Woonvisie Den Helder 2020-2025

gemeente DEN HELDER

"Den Helder in beweging"

Inhoud

Voorwoord 2

Kern & Koers 4

Thema 1: Kwantiteit en kwaliteit 7

Thema 2: Goed wonen voor iedereen 10

Doelgroepen 10

Wonen en voorzieningen 14

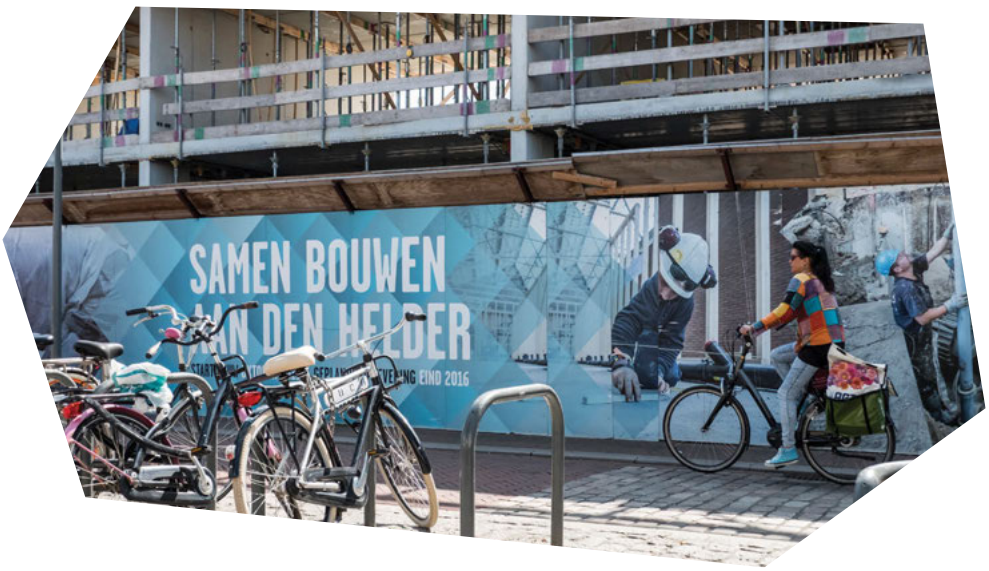
Thema 3: Duurzaam wonen 16

Voorwoord

Deze woonvisie geeft het vervolg aan van het woonbeleid dat is ingezet in de vorige woonvisie (Woonvisie Den Helder 2016-2020 “In Den Helder kan meer!”). Voor een deel wordt voortgegaan op de ingeslagen weg, voor een deel wordt de scope en aandacht verlegd om invulling te kunnen geven aan nieuwe ambities en ontwikkelingen. Deze ambities en ontwikkelingen komen tot uiting in het omarmde scenario van krimp naar groei. Om de groei vorm te geven en te faciliteren is het programma Helders Perspectief opgezet. Dit programma richt zich op het in de markt zetten van Den Helder door de zichtbaar mooie ontwikkeling die de stad doormaakt uit te dragen. Dit doen we door het juiste onderwijs en personeel beschikbaar te hebben voor het groeiende aantal vacatures, en door nieuwe inwoners aan te trekken door te zorgen voor een aantrekkelijke woningmarkt met voldoende nieuwbouw. We leggen hierbij een focus op kwaliteit en bijzondere woonmilieus.

Dit betekent gedeeltelijk een koerswijziging in het woonbeleid. Den Helder wil niet alleen goed zorgen voor de huidige inwoners en de bestaande woningvoorraad, maar ook ruimte bieden voor het realiseren van aantrekkelijke nieuwe woningbouwplannen zodat mensen die in de stad komen werken hier ook (kunnen) gaan wonen. Den Helder wil zich hierbij onderscheiden en verder bouwen aan een eigen identiteit van aantrekkelijke, innovatieve maritieme stad. Als centrumgemeente van de regio Kop van Noord-Holland heeft Den Helder volop ruimte en kan zij nieuwe woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied realiseren. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan de afspraken met de andere gemeenten die gemaakt zijn in de regiodeal De Kop Groeit waarin wordt ingezet op het bouwen van 5.000 woningen in de regio tot 2030.

De aandacht voor groei van werkgelegenheid, onderwijs en woningbouw laat onverlet dat we doorgaan op de hoofdthema’s van het woonbeleid van de afgelopen jaren en waarmee al grote stappen zijn gezet: betaalbaar, duurzaam en veilig wonen in Den Helder, met een passend aanbod van woningen en voorzieningen voor alle doelgroepen. Hiermee blijft de woonvisie een sociale visie; gericht op het welzijn van de huidige (en ook toekomstige) bewoner in zijn of haar directe woon- en leefomgeving.



Kern & Koers

Den Helder is een stad met een sterke maritieme traditie. De energie-, maritieme en technieksector bepalen het karakter van de stad en bieden veel kansen voor de toekomst (zoals maritieme emerging technologies en waterstof). De aantrekkelijkheid van Den Helder ligt in de combinatie van rust en natuur aan de ene kant en de bedrijvigheid en goede voorzieningen aan de andere kant. Een stedelijk bolwerk aan drie zeeën.

Den Helder wil een zo goed mogelijke leefomgeving voor huidige bewoners en toekomstige bewoners. Het behoud en versterken van welvaart betekent blijven investeren in voorzieningen, onderwijs en economie. Met de toename van vacatures zijn er veel kansen tot groei. Het woonbeleid vervult een grote rol bij het verwezenlijken van de groei-ambities.

Goed wonen en leven vraagt om een samenhangende aanpak van de fysieke en de sociale woonomgeving. Fysieke kwaliteiten van het wonen richten zich op een toekomstbestendige woningvoorraad (kwantitatief en kwalitatief), toegerust voor de doelgroepen. Eveneens belangrijk zijn een veilige, duurzaam ingerichte woonomgeving waarin ontmoeting mogelijk is en een aantrekkelijk voorzieningenniveau in de stad. Sociale kwaliteiten van het wonen richten zich op betaalbaarheid, sociale cohesie, prettig samen wonen en leven, zelfredzaamheid, ondersteunen van kwetsbare inwoners, passende voorzieningen voor wonen en zorg.

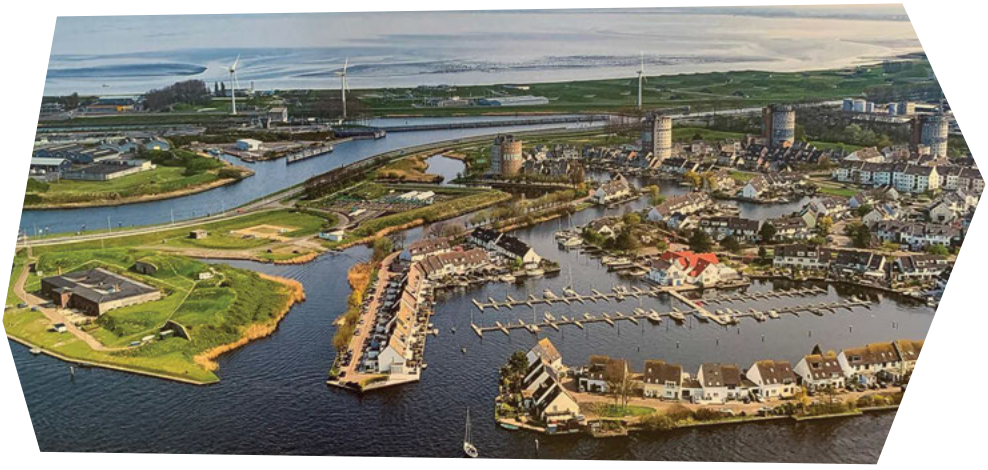
Integraal en doelgroepgericht

Prognoses van de Provincie Noord-Holland geven aan dat de Kop van Noord Holland de komende tien jaar staat voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. Daarna (na 2030) gaat dat, voor zover nu bekend is, over in een daling. De leeftijd en samenstelling van huishoudens verandert als gevolg van vergrijzing en verdunning. Den Helder geeft in 2019 voor het eerst sinds jaren een bevolkingsgroei te zien. We zien gunstige economische ontwikkelingen de afgelopen paar jaar waardoor de druk op de woningmarkt toeneemt, zowel in de huur- als in de koopsector. Er zijn gunstige verwachtingen in banengroei in Den Helder met name door de ontwikkelingen bij de Marine en in de energiesector. Deze positieve ontwikkelingen zetten ons ertoe om ons voor te bereiden op het bouwen van voldoende woningen.

We volgen de vraag, maar bouwen ook bewust onderscheidend en aanbodgericht om nieuwe inwoners te verleiden. Het Stadshart heeft zich voorspoedig ontwikkeld door fraaie nieuwbouw en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Met Zeestad BV en Woningstichting/Helder Vastgoed BV als partners zijn al veel mooie resultaten bereikt. De laatste kan door splitsing haar investeringen in de stad blijven voortzetten. Met de corporaties maken we afspraken over beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming in de huursector. Samen met corporaties en zorgpartijen bieden we maatwerk in wonen en zorg op buurt- en wijkniveau en maken we afspraken over huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen. Door met deze partners integraal in te zetten op verbetering van woningmarkt en arbeidsmarkt, onderwijs, zorg en stedelijke vernieuwing wordt het wonen en leven voor bestaande inwoners van Den Helder nog aantrekkelijker en trekken we nieuwe werkenden aan die in Den Helder ook een mooie woning kunnen vinden. Onze focus is daarmee breed: het moet goed wonen zijn in Den Helder voor alle doelgroepen.

Maritieme identiteit

Den Helder is een stad van komen en gaan, een ‘ademende stad’. Er zijn vaste en tijdelijke banen, jongeren verlaten soms de stad maar vestigen zich er ook vanwege de doorontwikkeling van goed onderwijs (inzet op HBO en WO), ouderen keren terug , het maritieme karakter van de stad brengt met zich mee dat er tijdelijk op zee en op land wordt gewerkt en gewoond. Den Helder onderscheidt zich door haar maritieme karakter, met werkgelegenheid in de energie, maritieme en technische sector. Keuzes in het woonbeleid zullen moeten aansluiten bij deze identiteit en telkens zal hierbij de vraag moeten worden gesteld: wat maakt Den Helder aantrekkelijk om te wonen? Aansluitend bij de maritieme identiteit liggen er kansen in het benutten van de kwaliteiten van strand, zee, rust, ruimte, groen en schone lucht in combinatie met duurzaamheid in wonen, werken en leefomgeving.



De thema’s

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.

Stadskracht: we doen het samen

Deze geactualiseerde woonvisie is gebaseerd op het overleg met partijen binnen en buiten de stad: bewoners, woningcorporaties, zorginstellingen, zorgaanbieders, huurdersorganisaties en regiogemeenten. Overleg dat wordt gevoerd in projecten en programma's, in prestatieafspraken en in het kader van het Helders Perspectief en het regio-akkoord De Kop. Dat is niet voor niets: we hebben elkaar nodig bij het halen van onze doelstellingen, dat kan de gemeente niet alleen. Hierbij willen we een lerende stad zijn waarin we van elkaar leren en groeien.

Uitvoering

In deze Woonvisie is bewust geen uitvoeringsprogramma opgenomen. We voeren de visie uit in plannen van aanpak, uitwerking van deelvisies, prestatieafspraken met corporaties, samenwerkingsafspraken met zorgpartijen, inbreng in regionale kaders en het opstellen van actieprogramma's. Wij kiezen er voor om gaandeweg de activiteiten te formuleren waarmee we de visie de komende jaren uitvoeren. Dat doen we omdat zo het beste kan worden ingespeeld op de dynamiek in de stad en op de woningmarkt en op de momenten waarop uitvoering het beste kan. Zo kunnen we de vinger aan de pols houden en onze acties bijstellen wanneer dat nodig is. Deze aanpak is passend onder de nieuwe Omgevingswet, waarin met een programma een sectoraal thema uit de aanstaande Omgevingsvisie Den Helder (zoals Wonen) verder wordt uitgewerkt tot concrete maatregelen en uitvoeringsplannen voor een bepaalde periode.

Thema 1: kwantiteit en kwaliteit

Wat zien we?

Voor het eerst in lange tijd is het aantal inwoners van Den Helder in 2019 toegenomen. Het geeft een kentering aan in maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Die hebben niet zozeer te maken met demografische ontwikkelingen maar met de economische groei. Het gunstige economisch tij van de afgelopen jaren heeft positief uitgewerkt op de woningmarkt. Er is meer belangstelling voor het wonen in de Kop. Den Helder als centrumgemeente plukt hier met haar verscheidenheid aan woonmilieus en voorzieningen de vruchten van. Woningen staan minder lang te koop en ook op de huurmarkt is er meer druk gekomen.

Het tekort aan nieuwbouwwoningen in de provincie, met name in de regio Amsterdam, drijft de prijzen op en heeft effecten op de woningmarkt in Noord Holland Noord. De druk op de woningmarkt vanuit het zuidelijke deel van de provincie zal tot een grotere behoefte leiden in de regio's Alkmaar, West Friesland en voor een deel ook in de Kop van Noord-Holland. We zien dit jaar een flink toegenomen gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen in Den Helder tegen de achtergrond van een afnemend aanbod aan koopwoningen de laatste jaren. De regio Noord Holland Noord heeft een propositie bij het Rijk neergelegd om in het achterblijvende aanbod aan nieuwbouw te voorzien en tegelijkertijd de bereikbaarheid te verbeteren. De verwachte toename van banen in de sectoren energie, maritiem en techniek vragen om anders te kijken naar de woningbehoefte en meer flexibiliteit in te bouwen in de woningbouwprogrammering. Om ruimte te geven aan de economische ambities heeft de regio Kop van Noord-Holland als doel gesteld om tot 2030 een nieuwbouwprogramma van 5.000 woningen te realiseren.

Den Helder kent een relatief oude bestaande woningvoorraad (56% van de voorraad is van vóór 1970, nationaal is dat 43%). Wijken kennen een éénzijdige samenstelling van woningen en bewoners. Met sloop en nieuwbouw wordt kwaliteit toegevoegd in wijken als Nieuw Den Helder en Stad binnen de Linie. Corporaties voeren wijkgerichte renovatieprogramma's uit en combineren dit met verduurzaming van hun woningvoorraad. Particuliere woningbezitters hebben vaak niet de middelen om hun woning op te knappen. De gemeente helpt hen hierbij door woonleningen aan te bieden tegen een aantrekkelijke rente en korting op legeskosten te geven. Via het wijkgericht werken worden met bewoners en andere partijen plannen gemaakt om de directe fysieke leefomgeving te verbeteren.

Wat willen we?

Van krimp naar groei vraagt een stevige inzet op de woningbouwopgave. De focus ligt op voldoende nieuwbouw van kwaliteit in verschillende marktsegmenten en het creëren van bijzondere woonmilieus. Wij hebben de ambitie om binnen het regionale woonakkoord (5.000 extra woningen in de Kop) tot 2030 1.500 woningen in Den Helder toe te voegen. Deze behoefte is gebaseerd op de voorziene groei van het aantal banen, onderwijsplekken en de toenemende druk op de woningmarkt in onze regio. Daarom bouwen wij niet alleen vraaggericht maar ook aanbodgericht. Wij bouwen vooral stedelijk want hier hebben wij de meeste ruimte voor. In Julianadorp sluiten we buitenstedelijk bouwen niet uit.

We werken aan het in samenhang verbeteren van de bestaande woningvoorraad en de openbare ruimte in buurten en wijken. Veilig en prettig wonen vraagt om deze integrale benadering.

Wat doen we?

Den Helder heeft voldoende locaties om in de woningvraag voor de komende jaren te voorzien. Het gaat hierbij om een lopende bouwstroom van kleine en grote projecten zoals bijvoorbeeld locaties Willem Alexanderhof, Vinkenterrein en diverse sloop-/nieuwbouwlocaties in Nieuw Den Helder. We moeten echter verder kijken en nu reeds starten met de voorbereiding van locaties die dan over enkele jaren benut kunnen worden. Daarom voeren we een plak van aanpak woningbouwlocaties uit. We bouwen niet voor de leegstand maar willen tijdig plannen ontwikkelen en uitvoeren om in de behoefte te kunnen voorzien en om behoefte te creëren.
Naast de lopende bouwstroom in het stadshart, Nieuw Den Helder en Julianadorp zetten we de komende jaren in op:

- locaties concreet en binnen een aantal jaar te realiseren: Station Zuid, Tillenhof en Vinkenterrein.
- locaties met kansen voor (onderscheidend) wonen, waarvoor visievorming nog nodig is en die meer complex zijn en een langere doorlooptijd: Dijkbuurt, Drs. F. Bijlweg, Ruyghweg/ Spoorweghaven, Julianadorp, De Stelling.

Voor deze locaties is gekozen omdat het locaties zijn waar al initiatieven spelen of beweging bij partijen te zien is, waar we grond hebben aangekocht of grond bezitten, locaties die een onderscheidend woonmilieu mogelijk maken door ligging of een locatie waar visieontwikkeling voor plaatsvindt en waar woningbouw een onderdeel van kan zijn. We passen het kwantitatieve en kwalitatieve regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen toe zoals wij dat met de regiogemeenten in een convenant hebben afgesproken.

We promoten het wonen in Den Helder. Mensen die overwegen om in Den Helder te gaan wonen, moeten als zij eenmaal in Den Helder zijn verleid worden om zich te vestigen. Onder het motto Samen Bouwen aan Den Helder werken we met Zeestad CV/BV en Helder Vastgoed aan de bekendheid van de woningbouwprojecten in de Helderse binnenstad. We richten hiervoor een fysieke 'mobiliteitswinkel' in die voor meerdere jaren een plek in de stad krijgt. In de mobiliteitswinkel kan men in een aansprekende omgeving ervaren wat Den Helder te bieden heeft op gebied van wonen, werken, leren en recreëren.

Particuliere woningverbetering stimuleren we door informatievoorziening via het Wijkgericht Werken en de Sociale wijkteams. We blijven voldoende middelen beschikbaar stellen voor woningverbetering via het aanbieden van woonleningen in samenwerking met Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVN).

We zorgen voor leefbare en veilige wijken. Ontmoeting en sociale verbinding in wijk of buurt ondersteunt een prettige leefomgeving, waarin mensen zich veilig voelen. Wanneer buurtbewoners elkaar kennen zijn zij meer bereid elkaar te helpen en vragen zij elkaar ook makkelijker om hulp. Dit ondersteunt de zelfredzaamheid. Bewoners hebben vaak een eigen kijk op hun straat of buurt en ook hebben zij vaak ideeën over hoe het beter kan. Zij kunnen hierbij geholpen worden via het Wijkgericht Werken en door de Sociale Wijkteams waarin met verschillende instanties wordt samengewerkt.

Den Helder wil gemengde wijken waar jong en oud zich thuis voelen. We bieden woondiversiteit door het invullen van een midden en hoger koopsegment en we zorgen voor een goede spreiding van het wonen voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders en tijdelijke werknemers.

Door bijzondere woonvormen en woonmilieus te creëren die alleen in Den Helder te vinden zijn kan de stad zich onderscheiden: stads wonen aan een park, wonen aan of met uitzicht op het water, wonen in de polder, met verschillende, bij elkaar passende doelgroepen in een gebouw wonen ('magic mix'), flexwonen, wonen in tiny houses, groeps- en samen wonen voor ouderen in nieuwe woonconcepten (voorbeeld Knarrenhof).

Thema 2: goed wonen voor iedereen

Doelgroepen

Wat zien we?

Den Helder heeft een kwetsbare bevolking. Inwoners hebben gemiddeld een lager inkomens- en opleidingsniveau ten opzichte van de rest van Nederland. Basisschoolleerlingen krijgen in Den Helder lagere definitieve schooladviezen voor het vervolgonderwijs in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Schoolverzuim en voortijdig schoolverlaten komen in Den Helder veel meer voor dan in de rest van Nederland. Het aantal personen met een bijstandsuitkering (per 1.000 inwoners van 18 jaar en ouder) ligt in Den Helder boven het landelijk gemiddelde (43% t.o.v. 38% in 2019). De beschikbaarheid aan werk (banen) ligt lager dan het landelijk gemiddelde (612 banen t.o.v. 677 banen per 1000 inwoners van 15 – 74 jaar in 2019). Dit betekent dat een groter aandeel van de beroepsbevolking is aangewezen op werk buiten Den Helder.

De woningvoorraad in Den Helder kenmerkt zich door een relatief groot aandeel woningen in de sociale huursector. Het aantal betaalbare sociale huurwoningen (met een huur tot € 607,46, prijspeil 31 december 2019), de zogenoemde sociale kernvoorraad, is met circa 8.000 woningen groter dan het aantal huishoudens dat hier gezien het inkomen op is aangewezen (circa 6.700 huishoudens).

Hoewel de woningmarkt nog relatief ontspannen is in Den Helder zien we de druk op de sociale woningvoorraad toenemen. Dit komt onder meer doordat er meer woningen nodig zijn voor het zelfstandig wonen met ambulante zorg en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen, zoals GGZ-cliënten en jongeren met jeugdhulp. Deze groep is in Den Helder relatief groot (14,5% van jongeren tot 18 jr.; landelijk gemiddeld 10,5% in 2019). Ook de uitstroom van cliënten uit voorzieningen voor maatschappelijke opvang beschermd wonen en de taakstelling voor het huisvesten van statushouders leggen een beperkte druk op de sociale woningvoorraad. Op Den Helder als centrumgemeente met een relatief grote sociale woningvoorraad wordt door instellingen van binnen en buiten de regio een toenemend beroep gedaan op huisvesting voor deze bijzondere doelgroepen. We zien in
Den Helder buurten waar de vestiging van kwetsbare bewoners zich concentreert en dat dit tot sociale onrust leidt.

De laatste jaren heeft de gemeente veel aandacht besteed aan het voorkomen van betalingsproblemen en schuldhulpverlening voor huishoudens op meerdere fronten, en voeren we een gericht armoedebeleid. Zo is het gelukt om in Den Helder het aandeel huishoudens met betaalrisico's in corporatiewoningen te doen afnemen. Vorig jaar lag dit iets lager dan het landelijke gemiddelde. Gemeente en Woningstichting hebben afspraken gemaakt over schuldhulpverlening en preventie huisuitzettingen. Huurstijgingen bij de corporaties worden zeer beperkt gehouden (gemiddeld <0,5%). Het aandeel dure scheefwoners ligt in Den Helder lager dan het landelijk gemiddelde. Voor (aanstaande) huiseigenaren zijn Woonleningen en Startersleningen in ruime mate mogelijk.

Den Helder heeft een groter aandeel eengezinswoningen (73%) dan het landelijk gemiddelde (64%) en minder meergezinswoningen (flats, appartementen). Door sloop en nieuwbouw neemt het aantal portiek- en galerijflats af en het aandeel appartementen in andere delen van de stad toe, zoals in het stadshart. Appartementen nabij voorzieningen zijn vooral in trek bij jongeren en ouderen.
De afgelopen zes jaar zijn er gemiddeld circa 110 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd, met

name in Willem Alexanderhof en in het stadshart. Dankzij gunstige economische omstandigheden is de afzetbaarheid van nieuwbouw in deze periode toegenomen.

De woningmarkt in Nederland biedt te weinig mogelijkheden voor mensen die op korte termijn een tijdelijke woning nodig hebben, zogenaamde spoedzoekers. Het Rijk vraagt hier meer aandacht voor en biedt hierbij hulp: in 2020 wordt als tijdelijke stimulans 50 miljoen euro beschikbaar gesteld om de bouw van (flexibele) huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, waaronder dak- en thuisloze mensen, te versnellen. Het gaat om een divers samengestelde doelgroep die om een verscheidenheid aan oplossingen vraagt, zowel tijdelijke als structurele oplossingen voor deze shortstay. Zo zien we voor de categorie tijdelijke werknemers in de regio een tekort aan huisvestingsplekken.

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

Wat willen we?

Den Helder wil een stad zijn waar het goed wonen is voor iedereen, ongeacht leeftijd, inkomen, opleiding, werk of achtergrond en of het om tijdelijk of permanent wonen gaat. Wel willen we dat de samenstelling van de bevolking op deze kenmerken meer in balans is. Daarom willen we meer draagkrachtige inwoners aan Den Helder binden en jongeren meer mogelijkheden bieden voor opleiding en werk. We nemen maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de (huisvestings) behoeften van kwetsbare groepen uit Den Helder.

We zorgen voor een evenwichtige nieuwbouw die verschillende doelgroepen bedient. We vinden het belangrijk om in het woningaanbod ruimte te bieden voor shortstay en vormen van flexwonen. We passen deze vormen zorgvuldig in de bestaande omgeving in en zorgen ervoor dat het woon- en leefklimaat in woonwijken hierdoor niet onder druk komt te staan. We willen een goed inzicht in vraag en aanbod van woonwagenstandplaatsen om ook deze doelgroep van bewoners goed te bedienen.

Wat doen we?

Naast voldoende woningen in de sociale huur en -koop zetten we in op een toenemend aandeel middenhuur/-koop en op nieuwbouw in het duurdere segment in bijzondere woonmilieus. Hiermee maken we Den Helder aantrekkelijker voor mensen met wat hogere inkomens die, als gevolg van de ontwikkeling van werkgelegenheid in de maritieme, energie- en technieksector, in Den Helder willen komen wonen

We stimuleren passende, levensloopbestendige woningen en woonvormen voor ouderen. Initiatieven als Knarrenhof geven we in Den Helder de ruimte. We bieden hierbij mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen. We zoeken met de partners naar bij voorkeur kleinschalige alternatieve woonvormen die een alternatief zijn voor het complexwonen aan 'zorgboulevards'.

We werken mee aan het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor studenten om hiermee de groei van de opleidingen bij het KIM en in de energie- en maritieme techniek te faciliteren. We zetten hierbij ook in op campusvorming.

We benutten onze locaties rond halten van het openbaar vervoer voor het bieden van huisvesting voor jongeren en ouderen. Deze doelgroepen prefereren de nabijheid van openbaar vervoer. Zo benutten we de (binnenstedelijke) ruimte rond station Den Helder Zuid voor woningbouw.

We zorgen voor voldoende passende huisvesting voor tijdelijke werknemers op de juiste plaats.

We willen meer mogelijkheden bieden voor de doelgroep 'shortstay' die is aangewezen op vormen van flexwonen. We maken hierover met de provincie afspraken in het (regionale) Woonakkoord. De provincie kan ons helpen, samen met het Rijk en woningcorporaties, via de Stimuleringsaanpak Flexwonen. We onderzoeken mogelijkheden en locaties.

We huisvesten statushouders en voldoen daarmee aan de taakstelling van het Rijk.

We versterken de samenwerking in de keten (huisvesting, zorg, veiligheid) bij kwetsbare doelgroepen. Met de partners werken we aan projecten voor begeleid wonen zoals Housing First en Ankerplaatsen. Dit zijn twee vormen van passende huisvesting voor mensen die vanwege hun gedrag niet passen binnen reguliere woningen en woonvormen (al dan niet met begeleiding) omdat zij (zware) overlast geven. De doelgroep van Housing First zijn mensen waarvoor geldt dat op den duur doorstroom naar herstel en regulier wonen een serieuze optie is. Bij de Ankerplaatsen moet ermee rekening worden gehouden dat de meeste bewoners hier gedurende langere tijd zullen verblijven. We bekijken hoe we kunnen inspelen op de extra financiële impuls van 200 mln. euro die het Rijk toto en met 2021 ter beschikking stelt aan gemeenten voor de uitvoering van regionale plannen van aanpak, gericht op het terugdringen van dak- en thuisloosheid.

We willen de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen bevorderen. Vooral voor kinderen en jongeren is het van groot belang om het verblijf in de opvang zoveel mogelijk te beperken.

We borgen beleid voor vormen van tijdelijke huisvesting, zoals huisvesting van tijdelijke werknemers, in bestemmingsplannen en het omgevingsplan.

We geven uitwerking aan beleid voor woonwagenstandplaatsen. Hierbij gaan we uit van het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Rijk. Doel is om vraag en aanbod van standplaatsen zo goed mogelijk af te stemmen. We doen dit samen met de bewoners en de woningcorporaties waarbij we bekijken wie welke rol in voldoende huisvesting kan vervullen.

We gaan door met het aanbieden van woonleningen voor particuliere woningbezitters (ten behoeve van levensloopgeschikt maken, verduurzaming, renovatie en groot onderhouden, asbestverwijdering). Gebleken is dat hier veel belangstelling voor is. We werken in het samenwerkingsverband De Kop Werkt eraan om particuliere woningbezitters te ontzorgen in het verduurzamen van hun woning. De inzet van energiecoaches kan hieraan bijdragen.

We gaan door met het aanbieden van startersleningen. Met een starterslening kunnen woningkopers meer hypotheek krijgen om hun droomwoning in Den Helder te kunnen aanschaffen.

Wonen en voorzieningen

Wat zien we?

We zien dat er de afgelopen jaren flinke stappen zijn gezet in het aantrekkelijker maken van de stad. Herstructurering in het stadshart geeft nieuwbouwprojecten te zien met aantrekkelijke architectuur, op bijzondere locaties zoals aan het nieuwe stadspark, kop Beatrixstraat en bij de dijk. We zien een heringerichte Beatrixstraat met terrassen en kwaliteit in de openbare ruimte, verplaatsing van nachthoreca naar Willemsoord en uitvoering van gevelrenovaties. Voorzieningen die een publieksaantrekkende werking hebben zoals de schouwburg, musea en stadhuis geven een boost aan de herontwikkeling van Willemsoord als maritieme deel van de stad.

De extramuralisering in de zorg en de financiële scheiding van wonen en zorg beïnvloeden waar en hoe mensen zorg ontvangen. Ouderen blijven langer thuis wonen en komen minder snel in aanmerking voor het wonen in een verzorgings- of verpleeghuis. Ook mensen met een psychische of verstandelijke beperking wonen vaker zelfstandig thuis met inkoop van passende zorg. Kinderen met een specialistische zorgbehoefte komen terug in de wijk of wonen weer thuis. De vraag naar zorg aan huis is toegenomen.

Dit heeft geleid tot een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen en ook aan verzorgd wonen. Ouderen zoeken naar alternatieven voor het verzorgd wonen anders dan in bijvoorbeeld aanleunwoningen. Zelfstandig wonen samen met gelijkgestemde leeftijdsgenoten die voor elkaar zorgen en naar elkaar omkijken in een aantrekkelijke omgeving met gezondheidsvoorzieningen in de nabijheid en het liefst dichtbij winkels en openbaar vervoer is vaak het ideaalbeeld. De verwachting is echter ook dat het aantal 75+ers en daarmee ook het aantal dementerenden sterk zal toenemen en dat er vanuit de markt een toenemende vraag naar (ook meer kleinschalige) intramurale capaciteit zal worden gesteld.

Voor kwetsbare jongeren groeit de behoefte aan kleinschalige preventieve woonvormen en tussenvormen tussen Beschermd wonen en zelfstandig wonen met begeleiding (bv. in de vorm van een trainingshuis).

Wat willen we?

We maken het werk in het stadshart en op Willemsoord af; sloop en nieuwbouw, verbeteren van het voorzieningenniveau (winkels, horeca, cultuur, recreatie en groen), tegengaan van leegstand, opknappen van gevels. In het algemeen geldt dat inwoners zich met hun stad identificeren en zich thuis voelen wanneer zij ook tevreden zijn over het stedelijke voorzieningenniveau.

We kijken naar de toekomst waar we het aanzien van andere delen van de stad verder kunnen verbeteren.

We willen kunnen inspelen op de veranderende maatschappelijke behoeften aan wonen met zorg. Zorgvoorzieningen op wijk- en buurtniveau moeten hierbij aansluiten.

We helpen bewoners(organisaties) om sociale netwerken in hun woonomgeving te versterken en uit te bouwen. Dit bevordert deelname aan maatschappelijke activiteiten en vergroot de zelfredzaamheid.

Wat doen we?

In het stadshart werken we door aan:

- de lopende en tot 2030 voorziene woningbouwprojecten;
- de voltooiing van het stadspark;
- een multifunctionele dijk;
- aanpak van de Kroonpassage;
- kwaliteitsverbetering van straten en pleinen;
- het beter onderling verbinden van stadshart en Willemsoord;
- de uitbouw van het horecacluster en de vestiging van het stadhuis op Willemsoord.

Afhankelijk van en passend bij de vraagstukken die in met name de oudere wijken spelen onderzoeken we hoe we deze in een samenhangende fysieke en sociale aanpak kunnen opknappen

We willen meer inzicht in de huidige en toekomstige behoeften aan wonen en zorg op wijkniveau in de stad. We brengen in kaart welke voorzieningen er nu zijn en wat er voor nodig is om voorzieningen in overeenstemming te brengen met de behoefte aan zorg (zorg voor jongeren, ouderen, gezinnen, gehandicapten, geestelijke gezondheidszorg). Zo kunnen we ook sturing geven aan initiatieven van derden. Hiervoor stellen we, samen met betrokken partijen, een woonzorg-visie op.

Thema 3: Duurzaam wonen

Wat zien we?

Den Helder heeft gemiddeld de meeste zonuren per jaar (ca. 1650 uur). Door de ligging van Den Helder waait er gemiddeld meer wind dan in de rest van Nederland. En Den Helder ligt in de regio met de schoonste lucht van Nederland. Een duurzame identiteit past bij dit lokale klimaat en ook bij kansen die er zijn op economisch gebied in de energiesector.

Vanuit het landelijk Klimaatakkoord wordt er uiterlijk in 2050 geen gebruik meer gemaakt van fossiele brandstoffen in de gebouwde omgeving omdat deze niet hernieuwbaar zijn en een hoge CO2-uitstoot hebben. Door onder meer het opstellen van een transitievisie warmte wordt er in Den Helder invulling aan deze wettelijke verplichting gegeven.

De woningvoorraad in Den Helder is in vergelijking tot het landelijk gemiddelde oud (respectievelijk 56% en 43% is gebouwd vóór 1971). Deze oudere woningen hebben over het algemeen een lagere energetische kwaliteit. Het aandeel woningen dat gebouwd is na 2010 ligt in Den Helder lager dan het landelijk gemiddelde (4% ten opzichte van 6,5%).

In Den Helder heeft 72% van de woningvoorraad een energielabel van C of lager (2019, gemiddelde in Nederland 65%). Het aandeel woningen met energielabel C is in Den Helder wel aanzienlijk groter dan het landelijk gemiddelde (46% ten opzichte van 29%). Hier is in Den Helder nog een belangrijke slag in te maken.

Het aandeel woningen met zonnepanelen ligt met 12% op hetzelfde niveau als het nationaal gemiddelde.

De gemiddelde particulier heeft weinig vermogen om zelf te investeren in verduurzaming of onderhoud van de eigen woning.

De corporaties in Den Helder besteden de afgelopen jaren al veel aandacht aan verduurzaming. Woningstichting Den Helder maakt in haar strategische beleidsvisie 2020 verduurzaming van haar woningvoorraad tot het tweede speerpunt en gaat hierin forser investeren, mede door de stijgende lasten van verouderend bezit. De woningen in bezit van Stichting Woontij hebben een energielabel van B of lager. Woningstichting heeft als doel gesteld om in 2021 gemiddeld label B te halen en dat In 2030 al haar woningen minimaal het label B hebben.

Wat willen we?

We willen in 2040 een energie-neutrale gemeente zijn. Jaarlijks realiseren wij een energiebesparing van 2%, ook in de woningvoorraad.
Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt hoog. We richten ons in de eerste plaats op het verduurzamen van de energievoorziening in de bestaande woningvoorraad omdat hier de meeste winst is te behalen. We faciliteren en stimuleren energiebesparing en energie-opwek (zonnepanelen, isolatie, warmtepomp e.d.) en helpen woningeigenaren daarbij.

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 verstening (hittestress, overmatige neerslag), en op de gezondheid van het systeem (ziekten in flora en fauna, ongedierte e.d.). Voldoende kwalitatief groen werkt positief uit op het welbevinden en het gemoed van mensen. Groen nodigt uit om te bewegen, te ontspannen en biedt bescherming tegen de zon en verkoelt. Met name voor ouderen zijn schaduw en verkoeling van bomen, gecombineerd met bankjes, op de route naar de huisarts, apotheek, winkelcentrum belangrijk. Groenvoorzieningen en aandacht voor biodiversiteit in de stad zijn belangrijk om ook op de lange termijn veilig, gezond en comfortabel te wonen in Den Helder.

Wat doen we?

We vergroten het investeringsniveau bij particulieren voor verduurzaming door woonleningen en subsidies voor energiebesparende maatregelen beschikbaar te blijven stellen. Hiermee helpen we woningeigenaren al een eind op weg. Voor de komende jaren voeren we als onderdeel van de aanpak energieneutraal een wijkaanpak uit waarbij we actief inwoners informeren, stappenplannen aanbieden en woningeigenaren ontzorgen bij het verduurzamen van hun woning door het inzetten van energiecoaches en het organiseren van collectieve inkoopacties.

Vanuit (inter)nationale en lokale afspraken (lokaal energieakkoord) en doelstellingen realiseren we de komende jaren de energietransitie. Ook op het gebied van wonen zetten we met corporaties en marktpartijen in op de toepassing van innovaties in de energiesector.

Energie-neutrale nieuwbouw (Nul op de Meter-woning) is voor ontwikkelaars en bouwers nog niet rendabel genoeg. We volgen in de basis de landelijke duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit en binnenkort die volgens BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). We stellen ons hierbij afhankelijk van landelijk beleid zodat we een gelijk speelveld creëren op het gebied van nieuwbouwwoningen voor ontwikkelaars in de regio. Gasloze nieuwbouw is de verplichte norm volgens de wet Voortgang Energietransitie.
We onderzoeken of we kopers van een nieuwbouwwoning die verder willen gaan dan de normen van BENG en die Nul op de Meter wensen, kunnen stimuleren om hiervoor extra te investeren.

Samen met de Provincie, waterschap en netbeheerders werken we aan een regionaal plan voor verduurzaming van de gebouwde omgeving die groener, circulair en klimaat-adaptief is. In het kader van het Wijkgericht werken investeren we in het duurzaam inrichten van de woon- en leefomgeving volgens de principes van klimaat-adaptief en natuur-inclusief inrichten en beheren en vragen onze inwoners om hierbij ideeën en wensen in te brengen.

Colofon

Samenstelling en vormgeving : gemeente Den Helder
Foto's : gemeente Den Helder

Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 2020