

Gemeente Nieuwkoop
t.a.v. de gemeenteraad

Postbus 1
2460 AA Ter Aar

datum 7 mei 2024
uw brief/kenmerk
zaaknummer 285048
behandeld door Ingeborg Dompeling
betreft Prestatieafspraken 2024-2025 Hof Wonen
bijlage(n)

Beste raadsleden,

Op 6 mei 2024 zijn de prestatieafspraken tussen Hof Wonen (voorheen Vestia), de huurdersraad Hof Wonen en de gemeente ondertekend. In de jaren 2021 en 2022 zijn er met Vestia geen prestatieafspraken ondertekend, in 2023 zijn met Hof Wonen eveneens geen prestatieafspraken ondertekend. Hof Wonen was voornemens om hun bezit in Nieuwkoop te verkopen aan een lokale woningcorporatie. Door recente ontwikkelingen is duidelijk geworden dat Hof Wonen een deel van hun bezit binnen de gemeente Nieuwkoop behoudt. Dit betekent dat Hof Wonen haar volkshuisvestelijke taak binnen de gemeente oppakt. Daarom is besloten om nieuwe prestatieafspraken met elkaar te ondertekenen. In deze brief informeren wij u over deze prestatieafspraken.

Achtergrond prestatieafspraken

De Woningwet 2015 verplicht woningcorporaties om jaarlijks een volkshuisvestelijk bod uit te brengen en tot prestatieafspraken te komen met de gemeente. In de periode voor 2022 gold deze verplichting alleen wanneer de gemeente een actuele woonvisie had. Sinds 2022 is deze woonvisie verplicht. Met de gemeentelijke woonvisie als basis, is Nieuwkoop in 2016 voor het eerst tot prestatieafspraken gekomen met Vestia en in 2017 met WDA en WSN.

De prestatieafspraken met Vestia zijn voor 2021, 2022 en met Hof Wonen in 2023 niet ondertekend vanwege de tekortkomingen ten aanzien van verduurzaming en investeringen in de kwaliteit van de woningen. Vestia/Hof Wonen werkte deze jaren wel met een zogeheten prestatiebod die als een handelingskader werd beschouwd voor de activiteiten in Nieuwkoop. In 2023 is de afspraak met Hof Wonen gemaakt dat zij, wanneer er in juli 2023 nog geen definitieve koopovereenkomst zou zijn, vóór 1 augustus 2023 een prestatiebod moesten uitbrengen. Dit heeft Hof Wonen gedaan. In de informerende brief naar de raad van 13 december 2023 over het tekenen van de prestatieafspraken met Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop bent u geïnformeerd dat wij geen nieuwe prestatieafspraken ondertekenden met Hof Wonen. Op dat moment was nog niet

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>

bekend dat Hof Wonen een deel van hun bezit in de gemeente zou behouden. Nu dit wel het geval is, zijn we in overleg gegaan met Hof Wonen en hebben wij nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Hieronder lichten wij kort toe wat de belangrijkste punten zijn in de prestatieafspraken met Hof Wonen.

Prestatieafspraken 2024 – 2025

Nieuwkoop heeft meerjarige prestatieafspraken met WDA en WSN voor een periode van 2022 – 2025. De woonvisie betreft de periode van 2016 – 2025. Om de prestatieafspraken met Hof Wonen gelijk te laten lopen aan de prestatieafspraken met WDA en WSN is ervoor gekozen om prestatieafspraken te maken voor een periode van 2024 – 2025. Na deze periode kan Hof Wonen aansluiten bij de prestatieafspraken met de andere woningcorporaties.

Duurzaamheid en kwaliteit

Bij het maken van de prestatieafspraken met Hof Wonen lag de focus op de kwaliteit en veiligheid van de woningen. We hebben afspraken gemaakt met Hof Wonen over de aanpak van de verduurzaming van de woningen. Hof Wonen start met een Warm Thuis aanpak. Dit betekent dat zij zich alleen focussen op de verduurzaming, door middel van isolatie, ventilatie en zonnepanelen. Daarmee kan Hof Wonen in vijf dagen in een woning heel veel bereiken, en kunnen ze veel woningen per jaar aanpakken. Tot 2029 verduurzaamt Hof Wonen in hun gehele bezit zo'n 1000 woningen per jaar. De planning is om vóór 2029 alle EFG-labels uitgefaseerd te hebben. Tevens is Hof Wonen langsgedaan van deur tot deur bij huurders in Nieuwkoop om de kwaliteit van de woningen te inventariseren, maar ook om alvast kleine reparaties aan te bieden bij de huurders.

Leefbaarheid

We hebben de afspraak gemaakt dat Hof Wonen net als de andere woningcorporaties in de gemeente een jaarlijkse wijkshow uitvoert. Ook is in dit hoofdstuk besproken dat er een aparte klankbordgroep van de huurdersraad opgericht zal worden met huurders uit de gemeente Nieuwkoop. De mogelijkheid wordt verkend of hier een lokale huurdersraad van gemaakt kan worden. Verder bekijken we gezamenlijk hoe we kunnen investeren op het gebied van leefbaarheid en welke rol iedere partij hierin heeft.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Hof Wonen investeert in de gemeente Nieuwkoop niet in nieuwbouw. In dit hoofdstuk is afgesproken dat Hof Wonen de extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging weer binnen de gemeente Nieuwkoop investeert. Investerings zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid en onderhoud. Verder zijn in dit hoofdstuk afspraken gemaakt over de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen en is afgesproken dat we ons gezamenlijk inspanssen om de doelstelling voor het tijdig plaatsen van statushouders te behalen.

Tot slot

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de voortgang rondom de prestatieafspraken. Zoals u van ons gewend bent houden wij u hier ook het komende jaar van op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Bijlagen

1. Prestatieafspraken 2024 – 2025 'samen voor sociaal en duurzaam wonen in Nieuwkoop'