

Gemeente Nieuwkoop
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

datum 11 april 2024
uw brief/kenmerk
zaaknummer 365706
behandeld door Dik Gersen
betreft Goedkeuring overeenkomst met WDA tbv de overname van 260 woningen van Hof Wonen
bijlage(n) "Overeenkomst Gemeente Nieuwkoop en WDA t.b.v. de overname van 260 voormalige Vestia-woningen"

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' in de gemeente Nieuwkoop. Dit betreft de 546 woningen en 3 standplaatsen van voormalig Vestia - nu HofWonen - 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 de onderhoudsproblemen en achterblijvende verduurzaming van de woningen, en hierbij faciliteren en ondersteunen waar mogelijk en nodig.

Vanuit die insteek is het college met de betrokken partijen in overleg. In april 2023 bent u daarover in een informatiebrief geïnformeerd. Op 5 september 2023 hebben wij u eerder in een besloten raadsbijeenkomst bijgepraat over de voortgang. En recent bent u op donderdag 28 maart 2024 geïnformeerd over de laatste stand van zaken in een bijeenkomst met de bestuurder van WDA en wethouder De Ridder.

In deze brief informeren wij u over de huidige stand van zaken en de aanstaande afronding van dit dossier.

Aanleiding

Zoals bekend: Woningstichting Vestia was eigenaar van 546 woningen in de gemeente Nieuwkoop. Door de financiële problemen van Vestia zijn de woningen sinds 2013 slecht onderhouden en is er niet of nauwelijks geïnvesteerd in verduurzaming. Gevolg is dat de woningen in matige tot slechte staat zijn en de huurders van deze woningen te maken hebben met hoge energiekosten en slechte woonkwaliteit.

Met ingang van 2023 zijn de woningen overgegaan naar Hof Wonen, één van de drie

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt). Abonneer u via 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
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

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

rechtsoptvolgers van Vestia, met focus op het werkgebied Haaglanden. Hof Wonen wil de woningen in gemeente Nieuwkoop overdragen aan een lokale woningcorporatie.

Verloop van het overlegtraject

In het najaar van 2022 hebben Hof Wonen en WDA de eerste contacten gelegd over de overname van woningen in Nieuwkoop door WDA.

In mei 2023 hebben Hof Wonen en WDA een eerste principe overeenkomst gesloten over de overname. Dit betrof toen alle 546 woningen en 3 woonwagenstandplaatsen van Hof Wonen in de gemeente Nieuwkoop. Destijds onder voorbehoud van financiële randvoorwaarden en uiteraard goedkeuring door de toezichthouders.

In december 2023 bleek dat de aankoop van alle 549 woningen en standplaatsen voor WDA toch niet financieel haalbaar was. Hof Wonen en WDA zijn daarna tot een aangepaste overeenkomst gekomen over de aankoop van 260 woningen door WDA, onder voorbehoud van goedkeuring door externe en interne toezichthouders.

Voordat de woningen definitief overgedragen kunnen worden van Hof Wonen naar WDA is goedkeuring van de toezichthouders van beide woningcorporaties noodzakelijk. Om de aankoop en verbetering van de woningen financieel haalbaar te maken, heeft WDA aan de gemeente om praktische ondersteuning verzocht.

Hierover heeft in de afgelopen periode overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en WDA. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst, waaraan het college op 9 april 2024 haar goedkeuring heeft gegeven.

Afspraken tussen gemeente en WDA

Om de aankoop en verbetering van de woningen voor WDA financieel haalbaar te maken, zijn met WDA de onderstaande afspraken overeengekomen:

- De gemeente geeft WDA toestemming om 40 woningen uit haar huidige woningbezit te verkopen aan zittende huurders of – bij mutatie - andere huurders van WDA, aan starters (zo mogelijk via koopgarant), of als er bij deze groepen geen interesse is aan derden. Het gaat hierbij om woningen die zijn overgebleven in blokken waarin eerder woningen zijn verkocht (versnipperd bezit) en woningen die minder geschikt zijn als sociale huurwoningen (onder meer hele grote woningen). Deze woningen worden vastgelegd op een lijst op adresniveau.
- Indien een woning van de verkooplijst verkocht wordt, koopt WDA de ondergrond van de gemeente (nu erfpacht) voor de afgesproken grondprijs die ook bij nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt gehanteerd.
- Ter compensatie van de afname van sociale huurwoningen door bovengenoemde verkoop maakt WDA plannen voor herstructurering en vervangende nieuwbouw. Door verdichting op deze herstructureringslocaties worden bij doorgang van deze plannen meer woningen gerealiseerd dan bestaand. Uiteraard worden voor deze plannen de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij huurders en omwonenden inhoudelijke inbreng zullen hebben.

Naast deze nieuwe toestemming voor verkoop van 40 woningen is er een bestaande afspraak over verkoop van woningen, die eerder met Vestia is gemaakt. Van deze eerdere afspraak zijn nog 45 woningen over, waarvan 18 in eigendom zullen komen van WDA. Deze kunnen onder de eerder met Vestia afgesproken voorwaarden door WDA worden verkocht.

Over bovenstaande afspraken is tussen de gemeente en WDA een overeenkomst opgesteld, die is bijgevoegd als bijlage 1.

Bij de overeenkomst behoren drie bijlagen onder geheimhouding. De bijlagen bevatten gegevens op adresniveau over de mogelijke verkoop en herstructurering van woningen van de woningcorporatie. De huurders van betreffende woningen zijn hierover nog niet geïnformeerd en hebben nog geen gelegenheid gehad om hierover met WDA in gesprek te gaan. Geheimhouding is noodzakelijk om WDA de gelegenheid te geven zorgvuldig haar huurders te informeren en te betrekken. Om die reden worden de bijlagen A, B en C van de overeenkomst niet gedeeld.

Onderhoud en verduurzaming woningen

In het coalitieakkoord en het collegeprogramma voor de huidige raadsperiode is vastgesteld dat de oplossing van de problematiek rond de voormalige Vestia-woningen een belangrijke opgave is. Met de voorgenomen aankoop van de 260 woningen door WDA, ondersteund door de voorgestelde afspraken tussen gemeente en WDA hieromtrent, komt die oplossing in zicht.

- WDA start na overname met het wegwerken van achterstallig onderhoud. Hierbij hebben veiligheids-/ gezondheidsrisico's prioriteit. Daarnaast zal WDA de woningen verwerken in haar eigen portefeuillestrategie. Dit betekent dat deze woningen meegaan in de reguliere planning voor onderhoud.
- Hof Wonen verkrijgt door de verkoop ruimere financiële mogelijkheden voor verduurzaming van haar woningbezit en kan daarmee verduurzaming van haar woningen in Haaglanden én in de gemeente Nieuwkoop verder uitvoeren. Hof Wonen zal op korte termijn haar resterende woningen in de gemeente Nieuwkoop verduurzamen, op basis van hun aanpak Warm Thuis. Wanneer de prestatieafspraken met Hof Wonen zijn ondertekend, zullen wij u nader informeren over deze aanpak.

Overwegingen bij dit besluit

Met de overeenkomst tussen WDA en Hof Wonen komt er daardoor een goede oplossing voor de huurders van voormalige Vestia-woningen in onze gemeente die te maken hebben met achterstallig onderhoud en achterblijvende investeringen in de duurzaamheid van de woningen.

De afspraken voor praktische ondersteuning van WDA door de gemeente zijn essentieel om de aankoop voor WDA financieel haalbaar te maken en ervoor te zorgen dat de voormalige Vestia-woningen binnen realistische termijn weer op een goed kwaliteitsniveau worden gebracht.

Vervolg

Op 9 april 2024 hebben wij goedkeuring gegeven aan de overeenkomst met WDA.

Binnenkort vindt de formele toetsing en goedkeuring door de externe toezichthouders (Waarborgfonds en Autoriteit Woningcorporaties) plaats.

Na goedkeuring – ervan uitgaande dat dit besluit positief is - zal de feitelijke overdracht van de woningen aan WDA dan in de loop van het voorjaar 2024 kunnen plaatsvinden.

Overeenkomst tot contractoverneming m.b.t. lening en achtervang

Bij de overname door WDA van 260 woningen uit het bezit van Hof Wonen neemt WDA ook een deel van de leningen van Hof Wonen over. Voor één van deze leningen dient de gemeente in te stemmen met overdracht van de bestaande lening van Hof Wonen aan WDA, met behoud van de achtervangpositie van de gemeente bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Zoals alle woningcorporaties financiert WDA haar woningbezit met leningen die geborgd worden door het WSW. De gemeente heeft hierbij een achtervangpositie, waarvoor een

doorlopende achtervangovereenkomst met het WSW is afgesloten. Eén van de leningen die WDA overneemt van Hof Wonen valt niet automatisch onder de doorlopende achtervangovereenkomst tussen gemeente Nieuwkoop en WSW. De gemeente Nieuwkoop staat al garant voor deze lening – nu ten behoeve van Hof Wonen – en is verzocht in te stemmen met de overdracht van deze lening aan WDA met behoud van de bestaande achtervang. Hiertoe hebben wij op 9 april 2024 tevens onze goedkeuring gegeven voor het ondertekenen van de overeenkomst tot contractsoverneming van de bestaande lening van Hof Wonen naar WDA.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester