvinden.

Ontwikkelaars
Uitgangspunten op het punt van het nieuwbouwprogramma zijn de leidraad voor overleg met de ontwikkelaars.

Burgers
Belangengroepen, wijken en buurten worden uitgenodigd en waar nodig ondersteund bij het organiseren als gesprekspartner. Ook bewoners van nieuwbouwwoningen, moeten meer zeggenschap krijgen in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.

Projectmatig werken
Er zal een vaste werkwijze worden ontwikkeld, waarbij alle stappen worden aangegeven:
- welke uitgangspunten er worden gehanteerd;
- welke samenwerkingsvormen worden aangegaan;
- op welke wijze burgers worden betrokken.

Toetspunten Nota Wonen
In voorgaande paragrafen zijn ambities, doelen en randvoorwaarden geformuleerd voor het bouwprogramma, de doelgroepen en de woonmilieus. De Nota Wonen heeft tot functie handvatten te bieden en daarom zijn voor elk toekomstig beleidsinitiatief de vijf volgende toetspunten belangrijk (uit: 'Nota Wonen', 2003):

Verscheidenheid
Den Helder biedt op dit moment onvoldoende differentiatie. Een grotere verscheidenheid op alle niveaus van het wonen - van woning tot wijk - is een voorwaarde voor een gemeente die mensen wil binden.

Identiteit
Identiteit is iets wat verbonden is aan individuele burgers en aan de manier waarop zij verbonden zijn met de samenleving, met de buurt. Identiteit speelt in Den Helder op twee niveaus. Op buurtniveau moet meer ruimte worden gemaakt om met burgers samen te werken aan de identiteit van de buurt. Op woningniveau moet meer ruimte komen voor meer particulier opdrachtgeverschap – van zeggenschap tot werkelijk volledig particulier opdrachtgeverschap.

Bevordering eigen woningbezit.
Waar enigszins mogelijk moet aan bevordering van eigen woningbezit worden gewerkt, ook voor de lagere inkomens. Belangrijke instrumenten hiervoor zijn nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en eventueel bijzondere arrangementen van eigen woningbezit (zoals MGE).

Perspectief
Jongeren, starters en jonge gezinnen moeten perspectief blijven zien in Den Helder. Op alle gebieden van het woonbeleid (beheer, nieuwbouw en toewijzing) moet hier specifiek aandacht aan worden besteed.

Zelfstandigheid
Ouderen vormen in Den Helder een groeiende groep. De bestaande en de te bouwen woningen moeten beter zijn toegesneden op de woonwensen van ouderen. Dat betekent ook dat zorg aan huis nieuwe vormen moet krijgen en er moet ruimte komen voor maatschappelijke en individuele verbinding en ontmoeting.

Tussentijds evalueren
Er zal tussentijds worden geëvalueerd. In de Nota wonen zijn twee evaluatiemomenten opgenomen.
1. Medio 2004 evalueren of alle genoemde plannen vorm hebben gekregen op de voorgestelde wijze. Het gaat hier dan over wederzijdse prestatieafspraken met woningcorporaties, en de zorgsector, vorm krijgen van gebiedsgericht werken, ervaringen met participatie, leefbaarheidmonitor etc.

2. Eind 2007 evalueren of de diverse beleidsdoelstellingen ook worden gematerialiseerd. Daarmee wordt bedoeld; betere toewijzingsresultaten, aanpassing van woningen, verkoop van huurwoningen aan de aandachtsgroep, verbetering van de huisvestingssituatie van ouderen en jongeren en bijzondere aandachtsgroepen, locatiekeuzes, nieuwbouwplannen etc.

2.6 Ontwikkeling gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Het beleid zoals vastgelegd in de Nota Wonen van Den Helder heeft door de jaren heen een ontwikkeling doorgemaakt die ertoe heeft geleid dat op enkele punten andere accenten zijn gezet. Onderstaand schema geeft aan in welke documenten een nadere uitwerking is gegeven aan het beleid in de Nota Wonen.

	2004	2005	2006	2007
Nota Wonen				
Nota Wonen, Welzijn, Zorg: Den Helder vitaal				
Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2009				
Structuurplan Stadshart Den Helder				
Coalitieprogramma 2006-2010				
Strategische visie 2020				
Structuurvisie Julianadorp aan zee 2005 -2020				

Tabel 4 Beleidsdocumenten die in de Nota Wonen een nadere uitwerking hebben gekregen

De belangrijkste, op de Nota Wonen aanvullende, accenten in deze beleidsdocumenten zijn:

- In de Nota Wonen, Welzijn, Zorg: Den Helder vitaal ligt het accent op kwaliteitsimpulsen in het kader van levensloopbestendige woningen.
- Het Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2009 geeft de uitwerking van ambities op regionaal niveau voor diverse prioritaire projecten.
- Het Structuurplan Stadshart Den Helder bevat aandachtspunten voor vernieuwing van het stadscentrum, met nadruk op uitbreiding van de stad en benutting van de ligging aan het water.
- In het Coalitieprogramma 2006-2010 bestaat aandacht voor volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing waarin specifiek afspraken zijn opgenomen voor Nieuw Den Helder, het Stadshart, Julianadorp en Oude Rijkswerf Willemsoord.
- De Strategische visie 2020 bevat richtlijnen voor de ontwikkeling van Den Helder als centrumgemeente Kop van Noord-Holland.
- De Structuurvisie Julianadorp aan zee 2005-2020 benadrukt uitdagingen voor de toekomst voor Julianadorp, uitgewerkt in een zestal programma's.

Een uitgebreide beschrijving van deze beleidsdocumenten treft u aan in bijlage 2.

3 UITVOERING VAN HET VOLKSHUISVESTINGSBELEID

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is het rijks-, provinciaal en regionaal volkshuisvestingsbeleid beschreven en de doorvertaling daarvan naar het volkshuisvestingsbeleid dat door de gemeente Den Helder is vastgelegd in de Nota Wonen. De uitvoering van dit volkshuisvestingsbeleid staat in dit hoofdstuk centraal. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de gemeentelijke organisatie, betrokken externe partijen, de communicatie rondom het volkshuisvestingsbeleid en de bestuurlijke en ambtelijke aansturing.

3.2 De gemeentelijke organisatie in zijn context

Voordat in wordt gegaan op de gemeentelijke organisatie van het volkshuisvestingsbeleid, is het van belang de complexe en lokale situatie waarin Den Helder zich bevindt te schetsen.

Het grootste gedeelte van de woningen is gebouwd tussen 1946 en 1968, ten behoeve dan de werknemers van de Koninklijke Marine, toenmaals de belangrijkste werkgever. Door verschillende ontwikkelingen heeft Den Helder echter met een leegloop van de stad te maken. Bijvoorbeeld doordat Defensie door bezuinigingen een groot deel van de werkgelegenheid heeft weggehaald waar geen nieuwe banen voor terug zijn gekomen. Ook demografische ontwikkelingen (zoals afname van de bevolking en het vertrek van jongeren uit de stad) hebben tot een sterke krimp van de stad geleid. Herstructureringsplannen zijn noodzakelijk om van Den Helder weer een aantrekkelijke stad te maken en de leegloop tegen te gaan (Visitatierapport Woningstichting Den Helder, april 2007).

Dergelijke herstructureringsplannen zijn in het verleden echter weinig uitgevoerd, volgens geïnterviewden, omdat er binnen de gemeente onenigheid bestond over de manier waarop de stedelijke vernieuwing en herstructurering aangepakt moest worden. Een belangrijke oorzaak daarvoor, zoals aangegeven tijdens de interviews, zijn de politiek onstabiele verhoudingen. Het ambtelijke apparaat bestaat voor een deel uit medewerkers die er al lang zitten en voor een ander deel uit interim personeel dat slechts korte perioden werkzaam is bij de gemeente. Dit resulteert in een slechte bereikbaarheid en beperkte voortgang van verschillende dossiers.

Begin 2006 is de noodzaak van de vernieuwingsslag in Den Helder ook door de Provincie Noord-Holland en de ministeries van VROM, Defensie en Economische Zaken erkend. Omdat de gemeente, gezien de omvang van de noodzakelijk financiële inspanning, dit budget niet alleen kon dragen, besloten de partijen gezamenlijk te werken aan de Den Helderse stedelijke vernieuwing. Het samenwerkingsproces is concreet vorm gegeven middels de oprichting van een stuurgroep: Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing Den Helder. De instelling van deze coalitie heeft begin 2007 geleid tot de Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke Vernieuwing. In de overeenkomst hebben de gemeente, de ministeries van VROM, Defensie en Economische Zaken en de provincie aangegeven samen te gaan werken om tot uitvoering van de vernieuwingsplannen te komen (bron: www.kei-centrum.nl).

3.3 De huidige organisatiestructuur

De huidige organisatie van het volkshuisvestingsbeleid is tot stand gekomen tijdens de reorganisatie van de gemeente in 2004. Destijds is de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen ontstaan. Binnen deze afdeling zijn 5 disciplines ondergebracht, namelijk beleidsontwikkeling, planontwikkeling, grondzaken, het ingenieursbureau en projecten. Het volkshuisvestigingsbeleid is verder op bestuurlijk niveau ondergebracht bij twee wethouders, die de onderwerpen volkshuisvestingsbeleid en stedelijke vernieuwing in hun portefeuille hebben.

De bovenstaande ontwikkelingen van organisatieveranderingen in de gemeente Den Helder hebben ertoe geleid dat de gemeente zich meer bewust is van het feit dat een verandering nodig is. In dat kader streeft zij in haar werkzaamheden een meer zakelijke opstelling na. Zo moeten er keuzes worden gemaakt ten aanzien van de taken die zij zelf wil blijven doen en welke zij anders georganiseerd wil hebben, bijvoorbeeld door taken af te stoten. Verder heeft iedere werknemer een functieomschrijving met verantwoordelijkheden. Deze zijn echter niet duidelijk omschreven en zijn binnen het uitvoerende gedeelte van de Nota Wonen heel flexibel in te vullen. Door geïnterviewden is aangegeven dat voor ieder project een bestuursopdracht wordt geschreven, waarin duidelijk wordt wat het doel van het project is en welke personen onderdeel uitmaken van het project. Hun taken worden omschreven, maar verantwoordelijkheden zijn niet duidelijk en niemand heeft enig mandaat om de ander op zijn werkzaamheden aan te spreken. Een planning is ook geen vereiste in dit document.

Uit interviews blijkt dat de verwachting is dat door het maken van onder andere prestatieafspraken met externe partijen in de toekomst beter gestuurd kan worden op de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Op deze manier wil de gemeente de regie van de stedelijke vernieuwing weer naar zich toe trekken. Om dit te bereiken is volgens betrokkenen van de gemeente een sterke bestuurskracht noodzakelijk.

3.4 Externe partijen

Voor de uitvoering van haar volkshuisvestingsbeleid is de gemeente Den Helder in belangrijke mate afhankelijk van externe partijen. Daarbij gaat het om corporaties, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsinstellingen en burgers, maar ook het rijk en de provincie spelen een rol. De diverse partijen die in het proces betrokken worden, vragen ieder om een verschillende benaderingswijze.

De beleidsnota Wonen in Den Helder geldt als basis voor het overleg met de verschillende partijen rondom het wonen in de stad. In het verleden is echter onvoldoende uitvoering gegeven aan de beschreven kaders en was er sprake van een gefrustreerde relatie tussen de gemeente en diverse externe partijen, zoals met woningcorporaties. Dit werd onder andere gevoed doordat doorlooptijden voor het aanvragen van vergunningen erg lang waren en er regelmatig afspraken niet nagekomen werden.

Omdat woningcorporaties een belangrijke rol spelen bij de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid, wordt hier nader ingegaan op de relatie tussen de gemeente Den Helder en de corporaties. Binnen de gemeente zijn meerdere corporaties actief, maar Woningstichting Den Helder is daarbij de grootste, vandaar dat deze relatie expliciet aan de orde komt.

De Woningstichting Den Helder bezit 10.070 huurwoningen, wat 40 procent van de woningvoorraad van de gemeente Den Helder vertegenwoordigt. Mede door deze marktpositie is zij een sterke speler met grote invloed als het gaat om de stedelijke vernieuwing. Uit een visitatierapport van de Woningstichting Den Helder (2007) blijkt dat de relatie tussen de gemeente en de Woningstichting zich in het verleden

kenmerkte door een hoge mate van wederzijds wantrouwen. Dit is een gevolg van een opeenstapeling van zaken in de omgang door de jaren heen. Zo blijkt uit interviews met zowel gemeente als Woningstichting Den Helder dat de contacten vooral informeel van aard waren en dat gemeente in het verleden zelfs de functie van 'huisbankier' van de corporatie vervulde. Bovendien was er vaak sprake van meningsverschillen, bijvoorbeeld ten aanzien van thema's als schuldhulpverlening en vergunningen. Ook betrokken beide partijen elkaar nauwelijks bij elkaars werkzaamheden: de corporaties konden bijvoorbeeld pas 2 jaar na het opstellen van de Nota Wonen hierop reageren, terwijl raadsleden aangeven op hun beurt niet betrokken te zijn geweest bij de ideeën van de corporatie.

Om een verbetering in de relatie te bereiken, en daarmee een impuls te geven aan het volkshuisvestingsbeleid, streven de gemeente Den Helder en de Woningstichting Den Helder naar een zakelijke onderlinge relatie (uit: "Beloften waarmaken", 2007). Onderling vertrouwen dient daarvan de basis te zijn. Om dit vorm te geven, hebben beide partijen zich voorgenomen prestatieafspraken te maken. Deze afspraken moeten duidelijk en meetbaar zijn en tevens helderheid verschaffen in de manier waarop de partijen verantwoording afleggen. Omdat betrouwbaar partnerschap het uitgangspunt is, hebben de afspraken geen juridische binding. Het betreft afspraken, waarbij het uitgangspunt is dat dankzij de intentieverplichtingen beter gestuurd zal kunnen in de toekomst.

De Nota Wonen Den Helder en de Nota Wonen, Welzijn, Zorg "Den Helder Vitaal" vormen de context voor de prestatieafspraken tussen de gemeente Den Helder en de Woningstichting Den Helder. Inmiddels zijn in de definitieve conceptversie van de prestatieafspraken "Beloften waarmaken" (d.d. 2 november 2007) de gedeelde ambities opgenomen en is daarbij aangegeven wat zij van elkaar verwachten om deze ambities waar te kunnen maken. Daarnaast is voor verschillende thema's vastgelegd wat de bijdrage van de gemeente en wat de bijdrage van de Woningstichting zal zijn om de doelstellingen te halen. Het gaat dan over thema's zoals de gewenste woningproductie, verruiming van de keuzemogelijkheden op de arbeidsmarkt, wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid in Den Helder (uit: "Beloften waarmaken", 2007). Deze prestatieafspraken worden ondertekend zodra duidelijk is op welke wijze de plannen van de regering met betrekking tot het investeringsfonds en de vennootbelasting precies vorm krijgen (zie onderstaand tekstkader). Zonder duidelijkheid met betrekking tot deze maatregelen worden de prestatieafspraken (voorlopig) niet getekend.

Investeringsfonds en vennootbelasting

Het plan van de regering om woningbouwcorporaties vennootschapsbelasting te laten betalen en een bijdrage aan opwaardering van probleemwijken te laten doen heeft behoorlijke consequenties voor de ontwikkelingen in Den Helder. Deze maatregel leidt ertoe dat de Woningstichting volgend jaar 140 miljoen euro minder kan investeren (€ 5,5 miljoen op jaarbasis vennootbelasting en € 1,5 miljoen op jaarbasis in het investeringsfonds; met deze in totaal € 7 miljoen die nu afgedragen moet worden had de rente en aflossing van een lening van € 140 miljoen betaald kunnen worden). Deze maatregel zal consequenties hebben voor de ontwikkeling van het Stadshart, Julianadorp en Nieuw Den Helder. De precieze consequenties zijn nog niet in beeld gebracht, maar het lijkt erop dat er keuzes gemaakt moeten gaan worden.

Bron: Woningstichting Den Helder, november 2007

Niet alleen voor corporaties wil de gemeente een betrouwbaar partner zijn. Ook voor andere externe partijen wil zij een relatie op basis van vertrouwen opbouwen. In dat kader is er bijvoorbeeld extra aandacht voor de relatie met ontwikkelaars. Als voorbeeld wordt door geïnterviewden de zogenaamde 'projectencarrousel' genoemd, dat binnen de discipline grondzaken en op initiatief van de raad is opgestart. Hierbij wordt een koppeling gemaakt tussen de woningbehoefte en de woningbouwinitiatieven. Het doel hiervan is om de externe marktpartijen meer te interesseren om in Den Helder te gaan

ontwikkelen en op deze wijze concurrentiekracht te ontwikkelen, hoewel door de raad in eerste instantie is ingezet op lokale ontwikkelaars.

3.5 Bestuurlijke en ambtelijke aansturing

Uit het onderzoek blijkt dat het de gemeente Den Helder de afgelopen jaren heeft ontbroken aan het vermogen om een duidelijke focus aan te brengen in gewenste ontwikkelingen en daarin transparante keuzes te maken. Volgens geïnterviewden was er zowel in de bestuurscultuur als in het ambtenarenapparaat sprake van een gebrek aan betrokkenheid en kwaliteit, wat resulteerde in onvoldoende slagkracht ten aanzien van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeenteraad hier een belangrijke rol bij speelt. Aan de voorkant van het beleid, zoals bij de opstelling van de Nota Wonen Den Helder, heeft de raad haar kaderstellende rol onvoldoende ingevuld. Raadsleden weten niet hoe de verschillende documenten (zoals de Nota Wonen, en de Regionale Woonvisie) zich tot elkaar verhouden en de kaders waren te ruim gesteld en onvoldoende SMART geformuleerd.

Voor wat betreft de controlerende rol van de raad, is deze volgens betrokkenen van de gemeente Den Helder, eveneens onvoldoende opgepakt. Enerzijds is dit het gevolg van het feit dat de informatievoorziening naar de raad beperkt is. Deze verloopt slechts volgens de jaarlijkse P&C cyclus, namelijk middels de voor- en najaarsnota, de programmabegroting en de jaarrekening. Daarmee heeft zij door het jaar onvoldoende zicht op de voortgang van de verschillende projecten. Anderzijds komt dit doordat de doelstelling onvoldoende SMART is geformuleerd in de Nota Wonen. Daarnaast is informatie versnipperd in de organisatie beschikbaar. Daarbij is de raad vaak op het laatste moment geïnformeerd, waardoor (bij)sturing doorgaans niet mogelijk was.

Anderzijds steekt de raad de hand in eigen boezem en geeft zij aan onvoldoende kritisch te zijn geweest ten aanzien van de informatievoorziening. De raad heeft ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid geen afspraken gemaakt met het college over waar zij precies inzicht in wil hebben en met welke informatie zij daartoe op welke momenten geïnformeerd wil worden. Geïnterviewden geven aan dat de raad nauwelijks tot geen vragen heeft gesteld over de stand van zaken van de uitvoering, bijvoorbeeld ten aanzien van de vertraging in de bouw.

Voor het College geldt overigens dat zij dezelfde informatie als de raad krijgt, namelijk in de vorm van de jaarrapportages. Het is van belang dat er aan de voorkant meer grip wordt verkregen ten aanzien van het proces en dat er meer wordt gestuurd op de voortgang van het volkshuisvestingsbeleid in plaats van sturing achteraf. Om de sturing van het volkshuisvestingsbeleid meer vorm te kunnen geven is volgens geïnterviewden door de hele organisatie heen een ondernemersklimaat nodig. De prestatieafspraken met woningcorporaties moeten bijdragen aan deze meer zakelijke benadering van het beleid. Zowel de raad als de ambtenaren zijn positief gestemd over deze verbeterslag.

4 PRESTATIES VOLKSHUISVESTINGSBELEID

4.1 Inleiding

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Den Helder is in de vorige hoofdstukken uitvoerig aan de orde gekomen. Vanuit de Nota Wonen Den Helder zijn de ambities en doelen beschreven. In dit hoofdstuk wordt beschreven in hoeverre er uitvoering is gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid en in de mate waarin de gestelde doelen tot nu toe zijn gerealiseerd.

4.2 Geleverde productie woningbouw (overzicht gemeente)

Vanaf het verschijnen van de Nota Wonen in 2003 heeft Den Helder gesloopt en gebouwd. In de gemeentelijke administratie wordt bijgehouden hoeveel woningen worden afgemeld (gesloopt) en hoeveel woningen worden gereed gemeld (opgeleverd). In Den Helder is vanaf 2003 op het gebied van woningbouw de volgende 'prestatie' geleverd. Onder saldo vermeerdering wordt verstaan het aantal opleveringen min het aantal gesloopte woningen

Jaar	Saldo vermeerdering	Totaal aantal woningen
2003	48	26345
2004	75	26435
2005	60	26508
2006	62	26550
2007	48	26612
Totaal	*293*	
Totaal toevoeging voorzien in Nota Wonen tot 2010 (zie ook tabel 3, p.13)	*1550*	

Tabel 5 Saldo en totaal aantal woningen in Den Helder t/m 2e kwartaal 2007

Tabel 5 geeft aan met welk aantal woningen het woningbestand in de verschillende jaren in totaal is toegenomen (toevoeging totaal – onttrekking totaal). In vergelijking met wat in het woningbouwprogramma in de Nota Wonen van de gemeente Den Helder is opgenomen (zie tabel 3, p.13) blijkt dat het gebouwde aantal woningen tot 2007 sterk achterblijft bij hetgeen in de Nota was voorzien voor 2010.

4.3 Woningbouwproductie door Woningstichting

Naast de gegevens uit de gemeentelijke administratie is in dit onderzoek ook aan de Woningstichting gevraagd wat er de afgelopen jaren is gerealiseerd. Het betreft de woningproductie over de periode 2003-2007 door Woningstichting Den Helder en/of Westerwaard Wonen Den Helder BV (een dochtermaatschappij van Woningstichting Den Helder). Hieronder zijn de aantallen voor oplevering, renovatie en nieuwbouw in aanbouw genoemd. Een compleet overzicht is bijgevoegd in bijlage 4.

Jaar	Aantallen	Toelichting ingreep
2007	270	Nieuwbouw
2005-2007	1050	Grondig gerenoveerd, waarna opgeleverd
2006-2007	384	Nieuwbouw in aanbouw (lopende projecten)
2007-2010	791	Projecten in de planfase (nog niet lopend)

Tabel 6 Aantallen nieuwbouw, renovatie en nieuwbouw in aanbouw in de jaren 2003 t/m 2007 en projecten in de planfase tot 2010

De Woningstichting heeft de afgelopen jaren vanaf 2005 1050 woningen grondig gerenoveerd en vervolgens weer opgeleverd. Dit waren zowel eengezinswoningen als appartementen. Hierbij zijn ook appartementen levensloopbestendig gemaakt. In 2007 zijn 270 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het gaat hier zowel om koop als huur en om eengezinswoningen en appartementen. In 2006 is ook een start gemaakt met een aantal nieuwbouwprojecten, deze zijn nog niet opgeleverd. Het gaat om 384 koop- en huurappartementen en eengezinswoningen. Als laatste zijn er nog 791 woningen in de planfase. Met de bouw ervan is nog niet gestart.

Als we de bouwopgave van de Woningstichting doorrekenen en daarbij meenemen de opgeleverde nieuwbouw, de grondig gerenoveerde woningen die zijn opgeleverd, de in aanbouw zijnde nieuwbouw en de woningen die in de projecten zitten die in uiterlijk 2010 van start gaan dan blijft de opgave nog steeds achter bij de bouwopgave die in de Nota Wonen is opgenomen. Kanttekening hierbij is ook dat de Nota Wonen uitgaat van oplevering voor of in 2010 en dat de Woningstichting Den Helder nog projecten heeft staan, die uiterlijk pas in 2010 van start gaan.

4.4 Aanwezige monitoringsinstrumenten

Om de gestelde doelen te kunnen realiseren en de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid zo goed mogelijk aan te laten sluiten op bestaande ontwikkelingen, is het van belang dat er inzicht bestaat in de voortgang van het beleid. Daartoe is monitoring en evaluatie van het beleid nodig.

Uit het onderzoek blijkt dat de monitorings- en evaluatie instrumenten ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid nog onvoldoende ontwikkeld zijn. Door geïnterviewden wordt aangegeven dat er, slechts in beperkte mate, inzicht bestaat in de voortgang van projecten; bijvoorbeeld ten aanzien van de realisatie van de woningbouw. Het verkrijgen van dit inzicht wordt bemoeilijkt door de niet SMART geformuleerde doelen uit de Nota Wonen dat meten van de prestaties lastig maakt. Daarnaast zijn er diverse (haalbaarheids-)studies uitgevoerd, waarvan niet duidelijk is in welke mate de uitkomsten daarvan zijn verwerkt in het beleid. Zo zijn er tussentijdse bijstellingen geweest van het aantal te realiseren woningen in het Stadshart, zonder dat deze voldoende zijn onderbouwd door middel van inzichten in de voortgang en wijzigingen in de context.

Verder heeft de in de Nota Wonen Den Helder geplande evaluatie in 2004 niet plaatsgevonden, omdat de intentie tot deze evaluatie was opgenomen in een eerdere versie van de Nota Wonen in 2001. De nota werd echter uiteindelijk pas in 2003 vastgesteld door de raad, waardoor het evaluatiemoment te kort op de daadwerkelijke inwerkingtreding van de nota lag. Vervolgens is besloten deze evaluatie niet uit te voeren. Ook gezien het feit dat in 2004 de Regionale Woonvisie is opgesteld, waarin is vastgelegd dat woonvisies niet ouder dan 4 jaar mogen zijn en er voor 2007 een actualisatie van de Nota Wonen werd gepland, is van deze evaluatie afgezien.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat in het 'Overleg Volkshuisvesting', waarin o.a. de directeur van de Woningstichting Den Helder, een beleidsmedewerker van de gemeente en wethouder zitting hebben, in beperkte mate is gesproken over de voortgang van de Nota Wonen. Tijdens deze bijeenkomsten werd vooral gesproken over de op te stellen prestatieafspraken met woningcorporaties, veel meer dan dat de stand van zaken van uitvoering aan de orde kwam.

Binnen de gemeente Den Helder is de behoefte tot monitoring en evaluatie de laatste jaren gegroeid en wordt daar volgens betrokkenen ook nadrukkelijker op ingezet. Inzicht in de realisatie van de Woningbouw is bijvoorbeeld noodzakelijk om grip te houden op de voortgang. Bovendien is zicht op de voortgang voor de raad van belang om tijdig (bij) te kunnen sturen. In dat kader wordt binnen de gemeente momenteel een monitoringssysteem ontwikkeld en worden procesafspraken gemaakt om in de toekomst beter inzichtelijk te hebben wat de voortgang is van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Zo is in 2006 door de gemeente Den Helder (RWO/Beleidsontwikkeling) een initiatief genomen om in samenspraak met alle betrokken afdelingen (RWO, OWS, VVH, PBZ, FB) een voorstel te ontwikkelen over de manier waarop bestaande gegevens en informatie aangaande 'wonen' op een gesystematiseerde en gedigitaliseerde wijze bij elkaar kunnen worden gebracht in een centrale database Wonen. Het streven is om deze in 2007/2008 op te richten. Hierbij zullen dan ook afspraken met private partners worden gemaakt over de wijze waarop zij gebruik kunnen maken van deze informatie (uit: "Beloften waarmaken", 2007).

Ook in de programmabegroting 2007-2010 is zichtbaar dat er meer aandacht is voor monitoring en het scherper stellen van doelen. In deelprogramma 3.3 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting is een eerste aanzet tot het invullen van meetindicatoren opgenomen. Door een nulmeting in 2006 op te nemen en deze jaarlijks te vergelijken met de huidige stand van zaken wordt voor de raad inzichtelijker gemaakt wat de stand van zaken van uitvoering is.

4.5 Geleverde prestaties en effecten

De Nota Wonen Den Helder is erop gericht om voldoende woningen te bouwen om daarmee de fysieke kwaliteit van de stedelijke vernieuwing in Den Helder te verbeteren. Een belangrijke opgave daarbij is het voorkomen van een verdere terugloop van de omvang van de bevolking. Om dit te bereiken wil de gemeente de aantrekkelijkheid en leefbaarheid versterken zodat mensen met hogere inkomens blijven of zelfs naar Den Helder toe komen. Daartoe dienen enerzijds meer woningen gebouwd te worden (kwantitatieve doelstelling) en anderzijds moeten de woningen meer aangepast worden aan de huidige behoeften van mensen, o.a. door de demografische ontwikkelingen (kwalitatieve doelstelling).

Uit het onderzoek blijkt dat er de afgelopen jaren weinig gevolg is gegeven aan de uitvoering van de Nota Wonen en dat de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen voor en groot deel niet zijn gerealiseerd. Ondanks het feit dat de Nota Wonen volgens geïnterviewden in principe voldoende kaders omvat om na een jaar in ieder geval te starten met de uitvoering in het Stadshart, worden de ontwikkelingen ten aanzien van het realiseren van woningen sterk vertraagd.

Geïnterviewden geven aan dat het lastig is om één oorzaak voor de vertraging in het beleid aan te geven, maar dat er meerdere oorzaken zijn aan te wijzen. De gemeentelijke organisatie is in belangrijke mate debet geweest aan de vertraging. Ten tijde van het opstellen van de Nota Wonen Den Helder werd er binnen de gemeente ad hoc en verkokerd gewerkt. Daardoor waren inmiddels ook plannen ontstaan om een aantal andere wijken (naast het Stadshart) te ontwikkelen. In dat kader heeft de raad een aantal haalbaarheidsonderzoeken ingesteld, dat ertoe heeft geleid dat de geplande ontwikkelingen die in de Nota Wonen waren voorzien werden uitgesteld. Het vastleggen van kaders en uitgangspunten van beleid in een woonvisie zoals de Nota Wonen stuitte bovendien aanvankelijk op weerstand, omdat het de gangbare manier van werken (namelijk ad hoc) belemmerde.

Het feit dat plannen lang bleven hangen in de planvormingsfase (omdat teveel verschillende krachten soepele voortgang van de planontwikkeling frustreerden) wordt door geïnterviewden tevens als oorzaak genoemd. Hierdoor duurde het lang voordat er uitvoering aan de plannen kon worden gegeven. Aan de vertraging van de bouwproductie ligt ook ten grondslag dat er geen focus of prioritering is aangebracht. Het feit dat de doorlooptijd van bepaalde procedures erg lang is, is een andere oorzaak van de vertragingen. Ook het te rooskleurig plannen van de uitvoering, waardoor deadlines niet gehaald werden, heeft tot vertraging geleid, evenals de slechte relatie met de woningcorporaties. Tot slot kan ook het gebrek aan daadkracht binnen de gemeente genoemd worden. Door de niet slagvaardige houding van de gemeente en het gebrek aan gefundeerde keuzes stagneerde de uitvoering van het beleid. In onderstaand kader zijn nog een aantal meer specifieke elementen benoemd zoals uit de interviews naar voren zijn gekomen met betrekking tot oorzaken van de vertragingen voor met name de ontwikkelingen in het Stadshart en Nieuw Den Helder.

Oorzaken van deze vertragingen zijn:

- De gemeente heeft moeite opvolging te geven aan de termijnen van de RO-procedures;
- De gemeentelijke bestemmingsplannen zijn gedateerd en bevatte weinig flexibiliteit waardoor veelvuldig art. 19 procedures gevoerd moeten worden;
- Kaders van het Stedenbouwkundig plan worden nog wel eens gewijzigd waardoor projectplannen moeten worden bijgesteld;
- De rechtzaak VOMAR voor Centrumplan Nieuw Den Helder leidt ook tot ernstige vertraging van de ontwikkeling van het plan Nieuw Den Helder centrum;
- Het teruggekomen op genomen besluiten waardoor ingezette maatregelen, zoals ten aanzien van het doelgroepenbeleid, niet structureel voortgezet kunnen worden.

Vertraging van de stedelijke vernieuwings- en herstructureringsprojecten heeft grote financiële consequenties voor de Woningstichting. Naar eigen zeggen kost het de Woningstichting 5% rentelasten per jaar, wat neerkomt op bij benadering 6,4 miljoen euro per jaar. Vanuit de kant van de gemeente ervaart de Woningstichting weinig begrip voor deze financiële consequenties, terwijl het geld betreft dat uiteindelijk niet in de stad geïnvesteerd kan worden.

De stagnatie van de bouwopgave heeft ertoe geleid dat ook het Rijk en de provincie zich met de ontwikkelingen bezig zijn gaan houden. Reden hiervoor is dat er ook ISV-middelen beschikbaar zijn gesteld voor de ontwikkeling van het Stadshart. Om te zorgen dat de bouwopgave alsnog gerealiseerd kan worden was men voornemens een aanjaagteam op te starten zodat op korte termijn stappen ondernomen konden worden. Inmiddels heeft dit geleid tot de oprichting van de uitvoeringsorganisatie Zeestad BV/CV en is door de gemeenteraad een Strategische visie 2020 (deze moet leiden tot drie scherpe gebiedsontwikkelingskeuzen) en een Organisatievisie (hierin wordt hoge prioriteit gegeven aan bedrijfsvoering en projectmatig werken) vastgesteld.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben er toe geleid dat er bij betrokkenen van de gemeente Den Helder geen eenduidig beeld is van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid, danwel in de mate waarin doelstellingen zijn gerealiseerd. Op dit moment ontbreekt bijvoorbeeld inzicht in de woningbouwprogrammering op wijkniveau (gewenste omvang, differentiatie, kwaliteit en fasering). Dit is mede het gevolg van het feit dat de Nota Wonen weinig concrete doelen (niet voldoende SMART omschreven) omvatte. Over de mate waarin effecten zijn gerealiseerd zijn dan ook geen gegevens beschikbaar. Deze overzichten worden momenteel opgesteld en zullen als input dienen voor de actualisatie van de Nota Wonen.

Overigens had de geactualiseerde Nota Wonen, volgens afspraak in de Regionale Woonvisie, in december 2007 door de raad vastgesteld moeten worden. Uit het onderzoek blijkt echter dat deze datum niet gehaald gaat worden. De planning is nu dat de vaststelling door de Raad in juni 2008 gaat plaatsvinden. Ook het woningmarktonderzoek[3] dat in 2006 of uiterlijk 2007 plaats had moeten vinden, kan in 2007 niet gerealiseerd worden. De planning is dat dit onderzoek medio 2008 zal worden afgerond. De uitkomsten zullen dienen als input voor de te actualiseren Nota Wonen Den Helder.

[3] Betreft woningmarktonderzoek op grond van procesafspraak 3 van de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland.

5 COLOFON

Opdrachtgever	:	Rekenkamercommissie Den Helder
Project	:	Wonen in Den Helder; zijn de doelstellingen gehaald?
Dossier	:	B0671-01-001
Omvang rapport	:	25 pagina's
Auteur	:	Elke Leijzer, Noor Bouwens
Bijdrage	:	Karin Broekhuizen
Projectleider	:	Noor Bouwens
Projectmanager	:	Rob Schnerr
Datum	:	12 februari 2008
Naam/Paraaf	:	

DHV B.V.
Waldorpstraat 13g
2521 CA Den Haag
Postbus 93059
2509 AB Den Haag
T (070) 314 33 25
F (070) 326 28 91
www.dhv.nl

BIJLAGE 1 PROCESAFSPRAKEN IN HET KADER VAN DE REGIONALE WOONVISIE

Samenvatting 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 regio besproken, in relatie tot het ambitiemodel.
2. Alle gemeenten geven voor medio 2007 inzicht in de woningdifferentiatie in percentages van de nieuwbouw waarin voor de resterende periode gebouwd gaat worden. Als basis wordt minimaal 30% in de sociale sector gehanteerd. Den Helder is hierbij een uitzondering.
3. Alle gemeenten in de Kop voeren in 2007 een woningmarktonderzoek uit en herhalen dit elke 4 jaar, waarbij het de bedoeling is dat er een gezamenlijk regionaal woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd.
4. In 2007 hebben alle gemeenten in de Kop een actuele gemeentelijke woonvisie, niet ouder dan 4 jaar.
5. Vanaf 2007 monitoren alle gemeenten (al dan niet gezamenlijk) hun woningmarkt.
6. In 2008 hebben alle gemeenten in de Kop prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties actief in de desbetreffende gemeente.
7. De gemeenten streven er naar om minimaal 1 maal per jaar met een artikel over een woningbouwproject in de regio in een vakblad voor architectuur en/of landschapsontwikkeling te komen

Samenvatting procesafspraken in het kader van kansen voor ontwikkeling in 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 onderbouwingen door de desbetreffende gemeenten. Uitgangspunt is dat de regio in principe positief staat tegenover de bijzondere woningbouwplannen, mits het andere lokale woningmarkten niet verstoord
9. De gemeenten Zijpe, Wieringen en Wieringenmeer houden de regiogemeenten op de hoogte van de ontwikkelingen rondom Marina Petten, het Wieringenrandmeer en Agriport A7

Samenvatting procesafspraken in het kader van woonruimteverdeling en woningen voor ouderen en zorgvragers

10. In het portefeuillehoudersoverleg maken gemeenten concrete afspraken om samen met de 5 corporaties te spreken over een eenduidig woonruimteverdelingssysteem in de Kop met oog voor de 'couleur locale'. In 2007 is dit systeem gereed.
11. Wat betreft de kwantitatieve opgave voor het bouwen van woningen voor ouderen en zorgvragers, hanteren de gemeenten de uitgangspunten van het streekplan.
12. In regionaal verband wordt samengewerkt aan wonen-zorg-welzijn in de regio. Er worden afspraken gemaakt, wat regionaal moet gebeuren en wat lokaal kan. Op lokaal niveau wordt wonen-welzijn-zorg als een integraal onderdeel van het woonbeleid beschouwd.

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELANGRIJKSTE DOCUMENTEN

Nota Wonen, Welzijn, Zorg: 'Den Helder Vitaal'

De Nota Wonen, Welzijn, Zorg is op 12 juli 2005 vastgesteld door de raad. De nota is het resultaat van het in het coalitieprogramma beoogde kader voor ouderenbeleid. De nota is de verbindende schakel tussen de Nota Wonen en het MOP. De nota brengt samenhang binnen bestaande beleids- en financiële kaders en gaat in die zin uit van budgettaire neutraliteit.

In Den Helder zijn zowel kwaliteitsimpulsen nodig als kwantitatieve ingrepen in de woningvoorraad. De Nota Wonen geeft de taakstellende opdracht tot 2010 voor circa 2000 woningen levensloopbestendig te (ver)bouwen. Een belangrijke stap is een wonen-welzijn-zorg overeenkomst of convenant voor het vastleggen van wederzijdse prestatieafspraken en inspanningsverplichtingen tussen in ieder geval gemeente, woningcorporaties en de zorgsector.

In de nota is een planning opgenomen waarin programma en actiepunten voor 2005 en 2006 zijn beschreven op de gebieden: Voor een overzicht van de actiepunten zie pagina 17 van het document.

1. Wonen, welzijn en zorg: de integrale aanpak
2. Wonen
3. Welzijn
4. Helderse zorg

Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005 t/m 2009

In het meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) van de gemeente Den Helder wordt gerefereerd aan de afspraken die op regionaal niveau en de ambities die in de Nota Wonen zijn neergelegd. Vervolgens worden de ambities nog eens kort samengevat Volgens het meerjarenontwikkelingsprogramma is in de Nota Wonen de behoefte van Den Helder voor de periode 2001-2010 berekend voor 1.550 woningen. Dat is iets meer dan het aantal dat door de provincie in regionaal verband als minimumaantal is aangegeven, namelijk 1.300 woningen.

In het MOP wordt een aantal prioritaire projecten voor Den Helder verder uitgewerkt. De ambities en de projecten voor het Stadshart, Nieuw Den Helder Centrum en Stelling Den Helder (deze laatste is het kader van het volkshuisvestingsbeleid minder van belang) worden hierin beschreven. Dit levert uiteindelijk een lange lijst met projecten, aantallen, planning en wijze van financiering op.

Structuurplan Stadshart 2020

Het structuurplan (door de raad vastgesteld op 15 september 2005) gaat uit van een versterking van de woonfunctie in het stadshart. De ambitie is om het woningenbestand per saldo (sloop en nieuwbouw) met circa 1.000 woningen te laten toenemen. In en om het centrum is in elk geval vraag naar 500 woningen, onder voorwaarde dat het stadshart een gedaantewisseling ondergaat, kan dat opgerekt worden naar 700. Voor de te handhaven woningen wordt ingezet op woningverbetering, zowel individueel als collectief. Voor onder andere Buitenveld Willemsoord wordt gestreefd naar een gemengd stadsmilieu.

Tussen de nieuwe stadhuislocatie en de Polderweg wordt de woonfunctie ook versterkt, gekoppeld aan een zorgcentrum voor senioren. Hierbij kunnen de huidige seniorenwoningen langs het Julianaplein en de Bernhardplein deel uitmaken van de woonzorgzone.

Het merendeel van de nieuw te realiseren woningen in het stadshart zal bestaan uit appartementen, in de koop- en huursector. Grote woningen met een bijzonder uitzicht onder meer voor ouderen en het 'wonen boven winkels' gericht op jongeren en starters. Voor het overig stedelijk wonen wordt uitgegaan van vooral

levensloopbestendige huur-en koopwoningen, variërend in grootte en prijsniveau. De Grachtengordel en het dijklandschap bieden goede mogelijkheden voor het luxe wonen vlakbij het centrum en aan de haven.

Taakverdeling
Wat betreft de implementatie van projecten is een duidelijke taakverdeling afgesproken. De gemeente is initiatiefnemer bij bouwplan en gebiedsontwikkeling en vervult in het ontwikkelingsproces een leidende rol. Voor bouwplanontwikkeling formuleert de gemeente uitgangspunten. Bij gebiedsontwikkeling verwerft de gemeente actief gronden en panden om hiermee voorwaarden te scheppen voor een (gefaseerde) integrale ontwikkeling. Bij die ontwikkeling zijn meerder opdrachtgevers bestrokken, zowel ontwikkelaar als gemeente.

Voor gebieden met gedeeld opdrachtgeverschap is de gemeente afhankelijk van medewerking van derden Het structuurplan is daarbij voor ambities en gewenste ontwikkelingrichting van de gemeente. De gemeente heeft hierbij geen leidende rol, maar probeert het proces te initiëren.

Voor gebieden waar het initiatief van derden komt, zal de gemeente alleen conditionerend werken door uitgangspunten op te stellen en een bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen.

De zogenaamde voorbereidingsgebieden bevinden zich in woonbuurten. Het structuurplan formuleert de opgave die tijdens de planperiode in samenspraak met bewoners concreet uitgewerkt moet worden en waarvoor voorwaarden geschapen worden.

Coalitieprogramma 2006-2010 'gewoon samen doen'
In het coalitieprogramma (10 mei 2006) is op het gebied volkshuisvesting onder het kopje de stedelijke ontwikkeling het volgende afgesproken:
Voor Nieuw Den Helder
- uitvoering geven aan het vastgestelde wijkontwikkelingsplan ' Nieuw Den Helder Centrum' (WOP)
- op korte termijn realiseren van een multifunctioneel centrum, zoals in het WOP is benoemd.

Voor het Stadshart
- Ontwikkelen en straten met de realisering van nieuwbouw aan het begin van de Beatrixstraat tegenover de oude Rijkswerf Willemsoord
- Ontwikkelen en voor een deel realiseren van het Koningspark
- Voorbereiden van nieuwbouw op het Molenplein
- Ontwikkelen en starten van realisering van een cultuurcentrum
- (Voorlopig) opknappen van de grote, lege gaten in de binnenstad

Voor Julianadorp
- Vaststellen van de structuurvisie
- Verrichten van onderzoek naar de mogelijkheden van een multifunctioneel centrum

Voor Oude Rijkswerf Willemsoord
- Meer integreren met het Stadshart, positioneren als cultuurhistorisch centrum van het Stadshart
- Ontwikkelen als aantrekkelijk, levendig, open stadsdeel met recreatieve mogelijkheden

Tot slot:
- Handhaven van de mogelijkheid aan woningbouwcorporaties geldleningen te verstrekken, zij het onder voorwaarden.

Strategische visie 2020

In het coalitieprogramma 2006-2010 is geschreven dat het Strategisch plan 2015 geactualiseerd diende te worden. Daartoe is een ambtelijke werkgroep ingesteld, wat heeft geleid tot de geactualiseerde Strategische visie 2020 (mei 2007). De strategische visie is richtinggevend voor onder andere het coalitieprogramma en gebiedsontwikkelingen Willemsoord, Stadshart en Haven (de haven is in het kader van het volkshuisvestingsbeleid niet van belang).

De gemeente heeft zich in de visie, zes doelen gesteld, waarvan drie van toepassing zijn voor dit onderzoek.

1. Den Helder biedt een grote variëteit aan ruim opgezette, groene, woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van potentiële bewoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot het wonen aan of op het water.
2. Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.
3. De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling.

In de werkconferentie is besloten dat er wordt gewerkt met de methode van gebiedsontwikkeling. Er wordt samen met partners bepaald 'wat 'er gerealiseerd gaat worden in de drie aangewezen gebieden. Hierbij is als randvoorwaarde gesteld dat de raad de kaders aangeeft, goed geïnformeerd moet zijn en dat er op afgesproken momenten aan de raad gerapporteerd wordt. Het gebiedsontwikkelingsprogramma waarin de projecten in samenhang worden neergelegd is het Integrale Uitwerkingsplan Stadshart (IUP)

Structuurvisie Julianadorp aan Zee 2005-2020

In februari 2007 is de definitieve versie van de structuurvisie Julianadorp aan zee opgeleverd. In deze structuurvisie wordt een koers uitgezet voor Julianadorp. De visie, ambities en de ontwikkelingsrichting per zone worden in de structuurvisie uiteengezet. Ook worden er 6 programma's voorgesteld:

1. werken aan de plek: Julianadorp als proeftuin voor gebiedsontwikkeling
2. bereikbaarheid verbeteren
3. ruimtelijk compact uitbreiden
4. 't Dorper gevoel
5. Prettig wonen en verblijven in Julianadorp aan zee
6. Economische kracht stimuleren

De programma's alleen zijn niet voldoende om de structuurvisie te realiseren. De koers is uitgezet maar er is nog overleg nodig, er moeten investeerders worden gezocht, er moet een marketingstrategie worden bedacht, procedures moeten worden gestart, etc. Deze stappen zijn nodig en cruciaal om de structuurvisie succesvol te laten slagen.

BIJLAGE 3 TABELLEN WONINGBOUW

Aantallen uit de administratie van de gemeente

Jaar	Toevoeging totaal	Toevoeging nieuwbouw	Toevoeging andere reden	Type woning	
				Huur	koop
2003	93	93	-	33	60
2004	81	63	18	0	81
2005	76	68	8	1	75
2006	64	60	4	60	4
2007	48	48	-	47	1

Bovenstaande tabel geeft aan hoeveel woningen totaal zijn toegevoegd aan het woningenbestand, om welke reden dit is gebeurd (nieuwbouw of andere redenen) en om hoeveel huur- of koopwoningen het daarbij ging.

Jaar	Onttrekking totaal	Onttrekking verbouw	Onttrekking buitengebruik stelling/vernietiging
2003	45	45	-
2004	6	5	1
2005	16	2	14
2006	2	1	1
2007	-	-	-

Bovenstaande tabel geeft aan hoeveel woningen aan het woningenbestand in de afgelopen jaren zijn onttrokken door sloop of verbouw.

Aantallen uit de administratie van de Woningstichting

Jaar	Opgeleverde nieuwbouw	Toelichting
2003		
2004		
2005		
2006		
2007	59	Kokon I; levensloopbestendige huurwoningen
	96	Poort van Den Helder: luxe koopappartementen
	68	Poort van Den Helder: eengezinswoningen
	27	Parkzicht: huurwoningen – levensloopbestendig
	20	Parkzicht: koopwoningen - levensloopbestendig

De start van een aantal van de genoemde projecten in voorgaande jaren heeft plaatsgevonden en dat de laatste woningen in 2007 zijn opgeleverd. Dit geld ook voor de grondige renovatie projecten zoals opgenomen in de tabel hieronder.

Jaar	Grondig gerenoveerd, waarna opgeleverd	Toelichting
2003		
2004		
2005	1 3	Pand voor dak- en thuislozen (historisch pand) Panden Spuistraat geschikt gemaakt voor begeleid wonen
2006	550	Galerijflats, huurwoningen (meer) levensloopbestendig gemaakt (voorzien van – verbeterde – lift)
2007	336 52 108	Eengezindswoningen in de Schooten verbeterd en gemoderniseerd Eengezinswoningen Balistraat ingrijpend gerenoveerd Huurappartementen levensloopbestendig gemaakt (sterflat)

In onderstaande zijn alle lopende projecten aangegeven met daarbij het aantal nieuwbouwwoningen dat in aanbouw is.

Jaar	Nieuwbouw in aanbouw (lopende projecten)	Toelichting
2003		
2004		
2005		
2006	80 huurwoningen 109 koopwoningen	IJsselmeerstraat/Korvetstraat: realisatie van 80 huur- en 109 koopwoningen in combinatie met 2 brede scholen, kinderdagverblijf, sportzaal. Eind 2007 worden 25 grondgebonden koopwoningen binnen dit plan opgeleverd en begin 2008 nog eens 42 huurappartementen, de beide brede scholen, kinderdagverblijf en sportzaal.
2007	96 44 55	Levensloopbestendige huurwoningen, nieuwbouw van woon- en zorgcomplex Buitenveld Levensloopbestendige huurwoningen, Kokon II (nieuwbouw) Luxe koopwoningen, Duinpark deelplan 1, fase 2

In onderstaande tabel staan alle projecten benoemd die zich in de concrete planfase bevinden en waarvan verwacht wordt dat uiterlijk in 2010 wordt gestart met de bouw. Daarbij is ook het aantal woningen dat binnen de verschillende projecten ontwikkeld wordt aangegeven.

Projectnaam	Aantal te realiseren woningen	Toelichting
Duinpark centrumplan	34 huur	Realisatie van 34 huurappartementen in combinatie met winkelcentrum, brede school, bibliotheek en sportzaal. Project is gestart in 2000.
Duinpark	72	72 psycho-geriatrische wooneenheden, in samenwerking met zorginstelling De

		Omring. Project is gestart in 2005.
Duinpark deelplan 3	80 huur	Huurappartementen
Aansluitend op Duinpark	78 zorgwoningen	Zorgwoningen in samenwerking met zorginstelling Huis ter Duin
Aansluitend op nieuwe Huis ter Duin	40 huur 12 huur	40 huurappartementen en 12 huurwoningen voor mensen met een lichamelijke beperking, in samenwerking met Stichting Fokus.
Schooten	70 huur 44 koop	Alle levensloopbestendige appartementen (project gestart in 2005).
Stadshart	50 huur 57 koop	
Julianadorp oost	150 huur- en koop	In totaal 150 huur- en koopwoningen. Project is gestart in 2002.
Containerwoningen	3	Realisatie van 3 huurcontainerwoningen. Wachten is op raadsbesluit m.b.t. een locatie. Project is gestart in 2005
Wonen Leger des Heils	1	Pand met eenheden voor begeleid wonen door Leger des Heils. Wachten is op raadsbesluit m.b.t. een locatie. Project is gestart in 2006
Molukkenstraat	36 huur 32 koop	
Tuinstraat	32 huur	

BIJLAGE 4 DOCUMENTENLIJST

1. *Nota Wonen, Mensen, Wensen, Wonen*, Samenvatting, Wonen in de 21e eeuw, ministerie van VROM, november 2001
2. *Nota Wonen Den Helder*, Beleidskader voor het wonen, gemeente Den Helder, 8 oktober 2003 (vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder op 10 december 2003)
3. *Structuurplan Stadshart 2020,* gemeente Den Helder, 15 september 2005
4. *Groei in kwaliteit en identiteit*, Regionale woonvisie Kop van Noord Holland 2005-2015, Companen, 15 mei 2006
5. *Ontwikkelingsvisie Duinzoom, Stadsontwikkeling en beheer*, oktober 2000
6. *Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties Den Helder 2006 – 2015*, postioningpaper gemeente Den Helder, vastgesteld door het college van B&W op 17 januari 2006
7. *Beloften waarmaken, prestatieafspraken 2007 t/m 2010*, Gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder, 6e concept, 12 juni 2007 / versie C6.4 en versie 2 november 2007
8. *Strategische visie 2020*, gemeente Den Helder
9. *Productbegroting & Kostenplaatsen 2007 – 2010*, vastgesteld door College per 26 september 2006
10. *Programmabegroting 2007-2010* (vastgesteld raad 8 november 2006)
11. *Woningstichting Den Helder*, visitatierapport, Raeflex stichting visitatie woningcorporaties, april 2007
12. *Analyse bevolkingsontwikkeling Den Helder*, gemeente Den Helder, FB/Onderzoek &Statistiek, juli 2007

BIJLAGE 5 GEINTERVIEWDE PERSONEN

Gemeente Den Helder

1.	dhr. AH. Abbenes	Raadslid
2.	dhr. P. Bakker	Raadslid
3.	dhr. H. Boskeljon	Wethouder
4.	dhr. P. Cruijff	Beleidsmedewerker Wonen
5.	dhr. B. Fritzsche	Wethouder
6.	dhr. W. Haarsma	Afdelingsmanager Ruimte en Ondernemen
7.	dhr. J. Machgeels	Ambtelijk secretaris
8.	dhr. J. Roelofsen	Raadslid
9.	mevr. A. de Vries	Teamleider wonen
10.	mevr. M. van den Broek	Woningstichting Den Helder