

# Meerjarige Prestatieafspraken 2023-2027



## **Prestatieafspraken gemeente Den Helder – Woontij – Bewonersvereniging Nieuwediep**

**Betreft afspraken voor een kader over de periode 2023-2027 en meer concrete jaarschijf afspraken voor de periode 2023/2024.**

### Inleiding

De gemeente Den Helder, Woontij en Bewonersvereniging Nieuwediep (hierna genoemd: partijen) maken met elkaar prestatieafspraken voor de periode 2023 - 2027. Deze overeenkomst geldt voor de periode van 1 januari 2023 t/m 31 december 2027 en loopt na deze datum automatisch door tot het moment waarop er een nieuwe overeenkomst wordt gesloten.

De corporatie en de gemeente Den Helder hebben een lange geschiedenis van samenwerking. Bewonersvereniging Nieuwediep is opgericht in het kader van medezeggenschap en huurdersparticipatie en is sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015, een volwaardige partner bij het tot stand komen van de prestatieafspraken. Genoemde partijen hebben elk hun eigen inbreng geleverd in de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

## 1. Organisatie en samenwerking

De gemeente baseert zich bij het maken van afspraken op haar Woonvisie 2020-2025 '*Den Helder in Beweging*'. Deze visie onderscheidt 3 hoofdthema's: thema 1: Kwantiteit en kwaliteit, thema 2: Goed wonen voor iedereen en thema 3: Duurzaam wonen. Woontij baseert zich op haar strategisch plan 'Wonen naar wens' visie 2025 (maart 2018). Bij de totstandkoming van dit plan zijn destijds de bewonersverenigingen Nieuwediep en Texel, de Raad van Commissarissen, de gemeente en andere stakeholders geconsulteerd. In juli 2022 is er een tussenbalans opgemaakt. Dit betreft een evaluatie van de strategische koers van Woontij, wat heeft geleid tot een aantal aanpassingen en aanscherpingen van doelstellingen, op het gebied van verduurzaming en lokaal maatwerk (bijzondere doelgroepen).

Woontij is een beherende corporatie en levert een beperkte bijdrage aan de groei. Partijen willen samenwerken aan een veilig en gezond woon- en leefklimaat in Den Helder. Ieder doet wat er in zijn of haar vermogen ligt en stemt haar bijdrage zo veel mogelijk onderling af. Dit vereist dat partijen uitgaan van het gemeenschappelijke doel, transparant en open zijn naar elkaar; informatie delen en elkaar zo nodig aanspreken.

Groei is een scenario. Rekening gehouden moet ook worden met krimp. Het is dus lastig om voor de gehele periode gedetailleerde afspraken te maken. Daarom maken partijen voor de periode t/m 2027 alleen op hoofdlijnen afspraken. Deze worden in een raamovereenkomst vastgelegd. Deze overeenkomst vormt vervolgens het kader waarbinnen jaarlijks concrete activiteiten worden afgesproken. De afspraken op hoofdlijnen in deze prestatieafspraken worden jaarlijks uitgewerkt in jaarschijven of jaarplannen.

Elk voorjaar worden tijdens een bestuurlijk overleg de afspraken van het voorbije jaar geëvalueerd en wordt de bijdrage van elk van de partijen voor het volgende jaar besproken. Na ontvangst van het bod van Woontij, gaan partijen in of vlak na de zomer met elkaar in gesprek om de jaarschijf voor het komende jaar vast te stellen. De jaarschijf moet uiterlijk vóór 15 december gesloten worden. Hierbij wordt er voor gezorgd dat partijen in de gelegenheid zijn om de activiteiten voor het volgende jaar in hun begroting te verwerken. De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid en de gemeente voert het secretariaat. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Een voorbeeld hiervan is gewijzigde wet- en regelgeving van het Rijk of van regelgevende instanties zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of de Autoriteit Woningcorporaties. Hierdoor kunnen wijzigingen in de afspraken worden voorgesteld. Partijen moeten instemmen met voorstellen tot wijzigingen voordat deze in de plaats komen van de afspraken in deze prestatieovereenkomst. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan zal bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

Omdat wegens onderbezetting en drukte niet gelukt is op tijd tot nieuwe kaderafspraken te komen voor de periode 2022 t/m 2026, is besloten dat deze kaderafspraken gelden voor de periode 2023 t/m 2027 en dat de jaarschijfafspraken de periode 2023/2024 betreffen.

1: Organisatie en samenwerking		ACTIVITEIT
GEMEENTE		
Procedure	1.1	Organiseert voorjaarsoverleg en ambtelijke voorbereiding. Het eerstvolgende voorjaarsoverleg vindt plaats in 2024. Dan worden de gemaakte afspraken over de jaarschijf 2023/2024 geëvalueerd.
	1.2	Organiseert naar aanleiding van het bod van Woontij in de zomer (uiterlijk 1 september), een overleg over het bod. Het eerstvolgende overleg vindt rond de zomer van 2024 plaats, in dat overleg wordt de jaarschijf van 2025 voorbereid.
WOONTIJ		
Procedure	1.3	Brengt jaarlijks vóór 1 juli een bod uit aan de gemeente op basis van de gemeentelijke woonvisie.

## 2. Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad: voldoende aantrekkelijke woningen

Woontij heeft op 1 januari 2022 een voorraad van 2.265 sociale huurwoningen, waarvan 1.544 op Texel en 721 in Den Helder. De gemeentelijke woonvisie geeft aan dat er tot 2030 in Den Helder behoefte is aan een netto toevoeging van 1.500 woningen, in diverse marktsegmenten. Het doel van Woontij is om haar woningvoorraad in Den Helder op het huidige niveau (700-800 woningen) te houden. Ze heeft geen plannen om de voorraad verder uit te breiden. Jaarlijks verkoopt Woontij een beperkt aantal woningen. In de komende jaren staat nieuwbouw op de locatie Windwijzer (Javastraat), en de herontwikkeling van de complexen aan de Jacob van Heemskerckstraat en de Spoorstraat op de planning.

Woontij is voor de voortgang van de plannen in grote mate afhankelijk van de gemeente: bestemmingsplannen moeten tijdig gereed zijn en voldoende ruimte bieden en omgevingsvergunningen moeten tijdig verleend worden.

Het is van belang dat de sociale voorraad betaalbaar en bereikbaar blijft voor de primaire doelgroep. Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt in Den Helder lager dan landelijk gemiddeld. De huurstijgingen moeten in dat verband zo beperkt mogelijk blijven en bij de toewijzing van woningen moet er voor gewaakt worden dat het grootste deel van de betaalbare woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep.

In het stadshart van Den Helder jaagt de gemeente de transformatie naar wonen aan. Woontij heeft in het stadshart een cruciale positie met bezit van een aantal woningen en bedrijfsruimtes (in de plint) in de Spoorstraat en de Koningstraat. De gemeente wil vaart maken met de laatste ontwikkelingen in het stadshart. In de komende jaren zullen deze woningen worden gerenoveerd. Daarnaast onderzoekt Woontij samen met de gemeente Den Helder of het BOG getransformeerd kan worden naar woningen.

Woontij had boven de voormalige V&D een aantal sociale huurappartementen. Deze appartementen zijn in het kader van revitalisering van het stadshart aan de Helder Vastgoed verkocht. De gemeente is van de verkoop op de hoogte en gaat hiermee akkoord.

2: Ontwikkeling woningvoorraad		ACTIVITEIT
<b>GEMEENTE</b>		
Voorwaarden snelle voortgang omgevingsvergunningen	2.1	Woontij heeft marginale bouwplannen in Den Helder. Omgevingsvergunningen ingediend door Woontij zullen voortvarend worden opgepakt door de gemeente. De gemeente zal de vergunningen in principe 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 Woontij hiervan binnen een week na indiening op de hoogte worden gebracht.
	2.2	De gemeente ziet het behoud van de woningen aan de Heemskerckstraat als zeer wenselijk en vraagt Woontij de sloop en nieuwbouwplannen voor deze locatie te heroverwegen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om deze woningen te behouden, omdat het gebouw een van de laatste vooroorlogse restanten van Den Helder betreft. Partijen spreken met elkaar af een gezamenlijk bezoek aan de panden te brengen.
<b>WOONTIJ</b>		
Voorwaarden snelle voortgang omgevingsvergunningen	2.3	Woontij 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.
Beschikbaarheid en productie nieuwe woningen	2.4	Woontij gaat op de locatie Windwijzer (Javastraat) sociale huurwoningen (appartementen) realiseren. De planning is om in het eerste kwartaal van 2026 te starten met de bouw. Eerst dient er nog een haalbaarheidsstudie gemaakt te worden, waarbij ook naar de realisatie van een ontmoetingsruimte gekeken wordt. De gemeente en Woontij gaan in het eerste kwartaal van 2024 met elkaar in gesprek over de gewenste invulling van het plan.
Behoud kernvoorraad	2.5	Behoud minimum omvang van de kernvoorraad 700 woningen tot 2027.

		Woningvoorraad 1-1-2022	721
		Verkopen	20
		Sloop	0
		Nieuwbouw	14
		Woningvoorraad 1-1-2027	715

### 3. Primaire doelgroepen: voldoende betaalbare en bereikbare woningen

Woontij beheert (peildatum: januari 2022) 721 sociale huurwoningen. Hiervan hebben ca. 540 woningen een huurprijs gelijk of lager dan de laagste aftoppingsgrens. Het aantal huishoudens dat is aangewezen op een huurwoning met een huur, gelijk of lager dan de laagste aftoppingsgrens is door de gemeente berekend op circa 6.700. Samen met de huurwoningen, in bezit bij andere (sociale) verhuurders, telt Den Helder een ruim voldoende aantal sociale huurwoningen.

De ruim aanwezige voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen maakt Den Helder kwetsbaar voor de vorming van typische 'inkomenswijken'. Woontij kan gebruik maken van de maximaal 15% vrije toewijzingsruimte aan huishoudens met een boven-doelgroep inkomen.

Senioren en jongeren (studenten) vormen een bijzondere groep binnen de primaire doelgroep, omdat zij over het algemeen behoefte hebben aan specifieke woningen en/of specifieke woonvormen. Woontij bezit ca. 575 gelijkvloers te bewonen woningen. Woontij heeft ongeveer 200 woningen geselecteerd om uitsluitend of met voorrang te verhuren aan 65+ers. Woontij verhuurt ca. 55 woningen aan zorginstellingen ('s Heerenloo, Philadelphia, DNO Doen, Esdégé-Reigersdaal) voor kwetsbare groepen. Woontij oriënteert zich op bijzondere wooncomplexen gericht op inclusiviteit en samenredzaamheid. Om de visie 'Samen wonen naar wens' meer kracht bij te zetten zal Woontij in de komende jaren naar de behoefte van de bewoners in de verschillende complexen een complexplan opstellen en implementeren.

3: Huisvesting primaire doelgroepen		ACTIVITEIT
GEMEENTE		
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. Voornamelijk gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen.
WOONTIJ		
Betaalbaarheid	3.2	In juni 2023 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de nieuwe Volkshuisvestelijke prioriteiten gepresenteerd, waar betaalbaarheid er één van is. In de Nationale Prestatieafspraken is hierover het volgende vastgelegd: - Huurmatiging voor de komende 3 jaar (2023-2025). In afwijking van het inflatievolgende huurbeleid, wordt de huursom gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5%. - Verplichte eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum en een huur hoger dan 550 euro (prijspeil 2020). In de praktijk komt dit in 2023 neer op €575,03 euro. - Geen huurverhoging bij (realisatie van) isolatie. Vanaf 2026 is de verwachting dat het huurbeleid weer inflatievolgend zal zijn.  Corporaties zijn verplicht zich hieraan te houden. Woontij dus ook.
Passend toewijzen	3.3	Om bij toewijzing van woningen de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep te garanderen wijst Woontij conform de passendheidsstoets op jaarbasis tenminste 95 procent van huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrens toe.
Seniorenhuisvesting	3.4	Om de doorstroming te bevorderen gaat Woontij samen met de gemeente onderzoeken hoe de doorstroming kan worden gestimuleerd. Woontij staat achter het principe van doorstroming.
	3.5	Samen met zorginstellingen, Woningstichting Den Helder 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.
Verslag aan gemeente	3.6	Woontij stuurt in Q1 van elk jaar de gemeente een verslag toe van de verhuurresultaten van het voorgaande jaar. In het verslag wordt ook aandacht besteed aan de verduurzamingsresultaten.

#### 4. Kwetsbare doelgroepen

Den Helder telt veel kwetsbare inwoners. Woontij verhuurt circa 55 individuele woningen/units aan instellingen t.b.v. kwetsbare mensen. Op Den Helder als centrumgemeente - met een relatief grote sociale woningvoorraad en relatief goedkoop vastgoed in de particuliere sector - wordt door instellingen van binnen en buiten de regio een toenemend beroep gedaan op huisvesting voor bijzondere doelgroepen. We zien in Den Helder buurten waar de vestiging van kwetsbare bewoners zich concentreert. Woontij constateert dat in een aantal complexen in de stad problemen spelen, zoals verslavingsproblematiek. De concentratie van kwetsbare bewoners kan tot sociale onrust leiden, hetgeen Den Helder minder aantrekkelijk maakt als woonplaats voor de doelgroep die we juist graag aan Den Helder willen binden. Dit vraagt om een ombuiging van het tot nu toe door de gemeente gevoerde beleid.

Ook de statushouders die aan Den Helder worden toegewezen (jaarlijkse taakstelling) rekenen we tot de bijzondere doelgroepen. Zij krijgen immers met voorrang recht op een woning. Woontij streeft ernaar om maximaal 10% van deze taakstelling voor haar rekening te nemen. Het specifieke karakter van de portefeuille van Woontij is niet erg geschikt voor deze doelgroep. Woontij verhuurt veelal aan specifieke doelgroepen, zoals ouderen en gehandicapten, en heeft een beperkt aantal eengezinswoningen in de gemeente Den Helder.

Door de huidige overspannen woningmarkt zijn er veel mensen die een beroep doen op de urgentieregeling uit de Huisvestingsverordening, maar hiervoor niet in aanmerking komen. Deze groep noemen we spoedzoekers, omdat deze groep om uiteenlopende redenen met spoed op zoek is naar huisvesting. Om meer zicht op deze groep te krijgen gaan we dit monitoren en evalueren of de huidige urgentieregeling nog voldoet. Bij zeer schrijnende gevallen die niet in aanmerking komen voor urgentie zullen partijen elkaar informeren.

4: Kwetsbare doelgroepen		ACTIVITEIT
GEMEENTE		
Instroom kwetsbaren	4.1	Beperken instroom van kwetsbare inwoners van buiten Den Helder door wijziging van inkoopssystematiek (o.a. beperken Open House constructie) en het bevorderen van partnership met zorgaanbieders en welzijnsorganisaties gericht op preventie.
Bevorderen uitstroom kwetsbaren	4.2	Implementatie van het woonplaatsbeginsel beschermd wonen zal leiden tot uitstroom van kwetsbare inwoners naar herkomstgemeente omdat zij verantwoordelijk is voor de zorg en ondersteuning van de eigen inwoners. Naar verwachting zal deze wettelijke maatregel in 2025 ingevoerd worden. In de tussentijd maakt de gemeente met begeleidende zorgaanbieders afspraken dat uitstroom uit woonvoorzieningen plaats vindt naar de gemeente van herkomst.
Urgentie	4.3	Jaarlijks wordt de urgentieregeling van Den Helder geëvalueerd op basis van de monitoring van de urgentieaanvragen. Bij schrijnende gevallen, die niet voor urgentie in aanmerking komen, zal overleg met Woontij plaatsvinden. Het Rijk voert naar verwachting in 2024 de Wet regie op de volkshuisvesting in. De invoering van deze wet betekent voor gemeenten dat zij voor 2025 de urgentieregeling moeten uitbreiden met extra wettelijke doelgroepen die voor urgentie in aanmerking komen. Woontij wordt bij de aanpassing van de gemeentelijke urgentieregeling betrokken.
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 of (tijdelijke) flexwoningen. Woontij en gemeente committeren zich daarnaast gezamenlijk aan de huisvesting van grote gezinnen (7 personen en meer) en proberen daarbij gebruik te maken van de regeling Huisvesting Grote Gezinnen Vergunninghouders die door het Rijk wordt aangeboden. Daarbij kan gekeken worden naar vrijkomende eengezinswoningen in Julianadorp.
WOONTIJ		
Huisvesting kwetsbaren	4.5	Woontij is bereid om 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) in gesprek te gaan over de mogelijkheden die zij, onder bepaalde voorwaarden (over huurbetaling, het accepteren van begeleiding, afbetaling van schulden, etc.), heeft in het kader van het met voorrang beschikbaar stellen van woonruimte voor uitstroom uit begeleid wonen.

		<p>In de praktijk blijkt het nogal risicovol te zijn om hiervoor woonruimten in appartementengebouwen beschikbaar te stellen. De portefeuille van Woontij in Den Helder bestaat voornamelijk uit appartementengebouwen. Woontij wil met de gemeente in gesprek over een 'tussenvorm', waarbij mensen worden getraind om 'goed huurder' te worden in een woonomgeving waarbij minder risico voor overlast en gevaar is voor omwonenden. Van daaruit kunnen ze doorstromen naar een reguliere woning.</p> <p>Ook hiervoor geldt dat het eventueel met voorrang beschikbaar stellen van woningen in verhouding dient te staan tot het aantal woningen wat Woningstichting voor deze doelgroep beschikbaar stelt. Het zal dan om maximaal 1 woning gaan. Blijft onverlet dat Woontij zich niet aan haar verantwoordelijkheden zal onttrekken als het gaat om huisvesting van deze groep. Het huisvesten van specifieke doelgroepen is waar Woontij zich in onderscheidt in Den Helder.</p> <p>Er zal een commissie worden ingesteld die gaat over de toewijzing van de woningen. De gemeente, zorgpartijen, Woningstichting Den Helder en Woontij zullen hierin vertegenwoordigd zijn. Woontij heeft bij zwaarwegende argumenten een vetorecht.</p>
Statushouders	4.6	<p>Woontij streeft ernaar om zorg voor huisvesting voor maximaal 10% van de statushouders die als taakstelling aan de gemeente zijn toebedeeld. Woontij en gemeente committeren zich daarnaast gezamenlijk aan de huisvesting van grote gezinnen (7 personen en meer) en proberen daarbij gebruik te maken van de regeling Huisvesting Grote Gezinnen Vergunninghouders die door het Rijk wordt aangeboden. Daarbij kan gekeken worden naar vrijkomende eengezinswoningen in Julianadorp. Woontij is ook bereid woningen uit de markt te kopen in buurten waar het wenselijk is om statushouders te huisvesten. Woontij gaat in 2024 nader onderzoeken in hoeverre de intenties voor huisvesting van statushouders haalbaar zijn voor Woontij.</p>
Urgentie	4.7	<p>Woontij monitort de urgentieaanvragen die worden afgewezen. Bij zeer schrijnende gevallen vindt overleg plaats met de gemeente.</p>



## 5. Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad: goed onderhouden en duurzame woningen

Huurders huren niet alleen een woning, maar worden op deze manier ook ontzorgd voor wat betreft het onderhoud aan de woning. Als verhuurder is Woontij verantwoordelijk voor de kwaliteit van en het onderhoud aan haar woningen. Woontij besteedt jaarlijks ruim 4 miljoen euro aan onderhoud en kwaliteitsverbetering. Voor alleen Den Helder zou dit, omgeslagen naar aantal woningen, neerkomen op ongeveer 1,3 miljoen euro. Woontij streeft naar hetzelfde wooncomfort en duurzaamheidsniveau voor zowel Texel als Den Helder.

Uit de Aedes benchmark 2021 blijkt dat Woontij op het prestatieveld 'Onderhoud en verbetering' met een C beneden het landelijk gemiddelde scoort. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de relatief oude woningvoorraad op Texel. In Den Helder is de voorraad redelijk nieuw. Wanneer er alleen gemeten wordt in Den Helder scoort Woontij boven het landelijk gemiddelde. Aedes meet per corporatie en niet per werkgebied. Informatie over alleen Den Helder is derhalve niet beschikbaar.

De tevredenheid van de huurders over de reparatieverzoeken met een cijfer van 7,2 in 2021 is beneden het landelijk gemiddelde (score C). Woontij heeft in 2021 een verbetertraject ingezet. De capaciteit van het klantcontactcentrum voor de afhandeling van de reparatieverzoeken is uitgebreid en er is een professionaliseringsslag gemaakt. De effecten hiervan zijn in 2022 duidelijk terug te zien in de Aedes benchmark. Over het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022 was het rapportcijfer een 8,1 en in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 was het gestegen naar een 8,3.

In de bijstelling van de strategische koers van Woontij in 2022 (De Tussenbalans) is een duurzaamheidsambitie opgesteld. Inmiddels heeft Woontij duurzaamheidsbeleid vastgesteld en wordt in 2024 op basis van een geactualiseerde portefeuillestrategie een nieuwe routekaart voor verduurzaming vastgesteld. De doelstellingen van juni 2022 sluiten niet volledig aan bij het duurzaamheidsbeleid. Vanwege actuele financiële ontwikkelingen moeten de doelstellingen en uitvoeringsplannen worden herzien. Totdat de nieuwe routekaart voor verduurzaming is vastgesteld hanteren partijen de Nationale Prestatieafspraken als basis.

Het streven van de gemeente is om in 2040 een energie-neutrale gemeente te zijn. In 2050 moet het bezit van corporaties verplicht CO<sub>2</sub> neutraal zijn. Gemeente, Woontij, huurders en eigenaar/bewoners staan voor zwaarwegende keuzes en grootschalige investeringen.

Er worden gesprekken gevoerd over de invoering van een warmtenet. Dit speelt in de wijken De Schooten en Binnen de Linie. De investering voor het warmtenet moet echter wel binnen de budgetten van genoemde partijen passen. Op het moment van opstellen van deze notitie is de komst van een warmtenet nog niet zeker en moet de gemeente nog een besluit nemen. Vooralsnog is Woontij niet aangesloten bij deze gesprekken. Woontij heeft woningen in De Schooten en Binnen de Linie. Het is van belang dat Woontij tijdig op de hoogte is, zodat zij haar plan tot verduurzaming waar nodig hierop aan kan passen en om te voorkomen dat Woontij onnodige investeringen doet op het gebied van aardgasloos maken van haar woningen. Woontij wordt door de gemeente geïnformeerd over de stand van zaken van het warmtenet en het komend traject.

De gemeente streeft ook naar een (woon)omgeving die klimaatadaptief, circulair, en natuurinclusief is. Woontij draagt hier vanuit haar strategisch beleid actief aan bij, niet alleen door haar woningen te isoleren, maar ook door de daken te voorzien van pv-panelen, bij nieuwbouw en sloop zoveel mogelijk het beginsel van circulariteit toe te passen dan wel zo veel mogelijk gebruik te maken van materialen met een duurzaamheidscertificaat, te blijven zoeken naar andere, meer duurzame vormen om de woningen te verwarmen.

<b>5: Woningonderhoud en Verduurzaming</b>		ACTIVITEIT
GEMEENTE		
	5.1	Ontwikkelt op basis van de Transitievisie warmte in 2023 een wijkuitvoeringsplan voor de wijk De Schooten met daarin een concrete en realistische lange-termijn visie op de warmtevoorzieningen van m.n. woningen. Op dit moment ligt de focus op De Schooten. Er is nog geen besluit genomen over een warmtenet voor de wijk Stad Binnen de Linie. Een wijkuitvoeringsplan voor de wijk Stad Binnen de Linie wordt niet eerder dan 2025 verwacht. De gemeente organiseert de warmtevoorziening met de belanghebbenden. De gemeente zal bij de

		uitwerking van deze plannen bekijken in hoeverre zij financieel bij kan dragen door beschikbare subsidies en rijks gelden te ontsluiten. Woontij kan buiten de gemeente om aanspraak maken op een Rijksbijdrage, specifiek voor huurwoningen.
	5.2	De gemeente nodigt de manager Vastgoed van Woontij uit om aan te sluiten bij de overleggen inzake de ontwikkeling van het warmtenet.
WOONTIJ		
	5.3	In het bod vóór 1 juli 2024 komt Woontij met een tekstvoorstel met nieuwe streefwaarden en -data.
	5.4	Zodra Woontij voor wooncomplexen een complexbeheerplan heeft vastgesteld informeert Woontij de gemeente over de labelwijzigingen.
	5.5	Wijst particuliere eigenaren in gespikkelde complexen in geval van een geplande verduurzamingsingreep op de mogelijkheid om tegen betaling mee te doen met de verduurzamingsingreep en op de mogelijkheid om bij het Warmtefonds hiervoor een lening af te sluiten. Ook zal Woontij de particuliere eigenaren wijzen op het bestaan van het Duurzaam Bouwloket.

## 6. Leefbare stad, leefbare wijken en armoedebestrijding

In haar Woonvisie geeft de gemeente aan meer draagkrachtige inwoners aan Den Helder te willen binden, ontmoetingen te willen faciliteren door het bieden van een veilige, duurzaam ingerichte woonomgeving en te streven naar sociale cohesie waarbij kwetsbare inwoners (meer) zelfredzaam zijn/worden met steun vanuit hun directe omgeving. Om dit te bewerkstelligen dienen wijken evenwichtig te zijn wat betreft bevolkingskenmerken als leeftijd, inkomen, opleiding, werk en achtergrond, tijdelijk(e) werknemers) of permanent wonen, etc. Belangrijk element bij verbetering van leefbaarheid is ook bestrijding van armoede en inzet op gezondheid. Onder veiligheid wordt ook verkeersveiligheid verstaan.

Het bieden van aantrekkelijke woonmilieus is een belangrijke voorwaarde voor het creëren van leefbare en voor hoger opgeleiden aantrekkelijke wijken, maar de sociale problematiek waar Den Helder ruim mee bedeed is wordt daarmee niet vanzelf opgelost. Den Helder is een middelgrote stad met grootstedelijke problematiek. Een deel van de inwoners is in een bepaald opzicht kwetsbaar en weinig zelfredzaam als gevolg van somatische ziekten, psychische problemen, verstandelijke beperking, huiselijk geweld en dergelijken. Dit kan een negatieve uitstraling hebben op de woonomgeving: in sommige buurten is het over het algemeen minder schoon, minder veilig en minder netjes. Zwakke bewoners zijn vatbaarder voor financiële problemen. Het in goede banen leiden van 'samen wonen in de wijk' kan bemoeilijkt worden door een diversiteit aan verschillende achtergronden die naast elkaar wonen. De opdracht is hen te stimuleren 'met elkaar' te wonen.

Er ligt dus aan twee kanten een opgave: aantrekkelijker maken van het stadshart en de er om heen liggende woonwijken én het meer zelfredzaam maken van zwakke inwoners. Zoals eerder aangegeven heeft Woontij geen intenties om haar voorraad uit te breiden in Den Helder. Woontij draagt bij aan het vergroten van de leefbaarheid in wijken en zal hierbij de samenwerking zoeken met belanghebbende partijen. De huurders staan hierbij centraal. De behoefte van de huurders wordt als startpunt genomen en Woontij formeert hiervoor een huurderspanel.

Vanuit zorg voor leefbaarheid ondersteunt Woontij indirect het werk van diverse maatschappelijke organisaties door hen ruimtes te verhuren dan wel ruimtes tijdelijk om niet in gebruik te geven. In een aantal complexen waar veel senioren wonen, stelt Woontij ruimtes beschikbaar aan de bewoners. Deze doen dienst als huiskamer, met het doel eenzaamheid te voorkomen. In 2023 zal Woontij per complex de behoefte van de bewoners op dit gebied onderzoeken. De bewoners staan immers centraal. Naar gelang de behoefte zullen al dan niet extra algemene ruimtes worden gerealiseerd. Bij het zelfredzamer maken van de bewoners ligt de nadruk op armoedepreventie. De gemeente en Woontij werken hierbij nauw samen, met name om huisuitzettingen zo veel mogelijk te voorkomen. Gemeente en Woontij zijn ook deelnemers aan het initiatief Financieel Fit Den Helder.

6: Leefbare stad, leefbare wijken en armoedebestrijding		ACTIVITEIT
GEMEENTE		
Wijkopbouw en -versterking	6.1	Betrekt Woontij actief bij gebiedsgerichte aanpak van wijken om te bezien welke bijdrage Woontij kan leveren met de aanpak van de eigen voorraad huurwoningen en zo bijdragen aan de openbare ruimte.
Wijkopbouw en -versterking	6.2	Staat Woontij toe jaarlijks het door de overheid gemaximeerde aantal goedkope en betaalbare woningen toe te wijzen aan boven-doelgroep huishoudens. Hiervoor geldt de 85-15% regeling.
Wijkopbouw en -versterking	6.3	Zet zich samen met o.a. Woontij in om woonfraude (illegale bewoning) en woningmisbruik (wietplantages) actief te bestrijden
Wijkopbouw en -versterking	6.4	Organiseert dat inwoners gebruik kunnen maken van buurtbemiddeling en stemt dit af met Woontij.
Wijkopbouw en -versterking	6.5	De gemeente onderzoekt in samenwerking met WonenPlusWelzijn en Woontij hoe het wijksteunpunt De Verbinding in Julianadorp toekomstbestendig gemaakt kan worden. Dit sluit aan bij de doelstellingen voor een Vitaal Den Helder, zoals ook in het coalitieakkoord is omschreven. De gemeente is bereid na te denken over een (financiële) ondersteuning hiervoor. Op welke wijze deze ondersteuning gegeven kan worden, gaat de gemeente onderzoeken.

Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.6	Inzet van het uitvoeringsplan 'Duurzaam rondkomen in Den Helder', om de energiekosten van inwoners met een minimuminkomen te verlagen door middel van tips en kleine maatregelen. De gemeente betreft Woontij bij de uitvoering hiervan.
WOONTIJ		
Revitalisering en herstructurering	6.7	Onderzoekt welke bijdrage Woontij kan leveren aan de ontwikkeling van de omgeving Spoorstraat – Koningsstraat. Hierbij wordt gekeken naar zowel de sociale huurwoningen als het BOG bezit.
Wijkopbouw en -versterking	6.8	Stimuleert het ontstaan van de magic mix in haar complexen door doelgroepen met verschillende leeftijden, dragers en vragers, etc. te mengen.
Wijkopbouw en -versterking	6.9	Zet zich samen met o.a. de gemeente in om woonfraude (illegale bewoning) en woningmisbruik (wietplantages) actief te bestrijden
Wijkopbouw en -versterking	6.10	Onderzoekt of Woontij een naar rato financiële bijdrage kan leveren aan de kosten voor buurtbemiddeling. Hierover wordt in 2024 het gesprek met de gemeente gevoerd.
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.11	Streeft met een pro-actief incassobeleid het aantal huissuitzettingen op grond van wanbetaling zo maximaal mogelijk te voorkomen. Woontij is aangesloten bij Financieel Fit Den Helder. Incasseert op sociale wijze en gaat op huisbezoek als dat nodig is.
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.12	Woontij zet zich samen met de gemeente in op de preventie van huissuitzettingen en het voorkomen (of naar 0 brengen) er van. Woontij en de gemeente onderzoeken of dit vastgelegd moet worden in een convenant.
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.13	Woontij zet zich in als actieve partner bij het aanpakken van energiearmoede en ondersteunt en werkt mee aan het uitvoeren van de plannen die de gemeente maakt om energiearmoede te bestrijden.
Armoedebestrijding en gelijke kansen	6.14	Laat een substantieel deel van de besparing op energiekosten a.g.v. verduurzaming ten goede komen aan haar huurders. Kosten die verband houden met isolatie zullen niet worden doorberekend aan de huurders.

Aldus overeengekomen te Den Helder, dag/maand 2023



Petra Bais

J. van Andel

J. van Beveren Bernard