

de raad van de gemeente Nieuwkoop

datum 26 april 2023  
uw brief/kenmerk  
zaaknummer 252535  
behandeld door Erik Strating  
betreft voortgang overname Vestia / Hof Wonen huurwoningen door Woondiensten Aarwoude  
bijlage(n)

Beste raadsleden,

Sinds najaar 2022 is er sprake van overleg tussen Woondiensten Aarwoude (WDA) en Vestia/Hof Wonen over de overname van het 'Vestia-bezit'. Dit betreft de 549 woningen van voormalig Vestia - nu Hof Wonen - in de gemeente Nieuwkoop, in de kernen Nieuwveen en Zevenhoven.

Gemeente Nieuwkoop is hierbij betrokken vanuit het volkshuisvestelijk belang. In het collegeprogramma hebben we opgenomen dat we actief met de woningcorporaties meedenken over een oplossing voor dit probleem en faciliteren en ondersteunen waar mogelijk en nodig.

Vanuit die insteek is het college met de betrokken partijen in overleg. In deze informatiebrief informeren wij u over de huidige stand van zaken.

Uw raad is eind 2022 geïnformeerd door WDA over de ambitie en verwachtingen bij WDA t.a.v. de gemeente (presentatie).

### **Ontwikkelingen Vestia/Hof Wonen**

De situatie van Vestia/Hof Wonen is aanmerkelijk veranderd ten opzichte van 2022. De financiële problemen van Vestia zijn aangepakt, door opsplitsing en leningenruil.

1. Woningstichting Vestia is per 1.1.2023 opgesplitst in drie lokale corporaties van ongeveer gelijke grootte. De woningen in de gemeente Nieuwkoop zijn onderdeel van de nieuwe woningcorporatie Hof Wonen, die voornamelijk woningen heeft in de gemeente Den Haag.
2. Voorafgaande aan de opsplitsing van Vestia heeft er een landelijke "leningenruil" plaatsgevonden binnen de corporatiesector. Vestia heeft haar dure leningen met hoge rentetarieven omgeruild tegen goedkopere leningen van alle andere corporaties. Dit heeft er in belangrijke mate aan bijgedragen dat de drie nieuwe woningcorporaties nu financieel gezond zijn; zij kunnen zelf hun opgaven realiseren.
3. De insteek voor de woningen in de gemeente Nieuwkoop is hiermee niet veranderd. Hof Wonen heeft een grote verbeteropgave in Den Haag. Het doel van Hof Wonen is de woningen in Nieuwkoop te verkopen, zodat zij met de

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](http://overheid.nl). Abonneer u via [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt).

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

[info@nieuwkoop.nl](mailto:info@nieuwkoop.nl)

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

[www.nieuwkoop.nl](http://www.nieuwkoop.nl)

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

vrijkomende middelen het woningbestand in Den Haag kan opknappen en verduurzamen.

### **Voortgang overleg**

Tussen de betrokken partijen vindt regelmatig overleg plaats. Hieronder een kort overzicht van de voortgang.

#### Overleg WDA en Hof Wonen:

1. Doordat de splitsing van Vestia in het najaar van 2022 de volle aandacht heeft gevraagd van Vestia/Hof Wonen, zijn de gesprekken over de overdracht van de Nieuwkoopse woningen vertraagd. Pas in het begin van 2023 is hier weer voldoende tijd voor beschikbaar gekomen.
2. Momenteel zijn WDA en Hof Wonen met elkaar in gesprek over de waardebepaling van de woningen. Ondermeer is hiervoor door beide corporaties een gezamenlijke opdracht gegeven aan een onafhankelijke taxateur.
3. Daarnaast wordt de bouwkundige staat van de woningen nader onderzocht. WDA heeft hiervoor een bouwkundig adviesbureau ingeschakeld; daarvoor wordt ook steekproefsgewijs een deel van de woningen geïnspecteerd.

#### Overleg WDA en gemeente Nieuwkoop:

Bij WDA is een nieuwe (interim) bestuurder gestart. De vorige bestuurder is per 1.2.2023 opgevolgd door een interim-bestuurder. WDA is bezig met de werving van een nieuwe 'vaste' directeur-bestuurder. De verwachting is dat deze rond de zomer benoemd wordt.

Tussen gemeente Nieuwkoop en WDA vindt regelmatig afstemming plaats over de voortgang, zowel ambtelijk als op bestuurlijk niveau. In de maanden april t/m juni zullen we meer inhoudelijk overleggen over de volkshuisvestelijke doelen en over de benodigde afspraken tussen WDA en gemeente hierbij.

#### Overleg gemeente Nieuwkoop en Hof Wonen:

Ook met Hof Wonen vindt overleg plaats. Begin 2023 hebben we kennisgemaakt met de betrokken directeur-bestuurder. Ook op ambtelijk niveau is contact gelegd en vindt afstemming plaats.

### **Rol en inzet vanuit de gemeente**

De inzet van het college is dat het zeer wenselijk is dat de vm. Vestia-woningen door WDA worden overgenomen van Hof Wonen.

1. Duidelijk is dat Hof Wonen geen ambitie heeft om in Nieuwkoop te investeren en zich primair wil richten op verbetering van haar woningbezit in Den Haag.
2. Met WDA hebben we de ervaring dat zij ambitieus aan de slag wil met verduurzamen van haar woningen en daarnaast ook investeert in nieuwbouw van sociale huurwoningen in de gemeente.

Het is onze verwachting dat overname van de 549 woningen door WDA een positieve bijdrage levert aan de huidige en toekomstige huurders van de woningen,

zowel wat betreft onderhoud, service en huurbeleid, als wat betreft de noodzakelijke verduurzaming van de woningen.

De formele bevoegdheid van de gemeente is beperkt. Hof Wonen en WDA hoeven voor de overdracht van de woningen geen toestemming van de gemeente te vragen. Voor verkoop van woningen tussen twee woningcorporaties is geen goedkeuring vereist, omdat voor en na de verkoop dezelfde regels voor sociale huurwoningen van toepassing zijn. En ook de erfpachtvoorwaarden blijven na verkoop onveranderd geldig.

Volkshuisvestelijk heeft de gemeente uiteraard wel een rol. In de Woonvisie is vastgelegd dat de sociale huurvoorraad niet mag afnemen en dat het streven is om meer sociale huurwoningen in de gemeente toe te voegen.

In dat kader zal het college ook voor de vm. Vestia-woningen prestatieafspraken gaan maken met WDA voor de periode nadat WDA de woningen heeft overgenomen.

Terzijde: Indien de verkoop van Hof Wonen aan WDA geen doorgang zou vinden, dan zal het college alsnog met Hof Wonen prestatieafspraken gaan maken. In de afgelopen jaren is daarvan feitelijk geen sprake geweest omdat Vestia geen financiële mogelijkheden had om in Nieuwkoop meer te doen dan het hoogst noodzakelijke. Nu Hof Wonen is ontstaan en een financieel gezonde corporatie is, gaat dit excuus niet meer op.

### **Risico gemeente**

De gemeente is financiële achtervang voor de leningenportefeuille van de plaatselijke woningcorporaties, via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is formeel vastgelegd via de 'generieke achtervangovereenkomst' tussen WSW en gemeente.

Zodra de woningen van Hof Wonen worden overgedragen aan WDA staat de gemeente ook in laatste instantie (mede) garant voor de hogere leningenportefeuille van WDA. Daarmee wordt de garantstelling door de gemeente verhoogd.

Uit de recente geschiedenis blijkt echter dat het risico voor de gemeente zeer gering is. Zelfs bij de enorme financiële problemen van Vestia in de afgelopen 10 jaar, is er door het WSW geen beroep gedaan op de garantstellingen van de gemeenten. Dit minimale risico is voor het college dan ook geen reden om niet mee te willen werken aan overname van de woningen door WDA.

### **Planning**

De huidige planning rond de verkoop van Hof Wonen en WDA is erop gericht om rond de zomer een inhoudelijk akkoord te bereiken. De komende maanden zal daarvoor nog intensief overleg moeten plaatsvinden tussen (vooral) Hof Wonen en WDA. De feitelijke overdracht van de woningen aan WDA zou dan per 1.1.2024 kunnen plaatsvinden.

**Volgende informatie**

Afhankelijk van de voortgang verwachten we kort voor de zomer of direct na de zomervakantie uw raad inhoudelijk verder te kunnen informeren. We verwachten daarbij dan meer informatie te kunnen geven over het resultaat van de gesprekken tussen WDA en Hof Wonen en over de volkshuisvestelijke resultaten voor de gemeente en voor de huurders van de betreffende woningen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers  
secretaris

Robbert-Jan van Duijn  
burgemeester