

De Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nieuwkoop**, gevestigd aan Teylersplein 1 te 2441 LE Nieuwveen, (postadres Postbus 1 te 2460 AA Ter Aar) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Ines (R.J.G.) de Ridder, wethouder van de gemeente Nieuwkoop, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet gemachtigd op d.d. 9 april 2024 door de heer Robbert-Jan van Duijn in de hoedanigheid van burgemeester, hierbij handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Nieuwkoop d.d. 9 april 2024,

hierna te noemen: "de Gemeente"

en

2. de stichting **Woondiensten Aarwoude**, statutair gevestigd te Kaag & Braassem, kantoorhoudend te Elizenlaan 1, 2481 LZ Woubrugge, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 28073027, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Directeur-bestuurder H.L.P. van der Velde, geboren 18-07-1961, wonende Woerden,

hierna te noemen: "WDA",

partijen onder 1. en 2. hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",

Overwegende dat:

- Stichting Hof Wonen per 1 januari 2023 de opvolgende eigenaar is geworden van 546 sociale huurwoningen en 3 standplaatsen, gelegen in de gemeente Nieuwkoop.
- De woningen door de financiële problemen bij voormalig Vestia sinds 2013 minimaal onderhouden en nauwelijks verduurzaamd zijn. Hierdoor is er sprake van sterke achteruitgang van woningen en een slechte, soms ongezonde woonsituatie voor de huurders.
- Stichting Hof Wonen een grote opgave heeft in beheer en onderhoud van haar woningbezit in de regio Haaglanden en daarom de woningen buiten deze regio wil afstoten, door verkoop aan lokale woningcorporaties.
- WDA het voornemen heeft om 260 sociale huurwoningen van Stichting Hof Wonen in de gemeente Nieuwkoop in eigendom over te nemen. Daartoe is in december 2023 een principe-overeenstemming bereikt tussen Stichting Hof Wonen en WDA, onder voorbehoud van - onder meer - goedkeuring door de interne en externe toezichthouders.
- Gemeente Nieuwkoop, onder meer in het Coalitieakkoord 2022 en het Collegeprogramma 2022, heeft uitgesproken dat zij de oplossing van de huidige problematiek rond de voormalige Vestia-woningen als een belangrijke opgave ziet.

- WDA een aantal verzoeken om ondersteuning bij de overname van de woningen aan de Gemeente heeft voorgelegd, waarover beide partijen gezamenlijk afspraken hebben gemaakt en die zij in onderhavige overeenkomst willen vastleggen.

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Afspraken

1. De 260 woningen zijn merendeels gebouwd op grond waarop erfpacht is gevestigd ten behoeve van de gemeente Nieuwkoop (dit betreft ruim 200 woningen). De bestaande voorwaarden voor de erfpacht worden na overdracht aan WDA ongewijzigd voortgezet.
2. De collegebesluiten van 4 november 2003 en 5 maart 2013 waarbij medewerking wordt verleend aan de eigenaar, destijds Vestia (Stichting Hof Wonen) om een beperkt aantal sociale huurwoningen te verkopen blijft na de overdracht van de woningen aan WDA onverminderd geldig. De resterende 45 woningen waarop deze afspraak betrekking heeft zijn vermeld op de adreslijst die is bijgevoegd als bijlage A. Dit betreft 18 woningen die overgaan naar WDA.
3. Om te zorgen dat de overname voor WDA financieel haalbaar wordt, geeft de Gemeente aan WDA door middel van het ondertekenen van deze overeenkomst aanvullend toestemming om 40 woningen uit haar huidige voorraad sociale huurwoningen te verkopen. De 40 woningen waarop dit betrekking heeft zijn opgenomen op de verkooplijst die is bijgevoegd als bijlage B.
4. Bij verkoop van de onder 2. en 3. genoemde woningen door WDA gelden de volgende voorwaarden:
 - a. De woningen worden in verhuurde staat aangeboden aan de huidige zittende huurders. Bij verkoop aan de huidige zittende huurders hanteert WDA een korting op de taxatiewaarde, overeenkomstig de geldende wet en regelgeving. Als er geen interesse is van de zittende huurder wordt de woning bij mutatie verkocht (zie artikel 4b).
 - b. Bij mutatie worden woningen bij voorkeur aangeboden aan andere huurders van WDA, aan starters (zo mogelijk via koopgarant), of als er bij deze groepen geen interesse is aan derden.
 - c. Woningen die verkocht worden met koopgarant blijven minimaal 20 jaar in deze doelgroep, zodat starters ook in de toekomst de mogelijkheid kunnen hebben om een woning met een korting te kopen. WDA bepaalt per woningtype of de woning geschikt is voor verkoop middels koopgarant.
5. Bij verkoop van een woning wordt op het moment van verkoop de erfpacht van het betreffende adres tussen gemeente en WDA beëindigd. WDA koopt de onderliggende kavel van de gemeente voor een bedrag van € 22.530 per woning (prijspeil 2023) overeenkomstig de nu geldende grondprijzafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2022. Dit bedrag zal worden geïndexeerd zoals is vastgelegd in de genoemde afspraken en wordt aangepast aan eventuele

nieuwe grondprijfsafspraken die in de toekomst worden gemaakt tussen Partijen voor sociale huurwoningen.

6. Opbrengsten van de verkoop van bovengenoemde woningen worden door WDA aangewend voor onderhoud en verduurzaming van het woningbezit, binnen de doelstelling voor sociale huur (DAEB).
7. Opbrengsten van de grondverkoop worden door de gemeente gereserveerd in het gemeentelijke Woonfonds (zoals vastgelegd in de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022 of de rechtsopvolger daarvan) en daardoor aangewend voor de realisatie van nieuwe betaalbare huur- en/ of koopwoningen binnen de gemeente Nieuwkoop.
8. De afname van het aantal sociale huurwoningen door verkoop (onder 2. en 3.) wordt door WDA gecompenseerd door de realisatie van extra woningen (verdichting) op eigen locaties van WDA (herstructurering, vervangende nieuwbouw). Afspraken hierover worden opgenomen en gemonitord in de prestatieafspraken tussen gemeente, WDA en de huurdersbelangenverenigingen.
9. WDA heeft voornemens voor herstructurering en verdichting op twee locaties met bestaande huurwoningen, genoemd in bijlage C. Door verdichting op deze locaties zullen naar verwachting 51 extra sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd. Daarmee compenseert WDA de afname door verkoop van sociale huurwoningen zoals genoemd onder afspraak 2 en 3.
10. Gemeente staat in beginsel welwillend tegenover de genoemde plannen onder het voorbehoud dat er nog geen ruimtelijke toetsing heeft plaatsgevonden om de haalbaarheid van de genoemde plannen vast te kunnen stellen. Voor uitwerking en goedkeuring van bovengenoemde plannen voor vervangende nieuwbouw zijn de gebruikelijke procedures voor (onder meer) plantoetsing, participatie, planologische vastlegging, besluitvorming en bezwaar en beroep van toepassing.
11. Indien de extra woningen door verdichting niet voldoende zijn om de verkoop van huurwoningen onder afspraak 3. te compenseren, zet WDA zich in om andere (eigen) locaties te vinden of verkoop van sociale huurwoningen te beperken tot maximaal het aantal van de toegevoegde woningen (volgens afspraak 10).
12. 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 dezelfde planning voor onderhoud en verduurzaming. Afspraken hierover zullen worden opgenomen en gemonitord in de prestatieafspraken tussen gemeente, WDA en de huurdersbelangenverenigingen.

Artikel 2 Ingangsdatum, duur van de overeenkomst

1. De overeenkomst gaat in onder de opschortende voorwaarde dat uiterlijk per datum 1 mei 2024 de eigendomsoverdracht van de bedoelde 260 woningen aan WDA heeft plaatsgevonden door middel van de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster.

2. Genoemde afspraken uit artikel 1 worden gemaakt als één samenhangend pakket, waarbij geldt dat wanneer één of enkele afspraken komen te vervallen, de andere afspraken ook niet (langer) meer gelden.
3. In geval van onvoorziene omstandigheden waardoor één van beide partijen de afspraken niet (langer) kan nakomen, vindt zo spoedig mogelijk onderling overleg plaats over ontstane situatie, en zal in goed gezamenlijk overleg tot een oplossing worden gekomen. Eventuele afspraken hierover zullen partijen schriftelijk vastleggen en als addendum bij deze overeenkomst voegen.
4. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege, indien alle afspraken uit deze overeenkomst door beide partijen zijn nagekomen en zijn uitgewerkt.
5. Deze overeenkomst is alleen geldig tussen partijen en het is WDA zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan haar toestemming nadere voorschriften te verbinden.

Ondertekening:

Aldus opgemaakt en ondertekend.

Namens de Gemeente,

R.J.G. de Ridder

Namens WDA,

H.L.P. van der Velde

Datum:

Plaats: Nieuwveen

Datum:

Plaats: Woubrugge

Bijlagen:

- A. *Verkooplijst volgens collegebesluit (geheim)*
- B. *Aanvullende verkooplijst (geheim);*
- C. *Locaties herstructurering en verdichting (geheim)*