



Burgermeester en Wethouders
Van de gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA Den Helder

Den Helder, 20 februari 2025

Onderwerp: reactie op brieven d.d. 28 januari en 14 februari 2025

Geacht college,

De Woningstichting Den Helder gaat door een transitieperiode. Als één van onze belangrijkste samenwerkingspartners merkt u dat. Het leidt tot bezorgdheid die u en de raadsleden van de gemeente Den Helder op diverse plaatsen uiten. Wij hebben in diverse gesprekken met u en uw wethouder(s) kennis genomen van uw zorgen. In uw brief van 28 januari geeft u aan dat u zich met name zorgen maakt over de continuïteit van de samenwerking en de aangekondigde heroriëntatie van de corporatie. Op 14 februari hebben wij een tweede brief van u ontvangen (zaaknummer 00002500240). In deze brief stelt u verdiepende vragen over de planning van diverse bouwprojecten in Den Helder. Aangezien deze vragen ook onderdeel waren van uw eerste brief zullen wij ze in deze brief beantwoorden.

Alvorens op uw vragen in te gaan wil ik graag onderstrepen dat de samenwerking tussen WSDH en de gemeente overwegend constructief is. We beschouwen de gemeente Den Helder als een belangrijke belanghouder. Het mag u duidelijk zijn dat wij het betreuren dat er bij u zorgen zijn ontstaan. We zijn ons ervan bewust dat dit voor een deel voorkomen had kunnen worden door een vroegtijdige en betere communicatie met u als één van de belangrijkste stakeholders. Wij zouden graag meerdere keren per jaar met uw wethouder(s) in gesprek gaan over de ontwikkelingen en plannen van WSDH. Daarvoor is de bestuurder van onze organisatie het eerste aanspreekpunt. Het is belangrijk om te realiseren, dat wij als RvC geen besluiten nemen. We bekrachtigen het beleid en besluiten die organisatie, MT en bestuurder nemen. We vragen uw begrip voor die positie. We vragen ook uw begrip voor de vertrouwelijkheid waaraan wij als RvC leden gebonden zijn. We kunnen en mogen simpelweg niet alles op ieder moment met u delen. U mag erop rekenen dat we alle keuzes weloverwogen en doorleefd maken. De WSDH maakt een periode van verandering door. In het belang van WSDH zijn we genooddaakt om moeilijke maar ook noodzakelijke keuzes te maken om de toekomstbestendigheid van WSDH te borgen. Wij vragen uw begrip hiervoor.

Hieronder beantwoorden wij, binnen de beperking van onze functie, de vragen uit uw brieven van 28 januari en 14 februari.



Vertrek directie

Uw eerste vraag betreft het besluitvormingsproces rondom het vertrek van bestuurder en financieel directeur. Voordat wij hierop ingaan, onderstrepen wij nogmaals dat wij gebonden zijn aan de wettelijke vereisten ter bescherming van de privacy in de werkgever-werknemer relatie en de privacy van andere betrokkenen. Daarnaast is de RvC gehouden aan geheimhoudingsverklaringen met betrekking tot het integriteitsonderzoek binnen WSDH.

Ook is het goed om te vermelden dat de RvC uitsluitend een werkgeversrelatie heeft met de bestuurder van WSDH en niet met de overige werknemers waaronder de financieel directeur. Hoewel zij nauw samenwerkten, was de financieel directeur geen bestuurder en viel hij onder de volledige verantwoordelijkheid van de bestuurder.

Besluitvormingsproces

Het besluitvormingsproces kent meerdere fasen. Wij gaan achtereenvolgens in op de signalering, onderzoek, overwegingen, besluit en communicatie.

Signalering en onderzoek

In de afgelopen jaren is binnen de WSDH veelvuldig aandacht gevraagd en geweest voor risicomanagement, integriteit en transparantie mede naar aanleiding van toezichtsbrieven van de Autoriteit Woningcorporatie (Aw). Zoals bekend heeft de Aw in haar beoordelingsbrief van 11 december 2019 het bestuur van WSDH gevraagd om in de toekomst meer aandacht te besteden aan de goede werking van soft controls. De Aw heeft na een verdiepend onderzoek bij de WSDH een verhoogd risico vastgesteld in het risicomanagement.

In de toezichtafspraken van 10 september 2020 heeft de Aw benadrukt dat WSDH de interne beheersing en invulling van het risicomanagement prioriteit moest geven en specifiek aandacht moest besteden aan het onderwerp integriteit. In de Toezichtbrief van 2021 werd wederom geconstateerd dat er nog steeds sprake was van een verhoogd risico op het onderdeel risicomanagement. Vervolgens is op 2 oktober 2023 hernieuwd aandacht gevraagd voor het onderwerp integriteit. Ten slotte zijn begin december 2023 meerdere meldingen gedaan bij de RvC van (ernstige) integriteitsschendingen en mogelijke fraude binnen de WSDH. Dit is de reden geweest voor het laten doen van een onafhankelijk onderzoek door een extern onderzoeksbureau. De aanpak van integriteit en veiligheid op de werkvloer verdient immers onze nadrukkelijke aandacht.

Vaststelling

De RvC heeft, mede op grond van het genoemde onafhankelijke integriteitsonderzoek, moeten vaststellen dat de nagestreefde verbeteringen van de organisatie over de afgelopen jaren op het gebied van risicomanagement en integriteit incidenteel van aard waren en te beperkt in reikwijdte. Ook de Aw is tot deze conclusie gekomen wat aanleiding is geweest om de WSDH met ingang van 1 november 2024 onder verscherpt toezicht te plaatsen.



Daarnaast is de financiële haalbaarheid van de ambities van de WSDH steeds meer onder druk komen te staan. De enorme stijging in bouwkosten over de laatste jaren heen dwingt de WSDH tot het maken van keuzes. De bomen groeien immers niet tot in de hemel.

Overweging en besluit

De afgelopen jaren is in RvC-vergaderingen meerdere malen gediscussieerd over de financiële continuïteit van de WSDH en of zij haar maatschappelijke doelstellingen op een rechtmatige, transparante en doeltreffende manier weet te realiseren. Mede op basis van deze discussies is steeds duidelijker geworden dat er een noodzaak is voor een heroriëntatie van de balans tussen ambities en de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties, waarin huurders centraal staan.

Duidelijk was en is dat de problematieken en noodzakelijke heroriëntatie daadkrachtig moesten worden aangepakt en dat er uiteenlopende verbeteracties nodig zijn om de organisatie bij te sturen op processen, bedrijfscultuur en portefeuillestrategie. Deze ontwikkelingen en zorgpunten heeft de RvC diverse malen besproken met de bestuurder. Ook heeft de RvC regelmatig gereflecteerd over de wijze en invulling van zijn toezichthoudende taak en is nadrukkelijker de kritische vraag gaan stellen.

Gedurende en na het onderzoek groeide bij de RvC het inzicht dat er onvoldoende vertrouwen was dat de bestuurder met prioriteit de benodigde veranderingen, zowel organisatorisch als in de bedrijfscultuur, zou kunnen doorvoeren, implementeren en borgen. Hierover is gesproken met de bestuurder waarna de RvC na ampele overweging heeft besloten de doorontwikkeling van de organisatie onder de verantwoordelijkheid van een nieuwe bestuurder te brengen en per 1 februari 2025 afscheid van elkaar te nemen. De weken volgend op het besluit is overeenstemming bereikt met de bestuurder over de praktische en financiële afwikkeling van het dienstverband.

Communicatie

Het vertrek van bestuurder en financieel directeur is 24 oktober zowel intern als extern WSDH bekendgemaakt. De externe communicatie heeft plaatsgevonden aan de hand van een gezamenlijk opgestelde (pers)verklaring. Hierin is aangegeven dat WSDH zich heeft geheroriënteerd op haar maatschappelijke bijdrage en onderzocht heeft in welke mate de huidige processen en cultuur bijdragen aan het bereiken van toekomstige doelen. En besloten is om de doorontwikkeling per 1 februari 2025 onder de verantwoordelijkheid van een nieuwe bestuurder te brengen.



Bestuurlijke continuïteit

Om de organisatorische continuïteit te waarborgen, neemt bedrijfsleider Vastgoed, Ton op 't Ende, per 1 februari tijdelijk de taken van de bestuurder waar. Daarnaast is Ed Vooren eind december gestart als interim financieel directeur.

Inmiddels is de RvC in een vergevorderd stadium in de selectieprocedure voor benoeming en aanstelling van een nieuwe bestuurder. In samenspraak met het MT, OR en Stichting Huurdersbelang is een uitstekende kandidaat voorgedragen aan de Aw voor een positieve zienswijze op zijn geschiktheid. Wij verwachten op korte termijn instemming van de Aw waarna we zijn naam bekend kunnen stellen en kunnen overgaan tot benoeming en aanstelling.

Prestatieafspraken

Uw volgende vraag gaat over de prestatieafspraken. Zoals u weet is bij de vaststelling van de prestatieafspraken 2022 – 2027 afgesproken om per jaar de voortgang te bewaken aan de hand van de jaarschijf. De jaarschijf voor 2025 is op 18 december 2024 getekend waarbij Gemeente, WSDH en Stichting Huurdersbelang wederkerige afspraken gemaakt over de invulling van het volkshuisvestingsbeleid en de bijdrages die gemeente en WSDH gaan leveren. De WSDH zal de afspraken uit de jaarschijf onverkort nakomen en zal, conform afspraak, voor 1 juli een nieuw bod uitbrengen op basis van de door u nieuw op te stellen gemeentelijke woonvisie en het gewenste volkshuisvestingsprogramma.

Langetermijnkoers “Goed wonen geeft kracht”

Op 3 december 2024 heeft de RvC ingestemd met het nieuwe strategisch beleidskader “Goed wonen geeft kracht”. Het geeft antwoord op de vraag waar de WSDH voor staat en gaat, en wat de komende jaren gaan betekenen voor de inzet van middelen.

We verbreden onze focus: van bouwen naar samenleven. Een thuis is immers meer dan een dak boven het hoofd: het is de basis voor veiligheid, groei en verbondenheid. Dat vraagt niet alleen om bouwen aan woningen, maar ook om het versterken van buurten en relaties. De komende jaren zal in de verdeling van aandacht en middelen opnieuw de balans gevonden moeten worden tussen investeren in de fysieke kwaliteit van de stad en investeren in de sociale kwaliteit van de (kwetsbare) buurten. Een balans waarin we ons blijven inzetten voor een aantrekkelijke stad en, meer dan nu, voor het leven van onze huurders in de buurten van Den Helder en Julianadorp.

Verantwoording en proces

Het proces om tot deze nieuwe visie te komen is gestart in het voorjaar van 2024. In de analyse zijn onder andere demografische, economische, sociaal-culturele, technologische, ecologische en juridische factoren in ogenschouw genomen. Daarnaast zijn dialoogsessies gehouden met huurders, medewerkers, partners en deskundigen van binnen en buiten WSDH. Ook is gebruik



gemaakt van de Aedes Veerkrachtkaarten en het woningmarktonderzoek van STEC, 2024. De verkregen inzichten vormden de basis voor vier strategieën die elk een deel van de verandering vertegenwoordigen die WSDH voor ogen heeft.

Naast meer aandacht voor de volkshuisvestelijke taak zal ook de transformatie van de binnenstad worden voortgezet. Maar er is meer. Er zal meer focus komen op het verbinden van fysieke ingrepen met sociale versterking. Neemt niet weg dat de betrokkenheid bij de stad ook de komende jaren een drijvende kracht zal zijn.

Vervolg

Tot aan de zomer is de organisatie bezig om de strategische lijnen te vertalen naar een concrete actieagenda voor de komende jaren. In afstemming met de nieuwe bestuurder wordt de koers ‘Goed wonen geeft Kracht’ zo spoedig mogelijk gedeeld met onze huurders en partners.

Verantwoord investeren

Woningstichting heeft de afgelopen jaren zeer onrendabele projecten in uitvoering genomen met aanzienlijke projectrisico's. Het betreft met name projecten in de binnenstad (Koningstraat, Beatrixstraat, Het Warenhuys, De Admiraal). Desondanks onderschrijft de RvC dat deze ontwikkelingen in de binnenstad van essentieel belang zijn voor de stad Den Helder en heeft de RvC de bereidheid herbevestigd om het financiële risico te dragen. WSDH heeft daar reeds grote inspanningen voor gedaan, en dat zal zij ook blijven doen.

De brede maatschappelijke opgaven van corporaties in combinatie met forse prijsstijgingen dwingt WSDH echter ook tot het maken van keuzes. Bovenal moeten investeringen voldoen aan de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties en de hierbij passende wettelijke kaders¹, regelgeving en Aedes Governancecode. De Governance code geeft duidelijk weer wat de kaders zijn waarbinnen de WSDH opereert:

“Woningcorporaties zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Het realiseren van de maatschappelijke doelen staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. Woningcorporaties bepalen hun doelen op basis van legitieme criteria en richten hun organisatie efficiënt, sober en kosteneffectief in zodat huurders met de laagste inkomens een zo laag mogelijke huurlast hebben. De RvC bewaakt niet alleen de financiële gezondheid van de corporatie, maar ook of zij haar maatschappelijke doelstellingen op een rechtmatige, transparante en doeltreffende manier nastreeft.”

¹ Woningwet, Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting



Vanuit deze opdracht heeft de WSDH de afgelopen weken het investeringsprogramma van de WSDH volkshuisvestelijk, wettelijk en financieel getoetst. Dit is een regulier proces waarbij de risicomanagementrapportages met betrekking tot de projecten en planvoorstellen twee keer per jaar worden besproken in de RvC vergadering.

Projectplanning

Met betrekking tot uw vraag over de status van de verschillende projecten benadrukken wij dat het reguliere besluitvormingsproces wordt gevolgd. Zoals u weet doorloopt elk project meerdere fasen, met specifieke go/no-go-momenten. De huidige situatie brengt hierin geen verandering. De WSDH baseert zich hierbij op zijn investeringsstatuut. In de (pre-)initiatieffase wordt aan de hand van een business case onderzocht of er een technisch en financieel haalbaar plan is te realiseren. De business case wordt door de directie goed- of afgekeurd en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring wordt de business case verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en wordt (in de planontwikkelingsfase) het investeringsvoorstel opgesteld. Dit investeringsvoorstel wordt voorzien van een strategische toets en advies aan directie en RvC. Zij nemen vervolgens de Go / No Go beslissing. Bij een Go besluit breekt de fase van projectrealisatie aan. Vanaf dat moment is er sprake van een lopend project.

De RvC heeft op 4 februari de portefeuille geëvalueerd. Bij deze evaluatie is het uitgangspunt gehanteerd dat lopende projecten hun doorgang moeten vinden. Deze evaluatie heeft ook plaatsgevonden in het kader van de aanscherping van het risicomanagement als één van de belangrijkste onderdelen van het door de Aw opgedragen Herstelplan. Hierbij is niet alleen naar de financiële risico's gekeken maar ook naar wettelijke, planologische en sociaal-maatschappelijke risico's. Daarnaast is in afweging meegenomen wat de risico's zijn van de onzekerheid omtrent netcongestie, stikstofdepositie en de aanpassing op het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting Gemeenten. Dit laatste voorstel van minister Keizer (VRO) brengt verplichting met zich mee op het gebied van volkshuisvesting. WSDH moet de exacte consequenties hiervan nog nader in kaart brengen.

Het gaat om vijf planvoorstellen die nog in de planningsfasen zitten en nog niet in realisatie zijn genomen.

Ontwikkeling Station Zuid

Dit betreft de ontwikkeling van voornamelijk koop- en middenhuur woningen. U heeft gevraagd of WSDH deze ontwikkeling op zich wil nemen. Hierbij heeft u diverse aanvullende eisen opgelegd waaronder bouwvolumes, (half) ondergronds parkeren, biobased bouwen en realisatie van kunstwerken. Deze eisen vertalen zich in een zeer hoge prijs voor de grondexploitatie waardoor de business case niet financieerbaar is. Het projectvoorstel op basis van deze plankaders valt zowel buiten de financiële als de wettelijke kaders voor de WSDH. De RvC acht het noodzakelijk dat de nieuwe bestuurder planalternatieven laat uitwerken op basis van



bijgestelde plankaders. Dit besluit past volledig binnen de procesgang van het hierboven beschreven projectplanningsproces.

Dijkkwartier

Inzake de ontwikkeling van dit project wordt al langere tijd samengewerkt met Zeestad, Gemeente Den Helder en HHKN. De ontwikkeling van dit project is in verschillende fases onderverdeeld. In de huidige ontwikkeling wordt met name over fase 1 gesproken, de realisatie van circa 250 woningen.

Gezien de omvang van de investering zal de besluitvorming van de WSDH transparant, traceerbaar en getrapt zijn om te voldoen aan het investeringsstatuut en de wettelijke kaders. Afgelopen december heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met de realisatie van fase 1A van het voorstel Dijkkwartier. Daarmee is de eerste stap gezet voor de realisatie van ongeveer 30-35 huurappartementen aan de Kanaalweg. Binnenkort zal de architectenprijsvraag van start gaan.

Hiermee wordt de eerste stap gezet in de ontwikkeling van het Dijkkwartier. Aangegeven is dat de WSDH financieel, qua capaciteit en wettelijk niet bij machte is om koopwoningen in het duurste segment (koopsom van meer dan €500.000) te realiseren en dat hiervoor gezocht moet worden naar samenwerking met commerciële projectontwikkelaars.

Tillenhof

Bij dit projectvoorstel is aangegeven dat de RvC op dit moment geen definitief Go / No Go besluit hierover kan nemen. Er loopt immers nog een bezwaarprocedure inzake het bestemmingsplan en er is onduidelijkheid over de doorwerking van het vonnis van de Raad van State omtrent intern salderen. Ondertussen wordt wel doorgewerkt aan het plan, tot aan de omgevingsvergunning. Wel is het goed om te realiseren dat de businesscase financieel onder druk staat door de hoge grondprijs als gevolg van de, door u vastgestelde, aanvullende plankaders.

ONS Julianadorp Oost

In dit projectvoorstel worden circa 650 woningen, sportvelden en openbaar groen gerealiseerd. Het project bestaat uit huur- en koopwoningen voor verschillende categorieën. In de uitwerking is er een nauwe samenwerking tussen de gemeente Den Helder, ONS en WSDH. De realisatie van de geplande huurwoningen zal, volgens de geldende regels, verder worden uitgewerkt, zodra de plannen een meer definitief karakter hebben. Hiervoor geldt dat wij op 13 februari de intentieovereenkomst tussen gemeente en WSDH hebben ontvangen. De financiële onderbouwing vanuit de gemeente ontbreekt echter nog. Het is de bedoeling dat onder andere een zorgboulevard, gecombineerd met huurwoningen wordt gerealiseerd. Hier wordt druk aan gewerkt. Voor de overige woningen geldt, dat op dit moment nog niet is bepaald welke woningen huur/koop worden en voor welke categorieën deze bestemd zijn.



Dit projectvoorstel bevat ook een voorstel voor de ontwikkeling van “Landgoed Langevliet” beter bekend als paleis Soestdijk” voor sociale huur. Hoewel het een aansprekend schetsontwerp is, zijn de ontwikkelkosten (investering versus huuropbrengst) zwaar verliesgevend. Een dergelijk ontwerp valt ver buiten de kaders van de maatschappelijke opdracht van een woningcorporatie. Voor dit voorstel moeten planalternatieven worden uitgewerkt om tot een verbeterd en betaalbaar ontwerp te komen.

Warmtenet

Op 6 februari 2025 is uw wethouder geïnformeerd over het standpunt van de WSDH dat er nog steeds een positieve grondhouding is ten opzichte van het warmtenet maar dat de RvC het definitieve Go/No Go besluit voor de ontwikkeling van het warmtenet in de Schooten uitstelt. Dit besluit is genomen vanwege veranderende landelijke visie op warmtenetten en het ontbreken van een financieel aantrekkelijk aanbod voor de huurder. Dat laatste is noodzakelijk om, naar wettelijke verplichting, 70% van de huurders te kunnen laten instemmen met de aanleg. Zonder aantrekkelijk aanbod is de huurder niet te overtuigen.

Daarnaast ontbreekt duidelijkheid over de nieuwe Warmtewet van de overheid en de warmtevisie en financiële bijdrage van de gemeente Den Helder. Er is nog geen zicht op een eventuele loskoppeling van de warmteprijs van de gasprijs. Ook is er geen zekerheid of de geothermiebron (of alternatieve duurzame energiebron) die het warmtenet moet voeden binnen vastgestelde periode kan worden gerealiseerd wat zou betekenen dat de warmte van het warmtenet uiteindelijk geproduceerd wordt met fossiele brandstof. Ten slotte is er nog geen zicht op een oplossing van de vraagstukken omtrent betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van warmtenetten. De realisatie van een warmtenet vergt een zeer grote investering van de WSDH van meer dan de 50 miljoen euro, terwijl daar géén financiële opbrengsten tegenover staan en waarbij slechts 1/3 deel van het bestand van de WSDH wordt bediend.

De ontwikkelingen rondom wet- en regelgeving en de financiële haalbaarheid worden nauwlettend gevolgd. Zodra er meer duidelijkheid is rondom de nieuwe warmtewetten en de financieringsmogelijkheden voor woningcorporaties, zal Woningstichting de mogelijkheid van aansluiting op het warmtenet opnieuw overwegen.

In het bestuurlijk overleg met uw wethouder van 13 februari 2025 is afgesproken dat er een gezamenlijk persbericht wordt opgesteld waar alle betrokken partijen zich in zouden kunnen vinden. Het heeft ons verbaast dat het frame naar buiten is gebracht dat de WSDH zich zou terugtrekken uit het warmtenet. Dit is niet het geval.

Financiële continuïteit

Door verantwoord om te gaan met onze investeringsportefeuille borgen we onze financiële continuïteit. De financiële kengetallen voldoen in de meerjarenraming (komende 5 jaar) aan alle door de toezichthouders gestelde parameters en richtlijnen. Dit is herbevestigd door een intern



uitgevoerde stresstest. De financiële continuïteit is, mede door bovenstaande beslissingen, nog sterker gewaarborgd. Dit betekent dat de betalingscapaciteit ruimschoots voldoende is om nu, en in de toekomst, aan de financieringsverplichtingen te kunnen voldoen. Uiteraard betreft dit ook de verplichtingen waar de Gemeente Den Helder een garantstelling voor heeft afgegeven.

Afsluiting

Met deze brief zijn wij uitvoerig ingegaan op de door u gestelde vragen. We hechten er veel waarde aan om nadrukkelijk te onderstrepen dat WSDH een betrouwbare organisatie en partner is, waar meer dan 250 mensen werkzaam zijn. Mensen die nu en in de toekomst hun bijdrage willen en zullen leveren aan de doelstellingen van de organisatie en de stad Den Helder. Wij zijn trots op deze organisatie. Een organisatie die laat zien dat ze ook in deze onzekere maanden het belang van de Woningstichting voorop stellen. Een organisatie die haar belangrijke bijdrage zal blijven leveren aan de stad.

Wij zijn ons zeer bewust van onze onderlinge afhankelijkheid en zullen in goed overleg met u en vanuit ieder zijn eigen verantwoordelijkheden, inkleuring geven aan de woningbouwopgaven van de toekomst. Wij vertrouwen erop om in goede samenwerking te kunnen blijven werken aan onze maatschappelijke opdracht.

Wij nodigen u graag uit om binnenkort met onze nieuwe bestuurder in gesprek te gaan over de nieuwe koers 'Goed wonen geeft kracht' en om gezamenlijk een overlegstructuur te bepalen die vertrouwen en constructieve samenwerking bevordert.

Met vriendelijke groet,

Raad van Commissarissen Woningstichting Den Helder

P. van den Berg

Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting Den Helder