



gemeente

DEN HELDER



Beeldvormende avond Wonen

21 oktober 2024

De 7 adviezen van Stec

1. Versterken wonen in centrum en aangrenzende wijken

- Woningbouwprogramma en stedelijke vernieuwing Stadshart

2. Nieuwbouw die écht anders is

- O.a. Dijkkwartier en Willem Alexanderhof

3. Aanpak kwetsbare particuliere woningvoorraad

- Volkshuisvestingsfonds

4. Salderen woningen op stads- en regionaal niveau +

5. Instrumentarium spreiding kwetsbare huishouden

- Volkshuisvestingsprogramma, regionale woonzorgvisie, opkoopbescherming / zelfbewoningsplicht

6. Integrale benadering + 7. Redeneer vanuit wat sterk is

- Helders Perspectief en opgavegericht werken

Volkshuisvestingsprogramma



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw



2022 8,1 miljoen
huishoudens

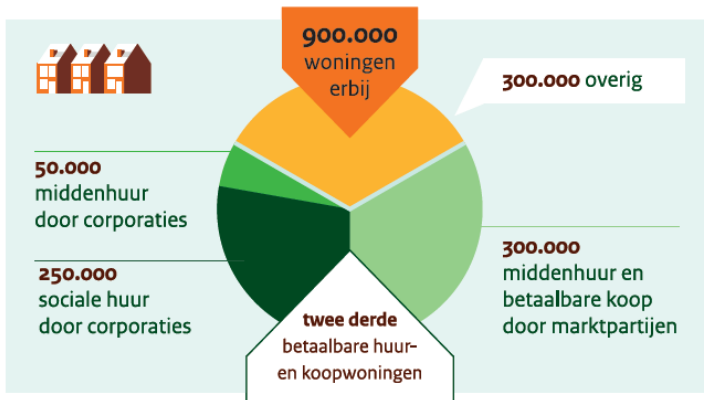
Circa **300.000** huishoudens
zijn op zoek naar een woning



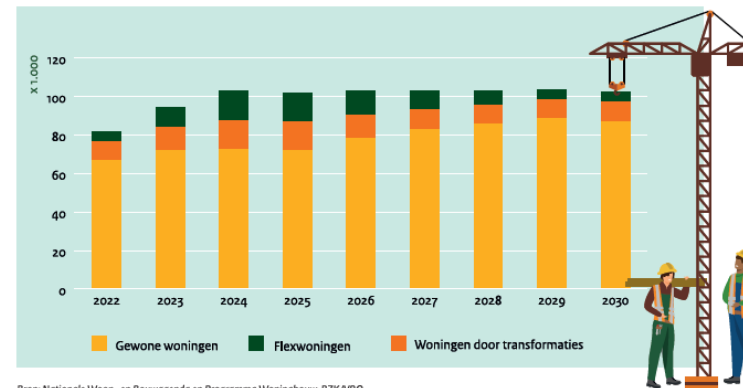
Bron: ABF Research - Primas Prognose 2021



2030 ↑ Groei naar
circa **8,7 miljoen**
huishoudens



Streefwaarden woningbouwproductie 2022-2030



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, SZK/VRO

Programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Volkshuisvestingsprogramma

- o Uitwerking in verschillende regelgeving
 - o Woondeals (2022)
 - o Wet goed verhuurderschap (2023)
 - o Wet betaalbare huur (2024)
 - o Wet versterking regie op de volkshuisvesting (2024?)
 - o Regie voeren
 - o Aanpassing verschillende wetten
 - o Volkshuisvestingsprogramma (vervangt woonvisie)

Wet versterking regie op de volkshuisvesting

- o Waarom meer regie?
 - o Markt bouwt niet als vanzelf wat nodig is
 - o Op landelijk niveau staat de betaalbaarheid onder druk
 - o Optelsom lokale beslissingen leidt niet automatisch tot wat landelijk nodig is
 - o Overheden werken niet als één overheid samen aan de opgave
 - o Bouwprocedures stroperig
 - o Onzekerheid voor bouwers en corporaties over woningbouwprogrammering
 - o Onevenwichtige verdeling betaalbare woningen in de regio
 - o Onderlinge verdringing van woningzoekenden
 - o Lokale prestatieafspraken te vrijblijvend

Instrumenten voor regie

- Hoe krijgen we meer regie op de volkshuisvesting?
 - Regie op aantallen en locaties
 - Regie op betaalbaarheid en evenwichtige verdeling
 - Verstevigen lokale prestatieafspraken
- Door:
 - Volkshuisvestingsprogramma en versnellen procedures in Omgevingswet
 - Verplichte urgentieregeling in Huisvestingswet
 - Prestatieafspraken op basis van volkshuisvestingsprogramma en zorg- en welzijn participatie

Volkshuisvestingsprogramma

- o Woningbouw en woningbouwprogrammering
 - o Wat is de woonbehoefte? (kwantitatief en kwalitatief)
 - o Hoe ziet de bestaande woningvoorraad eruit? En hoe passen we die aan?
- o Balans in woningvoorraad
 - o Evenwichtige verdeling sociale huurvoorraad
- o Woonbehoefte van aandachtsgroepen
 - o Huisvestingsopgave aandachtsgroepen (urgentiecategorieën) en ouderen
- o Leefbaarheid
 - o Hoe gaan we de leefbaarheid verbeteren?
- o Verduurzaming

Woningbouwprogramma

Voortgang woningbouwprogramma Den Helder en relatie Woondeal 2.0

The logo consists of a solid blue square. Inside the square, the text 'Woondeal 2.0' is written in a large, bold, white sans-serif font. Below this, the text 'Regio Noord-Holland Noord' is written in a smaller, dark blue sans-serif font.

Woondeal 2.0
Regio Noord-Holland Noord

Woondeal

Woningbouwafspraken tussen provincie en rijk

Periode 2022-2030

Bruto nieuwbouwopgave 7.400 woningen Kop van Noord-Holland

Bruto nieuwbouwopgave 2.000 woningen gemeente Den Helder

Netto nieuwbouwopgave 1.538 woningen gemeente Den Helder

Verschil tussen bruto en netto 30% overcapaciteit aan projecten

Extra vraag vanuit het rijk voor nog eens 2.500 woningen in de regio
Noord-Holland Noord

Gebouwd tot nu toe

Toevoegingen door nieuwbouw:

2020 167

2021 57

2022 111

2023 180

2024* 57

Bron: CBS, cijfers 2024 tot nu toe

Periode woondeal: 348 woningen gebouwd, ca. 23% van de te bouwen woningen

Om de woningbouwproductie te halen is oplevering nodig van gemiddeld 200 woningen per jaar voor de resterende jaren.

Versnellingslocaties in Woondeal

In uitvoering:

Julianadorp Oost/WAH: 300 woningen -> nog ca. 200 woningen bouwen en opleveren

In voorbereiding:

Julianadorp Oost/ONS en sportvelden JVC: 526 woningen -> bijgesteld ca. 900 woningen

Westoever: 250 woningen -> Ruyghweg 80 woningen, Spoorweghaven 125 woningen

Dijkkwartier: 400 woningen -> 276 woningen (netto 227 woningen) fase 1

In visievorming:

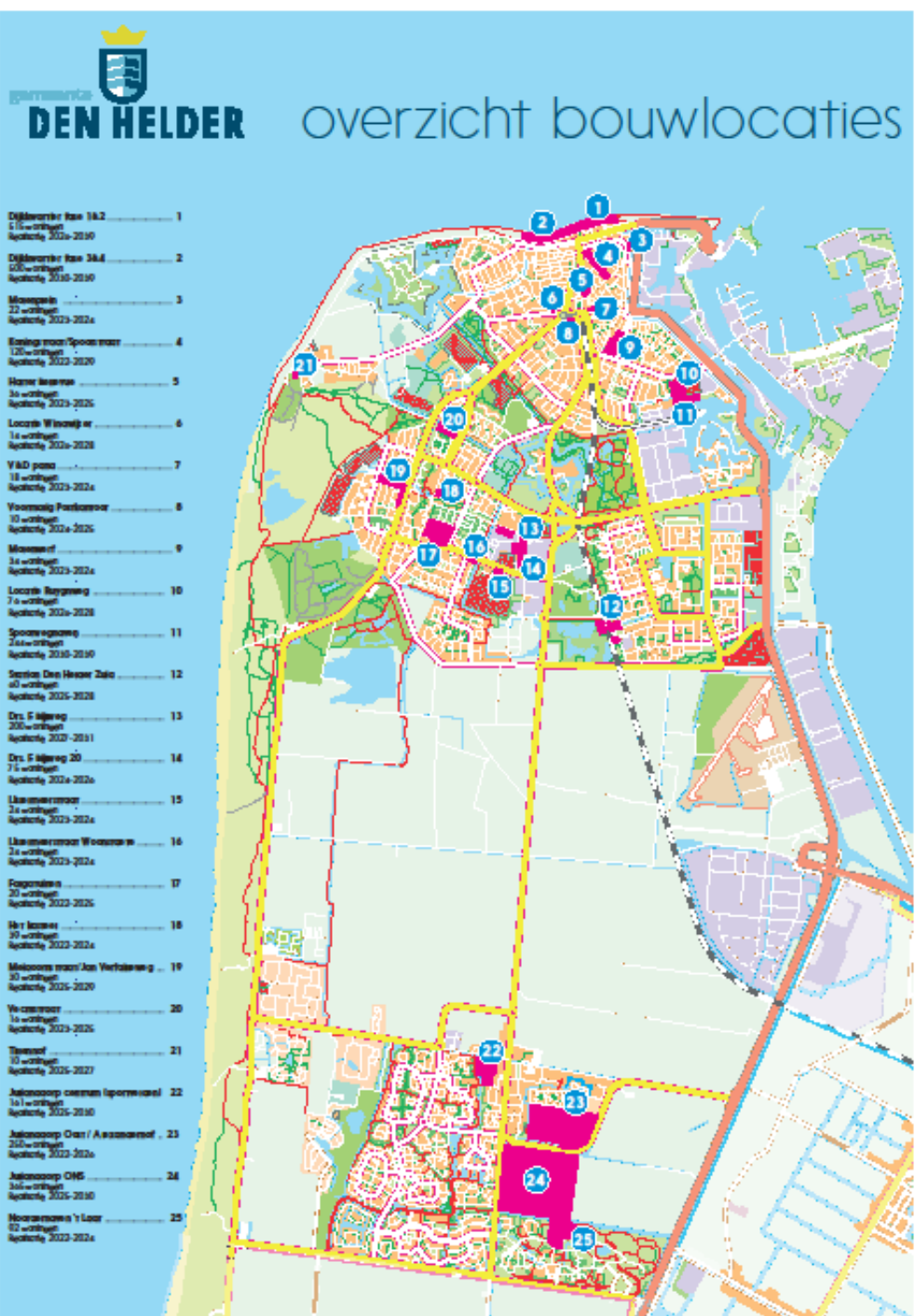
Bijlweg: 200 woningen

Stand van zaken versnellingslocaties Woondeal

- Julianadorp Oost/WAH -> Einddatum 2027
- Julianadorp Oost/ONS + sportvelden JVC:
 - vaststellen grex en stedenbouwkundig plan Q1 2025
 - ondertekenen overeenkomsten
- Westoever:
 - Ruyghweg vaststellen grex en stedenbouwkundig plan Q1 2025,
 - Spoorweghaven Ontwikkelstrategie
- Dijkwartier:
 - fase 1 besluitvorming door partijen Q4 2024 en Q1 2025
- Bijlweg: start realisatie 90 ouderenwoningen 2025
 - locatie oude stadhuis start sloop Q4 2024
 - vaststellen gebiedspaspoort Bijlweggebied in 2025
 - besluitvorming huisvesting Scholen aan Zee 2025

Stand van zaken overige locaties

- Station Zuid: 60 woningen, start bouw 2024
- Tillenhof: 11 woningen, start bouw 2025
- Molenwerf: in aanbouw 36 woningen, oplevering 2025
- Flexwoningen De Dogger: 84 woningen, start bouw 2025
- Voorbereiding en ontwikkeling ca. 550 woningen door Woningstichting/Helder Vastgoed in Nieuw Den Helder en het centrum
 - Nieuw Den Helder
 - IJsselmeerstraat 24 sociale huurwoningen, verwachte oplevering 2025
 - Vechtstraat 12 sociale huurwoningen, verwachte oplevering 2025
 - Jan Verfaillieweg/Meidoornstraat 29 woningen, verwachte oplevering 2026/2027
 - Centrum
 - Diverse projecten oa. Koningstraat/Spoorstraat, Weststraat, V&D, Molenplein, Halter Bellevue, oplevering 2025-2027



Bouwprogramma Overzicht

Verdeling woningbouw	2024	2025	2026	2027 e.v.
Binnen de Linie	42	149	203	353
Nieuw Den Helder	44	128	90	246
De Schooten			30	235
Julianadorp	50	60	124	931
Totaal	136	337	447	1765