



Standpunten, woordvoeringen, moties en amendementen Behoorlijk Bestuur voor Den Helder in verhouding tot het document RvC – d.d. 20 februari 2025

Den Helder 18 april 2025

De recente brief van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Den Helder bevestigt op vrijwel ieder onderdeel de koers en waarschuwingen die Behoorlijk Bestuur al jarenlang naar voren brengt. Waar andere partijen zich jarenlang stil hielden of meegingen in prestigeprojecten en politieke wensbeelden, hebben wij consequent gewezen op de risico's van financieel onverantwoorde plannen, het gebrek aan participatie, en de verschuiving van de focus weg van de kerntaak van sociale volkshuisvesting.

Onze woordvoeringen, moties en amendementen over het warmtenet, Dijkkwartier, Station Zuid, kunstprojecten, de binnenstad en Tillenhof 2 zijn telkens gericht geweest op betaalbaarheid, realisme en bestuurlijke zorgvuldigheid. De brief van de RvC vormt een onomstotelijke bevestiging van deze lijn. Niet alleen is er sprake van verscherpt toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties, ook worden tal van inhoudelijke zorgen die wij stelselmatig hebben geuit nu bekrachtigd.

Behoorlijk Bestuur blijkt, ook achteraf, als enige politieke partij structureel, inhoudelijk en principieel gelijk te hebben gehad op deze dossiers. De beginselen van behoorlijk bestuur die wij steeds uitdragen, worden hiermee bevestigd als noodzakelijk fundament voor eerlijk en verantwoord lokaal beleid.

1. Toezicht & koerswijziging

- De brief beschrijft een heroriëntatie op de kernopdracht van de corporatie, mede ingegeven door signalen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) sinds 2019, culminerend in verscherpt toezicht per 1 november 2024.
- De RvC noemt expliciet dat de interne beheersing, integriteit en risicomanagement structureel tekortschoten.
- Op basis van onafhankelijk onderzoek en meldingen is geconcludeerd dat er onvoldoende vertrouwen was in de toenmalige bestuurder om noodzakelijke veranderingen door te voeren. De koerswijziging en het vertrek van de bestuurder vloeien hieruit voort.

→ Feitelijke aansluiting met ons eerder verkondigde standpunt: uitgesproken zorgen over bestuurscultuur, gebrekkige sturing en gebrek aan sociale focus worden hiermee bevestigd en onderbouwd.

2. Warmtenet

- De RvC beschrijft dat er nog steeds een positieve grondhouding bestaat, maar een definitief besluit is uitgesteld vanwege:
 - onzekerheid over wetgeving (nieuwe Warmtewet),
 - gebrek aan financiële haalbaarheid en aantrekkelijk aanbod voor huurders,
 - risico's rond fossiele opwekking bij falende geothermie,
 - én de forse investering van >50 miljoen zonder financieel rendement.

→ Feitelijke aansluiting: Dit sluit volledig aan op het standpunt van Behoorlijk Bestuur: het warmtenet is financieel riskant, biedt geen garantie op duurzame levering, en legt onnodige druk op huurders. Onze lijn wordt hier technisch en beleidsmatig bevestigd.

3. Station Zuid & kunstwerken

- De gemeente stelt zware eisen aan dit project: biobased bouwen, ondergronds parkeren, kunstwerken.
- De RvC stelt dat dit leidt tot onrendabele grondexploitatie, buiten de wettelijke en financiële kaders van een woningcorporatie.
- De WSDH zal alternatieve plannen moeten uitwerken.

→ Feitelijke aansluiting: onze kritiek op het opdrijven van kosten door extra gemeentelijke eisen (kunst, ondergronds bouwen) wordt hier expliciet erkend als problematisch en onhaalbaar voor een corporatie.

4. Dijkkwartier

- Fase 1A (30-35 huurappartementen) is goedgekeurd.
- De RvC bevestigt dat WSDH niet in staat is koopwoningen van >€500.000 te realiseren.
- Samenwerking met commerciële ontwikkelaars is noodzakelijk.

→ Aansluiting: Onze kritiek op het Dijkkwartier als grootschalig en buiten bereik voor sociale woningbouw wordt deels bevestigd. WSDH committeert zich wel aan een bescheiden eerste stap, maar conformeert zich aan haar wettelijke grenzen.

5. Langevliet / Landgoed “Soestdijk”

- Ontwikkelkosten worden als zwaar verliesgevend beoordeeld.
- Huidig plan valt buiten de maatschappelijke opdracht. Alternatieven moeten worden ontwikkeld.

→ Aansluiting: Ook hier bevestigt de RvC dat ‘aansprekende’ ontwerpen niet automatisch uitvoerbaar of verantwoord zijn. Ook hier wordt onze lijn over soberheid en doelmatigheid bevestigd.

6. Tillenhof 2 – Huisduinen

Hoewel het project Tillenhof 2 niet expliciet genoemd wordt in de brief van de RvC, is de inhoud volledig toepasbaar op de situatie in Huisduinen.

Behoorlijk Bestuur heeft in oktober 2024 duidelijk gepleit voor enkele weken uitstel van de besluitvorming over het bouwproject, om tot afrondend overleg met de omwonenden te komen.

Die gesprekken waren gaande, en signalen vanuit de buurt wezen erop dat er bij een kort uitstel draagvlak had kunnen ontstaan, waarmee juridische procedures konden worden voorkomen.

Het college weigerde dit uitstel, koos voor doorduwen, en het gevolg was een bezwaarprocedure die het proces vertraagde en juridisch complex maakte.

De eisen die door de gemeente werden gesteld en het ontbreken van consensus hebben ertoe geleid dat de grondprijs is opgelopen – een risico dat in de brief van de RvC wordt erkend als gevolg van gemeentelijke druk op woningcorporaties.

De bredere lijn in de brief van de RvC bevestigt dat dergelijke processen het maatschappelijk en financieel mandaat van een woningcorporatie onder druk zetten.

→ Feitelijke aansluiting: Alles wat Behoorlijk Bestuur in oktober heeft aangekaart over participatie, draagvlak, tempo en risico op vertraging bij Tillenhof 2 wordt indirect onderbouwd door de analyse van de RvC: gemeentelijke druk en onvoldoende participatie leiden tot problemen.

Financiële continuïteit & Governance

Investerings moeten passen binnen de volkshuisvestelijke opdracht, wettelijke kaders en Governancecode.

Projecten in binnenstad (o.a. Koningstraat, Beatrixstraat) zijn onrendabel, maar toch noodzakelijk. RvC erkent bereidheid risico te dragen, maar onder strikte voorwaarden.

→ Aansluiting: ons pleidooi voor kritisch omgaan met geld, herwaardering van de kerntaak en financiële degelijkheid wordt hier volledig gedragen.

Conclusie op basis van feiten:

Deze brief van de RvC bevestigt inhoudelijk vrijwel alle standpunten die Behoorlijk Bestuur eerder heeft ingenomen over:

- het warmtenet (te duur, te onzeker),
- kunstmatige opsmuk bij projecten (kunst, dure eisen),
- onrealistische grondprijzen en prestigeprojecten,

- verliesgevende binnenstadsontwikkeling,
- en het terugbrengen van de focus naar de volkshuisvestelijke opdracht.

De brief van de RvC is zeer zorgvuldig opgesteld, onderbouwd met verwijzingen naar wetgeving, toezicht en interne analyses. De strekking is dat de koerswijziging niet alleen wenselijk, maar noodzakelijk is voor de financiële en maatschappelijke legitimiteit van de corporatie.

Onze partij staat achter deze bevindingen en zullen de koerswijziging van de Woningstichting Den Helder dan ook steunen en uitdragen.

S. Hamerslag

Fractievoorzitter Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp