
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Heleen Keur

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Ingrid de Wit

E-mail: i.de.wit@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2020-046414**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van de Woonvisie Den Helder 2020-2025

Publiekssamenvatting:

De beleidstermijn van de Woonvisie Den Helder 2016-2020 ("In Den Helder kan meer!") verloopt dit jaar. De afgelopen jaren laten nieuwe trends en ontwikkelingen zien die om beleidsaanpassingen en aanvullingen vragen. Dit betreft met name de nieuwbouwpoging en de energieopgave. In de Woonvisie Den Helder 2020-2025 ("Den Helder in beweging") is de geactualiseerde woonvisie met actualisaties op het gebied van de nieuwbouwpoging en de energieopgave.

Geadviseerd besluit

1. De Woonvisie Den Helder 2020-2025 ("Den Helder in beweging") vast te stellen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

De huidige Woonvisie Den Helder 2016-2020 verloopt dit jaar. In een strategisch overleg van het college begin dit jaar is ervoor gekozen om de woonvisie te actualiseren. Een groot deel van de woonvisie voldoet inhoudelijk nog maar het moet meer in lijn komen met de koers van het Helders Perspectief waar groei wordt verwacht.

Doelen en resultaten

Door het vaststellen van de Woonvisie heeft de gemeente weer een actueel volkshuisvestingsbeleid dat inzicht geeft in de woonwensen van de gemeente. Dit dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Kaders en omstandigheden

Woonvisie Den Helder 2016-2020.

Zonder actuele en vastgestelde woonvisie is het wettelijk gezien niet mogelijk om prestatieafspraken met woningcorporaties te maken.

De context waarin de woonvisie haar plaats inneemt is veranderd. Helders Perspectief ("Van Krimp naar Groei"), waarin wonen één van de programmalijnen is, vraagt om een gewijzigde insteek van het woonbeleid.

Argumenten en alternatieven

Kern en koers van de Woonvisie zijn gewijzigd ten opzichte van de voorgaande jaren. Toen ging het woonbeleid met name om het behoud van inwoners, bestaande woningvoorraad en woonomgeving en voorzieningenniveau. In het licht van het Helders Perspectief is het beleid ook gericht op het aantrekken van nieuwe inwoners (toename werkgelegenheid en beroepsbevolking) en op het bieden van een veelzijdig en onderscheidend nieuwbouwprogramma. Het college heeft onlangs het plan van aanpak woningbouw vastgesteld. Naast de nu lopende concrete bouwstroom zijn kansrijke woningbouwlocaties geïnventariseerd waarmee verwacht wordt dat Den Helder in de groeiende woningbehoefte kan voorzien. Het plan van aanpak geeft hier overzicht en sturing in. Het lokale woonbeleid zoals weergegeven in de nu voorliggende woonvisie en de afspraken die de gemeente maakt met woningcorporaties zijn bepalend voor de programmatische invulling van een woningbouwproject (huur/koop, prijssegment ed.). Daarnaast gaat het om actualisaties op het gebied van duurzaamheid en wonen met zorg.

Kern en koers van deze woonvisie worden uitgewerkt in de volgende thema's:

1. Kwantiteit en kwaliteit: vraag- en aanbodgerichte nieuwbouw; passende programmering huur/koop, prijssegment en woningtypologie op de juiste locaties, kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, gemengde en veilige wijken, ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen,
2. Goed wonen voor iedereen: huisvesting doelgroepen: studenten, jongeren, ouderen, gezinnen, kwetsbare groepen, statushouders, werknemers, levensloopbestendige woningvoorraad, stedelijke en wijkgerichte voorzieningen die goed bereikbaar zijn, een aantrekkelijk stadshart.
3. Duurzaam wonen: energiebesparing en energietransitie in de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw, duurzame woon- en leefomgeving.

Hoofdpijnen actuele woonvisie:

- Naast vergroten kwaliteit van bestaande woningen en woon- en leefomgeving (ook groen, klimaatbestendigheid), ook inzet op het bouwen van voldoende woningen die iets toevoegen aan het aanbod in Den Helder. We volgen de vraag, maar bouwen ook bewust onderscheidend en aanbodgericht om nieuwe inwoners te verleiden.

- De afgelopen jaren is ingezet op betaalbaarheid en kwetsbare inwoners. Huurstijgingen zijn zeer beperkt (gemiddeld <0,5%). Afspraken zijn gemaakt over schuldhulpverlening en preventie huisuitzettingen. Op veel meer fronten is ondersteuning en preventie. Woonleningen (levensloop geschikt maken en verduurzamen eigen woning) en startersleningen zijn weer in ruime mate mogelijk.

- Gestuurd wordt op een evenwichtige nieuwbouw die verschillende doelgroepen bedient. Sociale huur-/koop naast een groter aandeel middenhuur-/koop, inzet op draagkrachtige bewoners, passende woningen en woonvormen voor ouderen.

- Werk in stadshart afmaken. Wijken rond het stadshart fysiek en sociaal opknappen. In het algemeen geldt dat inwoners zich met hun stad identificeren en zich thuis voelen wanneer zij ook tevreden zijn over het stedelijke voorzieningenniveau. Plekken voor ontmoeting (places to be) op verschillende plaatsen in de gemeente (niet alleen stadshart en Willemsoord).

- Als gemeente met centrumfunctie in de regio hebben we een verantwoordelijkheid voor kwetsbare personen. Meer huisvestingsmogelijkheden voor groei studenten KIM en jonge officieren, en voor studenten energie- en maritieme techniek. Inzet op campusvorming. Shortstay breder opnemen.

Starterswoningen in de nabijheid van OV-voorzieningen. Voldoende passende huisvesting voor tijdelijke werknemers op de juiste plaats.

- Versterken samenwerking in de keten (huisvesting, zorg, veiligheid) bij kwetsbare doelgroepen; Housing First, Ankerplaatsen, begeleid wonen. Samenwerking op regionale schaal zoeken.

- Ontwikkelen woonzorg-visie waardoor meer inzicht ontstaat in de huidige en toekomstige behoeften aan wonen en zorg op wijkniveau in de stad. Zo kunnen we ook sturing geven aan initiatieven van derden.

-We constateren in gesprekken met bewoners van woonwagendstandplaatsen dat het in Den Helder ontbreekt aan een beleidskader. Met de bewoners is afgesproken dat we hieraan gaan werken.

- Voor verduurzaming vergroten van het investeringsniveau bij particulieren door het beschikbaar stellen van woonleningen en subsidies voor energiebesparende maatregelen. Voor de komende jaren een wijkaanpak: actief inwoners informeren, stappenplannen aanbieden, ontzorgen woningeigenaren bij verduurzamen.

- Met betrokken partners maken we zorgvuldige afweging in toe te passen energietechnieken en zetten we in op innovaties. Samen met provincie, waterschap en netbeheerders werken we aan een regionaal plan voor verduurzaming van de gebouwde omgeving.

- Duurzaam wonen vraagt ook om een omgeving die klimaatadaptief, circulair, natuurinclusief en met vergroting van de biodiversiteit wordt vormgegeven en onderhouden. We leggen hiermee focus op de gevolgen voor de gezondheid van inwoners van versterking (hittestress, overmatige neerslag), en op de gezondheid van het systeem (ziekten in flora en fauna, ongedierte e.d.).

-We volgen in de basis de landelijke duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit en binnenkort die volgens BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). We onderzoeken of kopers van een nieuwbouwwoning die Nul op de Meter wensen kunnen worden gestimuleerd.

Bestuurlijke vernieuwing

Het voorstel komt juridisch in aanmerking voor een referendum. Het gaat hier echter om het vorm geven van gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid dat wettelijk verplicht is omdat het anders niet mogelijk is prestatieafspraken met woningcorporaties te maken.

Omdat het een actualisatie van beleid is en geen geheel nieuwe woonvisie, is er geen participatietraject gevolgd. Wel is gebruik gemaakt van inzichten en feiten uit het reguliere contact met partijen (corporaties, zorginstellingen) die zijn opgedaan in het kader van projecten, programma's etc.

Duurzaamheid

Zoals onder argumenten weergegeven is duurzaam wonen één van de thema's in de woonvisie en zijn in de woonvisie hiervoor verschillende uitgangspunten vastgelegd.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties aan het voorstel verbonden.

Uitvoering en planning

Zodra de woonvisie is vastgesteld, geldt dit als het nieuwe beleidskader in woningbouw-ontwikkelingen. De Woonvisie is ook de basis voor afspraken met de woningcorporaties. Partijen maken dan concrete afspraken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en duurzaamheid. De huidige afspraken lopen tot 2021.

Op 1 januari 2022 zal de nieuwe Omgevingswet in werking treden en zal de (directe) wettelijke basis onder het vaststellen van een woonvisie verdwijnen. Vanaf die datum dienen gemeenten hun toekomstvisie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving vast te leggen in een omgevingsvisie. Wonen is binnen de ontwikkeling van de leefomgeving een zeer belangrijk thema, welke ruime aandacht zal krijgen binnen de nieuwe omgevingsvisie. In de geactualiseerde woonvisie worden de hoofdlijnen van het woonbeleid beschreven. Dit zal vervolgens in programma's en projecten de komende jaren tot uitvoering worden gebracht. Deze aanpak zal ook onder de nieuwe Omgevingswet noodzakelijk en wenselijk blijven.

Communicatie

De vastgestelde geactualiseerde woonvisie zal op de volgende manier worden gecommuniceerd:

- Persbericht
- Website: Nieuwe woonvisie op de website.
- Twitterbericht met link naar de nieuwe woonvisie op de website.

Den Helder, 25 augustus 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping oval shape on the left and a series of vertical and horizontal strokes on the right.

secretaris
Robert Reus

A handwritten signature in black ink on a dotted background. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2020-046414
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de Woonvisie Den Helder 2020-2025

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 25 augustus 2020,

besluit:

1. De Woonvisie Den Helder 2020-2025 ("Den Helder in beweging") vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van