

Woningstichting Den Helder
T.a.v. Raad van Commissarissen
Postbus 90
1780 AB Den Helder

verzendinggegevens

datum : 1-4-2025
zaaknummer : 0000250240
bijlagen :

behandeld door

Jeroen van der Putten
Telefoon: +31613037856

uw gegevens

brief van : 20-2-2025
kenmerk :

Onderwerp : Reactie op uw brief d.d. 20 februari 2025

Geachte leden van de Raad van Commissarissen,

Op 24 februari jongstleden spraken wij met u over uw brief van 20 februari 2025, waarin u reageert op onze brieven d.d. 28 januari en 14 februari 2025.

Uit uw brief van 20 februari 2025 en uw mondelinge toelichting op 24 februari jl. blijkt dat wij ten aanzien van projecten verschillen van inzichten in de door de Woningstichting Den Helder (Woningstichting) gemaakte (prestatie)afspraken, genomen (bestuurs)besluiten en gewekte verwachtingen. Wij constateren dat hetgeen u aangeeft over de wederkerige afspraken en het onverkort nakomen van de prestatieafspraken geen navolging krijgen in uw brief van 20 februari en toelichting op 24 februari. In deze brief geven wij per project een reactie.

In uw brief van 20 februari 2025 als ook in de mondelinge toelichting op 24 februari jl. geeft u aan dat de bestuurder/algemeen directeur voor ons het eerste aanspreekpunt is. Recent hebben we kennis gemaakt met de op 1 maart jl. benoemde nieuwe bestuurder, de heer S. van Schaik. In de volgende gesprekken met de bestuurder gaan we nader in op hetgeen in deze brief wordt opgesomd en wat de inhoud is van uw lange termijn koers 'Goed wonen geeft kracht'. Een afschrift van deze brief wordt zodoende aan hem verzonden.

Verantwoord investeren

Uit uw jaarrekeningen maken wij op dat u meer dan een financieel gezonde Woningstichting bent. Uit de brieven van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) maken wij niet op dat u het financieel niet op orde heeft. U bent destijds op grond van de woningwet juridisch gesplitst. Dit om (verplicht) onderscheid te kunnen maken tussen de sociale- en maatschappelijk gerichte DAEB-werkzaamheden bij de Woningstichting en de commercieel gerichte activiteiten bij Helder Vastgoed (niet-DAEB). Helder Vastgoed is in het leven geroepen, omdat u zich bewust was van de noodzaak de investeringen in de kwaliteit van de stad te continueren. Dat de Woningstichting, samen met Helder Vastgoed, in de stad heeft geïnvesteerd waarderen wij zeer. Dit is en was noodzakelijk om Den Helder te laten groeien en bloeien én de leefbaarheid te verbeteren. Wij refereren hierbij naar de opgaven zoals die zijn opgenomen in het vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart (UP).

Bezoekadres:
Willemsoord 66
1781 AS Den Helder

Postadres:
Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
X: @Gem_DenHelder
FB: gemeentedenhelder

telefoon 14 0223

Wij onderschrijven dat u uw maatschappelijke doelstellingen op een rechtmatige, transparante en doeltreffende manier dient uit te voeren. Vanuit de gezamenlijke opgaven en ambities én ieders rol en verantwoordelijkheid zijn we altijd tot een gezamenlijk resultaat gekomen. Ook voor de toekomst geldt dit mocht dit bij projecten zich voordoen.

Wij vinden het bijzonder dat u de financiële positie van de Woningstichting als reden aandraagt voor wijziging van de goedkeuring van gemaakte (prestatie)afspraken, genomen (bestuurs)besluiten dan wel gewekte verwachtingen. Waarom u tijdens de recent uitgevoerde toets van het investeringsprogramma door de risicomanagementrapportages van de projecten en planvoorstellen tot andere inzichten bent gekomen, is ons niet duidelijk.

Prestatieafspraken

Op 18 december 2024 zijn de gemeente, de Woningstichting en Stichting Huurdersbelang Den Helder de 'Prestatieafspraken 2022-2027 – Jaarschijf 2025' overeengekomen (de prestatieafspraken). De 'Bijlage Woningbouwprogrammering Woningstichting Den Helder' maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. In deze bijlage is door de Woningstichting vastgelegd welke woningbouwprogrammering wordt uitgevoerd, voorzien van een planning.

De prestatieafspraken zijn niet vrijblijvend: de gemaakte prestatieafspraken betreffen wederkerige afspraken. Zij zijn juridisch bindend van aard. De prestatieafspraken moeten worden geduid als een overeenkomst tussen Woningstichting en de gemeente Den Helder. Dat deze prestatieafspraken bindend zijn, wordt door u in uw brief van 20 februari 2025 erkend.

Projecten

Het proces en de status van de verschillende projecten waarbij u een besluitvormingsproces volgt, was ons niet bekend. Dat u pas spreekt over een lopend project vanaf een Go-besluit voor de fase van projectrealisatie verrast ons. Hoe u uw interne bedrijfsvoering en besluitvorming inricht is niet aan ons. In de betrouwbare samenwerking tussen de gemeente en de Woningstichting is dit nooit een issue geweest. Vanuit vertrouwen en een gezamenlijke ambitie zijn de woningbouwprojecten uitgewerkt. Op het moment dat door de uw RvC goedkeuring was gegeven op het besluit van de bestuurder (bestuursbesluit) van het betreffende project is dit door de bestuurder van de Woningstichting aan ons gemeld.

Zelf spreken wij over een lopend project wanneer, al dan niet samen met partners, een start is gemaakt en wij daar met een rechtsgeldig vertegenwoordiger van die partij overeenstemming over hebben. Op het moment dat een rechtsgeldig vertegenwoordiger van de Woningstichting met ons (prestatie)afspraken maakt over projecten zonder dat daar richting ons voorbehouden aan zijn verbonden, mogen we erop vertrouwen dat de Woningstichting die nakomt. Afspraak is afspraak.

Dijkkwartier

Voor het project Dijkkwartier is in de prestatieafspraken het volgende vastgelegd:

Dijkzone (fase 1)	120 koop- en 40 huurwoningen	vanaf '28
-------------------	------------------------------	-----------

De Woningstichting heeft zich in de prestatieafspraken voor fase 1 van het Dijkkwartier gecommitteerd aan 120 koop- en 40 huurwoningen. In uw brief van 20 februari 2025 committeert u zich voor fase 1 van het Dijkkwartier vooralsnog 'maar' aan 30-35 huurwoningen. Dit komt niet overeen met de wederkerig gemaakte prestatieafspraken. Uw mondelinge toelichting op 24 februari jl. is niet gelijk aan hetgeen in de brief is opgenomen. Uit die toelichting blijkt dat u in december 2024 weldegelijk voor geheel fase 1 goedkeuring heeft gegeven aan het bestuursbesluit, in plaats van uitsluitend blok 1A. Conform het bestuursbesluit heeft u toegelicht dat in de meerjarenbegroting rekening wordt gehouden met de financiële consequenties voor fase 1. Het wijzigen van de goedkeuring van het genomen bestuursbesluit heeft consequenties voor de grondexploitatie en voor de gemeente.

Wij verwachten van u dat u invulling geeft aan de prestatieafpraak die u met ons heeft gemaakt en het genomen bestuursbesluit voor het project Dijkkwartier.

ONS Julianadorp

Voor het project ONS Julianadorp is in de prestatieafspraken het volgende vastgelegd:

Landgoed Langevliet	40 huurwoningen	2027
Landgoed Langevliet	vrijesector koop	2027

De Woningstichting heeft zich in de prestatieafspraken voor ONS Julianadorp, specifiek voor het onderdeel “Landgoed Langevliet”, gecommitteerd aan 40 huurwoningen en daarnaast vrije sector koopwoningen. In uw brief van 20 februari 2025 geeft u niet duidelijk aan dat u voornemens bent deze prestatieafspraken na te komen. In uw brief van 20 februari 2025 benoemt u wel de zorgboulevard in combinatie met de huurwoningen, waarover eveneens met de Woningstichting plannen worden gemaakt.

Wij verwachten dat u de gemaakte (prestatie)afspraken voor “Landgoed Langevliet” nakomt.

Station Zuid en Tillenhof

Voor de gebiedsontwikkelingen Station Zuid en Tillenhof zijn de Woningstichting en de gemeente al jaren met elkaar in gesprek. Gezamenlijk is de ambitie uitgesproken om beide gebieden naar een hoger niveau te brengen. Dit betekent meer dan alleen investeren in woningbouw, maar ook in een kwalitatief hoogstaande openbare ruimte. Beide projecten bevinden zich in een vergevorderd proces.

Voor beide gebiedsontwikkelingen geldt dat de gemeente op 10 september 2024 een concept Didampublicaties heeft toegezonden aan de Woningstichting. In deze publicaties worden door de gemeente verregaande eisen gesteld aan de gebiedsontwikkelingen. Zo staat in de concept publicatie voor Station Zuid dat de woningen biobased worden gerealiseerd, er ruimte komt voor kunstwerken en binnen het project half ondergronds parkeren wordt gerealiseerd. Dit is de uitkomst van zorgvuldige planvorming van dit project samen met bewoners en andere belanghebbenden. Woningstichting is hier ook bij betrokken geweest. Voor Tillenhof wordt ingezet op huurwoningen die speciaal bedoeld zijn voor ouderen vanaf 65 jaar die woonachtig zijn in Den Helder ter bevordering van de lokale doorstroming. Door deze woningen in de huur (zowel sociaal als het hogere segment) aan te bieden blijven de woningen beschikbaar voor de doorstroming van ouderen.

Op 11 september 2024 hebben de financieel directeur en de bedrijfsleider Vastgoed van de Woningstichting per (gezamenlijke) e-mail ingestemd met beide conceptpublicaties. Zij hebben een volledige volmacht en zijn bevoegd om namens Woningstichting (en Helder Vastgoed) besluiten te nemen. Op het moment dat de woningbouw niet snel van start gaat, komt de versnellingssubsidie die door de provincie aan de gemeente is verleend in het geding en is het project niet meer uitvoerbaar binnen de financiële kaders. Een wijziging in de gemaakte afspraken heeft consequenties voor de grondexploitatie en voor de gemeente.

Wij verwachten dat u de gemaakte afspraken voor Station Zuid en Tillenhof nakomt.

Warmtenet

Voor de aanleg van het warmtenet in De Schooten zijn door de gemeente en Woningstichting over en weer verwachtingen uitgesproken. Er wordt al sinds 2017 samengewerkt aan onderzoeken rondom de haalbaar- en betaalbaarheid van de realisatie van een warmtenet op basis van geothermie voor het verwarmen van woningen in De Schooten. Het aangaan van een warmtenet biedt alle partijen een kans om ambities waar te maken. De Woningstichting heeft in het ‘Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving’ de verplichting om minimaal 20% van haar bezit voor 2030 gasloos te maken. Het warmtenet levert hieraan een belangrijke bijdrage.

In maart 2022 is door de gemeente, de Woningstichting, HVC en het Ministerie van Defensie de ‘Intentieverklaring Concretisering van een duurzaam warmtenet Den Helder’ ondertekend. De afgelopen jaren is door alle betrokken partijen intensief samengewerkt bij het maken van plannen en het aanvragen van diverse subsidies (SAH, WIS, Nieuwe Warmte NU, SDE++ en CDOKE). Op 27 augustus 2024 hebben wij op verzoek van de Woningstichting een brief verzonden met de intentie een financiële bijdrage aan het nog op te richten Warmtetransitiefonds te doen. U heeft eerder richting de gemeente en de overige

partners omtrent het warmtenet duidelijk gemaakt een positieve grondhouding te hebben omtrent het warmtenet.

Afsluiting

We staan gezamenlijk voor de woningbouwopgave en de ambitie om Den Helder een aantrekkelijke leefbare woonstad te laten zijn. We verwachten met u daarin een betrouwbaar partnerschap voort te zetten, gebaseerd op het vertrouwen en de consistente lijn van de afgelopen jaren.

We communiceren transparant naar onze gemeenteraad. Vandaar dat ook deze brief openbaar is en aan de gemeenteraad wordt verzonden. Na besluit van het college van B&W is deze brief ook beschikbaar voor de pers.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'K' followed by the name 'van Veen' in a cursive script.

K. (Koen) van Veen
secretaris