



Woonvisie Den Helder 2016-2020

“In Den Helder kan meer!”





Colofon

Samenstelling: BeBright, gemeente Den Helder

Afbeeldingen: BeBright

Foto's: gemeente Den Helder

Vormgeving

en druk: Afdeling DV/ICT/Repro

Vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2016





Inhoud

Samenvatting	4
Kern & Koers	5
Thema 1: Betaalbare kwaliteit Van kwantiteit naar kwaliteit	8
Betaalbaarheid	12
Thema 2: Goed wonen voor jong & oud Boeien en binden van jongeren	14
Wonen, zorg & welzijn	17
Thema 3: Duurzaam wonen	21
Thema 4: Tijdelijk wonen	23
Ruimte voor experimenten: Den Helder durft!	24
Geraadpleegde bronnen	25
Sociaal Economische Scan Den Helder	26

Samenvatting

~ Behoud en versterken van welvaart & welzijn

Den Helder wil een aantrekkelijke stad zijn voor de huidige en toekomstige bewoners en verdere structurele krimp voorkomen. Het behoud en versterken van welvaart en welzijn betekent blijven investeren in voorzieningen, onderwijs en economie om een spiraal naar beneden te voorkomen. De woonvisie is daarin ondersteunend. Doelgroepgericht wil Den Helder de samenstelling van bewoners meer in evenwicht brengen en een kwalitatief goede woon- en leefomgeving creëren.

~ Den Helder zet in op zijn maritieme identiteit: Den Helder als maritiem hart van Nederland

Den Helder is een stad met een sterke maritieme traditie. De marine, de offshore en visserij bepalen het karakter van de stad. De aantrekkelijkheid van Den Helder ligt in de combinatie van rust en natuur aan de ene kant en de bedrijvigheid en goede voorzieningen aan de andere kant.

~ Meer evenwicht in de bewonersopbouw

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in Den Helder is relatief laag en er zijn in verhouding weinig hoogopgeleiden. Den Helder vergrijsst. Jongeren en mensen in de gezinsleeftijd van 25-49 jaar trekken weg uit Den Helder en daarmee ook de potentiële beroepsbevolking. Om een vitale samenleving met een evenwichtige opbouw te behouden zet de gemeente sterk in op het behoud van jongeren. Daarnaast is het van belang dat ouderen met plezier kunnen blijven wonen in de stad.

~ Investeringskracht gevraagd

Het investeringsvermogen van de gemeente Den Helder is niet groot en samenwerking met de lokale partners is dan ook van essentieel belang om de ambities van deze woonvisie te kunnen laten slagen. In samenwerking met Zeestad, Willemsoord BV en de corporaties heeft de gemeente de afgelopen jaren met succes ingezet op de transformatie van het Stadshart, Willemsoord en de wijk Nieuw Den Helder. De binnenstad, die kampt met leegstand en verpaupering, vraagt nog een flinke slag die noodzakelijk is om Den Helder als leefstad aantrekkelijker te maken.

De Woonvisie richt zich op 4 speerpunten:

1 Betaalbare kwaliteit. Door de beperkte nieuwbouwpoging ligt de focus op de **kwaliteit** van de huidige woningvoorraad

en leefomgeving, gericht op goed onderhoud, levensloopbestendig en veilig. Het stadshart als huiskamer van de stad biedt kansen voor een combinatie van wonen, werken en winkelen. Naast kwaliteit is **betaalbaarheid** een belangrijk thema voor Den Helder. De gemeente wil betaalbare woningen op verschillende plaatsen in de stad creëren en gemengde wijken bevorderen. Energielasten moeten meegewogen worden als onderdeel van de totale woonlasten in het toewijzingsbeleid.

- 2 Goed wonen voor jong en oud.** De aanwezigheid van scholing, werkgelegenheid en een aantrekkelijk stadshart zijn belangrijk voor het boeien en binden van **jongeren**. De lage woningprijzen bieden starters de mogelijkheid tot het kopen van een huis. Daarnaast wil Den Helder dat het toenemend percentage **ouderen** zo lang mogelijk zelfredzaam blijft in de eigen woonomgeving. Er wordt ingezet op het tijdig geschikt maken van een woning voor een seniorenhuishouden of preventief verhuizen. Het zorgaanbod en voorzieningenniveau sluit aan bij de specifieke behoefte in een wijk.
- 3 Duurzaam wonen** Een duurzame identiteit past bij het lokale klimaat van Den Helder. Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt hoog en richt zich op het verduurzamen van de energievoorziening, de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw. Verduurzaming vraagt durf en ruimte om te experimenteren.
- 4 Tijdelijk wonen** De grote verschillen in drukte door het jaar heen bieden een kans voor Den Helder. Den Helder wil het principe van de ademende stad beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet permanente bewoners, zoals short-stay, zorgtoerisme en arbeidsmigranten.

Stadskracht is nodig voor het realiseren van de ambities

De gemeente kan het niet alleen, samenwerking met lokale maatschappelijke en private partners versterkt het gezamenlijk vermogen om een prettige leefomgeving voor de inwoners van Den Helder te realiseren.

Den Helder biedt ruimte voor innovatie en experimenten.

Den Helder wil samen leren en groeien en biedt daarvoor ruimte voor innovatie en experimenten.

Onder het motto: ***In Den Helder kan meer!***

Kern & Koers

Den Helder is een stad met een sterke maritieme traditie. De marine, de offshore en visserij bepalen het karakter van de stad. De aantrekkelijkheid van Den Helder ligt in de combinatie van rust en natuur aan de ene kant en de bedrijvigheid en goede voorzieningen aan de andere kant. Een stedelijk bolwerk aan drie zeeën.

Wij willen een zo goed mogelijke leefomgeving behouden voor huidige bewoners en toekomstige bewoners. Het behoud en versterken van welvaart betekent blijven investeren in voorzieningen, onderwijs en economie om een spiraal naar beneden te voorkomen. De woonvisie is daarin ondersteunend en richt zich op het in evenwicht brengen van de samenstelling van bewoners en het creëren van een kwalitatief goede woon- en leefomgeving.



Goed Wonen is in deze woonvisie meer dan een technische kijk op wonen (de stenen en het dak), maar benadrukt het belang van de mens ('het organiseren van geluk'). Wij zullen ons in deze woonvisie daarom richten op:

- Fysieke kwaliteiten:** toekomstbestendige woningvoorraad: een toegerust voor de doelgroepen en duurzaam.
- Leefbaarheid (mens):** ontmoeten: een veilige directe leefomgeving die mensen met elkaar in contact brengt.

De woonvisie kent een integrale, doelgroepgerichte insteek, met een focus vanuit de identiteit van de stad.



Focus vanuit identiteit: 'Maritiem hart van Nederland'

Den Helder is een stad van komen en gaan, een 'ademende stad'. Gebaseerd op het aantal vaste bewoners is Den Helder een anticiperende krimpgemeente. Den Helder zal keuzes moeten maken waarin te investeren. Deze keuzes moeten passen bij de essentie, het DNA van de stad en moeten relevant zijn in de ogen van de diverse doelgroepen. Wat maakt Den Helder aantrekkelijk om te wonen? Den Helder onderscheidt zich door haar maritieme karakter. Bij het maken van keuzes wordt dit de vaste leidraad. Daarnaast bieden strand, zee, rust, ruimte, groen en schone lucht in combinatie met duurzaamheid prachtige kansen. Het benutten van deze kansen vraagt om een integrale aanpak waarin goed wonen bekeken wordt in combinatie het behoud en het versterken van de welvaart en het welzijn in Den Helder.

Integraal en doelgroepgericht

De woonvisie van Den Helder gaat uit van het behoud en het versterken van welvaart en welzijn voor de huidige en toekomstige bewoners. De Kop van Noord Holland staat de komende tien tot vijftien jaar voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. Daarna (na 2030) gaat dat over in krimp. De leeftijd en samenstelling van huishoudens verandert drastisch als gevolg van vergrijzing en verdunning. Daarnaast is er in de loop van de tijd vaak sprake van economische schommelingen en bewegingen op de woningmarkt die de situatie voor woningbezitters onzeker kunnen maken. . Doordat de nieuwe woningwet vereist dat corporaties zich weer op hun kerntaak moeten richten, kunnen zij in hun huidige vorm een deel van de maatschappelijke activiteiten niet meer oppakken. Hiermee komt de investeringskracht in Den Helder onder druk te staan. De ontwikkeling



van de wijk nieuw Den Helder, Willemsoord en het stadshart worden voortvarend aangepakt, en wij willen er voor zorgen dat de corporaties in Den Helder hun maatschappelijke rol in de ontwikkeling van de stad kunnen blijven vervullen. Het stadshart vraagt om een andere mix van wonen, werken en winkelen nu we geconfronteerd worden met leegstand. We willen blijven investeren in een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en een sterke arbeidsmarkt in Den Helder zodat het ook goed wonen is en blijft in onze stad. We hebben een langetermijnstrategie nodig voor de

woningvoorraad : actualisatie van de bestaande voorraad gericht op de vraag en de behoeften van doelgroepen (ouderen, jongeren), in samenhang met voorzieningen aan zorg en ontmoeting in de wijk. Toevoegingen aan de woningvoorraad zijn vraaggericht en zorgen er voor dat Den Helder zich onderscheidt.

De thema's

De thema's in de woonvisie sluiten aan bij de specifieke kenmerken en omstandigheden van Den Helder en bij actuele trends en ontwikkelingen op woongebied:

- 1 Betaalbare kwaliteit.** Onderdelen van dit thema zijn:
Van kwantiteit naar kwaliteit: we zetten in op de verbetering van de bestaande woningvoorraad, leefbare en veilige wijken, tegengaan van sociale overlast, gemengde wijken met een evenwichtige samenstelling van woningen en bewoners, ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen, stedelijke en wijkgerichte voorzieningen die goed bereikbaar zijn, een aantrekkelijk stadshart en vraaggerichte nieuwbouw;
Betaalbaarheid: voor elke doelgroep moet een passende, betaalbare woning beschikbaar zijn, bevorderen van koop door jongeren, huisvesting van kwetsbare groepen, toewijzingsbeleid en energielasten
- 2 Goed wonen voor jong en oud** gaat in op de twee doelgroepen die het meest relevant zijn voor Den Helder. Het percentage





jongeren dat Den Helder verlaat moet worden teruggebracht om een leefbare stad te houden. Hoe kan Den Helder deze jongeren boeien en binden? Daarnaast zien we de komende jaren het percentage ouderen fors toenemen. Hoe kan ervoor worden gezorgd dat deze groep inwoners goed wonen, in een prettige en veilige stad met passende voorzieningen?

- 3 **Duurzaam wonen** richt zich op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw (Nul op de Meter-woningen), nieuwe duurzame energiebronnen voor woningen, levensloopbestendige voorraad en nieuwbouw.
- 4 **Tijdelijk wonen** kijkt naar opties voor de verschillende groepen die niet op permanente basis in Den Helder verblijven: short-stay-mogelijkheden voor marinepersoneel, offshore-werkers, arbeidsmigranten, studenten, (zorg)toeristen.

Stadskracht: we doen het samen

Deze woonvisie is gemaakt met de hulp van veel betrokken partijen: woningcorporaties, zorginstellingen, zorgaanbieders, huurdersorganisaties en bewoners. Dat is niet voor niets: we hebben elkaar nodig bij het halen van onze doelstellingen, dat kan de gemeente niet alleen. Wij noemen dit het organiseren van stadskracht: de samenwerking tussen bestuur, maatschap-

pelijke partners en inwoners. Hierbij willen we een lerende stad zijn waarin we van elkaar leren en groeien. Vraaggericht experimenteren ('learning by doing') met nieuwe ideeën in multidisciplinaire pilots waarin de mens centraal staat.

Ruimte voor experimenten

In het laatste hoofdstuk 'Den Helder durft: ruimte voor experimenten' zijn alle initiatieven verzameld die net buiten de gebaande paden willen gaan. Onder het motto 'Den Helder durft' liggen hier mooie kansen om van Den Helder het maritieme hart van Nederland te maken. Waarbij vol gebruik gemaakt wordt van de unieke combinatie van strand, zee, ruimte, groen en schone lucht met duurzaamheid.

Uitvoering

In deze Woonvisie is bewust geen actieprogramma opgenomen. Wij kiezen er voor om periodiek acties te formuleren waarmee we de visie de komende jaren gaan uitvoeren. Dat doen we omdat zo het beste kan worden ingespeeld op de dynamiek in de stad en op de woningmarkt. Zo kunnen we de vinger aan de pols houden en onze acties bijstellen wanneer dat nodig is.

Thema 1: Betaalbare kwaliteit

Van kwantiteit naar kwaliteit

Wat zien we?

Kwaliteit betekent in deze woonvisie meer dan een technische kijk op wonen (de stenen en het dak), maar benadrukt het belang van de mens ('het organiseren van geluk'). Voor wie is Den Helder interessant om te wonen, permanent of tijdelijk? De bevolkingsdaling die medio jaren 80 is ingezet is veroorzaakt door de structurele uitstroom van inwoners door het gebrek aan economische perspectieven en een lage aantrekkingskracht van Den Helder voor nieuwe bewoners. De afname van het aantal arbeidsplaatsen bij de marine van circa 30.000 naar de huidige 10.500 is daarin een factor van betekenis. De kwantitatieve woningbehoefte is grotendeels verdwenen. Door prioriteit te geven aan de ontwikkeling van het Stadshart, Willemsoord en de haven is gewerkt aan het creëren van de juiste omstandigheden voor een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat. Wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijk ogende stad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De mensen die in Den Helder (willen) wonen, moeten een huis kunnen vinden dat past bij hun omstandigheden en woonwensen. Voldoet de kwaliteit van het wonen aan hun verwachtingen?

- **Uitdagingen:** de verouderde woningvoorraad met een beperkte nieuwbouwopgave, gemengde wijken, het aantrekkelijk maken van de binnenstad, de verbinding met Willemsoord en het verbeteren van het negatieve imago.
- **Kansen:** Den Helder als 'maritiem hart van Nederland' zowel op het gebied van scholing, werkgelegenheid als zichtbaar in het karakter van de stad; Strand, zee, rust, ruimte, groen en schone lucht.
- **Opgaven:** Bestaande voorraad verbeteren: goed onderhoud, levensfasebestendig, duurzaam en veilig (oa brandveiligheid), zorgen voor leefbare en veilige wijken, juiste mix bewoners en woningen, voorzieningen afhankelijk van karakteristieken van een wijk, de juiste welzijnsvoorzieningen op de juiste plek, aantrekkelijk stadshart (Huiskamer van de stad), nieuwbouw, vraaggestuurd bouwen.

- ~ De woningvoorraad is in vergelijking tot het landelijk gemiddelde oud (57,6% van de totale woningvoorraad in Den Helder is gebouwd voor 1970). Op sommige plaatsen is er sprake van verpaupering.
- ~ Voor Den Helder is de maximale nieuwbouwopgave 800-850 woningen tot 2020. Dit is 3% van de totale woningvoorraad in Den Helder.
- ~ In sommige complexen/ wijken staan er veel goedkope woningen bij elkaar en is er een stapeling van kwetsbare

bewoners (en daarmee soms een stapeling van problemen en weinig sociale binding)

- ~ Sommige wijken hebben een eenzijdige samenstelling van de bevolking;
- ~ Leegstand in de binnenstad, stadshart en voorzieningen-niveau worden onaantrekkelijker.
- ~ Traditionele gerichtheid op Friesland terwijl juist Amsterdam als regio 'overkookt'.



Wat willen we?

Den Helder wil als anticiperende krimpgemeente voorkomen dat zij in een vicieuze cirkel terecht komt waarbij krimp en de afname van voorzieningen elkaar versterken en het woonmilieu verslechtert. Strand, zee, rust, ruimte en groen zijn onderscheidende kenmerken van het woongenot in Den Helder. Deze kenmerken moeten een grotere plek krijgen zowel in het creëren van een kwalitatief hoogstaande leefomgeving als in de communicatie van Den Helder als aantrekkelijke omgeving.

Wat doen we?

Den Helder moet doelgroepgerichte keuzes maken. Dit betekent dat er bij herstructurering en nieuwbouw uitgegaan wordt van bouwen naar behoefte, niet om zoveel mogelijk te kunnen bouwen, maar om de juiste kwaliteit woningen in de juiste omvang te kunnen bieden voor de doelgroepen die daarom vragen. Door de beperkte nieuwbouwopgave betekent dit ook dat de kwaliteitsverbetering vooral in de reeds aanwezige voorraad gezocht wordt. Tenslotte besteden wij in deze woonvisie veel aandacht aan leefbaarheid. Leefbaarheid kent een objectief meetbare en een subjectieve component waardoor het bevorderen van de leefbaarheid om een structurele dialoog met bewoners vraagt.

Bestaande voorraad verbeteren: goed onderhouden, levensloopbestendig, duurzaam en veilig

In Den Helder wordt de ervaren veiligheid, de woningvoorraad en het niveau van voorziening positief (7,9) beoordeeld, dit is vergelijkbaar (7,8) met gelijksoortige steden met 50.000-100.000 inwoners. Het stimuleren van particuliere woningverbetering draagt in belangrijke mate bij aan het verbeteren van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de particuliere bestaande woningvoorraad blijft achter bij die van de sociale huurvoorraad. Deze achterstand willen we verkleinen.

Om de wijken en complexen in Den Helder vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van groot belang. Hiervoor zetten wij in op:

- ~ Het zorgen voor een goede informatievoorziening voor bewoners over mogelijkheden en realisatie van woningaanpassingen, veiligheidsrisico's en het onderzoeken van mogelijke belemmeringen in financiële middelen;
- ~ Op basis van duidelijke kwaliteitseisen afspraken maken met corporaties over onderhoud en sloop;

Zorgen voor leefbare en veilige wijken, Den Helder als inclusieve samenleving

Ontmoeting en sociale verbinding in wijk of buurt ondersteunt

een prettige leefomgeving, waarin mensen zich veilig voelen. Wanneer buurtbewoners elkaar kennen zijn zij meer bereid elkaar te helpen en vragen zij elkaar ook makkelijker om hulp. Dit ondersteunt de zelfredzaamheid. Bewoners hebben vaak een eigen kijk op hun straat of buurt en ook hebben zij vaak ideeën over hoe het beter kan.

- ~ Wijkteams & gebiedsgericht werken met integrale teams (betrekken verschillende disciplines: veiligheid, sportverenigingen, sociaal domein e.d.).
- ~ initiatieven vanuit bewoners stimuleren en ondersteunen door ruimte te scheppen en initiatieven in wording tijdig te herkennen en indien nodig een duwtje te geven.
- ~ Samenwerken vanuit een maatschappelijke business case.
- ~ Met de corporaties maken wij afspraken over een effectieve inzet van het leefbaarheidsbudget.
- ~ Een openbare ruimte die schoon, heel en veilig is een "meldpunt overlast" creëren en/of wijkconciërges aanstellen ruimte scheppen voor ontmoetingsplekken.

Welzijnsvoorzieningen

Het aanbod van voorzieningen is afhankelijk van karakteristiek en van een wijk, de juiste welzijnsvoorzieningen op de juiste plek. Zo zullen de aangeboden voorzieningen in een wijk met



veel senioren verschillen van de voorzieningen in een gezinswijk. De voorzieningen moeten voor alle inwoners goed bereikbaar zijn. De situering wordt bepaald door schaalgrootte en verzorgingsgebied van een voorziening. De gemeente heeft hierin een regietaak. Wij willen onderzoeken welk voorzieningenprofiel het beste past bij elke wijk.

Gedifferentieerde wijken

Den Helder wil gemengde wijken waar jong en oud zich thuis voelen. Dit betekent dat bij de samenstelling van de woningvoorraad per wijk bekeken moet worden of de eenzijdige samenstelling van woningen binnen specifieke wijken kan worden doorbroken. (check welke wijken)

- ~ **Accepteren van scheefwonen.** Woningcorporaties worden vanaf 1 januari 2016 verplicht om aan huurtoeslagontvangers de goedkoopste woningen aan te bieden. Doordat woningen echter passend toegewezen moeten worden, kan er minder gedifferentieerd worden op basis van inkomen in buurten of wooncomplexen met veel gelijkwaardige woningen. Dit kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Den Helder wil voorkomen dat middengroepen uit een buurt verdwijnen. Goedkoop scheefwonen kan dit voorkomen. Voor zittende huurders accepteren wij dit.
- ~ **Invullen midden en hoger koopsegment.** Er is een aantal interessante doelgroepen voor koopwoningen in het middensegment zoals het (kader)personeel van ECN, het KIM en de Noordwest Ziekenhuisgroep. We zetten in op woondiversiteit en -flexibiliteit: goed aansluiten bij woonwensen die kunnen veranderen en deze woonwensen binnen Den Helder kunnen realiseren.
- ~ **Diversiteit** wordt ook bereikt door een goede verdeling van bijzondere doelgroepen over de stad. De integratie van statushouders vraagt aandacht voor werkgelegenheid (als werknemer of ondernemer) en welzijn (deze mensen hebben vaak extra hulp nodig voor integratie en vaak psychische problemen door wat ze hebben meegemaakt). Op het gebied van wonen kiezen wij de insteek van “gespikkeld wonen”: in de basis zorgen we voor een spreiding van bijzondere doelgroepen. Echter er kunnen locaties in de stad zijn die zich er juist goed voor lenen om doelgroepen bij elkaar te laten wonen zonder dat dit tot overlast leidt.

Bijzonder wonen

Door bijzondere woonvormen en woonmilieus te creëren die alleen in Den Helder te vinden zijn kan de stad zich onderscheiden van de rest:

- ~ Den Helder wil een grote variëteit aan woonmilieus bieden die tegemoetkomt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Stads wonen aan een park. Passend bij een maritieme stad bijzondere woonlocaties aan of met uitzicht op het water (stad binnen de Linie) en ruim opgezette groene buurten in de wijken.
- ~ In gebouwen kan voor een ‘magic mix’ gekozen worden. Verschillende doelgroepen in een gebouw kan de sociale cohesie versterken, mensen kunnen elkaar helpen. Het vraagt wel om een selectieve mix van groepen en leefstijlen die op elkaar zijn afgestemd..
- ~ We willen ruimte bieden voor experimenten met duurzaam en alternatief wonen (zoals het concept ‘Tiny Houses’) en voor particuliere initiatieven voor zelfbouw (collectief particulier opdrachtgeverschap).



Aantrekkelijk stadshart (de huiskamer van de stad)

We willen een binnenstad die op orde is, met meer groen, compact, wonen boven winkels, de gevels opgeknapt en alle voorzieningen duidelijk zichtbaar. Den Helder wil haar identiteit als “maritiem hart van Nederland” versterken door verbindingen te leggen met de zee, Willemsoord en het KIM. Aandacht voor de oude historisch buurten van Den Helder met een karakter dat daarbij hoort. Den Helder wil vanuit één concept voor het stadshart blijven werken en bindt partijen aan die visie, waarbij het creëren van een onderscheidend vermogen van groot belang is. Koers houden voor de Stadshartaanpak is hierbij essentieel. De aanbevelingen in het ambitiedocument Het stadshart Den Helder als “huiskamer van onze stad” blijven leidend in deze woonvisie. Wij willen een centrum waar iedereen zich thuis voelt. Zorgen voor beleving, kwaliteit en sfeer. Niet alleen voor bezoekers, maar ook voor de bewoners.

~ **Het aanzicht van woningen en de kwaliteit van de openbare ruimte.** We blijven onverminderd doorgaan op de ingezette koers voor het stadshart: opvullen van lege gaten, stimuleren van het opknappen van particuliere panden, gevelrenovaties, herinrichting van straten en pleinen met een hoog kwaliteitsniveau. Woonbuurten in het stadshart en oude buurten rond het stadshart lenen zich voor nieuwe woonconcepten, zelfbouw, samenvoeging, e.d.

~ **Stimuleren van wonen in het centrum.** We willen kwalitatief goede woningen bieden in het stadshart, met name voor kleinere huishoudens (ouderen, jongeren). Deze groepen hebben een voorkeur om te wonen dichtbij voorzieningen-concentraties. We maken het stadshart compacter en waar nodig herbestemmen wij tot de functie Wonen. Daarnaast zorgen we voor bijzondere woonmilieus waarmee we excelleren en ons onderscheiden van andere centra: wonen aan het Stadspark, wonen met zicht op de zee. We richten ons daarbij ook op het aantrekken van bewoners met midden- en hogere inkomens, zowel in de huur- als in de koopsector.

~ **Plek voor ontmoeting.** We willen onderscheidende plekken, 'places to be' in het centrum creëren. Het Stadshart van Zaandam, het Waagplein in Alkmaar, de Markt van Schagen zijn voorbeelden die ons inspireren. Plekken met cultuur, beleving en vermaak. Den Helder wil investeren in een huiskamer van de stad door:

- Een onderscheidende plek van ontmoeting waar van alles te doen is. Het inrichten van een centraal plein verdient de voorkeur. Ook het gebied rond de Beatrixstraat kan een dergelijke functie gaan vervullen.
- Het realiseren van een aantrekkelijke dijkopgang in de route station, stadspark, zee (Deltaprogramma Kust, water[programma hoogheemraadschap), eventueel combineren met een aantrekkelijk kunstwerk.
- De economische waarde van monumentale complexen is evident. Willemsoord moet goed verbonden zijn met het stadshart: een brug in het verlengde van de Beatrixstraat en een in materiaal doorlopende route tussen het water rond Willemsoord en de Beatrixstraat..
- Herbestemming van markante, leegstaande gebouwen gekoppeld aan de leegstandsopgave en een keuze voor innovatieve woonvormen en tijdelijke woonfuncties die als overbruggingsperiode kunnen dienen.



Vraaggericht bouwen

Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Aangezien onzeker is wanneer aan welke woningen op welke locatie behoefte is, willen wij gezamenlijk met de lokale (institutionele) belanghebbenden de woningmarkt en de woningbehoefte monitoren om samen vast te stellen waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden. De gemeente zal hierin optreden als regisseur. We bouwen vraaggericht door:

- ~ het toepassen van het regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen zoals wij dat met de regiogemeenten in een convenant hebben afgesproken.
- ~ In te zetten op particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) door het (laten) aanbieden van kavels.
- ~ Vraaggestuurde ontwikkeling tot woningbouw faciliteren door nieuwe bestemmingsplannen globaler te maken en deze tijdig aan te passen.
- ~ De flexibiliteit vergroten door de vermindering en het simplificeren van het aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waardoor er beter ingespeeld kan worden op de concrete behoefte.
- ~ Bij nieuwe plannen geldt: bouwen naar behoefte, waarbij inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Woningen liggen dan dicht bij de bestaande voorzieningen en bewoners kunnen er makkelijker gebruik van maken.
- ~ Ruimte bieden voor het creëren van excellente woonmilieus. Duurzame nieuwbouw, stimuleren extra duurzaamheidsmaatregelen, wonen aan het water en experimenteren met NOM.



Betaalbaarheid

Wat zien we?

Naast kwaliteit vormt de betaalbaarheid van woningen een belangrijk resultaatgebied binnen de Woonvisie. Voor mensen met een laag inkomen is het belangrijk dat er in Den Helder voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt in Den Helder lager dan landelijk gemiddeld. Een groeiende groep bewoners loopt het risico op betaalbaarheidsproblemen (23% heeft te hoge huurlasten)¹. En ook blijkt dat meer mensen op de armoedegrens komen en het niet meer zelf redden.

- Uitdagingen: laag besteedbaar inkomen, toename betaalbaarheidsproblemen, huurstijgingen, in sommige complexen/ wijken eenzijdige samenstelling bevolking, strengere hypotheekregels, jongeren in Den Helder hebben weinig spaargeld.
- Kansen: ca. 80% van de sociale woningvoorraad in Den Helder ligt onder de grens van 580,- huur, woningprijzen liggen veel lager dan landelijk gemiddeld, er zijn goedkope starterswoningen.
- Opgaven: vaststellen strategische kernvoorraad, bevorderen van koop door starters/ jongere doorstromers (door educatie op geldzaken, financieringsconstructies, experimenten met betaalbare zelfbouw), bevorderen van gemengde wijken, aanpak & preventie betalingsproblemen, inzet op toewijzing van woningen op basis van woonlasten i.p.v. huurprijs.

- ~ In Den Helder wordt een relatieve toename verwacht² in de doelgroep voor goedkope sociale huurwoningen, dit wordt veroorzaakt door:
 - een groeiende groep bewoners die het risico hebben op betaalbaarheidsproblemen (toename armoede);
 - de landelijke Invoering van de passendheidstoets waardoor woningzoekenden alleen een sociale huurwoning toegewezen krijgen die bij hun inkomen en huishoudenssituatie past (om zo de druk op de huurtoeslag te verminderen);
 - huisvesting van statushouders;
 - vergrijzing en toename eenpersoonshuishoudens.
- ~ In Den Helder is een aantal complexen/ wijken waar veel goedkope woningen bij elkaar staan, er is een hoge doorstroming en een stapeling van kwetsbare bewoners, waar door er kwetsbare wijken lijken te ontstaan met weinig sociale binding.
- ~ Door de invoering van de verhuurderheffing worden door corporaties huurstijgingen doorgevoerd.
- ~ In de koopsector is de financiering van woningen moeilijker door de strengere hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen.

¹ Woonlastenonderzoek van de Woningstichting Den Helder, oktober 2015.

² Door de krimp prognose in Den Helder wordt verwacht dat het absolute aantal van deze doelgroep niet toe zal nemen.

Echter een gedetailleerde prognose zal nog gemaakt moeten worden.

- ~ Voor jongere doorstromers/ starters is het krijgen van hypotheek/ financiering voor een koopwoning lastiger. Zij hebben een lagere leencapaciteit. Opvallend is dat vooral jongeren uit Den Helder (in vergelijking tot jongeren uit de regio) weinig spaargeld hebben, waardoor het voor hen nog lastiger is om een hypotheek of lening te krijgen. Koopwoningen zijn in Den Helder landelijk gezien goed betaalbaar.

Wat willen we?

Iedereen moet in Den Helder prettig kunnen wonen. Veel inwoners wonen nu al naar tevredenheid en de meesten kunnen gelukkig zelf in hun huisvesting voorzien. Voor de mensen die dit niet kunnen moeten voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. Voor de toekomst van Den Helder is het behouden van jongeren belangrijk.

Zij moeten zich makkelijker kunnen vestigen. Voldoende aanbod van laagdrempelige koopwoningen voor jongeren (starters en jonge doorstromers) met voor deze groep passende financieringsconstructies vinden wij belangrijk.



Wat doen we?

Beschikbaarheid passende woningen

- ~ Voor mensen met een laag inkomen zijn er in Den Helder voldoende passende woningen beschikbaar tegen een betaalbare huurprijs. De gemeente maakt op basis van een prognose van de doelgroep afspraken met de corporaties over de strategische kernvoorraad.
- ~ Toewijzing statushouders: De gemeente huisvest niet meer statushouders dan de taakstelling. Bij de toewijzing van woningen is het belangrijk dat statushouders verdeeld over de stad gehuisvest worden en dat er begeleiding beschikbaar is.

- ~ Met de corporaties willen wij afspraken maken over het voorzien in een beperkt percentage woningen in het middensegment. Om zo te voorkomen dat de draagkrachtigere groepen uit Den Helder wegtrekken vanwege gebrek aan passende woonruimte.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

- ~ Gezamenlijke aanpak schuldhulpverlening, voorkomen dakloosheid. Voorkomen is beter dan genezen, de gemeente wil dat financiële problemen in een zo vroeg mogelijk stadium worden aangepakt en dat er aandacht wordt besteed aan preventie. Daarnaast worden hoogoplopende schulden aangepakt via de bestaande schuldsaneringsregeling van de gemeente of haar partners en liefst zo vroeg mogelijk zodat dakloosheid wordt voorkomen.
- ~ Samenwerken met corporaties en zorginstellingen om tot meer structurelere oplossingen te komen voor probleemgevallen (maatschappelijke business case).

Energiebesparing versus betaalbaarheid

Betaalbaarheid van wonen is een belangrijk thema. Verduurzaming van de voorraad van corporaties beïnvloedt de waarde van de woningen. Doordat corporaties passend moeten toewijzen kan verduurzaming van de voorraad ervoor zorgen dat woningen niet meer toegewezen mogen worden aan mensen met een lager inkomen. Terwijl de energielasten lager liggen door verduurzaming. We willen dat energielasten kunnen worden meegewogen als onderdeel van de totale woonlasten in het toewijzingsbeleid.

Thema 2: Goed wonen voor jong & oud

Boeien en binden van jongeren

Wat zien we?

Den Helder kent een structurele uitstroom van inwoners in alle leeftijdscategorieën, mensen van 65 jaar en ouder uitgezonderd. Vooral de uitstroom van mensen in de gezinsleeftijd van 25-49 jaar is groot. In het algemeen lijken jongeren niet zozeer te verhuizen naar andere gemeenten, maar weg te trekken uit de regio. Er wonen mindere jongeren onder de 25 jaar dan landelijk gemiddeld. Hoger opgeleiden stromen gemakkelijker door op de woningmarkt. Zij stromen ook door naar buiten Den Helder. Lager opgeleiden maken weinig inkomensontwikkeling door en stromen daardoor minder door en blijven zodoende vaker in Den Helder wonen. De huidige waardeontwikkeling op de woningmarkt is in de meeste gevallen zo beperkt dat dit doorstroming niet stimuleert. Het kopen van een woning vergroot de binding met Den Helder maar biedt onder de huidige omstandigheden minder flexibiliteit. Er zijn weinig toetreders van buiten op de woningmarkt van Den Helder.

- **Uitdagingen:** beperkte 'kleeffactor' Den Helder voor jongeren, wonen in de binnenstad, het ontbreken van een centraal ontmoetingspunt, de verbinding met Willemsoord, jongeren in Den Helder hebben weinig spaargeld.
- **Kansen:** aanhaken op maritieme karakter qua opleiding en werkgelegenheid, aanwezigheid van voldoende goedkope koopwoningen, in Den Helder kan meer zoals experimenten met een Wijk Ontwikkel Maatschappij (WOM) voor wonen in de binnenstad, alle jongeren in Den Helder een startkwalificatie
- **Opgaven:** bevorderen van koop door jongere doorstromers/ starters om hen te behouden; onderwijs & werkgelegenheid: leren aan zee, naast KIM, dependances hogeschool Friesland, Texel, in samenspraak met afnemend veld; KIM meer integreren; onderwijs en toekomstige werkgelegenheid moeten op elkaar aansluiten; wonen in de binnenstad (beleving, kwaliteit en sfeer); Vrije tijd: centraal punt (plek voor ontmoeting) in de binnenstad en een betere verbinding van Willemsoord; voorkomen structurele uitbreiding van de groep probleemjongeren door externe instroom.

- Starters/ jongere doorstromers trekken weg, Den Helder vergrijsd;
- Den Helder is een anticipeergemeente met onevenwichtige opbouw waardoor een vicieuze cirkel omlaag dreigt;
- Den Helder kent een relatief grote groep jongeren met jeugdhulp (9,9% van jongeren tot 18 jr.; landelijk gemiddeld 7,7%);



Wat willen we

Het behouden van jongeren is van groot belang voor een vitale toekomst van Den Helder. Jongeren kunnen het voorzieningenniveau en het gemeenschapsleven een impuls geven. Jongeren moeten in Den Helder een betaalbaar huis kunnen vinden, in hun levensonderhoud kunnen voorzien met aantrekkelijk werk en zich in Den Helder thuis voelen. Zowel op het gebied van educatie als werkgelegenheid willen wij investeringen die aansluiten bij de onderscheidende positionering van Den Helder als maritiem hart van Nederland zoals de marine, offshore, duurzaamheid en toerisme.

Het voorkomen van sociale overlast door groepen jongeren doordat de overheid en begeleidende instellingen meer vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid 'boven op' overlast-gevende jongeren zitten.

Wat doen we?

In deze woonvisie kijken wij bewust naar doelgroepen. Woonwensen van jongeren zijn sterk gekoppeld aan de levensfase. Bij jongeren gaat het niet zo zeer om wooncarrière maar om woonflexibiliteit. Door de flexibilisering van arbeid, het stijgende aantal tweeverdieners en de toename van de afstand tussen wonen en werken is flexibiliteit voor veel jongeren een belangrijk keuzecriterium. Daar willen we bij het bieden van woonruimte voor jongeren rekening mee houden. Vanuit onze integrale aanpak volgen wij jongeren die een opleiding volgen, toetreden op de arbeidsmarkt en uitgaan. Vanwege het hoge percentage kwetsbare jongeren besteden wij in de woonvisie speciale aandacht aan deze groep.

Woonruimte bieden aan studenten

Den Helder biedt onderwijsmogelijkheden op HBO en WO niveau. Ook kan Den Helder profiteren van de ontwikkelingen op het gebied van 'leren op afstand' (digitaal studeren). Het



Kenniscentrum Wind op Zee is vanuit en met Maritime Campus Netherlands nauw betrokken bij de opzet van de Minor, Wind-energie welke in samenwerking met de NHL uit Leeuwarden in Den Helder wordt verzorgd. De Minor Olie en Gas wordt georganiseerd in samenwerking met het LS&T te Leeuwarden. Den Helder is dé hub waar specialistische en duurzame kennis in marine en offshore industrie wordt ontwikkeld, toegepast en in de markt gezet.

De Woningstichting biedt huisvesting speciaal gericht op studenten (9 units in 2016 en in de periode 2016-2020 6 units).

Toekomstige marineofficieren volgen hun initiële opleiding bij het Koninklijk Instituut voor de Marine (KIM). Dit onderdeel van de Nederlandse Defensie Academie (NLDA) zit in Den Helder. In totaal volgen bijna 300 toekomstige officieren hun opleiding aan het KIM. De NLDA kent een internaatstelsel. Dat betekent dat militairen die een initiële opleiding volgen op het terrein van het onderwijsinstituut wonen. De vierde- en vijfdejaars kunnen ervoor kiezen buiten het terrein van het onderwijsinstituut te wonen. Het KIM vormt een vrij besloten gemeenschap waardoor Den Helder ondanks deze studenten geen studentenstad is.

Jongeren stimuleren tot het kopen van een woning

Op het moment dat jongeren na hun studie op zoek gaan naar

woonruimte spelen een aantal criteria voor de keuze tussen en huur- of een koopwoning zoals de baanzekerheid, het gespaarde vermogen en de (gewenste) gezinssamenstelling. De keuze voor huren wordt gemaakt uit financiële overwegingen of vanwege een bewuste keuze voor flexibiliteit. Voor koopwoningen zien wij de middeninkomens het eerst op de woningmarkt komen. De lagere inkomens beschikken over te weinig financiële middelen en de potentieel hogere inkomens zijn nog aan het studeren.

Blij schuldenvrij.

Te weinig spaargeld is een probleem op de woningmarkt. Mensen moeten steeds meer geld inleggen om een woning te kunnen kopen. Jongeren in Den Helder hebben weinig spaargeld³. Wij zien hier een educatieve rol voor banken, gemeente, scholen en ouders om jongeren te leren sparen zodat zij later op zichzelf kunnen wonen.

Groeiend aantal 1 en 2 persoonshuishoudens.

Den Helder beschikt over relatief veel eengezinswoningen. Jongeren kiezen vanuit woon-flexibiliteit liever geen moeilijk verkoopbare startersappartementen, maar besluiten liever te wachten en indien financieel haalbaar meteen in een grotere woning in te stromen. Kleine huishoudens kunnen prima wonen in deze wat ruimere woning (een woning die van origine gere-



aliseerd is om een gezin in te huisvesten). Meer cruciaal dan de grootte is de betaalbaarheid. 1- en 2-persoonshuishoudens kunnen huurtoeslag krijgen bij een huur tot €586. 80% van de woningen van de corporaties hebben zo'n huur. Helaas hebben zij relatief weinig bezit in de binnenstad en dat is nu juist de locatie waar jongeren graag willen wonen.

Wonen in de binnenstad. In algemene zin wonen jongeren tussen de 18 en 23 jaar het liefst in of rond een gezellig centrum. De corporaties zouden een wijkontwikkelmaatschappij (WOM) kunnen oprichten waarmee zij woningen toewijzen. Zo zouden er woningen in de Koningstraat en Spoorstraat kunnen worden toegewezen aan jongeren als sociale huur met na 2 jaar koopmogelijkheden met behulp van een starterslening.

Magic Mix. Door het samenbrengen van verschillende doelgroepen in één gebouw kunnen bevolkingsgroepen elkaar helpen en ontstaat er een kruisbestuivende mix van bewoners in een buurt. Deze woonvorm is ook in te zetten om een tijdelijke overbrugging in het woonbeleid te faciliteren. Mensen moeten hier zelf bewust voor kiezen. Leegstaande markante gebouwen lijken hiervoor geschikt. Den Helder wil eventueel gebruik maken van een stimuleringsregeling zoals een lagere huur met daaraan gekoppeld heldere afspraken over de verwachte tegenprestaties.

Startersregeling. De landelijke startersregeling Ikbouwbetaalbaar (IBB) maakt het mogelijk tot circa €200.000 (verwervingskosten) een eigen huis te laten bouwen. De eigen financiering

moet minimaal 60% bedragen van de totale verkrijgingskosten. Verrijingskosten is vrij-op-naam 105%. In Den Helder biedt de Woningstichting startersleningen aan. De starterslening maakt net dat stukje extra hypotheek mogelijk, waardoor die leuke eerste koopwoning wél bereikbaar wordt. Omdat een starterslening de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij is worden de maandlasten vergelijkbaar of zelfs lager dan huurprijzen. De gemeente wil revolverende fondsen ter beschikking stellen voor starters, mensen die langer thuis blijven wonen en ten behoeve van de verbetering van duurzaamheid.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij een CPO ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of andere grondeigenaar. Woningcorporaties kunnen bij CPO projecten als achtervang optreden als kopers de woning niet afbouwen dan wel afhaken. In dat geval mag de corporatie de woning(en) verwerven ten behoeve van de verhuur

Inclusief wonen voor kwetsbare jongeren mogelijk maken

In Den Helder woont een relatief grote groep jongeren met jeugdhulp (9,9% van jongeren tot 18 jr.; landelijk gemiddeld 7,7%). Jongeren vormen een groeiende doelgroep voor zorginstellingen (begeleid wonen, groeiend aantal risico jongeren). Den Helder wil jongeren die uit een begeleid-wonen-traject komen beter begeleiden wanneer zij zelfstandig gaan wonen.



³ Presentatie Rabobank Den Helder mei 2016

Wonen, zorg & welzijn

Wat zien we?

Den Helder is een anticipeergemeente met een vergrijzende bevolking. We vinden het belangrijk dat ouderen en zorgvragers er met plezier kunnen blijven wonen. Daarnaast is het aantal kwetsbare bewoners (met een hulpvraag) in Den Helder relatief hoog.

- Uitdagingen: toenemende vergrijzing, mensen wonen deels in (potentieel) geschikte woningen, beperkt inkomen/vermogen bij particulieren om woningen aan te passen, langer thuis & behoefte aan ondersteuning/voorzieningen in de wijk, verouderde woningvoorraad, huisvesting bijzondere doelgroepen in reguliere woningen/wijken & beperken overlast;
- Kansen: goede informatievoorziening, goede samenwerking realiseren (met zorginstellingen, corporaties, maatschappelijk middenveld, bouwpartijen, lokaal verenigingsleven), versnellen en verruimen van procedures voor aanpassingen, ondersteunen en stimuleren initiatieven bewoners, versterken ontmoeting en sociale binding;
- Opgaven: aanpassingen bestaande woningen: levensloopbestendig & veilig (zorgen voor snelle procedures bij aanpassingen); zorgen voor veilige wijken (schoon, heel, veilig), zorgen voor informatievoorziening (over mogelijkheden van aanpassingen, veiligheidsrisico's en voor omwonenden waar ze terecht kunnen), ruimte geven (in procedures) voor plaatsen units/ mantelzorgwoningen etc.; voorrang geven aan mantelzorgers; inzet op sociale samenhang dit bevordert welbevinden in de buurt en zelfredzaamheid; samenwerking met zorgpartijen en corporaties om kwetsbare groepen mensen in wijken te laten wonen.

Ouder wordende bevolking:

- ~ Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de ontgroening en vergrijzing verandert de zorgvraag inhoudelijk en neemt de omvang toe. Het aantal 65-plussers in Den Helder neemt toe van 20,1% naar 31,4% in 2035.

Langer zelfstandig thuis wonen:

- ~ Door veranderende wensen ten aanzien van levenskwaliteit en keuzevrijheid willen veel mensen hun leven, ook op zeer hoge leeftijd, graag voortzetten zoals zij gewend zijn.
- ~ Ook de extramuralisering van zorg en de financiële scheiding van wonen en zorg beïnvloeden de plek waar mensen zorg ontvangen. Ouderen blijven langer thuis wonen en kiezen minder snel voor een verzorgings- of verpleeghuis, waardoor de vraag naar intensieve zorg aan huis stijgt. Maar ook mensen met een psychische of verstandelijke beperking moeten als dat mogelijk is zelfstandig thuis blijven wonen.
- ~ Toepassing van technologie in huis (domotica) zorgt ervoor dat mensen langer zelfredzaam en zelfstandig thuis kunnen wonen.



Toename kwetsbare bewoners in reguliere woningen:

- ~ Door het langer en meer zelfstandig thuis wonen is er een toename van de vraag naar huisvesting onder mensen met een lichamelijke beperking (waaronder senioren), mensen met een verstandelijke of psychische beperking, of ouder wordende en dementerende bewoners.
- ~ De toename van inwoners met sociaal-psychische beperkingen in reguliere (corporatie-) woningen brengt overlast met zich mee voor de omwonenden. In sommige wijken concentreert zich het aantal kwetsbare bewoners, waardoor er kwetsbare wijken lijken te ontstaan.
- ~ Ook is er een doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang (daklozenopvang, begeleid wonen trajecten voor jongeren, stathouders e.d.) naar reguliere woningen. Dit zijn o.a. jongeren die kwetsbaar zijn of een zorgvraag hebben.

Eigen zorg regelen: (mantelzorg, informeel netwerk)

- ~ Inwoners met een zorgvraag moeten eerst kijken of zij in hun eigen netwerk mantelzorg kunnen krijgen.
- ~ Woningeigenaren moeten zelf kleine aanpassingen van de woning regelen. Grotere aanpassingen worden door de gemeente vanuit de WMO geregeld.
- ~ Ook is er een beweging zichtbaar van afhankelijkheid van een standaard aanbod van voorzieningen naar een persoonlijke invulling van wonen, welzijn en zorg. Ieder mens is uniek.

Aanpassing van de bestaande woningvoorraad: (levensloopbestendig maken)

- ~ De beperkte nieuwbouwpoging betekent dat vooral de bestaande woningvoorraad levensloopbestendig gemaakt moet worden.

- ~ Uit onderzoek blijkt dat er voldoende geschikte en potentieel geschikte woningen zijn in Den Helder. Het grootste deel van de woningen dat potentieel geschikt is, zal nog moeten worden aangepast, zodat deze in ieder geval geschikt zijn voor huishoudens met lichte beperkingen. In Den Helder woont ca. 38% van de 65-plussers in een geschikte of potentieel geschikte woonvorm. Dit betekent dat 62% op het moment dat er een zorgvraag ontstaat zal moeten verhuizen of zich zal moeten behelpen binnen de huidige woning.
- ~ Het aantal ongevallen met brand in huis onder ouderen neemt landelijk toe, vooral in oudere woningen.
- ~ De aanvraag en uitvoering van aanpassingen van woningen (zoals bijv. het plaatsen van een traplift) kost vaak veel tijd, waardoor regelmatig voorzieningen worden geplaatst en maar kort worden gebruikt en vervolgens bij vertrek of overlijden van de bewoners weer uit de woning worden verwijderd. Hier zijn veel kosten mee gemoeid en bewoners wonen een periode in een niet passende woonsituatie.

Woonbehoefte

- ~ Er is een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen en ook aan verzorgd wonen. Qua woonmilieu zien we in de regio dat senioren van 75 jaar en ouder, en ook de

groep mensen met ernstige beperkingen, zich oriënteren op centrummilieus.

- ~ De 'senioren' (55-75 jaar) in de regio, en ook huishoudens met lichte of matige beperkingen wonen het liefst dicht bij winkels voor dagelijkse levensbehoeften.
- ~ In Den Helder groeit het aantal eenpersoonshuishoudens van 10.090 in 2015 (38,1% van alle huishoudens) naar 11.362 in 2035 (43,2% van alle huishoudens), dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de vergrijzing.

Wat willen we?

Den Helder streeft naar een 'sterke' samenleving, waarin mensen met een goed sociaal netwerk beter in staat zijn, zonder professionele hulp, hun problemen op te lossen. Bovendien kunnen mensen met een sterk sociaal netwerk de regio beter in eigen hand houden en beter in hun eigen bestaan voorzien. Ze zijn zelfredzamer. Zelfredzaamheid en het participeren in sociale netwerken kan vervolgens bijdragen aan het geluk van mensen. De woningen en de woonomgeving in Den Helder moeten de zelfredzaamheid en het creëren van sociale verbinding ondersteunen en stimuleren.





Wat doen we?

Fysieke kwaliteiten woningen aanpassen (veilig, toegankelijk, aanpasbaar, levensloopbestendig).

Mensen worden ouder en zullen ook langer thuis blijven wonen. Een geschikte woning is daarvoor een belangrijke voorwaarde. In Den Helder woont een groot deel van de 65-plussers niet in een (potentieel) levensloopbestendige woning. Bewustwording van de mogelijkheden om op tijd een woning aan te passen of te verhuizen is noodzakelijk. De gemeente stimuleert inwoners om hun woning zodanig aan te passen dat men er lang in kan blijven wonen door:

- ~ Het stimuleren van (preventieve) aanpassing van woningen aan wensen en behoeften van seniorenhuishoudens en voor het verlenen van zorg door professionals. Maar wel zo, dat de woning op langere termijn ook weer voor een andere doelgroep aantrekkelijk is. Bewoners van koop- en (sociale) huurwoningen worden geïnformeerd en gestimuleerd om zelfstandig kleine aanpassingen in woningen te doen.
- ~ Veiligheid van woningen. Het aantal ongevallen met brand in huis onder ouderen neemt landelijk toe. Bij het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad wordt ook de brandveiligheid meegenomen, rekening houdend met afnemende mobiliteit van oudere bewoners en vergeetachtigheid/ dementie.

- ~ Het stimuleren van preventief verhuizen naar een levensloopbestendige woning;
- ~ Het beperken van regeldruk om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen (wonen in achtertuin, mantelzorg woningen, kangoeroewoning, uitbouw beneden et cetera) die langer thuis wonen of hulpverlening door mantelzorgers ondersteunen.
- ~ Een openbare ruimte die daar waar nodig is afgestemd op de behoeften van ouderen.

Inwoners met een specifieke zorgvraag spreiden we bij voorkeur over de stad en de wijken in een passende woning. Tenzij het voor het verlenen van goede zorg beter is om meer geconcentreerd te wonen.⁴ De verantwoordelijkheid voor het toezicht houden op inwoners met een specifieke zorgvraag ligt bij de zorginstellingen. In samenwerking met de corporaties en zorgaanbieders zoeken wij naar een optimale spreiding van risico-doelgroepen over de stad met het doel om problemen of overlast te voorkomen.

Beschut wonen/ intramuraal mogelijk maken indien nodig. De veranderingen in het zorgstelsel hebben gevolgen voor de intramurale zorg (verzorgings- en verpleeghuizen). Mensen met zorgindicatie ZorgZwaartePakket 4 (ZZP 4) kunnen per 1 januari

⁴ De gemeente Den Helder wil voorkomen dat er een stapeling van kwetsbare groepen ontstaat in bepaalde wijken, dit gebeurt vaak in wijken met goedkopere woningen. Kwetsbare bewoners trekken soms juist ook overlast aan (bijv. dealers). De gemeente heeft echter beperkte mogelijkheden om goed op spreiding te sturen.

⁵ De Woonzorgwijzer die in opdracht van het Ministerie van BZK in 2016 wordt ontwikkeld brengt in beeld welke zorggroepen in een gebied wonen en welke beperkingen en behoeften zij hebben. Gemeenten, corporaties en zorgaanbieders krijgen zo meer zicht op de (toekomstige) lokale opgave wonen en zorg.



2016 minder makkelijk naar een intramurale zorginstelling verhuizen. Het aanbod intramurale zorg in Den Helder neemt de komende jaren met 2% toe van 1247 naar 1275 plekken. De zeggenschap en het inzicht over de benodigde omvang van de intramurale zorg ligt bij de zorginstellingen. Wij gaan hierover regelmatig in gesprek met de zorginstellingen.⁵

Maatwerk leveren in dienstverlening & voorzieningen

Om de zelfredzaamheid van bewoners in hun buurt te ondersteunen zetten wij in op:

- ~ Het zorgaanbod en voorzieningenniveau sluit aan bij de specifieke behoefte in een wijk en wordt niet evenredig verdeeld worden over Den Helder. Voor algemene voorzieningen (zoals bijv. een supermarkt of apotheek) wordt toekomstgericht gedacht, veel zaken kunnen nu reeds online worden besteld en thuis worden bezorgd, waardoor de afstand tot voorzieningen minder relevant wordt.

- ~ Wij voeren de vermaatschappelijking van de zorg uit, samen met de maatschappelijke organisaties en inwoners. Hierbij gaat het om het inrichten van een alternatieve zorgstructuur, binnen de vertrouwde omgeving van inwoners, samen met inwoners en het culturele -, sportieve – en verenigingsleven en minder binnen de muren van zorginstellingen. De behoeften, ambities en mogelijkheden van buurtbewoners zijn het vertrekpunt. Informele organisaties worden gestimuleerd netwerken te vormen en bepaalde zorgtaken over te nemen/te verrichten.
- ~ Om ondersteuning en mantelzorg in de nabije omgeving te regelen wordt ingezet op de kwaliteiten van vrijwilligers, soms zelfs over de gemeentegrenzen heen. Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente Den Helder is het voor mantelzorgers mogelijk dat zij, indien gewenst, een urgentieverklaring kunnen krijgen om in de nabijheid van de zorgvrager te kunnen gaan wonen.



Thema 3: Duurzaam wonen

Wat zien we?

Den Helder heeft gemiddeld de meeste zonuren per jaar (ca. 1650u). Door de ligging van Den Helder waait er gemiddeld meer wind dan in de rest van Nederland. En Den Helder ligt in de regio met de schoonste lucht van Nederland. Een duurzame identiteit past bij dit lokale klimaat.

- **Uitdagingen:** weinig nieuwbouw, verouderde voorraad, weinig vermogen bij particulieren
- **Kansen:** duurzame locatie, Den Helder wil stevig inzetten op duurzaamheid en meer ruimte bieden voor vernieuwing, excellent woonmilieu: NOM (nul op de meter-woningen)
- **Opgaven:** bestaande voorraad aanpakken in combinatie met levensloopbestendig maken; bewustwording creëren bij bewoners (via corporaties, particulieren, VvE's); hen ondersteunen bij de realisatie met kennis en financiële middelen (onderzoeken effectiviteit subsidies en financieringsmaatregelen). Prestatieafspraken met corporaties, incl. inzet op woonlasten als basis voor toewijzen; experimenteren met NOM en creëren van bijzondere woonmilieus.

- ~ Door de beperkte nieuwbouwopgave en de verouderde woningvoorraad liggen de kansen voor verduurzaming in de bestaande voorraad.
- ~ De woningvoorraad is in vergelijking tot het landelijk gemiddelde oud. (Den Helder % woningen van de totale woningvoorraad gebouwd voor 1970: 57,6%; Nederland % woningen gebouwd voor 1970: 44,9%). Dit betekent over het algemeen een lage energetische kwaliteit van de woningen.
- ~ De gemiddelde energie-index van gelabelde woningen is 1,57 (2015). Het gemiddeld label van woningen van Woningstichting Den Helder is C (energie-index 1,54, peiljaar 2014), Woontij wil het gemiddelde van label C of hoger binnen enkele jaren bereiken;
- ~ Aantal zonnepanelen per woning: aantal zonne-installaties in Den Helder ligt (ca. 12%) lager dan het landelijk gemiddelde. Tussen 2013-2015 is er een verdubbeling van het aantal adressen met PV-panelen in Den Helder.
- ~ Particulieren hebben weinig vermogen om zelf te investeren in verduurzaming of onderhoud.

Wat willen we?

We willen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad, waarbij in elk geval de nieuwbouw maar ook zoveel mogelijk de bestaande bouw moet ontwikkelen c.q. transformeren tot een zo duurzaam mogelijke woning in zowel energiegebruik als mate-

riaalgebruik. Voor bewoners betekent dit dat zij minder energie gaan verbruiken, minder energielasten hebben en meer wooncomfort ervaren. En voor regionale/lokale bedrijven betekent dit economische winst door het uitvoeren van de maatregelen. Op deze manier kan een wezenlijke bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot en kan een duurzame kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. In combinatie met het levensloopbestendig maken van de voorraad, kan zo de levensduur van woningen ook worden verlengd. We bieden ruimte voor experimenten met nieuwe bouwmethoden, energievoorzieningen en NOM (Nul-op-de-Meter)-woningen. Nieuwbouw is in 2020 zoveel mogelijk energieneutraal.

Wat doen we?

Bestaande voorraad verduurzamen

- ~ De verduurzaming van de bestaande voorraad centraal staat centraal. Ten aanzien van de bestaande bouw streeft Den Helder naar 30% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 1990. De focus daarbij ligt op de aanpak van de verouderde wijken uit de jaren '60 en '70. De aanpak zal gericht zijn op na-isolatie van de bestaande woningvoorraad (vloer-, dak- en muurisolatie, HR++-glas), en op duurzame nieuwbouw en duurzame energietechnieken.
- ~ Den Helder zet samen met de Regio in op verduurzaming van de voorraad in combinatie met het levensloopbestendig maken van de voorraad, om zo de levensduur van woningen ook te verlengen.
- ~ Particulieren zijn zelf verantwoordelijk voor de verduurzaming van hun woning, de gemeente heeft een stimulerende en faciliterende rol.
- ~ Met corporaties worden afspraken gemaakt over de verduurzaming van de voorraad. Hierbij zijn de afspraken uit het Energieconvenant voor de huursector leidend.⁶ Echter de gemeente wil met de corporaties kijken hoe de verduurzaming sneller naar een hoger niveau kan worden gebracht.

Duurzaam nieuw bouwen

- ~ De gemeente streeft naar zo duurzaam mogelijke nieuwbouw zowel wat betreft energiegebruik (uitgangspunt is energieneutraal) als het gebruikmaken van (natuurlijke) materialen die het milieu zo min mogelijk belasten ten behoeve van een comfortabeler binnenklimaat.
- ~ De gemeente wil bij bouwplannen, naast de verplichte toetsing aan het Bouwbesluit⁷ op duurzaamheid, eigenaren ook wijzen op de mogelijkheden en voordelen van duurzaamheids-



maatregelen bij het voorgenomen bouwplan. Het gaat hier om bouwplannen voor zowel verbouwing van bestaande panden als voor nieuwbouw. De gemeente zal hierin samenwerken met lokale aannemers, architecten, bouwkundig tekenaars en andere partners in de bouwkolom.

- ~ De gemeente wil bevorderen dat bij het ontwerpen van nieuwbouwwoningen ook al rekening gehouden wordt met volgende levensfasen van de bewoner en ander gebruik van de ruimtes, waardoor bijvoorbeeld het samenvoegen en splitsen van eenheden tot een andere omvang sneller haalbaar is, zowel technisch als financieel.
- ~ Den Helder wil ruimte bieden voor experimenten met nieuwe bouwmethoden, energievoorzieningen en NOM (Nul-Op-de Meter). Om zo een extra impuls te geven aan de duurzaamheidsambitie en bijzondere woonmilieus te creëren. De komende jaren wordt er bij nieuwbouw geëxperimenteerd met Nul-op-de-meter-woningen.

Eigen energieproductie stimuleren

- ~ Den Helder heeft de ambitie om in 2020 tenminste 20% van de energiebehoefte van Den Helder te vervullen met duurzame energie en in 2050 voor tenminste 50%. Het meewerken aan de realisatie van grootschalige duurzame energiebronnen in periode 2010 – 2025 is hiervoor een belangrijk middel. Voor Den Helder liggen er vooral kansen op het gebied van zonne-energie.⁸
- ~ Bij bestaande bouw en het creëren van duurzame energiebronnen wordt vooral ingezet op zonnepanelen.
- ~ De gemeente wil met de corporaties afspraken maken waardoor het voor huurders ook mogelijk wordt om zonnepanelen te installeren op hun huurwoning voor de opwekking van energie voor eigen gebruik, bijvoorbeeld doordat zonnepanelen expliciet als een zelf aangebrachte voorziening worden beschouwd (huurder kan een vergoeding voor deze voorzieningen krijgen als hij vertrekt waardoor zijn risico op een negatief rendement wordt verkleind).
- ~ Nieuwbouw kan tegenwoordig niet alleen energieneutraal (bijv. nul-op-de-meter), maar ook energiepositief worden gebouwd en ook circulair bouwen (vooraf nadenken hoe materialen na sloop worden hergebruikt, vastgelegd in een gebouwenpaspoort) is mogelijk. Tevens zijn er nieuwe vormen van energiebronnen. De gemeente wil actief onderzoeken welke kansen en uitdagingen hier liggen voor Den Helder.

⁶ Per 1 januari 2015 bepaalt de Energie-Index de energiezuinigheid (energieprestatie) van een woning in plaats van het energielabel. De Energie-Index wordt weergegeven in een getal. Een lagere Energie-Index levert meer huurpunten op. Deze huurpunten bepalen de maximale huurprijs van een woning. (Het is op dit moment nog onduidelijk hoe de nieuwe Energie-index en de voormalige eenvoudige energielabels (A++-G) zich precies tot elkaar verhouden)

⁷ Per 1 januari 2015 gelden zwaardere eisen aan de energieprestatie van vrijwel alle gebouwfuncties. Zo is de EPC voor de nieuwbouw van woningen van 0,60 naar 0,40 gegaan. Uitgangspunt Provincie NH is: streven naar een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van nieuwbouwwoningen die minimaal 25% onder de EPC in het bouwbesluit ligt. Uitgangspunt Nota Wonen 2010-2015: Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een minimale score van GPR 8 (op basis vancertificering GPR-gebouw)

⁸ In 2014 is de zonneparken-notitie vastgesteld die de kaders aangeeft waaronder particuliere ondernemingen zonne-parken kunnen realiseren in Den Helder. De Woningstichting heeft hiervoor reeds een regeling.

Thema 4: Tijdelijk wonen

Wat zien we?

Den Helder is een stad van komen en gaan. Perioden en seizoenen van bloei en krimp wisselen elkaar af. Den Helder is een doorvoerstad. Dat geldt voor de marine die komt en gaat en voor de stroom toeristen en dagjesmensen die dagelijks passeren onderweg naar Texel, en voor arbeidsmigranten. Daarnaast heeft Den Helder inmiddels een goede reputatie opgebouwd in de opvang van vluchtelingen.

- Uitdagingen: het verbeteren van het imago en het kapitaliseren op de bijzondere kenmerken van Den Helder; een goede integratie van statushouders; het "laden" van het onderscheidende vermogen van Den Helder ten opzichte van de ander Nederlandse kustplaatsen; een kwaliteitsslag maken in de toeristen-industrie.
- Kansen: activeren van ondernemerschap bij statushouders, een nauwere samenwerking met de Marine, het benutten van de kansen die de groei van de offshore industrie biedt, het verder exploiteren van de mogelijkheden voor zorgtoerisme.
- Opgaven: samenwerken met zorgpartijen en corporaties om kwetsbare groepen mensen in reguliere woningen en wijken te laten wonen; betere integratie tussen de Marine en de stad; vergroten short stay mogelijkheden; professionalisering, verbreding en profilering van het toeristisch-recreatief product vanuit een herkenbare identiteit.

Wat willen we?

Den Helder is een anticiperende krimpgemeente. De grote verschillen in drukte door het jaar heen vertoont vergelijkbare kenmerken met het nabijgelegen Texel en de andere Waddeneilanden. Den Helder wil het principe van de ademende stad beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet permanente bewoners.

Wat doen we?

Als we spreken over tijdelijk wonen dan richten wij ons vanuit de wensen van mensen op bijzondere doelgroepen, mensen die interesse hebben in een short stay verblijf (6 tot 24 maanden) en toeristen. Bij deze laatste groep besteden wij specifieke aandacht aan een nieuwe doelgroep zorgtoeristen.

Specifieke doelgroepen tijdelijk huisvesten.

- ~ *Short stay (6 to 24 maanden)* is geschikt voor mensen die om welke reden dan ook een tijdelijke woonruimte nodig hebben. Den Helder wil de short stay mogelijkheden vergroten. In het duurdere segment zal dit ingevuld worden door particuliere initiatieven. In het sociale segment ligt hier een rol voor woningcorporaties, mits in te vullen binnen de nieuwe wetgeving. Er kunnen verschillende behoeften ten

grondslag liggen aan de wens tot een short stay verblijf:

- ~ *Een periode tussen twee verhuizingen overbruggen.* Bijvoorbeeld bij renovatieprojecten of tussen de verkoop van de huidige woning en het moment dat de nieuwe woning beschikbaar is, of in gevallen van een scheiding.
- ~ *Tijdelijke (seizoens) arbeidsmigranten:* Arbeidsmigranten hebben recht op fatsoenlijke huisvesting, die voldoet aan Nederlandse normen. Deze groep heeft vooral behoefte aan structurele vormen van tijdelijke huisvesting. De huisvestings-situatie van arbeidsmigranten in Den Helder is goed geregeld in Den Helder. Er ligt geen specifieke huisvestings-opgave voor deze groep.
- ~ *Off-shore-werkers:* De meeste vluchten voor de offshore productie platforms en drilling rigs vertrekken vanaf Den Helder Airport. De werktijden aan boord van een platform zijn meestal van 7 uur in de ochtend tot 19.00 uur in de avond (12 uur) of van 19.00 tot 07.00 in de nachtdienst en dat gedurende 14 dagen gevolgd door 14 dagen vrij

Bewoners 2e woningen aantrekken

Ruimte creëren voor bijzondere woonoplossingen nabij duinen en strand. (tiny houses). Een combinatie van natuur en zeezicht.

Revalidatie en zorgarrangementen van tijdelijke aard ontwikkelen

Den Helder biedt door haar kleinschaligheid, de rust, de ruimte, de schone lucht en de zee economische kansen voor cure, care en preventie. Zorgarrangementen kennen een aantal interessante voordelen:

- ~ *Seizoensspreiding:* een grote groep mensen die zorg nodig hebben zijn niet specifiek gebonden aan het hoogseizoen
- ~ *Potentiële groei:* zorgarrangementen staan nog in de kinderschoenen en moeten nog meer ontwikkeld worden.
- ~ *Herhaalverblijf* mensen die tijdelijk verblijven en zorg nodig hebben komen na een goede ervaring vaker terug en brengen mensen mee die zorgondersteuning geven.
- ~ *Bestedingen:* zorgtoeristen geven tijdens een week vakantie bijna 3x zoveel geld uit als de gemiddelde toerist. Wij gaan op zoek naar plekken in de stad die kansrijk zijn om deze tijdelijke bewoners te faciliteren.

Ruimte voor experimenten: Den Helder durft!

In 'ruimte voor experimenten' zijn initiatieven verzameld die net buiten de gebaande baden willen gaan. Onder het motto 'in Den Helder kan meer' liggen hier mooie kansen om van Den Helder het maritieme hart van Nederland te maken. Waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de unieke combinatie van strand, zee, ruimte, groen en schone lucht met duurzaamheid.

Een uitdagende en inspirerende innovatiekalender

- ~ **Stadskracht:** We gaan op zoek zijn naar de bestuurlijke veerkracht van de stad - en die reikt verder dan enkel de bestuurskracht van het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie. De idee achter stadskracht is dat de ambities van de stedelijke gemeenschap Den Helder niet door het gemeentebestuur in zijn eentje kunnen worden gerealiseerd. Bestuur, maatschappelijke partners en collega- overheden hebben elkaar hierbij hard nodig.
- ~ **"learning by doing":** Den Helder wil samen leren en groeien. Wij gaan vraaggericht experimenteren in multidisciplinaire pilots Vanuit wederzijdse betrokkenheid en gezamenlijk eigenaarschap als partners werken aan een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat.

We zetten in op:

- 1 **Samen creëren van een sfeervol centrum** - vanuit het maritieme karakter van Den Helder samen werken aan een aantrekkelijke binnenstad (compact, Stadshart en Willemsoord in verbinding), met onderscheidende plekken om elkaar te ontmoeten voor jong & oud.
- 2 **Nieuwe samenwerkingsconstructies** - het zeker stellen van de continuering van de maatschappelijke activiteiten in de binnenstad door het inzetten op nieuwe samenwerkingsconstructies met de corporaties en andere maatschappelijke partners.
- 3 **Nieuwe woonvormen** - de krimp en leegstand van winkels en gebouwen bieden kansen voor spannende experimenten zoals de magic mix en tiny houses op markante plekken in de stad. Zowel voor permanente als tijdelijke bewoning in te zetten. En ook ruimte geven aan zelfbouw en CPO-initiatieven.
- 4 **Toewijzen woning op basis van woonlasten** - huursom-benadering waarin de besparing op energielasten door duurzaamheidsinvesteringen meegenomen kunnen worden in de berekening van de woonlasten.
- 5 **Stevig inzetten op duurzaamheid (NOM)** - experimenteren met de nieuwbouw van 0 op de meter woningen.
- 6 **Versterken burgerinitiatieven** - De gemeente wil initiatieven vanuit bewoners graag stimuleren en ondersteunen door ruimte te scheppen en initiatieven in wording tijdig te herkennen en indien nodig een duwtje te geven.
- 7 **Pilot rond zorgarrangementen** - leegstand door extra-muralisering in zorginstellingen inzetten ten behoeve van zorgarrangementen.





Geraadpleegde bronnen

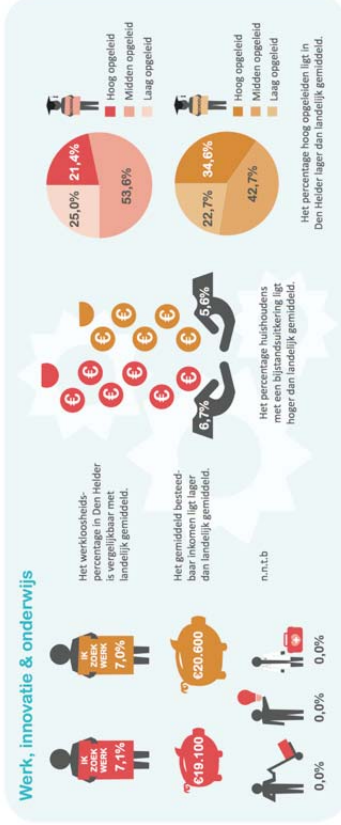
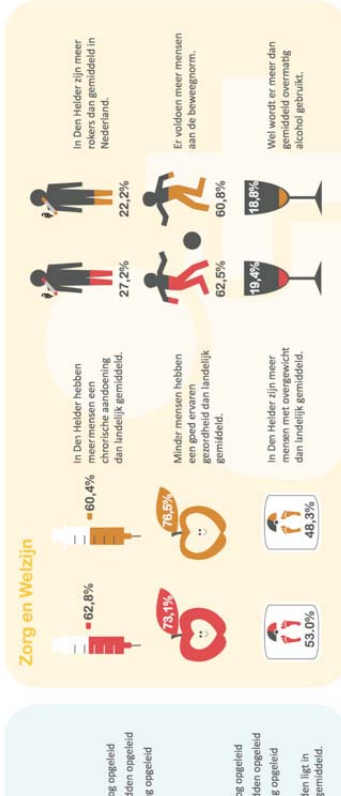
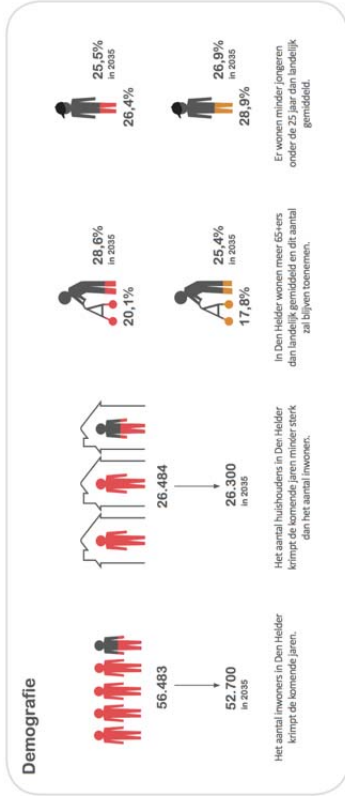
Naast de gesprekken met bewoners, corporaties en zorginstellingen zijn er ook meerdere bestaande bronnen geraadpleegd.

- Atrive, Investeren in levensloopbestendig wonen, september 2015
- Bod Woningstichting aan de gemeente Den Helder, 13 oktober 2015
- Deetman, Mans, Krimp of niet, Advies betreffende demografische ontwikkeling Den Helder, oktober 2010
- Gemeente Den Helder, Den Helder perspectief Bestuursakkoord 2015-2018, September 2015
- Gemeente Den Helder, 'Hoofdlijnen van aanpak voor een duurzaam en klimaatbestendig Den Helder' juni 2015
- Gemeente Den Helder, Huisvestingsverordening 2015
- Gemeente Den Helder, Nota Wonen Den Helder 2010-2015, september 2010
- Gemeente Den Helder, Structuurvisie 2025, september 2012
- Gemeente Den Helder, Stadshart Den Helder – Huiskamer van de stad, Ambitiedocument 2014 – 2018, maart 2015
- Gemeente Den Helder, Plan van aanpak Sociale innovatie, De weg naar een sterker en gelukkiger Den Helder, maart 2016
- Gemeente Den Helder, Projectplan "Bewonersbenadering particuliere bestaande bouw gericht op verduurzaming en langer zelfstandig wonen" (nov. 2015)
- Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland, Zorgtoerisme - Kansen en mogelijkheden in Noord-Holland Noord, 2013
- Presentatie Rabobank Den Helder, 9 mei 2016
- Provincie Noord Holland, Prognose 2015-2040, september 2015
- Provinciale Staten, provinciale woonvisie 2010-2020, september 2010
- Regionaal convenant woningbouw, Regio Kop van Noord-Holland, oktober 2015
- Stec group b.v., Kiezen op Kop, samen aan de slag met een sterke woningmarkt, position paper, November 2013
- Woonbond (in opdracht van Stichting Huurdersbelang Den Helder), Betaalbaarheid van het huren in Den Helder, woonlastenonderzoek, oktober 2015
- www.waarstaatjegemeente.nl; geraadpleegd april/ mei 2016 en CBS

Sociaal Economische Scan

Den Helder

gemeente Den Helder



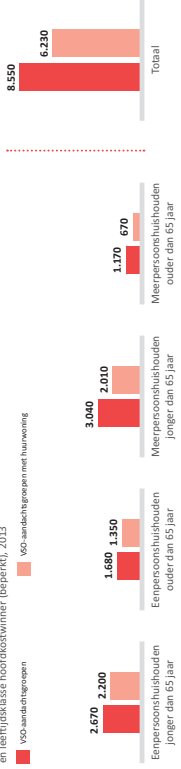
beBright © beBright 2016

Sociaal Economische Scan Den Helder



Aantal particuliere huishoudens in de VSO-aandachtsgroepen

(excl. studenten) en huishoudens naar samenstelling van het huishouden (beperkt) en leefstijlklasse hoofdstromer (beperkt), 2013



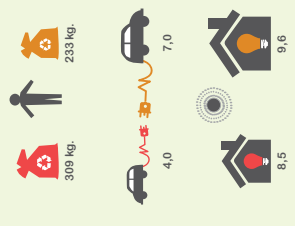
De VSO-aandachtsgroep is als volgt gedefinieerd: "bedoeld wordt die groep huishoudens die gezien haar (lage) inkomen in aanmerking zouden kunnen komen voor huurtoeslag. De 'aandachtsgroep VSO' wordt afgebakend op basis van het belastbaar inkomen, leeftijdsgroep jonger dan 65 jaar en ouder en 'type' particulier huishouden (RHO2008-toelichting). Niet alle huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag krijgen dit ook. Een deel van de aandachtsgroep woont in een koopwoning. Voor koopwoningen geldt de huurtoeslagwet niet. Daarnaast vraagt een deel van de aandachtsgroep (om niet nader onderzochte redenen) geen huurtoeslag aan.

Bron: RHO 2013

Prognose huishoudenontwikkeling 2014-2035



Duurzaamheid

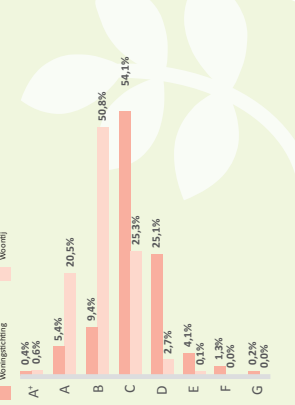


In Den Helder wordt per inwoner meer huishoudelijk restafval gescheiden en landelijk gemiddeld.

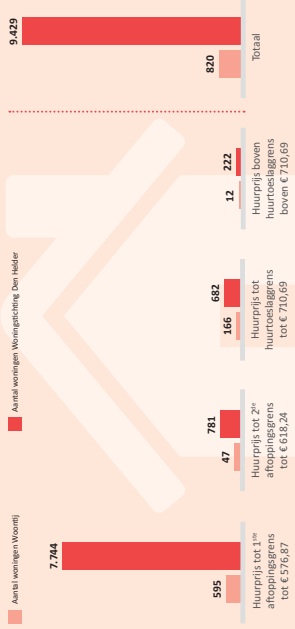
In Den Helder zijn minder duurzame haarpunten voor energiepomp landelijk gemiddeld.

In Den Helder zijn meer huishoudens met een zonnepaneel installatie dan landelijk gemiddeld.

Verdeling bezit corporaties naar energielabels (2015)



Verdeling bezit corporaties naar prijsklasse (2015)



bebright © BeBright Juni 2016

Sociaal Economische Scan Den Helder

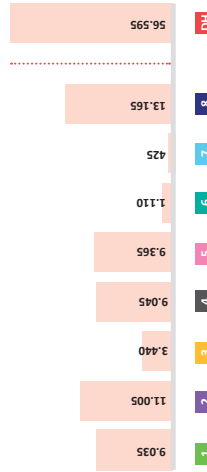


- 1 Stad binnen de Linie-Oost
- 2 Stad binnen de Linie-West
- 3 Nieuw Den Helder-West
- 4 Nieuw Den Helder-Oost
- 5 De Schooten
- 6 Het Koegras
- 7 Duinzoom
- 8 Julianadorp

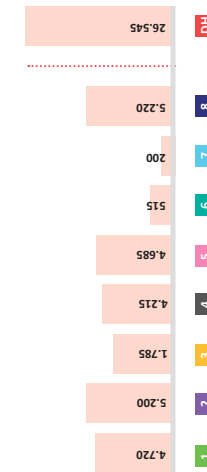
DH Den Helder

Demografische scan © BeBright Juni 2016

Aantal inwoners



Aantal huishoudens



Verdeling personen per leeftijdsgroep



Verdeling huishoudens



In De Schooten en Het Koegras is een hoog % 65+; in Het Koegras en Duinzoom is een laag % 25-45 jarigen.

In de Stad Binnen de Linie-Oost is een hoog % eenspersoonshuishoudens; in Julianadorp zijn in verhouding veel meerpersoons huishoudens met kinderen.

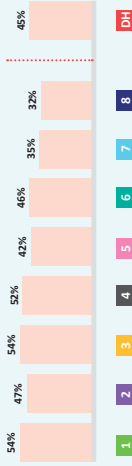
Sociaal Economische Scan Den Helder



- 1 Stad binnen de Linie-Oost
- 2 Stad binnen de Linie-West
- 3 Nieuw Den Helder-West
- 4 Nieuw Den Helder-Oost
- 5 De Schooten
- 6 Het Koegras
- 7 Duinzoom
- 8 Julianadorp

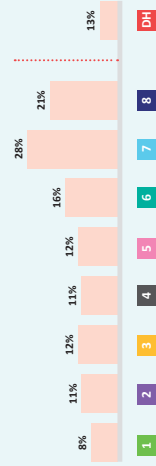
DH Den Helder

Inkomens laag (tot €25.100,-)



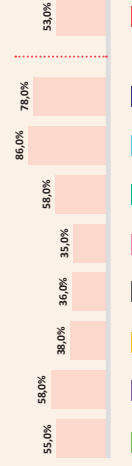
In de Stad binnen de Linie-Oost & Nieuw Den Helder-West zijn relatief veel huishoudens in de laagste inkomensgroep.

Inkomens hoog (vanaf €46.500,-)



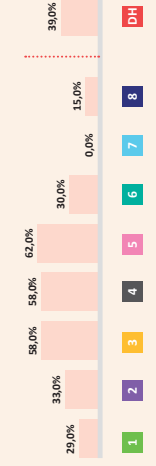
In Duinzoom zijn relatief veel huishoudens in de hoogste inkomensgroep.

Koopwoningen



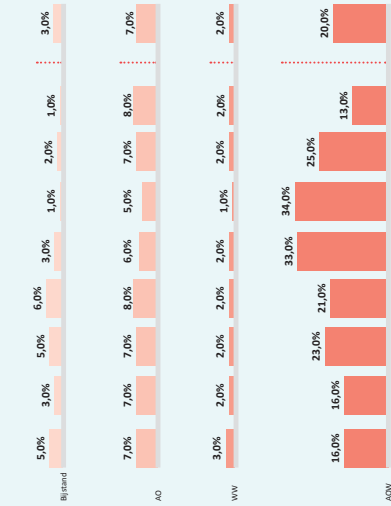
In Duinzoom & Julianadorp zijn relatief veel koopwoningen.

Huurwoningen woningcorporaties



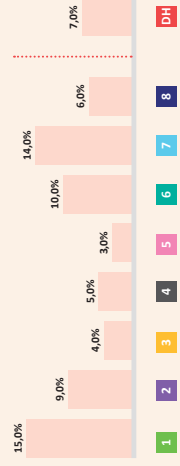
In De Schooten en Nieuw Den Helder-West/Oost zijn relatief veel sociale huurwoningen.

Uitkeringen



In De Schooten en Het Koegras is een hoog % AOV uitkeringen; In Nieuw Den Helder-Oost is een hoog % bijstandsuitkeringen.

Huurwoningen overige verhuurders



Gemiddelde WOZ waarde



De gemiddelde WOZ-waarde ligt in Duinzoom relatief hoog en in Stad Binnen de Linie-Oost laag.

