

Agenda najaarsbijeenkomst

1. Opening (om 19:00)
2. Mededelingen
3. Samen vooruit | actualiteiten
4. Vragen vanuit de wijkcommissies
5. Rondvraag
6. Sluiting (om 20:30)

daarna: Informeel samenzijn



Samen vooruit

Najaarsbijeenkomst Wijkcommissies, 27 oktober 2025



Extreme make-over

Vat hebben gaten? Dat is het die endo Catalano architecten? Het moet elkaar te maken? Het moet, maar voor hen van Leuven van aan van de link en het van Woninggeschied opdraait lang een vestigingsaan de tegader... monomane flats en 'museu' aldus Van Leeuwen? wat vinden mensen mooi? phone? Hij appartementen ge... dat land? want in Barcelona bouwde, de huizen en een woonwoning, een staande huizen en een wijk van Leuven... lijke belidende huizen, alken met 10 betonnen... de hij een spectaculair en ruime buiten... de appartementen.

Freida en And Kraft, gelieden in de verrie... de fat tralen, hebben ingericht met een... een zandbak voor de... en in een grote eetkamer, de zon uit met een... en vijfde richting de... het of zijn het buiten... erg fraai... we, dat in maart wordt staat hier het grootste project ter wereld, woonwoning. Het is een spectaculair project.

doorgang naar 'het' opnieuwe aan het uit... dat is gekomen? 'Doe veranissen' verder dan woning... dat al die hant aan... ken met een weg en... probleem. Dat zegt... bedrijfskader van... stichting Den Helder... 21 jaar geleden ver... ntingsoptatie - die... de woningen in Den... hierheen vanuit een... huiswoning. 'We wilden voorbeeld geven: een... pand nieuw leven in... 't Ende. Hij wilde op... ren en betrijfskader... de gangen en hal. De... gereconstrueerd, wa... rner van niet meer... De situatie in de v... vergelijken, veel v... leg, de woningen o... kanten, of het met... druggen gebruik en p...

een bekend... stad van... zelf opnieuw... n. Door een... spectaculaire... en renovaties is... zowel het stadsbeeld als de... stemming veranderd.

Door **Kirsten Hannema**
Foto's: **Loes van Dulvendijk**
Illustraties: **Michel Koppel**

kleine stad met grote... problemen', van City 't Ende... Die problemen zijn... met de tweede Wereld... Den Helder van de... handen van de stad... wat niet pluggend... door Duiven g... schiedwonder op... rug dat in andere... na de bevrijding... veld en g... werden de... kanten...

be... uit de... een l... terrein... project... daar een... m...





JAN
HAEFER





Onderwerpen



en vooral: in gesprek



Verantwoord Vooruit

Woningcorporaties krijgen steeds meer en complexere taken. De vraag naar betaalbare woningen stijgt, terwijl de kosten oplopen. Tegelijk willen we blijven investeren in goede huizen en leefbare buurten. Dit vraagt om duidelijke keuzes en effectief werken, zodat we onze ambitie '**Goed wonen geeft kracht**' waarmaken. Met Verantwoord Vooruit bouwen we aan een toekomstbestendige, wendbare organisatie die hieraan kan voldoen.

Lees meer over Verantwoord Vooruit op het Intranet.



Waar we naartoe gaan

De koers "Goed wonen geeft kracht" geeft volkshuisvestelijk richting. Het laat zien waar we voor staan, waar we naartoe willen en welke **strategie** en beleid daarbij horen. We werken dit verder uit in bijvoorbeeld het doorstroom- en leefbaarheidsbeleid. Zo maken we onze ambities waar.

Hoe we dat organiseren

Structuur en sturing helpen om onze ambities te verbinden met het dagelijkse werk. Het gaat om hoe we taken, verantwoordelijkheden en besluiten **goed organiseren** en op elkaar afstemmen. Dit bepaalt hoe we samenwerken aan onze doelen. Dus meer slim organiseren – voor betere resultaten én meer werkplezier.

Hoe we dat samen doen

Mensen zijn het hart van onze organisatie en bepalen ons succes. Daarom bouwen we aan een **cultuur** waarin initiatieven worden gewaardeerd en fouten als leermomenten worden gezien. Leiderschap is coachend en helpt anderen groeien. Zo maken we samen verschil en werken we met collega's aan het behalen van onze ambities.

- Strategie: effectieve kaders
- Organisatie hardware: slim organiseren
- Mens & cultuur versterken

- “Structurele tekortkomingen in risicomanagement en onvoldoende borging van integriteit”
- Sinds 1 november 2024 onder ‘verscherpt toezicht’
- Herstelplan opgesteld en ingediend

“De Aw concludeert dan ook dat het herstelplan inclusief toelichting een goede basis biedt om de kernproblemen binnen WSDH structureel op te lossen. Dit betekent dat de Aw haar formele goedkeuring geeft aan het herstelplan.”

Diverse nadere onderzoeken

- De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is belast met het toezicht op naleving van de Woningwet en aanverwante regelgeving.
Het toezicht richt zich o.a. op de volgende onderwerpen: rechtmatigheid, governance en de integriteit, behoud van de financiële continuïteit, beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen en kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer,...
- Volgens de Woningwet (per 1 juli 2015) is sponsoring door woningcorporaties en de met hen verbonden ondernemingen niet toegestaan.



Ons kenmerk 915 / BP25-0118 FA25-0144
Onderwerp Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
Datum Hilversum, 28 augustus 2025



BORGBAARHEIDSVERKLARING

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde onlangs het onderzoek af als bedoeld in artikel 8 van het Reglement van Deelneming en beoordeelde de financiële positie van uw corporatie op basis van het meest recente jaarverslag en de actuele prognosegegevens.

Naar aanleiding hiervan verklaart WSW dat:

Woningstichting Den Helder te DEN HELDER

conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Op grond van deze verklaring kan Woningstichting Den Helder binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, zolang uw corporatie voldoet aan de voorwaarden voor borging. Voor het ter beschikking gestelde borgingsplafond verwijzen wij u naar het overzicht borgingsplafond 2025 t/m 2027.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

A blue ink signature of drs. N. Kemna, accountmanager, is written over a horizontal line.

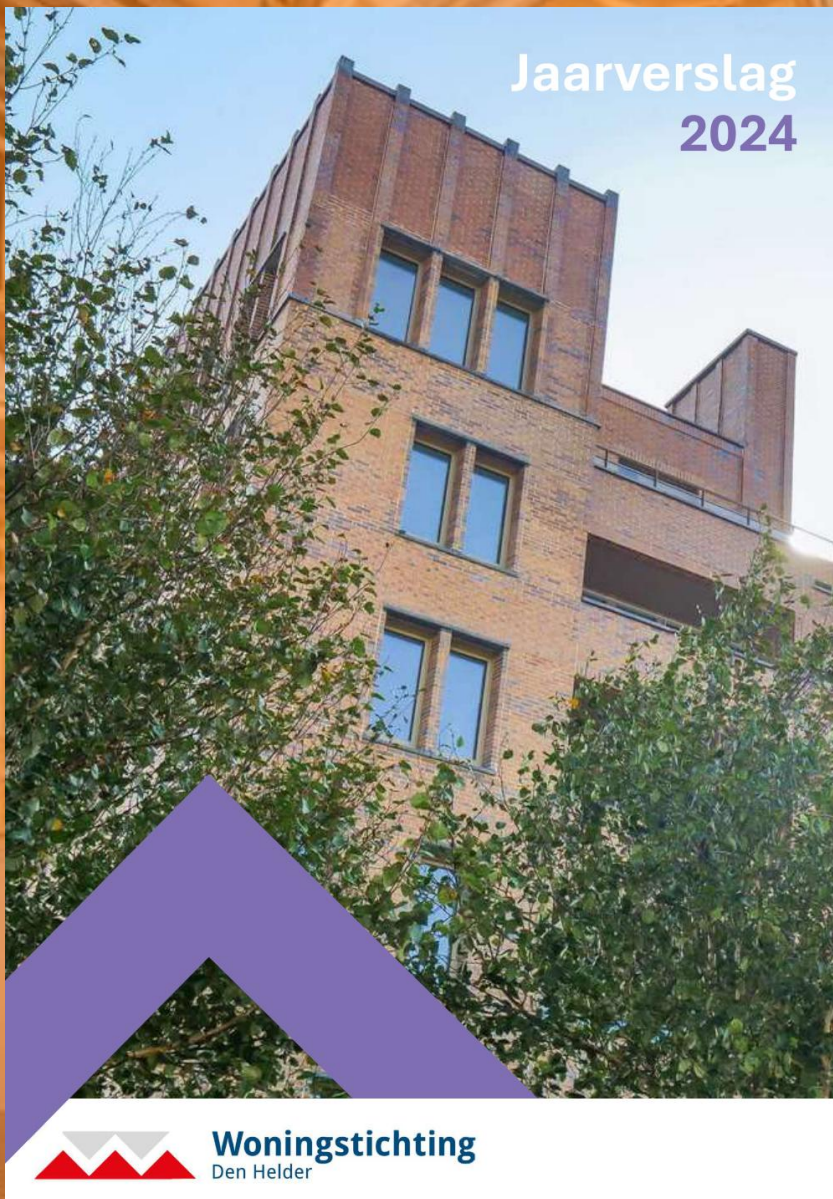
drs. N. Kemna
accountmanager

A blue ink signature of J.A.G. Weiman, teamleider Accounts, is written over a horizontal line.

J.A.G. Weiman
teamleider Accounts

Verdiepend beheer WSW

- Kritische brief bij onze borgbaarheidsverklaring
- Uitbreiding vreemd vermogen beoogd, terwijl verdienmodel sterk onder druk komt te staan
- Aandacht gevraagd voor de kwaliteit van financiële sturing en beheersing
- Herstelplan en ontwikkelingen zijn stappen in de goede richting, medio 2025 nog altijd een forse opgave



datum 31-12-2024

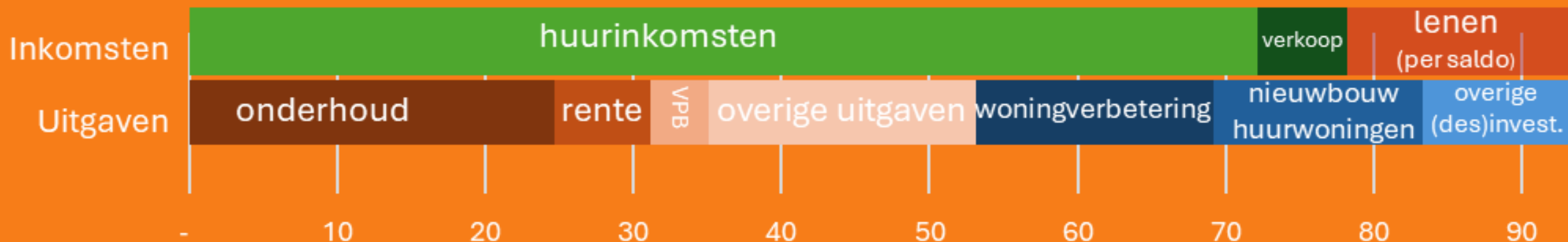
Aantal	Omschrijving	Totaal	
1	Onderhoud	€	0,34
1	Rente	€	0,09
1	Salarissen	€	0,30
1	Vennootschapsbelasting	€	0,05
1	Leefbaarheid	€	0,01
-1	Overige	€	-0,06
-1	Verkopen bestaand	€	-0,08
1	Nieuwbouw verkoop	€	0,10
1	Nieuwbouw huur	€	0,19
1	Verbeteringen (incl verduurzaming)	€	0,22
1	Aankopen	€	0,01
1	Overige (des)investeringen	€	0,03
-1	Nieuwe leningen	€	-0,55
1	Aflossingen	€	0,21
1	Mutatie liquide middelen	€	0,13
Totaal		€	1,00
Betaald		€	1,00
Restant		€	-
Exclusief belastingen		€	0,67
BTW/LH/VPB/OZB		€	0,33
Inclusief belastingen		€	1,00



“Zijn de huidige huuropbrengsten voldoende voor de lopende en toekomstige projecten. En welk percentage is bestemd voor de financiering van die projecten?”

- Vraag uit de wijkcommissies -

Inkomsten en uitgaven in 2024 (bedragen x 1 miljoen)



Manifest - Eerlijk woonbeleid, nú!

Huurders verdienen lucht. Corporaties hebben ruimte nodig. De overheid is aan zet.

1.

Verlaging van de belastingdruk op corporaties.

2.

Een overheid die structureel investeert in volkshuisvesting.

3.

Betere inkomensondersteuning voor huurders.

4.

Woningbouw die wél door kan gaan.

5.

Een meer voorspelbare en rechtvaardige benadering van de huurstijging.

6.

Een woonbeleid waarin partijen samenwerken op basis van gelijkheid.

Daarom roepen huurdersorganisatie SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere) en woningcorporatie Ymere de overheid op om scherpe keuzes te maken.

Dat doen we middels een manifest: "Eerlijk woonbeleid - nu!"

Het volledige manifest is te vinden op www.volkshuisvestingverzuipt.nl.



Uitleg over de koers

Alliantie kansrijke buurten
Een thuis voor iedereen
Met fysieke en sociale impact
Gemengde buurten (15%)

Samenwerken Helden Perspectief
Helden potentieel activeren
Gerichte bijdrage aan het stadshart
Zicht op maatschappelijke voorzieningen
In gesprek over maatschappelijk vastgoed
Extra investeringen in stad en regio



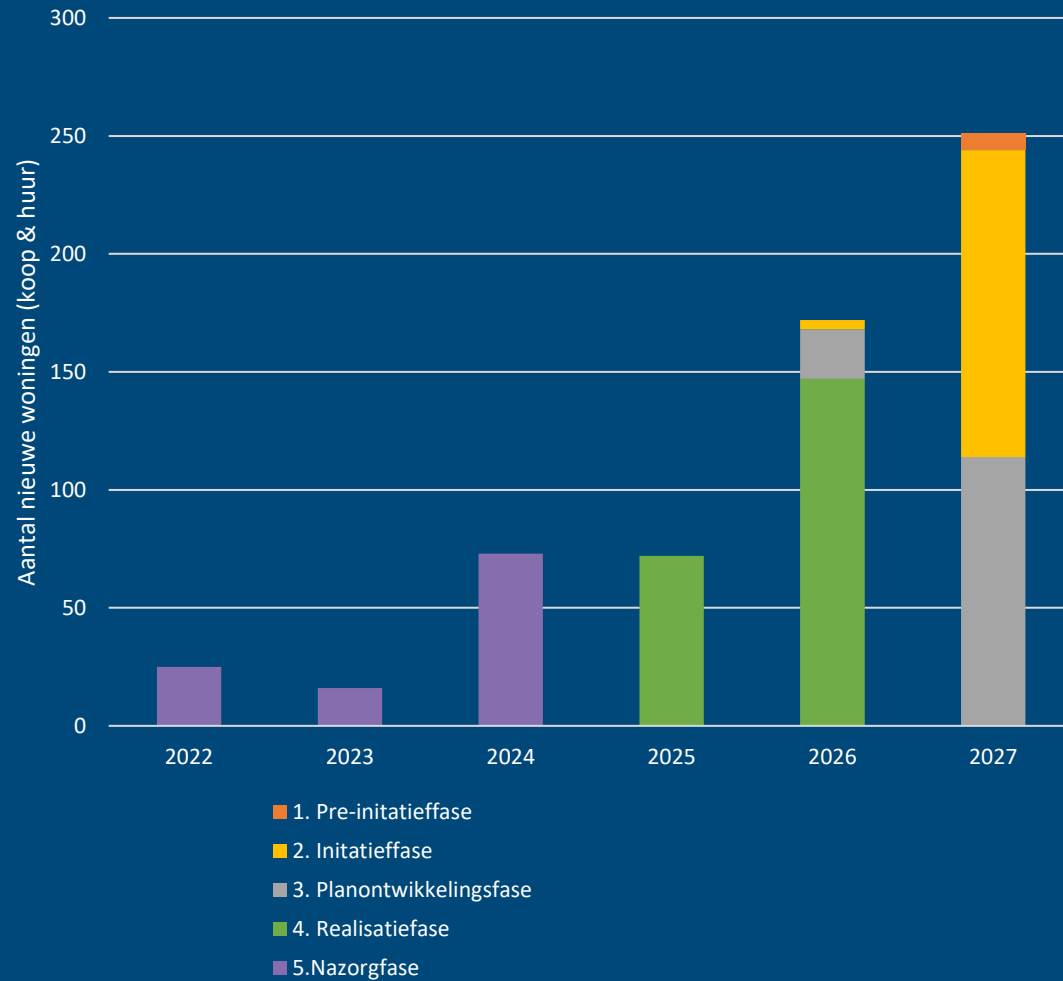
Inhoudsopgave

Introductie	3
1. Goed wonen geeft kracht	5
2. Zorgdragen voor een betere thuisbasis	6
3. Bijdragen aan veerkrachtigere buurten	13
4. Bijdragen aan een vitaler Den Helder	16
5. Zorgdragen voor een rolvaardigere organisatie	19
Bijlagen	
Nieuwbouw woningen	20
Gemeente Den Helder	21
Gemeente Schagen	22
Huishoudboekje	23

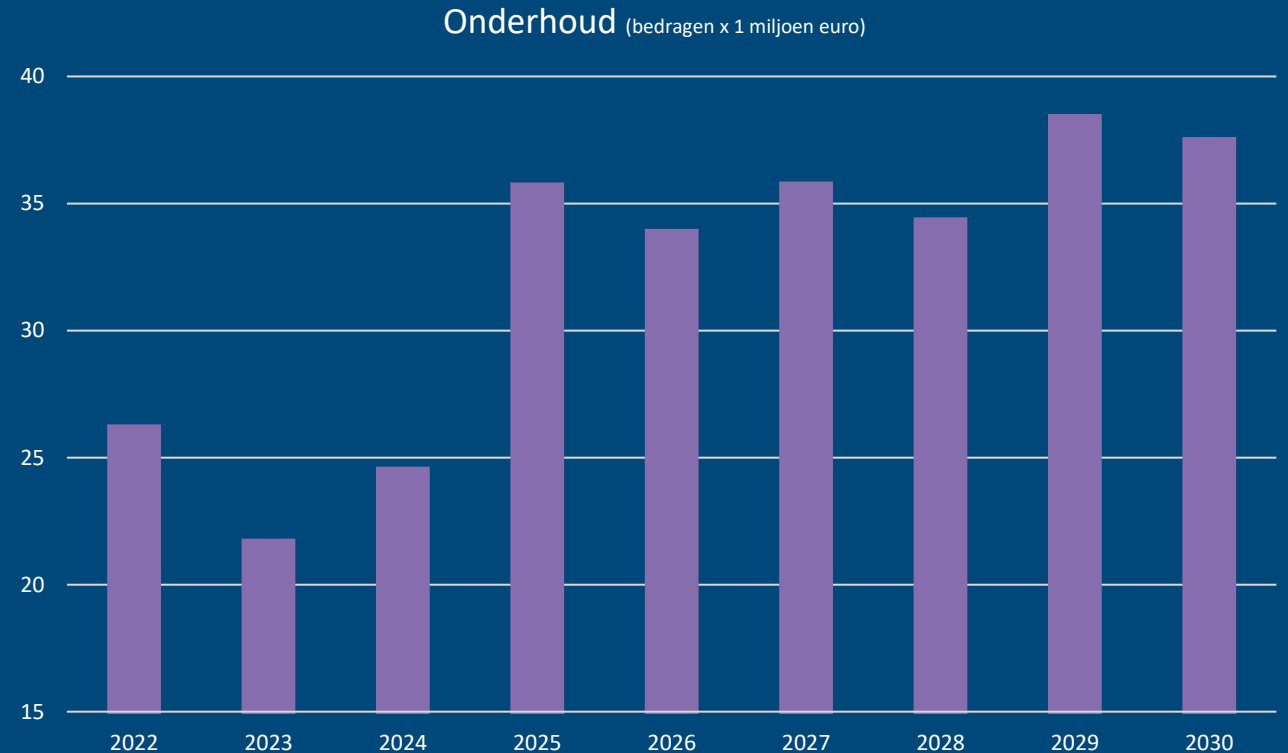
Betaalbaarheid: NPA
Woonruimteverdeling herzien
Ruimte voor doorstroming
Nieuwbouw, onderhoud en verbeteren
Positieve grondhouding warmtenet

Financiële context
Herfinanciering HVBV
Verscherpt toezicht

Nieuwbouwtrein is goed op gang gekomen...



... en we gaan ook flink investeren in onze bestaande woningvoorraad



Naast nieuwbouw en onderhoud investeren we ook gericht in woningverbetering. In 2025 verwachten we circa € 26 miljoen te besteden aan verbeterprojecten, gevolgd door € 22 miljoen in 2026 en € 17 miljoen in 2027.



Project	opleverjaar	#koop	#huur	totaal
Spuistraat (Aldi)	2022	0	12	12
School Pijler	2022	0	13	13
Koningsstraat clusters E	2023	0	4	4
Binnenhaven 4	2023	0	2	2
Koningsstraat clusters A	2023	10	0	10
Biegstraten cluster E	2024	4	0	4
Koningsstraat cluster B	2024	4	7	11
Spoorstraat Palmhout (Flamingo) cluster S	2024	7	0	7
Kasteel	2024	0	39	39
Molenwerf (Vinkenterrein)	2025	0	12	12
Molenwerf (Vinkenterrein)	2025	16	6	22
Molenplein fase 2	2025	22	0	22
Ijselmeerstraat	2025	0	24	24
nieuwbouw 4 woningen J.dorp 5c	2025	0	4	4
Halter Bellevue	2026	12	42	54
Balistraat	2026	12	40	52
V&D gebouw, 't Warenhuijs	2026	0	36	36
Vechtstraat	2026	0	12	12
Spoorstraat 35 (Hotel Bakker) cluster T	2026	0	4	4
Koningsplein 5-7	2026	0	2	2
Wilhelminastraat	2026	0	3	3
Koningsstraat 22-42, cluster B2	2026	3	3	6
Spoorstraat 73	2026	0	3	3
Koningsstraat 83-89 Buren van Pieck cluster I	2027	0	7	7
Zorgwoningen Julianadorp WA hof	2027	0	34	34
De Dogger (flexwoningen)	2027	0	84	84
Julianadorp WA hof fase 5	2027	0	6	6
Stadhuis drs F Bijlweg	2027	0	90	90
Buurthuis de Beuk	2027	0	7	7
Koningsstraat cluster L, Assorgia	2027	0	23	23





Samen vooruit!

Vragen vanuit de wijkcommissies

- ✓ Verantwoord Vooruit
- ✓ Financiële gezondheid WS/HV BV
- ☐ Visie/Ontwikkelingen
nieuwbouw en bestaande bouw
- ☐ Zonnepanelen
- ☐ Woningtoewijzing
- ☐ Veiligheid
- ☐ Communicatie (vooral bij klachten)

Visie en ontwikkelingen nieuwbouw en bestaande bouw

- ☐ Wat is het standpunt van WS bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Dijkkwartier?
- ☐ Wordt er rekening gehouden met de stijging van de zeespiegel bij de ontwikkeling van het Dijkkwartier?
- ☐ Werkt WS met SLA , service level agreement, dus compensatie als projecten uitlopen? Zijn de kosten dan voor WS of voor de projectontwikkelaar?
- ☐ Hoeveel staat het met de het isoleren van de woningen?
- ☐ Uitstel onderhoud en verduurzamen van Cplx. 81 in Callantsoog

STAD AAN ZEE

An aerial illustration of a coastal city. On the left, a body of water meets a green park area with a winding path and a modern, curved structure. To the right, a dense urban area with various buildings is situated along a river. A large white cloud-like shape is positioned in the lower-left quadrant of the city area.

Wat komt hier en
voor wie? Ontdek
het zelf tijdens de
infoavond.

Locatie: Stadhuis, Willemsoord 66

Datum: Dinsdag 4 november

Tijd: 17.00 – 19.30 uur

Zonnepanelen

- ☐ Wat gebeurt er als de salderingsregeling stopt?
- ☐ Is er dan compensatie, kunnen de zonnepanelen uitgezet worden en zo ja hoe? Hoe gaat de informatie van WS richting de huurders dan eruit zien?

Woningtoewijzing

- ☐ Hoe gaat het nieuwe punten systeem eruit zien bij toewijzing van sociale huurwoningen?
- ☐ Toewijzing sociale huurwoning bij achter laten eigen (koop) woning. Aandacht op zodat er gelijke kansen blijven.

Veiligheid

- ☐ Is er een mogelijkheid tot samenwerking van WS/Gemeente en Politie een om camera's te plaatsen bij parkeerplaatsen e.d. om zodoende in ieder geval een veiliger gevoel te geven aan de inwoners?
- ☐ Beleid WS bij het bijhouden van voortuinen / stegen.
- ☐ Mogelijkheid tot handhaven of hulp indien iemand moeite heeft om het bij te houden.

Communicatie (vooral bij klachten)

- ❑ Communicatie bij met name klachten moet beter.
Contactformulier is moeilijk te vinden.
- ❑ Medewerkers moeten beter doorvragen bij klachten zodat duidelijk wordt hoe ernstig de klacht is en indien nodig doorschakelen naar een medewerker die op dat gebied kennis van zaken heeft en dus in kan schatten hoe nijpend de klacht is.

Zwartboek SP – Vocht & Schimmel

rode draad: bewoners voelen zich niet gehoord

- ☐ Huurders actief oproepen klachten te melden
 - ☐ Elk signaal serieus nemen, zorgvuldig afhandelen
 - ☐ Thema in Woonmagazine
 - ☐ Onderzoek (ook analyse eerdere meldingen)
 - ☐ Navraag wijkcommissies
 - ☐ Onderhoud & verbetering woningen
- Doel: Gezonde, betaalbare en comfortabele woningen*



Rondvraag