

Prestatieafspraken 2022-2027

Jaarschijf 2024

Den Helder, 26 februari 2024



P. Bais



R. Waltmann



A. Hogendoorn

Hoofdstuk 1: Organisatie en samenwerking

Type afspraak	Nr.	Activiteit	Trekker
Procedure	1.1	Organiseert voorjaarsoverleg (uiterlijk 1 april 2024) en ambtelijke voorbereiding met Stichting Huurdersbelang Den Helder (SHB), Woningstichting Den Helder/Helder Vastgoed BV (WS/HV) en gemeente Den Helder (hierna gezamenlijk genoemd: partijen). In dit overleg wordt de voortgang van de jaarschijf 2024 besproken.	Gemeente
Procedure	1.2	Organiseert najaarsoverleg (kort na het zomerreces van 2024) en ambtelijke voorbereiding met partijen. In dit overleg wordt het bod van WS/HV besproken en bereiden partijen de jaarschijf van 2025 voor.	Gemeente
Procedure	1.3	Brengt jaarlijks vóór 1 juli een bod uit aan de gemeente op basis van de gemeentelijke woonvisie. Het eerst volgende bod wordt uitgebracht vóór 1 juli 2024.	WS/HV

Hoofdstuk 2: Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad: voldoende aantrekkelijke woningen

Type afspraak	Nr.	Activiteit	Trekker
Voorwaarden snelle voortgang bouwproductie	2.1	<p>Stichting Huurdersbelang Den Helder, gemeente en WS/HV onderkennen het belang van een continu bouwproductie. Het is daarom van belang dat partijen hierin gezamenlijk optrekken. Bestemmings-/omgevingsplannen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in overleg met WS/HV opgesteld. • minder 'eng' door de gemeente vastgesteld. • 'restgronden' worden daar waar mogelijk per project onder nader te bepalen voorwaarden door de gemeente ter beschikking gesteld t.b.v. woningbouw wanneer WS/HV daarom verzoekt. <p>Omgevingsvergunningen ingediend door WS/HV zullen voortvarend worden opgepakt door de gemeente. De gemeente zal de vergunningen uiterlijk 8 weken na indiening verlenen, uitgaande van een volledige aanvraag welke past binnen het bestemmingsplan. Om dit te kunnen realiseren zullen partijen vroegtijdig ook inhoudelijk met elkaar in gesprek gaan over de stukken benodigd voor de vergunningverlening. Mochten er toch stukken ontbreken, dan zal WS/HV hiervan binnen een week na indiening op de hoogte worden gebracht. De gemeente monitort de termijnen en stelt verslag op. De uitvoering van afspraak 2.1 hangt samen met en heeft invloed op het bouwtempo zoals afgesproken in afspraak 2.6.</p>	Gemeente
	2.2	Blijft in het kader van het Helders Perspectief betrokken bij de vaststelling van de ambitie voor Den Helder en draagt bij aan de dekking van de kosten van het Helders Perspectief.	Gemeente
	2.3	De gemeente doet onderzoek naar parkeren in het stadshart met het doel woningbouw in het stadshart mogelijk te maken. Het onderzoek ligt ten grondslag aan het nieuw op te stellen parkeerbeleid waarmee de gemeente in 2024 aan de slag gaat.	Gemeente
	2.4	De gemeente doet in 2024 een onderzoek naar de mogelijkheid van het toepassen van ruimtelijke instrumenten voor de ontwikkeling van het Dijkkwartier. Hierin worden instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten, de opkoopbescherming en onteigening betrokken.	Gemeente
	2.5	Partijen trekken samen op in de problematiek rond netcongestie, hierbij speelt de gemeente een bemiddelende rol en schaaft op waar nodig.	Gemeente
Voorwaarden snelle voortgang bouwproductie	2.6	WS/HV zal ten minste 1 maand van te voren aangeven wanneer zij de vergunning gaan indienen, zodat de gemeente hier in haar planning rekening mee kan houden. Om de vergunning binnen 8 weken te kunnen verlenen zullen partijen vroegtijdig ook inhoudelijk met elkaar in gesprek gaan over de stukken benodigd voor de vergunningverlening.	WS/HV
Productie nieuwe woningen	2.7	<p>WS/HV realiseert in de periode 2022 t/m 2027 ± 500 nieuwe woningen in diverse prijsklassen, zowel koop als huur, voor diverse doelgroepen en (deels) op onderscheidende locaties. Het accent ligt op het midden- en duurdere segment, maar het betreft ook aanvulling van het sociale segment. Het aantal te realiseren woningen is onder voorbehoud, vanwege problematiek zoals netcongestie, stikstof, etc. Daarnaast hangt deze afspraak samen met afspraak 2.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022-2023: oplevering van 31 nieuwe woningen • 2024: oplevering van tenminste 122 nieuwe woningen • 2025 t/m 2027: oplevering van tenminste 335 woningen. <p>In de bijlage is een overzicht van de projecten te vinden.</p>	WS/HV
	2.8	Blijft in het kader van het Helders Perspectief betrokken bij de vaststelling van de ambitie voor Den Helder en draagt bij aan de dekking van de kosten van het Helders Perspectief.	WS/HV

Hoofdstuk 3: Primaire doelgroepen: voldoende betaalbare en bereikbare woningen

Type afspraak	Nr.	Activiteit	Trekker
Seniorenhuisvesting	3.1	Samen met zorginstellingen en corporaties nader uitwerken uitkomsten van onderzoek in kader 'Van vergrijzing naar Vernieuwing in de Kop van Noord-Holland' en onderzoeken van de mogelijkheden om de door ouderen gewenste woonvormen te ontwikkelen. Partijen maken met elkaar afspraken over woning- en zorgtoewijzing om een efficiëntere levering van zorg mogelijk te maken.	Gemeente
Betaalbaarheid	3.2	WS/HV verhoogt de huren per juli tot en met 2028 met (maximaal) de CAO loonstijging minus 0,5%.	WS/HV
Passend toewijzen	3.3	Om bij toewijzing van woningen de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep te garanderen wijst WS/HV conform de passendheidstoets op jaarbasis tenminste 95 procent van huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrens toe.	WS/HV
Seniorenhuisvesting	3.4	WS/HV voegt op de locatie Drs. F. Bijlweg t.b.v. senioren, appartementen met lift aan de woningvoorraad toe. Het plan voor deze locatie wordt in 2024 uitgewerkt.	WS/HV
	3.5	Om de doorstroming te bevorderen gaat WS/HV samen met de gemeente onderzoeken hoe de doorstroming kan worden gestimuleerd.	WS/HV
	3.6	Samen met zorginstellingen en gemeente nader uitwerken uitkomsten van onderzoek in kader 'Van vergrijzing naar Vernieuwing in de Kop van Noord-Holland' en onderzoeken van de mogelijkheden om de door ouderen gewenste woonvormen te ontwikkelen. Partijen maken met elkaar afspraken over woning- en zorgtoewijzing om een efficiëntere levering van zorg mogelijk te maken.	WS/HV
Studenten-huisvesting	3.7	T.b.v. ROC-leerlingen en studenten tracht WS de voorziening Pr. Margriet in stand te houden. Het 7 x 24 aanwezig zijn van toezicht is hierin cruciaal. In 2024 gaan partijen in gesprek over mogelijkheden voor cofinanciering door de gemeente.	WS/HV
Verslag aan gemeente	3.8	WS/HV doet in Q1 van elk jaar de gemeente een verslag toekomen van de verhuurresultaten van het voorgaande jaar.	WS/HV

Hoofdstuk 4: Organisatie en samenwerking

Type afspraak	Nr.	Activiteit	Trekker
Instroom kwetsbaren	4.1	In april 2024 wordt de regiovisie sociaal domein vastgesteld. Hieruit volgt het uitvoeringsplan decentralisatie Beschermd Wonen waarbij de spreiding van voorzieningen verder uitgewerkt zal worden.	Gemeente
Bevorderen uitstroom kwetsbaren	4.2	In 2024 zullen er ambtelijke voorbereidingen worden getroffen waarbij de spreiding van de uitstroom van kwetsbare doelgroepen regionaal wordt afgestemd met als doel een evenwichtige verdeling. Dit in samenwerking met de regio-gemeenten, zorgaanbieders en corporaties om zo een stevig driehoekscontract (huurder/zorgaanbieder en verhuurder) te kunnen aanbieden. Kwetsbare doelgroepen zijn inwoners die uit intramurale voorzieningen komen zoals beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Bij een evenwichtige verdeling wordt bedoeld dat het uitgangspunt is dat een inwoner na een intramuraal traject weer terug gaat naar de herkomstgemeente.	Gemeente
Urgentie	4.3	Het aantal wettelijk verplichte urgentiecategorieën neemt toe wanneer de Wet regie op de volkshuisvesting – vermoedelijk in 2024 - van kracht wordt. Dit vergt een herziening van de bestaande urgentieregeling. Partijen trekken hierin gezamenlijk op. Voorafgaand aan het aanpassen van de urgentieregeling wordt de huidige regeling geëvalueerd. Zolang de huidige urgentieregeling nog van kracht is, gaat de gemeente bij schrijnende gevallen die niet voor urgentie in aanmerking komen, met WS/HV in overleg.	Gemeente
Statushouders	4.4	Doet bij het huisvesten van statushouders niet alleen een beroep op de corporatie(s) maar zoekt ook naar alternatieve mogelijkheden, zoals huisvesting in particuliere huurwoningen.	Gemeente
Huisvesting kwetsbaren	4.5	Stelt in het kader van haar laatste-kans-beleid en in het kader van het gemeentelijk versterkingsplan tegen dak- en thuisloosheid (waaronder (dreigend) dak- en thuisloze jongeren) op jaarbasis onder nadere voorwaarden (over huurbetaling, het accepteren van begeleiding, afbetaling van schulden etc.) 10 woningen met voorrang beschikbaar voor uitstroom uit begeleid wonen. De mensen die voor deze woningen in aanmerking komen dienen een woonduur in Den Helder te hebben van tenminste 10 jaar. Het te realiseren hofje met 24 woningen aan de IJsselmeerstraat maakt onderdeel van het door WS ter beschikking te stellen quotum. De woningen worden toegewezen in overleg tussen WS/HV, zorgpartijen en de gemeente. WS/HV heeft bij zwaarwegende argumenten een vetorecht.	WS/HV
Statushouders	4.6	WS/HV zorgt voor huisvesting voor 80% van de statushouders die als taakstelling aan de gemeente zijn toebedeeld.	WS/HV
Urgentie	4.7	WS/HV monitort de urgentieaanvragen die worden afgewezen. Bij zeer schrijnende gevallen vindt overleg plaats vinden met de gemeente.	WS/HV

Hoofdstuk 5: Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad: goed onderhouden en duurzame woningen

Type afspraak	Nr.	Activiteit	Trekker
Warmtenet	5.1	De gemeente stelt in 2024 het Programma Duurzaamheid vast waarin doelstellingen op het gebied van duurzaamheid voor de komende 4 jaar omschreven staan, hiervan is energietransitie één van de vijf speerpunten. Voor De Schooten en Zwanenbalg worden in 2024 wijkuitvoeringsplannen opgesteld. De gemeente heeft de regierol voor deze wijkuitvoeringsplannen.	Gemeente
		De gemeente spant zich samen met WS/HV en andere partijen in voor de totstandkoming van het warmtenet voor De Schooten. HVC en WS/HV hebben de intentie om de huurwoningen in De Schooten op een warmtenet aan te sluiten. De gemeente, HVC en WS/HV trekken gezamenlijk op in en zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inspanning die tot doel heeft dat minimaal 70% van de huurders in De Schooten akkoord gaan met aansluiting op het warmtenet waardoor er 100% van de huurders aangesloten kan gaan worden en de gemeente zorgt dat koophuizen in De Schooten ook de mogelijkheid hebben om aan te sluiten op het warmtenet. De gemeente heeft de intentie om aan te sluiten op het warmtenet met eigen vastgoed.	
		De gemeente spant zich in voor de realisatie van het warmtenet en draagt bij zowel organisatorisch, juridisch als financieel door beschikbare middelen, subsidie en rijks gelden te ontsluiten. Los van de inspanning die de gemeente levert om samen met WS/HV en HVC te komen tot minimaal 70% akkoord verklaring van de huurders draagt de gemeente bij aan de kosten voor communicatie en de zgn. keukentafelgesprekken.	
Natuurvriendelijk isoleren	5.2	De gemeente stelt een Soortmanagementplan (SMP) op voor de isolatie van woningen. Met een Soortmanagementplan kan aan de provincie Noord-Holland ontheffing worden gevraagd voor de na-isolatie van spouwmuren en daken in Den Helder. In de periode die vooraf gaat aan het opstellen van het SMP, wordt eerst ecologisch onderzoek uitgevoerd (een pre-SMP), of gebruik gemaakt van aannemers die werken volgens de handreiking natuurvriendelijk isoleren. WS/HV is voornemens om de komende jaren een fors deel van de woningvoorraad te verduurzamen en wordt daarom meegenomen in de gekozen aanpak.	Gemeente
Warmtenet	5.3	Concretiseert beleidskeuzes op basis van uitkomsten van onderzoek door Atriensis naar de afwegingen en alternatieven m.b.t. een warmtenet (2022). Met de bijdrage bij de uitwerking van deze plannen (realisatie warmtenet) compenseert WS/HV de korting die zij krijgt op de verhuurdersheffing.	WS/HV
Energieindex	5.4	Streeft er naar om in 2030 alleen nog woningen met een energieindex van 1,40 of gunstiger te bezitten.	WS/HV
Verduurzaming particuliere eigenaren	5.5	Wijst particuliere eigenaren in gespikkelde complexen in geval een geplande verduurzamingsingreep op de mogelijkheid om tegen betaling mee te doen met de verduurzamingsingreep en op de mogelijkheid om bij SVn hiervoor een woonlening af te sluiten. Ook zal WS/HV de particuliere eigenaren wijzen op het bestaan van het Duurzaam Bouwloket.	WS/HV

Hoofdstuk 6: Leefbare stad, leefbare wijken en armoedebestrijding

Type afspraak	Nr.	Activiteit	Trekker
Revitalisering en herstructurering	6.1	Geeft uitvoering aan het programma voor het stadshart, samen met Zeestad en WS/HV. Geeft ook uitvoering aan de transformatie van Nieuw Den Helder, samen met WS/HV. Streeft daarbij tevens naar verdere vergroening, o.m. door boomkap zoveel mogelijk te voorkomen en waar mogelijk groenstroken toe te passen i.p.v. trottoirs. Hierbij wordt een goede afweging tussen stedenbouwkundige kwaliteiten, groen advies en beheermogelijkheden gemaakt.	Gemeente
Wijkopbouw en -versterking	6.2	De gemeente neemt de leiding in het coördineren van integraal gebiedsgericht werken. Dit wordt mede gerealiseerd door het opbouwen van een netwerk met relevante organisatieonderdelen, externe sociale partners, bedrijven en bewonersorganisaties. Als initiator stelt de gemeente in samenwerking met relevante partners in de wijk, zoals politie, WSDH, zorgpartijen en maatschappelijke organisaties integrale gebiedsplannen op en zet ze deze om naar concrete uitvoeringsagenda's. Met de gebiedsgerichte aanpak toetsen we aan de beschikbare gegevens en prioriteren we kwetsbare buurten. Voor onderwerpen op de gebiedsagenda die voortbouwen op bestaand beleid en plannen, zoals geformuleerd in de startnotitie kwetsbare wijken en groenbeheer openbare ruimte, heeft de gemeente al financiële middelen gereserveerd of gaat dit in 2024 doen. Fysieke verbeteringen worden gezamenlijk gezocht in de openbare ruimte, zoals het gebruik van kwalitatief groen en beter gebruik van de ruimte.	Gemeente
Wijkopbouw en -versterking	6.3	Continueert samen met WS/HV het Convenant Samenwerken in de wijk (voorheen Wijkaanpak Plus), van waaruit diverse particuliere initiatieven ondersteuning krijgen.	Gemeente
Wijkopbouw en -versterking	6.4	Stimuleert het tegengaan van segregatie door WS/HV toe te staan jaarlijks het door de overheid gemaximeerde aantal goedkope en betaalbare woningen toe te wijzen aan boven-doelgroep huishoudens (goedkope scheefwoning). In 2022 geldt hiervoor de 85-15 regeling.	Gemeente
Wijkopbouw en -versterking	6.5	Zet zich samen met o.a. WS/HV in om woonfraude (illegale bewoning) en woningmisbruik (wielplantages) actief te bestrijden.	Gemeente
Wijkopbouw en -versterking	6.6	In 2022 en 2023 is de overlast in Nieuw Den Helder rond de Dommelstraat en Eendrachtstraat aangepakt, o.a. door middel van het tijdelijk plaatsen van een camera. De situatie in de omgeving is kwetsbaar, daarom blijft de gemeente in 2024 de situatie in de omgeving monitoren.	Gemeente
Wijkopbouw en -versterking	6.7	Organiseert dat inwoners gebruik kunnen maken van buurtbemiddeling en stemt dit af met WS/HV. De gemeente en WS/HV gaan in 2024 in gesprek over mogelijke (naar rato) cofinanciering van de buurtbemiddeling door WS/HV.	Gemeente
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.8	Voor 2024 is vanuit de gemeente budget beschikbaar voor Financieel Fit Den Helder en Financieel Fit huis Het Fundament. De gemeente heeft de intentie om Financieel Fit Den Helder voor de jaren 2025 en verder te continueren, hiervoor wordt in 2024 een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Voor het Financieel Fit huis Het Fundament geldt dat een professionaliseringslag nodig is en dat een meer onderscheidend aanbod gewenst is. De gemeente onderzoekt in 2024 of een financiering van het Financieel Fit huis Het Fundament voor de jaren 2025 en daarna mogelijk is.	Gemeente
Energiearmoede	6.9	De gemeente zet in op het tegengaan van energiearmoede en continueert de inzet van energiecoaches die inwoners voorzien van adviezen over energiebesparing. Bij het bezoek van energiecoaches worden enkele producten achtergelaten of aangebracht, zoals LED lampen en radiatorfolie. Dit project wordt tot 2026 voortgezet en verder uitgebreid met meer energiebesparende producten. Met maatwerk inventariseren energiecoaches welke maatregelen nodig zijn in de woning, installeren deze middelen, geven inzicht in de energierekening en het verbruik. Via de	Gemeente

		wijksteunpunten zijn de energiecoaches bereikbaar. Veel huishoudens van de doelgroepen wonen in een sociale huurwoning. De gemeente betreft ook WS/HV bij deze aanpak.	
Revitalisering en herstructurering	6.10	Helder Vastgoed investeert met name in het stadshart. Voor het nieuwbouwprogramma in de binnenstad staat bij de TI een investeringsbedrag begroot van €66,6 miljoen en bij de BV €72,2 miljoen.	WS/HV
Wijkopbouw en -versterking	6.11	Continueert samen met de gemeente het convenant Wijkaanpak Plus, van waaruit diverse particuliere initiatieven ondersteuning krijgen.	WS/HV
Wijkopbouw en -versterking	6.12	Stimuleert het tegengaan van segregatie door: - jaarlijks het door de overheid gemaximeerde aantal hoge inkomens (bovendoelelgroep huishoudens) de mogelijkheid te bieden om in te stromen in haar goedkope en betaalbare voorraad (goedkope scheefwoners). Voor 2024 geldt in dit verband de 85-15 regeling. - jaarlijks een gemaximeerd aantal woningen te verkopen. In 2024 streeft WS/HV naar de verkoop van 20 woningen.	WS/HV
Wijkopbouw en -versterking	6.13	Zet zich samen met o.a. de gemeente in om woonfraude (illegale bewoning) en woningmisbruik (wietplantages) actief te bestrijden.	WS/HV
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.14	Streeft met een proactief incassobeleid het aantal huisuitzettingen op grond van wanbetaling zo maximaal mogelijk te voorkomen.	WS/HV
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.15	Continueert de samenwerking met de gemeente conform de Samenwerkingsovereenkomst Preventie Huisuitzettingen. Hiervoor dient de Samenwerkingsovereenkomst Preventie Huisuitzettingen in 2024 verlengd te worden.	WS/HV
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.16	Heeft de intentie haar financiële bijdrage aan het initiatief Financieel Fit Den Helder en aan het Financieel Fithuis Het Fundament te continueren.	WS/HV
Energiearmoede	6.17	Draagt middels het Financieel Fithuis Het Fundament bij aan de gemeentelijke inzet van één of meerdere energiecoaches die inwoners voorzien van adviezen waarmee bespaard kan worden op energiekosten. En werkt als actieve partner mee aan het project van de gemeente om energiearmoede te bestrijden.	WS/HV
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.18	Laat een substantieel deel van de besparing op energiekosten a.g.v. verduurzaming ten goede komen aan haar huurders.	WS/HV
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.19	Biedt in een geselecteerd deel van haar bezit jongerencontracten: jongeren tot 23 jaar krijgen daar korting op de huur, zodat zij in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.	WS/HV