

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp over koerswijziging woningstichting en gemeentelijke verantwoordelijkheid

Aan de leden van de gemeenteraad

Op 18 april 2025 heeft de fractie Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp onder verwijzing naar artikel 36 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over koerswijziging woningstichting en gemeentelijke verantwoordelijkheid, het antwoord vindt u onder de vraag:

1. Algemene bevestiging van onze eerder ingenomen standpunten

- Erkent het college dat deze conclusies één-op-één aansluiten bij de waarschuwingen die Behoorlijk Bestuur de afgelopen jaren heeft uitgesproken?

Antwoord:

Het college benadrukt dat de interne bedrijfsvoering een verantwoordelijkheid is van de directie met de RvC van de woningstichting, welke onder toezicht staat van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

- Hoe kijkt het college terug op haar eigen actieve rol in het ondersteunen, legitimeren en stimuleren van beleid dat nu als disfunctioneel wordt bestempeld?

Antwoord:

Voor Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV geldt een constructie waardoor de samenwerking met de gemeente mogelijk is voor de uitvoering van de woningbouwopgave.

- Is het college bereid te erkennen dat zij zélf heeft bijgedragen aan het scheefgroeien van belangen en prioriteiten, door prestigeprojecten als Station Zuid en kunstlocatie De Nollen te koppelen aan woningbouw, en daarmee woningcorporaties onder druk te zetten om buiten hun opdracht te treden?

Antwoord:

Het college handelt binnen haar rol en bevoegdheden.

2. Warmtenet

- Waarom bleef het college ondanks deze duidelijke risico's inzetten op het warmtenet, terwijl Behoorlijk Bestuur al jaren wijst op deze onhoudbare uitgangspunten?

Antwoord:

De uitgangspunten voor een aardgasvrij Den Helder in 2040 zijn eind 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast is het Programma Duurzaamheid 2024-2027 begin 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze kaders geven een duidelijke uitvoeringsrichting voor het college, samenwerkingspartners en onze inwoners en ondernemers.

Bij het vaststellen van de startnotitie Wijkuitvoeringsplan De Schooten heeft de gemeenteraad op 25 november 2024 een amendement aangenomen. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om 'alle mogelijkheden op toepasbaarheid te onderzoeken'. Het college geeft hier invulling aan door een

onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren. De gemeenteraad wordt na de zomer over de resultaten geïnformeerd.

- Is het college bereid om te erkennen dat het warmtenet, in de huidige vorm, financieel en sociaal onverantwoord is – en dat huurders niet de dupe mogen worden van politieke ambities?

Antwoord:

Het college vindt dat binnen de warmtetransitie de haalbaarheid en betaalbaarheid voor onze inwoners en ondernemers centraal staan.

De maximale warmtetarieven voor een consument van een warmtenet worden door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) onder strikte voorwaarden vastgesteld. Momenteel geldt hiervoor Niet-Meer-Dan-Anders-methodiek (NMDA). De NMDA-methodiek betekent dat een consument niet meer aan warmtekosten mag gaan betalen, dan de consument aan aardgas betaalt.

In het Klimaatakkoord is bepaald dat gemeenten de regie voeren en de woningcorporaties de startmotor zijn binnen de warmtetransitie. Alleen door intensief samen te werken met alle betrokken partners, inclusief onze inwoners en ondernemers, leidt de warmtetransitie tot het gewenste resultaat zoals afgesproken in het klimaatakkoord.

- Hoe denkt het college deze koerswijziging van de woningstichting te verenigen met eerder gemaakte afspraken en gemeentelijke doelstellingen? Gaat het college nu pas op de plaats maken?

Antwoord:

De RvC van Woningstichting heeft een positieve grondhouding ten opzichte van het warmtenet maar heeft nog geen investeringsbeslissing genomen. Er is dus geen sprake van een koerswijziging. Het college blijft met alle partijen in gesprek om een haalbare en betaalbare warmtetransitie mogelijk te maken binnen de landelijke en gemeentelijke doelstellingen.

3. Station Zuid & kunstwerken

- Waarom is het college blijven vasthouden aan deze extra eisen, ondanks meerdere waarschuwingen dat dit niet past binnen de opdracht en draagkracht van de woningstichting?

Antwoord:

Voor het gebied liggen meerdere doelstellingen en randvoorwaarden. Dit is aan het begin van het project ook besproken in de raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer van 9 juni 2021 middels een randvoorwaardenkaart Gebiedsontwikkeling Station Zuid. Hierna heeft verdere uitwerking en participatie van het gebied plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft op 23 januari 2023 het stedenbouwkundig schetsplan, op 11 maart 2024 de grondexploitatie en op 7 oktober 2024 het bestemmingsplan vastgesteld, waarin de ambities van biobased bouwen en de noodzaak van ondergronds parkeren voor het project Station-Zuid is opgenomen. Vanuit gezamenlijke doelstellingen voor het gebied heeft Woningstichting zich als ontwikkelende partij voor dit project gemeld en hier heeft ook intern binnen Woningstichting besluitvorming over plaatsgevonden. De uitgangspunten raken met name de vastgoedontwikkeling en waren destijds bij Woningstichting bekend. Dit hoeft niet direct tot een onrendabele grondexploitatie te leiden, maar zijn zaken die onderdeel zijn van de vastgoedexploitatie van Woningstichting als ontwikkelaar.

- Is het college bereid te erkennen dat het zelf heeft bijgedragen aan het mislukken van een haalbare opzet door onrealistische ambities op te leggen?

Antwoord:

Nee, het college voert uit volgens de in de beantwoording benoemde vastgestelde raadsbesluiten.

- Gaat het college deze eisen nu intrekken of aanpassen, en in overleg met de woningstichting komen tot een realistische benadering?

Antwoord:

Nee, het college voert uit volgens de in de beantwoording benoemde vastgestelde raadsbesluiten.

- Bent u het met ons eens dat ruim één miljoen voor kunstwerken van de Nollen de grondexploitatie onnodig opdrijft en daarnaast de schijn van belangen opwekt?

Antwoord:

Destijds is bij de besluitvorming over de grondexploitatie in de gemeenteraad aangegeven dat er samenhang is tussen het naar een hoger niveau tillen van de inrichting van de stationsomgeving en de grondopbrengsten die hier tegenover staan.

4. Dijkkwartier

- Waarom heeft het college zich jarenlang vastgebeten in een grootschalig plan dat geen recht doet aan de sociale volkshuisvesting?

Antwoord:

In het project Dijkkwartier (fase 1) zijn sociale huurwoningen opgenomen (fase 1A). Dit project draagt bij aan de conclusie van het woningbehoefteonderzoek van de Stec-groep, dat in opdracht van de gemeente, de woningstichting en Helder Vastgoed vorig jaar is uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn op 21 oktober 2024 in een beeldvormende avond aan u gepresenteerd. Daarnaast heeft de gemeente voor de eerste fase van het project (276 woningen) de rijkssubsidie Woningbouwimpuls binnengehaald. Randvoorwaarde hiervoor is dat minimaal 50% van de woningen betaalbare woningen zijn. Dat gaat om sociale huurwoningen, huurwoningen voor de middeninkomens en betaalbare koop die passen binnen de grenzen zoals gesteld door de Rijksoverheid. Hiermee wordt binnen het plan ook recht gedaan aan de sociale volkshuisvesting.

- Is het college bereid te erkennen dat het Dijkkwartier vanaf het begin een overspannen prestige-project is geweest, waarin het belang van betaalbare woningbouw ondergeschikt werd gemaakt aan stedelijke marketing en imago en potentiële opbrengsten?

Antwoord:

In navolging op de aanbevelingen vanuit het woningbehoefteonderzoek van de Stec-groep werkt het college aan een woningbouwopgave die hieraan recht doet. Om een evenwichtigere samenstelling van de bevolking te creëren, heeft het college de ambitie om meer huishoudens met een midden- en hoog inkomen naar Den Helder te trekken. Zie ook beantwoording vorige vraag.

- Hoe gaat het college het project aanpassen, nu de woningstichting zich volledig terugtrekt uit het commerciële deel?

Antwoord:

Fase 1A wordt door de woningstichting opgepakt, zoals door de RvC is besloten. Het college gaat het project ontwikkelen conform het in november 2024 genomen raadsbesluit.

5. Langevliet / Landgoed “Soestdijk”

- Waarom heeft het college dit plan politiek gesteund en richting raad gepresenteerd als een kansrijk project, ondanks structurele onhaalbaarheid?

Antwoord:

Het college werkt aan projecten die passen en bijdragen aan de aanbevelingen vanuit het woningbehoefteonderzoek van de Stec-groep. Het plan Soestdijk is niet als zodanig gepresenteerd. De raad is over de totale ontwikkeling ONS/Julianadorp geïnformeerd tijdens de beeldvormende avond op 24 juni 2024. De grondexploitatie en de ruimtelijke procedure worden nog aan de gemeenteraad voorgelegd.

- Gaat het college publiekelijk afstand nemen van deze koers en duidelijk maken dat de inzet op ‘aansprekende’ ontwerpen voortaan ondergeschikt is aan soberheid en doelmatigheid?

Antwoord:

Het college vindt kwalitatieve woningbouw van groot belang voor Den Helder.

- Is het college bereid om publiekelijk te erkennen dat dit plan niet had moeten worden ondersteund en dat alternatieven te laat zijn onderzocht?

Antwoord:

Het college is hiertoe niet bereid. Het landhuis maakt onderdeel uit van de gehele gebiedsontwikkeling ONS/Julianadorp Oost. De grondexploitatie en het omgevingsplan worden nog aan de gemeenteraad voorgelegd. Gestuurd wordt op een grondexploitatie met een neutraal resultaat.

6. Tillenhof 2 – Huisduinen

- Is het college bereid om in te zien dat het vasthouden aan een te hoog tempo en het doordrukken van het besluit zonder draagvlak, direct heeft geleid tot juridische vertraging en maatschappelijke weerstand?

Antwoord:

Het college herkent dat door bezwaren het project vertraging oploopt, maar ziet geen verband met het tempo waarin dit project verloopt.

- Erkent het college dat het mislukken van het participatieproces rond Tillenhof 2 in lijn ligt met de risico's die de RvC nu benoemt?

Antwoord:

Nee, er heeft een uitgebreid participatieproces voor het plan plaatsgevonden, waarbij keuzes zijn gemaakt die in lijn liggen met de uitkomst van het participatieproces. De gemeenteraad heeft op 23 januari 2023 het stedenbouwkundig schetsplan, op 11 maart 2024 de grondexploitatie en op 7 oktober 2024 het bestemmingsplan vastgesteld waarbij ook informatie is verstrekt over het participatieproces middels een participatienota.

- Waarom werd er niet gekozen voor een korte pas op de plaats, ondanks duidelijke signalen vanuit de buurt?

Antwoord:

Een korte pas op de plaats verandert niet het plan en daarmee niet het proces bij de Raad van State.

7. Financiële continuïteit & Governance

- Waarom blijft het college vasthouden aan plannen die financieel onhoudbaar zijn voor de woningstichting?

Antwoord:

Het is aan de woningstichting om plannen financieel te beoordelen op haalbaarheid.

- Is het college bereid haar binnenstadsambities af te stemmen op de financiële en maatschappelijke realiteit die de RvC nu bevestigt?

Antwoord:

Lopende projecten worden afgerond conform de genomen besluiten.

- Gaat het college stoppen met het leggen van verantwoordelijkheden bij de woningstichting die deze niet kan dragen, en in plaats daarvan zelf verantwoordelijkheid? Zo nee waarom niet, zo ja, hoe?

Antwoord:

Het is aan de directeur/bestuurder en RvC van de woningstichting om te bepalen aan welke mogelijkheden zij medewerking wil/kan verlenen. De woningstichting werkt met de gemeente samen om invulling te geven aan de woningbouwambitie.

8. Slotconclusie: koerswijziging en gemeentelijke reflectie

- Is het college bereid om publiekelijk te erkennen dat het huidige beleid, inclusief de 'prestatieafspraken' met de woningstichting, op meerdere punten fundamenteel herzien moet worden?

Antwoord:

De woningstichting en gemeente hebben voor meerdere jaren prestatieafspraken gemaakt. Voor 1 juli brengt de woningstichting een jaarlijks bod uit, waarna partijen in gesprek gaan om de jaarschijf op te stellen.

- Gaat het college het initiatief nemen om prestatieafspraken opnieuw te bekijken in het licht van het verscherpte toezicht en de nieuwe koers?

Antwoord:

Voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken ziet het college met belangstelling het nieuwe jaarlijkse bod van de woningstichting voor 1 juli 2025 tegemoet.

- Op welke wijze gaat het college de raad betrekken bij een fundamentele heroriëntatie op de samenwerking met de woningstichting?

Antwoord:

De woningstichting is voornemens in september 2025 een informatieavond te beleggen, waarin zij de ontwikkelingen bij de woningstichting gaat toelichten. In de commissievergadering van 13 oktober 2024 wordt de door de gemeenteraad aangenomen motie 17 'Herstel van Vertrouwen en Regie bij de Woningstichting' verder toegelicht en behandeld. Eind oktober 2025 gaat het college voor de woningbouwprojecten de gemeenteraad beeldvormend meenemen in de resultaten van de gesprekken met de woningstichting.

Den Helder, 3 juni 2025.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

K. (Koen) van Veen
secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, bold 'K' followed by a series of connected loops and a horizontal line at the end.