

Nota Wonen Den Helder

Beleidskader voor het wonen

Deze Nota Wonen Den Helder is opgesteld door een breed samengestelde gemeentelijke projectgroep (projectleider P. C. Cruijff), die zich daarbij liet adviseren door RIGO Research en Advies (V. F. Thunnissen, A. Buys, S. Schuurman, N. Pouw).

8 oktober 2003

Gemeente Den Helder

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder
telefoon 0223 67 12 00
telefax 0223 67 13 97
<http://www.denhelder.nl>

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	BELEIDSCONTEXT	4
1.3	DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN	5
1.4	VAN AANLEIDING NAAR BELEIDSNOTA	6
2	ONTWIKKELINGEN	9
2.1	INLEIDING	9
2.2	STAND VAN ZAKEN: WONEN IN DEN HELDER	9
2.3	ONTWIKKELINGEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN	14
2.4	AMBITIES, DOELEN EN RANDVOORWAARDEN	18
3	WOONMILIEUS	23
3.1	INLEIDING	23
3.2	STAND VAN ZAKEN: DE WOONMILIEUS IN DEN HELDER	23
3.3	ONTWIKKELINGEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN	32
3.4	AMBITIES, DOELEN EN RANDVOORWAARDEN	33
4	DOELGROEPEN	33
4.1	KWALITEITSVRAAG	33
4.2	AANDACHTSGROEP	33
4.3	OUDEREN	33
4.4	JONGEREN	33
4.5	BIJZONDERE AANDACHTSGROEPEN	33
4.6	BIJZONDERE WOONVORMEN	33

5	BELEIDSKADER	33
5.1	TOETSPUNTEN VOOR BELEID	33
5.2	BESTAANDE WIJKEN	33
5.3	SOCIALE HUURWONINGEN	33
5.4	NIEUWBOUW	33
5.5	SAMENWERKEN	33
5.6	TUSSENTIJD EVALIDEREN	33
5.7	SLOT	33

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Strategisch denken

In Den Helder is het laatste jaar veel tot stand gebracht als het gaat om een gezamenlijke kijk op de toekomst van Den Helder en Julianadorp. Een intensief traject met veel betrokkenen heeft geleid tot de totstandkoming van het gemeentelijke Strategisch Plan voor 2015.

Op datzelfde niveau van strategisch denken was gelijktijdig ook de grootste sociale verhuurder actief. Met de *Strategische Beleidsvisie* laat de Woningstichting Den Helder zien hoe de 21-ste eeuw tegemoet wordt getreden.

Concrete projecten

Gelijktijdig lopen tal van concrete projecten in verschillende fasen van voorbereiding, ontwerp of zelfs uitvoering. Denk aan het Stadshart en het Duinparkplan als de twee grootste plannen, en diverse plannen die zijn voorzien in het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing (woningverbetering, welzijnsvoorzieningen). Maar er zijn natuurlijk nog vele andere plannen: recent met succes afgerond, in voorbereiding of nog in de fase van ideevorming. Wat dat betreft mag gezegd dat in Den Helder door alle partners rond het wonen hard wordt gewerkt aan de toekomst.

Tussen strategie en project

De missing link is die tussen strategie en project. De gemeente Den Helder heeft behoefte om in de voorliggende Nota Wonen die stap zichtbaar te maken. Vertrekpunt voor het denken zijn de eigen strategische visie, beleidskaders van rijk en provincie, en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Doel is daaraan kaders en handvatten te ontlenuen die sturend en steunend zijn aan de eigen beleidsinitiatieven, en aan maatschappelijke initiatieven op het terrein van wonen.

1.2 Beleidscontext

1.2.1 De Nota Mensen, Wensen, Wonen

Deze rijksnota zet het onderwerp wonen op een andere manier op de kaart dan in dat soort nota's gebruikelijk is. Het rijk signaleert allerlei ontwikkelingen, wijst partners op het beleidsterrein wonen op perspectieven en noodzakelijke veranderingen, en nodigt zichzelf nadrukkelijk uit om weer aan tafel te kunnen zitten. Na de vergaande decentralisatie (gemeenten) en verzelfstandiging (woningcorporaties) neemt het ministerie van VROM niet weer het heft in handen. Die tijd is voorbij. Wel zegt het rijk zich belangenbehartiger te voelen van diverse belangen, die in de praktijk wat ondergesneeuwd dreigen te raken. Het is om die belangen dat het rijk zichzelf weer aan tafel uitnodigt. Om wat voor belangen gaat het dan?

De *kwaliteitsvraag* staat in het betoog van VROM centraal. In de periode 1950 – 1990 is een getalsmatig geweldig grote prestatie geleverd met voldoende en betaalbare woningbouw voor iedereen. Nederland en zijn bewoners zijn intussen rijker geworden, en dat betekent dat vanaf 1990 een forse slag had moeten worden gemaakt naar meer *kwaliteit*, meer *diversiteit* en meer *eigen woningbezit* in de woningbouw. Nu het intussen 2002 is geworden, en die slag nog niet echt is gemaakt naar de opvatting van VROM, is er extra reden om op de noodzaak van die veranderingen te hameren. Herstructurering van eenzijdige naoorlogse wijken en alle nieuwe wijken moeten van deze drie zaken doortrokken zijn.

Dan is er de stap van *aanbodgestuurd naar vraaggestuurd beleid*. Het beleidsveld wonen staat niet meer gelijk aan woningen uit de grond stampen. Burgers en bewoners moeten veel meer ruimte krijgen bij het werkelijk meebepalen van wat er gebouwd en veranderd wordt (interactief beleid). In veel meer gevallen dan nu moet er ook ruimte komen voor alle mogelijke vormen van particulier opdrachtgeverschap. De rolvervulling van gemeente én woningcorporatie én ontwikkelaar zal bij vraagsturing anders zijn dan tot nu toe gebruikelijk: niet in formele zin, maar naar houding. Het moge duidelijk zijn dat de eerdergenoemde kwaliteitsvraag direct verbonden is met vraaggestuurd beleid.

Er komen in de rijksnota nog twee issues naar voren, die beide door noodzaak zijn ingegeven: *duurzaam bouwen* en *levensloopbestendig bouwen*. Bij duurzaam bouwen gaat het ook om stedenbouwkundige kwesties als intensief ruimtegebruik. Bij levensloopbestendig bouwen gaat het – naast de woning zelf – ook om een betere afstemming van woondiensten en zorgdiensten.

Tot slot wil het rijk in formeel opzicht het speelveld rond wonen (het spel, de spelers) preciezer definiëren. Woningcorporaties – eigenaar, en exploitant van maatschappelijk bezit – zullen prestatieplannen moeten opstellen, en gemeenten zullen beleidsnotities moeten opstellen waarin verhelderd wordt op welke wijze en met welke middelen het beleidsveld wonen wordt beïnvloed in de gewenste richting. Prestatieplannen (corporaties) en beleidsnotities (gemeenten) zullen vervolgens in de visie van het rijk de basis moeten vormen voor *wederzijdse prestatieafspraken*.

De formele veranderingen zullen hun neerslag krijgen in een herordening van de wetgeving van VROM, die onder andere zal leiden tot een nog op te stellen nieuwe Woonwet

Veel meer dan voorheen zal het rijk inzetten op sturing op effect, omdat het bij bestuur op alle overheidsniveaus immers niet in eerste instantie gaat om wat je doet maar om *hoe je het doet* (interactief) en *wat je bereikt met wat je doet* (outcome-sturing). Bij het beleid rond grote steden (GSB) en stedelijke vernieuwing (ISV) is die veranderde vraag aan het openbaar bestuur al heel goed merkbaar. Het is waarschijnlijk dat deze trend ook naar andere wet- en regelgeving doorzet. Dat vraagt veel van het (lokale) bestuur, zowel in de werkwijze binnen de gemeente als in de verantwoording naar het rijk.

1.2.2 Provinciaal beleid

In het vigerende streekplan Noord-Holland Noord heeft Den Helder als grootste kern een centrumfunctie in de regio. Een nieuw streekplan is in voorbereiding, gericht op inwerkingtreding vanaf 2005. Vooruitlopend daarop heeft de provincie uitspraken gedaan op de gewenste ontwikkeling in de periode tot 2007, opdat daar tijdig op kan worden ingespeeld. Deze uitspraken hebben het karakter van een partiële herziening op het streekplan.

Den Helder blijft dezelfde positie houden en vervult met Schagen een regionale opvangtaak met betrekking tot de woningbehoefte. In concrete cijfers uitgedrukt presenteert de provincie een taakstelling die voor de regio uitgaat van een migratiesaldo van nul. In deze Nota Wonen wordt van de provinciale basiscijfers uitgegaan.

Bijzondere aandacht vraagt de provincie voor een goede schakering van woonmilieu, afgestemd op de zeer verscheiden vraag zoals die geldt: ouderen, jongeren, jonge gezinnen én een stevige vraag naar meer kwaliteit. Als het gaat om richting geven aan de gewenste woonkwaliteiten heeft de provincie een Kwaliteitshandvest Woonkwaliteit opgesteld. In dat kader wordt ook gekeken naar een veel verder liggende periode, tot aan 2030. Den Helder neemt daar in zoverre een bijzondere positie in, dat sprake is van een matige economische ontwikkeling. Dat vraagt om strategieën die moeten voorkomen dat ook sprake zal zijn van teruggang van de omvang van de bevolking. Kwaliteit is daartoe het sleutelwoord.

1.3 De belangrijkste uitdagingen

De voornaamste uitdagingen zijn:

- 1 *De bevolking van Nederland veroudert*, ook in Den Helder. Dat stelt andere eisen aan bestaande en nieuwe woningen, aan een goede afstemming tussen wonen voor ouderen en voorzieningen als winkels en openbaar vervoer, en bovenal de afstemming tussen de beleidsvelden wonen, zorg en welzijn.
- 2 *De bevolking ontgroent ook*. Natuurlijk zijn jongeren in de leeftijdsgroep 18-24 jaar vaak mobiel: op zoek naar een eerste baan en naar vervolgopleidingen. Juist omdat Den Helder op dat laatste punt een mager aanbod heeft, is een

vertrek van mensen in deze leeftijdsgroep onontkoombaar. Daar staat echter ook wat naast (welke mogelijkheden zijn er voor behoud en verbetering van tenminste het middelbare beroepsonderwijs?) en tegenover (hoe zorgt Den Helder ervoor dat de leeftijdsgroep 25-34 jaar Den Helder ziet als een goede vestigingsplaats?). En hoe bieden we jongeren die niet vertrekken een passend woningaanbod?

- 3 *Evenwicht in migratie.* De laatste jaren is Den Helder stap voor stap teruggekeerd van stevige vertrekoverschotten naar een min of meer in evenwicht zijnde migratiesaldo. Hoe kan je dat voor de toekomst tenminste waarborgen? De economische vooruitzichten – denk aan de werkgelegenheid bij Defensie – zijn niet gunstig. Welke strategieën zijn nodig om het streven naar een gelijkblijvende bevolkingsomvang te waarborgen? Wat kan het beleidsveld wonen daaraan bijdragen? Welke woonkwaliteiten (woningen, woonmilieus) moet Den Helder bieden om mensen naar Den Helder te trekken en in Den Helder te houden?
- 4 *De kwaliteitsvraag.* Als iedere sterk gegroeide stad kent ook Den Helder een weliswaar redelijke diversiteit aan kwaliteit (woningen, woonmilieus), maar er worden toch ook nog steeds kwaliteiten gemist. In hoeverre kan Den Helder invulling geven aan écht stedelijk wonen en aan échte kwaliteiten als villa-buurtten? In hoeverre kan invulling worden gegeven aan ‘nieuwe’ kwaliteiten rond onderwerpen als woonwerk-woningen en het gebruik van domotica?
- 5 *Bijzonder profiel.* Zonder twijfel is Den Helder de regionale hoofdkern. Andere kernen zijn echter evenzeer gegroeid, en aan de grens van de regio trekt het almaar doorgroeierende Alkmaar. Bewoners en winkelend publiek zijn mobiel en maken eigen keuzen. Wat kan en moet Den Helder met de bijzondere kwaliteit dat het de enige stad in Nederland is, die op een landtong is gelegen: aan drie kanten zee?! Hoe maak je van een ogenschijnlijk zwak punt (relatief afgelegen) een uitzonderlijk sterk punt (stad aan het water)? Wat kan in het bijzonder vanuit het beleidsveld wonen worden bijgedragen?

1.4 Van aanleiding naar beleidsnota

1.4.1 Totstandkoming van de Nota Wonen

Deze Nota Wonen is een gemeentelijke nota, vanzelfsprekend opgesteld met een open oog voor de binnen de maatschappij levende opvattingen.

In de voorbereiding op de nota zijn interviews gehouden in de relevante maatschappelijke sectoren (wonen, zorg, welzijn), en zijn de relevante beleidsstukken van de verschillende overheidsniveaus geraadpleegd (rijk, provincie en regio). Doel was opvattingen te verkennen en na te gaan of er zoiets was te vinden als een grootste gemeenschappelijke deler als het gaat om de beoordeling van de huidige situatie en de wensen voor de toekomst. Van belang was natuurlijk ook vat te krijgen op de verwachtingen die men jegens elkaar koesterde. Wat vraagt zorg aan

wonen, en omgekeerd? Wat verwachten de woningcorporaties van de gemeente, en omgekeerd? Welke plek ziet Den Helder voor zich in de regio, en hoe denken provincie en regio daarover?

Vervolgens is een gemeentelijke projectgroep, ondersteund door RIGO, aan de slag gegaan met het opstellen van de nota. Daar was onderzoek voor nodig, en meningsvorming. Vele bestaande beleidsstukken van gemeente én maatschappelijke organisaties zijn daarbij onder ogen gezien; ook is bij de meningsvorming over de waardering van buurten en woonmilieus een klein panelonderzoek gehouden.

Eenmaal op streek gekomen is vervolgens op 14 december 2001 een Werkconferentie gehouden. Met circa 80 mensen – vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties (woningcorporaties, zorginstellingen en welzijnsinstellingen), bewonersorganisaties (jongeren, ouderen, wijkverenigingen) en ondernemers uit de wereld van het wonen (ontwikkelaars, bouwers, makelaars) – is open van gedachten gewisseld over de huidige en gewenste situatie. De werkconferentie bevestigde de gemeente in de ingeslagen richting, zeker nu de stemming in de werkconferentie het beste kan worden omschreven als: *en nu aan het werk!*

Gedurende 2002 en in het voorjaar van 2003 is de nota onderwerp geweest van inspraak en overleg. Met name de inbreng van corporaties en zorginstellingen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing. Rekening houdend met die vele input is deze Nota Wonen vervolgens afgerond zoals hij nu voorligt: natuurlijk ook onderzoek en beschouwing, maar bovenal actiepunten die in het slothoofdstuk staan samengevat.

1.4.2 Opzet van de Nota Wonen

Een afgewogen en onderbouwde beleidsnota komt tot stand door confrontatie van analyse met ambitie. Daarom wordt per hoofdstuk de onderstaande structuur aangehouden:

- *Hoe staat het er voor in Den Helder?* Wat zijn actuele knelpunten? Dit is een analytisch gedeelte, gericht op sterkten en zwakten van Den Helder.
- *Ontwikkelingen, kansen en bedreigingen:* welke (autonome, externe, niet door beleid te beïnvloeden) ontwikkelingen zijn voor dit beleidsterrein van belang, welke bedreigingen en kansen volgen daaruit? Is de woningvoorraad en/of de woonruimteverdeling toegesneden op de geconstateerde en verwachte ontwikkelingen? Ook dit onderdeel heeft een analytisch karakter, gericht op kansen en bedreigingen.
- *Doelstellingen, ambities en randvoorwaarden.* Gegeven de voorgaande twee analytische stappen: welke keuzen maakt de gemeente? Welke knelpunten worden aangepakt, welke bedreigingen en kansen krijgen prioriteit? Wat wil de gemeente bereiken en met inzet van welke middelen?

De volgorde van de hoofdstukken is vanzelfsprekend niet willekeurig.

In hoofdstuk 2 (*Ontwikkeling*) wordt nagegaan wat Den Helder in de komende 15 jaar mag verwachten als het gaat om bevolkingsontwikkeling, huishoudenontwik-

keling en ontwikkeling van de voorraad. Veroudering, ontgroening en de kwaliteitsvraag krijgen daar voor het eerst aandacht. In dit hoofdstuk wordt overigens gerekend met verschillende economische groeiscenario's.

In hoofdstuk 3 (*Woonmilieus*) wordt nader ingezoomd op de kwaliteit van de in Den Helder en Julianadorp aangeboden woonmilieus. Zoveel is immers wel duidelijk: bij de keuze van mensen om ergens te blijven wonen of juist te kiezen voor een andere woning speelt de woonomgeving een grote rol. Waar zitten de sterke en zwakke punten, waar is sprake van risico's, aan welke woonmilieus bestaat een tekort?

In hoofdstuk 4 (*Doelgroepen*) vindt de toespitsing plaats op de doelgroepen. Achtereenvolgens krijgen de kwaliteitsvraag, de aandachtsgroep, ouderen, jongeren en tot slot enkele bijzondere groepen aandacht. Waar zit hun vraag, in hoeverre kan daarop worden ingespeeld in de huidige situatie, waar is sprake van problemen en waar zitten oplossingsrichtingen? Generieke oplossingen zijn onwaarschijnlijk: elke probleemsoort heeft zijn eigen oplossing.

Ieder hoofdstuk kent zijn paragraaf "Ambities, doelen en randvoorwaarden". In hoofdstuk 5 (*Beleidskader*) komen die samen.

1.4.3

Het vervolg

De gemeente is zich er van bewust dat ze de uitdaging niet alléén aan kan: voor verrijking en realisatie van tal van ideeën is samenwerking nodig met woningcorporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars en bovenal met de burgers. Bestuurskracht én een actieve gemeenschap moeten de basis vormen voor de toekomst die Den Helder tegemoet gaat.

2

Ontwikkelingen

2.1 Inleiding

Op het gebied van bouwen en wonen vormen de huidige en gewenste volumes in de woningvoorraad het belangrijkste kader.

Het woningvoorraadbeleid geeft aan welke aanpassingen er gewenst zijn op het schaalniveau van de gemeente als geheel: zoveel minder van het een, zoveel meer van het ander. Het benoemen van gewenste verschuivingen in kwantiteiten en kwaliteiten voor de gemeente als geheel, biedt houvast bij het beoordelen van concrete initiatieven.

Om dat soort uitspraken te kunnen doen, moet zicht worden gekregen in de huidige en toekomstige situatie. Woningvoorraad en woningvraag moeten worden gekend én met elkaar worden geconfronteerd.

2.2 Stand van zaken: wonen in Den Helder

2.2.1 Woningen

In tabel 2-1 staat een overzicht van de woningvoorraad in Den Helder anno 2001. Het totaal aantal woningen bedraagt volgens de onroerend goed registratie van de gemeente 25.575 stuks. Daarnaast telt de gemeente nog ongeveer 1.350 recreatiewoningen, alsmede enkele tientallen woonschepen en woonwagens.

Iets meer dan de helft van de reguliere woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Het aantal huurwoningen is recent iets teruggelopen door sloop en verkoop. Het aantal koopwoningen is toegenomen als gevolg van nieuwbouw en van verkoop van huurwoningen.

Wanneer we het totale palet aan woningtypen en prijsklassen in beschouwing nemen, dan blijkt dat de voorraad redelijk gedifferentieerd is naar eigendomsverhouding en woningtypen. Rijtjeswoningen domineren het beeld, zowel in de huur- als in de koopsector. Het segment luxe eengezins-koopwoningen (twee onder één

kap en vrijstaand) heeft in Den Helder met 11% een bescheiden aandeel. Landelijk bestaat 27% van de woningvoorraad uit luxe eengezinshuizen.

In de tabel zijn expliciet twee categorieën woningen onderscheiden die toegankelijk zijn zonder trap. Het betreft benedenwoningen in flats dan wel etagewoningen met lift en laagbouwwoningen met slaapkamer(s), woonkamer en badkamer gelijkvloers. Deze zijn van belang in het verband met ouderenhuisvesting.

tabel 2-1 Woningvoorraad in de gemeente Den Helder, 2001¹

Marktsegment	aantal	aandeel
egw, soc. huur, goedkoop	1.200	5%
egw, soc. huur, bereikbaar	5.550	22%
egw, soc. huur, middelduur	250	1%
gestapeld met trap, soc. huur, goedkoop	1.900	7%
gestapeld met trap, soc. huur, bereikbaar en mdl.	300	1%
gestapeld bg/lift, soc. huur, goedkoop	500	2%
gestapeld bg/lift, soc. huur, bereikbaar en mdl.	875	3%
Benedenwoning / laagbouw gelijkvloers, soc. huur	650	3%
bovenwoning, soc. huur	300	1%
part. huur eengezins	1.225	5%
part. huur gestapeld	450	2%
<i>totaal huur</i>	<i>13.200</i>	<i>52%</i>
rijtjes, koop, goedkoop	6.575	26%
rijtjes, koop, mdn+duur	2.250	9%
koop, egw, luxe (2/1 kap en vrijstaand), mdl.	725	3%
koop, egw, luxe (2/1 kap en vrijstaand), duur	1.775	7%
koop, gestapeld	1.050	4%
<i>totaal koop</i>	<i>12.375</i>	<i>48%</i>
<i>Totaal</i>	<i>25.575</i>	<i>100%</i>

bronnen: Gemeente Den Helder, VROM, WBO

voetnoot

¹ Prijsgrenzen goedkope huur netto tot €299 (f658), bereikbare huur tot €428 (f942), duurdere huur boven de €428 (f942); goedkope koop tot € 127.000 (f280.000), duurdere koop boven de € 190.000 (f 420.000), prijspeil 2001.

2.2.2 Inwoners en huishoudens

Den Helder telt circa 60.000 inwoners. Voor het woningvoorraadbeleid is niet zozeer het aantal inwoners, als wel het aantal huishoudens van belang. Op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek kan worden geschat dat Den Helder anno 2001 circa 26.100 huishoudens telt. Dat is meer dan het aantal woningen. Het verschil betreft ca. 500 huishoudens – verdeeld over alle leeftijdsklassen² – die deels inwonend zijn, deels zijn gehuisvest in een recreatiewoning.

Daarnaast zijn nog eens naar schatting 1.500 personen woonachtig in een zogeheten “institutioneel huishouden” (een verzorgings- of verpleeghuis. Daarmee is dat getal van 1500 niet volledig verklaard. Het hoge aantal van 1500 heeft ook alles te maken met de alleenstaanden die op de marinebasis zijn gehuisvest, en overigens niet meetellen in de huishoudensprognose en dus evenmin in het beroep dat door die huishoudens wordt gedaan op de woningvoorraad.

De samenstelling van de huishoudens is weergegeven in tabel 2-2. De samenstelling is redelijk doorsnee te noemen voor een grotere woonplaats buiten de Randstad. Alleen het aantal jonge huishoudens (tot 25 jaar) is relatief klein, hetgeen onder meer te maken heeft met beperkte voortgezette opleidingsvoorzieningen in de stad.

tabel 2-2 Samenstelling van huishoudens in de gemeente Den Helder, 2001

leeftijdsklasse	alleenstaand	2 pers.	gezin met kinderen	Totaal
18-24	750	350	150	1.250
25-34	1.850	1.250	1.800	4.900
35-44	1.300	600	3.600	5.500
45-54	1.150	1.350	2.750	5.250
55-64	1.100	2.200	600	3.900
65-74	1.150	1.650	150	2.950
75+	1.500	750	100	2.350
Totaal	8.800	8.150	9.150	26.100

bron: CBS huishoudenstatistiek, bewerking RIGO

2.2.3 Discrepanties

De belangrijkste landelijke ontwikkeling op de woningmarkt van de laatste tijd is dat de vraag naar kwaliteit enorm is toegenomen. Belangrijkste kwaliteitseis betreft de grootte van de woning. Ter illustratie: het gemiddelde aantal kamers per

voetnoot

² Zie daarvoor tabel 4.3. op blz. 44.

persoon in nieuwe woningen is toegenomen van 1,59 in 1973 tot 1,94 in 1999. Daarbij is vooral de oppervlakte van de woonkamer toegenomen. Werden in de “sobere en doelmatige” jaren tachtig nog woningen gebouwd met een woonkamer van gemiddeld 29 vierkante meter, in 1999 is een gemiddelde woonkamer in de nieuwbouw 40 vierkante meter. Per persoon hebben bewoners van nieuwe woningen er de afgelopen twintig jaar vijf vierkante meter of wel 30% woonkamer bij gekregen. Tweekamerwoningen worden nauwelijks meer gebouwd. Ook alleenstaanden nemen daar geen genoeg meer mee.

Ook ten aanzien van het woonmilieu nemen kwaliteitseisen toe. Mensen willen niet meer alleen worden gehuisvest, ze willen zich ergens *thuis* voelen en kunnen ontplooiën. Dit heeft te maken met de gestegen welvaart en uit zich, behalve op de woningmarkt, op tal van andere markten (kleding, auto's, vakanties). Mensen ontleen een deel van hun identiteit aan het woonmilieu waarin ze wonen. Dit betekent dat de beleving van woonmilieus steeds belangrijker wordt bij de beslissing om ergens te gaan of te blijven wonen. Een huis en een buurt moeten identiteit hebben, er ontstaat een steeds grotere afkeer van massaproducten zonder eigen karakter. In de nieuwbouw wordt deze uitdaging opgepakt door te werken met kleine series en een veel grotere variatie in stedenbouw, architectuur en landschap dan in het verleden.

De vraag naar kwaliteit op de woningmarkt is op veel plaatsen in Nederland veel sneller gestegen dan het aanbod kon bijhouden. Dit heeft in de koopsector geleid tot prijsopdrijvingen, die op veel plaatsen dusdanige vormen hebben aangenomen dat de doorstroming vanuit goedkopere segmenten erdoor dreigt te stagneren.

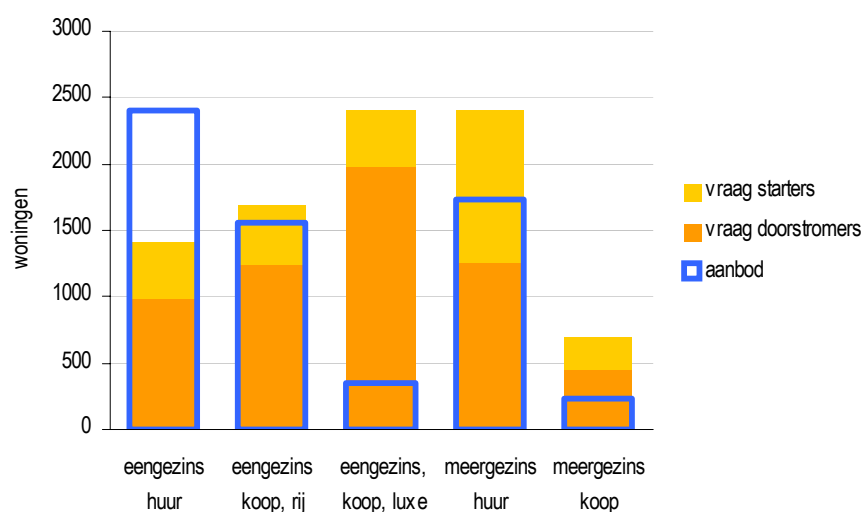
Uit het omnibusonderzoek van de gemeente komt naar voren dat ook in Den Helder de vraag naar luxe woningtypen de laatste jaren sterk is gestegen. In het Ontwikkelingsprogramma ISV werd al geconstateerd dat er veel vraag is naar “vrije sector” en dat de vraag naar meergezins-huurwoningen is gedaald. Uit de jongste omnibusenquête blijkt dat 35% van de woningzoekenden de voorkeur geeft aan een twee onder één kap of vrijstaand huis.³ Dit zijn woningtypen die slechts weinig uit voorraad worden aangeboden.

Op basis van referentiecijfers uit het Woningbehoefte Onderzoek van het ministerie van VROM kunnen we op het niveau van de gemeente als geheel en in grote lijnen een schatting maken van vraag en aanbod eind jaren negentig. Deze schatting is weergegeven in figuur 2-1. Bedacht moet worden dat deze uitkomsten het product zijn van een momentopname, maar gezien de uitkomsten van het jongste omnibusonderzoek zijn de in de figuur weergegeven trends actueel.

voetnoot

³ Wonen in Den Helder, Omnibusenquête 2000.

figuur 2-1 Schatting vraag en potentieel aanbod in Den Helder



bron: WBO 1998, bewerking RIGO

De figuur laat zien dat met name in het segment luxe eengezins koopwoningen (twee onder één kap en vrijstaand) de vraag het aanbod overtreft. Ook koopappartementen zijn relatief schaars, hoewel de omvang van de vraag hier niet zo groot is. In de praktijk blijkt deze vraag echter minder sterk, wat wellicht verklaard kan worden uit de te geringe concurrentiekracht van Den Helder ten opzichte van andere opties voor huishoudens met hogere inkomens binnen de kop van Noord Holland.

Vraag naar en potentieel aanbod van rijtjeshuizen in de koopsector zijn min of meer in evenwicht. In de huursector zijn er zelfs meer mensen die uit een rijtjeshuis willen doorstromen dan woningzoekenden die een rijtjeshuis wensen. De aanbieders in dit segment zijn deels de vragers in de koopsector.

Het geringe aanbod aan de bovenkant van de markt belemmert de doorstroming en leidt er daardoor toe dat ook het aanbod in de andere segmenten kleiner is dan potentieel mogelijk. Zo kan het gebeuren dat de kans dat woningzoekenden hun wensen realiseren in alle segmenten onder de maat blijft en dat nog steeds sprake is van redelijk lange wachttijden in de sociale huursector.

Geconcludeerd mag worden dat de woningvoorraad in Den Helder redelijk gedifferentieerd is, maar dat een optimale doorstroming momenteel wordt belemmerd door een te beperkt en bovenal onvoldoende concurrerend aanbod aan de top van de verhuisketens.

2.3 Ontwikkelingen, kansen en bedreigingen

2.3.1 Bevolkingsontwikkeling

De bevolking in de gemeente Den Helder is in de jaren negentig gestaag teruggelopen. Er vertrokken meer mensen dan er zich vestigden.

De laatste tijd komt de migratie weer enigszins in evenwicht. In 1999 was het migratiesaldo stevig negatief (min 187), maar in de drie jaren daarna cirkelde het resultaat rond een migratiesaldo van 0. Voor een belangrijk deel is dat te verklaren uit immigratie van Antillianen, niet de meest sterke groep op de markt voor werken en wonen. De migratiesaldi zijn gevoelig en zullen fluctueren van jaar tot jaar. Bepalende factoren zijn de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de concurrentiekracht van de aangeboden woonmilieus en de immigratie van Antillianen.

De provincie Noord-Holland hanteert een bevolkingsprognose die voor de komende tijd uitgaat van een evenwicht in de binnenlandse migratie en een bescheiden vestigingsoverschot in de buitenlandse migratie. Dit heeft tot gevolg dat het aantal inwoners de komende jaren (tot 2010) niet verder zal afnemen en zelfs licht zal stijgen. In feite gaat het hier niet om een prognose maar om een ambitie, die het nodige vraagt aan succes op een veel breder terrein – met de ontwikkeling van gedifferentieerde werkgelegenheid en specifiek beleid jegens de Antilliaanse bevolkingsgroep (werk, wonen, welzijn, veiligheid) als belangrijkste punten.

Huishoudens

Het aantal huishoudens zal sterker toenemen dan het aantal inwoners. Dit heeft te maken met het gemiddeld kleiner worden van de huishoudens. Weliswaar is de migratie kwantitatief (in personen gerekend) nagenoeg in evenwicht, in huishoudens gerekend is dat niet het geval. Het vertrek van inwonende kinderen (bijvoorbeeld om elders te gaan studeren) leidt bijvoorbeeld wel tot minder inwoners, maar niet tot minder huishoudens.

tabel 2-3 Verwachte samenstelling van huishoudens in de gemeente Den Helder, 2010

leeftijdsklasse	alleenstaand	2 pers.	gezin met kinderen	totaal
18-24	800	400	150	1.350
25-34	1.750	1.150	1.400	4.300
35-44	1.400	400	3.400	5.200
45-54	1.200	1.100	3.200	5.500
55-64	1.550	2.650	850	5.050
65-74	1.450	2.000	150	3.600
75+	1.650	900	100	2.650
Totaal	9.800	8.600	9.250	27.650

bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

tabel 2-4 Ontwikking in de huishoudensamenstelling tussen 2001 en 2010

leeftijdsklasse	alleenstaand	2 pers.	gezin met kinderen	totaal
18-24	50	50	0	100
25-34	-100	-100	-400	-600
35-44	100	-200	-200	-300
45-54	50	-250	450	250
55-64	450	450	250	1.150
65-74	300	350	0	650
75+	150	150	0	300
Totaal	1.000	450	100	1.550

bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Volgens de hier gehanteerde huishoudensprognose zal het aantal huishoudens tussen 2001 en 2010 met 1.550 toenemen. De samenstelling van huishoudens in 2010 is weergegeven in tabel 2-3. Het verschil met de situatie in 2001 staat in tabel 2-4. Grote toename is te vinden in kleine huishoudens boven de 55 jaar; afname is te zien in de jonge huishoudens, zowel met als zonder kinderen. Na 2010 zal de vergrijzing verder doorgaan.

2.3.2 Economische ontwikkelingen

Naast demografische ontwikkelingen zijn economische ontwikkelingen van grote invloed op de woningvraag. Deze ontwikkelingen zijn minder gemakkelijk te voorspellen dan demografische. In de negentiger jaren hebben we te maken gehad met een lange periode van economische voorspoed, waar vrijwel alle huishoudens in meerdere of mindere mate van hebben geprofiteerd; de afgelopen twee jaar en de komende vier jaar worden daarentegen gekenmerkt door een zeer beperkte groei en een vrijwel stilstaande inkomensontwikkeling

Voor de toekomst zijn meerdere scenario's doorgerekend. Een denkbaar matig scenario is een reële inkomensstijging van rond de 1% per jaar, waarvan de "actieven" gemiddeld meer profiteren dan de "inactieven" (werklozen, gepensioneerden, studenten). Ten behoeve van deze nota is uitgegaan van een scenario waarin de actieve bevolking er jaarlijks gemiddeld 1,5% op vooruit gaat en de inactieve bevolking 0,5%. Een en ander betekent dat de bevolking van Den Helder iets welvarender wordt, maar de trends zullen een stuk minder sterk zijn dan het rijk voorspelde in de optimistische Nota Mensen Wensen Wonen.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de invloed van *verschillende economische scenario's* op de omvang van de aandachtsgroep. Het spreekt vanzelf dat die scena-

rio's ook invloed hebben op de vraag naar kwaliteit. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 2.4.

2.3.3 Ontwikkelingen en voorraad

Het gecombineerde effect van demografische en economische ontwikkelingen is dat de huidige woningvoorraad niet meer past op de bevolkingssamenstelling zoals die in het jaar 2010 wordt verwacht. Die doorberekening van de trend komt *bovenop de al bestaande discrepantie tussen vraag en aanbod (zie figuur 2-1)*.

Teneinde inzicht te verkrijgen in de omvang en aard van deze "trendmatige transformatieopgave", is de bevolking zoals we die in 2010 qua leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen verwachten geprojecteerd op de woningvoorraad zoals die nu wordt bewoond. De uitkomst daarvan is weergegeven in tabel 2-5. Daarbij is onderscheid gemaakt in een kwalitatief en een kwantitatief effect.

tabel 2-5 De huidige woningvoorraad⁴ afgezet tegen de bevolking in 2010

Marktsegment	Voorraad 2001	Projectie bevolking 2010	
		Kwalitatief	Kwantitatief
egw, soc. huur, goedkoop	1.200	-80	70
egw, soc. huur, bereikbaar	5.550	-350	310
egw, soc. huur, middelduur	250	20	20
gestapeld met trap, soc. huur, goedkoop	1.900	-220	100
gestapeld met trap, soc. huur, bereikbaar en mdl.	300	0	20
gestapeld bg/lift, soc. huur, goedkoop	500	10	30
gestapeld bg/lift, soc. huur, bereikbaar en mdl.	875	80	60
benedenwoning / laagbouw gelijkvloers, soc. huur	650	30	40
bovenwoning, soc. huur	300	0	20
part. huur eengezins	1.225	90	80
part. huur gestapeld	450	20	30
rijtjes, koop, goedkoop	6.575	-260	380
rijtjes, koop, mdn+duur	2.250	140	140
koop, egw, luxe (2/1 kap en vrijstaand), mdn	725	50	50
koop, egw, luxe (2/1 kap en vrijstaand), duur	1.775	330	130
koop, gestapeld	1.050	140	70
Totaal	25.575	0	1.550

voetnoot

⁴ Prijsgrenzen goedkope huur netto tot €299 (f658), bereikbare huur tot €428 (f942), middeldure huur boven de € 428 (f942); goedkope koop tot € 127.000 (f 280.000), duurderre koop boven de € 190.000 (f 420.000). **Prijspeil 2001.**

Andere kwaliteiten gevraagd

Het kwalitatieve effect wordt zichtbaar door alleen naar de te verwachten wijzigingen in de samenstelling van de bevolking te kijken, los van de toenemende omvang.

Bij een meer vergrijsde en ook welvarender bevolking past een andere voorraad. Uitgedrukt ten opzichte van de huidige woningvoorraad zou Den Helder in 2010 met minder goedkope en middeldure rijtjeshuurwoningen toe kunnen. Datzelfde geldt voor goedkope gestapelde huurwoningen.

Aan de pluskant neemt vooral de vraag naar kwalitatief betere woningtypen toe: duurdere rijtjeswoningen, twee onder één kappers en vrijstaande woningen. Dit is vooral terug te voeren op de te verwachten groei van het aantal koopkrachtige huishoudens in de leeftijdsklasse 45-64 jaar. Uit ervaringscijfers blijkt dat juist doorstromers in de leeftijdsklasse 45-65 jaar geneigd zijn, en financieel in staat, om groter te gaan wonen.

Het gegeven van een vergrijzende bevolking stelt wel eisen aan de aanpasbaarheid van nieuwe woningen voor minder mobiele ouderen, juist ook in luxe eengezinshuizen. Aangenomen wordt dat huishoudens die deze woningen nu op middelbare leeftijd betrekken, in diezelfde woningen oud zullen worden. In het hoofdstuk over ouderenhuisvesting (4.3) wordt hierop teruggekomen.

Naar woningtypen die nu reeds bij ouderen én jongere één- en tweepersoonshuishoudens in trek zijn, neemt de vraag de komende tien jaar naar verwachting sterk toe: koopappartementen en gestapelde huurwoningen met lift of op de begane grond. Hier wordt zichtbaar dat het probleem niet zozeer zit in het totale aantal gestapelde woningen, maar vooral in de kwaliteit: meer binnenruimte en meer buitenruimte (balkon) dan in de voorraad wordt geboden. Bestaande flats met voldoende binnenruimte kunnen door aanpassingen aan de woning (lift, zo mogelijk vergroot balkon, woninguitrusting) en in de directe woonomgeving (bestrating, inrichting, verlichting, groen) beter beantwoorden aan de huidige en toekomstige vraag.

De goedkope rijtjes-koopwoningen zijn bij de huidige prijs/kwaliteitverhouding minder gewild. De projectie geeft aan dat de markt voor rijtjes-koopwoningen aan de onderkant het gevaar loopt te verzadigen en niet meer de kwaliteit biedt die de consument van 2010 met een bovenmodaal inkomen vraagt. Bestaand beleid om grondgebonden huurwoningen te verkopen aan huishoudens met lagere inkomens, boort een andere doelgroep en een ander beleidsdoel aan: een groter deel van de koopmarkt komt dan binnen het bereik komt van huishoudens met een lager inkomen, onder wie starters.

Het totaalsaldo van alle verschuivingen is nul; het gaat immers alleen om het kwalitatieve effect van de bevolkingsontwikkelingen.

Gewenste toename van de woningvoorraad

Als ook de verwachte bevolkingstoename op de huidige woningvoorraad wordt geprojecteerd (de kolom "kwantitatief" in de tabel), dan zijn in 2010 ca. 1550 wo-

ningen meer nodig dan in 2001 – gelijk aan de groei van het aantal huishoudens (zie tabel 2-4).

Door de bevolkingstoename zou de vraag naar woningtypen die kwalitatief uit de gratie dreigen te raken toch weer toe kunnen nemen. Dit geldt met name voor goedkope rijtjeshuizen in de koopsector, waar de toename van de vraag als gevolg van bevolkingsgroei groter is dan de afname van de vraag als gevolg van stijgende kwaliteitseisen. Verkoop van rijtjeswoningen in de huursector is hier een oplossing voor.

De projectie laat zien in welke segmenten van de huidige woningvoorraad het aanbod de vraag overtreft, en dan gaat het vooral om gestapelde huurwoningen zonder lift. Deels zal de voorraad door aanpassing geschikt kunnen worden gemaakt voor de toekomstige vraag, maar sloop moet niet worden uitgesloten.

Waar het gaat om *toe te voegen* woningen geeft de projectie de richting aan. Voor toevoegingen hoeft de huidige woningvoorraad echter geenszins maatgevend te zijn. Naast de in de tabel opgenomen woningtypen zijn nog andere typen of woonconcepten denkbaar, die nu in Den Helder nog niet of nauwelijks bestaan en die dus ook in een projectie niet naar voren komen. Denk bijvoorbeeld aan bungalows (gelijkvloerse woningen van één bouwlaag), pieds à terre of short stay facilities.

2.4 Ambities, doelen en randvoorwaarden

2.4.1 Doelstellingen

Bij de beleidsmatige vertaling zijn figuur 2-1 en tabel 2-5 leidend. Kwantitatief zal de woningvoorraad moeten toenemen om ten minste 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 tot het jaar 2010.*

Die groei moet worden beschouwd als een taakstelling, die zijn grond vindt in het streekplan en antwoord verdient door gemeentelijk beleid. Om die taakstelling waar te maken, zal er natuurlijk meer moeten gebeuren dan alleen bouwen. Werkgelegenheid en concurrerend woonaanbod zijn de basisvoorwaarden.

De gemeente streeft een forse kwaliteitsslag na. Dit is allereerst nodig om concurrentiekracht te ontwikkelen en om de te verwachten stijging in de kwaliteitseisen op te vangen. De vergrijzing vraagt bijvoorbeeld om een woningaanbod dat meer op ouderen is toegesneden. Voorafgaand aan de vergrijzing mag bovendien nog een toenemende vraag naar luxe en grote woningen worden verwacht, met name van huishoudens in de middelbare leeftijd. Een kwaliteitsslag in het woningaanbod vraagt vanzelfsprekend om een gelijktijdige kwaliteitsslag van de woonomgeving

Het doorvoeren van deze kwaliteitsslag is niet alleen nodig om de woningvoorraad bij de tijd te houden, maar ook om de nu reeds manifeste discrepanties te verminderen. De Woningstichting Den Helder heeft daar de laatste jaren ook fors op ingezet met woningrenovatie, zoals de laatste nieuwbouwprojecten in Julianadorp en

het herstructureringsproject Duinpark ook tot doel hebben een meer adequaat antwoord te geven op de huidige en toekomstige vraag.

De schaarste aan kwaliteit leidt tot prijsopdrijvingen en stagnatie in de doorstroming, waardoor ook het aanbod aan de onderkant van de markt lang niet optimaal is. Toevoegen van kwaliteit komt derhalve alle lagen van de woningmarkt ten goede, ook de segmenten waar niet meer wordt gebouwd. Juist in het topsegment zal dan overigens de geboden prijs/kwaliteits-verhouding moeten worden bewaakt, wil het aanbod concurrerend genoeg zijn.

Voorts is het gewenst dat woningen, waarvan we weten of zien aankomen dat ze onvoldoende kwaliteit bieden, tijdig worden vervangen door betere. Tijdig investeren kan voorkomen dat buurten in een vervalspiraal terecht komen.

2.4.2 Indicatief programma

Vanuit deze cijfermatige en beleidsmatige uitgangspunten is de volgende vertaalslag gemaakt (tabel 2-6). Hierbij is het principe gehanteerd dat in segmenten met een kwalitatieve afname van de vraag woningen moeten verdwijnen, die dan in andere segmenten, waar wel sprake is van een toename van de vraag, moeten worden toegevoegd.

tabel 2-6 Indicatief transformatieprogramma tot 2010⁵

Marktsegment	Voorraad 2001	Transformatie 2010	
		Minder	Meer
egw, soc. huur, goedkoop	1.200	-100	0
egw, soc. huur, bereikbaar	5.550	-350	0
egw, soc. of part. huur, duurder	1.475	0	200
gestapeld met trap, soc. huur, goedkoop	1.900	-300	0
gestapeld met trap, soc. huur, bereikbaar en mdl.	300	-100	0
gestapeld bg/lift, soc. huur, goedkoop	500	0	100
gestapeld bg/lift, soc./ part. huur, bereikbaar en mdl.	1.325	0	300
benedenwoning / laagbouw gelijkvloers, soc. huur	650	0	0
bovenwoning, soc. huur	300	0	0
rijtjes, koop, goedkoop	6.575	-250	250
rijtjes, koop, mdn+duur	2.250	0	300
koop, egw, luxe (2/1 kap en vrijstaand), mdl	725	0	400
koop, egw, luxe (2/1 kap en vrijstaand), duur	1.775	0	700
koop, gestapeld	1.050	0	400
<i>Totaal</i>	25.575	-1100	2.650

voetnoot

⁵ In deze tabel zijn in de huursector/eengezins/duur en in de huursector/meergezins/duur de particuliere huurwoningen en de sociale huurwoningen samengenomen. Het gaat hier om het perspectief van de woningvrager, en dan is de opdrachtgever/exploitant niet relevant.

In ieder geval 450 rijtjes huurwoningen zouden tussen nu en 2010 moeten worden “getransformeerd”. In veel gevallen betekent dit verkoop. Bij het streven naar meer eigen woningbezit voor lagere inkomens is overigens een nog veel verder reikend verkoopprogramma mogelijk en wenselijk, in lijn met bestaand beleid van de Woningstichting Den Helder.

Naast verkoop past ook renovatie. Voor etagewoningen zonder lift geldt als doelstelling dat deze zoveel als mogelijk zullen worden aangepast aan actuele en toekomstige woonwensen (lift, ruim balkon, woninguitrusting). Kleine etagewoningen hoeven niet in de problemen te komen: ze zijn uitstekend geschikt als starterswoning. Als gelijktijdig ook de woonomgeving wordt opgepakt (groenonderhoud, veiligheid, verlichting enz.) ontstaan kwalitatief betere en meer gedifferentieerde wijken.

Niet uitgesloten mag worden dat circa 400 huur etagewoningen zonder lift in de problemen komen, bij gebrek aan vraag. Als aanpassing onvoldoende toekomstwaarde schept, moet sloop niet worden uitgesloten.

Daar tegenover staat de behoefte aan een nieuwe kwalitatief goede huur etagewoningen met een accent op hogere huurprijzen (ca 400) én een stevige vraag naar koopappartementen (ca. 400). In de sfeer van toevoegingen komt het accent verder te liggen op de betere koopwoningen: ca. 1100 woningen van het type twee onder een kap en vrijstaand. Er wordt nog slechts een beperkt aantal rijtjeswoningen bijgebouwd: toevoegingen van rijtjes koopwoningen vindt vooral plaats door verkoop van huurwoningen.

Deze aantallen zorgen ervoor dat de voorraad in Den Helder niet achterop raakt bij stijgende en veranderende kwaliteitseisen van de consument. Er bestaat nu reeds een aanbodtekort aan kwalitatief betere woningen, in combinatie met een potentieel overschot aan meergezins huurwoningen. Er is dus wellicht aanleiding om boven de genoemde aantallen nog meer kwaliteit toe te voegen, onder gelijktijdig uit de markt nemen van kwalitatief mindere woningen. Tegelijkertijd past enige reserve, omdat zowel gerekend in kwantiteiten (druk op werkgelegenheid) als kwaliteiten (mogelijk een meer langdurige economische stilstand) de situatie kan veranderen. Dit vraagt alertheid op de markt!

2.4.3 Nader beleid

Antwoord geven op economische ontwikkelingen

Mogelijk zal de economische ontwikkeling minder gunstig zijn dan in het aangenomen matige economische scenario.. Dat vraagt beleid op alle beleidsterreinen. Het beleidsterrein wonen kent als antwoord: kwaliteiten bieden, ook voor mensen die niet per se in economische zin zijn verbonden aan de Kop van Noord Holland. Als dat nodig blijkt, zullen scenario's worden ontwikkeld die de mogelijkheid bieden adequaat te reageren op ontwikkelingen onder handhaving van de inhoudelijke ambitie van Den Helder.

Meer kwaliteit

Welke woningen precies moeten worden verbouwd dan wel verkocht hangt af van concrete kansen, van de locatie en dus ook van buurtspecifieke doelstellingen. Voor nieuwbouw geldt dat de sterke punten van een locatie optimaal dienen te worden benut. Voor individuele projecten zijn in beginsel heel specifieke programma's denkbaar, gebaseerd op actueel locatiegebonden marktonderzoek.

Verkoop van huurwoningen

Er zijn meerdere goede argumenten te bedenken voor verkoop. Verkoop genereert inkomsten bij de woningcorporaties, die aan kwaliteitsverbetering van de overgebleven huurwoningen kunnen worden besteed. Ook kan verkoop bijdragen aan de stabiliteit in wijken. Een voorwaarde voor verkoop is wel dat de te verkopen woningen in goede staat verkeren, in een woonomgeving die goed onderhouden en leefbaar is. Een andere voorwaarde is dat het woningen betreft, waarvan mag worden aangenomen dat ze ook in de toekomst een redelijke marktpositie hebben. Gewaarborgd moet worden dat de aandachtsgroep in het verkoopprogramma betrokken wordt.

Waarborgen voor aandachtsgroep

Een randvoorwaarde die aan het indicatief programma wordt gesteld, is dat de huisvesting van de primaire doelgroep van beleid - huishoudens met een laag inkomen - niet wordt belemmerd.

De verwachting is dat door een betere doorstroming het aanbod van goedkope woningen zal toenemen. Doel moet zijn dat de aandachtsgroep in voldoende mate aan bod kan komen, zowel in de goedkope koopsector als in de sociale huursector. Niettemin is het raadzaam om de huisvesting van de primaire doelgroep te monitoren op voldoende beschikbaarheid en verantwoorde wachttijden. In hoofdstuk 4.2. over de aandachtsgroep wordt hierop teruggekomen.

3

Woonmilieus

3.1 Inleiding

Groot/klein, gestapeld/rij/vrijstaand, goedkoop/middelduur/duur, levensloopbestendig: allemaal aspecten van de woning die meebepalen of een woning geschikt lijkt. In het vorige hoofdstuk ging het vooral om de ontmoeting tussen woningvraag (bepaald door bevolkings- en huishoudensontwikkeling) en woningaanbod (de voorraad, en de mogelijkheid of noodzaak daarin veranderingen aan te brengen).

De tevredenheid van een bewoner of de zoektocht van een verhuisgeneigde wordt echter mee bepaald door veel meer aspecten, die je in dagelijkse taal het beste zou kunnen samenvatten in het begrip 'buurt' of 'wijk'. De woning kan geschikt zijn, maar is het wel een buurt die bij je past? In dit hoofdstuk wordt vooral gekeken naar de kwaliteiten van de in Den Helder en Julianadorp aanwezige buurten en wijken. De vragen waarop een antwoord wordt gezocht:

- Hoe worden de bestaande buurten/wijken/woonmilieus gewaardeerd?
- Welke ontwikkelingen, kansen en bedreigingen zijn er als je op buurtniveau denkt?
- Op welke punten zou beleid gevoerd moeten worden?

Het centraal stellen van de beleving van woonmilieus sluit aan bij de nieuwste inzichten die er op dit terrein bestaan.

3.2 Stand van zaken: de woonmilieus in Den Helder

3.2.1 Methode

De bestaande Omnibusenquête geeft enig inzicht in de waardering op aspecten die het woonmilieu en de waardering daarvoor bepalen. Het gaat echter in die enquête om hoofdlijnen, uitgedrukt op het niveau van grote stadsdelen. In deze beleidsnota

wordt dieper gekeken: naar meer aspecten, én op fijnmaziger niveau (buurten of wijk).

De waardering van een buurt wordt bepaald door veel aspecten. Ten behoeve van deze nota is gekozen voor de volgende aspecten:

- 1 Welke buurten hebben een hoge of een lage status?
- 2 Waar is sprake van een sterke buurtoriëntatie, of juist van veel anonimiteit?
- 3 Is er sprake van homogeniteit of juist heterogeniteit van leefstijlen?
- 4 Wordt de sfeer in de buurt hoog of juist laag gewaardeerd?
- 5 Zijn er positieve of juist negatieve veranderingen in de buurt?
- 6 Is de buurt wel of juist niet aantrekkelijk voor ouderen?
- 7 Is de buurt wel of juist niet aantrekkelijk voor jongeren?

Aan een panel van betrokkenen (gemeente, woningcorporatie, makelaardij, bouw e.d.) is gevraagd op kaartjes van de gemeente aan te geven hoe de buurten op deze zeven punten worden gewaardeerd. Zo ontstaan voor elk aspect 'mental maps': het zg. intersubjectieve oordeel van de panelleden over status, buurtoriëntatie enz. Dat kon heel goed, want per saldo bleek dat men vrij eensgezinde oordelen heeft over de in Den Helder en Julianadorp aanwezige woonmilieus.

Die kaarten kunnen over elkaar worden gelegd, waardoor een beeld ontstaat van de waardering van woonmilieus op de genoemde zeven aspecten. Nadere analyse en ordening bieden de mogelijkheid die woonmilieus te ordenen en te typeren.⁶

Woonmilieutypologie

De woonmilieus worden gesorteerd naar het beoordelingspunt 'status', met als onderscheid: hoge status (bovenkant woningmarkt, overheersend koop, veel vrije kavels), gemiddelde status (meer koop dan huur, gemiddelde prijzen en inkomens) en wisselende status (dorps, stads e.d.).

Bij de beschrijving van de woonmilieus is naast belevingsaspecten ook gekeken naar feitelijke gegevens als de bevolkingsopbouw in een wijk, naar de gemiddelde inkomens, naar het aantal niet-actieven (van werkloosheid tot pensioen) en naar de waardering van de woningen in het kader van de Wet Onroerende Zaken.

Bij de analyse gaat het natuurlijk om het vinden van én de waardering als zodanig én de onvolkomenheid waarop wellicht beleid moet worden geformuleerd. Die verdere uitwerking vindt echter in latere paragrafen plaats (3.3.: Ontwikkelingen, kansen en bedreigingen en 3.4: Ambities, doelen en randvoorwaarden).

voetnoot

⁶ De methode voor woonmilieutypering vindt zijn grondslag in studies die RIGO eerder heeft verricht, en is ook in andere gemeenten toegepast (Nieuwegein, Delft). Meer informatie over de methode: "De beleving van woonmilieus", A. Buijs, Tijdschrift voor de volkshuisvesting, 2001/6.

Hoge status

Bovenkant van de markt

Hier gaat het om buurten met een hoge status, veel sfeer, een hoge oriëntatie op de buurt en een qua leefstijl homogene bevolking.

In Den Helder voldoen twee buurten aan dat profiel: de *Prins Willem Alexandersingel* en *Huisduinen*. De buurtgebondenheid in Huisduinen is voor een statige buurt iets aan de lage kant. De bevolking is gemiddeld wat ouder, niet onlogisch voor 'rijkere' buurten: de generatie 45-64 jaar zit doorgaans op de top van zijn inkomensontwikkeling. Migratiepatronen in dit soort wijken zijn vaak vergelijkbaar en heel regelmatig: ouderen zoeken meer centrale plekken, meer vermogende gezinnen krijgen kansen in Huisduinen.



De betere woonbuurten

Buurten met veel potentie, maar ze vertonen nooit alle kenmerken van 'de bovenkant van de markt'. Voorwaarde is wel een hoge status.

Den Helder kent een aantal van dit soort buurten.

- In het *zuidwesten van de Linie*: De Indische Buurt en de Geleerdenbuurt. Buurten met een gemiddeld vrij oude bevolking, en al een herkenbare omslag naar verjonging met veel gezinnen. Dat zorgt hier en daar voor fricties.
- In de *westrand en de noordrand van Nieuw Den Helder*: kleine buurtjes als de Bremstraat/Hagendoornstraat en Dollardlaan e.o. Hier wordt de kanttekening gemaakt dat de buurtgebondenheid hier toch wel aan de lage kant wordt ervaren, wat wellicht te maken heeft met de hoge diversiteit in leefstijlen. Veel jong en oud door elkaar.

- Het *centrum van de wijk De Schooten*, ware het niet dat de status en sfeer niet voldoende hoog zijn. De duurdere nieuwbouw langs de randen van dit gebied versterkt wellicht het karakter van deze buurt. *Boatex* is een geval apart, alhoewel de diversiteit hier hoog is en de buurt volgens het panel neigt naar een wat anonieme elitebuurt.
- In *Julianadorp* zijn aan de zuidzijde nieuwe buurten als Zwanenbalg en Malzwin als betere buurt (veel vrije kavels) in de markt gezet, zoals Vogelzand en Wierbalg aan de westzijde van Julianadorp al langer die functie vervullen. Die al langer bestaande wijken worden dor het panel overigens ook wel als anoniem en een beetje doorsnee ervaren. Aangetekend wordt dat in deze buurten op overzichtelijke termijn veel veroudering zit aan te komen: de generatie 45-64 jaar is verhoudingsgewijs omvangrijk.

Over het geheel genomen kennen dit soort buurten niet al te veel risico's en is er geen reden tot beleidsmatig ingrijpen. Toch worden kanttekeningen gemaakt bij de kwaliteit van het openbare gebied.



Gemiddelde status

Een gewone buurt

Doorsneebuurten, waarop niet veel valt af te dingen. Gemiddelde status, en verder wordt op geen van de belevingskenmerken uitgesproken hoog of laag gescoord.

In het *noordelijk deel van Nieuw Den Helder* (Liniebuurt, Rivierenbuurt, Nieuwlandbuurt en Golfstroombuurt) kan je goed van dit profiel spreken, hoewel toch ook wel sprake is van verschillen. De Nieuwlandbuurt kent een wat oudere bevolking met een grote 'opvolgende groep' (45 – 64 jaar), relatief hoge inkomens in wat duurde-

re huizen; in de Golfstroombuurt is sprake van juist een wat jongere bevolking (veel gezinnen) met lagere inkomens.

Aan de *ostrand en noordrand van De Schooten*, met buurten als de Walvisvaardersbuurt, de Zeeloodsenbuurt en Guldemon, kan je ook spreken van gewone buurten. De veroudering is hier al fors, en de 'opvolgende leeftijdsgroep' is aanzienlijk.

In *Julianadorp* zijn Kruiszwijn en Doorzwijn mooie voorbeelden van een gewone buurt zonder bijzondere scores. Typische gezinswijken. Voor Boterzwijn geldt bijna hetzelfde: sfeer en status zijn nog niet heel hoog, maar de buurt zit sterk in de lift.

Hier en daar is er in deze buurten een aanknopingspunt voor nader beleid: om een positieve, opwaartse beweging te ondersteunen of juist om een neerwaartse ontwikkeling om te buigen. Juist veroudering van bevolking én woonomgeving kan ertoe leiden dat deze buurten sociale cohesie gaan missen en heel erg anoniem worden, zo wordt door het panel gesignaleerd.



Anoniem

Elders in Nederland treffen we nog wel eens wijken aan met weinig sfeer en een anonieme sociale structuur van gelijksoortige bewoners, die weinig met elkaar hebben, maar met niettemin een behoorlijke status en in opkomst. Deze combinatie is typerend voor een pas opgeleverde nieuwbouwwijk in het buitengebied.

Het feit dat Nieuw Den Helder, De Schooten en een groot deel van Julianadorp al wat ouder zijn, kan verklaren dat dit buurttype niet echt voorkomt. Wijken als de Landmetersbuurt en de Waterkeringsbuurt in de *De Schooten* worden als nogal anoniem ervaren en zouden wat meer sociale cohesie en een meer uitgesproken sfeer mogen kennen. Hezelfde geldt voor Zuidoost in *Nieuw Den Helder*.



Wisselende status

Buurt voor liefhebbers

De status van dit type buurt is niet hoog, maar er is sprake van een relatief hoge oriëntatie op de buurt en (wellicht daardoor) veel sfeer en karakter. Dit type buurt laat zich het beste omschrijven als oude (volks-)buurt.

Het is niet verrassend dat dit type buurt in Den Helder, als oude kern, een veel voorkomend type is. Veel buurten binnen *De Linie* voldoen aan dit beeld. Oud Den Helder en de wijkjes direct rond het centrum functioneren als echte volksbuurten of centrumbuurten. Meer zuidelijk, wat verder van het centrum, zijn de buurten binnen *De Linie* soms wat onbepaald en saai, maar er zijn ook heel groene straten en plekjes.

De status van dit soort buurten is wisselend, maar over het algemeen laag. Dichter tegen het centrum aan zijn de leefstijlen gedifferentieerder van aard, en is de status wat hoger. Als gevolg van de sterke oriëntatie op de buurt en de aanwezigheid van sfeer en karakter is het risico van deze buurten vaak beperkt. Vaak is het ook een heel goed startersmilieu, zoals ook blijkt uit de leeftijdsopbouw van deze wijken van Den Helder. Alleen de vergrijzing van de bevolking kan een vraagstuk zijn, maar in Den Helder is die vooral te vinden in en direct rond het centrum: de beste plek om ondersteunende maatregelen te nemen.

In Den Helder lijken deze buurten en het centrum wel wat risico's te hebben: de panelleden zien een lichte negatieve ontwikkeling in delen van deze buurten. Dat heeft vaak te maken met de toegenomen slonzigheid van de leefomgeving. Bovendien: het gaat om wijken voor de liefhebber, het is wat anders dan anders, en dat wordt niet door een ieder gewaardeerd.



Dorpse/stadse wijk

Dit type buurt kenmerkt zich in meest zuivere vorm door de combinatie van een heterogene buurt met veel sfeer en een positieve ontwikkeling. Deze 'gouden combinatie' lijkt aan slechts enkele buurten in Nederland voorbehouden. Bekend zijn voorbeelden als De Pijp in Amsterdam en Lombok in Utrecht.

In Den Helder ontbreekt het dan ook aan dit type buurt. Toch zijn er wel buurten die neigen naar een dergelijke gemengde wijk. Het Stadshart biedt mogelijkheden (zie hiervoor), maar ook delen van *Julianadorp*. De buurten zijn heterogeen, hebben sfeer en zitten in de lift. Vergrijzing én vergroening (veel kinderen) staan naast elkaar.



Wonen in het centrum

Ook dat is iets voor de liefhebber. De status is per stad wisselend. In Den Helder wordt hard gewerkt aan een positieve ontwikkeling. Denk aan het Julianaplein en aan de grachten.



Een woonmilieu dat terug kan lopen of juist in de lift kan zitten. In Den Helder zijn aanzetten gemaakt die een positieve ontwikkeling beogen. Het project Stadshart wil die lijn principieel doorzetten, met aandacht voor alle functies die een stadshart zo aantrekkelijk kunnen maken: als plek om te bezoeken én als plek om er te wonen.



Wijken met kansen en risico's

Het meest risicovolle woonmilieu betreft sfeerloze wijken met een lage status, een grote diversiteit aan leefstijlen en een negatief ervaren ontwikkeling. De diversiteit in leefstijlen wordt vaak veroorzaakt door het grote aantal etniciteiten in deze buurten. De vaak lage status hangt volledig samen met de omstandigheid dat de bewoners een relatief laag inkomen hebben. Het gebrek aan sfeer en het anonieme karakter zijn veelal het gevolg van het type woningbouw: de portiek/etage- of hoogbouwflat.



Den Helder kent een aantal van deze (flat)wijken, maar de situatie is niet zo zorgelijk als in sommige andere gemeenten. De buurten zijn niet heel anoniem (*Nieuw Den Helder Zuid*), de sfeer of status niet echt laag (*De Schooten West*) en de ontwikkeling niet negatief. In Den Helder hoeft een (flat)wijk dus niet te staan voor een 'high risk'-buurt. Ze zijn wat meer gedifferentieerd qua woningbouw, en kennen soms positieve ontwikkelingen.



De enige flatwijk, die in Nieuw Den Helder risicovol is, is het gebied ten oosten van het Duinparkplan en het buurtcentrum. Het ligt niet voor de hand dat het Duinparkplan de laatste grootschalige ingreep zal zijn, zonder dat al kan worden aangewezen waar en hoe op andere plekken zal of moet worden ingegrepen.



3.3 Ontwikkelingen, kansen en bedreigingen

3.3.1 Kwaliteitsvraag

De kwaliteitsvraag geldt woningen én woonmilieu. En zoals er een tekort bestaat aan duurdere woningen, zo kan ook worden vastgesteld dat er een gebrek is aan woonmilieus met een hoge status.

Opvallend is dat een aantal van de wijken, die een hoge status hebben, toch door panelleden gesignaleerde onevenwichtigheden zouden kennen (*Indische Buurt, Geleerdenbuurt, Duinbuurt*). Woonconsumenten reageren soms scherp op (licht) negatieve ontwikkelingen, en bij voldoende aanbod elders in de regio kan een trend op gang komen die, juist bij onvoldoende beschikbaarheid van kwalitatief goede woonmilieus, kwalijk is. De betrokken buurten verliezen dan verder aan kwaliteit en waardering. In Julianadorp (Boterzwin) bestaan juist kansen - door recente nieuwbouw aan de zuidzijde - een stap omhoog te maken in status.

Ook worden knelpunten gesignaleerd op het punt van buurtbinding (*noordelijk deel Nieuw Den Helder*) of sfeer (*centrum en oostelijk deel van De Schooten*). Bestaande

bouwiniciatieven (*Duinparkplan* in Nieuw Den Helder) en voorgenomen beleid op het punt van leefomgeving kunnen daar een ommekeer in betekenen.

Het *centrum* heeft onvoldoende kracht als woonmilieu, en krijgt geen plek als het gaat om een antwoord op de vraag naar stedelijke kwaliteit. De plannen voor het stadshart spelen daar natuurlijk op in. De stap naar echte centrumkwaliteit, met een aanvullend accent voor ouderen, is in de ogen van de panelleden wel een hele grote! Een ontwikkelingskans die zorg en aandacht vraagt.

Al met al heeft Den Helder vrij veel buurten met een niet al te uitgesproken kwaliteit en niet al te grote onderlinge verschillen en eigen identiteiten. Over het geheel genomen is de waardering redelijk positief. *In het gevecht om de woonconsument is die erg gemiddelde kwaliteit onvoldoende onderscheidend.*

3.3.2 Buurten met gemiddelde of wisselende status

Binnen de *Linie* functioneren het centrum, de buurten daar direct om heen en Oud Den Helder heel behoorlijk. Welbeschouwd gaat het hier ook om een woonmilieu dat voor jongeren en starters heel aantrekkelijk kan zijn. Het is echter ook weer: veel van hetzelfde in een vrij groot gebied, en dat kan risico's opleveren.

Julianadorp (oude dorp, Middelzand, Kruiszwijn en Doorzwijn) is gewoon zichzelf. Hier ligt een kans om vanaf een heel aanvaardbaar startpunt het woonmilieu en de functie daarvan op de woningmarkt te accentueren. Met gemiddeld is niks mis.

Door hun eenzijdige woningvoorraad – veel gestapeld, weinig koop – zijn *Nieuw Den Helder* (centrum) en *De Schooten* (West) wat problematisch: welke potenties zijn hier wél en niet aanwezig, welke maatregelen helpen en welke niet? Juist hier bestaat ook de kans op leegstand, om de simpele reden dat die woningen voor een deel overtollig dreigen te worden zoals in hoofdstuk 2 is aangetoond.

Potentiële of zelfs al échte problemen zijn er in *Nieuw Den Helder Falga/Zuiderzeebuurt*.

3.4 Ambities, doelen en randvoorwaarden

3.4.1 De betere woonbuurten, de bovenkant van de markt

Welbeschouwd zijn er heel veel aanzetten in Den Helder voor de woonmilieus die als 'bovenkant van de markt' en 'betere woonbuurt' zijn gedefinieerd. Soms kan je wijken al zo benoemen, in andere gevallen zijn er elementen in de betrokken wijken om naar dat niveau te groeien. Door benutting van die aanzetten, en dus optimalisering van de potenties, ontstaat het volgende streefbeeld:

- Huisduinen
- Julianadorp: de west- en zuidzijde (Vogelzand, Wierbalg, Zwanenbalg, Boterzwin, Malzwin)
- De Linie: de zuidwestzijde (Indische buurt, Geleerdenbuurt)
- De Schooten : centrum en oostzijde (Zeeloodsenbuurt, Guldenmond)
- Nieuw Den Helder: noord- en westrand (Bremstraat/Hagendoornstraat en Dollardlaan e.o.).

Het is zaak heel consequent daarop te sturen: door maatregelen in de woonomgeving, en in geval van kleine invulplannen. Bij woonomgeving gaat het vooral om groenkwaliteit en veiligheid (verlichting!) ; bij invulplannen om ruime woningen (meer dan 120m²) met veel buitenruimte. De koopsector domineert, en verdunning ligt meer voor de hand dan verdichting.

Juist De Schooten (centrum en oostzijde) komt door zijn leeftijdsopbouw in aanmerking voor de ontwikkeling van op de eigen woning gerichte woonzorgconcepten: geen 'bedden', maar een consequente aanbieding van heel diverse diensten die ruimte geven voor langdurig zelfstandig blijven wonen.

3.4.2 Gemiddelde buurten, accent op koop

In *Julianadorp* zijn Doorzwin, Kruiszwijn en Middelzand prettige, allround woonwijken. Bij uitstek gezinswijken, waar door toewijzing in de huursector toch ook herkenbaar ruimte moet komen voor starters. In deze wijken is reden en ruimte voor stapsgewijze verkoop van huurwoningen.

In *De Schooten* bieden de Landmeters- en Waterkeringbuurt heel goede mogelijkheden om een stap vooruit te maken. Hier staan veel eengezinswoningen. Door huurwoningen te verkopen, en dat proces te begeleiden met een planmatig verbeteringsplan van de woonomgeving, ontstaat een betaalbare wijk voor (jonge) gezinnen.

In *Nieuw Den Helder* functioneren Zuidoost en in het noorden Liniebuurt, Nieuwlandbuurt en Rivierenbuurt als betaalbare, gemiddelde wijken. De leeftijd van deze wijken is aan de kwaliteit van de woonomgeving te zien. Tijd voor een consequent uitgevoerd planmatig onderhouds- en verbeteringsplan! Verder is hier ruimte voor heel gerichte maar niet al te ver doorgevoerde verkoop van huurwoningen. Nagaan moet worden op welke wijze deze buurten vooral als gezinswijken op de kaart kunnen komen en blijven (toewijzing van huurwoningen, scholen, woonomgeving).

3.4.3 Buurten met accent op huur

De noord- en westzijde van *De Schooten* (Walvisvaardersbuurt, Schout- en Schepenenbuurt) en grote delen van *Nieuw Den Helder* (Golfstroombuurt, Delta- buurt/Jeruzalembuurt, Schepenbuurt) zijn schoolvoorbeelden van naoorlogse huurwijken. Er is geen reden daar al te zeer op in te grijpen. Verkoop van huurwo-

ningen, woningverbetering en wellicht ook sloop/nieuwbouwprojecten op complexniveau, is wat deze wijken nodig hebben. Bovenal is een stevige aanpak van het openbare gebied voorwaardelijk voor een houdbare toekomst van deze wijken. Het ambitieniveau moet zijn: zorg er samen (gemeente en verhuurders) voor dat deze wijken de top laten zien van wat de stedenbouw uit de jaren vijftig en zestig te bieden heeft.

De doelgroep in deze wijken is divers; ruimte voor jongeren en starters moet nadrukkelijk worden gecreëerd en bewaakt. Tegelijkertijd is er reden hard te trekken aan concepten die in het kader van het Duinparkplan zijn gaan leven inzake het creëren van woonvoorzieningen voor ouderen. Naast heel gerichte nieuwe woon/zorgvoorzieningen is zorg aan huis van belang. Van de verhuurders vergt dat gerichte aanpassingen van huurwoningen aan de woonwensen van ouderen; voor de diverse zorginstellingen geldt dat thuiszorg in deze wijk (nieuwe) betekenis krijgt.

Het centrum van *Nieuw Den Helder* (Falga, Zuiderzeebuurt) is een geval apart. Met het Duinparkplan wordt al een forse ingreep gerealiseerd. Verdere herstructurering in deze wijk ligt voor de hand. Uitgangspunt is om evenals bij Duinpark te komen tot een integrale aanpak van de fysieke en sociaal-maatschappelijke knelpunten. Afstemming met het voorzieningenpakket (zorg, welzijn, werkgelegenheid) en inpassing van de daarbij behorende accommodaties moet daar integraal deel van uitmaken.

3.4.4 Centrum en stadsmilieu

De stad binnen De Linie vraagt bijzondere aandacht.

De plannen voor het *stadshart* moeten bijzondere kwaliteiten toevoegen. Toegespitst op wonen gaat het dan om hoogwaardige appartementen in de koopsector en wellicht ook de huursector (€410/f900 – €680/f1500), en bovendien hoogwaardige stedelijke grondgebonden woningen. Omdat het centrum en de direct aanliggende wijken aantrekkelijk zijn voor ouderen, moet worden doorgedacht op het thema wat voor soort zorgpunt hier op zijn plaats zou zijn.

De *diverse buurten* rond het centrum verdienen elk hun eigen aandacht:

- Een bijzondere uitdaging vormen *de grachtengordel en langsliggende buurten*. In hoeverre is hier de ruimte voor het creëren van een heel specifiek Helders, kwalitatief hoogwaardig woon/werk/recreatiemilieu?
- De *west- en noordzijde van het centrum* laten een heel specifiek stadsmilieu zien: veel kleine woningen, veel eigen woningbezit, smalle straten. De waardering voor deze buurten is vrij hoog, de eigenaar-bewoners investeren veel. Een bij jongeren en starters populair woonmilieu. Wat kan de gemeente doen, bijna straatgericht, aan de woonomgeving?

- *Oud Den Helder* is voor jong en oud, gezinnen en alleenstaanden een goedkoop en gewild woonmilieu. De eenzijdigheid in de woningvoorraad brengt hier een positief en sterk punt met zich mee: veel sociale cohesie.
- Is er in en rond het centrum ruimte te bieden aan mogelijkheden tot het combineren van wonen en werken?

3.4.5

Cultuurhistorie

Elke buurt of wijk heeft bijzondere, eigen (beeld)kwaliteiten die verbonden zijn met de geschiedenis rond de totstandkoming van die wijk. Die kwaliteiten verdienen aandacht en waar nodig versterking: ze bepalen immers de identiteit van de stad (de Stelling van Den Helder, de Binnenhaven), van het dorp (de kern van het oude Julianadorp en Huisduinen) en van de wijken (de open, groene structuur van de vroeg-naoorlogse wijken).

Soms gaat het om specifieke cultuurhistorische details (panden, een terp, een waterloop), veel vaker ook om de structuur. Het is zaak die bijzondere, identiteitsbepalende kwaliteiten te waarborgen, ook als ze niet – zoals bij de Stelling van Den Helder – een ‘vanzelfsprekende’ herkenning bij iedereen oproepen. Waar sprake is van verborgen kwaliteiten van archeologische aard, moet worden bezien of deze op enige wijze weer zichtbaar kunnen worden gemaakt.

4

Doelgroepen

4.1 Kwaliteitsvraag

Uit de hoofdstukken 2 (ontwikkeling huishoudens) en 3 (kwaliteit woonmilieus) is ontegenzeggelijk gebleken dat Den Helder weliswaar wat differentiatie biedt, maar toch vooral tekortschiet in het aanbieden van woningen en woonmilieus in de hogere kwaliteitssegmenten.

Kwaliteit is geen eenduidig begrip. Op grond van de voorgaande hoofdstukken kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

4.1.1 Vrije sector

Er is behoefte aan nieuwbouw van ca. 1100 middeldure en duurdere twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen (tabel 2-6). Incidenteel zal dat een aanbod zijn dat aanvullend kan worden gebouwd in de betere woonbuurten die in paragraaf 3.4. zijn genoemd. De ruimtevraag die dit soort woningen vraagt zal echter toch vooral een plek moeten krijgen op nieuwe locaties.

Voor échte concurrentie met omliggende gemeenten is het dan wel zaak werkelijk forse kavels met een concurrerende prijs-kwaliteitsverhouding aan te bieden, gelegen in een aantrekkelijke woonmilieu en met aantrekkelijke mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Ook zal juist deze sector scherp reageren op economische ontwikkelingen. Zaak is daar alert op te reageren, waarbij de strategie in eerste instantie niet is gericht op het verminderen van de aantallen woningen maar op het heel gericht bouwen voor goed te onderscheiden groepen binnen deze groep huishoudens. Gericht, locatiegebonden onderzoek zal noodzakelijk zijn.

4.1.2 Koopappartementen

Er is vraag naar ca. 400 koopappartementen, en ook hier past de kanttekening dat het dan moet gaan om forse appartementen (90-140 m²) met veel buitenruimte (tabel 2-6), gelokaliseerd in een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu. Vooral in de

plannen voor het stadshart en de grachtengordel moet hiervoor ruimte worden gevonden.

Incidenteel kan worden gedacht aan kleinschalige 'urban villa's' in de in paragraaf 3.4. aangewezen buurten (zuidwestrand De Linie, oostrand De Schooten, westrand Den Helder, evt. Huisduinen), maar voorkomen moet worden dat die de plannen rond het centrum te veel concurrentie aandoen.

4.1.3 **Middeldure en dure huurappartementen**

Er is markt voor ca. 400 huurappartementen (€ 428/f 942 – € 680/f 1.500) voorzien van een wezenlijke kwaliteit (levensloopbestendig, grootte, veel buitenruimte), die op vergelijkbare plekken moet worden gecreëerd als hiervoor bij de koopappartementen werd verondersteld.

Ook aan de westzijde van De Schooten en de zuidzijde van Nieuw Den Helder zou een dergelijk nieuw aanbod wellicht een verrijkende verbreding kunnen bieden in de differentiatie van de wijk.

4.1.4 **Dure huurwoningen**

Ook hier wordt een – wellicht verrassende - toekomstige vraag geconstateerd (ca. 200 woningen). Deze vraag kan wellicht betekenis hebben in een differentiatie van het huidige of nog nieuw te bouwen woningcorporatiebezit.

4.2 **Aandachtsgroep**

4.2.1 **Huidige situatie**

Inkomensverdeling

De gemeente scoort 315-⁷ op een ranglijst van 500 gemeenten die zijn gescoord op gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner. Het zou een misverstand zijn op basis daarvan Den Helder te verklaren tot een gemeente met een arme bevolking.

Het geval wil dat de spreiding van inkomens beperkt is: de middenklasse is ruim vertegenwoordigd. De hoogste inkomens (de top 30%-verdieners) zijn in Den Helder echter sterk in de minderheid vergeleken met Nederland als geheel. Omdat de hoogste inkomens het gemiddelde nogal beïnvloeden, komt Den Helder gemiddeld niet hoog uit.

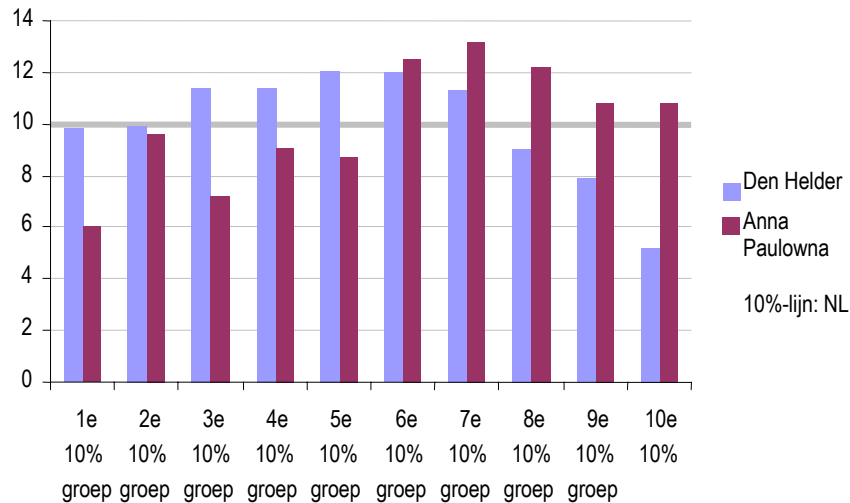
In figuur 4-1 is de inkomensverdeling van Den Helder weergegeven ten opzichte van die van geheel Nederland (10%-groepen; huishoudeninkomens). De midden-groepen steken boven het Nederlandse gemiddelde uit, de laagste inkomensgroepen wijken qua aandeel niet af van het landelijke beeld, en de hogere inkomens zijn benedengemiddeld vertegenwoordigd. Kortom: een middenklasse-stad.

voetnoot

⁷ Regionaal Inkomens Onderzoek (CBS)

Ter vergelijking: het naburige Anna Paulowna kent duidelijk een heel andere inkomensverdeling, met een sterke vertegenwoordiging van hogere inkomens.

figuur 4-1 Inkomensverdeling in Den Helder en Anna Paulowna



bron: CBS

Omvang aandachtsgroep

Den Helder telt naar schatting 10.200 huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep, ofwel 39% van alle huishoudens⁸. Dit is niet uitzonderlijk veel of weinig vergeleken met het landelijke beeld. Het percentage huishoudens met een langdurig laag inkomen (tenminste 4 jaar achtereen) bedraagt volgens het CBS in Den Helder 6%. Ter vergelijking: in Alkmaar is dit percentage 7,3%, in Schagen 5% en in Anna Paulowna 4,4%.

Aangetekend wordt dat een klein deel van de aandachtsgroep niet werkelijk tot de aandachtsgroep behoort, omdat een lager pensioeninkomen – net binnen de grens van de definitie van ‘aandachtsgroep’ - bij de huidige oudere generatie niet zelden samenloopt met een aanzienlijk vermogen dat in een afbetaalde eigen woning vastligt. Dat verklaart wellicht dat naar schatting 600 huishoudens uit de aandachtsgroep in een dure koopwoning wonen.

Nog zo'n 2.400 andere huishoudens uit de aandachtsgroep beschikken over een goedkope of middeldure koopwoning. Soms zit daar problematiek achter; veel

voetnoot

⁸ Tot de aandachtsgroep behoren 1-persoonshuishoudens met een besteedbaar inkomen tot €12.700 (f28.000) en 2- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €17.300 (f 38.000). Deze groep, op basis waarvan trendprognoses kunnen worden gemaakt, komt in grote lijnen overeen met de groep huishoudens die voor individuele huursubsidie in aanmerking komt.

vaker is echter sprake van een gegroeide situatie die door het betrokken huishouden wordt beschouwd als een aanvaardbaar evenwicht.

De aandachtsgroep, voor zover gehuisvest in de huursector, kan aldus worden gesteld op ca. 7.000 huishoudens. Een overzicht is opgenomen in tabel 4-1.

tabel 4-1 Schatting woonsituatie aandachtsgroep per 2001

	Niet-aandachtsgroep	Aandachtsgroep	totaal
inwonend, etc.	150	350	500
egw, soc. huur, gdk.	400	800	1.200
egw, soc. huur, bereikbaar	3.100	2.450	5.550
egw, soc. huur, middelduur	150	100	250
gestapeld met trap, soc. huur, goedkoop	850	1.050	1.900
gestapeld met trap, soc. huur, bereikbaar en mdl.	150	100	250
gestapeld bg/lift, soc. huur, goedkoop	150	350	500
gestapeld bg/lift, soc. huur, bereikbaar en mdl.	450	450	900
benedenwoning / laagbouw plus, soc. huur	200	450	650
bovenwoning, soc. huur	100	200	300
part. huur eengezins	650	550	1.200
part. huur gestapeld	250	200	450
rijtjes, koop, gdk.	4.750	1.850	6.600
rijtjes, koop, mdn+duur	1.850	400	2.250
koop, egw, luxe, mdn	550	200	750
koop, egw, luxe, duur	1.450	350	1.800
koop, gestapeld	750	300	1.050
Totaal	15.900	10.200	26.100

Bron: WBO, bewerking RIGO

Omvang geschikte woningvoorraad

Er zijn zo'n 3.600 goedkope huurwoningen (tot f 658) en 8.200 bereikbare huurwoningen (tussen f 658 en f 942). Per saldo is de omvang van de voor de aandachtsgroep beschikbare huursector dus meer dan afdoende: 11.800 goedkope en bereikbare huurwoningen (waarvan 6.700 eengezinswoningen!) tegenover 7.000 huishoudens in de aandachtsgroep die in de huidige situatie op een huurwoning

zijn aangewezen; 3200 huishoudens uit de aandachtsgroep wonen immers in andere woningen (koopsector, of dure huurwoningen).

Scheefheid+

Zo'n 200 huishoudens uit de aandachtsgroep zijn aangewezen op de middeldure huursector (meer dan f942). Daar tegenover staat dat ca. 1500 huishoudens, die niet tot de aandachtsgroep behoren, een goedkope huurwoning huren: 4.200 van die huishoudens huren een bereikbare huurwoning.

Er is scheefheid, maar die wordt vooral ingegeven door de zeer aanzienlijke omvang van de huursector. Weinig dure scheefheid, zeer veel goedkope scheefheid.

4.2.2 Ontwikkelingen

Bij de voorzichtige economische veronderstellingen die in hoofdstuk 2 zijn gehanteerd, moet worden gerekend met een gelijkblijvend aantal van ca. 10.000 huishoudens. Is sprake van een langdurige en blijvende nulgroei, dan zal deze groep licht stijgen tot ca. 11.000 huishoudens. Aangenomen wordt dat ook in de toekomst een aantal van hen niet in de huursector woont, resp. hoeft te wonen.

Voorlopig uitgangspunt is dat in de toekomst – net als nu – ca. 7.000 huishoudens uit de aandachtsgroep op de huursector (goedkoop en bereikbaar) zijn aangewezen. Deze groep huishoudens verandert voortdurend: er zijn nieuwe toetreders (starters, of inkomensterugval), en er zijn huishoudens die groeien naar een hoger inkomensniveau. Bovendien moet niet worden uitgesloten dat ook het matige economische scenario nog te optimistisch is.

De 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. Het streven van de Woningstichting Den Helder om in de komende 5 jaar maximaal 2500 huurwoningen te verkopen⁹ past binnen dit beeld. Om dat aantal te bereiken moeten zelfs meer woningen te koop worden aangeboden.

4.2.3 Beleid

Er is ruimte om de goedkope en bereikbare huursector fors te laten afnemen door verkoop van huurwoningen. Die aanpak vraagt echter aandacht, omdat veel afhankelijk is van het aantal huishoudens uit de aandachtsgroep dat werkelijk een beroep moet doen op de sociale huursector.

Van belang is dat de bestaande huursector, waarop een deel van de aandachtsgroep nu eenmaal is aangewezen, in kwalitatief opzicht (bouwtechnisch, woontechnisch, levensloopbestendigheid e.d.) de toekomst aankan. De kwaliteitsslag Woonkwaliteit 2000 van de Woningstichting is op dat punt een grote stap ge-

voetnoot

⁹ Zie Strategische Beleidsvisie van de Woningstichting Den Helder.

weest, met investeringen in woningen en in leefbaarheid. Blijvende aandacht en investeringen in woningen én woonomgeving zijn onontbeerlijk.

Door bij verkoop van huurwoningen een belangrijk accent te leggen op verkoop aan de betrokken huurders, resp. aan huishoudens uit de aandachtsgroep, wordt toch een inhoudelijk belang gediend. De gerealiseerde prijzen zullen als gevolg van de ontspannen markt voor dit soort woningen betrekkelijk laag zijn en daardoor wellicht binnen het bereik komen van de aandachtsgroep. Voorlopig wil de gemeente uitgaan van 3.000 te verkopen huurwoningen, om vervolgens met de corporaties na te gaan of de aandachtsgroep voldoende aan bod komt in de sociale huursector en de goedkope koopsector.

Ruimtelijke concentratie van goedkope huurwoningen moet bewust samengaan met voorzieningen en beheer, gericht op groepen die in deze woningen zijn of worden geconcentreerd. Vooral in Nieuw Den Helder is dit een herkenbaar belang, dat niet alleen diensten maar ook accommodatie vraagt.

4.3 Ouderen

4.3.1 Huidige situatie

Ouderen

Van de 26.100 huishoudens zijn ca. 3.000 huishoudens in de leeftijdsklasse 65 – 74 jaar, en 2.300 is 75 jaar of ouder. Dat is 20% van het aantal huishoudens, wat stevig bovengemiddeld is vergeleken met Nederland.

Voor ouderen geschikte woningen

Niet elke woning kan als levensloopbestendig worden beschouwd. In het kader van deze analyse is aangenomen dat, waar alle relevante functies gelijkvloers worden aangeboden (appartementen, aanleunwoningen en bungalow-achtige woningen) en waar sprake is van lift of ligging op de begane grond, gesproken mag worden van de basisvoorwaarden van een levensloopbestendige woning.

Daar zit overigens een overschatting in: een deel van de zo geselecteerde woningen zal om andere redenen (smalle deuropeningen, geen 'draaicirkel'-punten in gang en/of sanitaire ruimten) niet werkelijk voldoen, wanneer met de ouderdom ook werkelijk gebreken zijn gekomen. Ook zal het zo zijn dat niet alle zo geselecteerde woningen op een gunstige plek zijn gelegen als het gaat om voorzieningen en openbaar vervoer.

De afgelopen jaren zijn maatstaven ontwikkeld die een nieuw te bouwen woning tot 'levensloopbestendig' bestempelen¹⁰; ook zijn subsidieprogramma's ontwikkeld om bestaande woningen aan te passen voor ouderen of voor andere huishoudens

voetnoot

¹⁰ Het zg. seniorenlabel heeft zijn waarde bewezen. Sinds ruim een jaar is een meer integraal systeem beschikbaar: het zg. Woonkeur, waarin het seniorenlabel is opgenomen.

met een bewegingsbeperking (het zg. opplussen van woningen)¹¹. Het is niet mogelijk die labels over de huidige voorraad te leggen.

In de hier gehanteerde definitie is sprake van zo'n 4.300 woningen, die in principe geschikt zijn om - ook in geval van een bewegingsbeperking en een eventuele zorgvraag - zelfstandig te blijven wonen. Daarvan worden 650 woningen aangemerkt als benedenwoningen, 1.400 als eengezinswoningen en 2.150 als appartementen, zoals blijkt uit de volgende tabel:

tabel 4-2 Gelijkvloerse woningen in Den Helder (schatting)

egw, soc. huur, gdk.	-
egw, soc. huur, bereikbaar	-
egw, soc. huur, middelduur	-
gestapeld met trap, soc. huur, goedkoop	-
gestapeld met trap, soc., bereikbaar en mdl.	-
gestapeld bg/lift, soc. huur, goedkoop	500
gestapeld bg/lift, soc. huur, bereikbaar en mdl.	850
benedenwoning / laagbouw plus, soc. huur	650
bovenwoning, soc. huur	-
part. huur eengezins	250
part. huur gestapeld	250
rijtjes, koop, gdk.	400
rijtjes, koop, mdn+duur	150
koop, egw, luxe, mdn	150
koop, egw, luxe, duur	500
koop, gestapeld	600
Totaal	4.300

Bron: Sociale huur: opgave woningcorporaties. Overige sectoren: schatting op basis van referentie-cijfers

Qua ruimtelijke spreiding geldt dat deze woningen licht zijn ondervertegenwoordigd binnen De Linie en in Nieuw Den Helder.

Tegenover dat aanbod van 4.300 woningen staat een aantal van 5.300 huishoudens van 65 jaar of ouder. Deze "vraag" is wellicht te hoog gesteld. Niet elke 65-

voetnoot

¹¹ Op dit moment worden al die maatstaven en programma's overigens herordend. Aedes (vereniging van woningcorporaties), de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) en ouderenorganisaties zullen naar verwachting begin 2002 nieuwe principes vastleggen.

plusser heeft per onmiddellijk behoefte aan zo'n levensloopbestendige woning. In de praktijk geeft een aanzienlijk deel van de ouderen de voorkeur aan hun "gewone woning". Daar staat tegenover: er zijn ook anderen dan alleen ouderen die op grond van een eventuele bewegingsbeperking of een zorgvraag een specifieke woning behoeven.

Het aanbod is echter – zoals toegelicht – ruim gedefinieerd. Het is dan ook zonder meer gerechtvaardigd aan te nemen dat per heden sprake is van een tekort aan circa duizend levensloopbestendige woningen.

4.3.2 Ontwikkelingen

In de komende 10 jaar ¹² zal het aantal 75+ huishoudens toenemen van 2.300 naar 2.600; het aantal huishoudens tussen 56 – 74 jaar zal toenemen van 3.000 naar 3.600. In totaal dus een groei van 5.300 huishoudens (20% van de huidige huishoudens) naar 6.200 (22% van de huishoudens in 2010).

Verhoudingsgewijs blijft die groei iets achter bij die in Nederland. Niettemin moet worden vastgesteld dat het bestaande aanbodprobleem alleen maar toeneemt met nog eens 1.000 woningen.

4.3.3 Beleid

In de huidige tekortsituatie woont nog altijd minder dan 50% van de 75+-ers in een levensloopbestendige woning. Het aantal levensloopbestendige woningen zal, gegeven die tekortsituatie én gegeven de groei van het aantal oudere huishoudens, in de komende 10 jaar met ca. 2.000 woningen en appartementen moeten toenemen. Voorkomen moet worden dat ouderen 'achter hun zorgvraag aan' moeten verhuizen, vaak met urgentie; veel beter is het een breed palet aan aanbod te creëren dat ouderen de kans geeft op tijd en naar eigen inzicht een woning te kiezen.

Met het Woonkeur kan op verschillende manieren worden omgegaan: als een verplichte lijst met eisen, of als een catalogus. Het is mogelijk met het Woonkeur in de hand voor ouderen op verschillende niveaus eisenpakketten samen te stellen: een basispakket met zaken als in de tekst genoemd ('levensloopbestendige' woningen), en een meer verfijnd en vergaand pakket voor woningen die strikt worden voorbehouden aan ouderen en anderen, die met beperkingen moeten leven en zorg aan huis behoeven.

Bij eisen aan nieuwbouw is dat goed te realiseren; een kwestie van toepassen van het Woonkeur en richtlijnen inzake industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD). Bij aanpassing van bestaande woningen is het een zeer bijzonder aandachtspunt: elke kans voor verbetering en aanpassing voor ouderen moet worden opgepakt.

Ook (juist) bij nieuwbouw zal de gemeente er bij bouwers/projectontwikkelaars op toezien dat levensloopbestendig wordt gebouwd. In paragraaf 4.1 is geconstateerd dat in deze sectoren de komende 10 jaar bijvoorbeeld sprake is van een vraag naar 800 appartementen, waarvan een deel zal worden gekocht of gehuurd door vijfti-

voetnoot

¹² Zie hoofdstuk 2, tabel 2-4

gers die naar alle waarschijnlijkheid de rest van hun leven in deze woning zullen (willen) blijven wonen. Ook nieuwe eengezinswoningen zullen echter zoveel als mogelijk een goed alternatief moeten zijn voor ouderen.

Gegeven de te verwachten aantallen nieuw te bouwen woningen en appartementen is het van belang dat een programma wordt opgesteld door de sociale en particuliere verhuurders voor de aanpassing van bestaand bezit. Dat programma zal tenminste 1.000 woningen moeten omvatten. Een programmatische aanpak samen met de gemeente, met inzet van WVG-middelen én met maatregelen in de woonomgeving, is wenselijk.

Bij nieuwbouw van en verbouw tot levensloopbestendige woningen zullen toekomstige gebruikers en vertegenwoordigers van ouderen indringend worden betrokken. Projectgericht marktonderzoek en consumentgestuurd ontwerpen en bouwen zijn broodnodig.

In zijn Strategische Beleidsvisie heeft de Woningstichting Den Helder stevige beleidsvoornemens, niet alleen op het punt van woondiensten maar ook waar het gaat om samenwerking met de zorgsector bij het in 2002 gerealiseerde woonzorgcentrum in De Schooten. De Algemene Woningbouwvereniging Nieuwediep heeft zich de laatste jaren ook meer gericht op ouderen, in de lijn van haar aandacht voor bijzondere groepen. Het is van groot belang dat gemeente, woningcorporaties, zorgsector én de ouderen tot een goed afgestemd en resultaatgericht beleid komen. Woonomgeving, nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer, en een goede zorginfrastructuur zijn belangrijke toetspunten voor de te maken beleidsafspraken.

Bij nieuwbouw en renovatie ten behoeve van ouderen is de locatie/het woonmilieu van groot belang. In paragraaf 3.4 is daar al op ingegaan. In beginsel geniet zelfstandig wonen met eventueel zorg aan huis de voorkeur boven intramurale voorzieningen:¹³

- in of bij het centrum van Den Helder/De Linie en het centrum van Julianadorp: nader te bepalen zorgpunt ten behoeve van zelfstandig wonende ouderen;
- in Nieuw Den Helder: uitbouw plannen Duinparkplan;
- in De Schooten: doordenken op zorg en andere diensten aan huis, rond het in 2002 door de Woningstichting gerealiseerde woonzorgcentrum.

4.4 Jongeren

4.4.1 Huidige situatie

Er zijn zo'n 1.250 huishoudens in de leeftijdsklasse 18- 24 jaar, waarvan ca. 150 nog inwonend zijn. Zo'n 300 jonge huishoudens beschikken over een eengezinswoning

voetnoot

¹³ Zie ook het onderzoek Woonzorgarrangementen – vraag en aanbod in de kop van Noord-Holland. RIGO 2001, in opdracht van de provincie Noord-Holland.

in de koopsector, en 50 jonge huishoudens hebben een koopappartement. Uiteindelijk zijn naar schatting 650 jonge huishoudens in de huursector gevestigd, waarvan 1/3 in een eengezinswoning.

Dat lijkt een gezonde situatie uit het oogpunt van wooncarrières. Een groot deel van de leeftijdsgroep 18 – 24 jaar behoort overigens tot de aandachtsgroep, en zal dus voor hun eerste stap op de woningmarkt op die huursector zijn aangewezen.

tabel 4-3 Huidige huisvesting van diverse leeftijdsgroepen in Den Helder (schatting)

	18-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 +	totaal
inwonend	150	50	50	50	50	50	100	500
sociale huur, eengezins	200	1.100	1.500	1.650	1.250	950	350	7.000
sociale huur, gestapeld	400	950	500	400	300	400	600	3.550
sociale huur, overig	50	150	100	100	100	200	250	1.000
particuliere huur	100	250	250	300	250	250	300	1.700
koop, eengezins	300	2.150	3.000	2.600	1.800	900	600	11.350
koop, gestapeld	50	250	100	150	150	200	150	1.050
Totaal	1.250	4.900	5.500	5.250	3.900	2.950	2.350	26.100

bron: WBO-referentiecijfers, bewerking RIGO

4.4.2 Ontwikkelingen

Het aantal huishoudens in de jongste leeftijdsklasse neemt in de komende 10 jaar toe van 1.250 naar ca. 1.350 huishoudens. Dat is hoopgevend met het oog op de bevolkingsopbouw van Den Helder.

Wordt echter gekeken naar de leeftijdsgroepen daarboven, dan is het thema ontgroening op middellange termijn onontkoombaar. De leeftijdsgroep 25–34 jaar neemt af van 5.000 huishoudens naar ca. 4.300 huishoudens, en de leeftijdsgroep 35-44 jaar van 5.500 naar ca. 5.200: de jonge jeugd zal dus zeker na 2010 werkelijk afnemen.

4.4.3 Beleid

Op korte termijn (tot 2010) zal het aantal jonge huishoudens (18-24 jaar) licht stijgen. Het recent gewijzigde woonruimteverdelingssysteem en de daarin toegepaste voorrangsregels bieden jongeren reële kansen op een woning. De geldende rijksregelgeving inzake Individuele Huursubsidie voor jongeren tot 23 jaar legt echter grenzen aan de mogelijkheden bij toewijzing, die strenger en beperkender zijn dan die bij huishoudens vanaf 23. Gelijke behandeling zou recht doen aan de huisvestingsvraag van jongeren.

Bij toewijzing speelt soms – denk aan het beleid t.a.v. Antilliaanse jongeren – de sociale component een bijzondere rol. De gemeente zet, in samenwerking met welzijnsorganisaties, in op het coördineren en waar mogelijk bevorderen van begeleid wonen in al haar veelzijdige vormen.

Nieuwbouw en vooral verbouw specifiek voor jongeren kan in specifieke omstandigheden (locaties, bestaande panden) een interessante mogelijkheid zijn, maar stuit vaak op aanzienlijke financiële barrières. In bestaande woongebieden/woonmilieus, die ook aantrekkelijk zijn voor jongeren en starters, staan complexen kleinere etagewoningen die geschikt (of geschikt te maken) zijn voor deze groep. In paragraaf 3.4 zijn suggesties gedaan voor profilering voor jongeren en/of starters en/of jonge gezinnen in de verschillende wijken van Den Helder en Julianadorp.

Op langere termijn (na 2010) speelt het thema ontgroening sterker. Over een breed front (werkaanbod, voorzieningen, scholing, woonaanbod, woonmilieus) zal gewerkt moeten worden aan een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor jonge en jonge tweepersoonshuishoudens.

4.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Aangepaste woningen

In de paragraaf over ouderen zijn al uitspraken gedaan over de eisen waar een deel van de te bouwen of aan te passen woningen aan moet voldoen. Ook gehandicapten hebben vanzelfsprekend vaak behoefte aan een aangepaste woning. Toepassing van het Woonkeur als gebruiks- en toetsingsinstrument staat ook voor deze groep voorop.

Begeleid wonen

Soms gaan de eisen die door gehandicapten aan woningen worden gesteld verder: van zorg aan huis tot en met vormen van begeleid wonen. Begeleid wonen kan behalve een lichamelijke handicap ook een psychiatrische of sociale achtergrond hebben¹⁴.

Deze hele brede en diverse vraag naar woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen is op dit moment onderwerp van studie van de Werkgroep Specifieke Woonvormen. Hierin participeren gemeente, GGD, GGZ, Stichting Triton en de Stichting Dak- en Thuislozen. Uit deze brede samenstelling moge blijken dat het hier om een veelzijdige problematiek gaat. Die veelzijdigheid mag echter niet leiden tot onoplosbare complexiteit. De werkgroep zal binnen korte tijd rapporteren, en daarbij voorstellen doen om aan de heel diverse vraag tegemoet te komen. De gemeente en haar partners zullen daar vervolgens snel op moeten beslissen.

voetnoot

¹⁴ De groep is werkelijk divers: mensen met een psychiatrische achtergrond, vrouwen/éénoudergezinnen uit “Blijf van mijn Lijf”-huizen, zwerfjongeren, dak- en thuislozen, verslaafden enz. Elke groep en elke persoonlijke situatie is anders en vraagt een ander woon-, zorg-, welzijns- en begeleidingsaanbod.

Van begeleid wonen naar de reguliere woningmarkt

Bij begeleid wonen zullen de woningcorporaties al een belangrijke partner zijn, maar dat zijn ze zeker als mensen zouden moeten kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Hierover zijn tussen verschillende instellingen afspraken gemaakt, zodat betrokkenen die op een gegeven moment toe zijn aan de stap naar zelfstandige woonruimte, die stap ook werkelijk kunnen maken en daarmee bovendien door verhuizing een plek vrij maken voor mensen die beroep doen op begeleid wonen.

Asielzoekers, status- en vergunninghouders

Den Helder heeft de afgelopen 10 jaar een aanzienlijke taakstelling gekregen en deze meer dan waargemaakt. Eventuele toekomstige taakstellingen zal de gemeente naar behoren invullen.

De gemeente richt zich, met de woningcorporaties en met Triton, op het verder geleiden van deze groep en op integratie en inbedding van vergunninghouders.

De gemeente formuleert geen beleid voor zg. AMA's (minderjarige asielzoekers). De Algemene Woningbouwvereniging Nieuwediep heeft wel het initiatief genomen enkele appartementen beschikbaar te maken voor deze bijzondere groep asielzoekers.

4.6 Bijzondere woonvormen

Woonwagens

Op dit punt gelden twee doelen. Ten eerste zal zo spoedig mogelijk een andere locatie moeten worden gerealiseerd voor het huidige centrum aan de G.P. Blankmanstraat, bij voorkeur in De Schooten. Ten tweede wordt er naar gestreefd ook dit nieuwe centrum – net als dat aan de Korvetstraat – in beheer over te dragen aan een woningcorporatie. Heel wel denkbaar is om, net als elders in den lande, ook het eigendom van deze twee locaties over te dragen.

Woonboten

Wonen *op* het water wint aan belangstelling en kan onder voorwaarden de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de stad verhogen. De gemeente wil daar positief op inspelen, maar wenst tegelijkertijd dat er een kwaliteitsslag wordt gemaakt

Woonwerkwoonwoningen

Zo enigszins mogelijk wil de gemeente woonwerkwoonwoningen doen ontwikkelen, passend in de trend van thuis-/telewerken en goed inpasbaar in een woonwijk.

5

Beleidskader

5.1 Toetspunten voor beleid

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn telkens de ambities, doelen en randvoorwaarden geformuleerd op de daar aan de orde zijnde onderwerpen. In dit slothoofdstuk worden die actiepunten samengevat.

Zoals in hoofdstuk 1 geformuleerd heeft de Nota Wonen Den Helder tot functie kaders en handvatten te bieden die sturend en steunend zijn aan de eigen gemeentelijke beleidsinitiatieven, en aan maatschappelijke initiatieven op het terrein van wonen. De belangrijkste toetspunten voor elk toekomstig beleidsinitiatief zijn:

- 1 *Verscheidenheid*: natuurlijk is Den Helder één gemeente, maar wat mensen bindt is méér dan alleen het totaalbeeld. Zowel waar het gaat om woonmilieus op wijk- en buurtniveau, als om de individuele woning, biedt Den Helder onvoldoende differentiatie. Een grotere verscheidenheid op alle niveaus van het wonen – van woning tot wijk – is voorwaarde voor een gemeente die mensen wil binden.
- 2 *Identiteit*: dat is de term die verscheidenheid werkelijk inhoud geeft. Identiteit is boven alles iets wat verbonden is aan individuele burgers en aan de manier waarop zij verbonden zijn met de samenleving, met de buurt. Op buurtniveau moet ruimte gemaakt worden om mét de burgers te werken aan de identiteit van de buurt; op het niveau van de woning moet ruimte komen voor méér particulier opdrachtgeverschap – van zeggenschap tot werkelijk volledig opdrachtgeverschap.
- 3 *Bevordering eigen woningbezit*. Eigen woningbezit geeft burgers bij uitstek zeggenschap en identiteit. Waar enigszins mogelijk moet aan bevordering van eigen woningbezit worden gewerkt, ook voor lagere inkomens. Nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en eventueel bijzondere arrangementen van eigen woningbezit (zoals MGE - Maatschappelijke Gebonden Eigenwoningbezit) vormen de belangrijkste instrumenten.

- 4 *Perspectief bieden.* Jongeren, starters en jonge gezinnen moeten perspectief blijven zien in Den Helder. Zij vormen immers de ruggengraat van de toekomst van de gemeentelijke samenleving. Op alle niveaus van woonbeleid – beheer, nieuwbouw, toewijzing – moet hier specifiek aandacht aan worden besteed. Maar ook daarbuiten – schoolvoorzieningen, opbouwwerk, arbeidstoeleiding, werkgelegenheid – verdient deze groep bijzondere aandacht.
- 5 *Zelfstandigheid bieden.* Ouderen vormen in Den Helder – als elders in Nederland – een groeiende groep. Zelfstandigheid is niet alleen een uitgangspunt van beleid, maar ook de wens van de ouderen zélf. Op het punt van wonen betekent dit dat bestaande en te bouwen woningen beter moeten zijn toegesneden op de woonwensen van ouderen, ook als zij met beperkingen door het leven moeten. Op het punt van zorg betekent dit dat zorg aan huis nieuwe vormen moet krijgen, toegespitst op de vraag van ouderen. Op het punt van welzijn betekent dit dat er ruimte moet worden geschapen voor maatschappelijke en individuele verbinding en ontmoeting.

5.2 Bestaande wijken

5.2.1 Sturing op woonmilieus

De bestaande woonmilieus vertonen onvoldoende verscheidenheid en identiteit, wat veelal voortvloeit uit de omstandigheden dat hele wijken binnen korte tijd uit de grond zijn gestampt. Op dat punt verschilt Den Helder niet van andere steden in Nederland.

In hoofdstuk 3.4 is een voorzet gedaan voor een streefbeeld voor de wijken van Den Helder. Dat was natuurlijk op hoofdlijnen. Ook is aangegeven welke doelgroepen in het bijzonder een plek zouden kunnen krijgen in de bestaande wijken. Al met al betekent dit dat het woonmilieu bepalend is voor:

Ingrepen in de woningvoorraad:

- Ingrepen in de betrokken buurten (sloop/nieuwbouw, kleine invulprojecten).
- Verkoop van huurwoningen.
- Verbetering/aanpassing van woningen, met name voor ouderen maar ook voor jongeren.
- Toewijzing van woningen in de sociale huursector, toegespitst op woonmilieu én doelgroep.

Ingrepen rond dienstverlening

- Beleid op het punt van diensten rond zorg en welzijn, met inbegrip van ruimte voor accommodaties.
- Beleid op het punt van openbaar vervoer

Ingrepen rond de woonomgeving

- Aanpassingen in de functies (wegen, groen, speelvoorzieningen), afgestemd op het karakter van de wijk

Voor daadwerkelijk streven naar verscheidenheid en identiteit is uitwerking – met de betrokken burgers – voorwaarde, onder gelijktijdige aandacht voor de aanpak van de woonomgeving. In alle wijken zal levensloopbestendig wonen in brede zin aandacht krijgen.

5.2.2 Sturing op kwaliteit woonomgeving

De kwaliteit van de woonomgeving is sterk bepalend voor de waardering van het woonmilieu. Daar is in Den Helder wel wat aan te doen, net als in veel andere gemeenten.

Nieuw Den Helder en De Schooten zijn naoorlogse wijken ‘op leeftijd’. Het groen is volwassen, en heeft in de betrokken stedenbouwkundige opzetten een bijzondere – waardevolle – plek. Toch is er ook sprake van noodzaak tot vervanging, verbetering en aanpassing aan hedendaagse (gebruiks-)wensen. Weg en straatmeubilair hebben het zwaar te verduren, omdat de belasting veel zwaarder is dan in de jaren van bouw van deze wijken – denk aan het sterk toegenomen verkeer. Aanpassing aan hedendaags gebruik, eisen rondom veiligheid maar toch ook vaak een technische noodzaak tot vervanging, staan voor de deur. Onzichtbaar is het riool, maar ook dat is in de komende 20 jaar om technische redenen aan vervanging toe.

Julianadorp is jonger. De stedenbouwkundige opzet van de meeste buurten – vaak woonerfachtig, met ingewikkelde wegpatronen, veel klein groen en veel straatmeubilair – is sterk onderhoudsgevoelig gebleken.

De stad binnen De Linie is veel ouder. Juist hier doet zich gelden dat straatpatronen van 50 tot 100 jaar oud zich slecht verhouden tot hedendaagse gebruikswensen. Aanpassingen aan wegen en groen – en vooral aanpassing van gebruik – vragen zorgvuldig nadenken.

Alle Nederlandse gemeenten zijn de afgelopen 10 jaar indringend geconfronteerd met het beheervraagstuk en met de toenemende roep om wijkgericht of gebiedsgericht werken. Den Helder wil daar de komende vier jaar herkenbaar vorm aan geven.

- 1 In samenhang met het woonmilieu wordt een *meerjarige planning* opgezet voor beheer en vervanging op alle aspecten die de woonomgeving mee bepalen: verkeer, groen, gebruiksvullingen, verlichting, veiligheid. Daarbij wordt in het bijzonder gelet op specifieke profilering voor doelgroepen (ouderen, of juist gezinnen enz.).
- 2 De planning zal afgestemd moeten zijn op voorgenomen ingrepen in de buurten (bv. sloop/nieuwbouw) en op de planning die voortvloeit uit de vervanging

van de riolering – een goede aanleiding ook andere aanpassingen te plegen. *De planning zal een lange periode omvatten – 20 jaar*, bijvoorbeeld. Die termijn laat zich verklaren uit budgettaire inpassing, technische noodzaak, maar ook uit maatschappelijke inpasbaarheid (niet alles kan zomaar op z'n kop worden gezet, wil de maatschappij kunnen doorfunctioneren).

- 3 Vervanging en beheer van de woonomgeving krijgen plaats in *wijkplannen en vormen van gebiedsgericht werken*, waarin ook andere zaken die de waardering van de woonomgeving en de buurt bepalen een plek krijgen.
- 4 *Zorgbeleid, welzijnsbeleid, werktoeleiding en politie-inzet* bepalen mede de waardering voor de wijk en de directe woonomgeving en zullen een plek moeten krijgen in gebiedsgericht beleid.
- 5 *De waardering voor de woonomgeving wordt consequent gevolgd*. In 2002 is op basis van een uitbreiding van de Omnibusenquête een zogeheten 0-meting gemaakt: het startpunt voor het te voeren beleid. Op basis van die enquête zullen streefpunten worden geformuleerd, en het beleid inzake de woonomgeving – de in te zetten maatregelen – zullen direct aan de streefpunten moeten kunnen worden gekoppeld. Elke twee jaar wordt de enquête herhaald, teneinde de resultaten van het beleid te kunnen meten en eventueel het beleid bij te sturen.

Essentieel is dat de plannen hun grond vinden in goed overleg met de buurt, en dat de planning kan worden waargemaakt. Meer doen dan wat mogelijk is, mag niet worden gevraagd of worden beloofd. Openheid tussen burgers en gemeente is ook op dit punt onverbiddelijk een voorwaarde.

5.3 Sociale huurwoningen

5.3.1 Sturing op omvang

Noodzakelijke omvang

- 1 De afspraak om de *kernvoorraad* op 4.500 goedkope/betaalbare woningen te stellen, blijft gehandhaafd.
- 2 De *bereikbare voorraad* heeft een omvang die aanpassing toestaat. Verkoop en eventueel sloop en vervanging vormen hier de mogelijkheden.
- 3 De vermindering van de bereikbare voorraad wordt mede bepaald door de mate waarin de aandachtsgroep een plaats heeft en vindt in andere delen van de woningvoorraad, met name de goedkope koopsector. *Het is zaak de vermindering van de voorraad bereikbare huurwoningen zorgvuldig aan te pakken, en te volgen en te bewaken dat de aandachtsgroep niet in de knel komt* – door monitoring van wachttijden bij toewijzing, en door berekening van de vraagdruk. De omvang en de snelheid van genoemde maatregelen (verkoop, en eventueel sloop en vervanging) moeten in de praktijk worden afgestemd op de

sloop en vervanging) moeten in de praktijk worden afgestemd op de ruimte die de woningmarkt feitelijk blijkt te bieden.

Ruimte voor verkoop

- 1 De verkoop van sociale huurwoningen zal zich toespitsen op *eengezinswoningen en gestapelde woningen* die toekomstkwaliteit hebben uit een oogpunt van woontechnische en bouwtechnische kwaliteit.
- 2 *Verkoop moet worden afgestemd op woonmilieu/wijkprofiel.* Verkoop is een strategisch middel om accenten aan te brengen die meer differentiatie en evenwicht in de wijk geven. Bovenal komt verkoop vaak overeen met de bestaande vraag.
- 3 *Verkoop aan de aandachtsgroep verdient bijzondere aandacht.* Bijzondere arrangementen, die het risico voor de koper beperken en de betrokken woning ook bij doorverkoop doet behouden voor de voorraad 'sociale koopwoningen', moeten worden beproefd. De Wet Bevordering Eigen Woningbezit vormt een belangrijk ondersteunend instrument.
- 4 *Na afname van de voorraad sociale huurwoningen met 3.000 huurwoningen* wordt in afstemming tussen corporaties en gemeente nagegaan of de aandachtsgroep voldoende aan bod komt in de sociale huursector en de goedkope koopsector.

5.3.2

Sturing op kwaliteit

- 1 *Planmatige renovatie geeft de te handhaven voorraad sociale huurwoningen toekomst.* Overleg met de bewoners geeft invulling aan de thema's zeggenschap en identiteit. Renovatie leidt tot meer differentiatie, en waar mogelijk toespitsing op doelgroepen. Bestaand beleid van de woningcorporaties wordt doorgezet naar de toekomst en waar nodig aangescherpt.
- 2 *Aanpassing voor ouderen is essentieel.* In de komende 10 jaar zullen 1000 woningen aangepast moeten worden aan de woonwensen van ouderen, ook als zij te maken krijgen met beperkingen. Dit vergt afspraken en investeringen van de woningcorporaties en andere verhuurders (de woningen), én investeringen van de gemeente (de onmiddellijke woonomgeving). Het concept van de woonzorgzone staat centraal. Daarnaast is nieuwbouw noodzakelijk: zie verder 5.4.2, actie 1 en 2 over toepassing van het Woonkeur en over vroegtijdige afstemming met zorg en welzijn.
- 3 *Sloop en vervanging zijn aan de orde als technische en financiële omstandigheden daartoe dwingen.* Vervanging moet nadrukkelijk worden geprogrammeerd in relatie tot woonwensen en woonmilieu, die heel divers en plaatsbepaald zijn. Nieuwbouw van sociale huurwoningen is bij vervanging niet uitgesloten, als moet worden vastgesteld dat de bestaande voorraad sociale huurwoningen bepaalde noodzakelijke kwaliteiten niet biedt.

- 4 *Sloop en vervanging kunnen daarnaast zijn ingegeven als strategische ingreep in de differentiatie binnen een wijk.* Het streefbeeld voor de woonmilieus vormt daarbij het ijkpunt.
- 5 *Er is ruimte voor sloop van 300 tot 800 woningen.* De feitelijke omvang wordt meebepaald in fijnafstemming met het verkoopprogramma. Meer sloop kan, maar dan zal sprake moeten zijn van nieuwbouw in de sociale huursector in een prijs/kwaliteitsverhouding die nu niet of onvoldoende worden geleverd.

5.3.3 Sturing op toewijzing

- 1 *Het sinds najaar 2002 ingezette woonruimteverdelingssysteem optimaliseert de kansen voor alle woningzoekenden.* De 'slaagkans' voor met name jongeren, ouderen en jonge/startende gezinnen is verbeterd, maar zal vanzelfsprekend steeds worden gevolgd..
- 2 Naast afspraken met de woningcorporaties over aanpassingen van het *stelsel* hecht de gemeente ook aan afspraken over *prestaties*. Gestreefd wordt naar informatieverstrekking over de verschillende doelgroepen op basis van met de woningcorporaties af te spreken normen inzake toewijzingsresultaat (uitgedrukt in aantallen en percentages) en wachttijden (uitgedrukt in tijd).

5.4 Nieuwbouw

5.4.1 Sturing op programma

Per saldo heeft Den Helder in de komende 10 jaar een uitbreidingsbehoefte van ca. 1550 woningen.¹⁵ Het gewenste programma luidt:

- 1 Ca. 1100 middeldure en dure twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen op ruime kavels. Particulier opdrachtgeverschap moet waar mogelijk uitgangspunt zijn. Gegeven de ruimtevraag voor dit soort woningen is het noodzakelijk een nieuwe locatie te ontwikkelen.
- 2 Ca. 400 ruime koopappartementen, waarvoor ruimte gezocht kan worden in het centrum en mogelijk in kleine invullingen elders.
- 3 Ca. 400 ruime en moderne huurappartementen in verschillende prijsklassen, van bereikbaar tot duur. Deze appartementen moeten nadrukkelijk onderscheidende kwaliteiten bieden ten opzichte van de voorraad (ruimer, levensloopbestendig).
- 4 Maximaal 550 rijtjes koopwoningen, in afstemming met de verkoop van huurwoningen.
- 5 Ca. 200 rijtjes duurdere huurwoningen, deels door nieuwbouw en deels door opwaardering van bestaande huurwoningen.

voetnoot

¹⁵ In het kader van het nieuwe streekplan zal worden gezien welke woningbouwtaakstelling Den Helder uiteindelijk krijgt. Bedacht moet worden dat deze Nota Wonen uitspraken doet over de periode 2001-2010, terwijl het nieuwe streekplan als startpunt 2005 heeft.

In alle gevallen zal de noodzakelijke omvang, de snelheid en de kwaliteitsdiscrepantie tussen vraag en aanbod goed in de gaten moeten worden gehouden. De economische ontwikkeling in combinatie met de ambitie van Den Helder zullen wellicht aanleiding zijn voor het uitwerken van verschillende scenario's. In ieder geval is het zo dat nieuwbouw niet zozeer een kwestie van planning is, maar vooral een kwestie van een gericht inspelen op wat de markt in wisselende omstandigheden wil en aankan. Locatiegebonden marktonderzoek is een goed middel om daarin te slagen.

5.4.2 Sturing op doelgroepen

- 1 Het ligt voor de hand een *geactualiseerde keur voor seniorenwoningen* toe te passen voor het merendeel van het programma. Het vigerende Woonkeur – een brede 'catalogus' van maatregelen – is hierbij leidend.
- 2 *Afstemming met zorg en welzijn* is essentieel als het gaat om de ontwikkeling van woondiensten voor ouderen; die afstemming moet al in de startfase van ieder project beginnen, teneinde wensen en mogelijkheden zo vroeg mogelijk onder ogen te zien en een plek te geven. De woonzorgzone is daarbij het leidend concept.
- 3 Voor *jongeren* ligt de nadruk op het benutten van bestaande complexen kleine etagewoningen. Verbouwmogelijkheden van panden die nu een andere functie hebben, of mogelijkheden (bv. wonen boven winkels) die niet of onvoldoende worden benut, blijven in beeld als aanvulling onder voorwaarde van financiële haalbaarheid.
- 4 De *Werkgroep Specifieke Woonvormen* zal aanvullend rapporteren over de bestaande huisvestingsvraag rond diverse vormen van begeleid wonen. Daarop zullen spoedig beslissingen worden genomen, gericht op concrete activiteiten en afspraken.
- 5 In het beleid moet aandacht bestaan voor *bijzondere woonwensen*. De gemeente wil met anderen (woningcorporatie, ontwikkelaars) initiator zijn van experimenten rond woonwerkwoonwoningen, gebruik en inpassing van bijzondere domotica (ICT-toepassingen in en om het huis), en specifiek-duurzame toepassingen. Bestaand beleid van corporaties op deze punten kan wellicht worden versterkt.

5.4.3 Sturing op plaatsen

Herstructurering en kleine invulplannen

Er is geen reden om te veronderstellen dat bij herstructurering en kleine invulplannen aanzienlijke winst in aantallen woningen kan worden geboekt. Als nieuwbouw in de plaats komt van gesloopte woningen, zal het aantal teruggebouwde woningen zelden hoger zijn. In sommige gevallen zal sprake zijn van herbesteding van

gebouwen, die voorheen geen woonbestemming hadden. Zo beredeneerd ontstaat er ruimte voor extra woningen binnen de bestaande bebouwing.

Stadshart

In het centrum en langs de grachten kunnen door herbestemming en door intensief ruimtegebruik extra woningen worden gerealiseerd, zowel gestapelde hoogwaardige huur- en koopappartementen als hoogwaardige stadswoningen.

Vraag naar aanvullende capaciteit/nieuwe wijken

- 1 Uitgaande van de mogelijkheid per saldo 400 extra woningen te realiseren op invullocaties en in het Stadshart, zal aanvullend voor 1150 woningen een bouwlocatie moeten worden gevonden.
- 2 Bij nieuwbouw op uitbreidingslocaties ligt de nadruk op vrije kavels en twee-onder-één-kappers. Uitgaande van 20 woningen per hectare, is dus bij 1150 woningen een uitbreidingsmogelijkheid nodig met 57,5 hectare netto woongebied. Inclusief verkeersontsluiting en kwaliteiten als groen en water, mag gesproken worden van een bruto behoefte aan 65 - 70 hectare nieuw woongebied. De gedachten gaan daarbij uit naar Den Helder Zuid en Julianadorp Oost.

5.5 Samenwerken

5.5.1 Partners

Woningcorporaties

- 1 Deze beleidsnota is de basis voor het overleg met de in Den Helder werkzame woningcorporaties. De gemeente wil haar inzichten delen met die van woningcorporaties, en in goed overleg *wederzijdse prestatieafspraken* maken over alle punten als hiervoor genoemd: van woning tot woonomgeving; van beheer en renovatie tot sloop, verkoop en nieuwbouw; van toewijzingsresultaat en wachttijden tot doelgroepbeleid voor ouderen én jongeren. In 2003 /begin 2004 zal gewerkt worden aan een wederzijdse prestatieafpraak die ambitieus maar haalbaar is, en die ondubbelzinnig steunt op gedeeld enthousiasme.

Zorg en welzijn

- 2 Deze beleidsnota is de basis voor het overleg met de in Den Helder werkzame welzijnsinstellingen, zorginstellingen en het zorgkantoor. De gemeente wil haar inzichten rond de 4 grote woongebieden (De Linie, De Schooten, Nieuw Den Helder, Julianadorp) met hen delen, en zal zodra nodig ook de woningcorporaties bij dit overleg betrekken. *De gemeente onderstreept dat zorg, wonen en welzijn nieuwe arrangementen moeten bieden in de wijken, voor ouderen en voor bijzondere aandachtsgroepen: samenwerking op een zo vroeg mogelijk tijdstip van de planvorming is daarom noodzakelijk.* In 2003/begin 2004 zal een gezamenlijke visie worden geformuleerd die ambitieus maar haalbaar is, en die ondubbelzinnig steunt op gedeeld enthousiasme. De twee daarop vol-

gende jaren moet een vertaling plaatsvinden naar *wederzijdse prestatieafspraken* en eerste resultaten.

Ontwikkelaars

- 3 Deze beleidsnota is de basis voor het overleg met de ontwikkelaars die in Den Helder actief zijn of willen worden. De uitgangspunten op het punt van het nieuwbouwprogramma zijn de leidraad; aan ontwikkelaars wordt ook nadrukkelijk gevraagd mee te denken in termen van woonmilieus en woonomgeving.

5.5.2 Burgers

Vertegenwoordiging

- 1 Velen hebben zich als belangengroep georganiseerd (senioren, jongeren, wijk-groepen). Als het gaat om vertegenwoordiging van doelgroepbelangen, dan worden zij nadrukkelijk betrokken bij ontwikkeling van plannen en ideeën die hun doelgroep betreffen. Zodra het gaat om uitwerking in concrete plannen, dan zullen zij – naast direct belanghebbenden in de buurt – ook een plek krijgen.

Buurten

- 2 Wijken en buurten worden uitgenodigd en waar nodig ondersteund bij het zich organiseren als gesprekspartner van de gemeente. Over en weer hebben gemeente en burger elkaar nodig. Samen zal gewerkt worden aan een voor beide werkzame en acceptabele overlegvorm, die een belangrijke rol moet spelen bij de opstelling en bewaking van wijkplannen.

Individuele

- 3 Op concreet planniveau – of het nu om renovatie gaat of om nieuwbouw - zullen initiatiefnemers (woningcorporaties, ontwikkelaars, gemeente) streven naar optimalisering van de invloed van de meest direct belanghebbende: de toekomstige of huidige bewoner. Particulier opdrachtgeverschap in al zijn diversiteit moet meer ruimte krijgen.

5.5.3 Projectmatig werken

Mede aan de hand van ervaringen rond lopende projecten zal een vaste werkwijze worden ontwikkeld, waarbij per stap in het ontwikkelingsproces (van initiatief en oriëntatie, via haalbaarheidsonderzoek en uitgangspunten, naar ontwerp en realisatie) wordt aangegeven:

- Welke uitgangspunten de gemeente hanteert, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen randvoorwaarden en beïnvloedbare elementen;
- Welke samenwerkingsvorm wordt nagestreefd met de ontwikkelaar, woningcorporatie of bouwer;

- Op welke wijze burgers worden betrokken.

5.6 Tussentijds evalueren

De voornemens uit deze beleidsnota hebben telkens een verschillende tijdhorizon. Indien maatschappelijk draagvlak wordt gevonden voor de Nota Wonen Den Helder, dan ligt het voor de hand:

- 1 *Medio 2004 te evalueren of alle genoemde plannen vorm hebben gekregen op de voorgestelde wijze* (wederzijdse prestatieafspraken met woningcorporaties, idem met de zorgsector, vorm krijgen van gebiedsgericht werken, ervaringen met participatie, leefbaarheidsmonitor e.d.).
- 2 *Eind 2007 te evalueren of de diverse beleidsdoelstellingen ook daadwerkelijk worden gematerialiseerd*: betere toewijzingsresultaten, aanpassing van woningen, verkoop van huurwoningen aan de aandachtsgroep, verbetering in de huisvestingssituatie van ouderen én jongeren én bijzondere aandachtsgroepen, locatiekeuzes, nieuwbouwplannen enz.

5.7 Slot

De Nota Wonen Den Helder bevat veel beleidsuitspraken. Zoals de laatste actiepunten laten zien, kan de gemeente het natuurlijk niet allemaal zelf aan. Deze nota beoogt een stimulans te zijn om tot wederzijdse afspraken te komen.