

gemeenteraad

datum 10 oktober 2023
uw brief/kenmerk
zaaknummer 295837
behandeld door Erik Strating
betreft Afspraken overname voormalig Vestia woningen door Woondiensten Aarwoude
bijlage(n) -2-

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 546 woningen en 3 standplaatsen 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 april 2023 bent u daarover in een informatiebrief geïnformeerd. Op 5 september 2023 hebben wij u in een besloten raadsbijeenkomst bijgepraat over de voortgang.

In deze informatiebrief informeren wij u over de huidige stand van zaken.

Aanleiding

Zoals bekend: Woningstichting Vestia was tot voor kort 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 stookkosten en slechte woonkwaliteit.

Met ingang van 2023 zijn de woningen overgegaan naar Hof Wonen, één van de drie rechtsoptvolgers van Vestia, met focus op het werkgebied Haaglanden. Hof Wonen wil de woningen in gemeente Nieuwkoop overdragen aan een lokale woningcorporatie.

Huidige stand van zaken

WDA en Hof Wonen hebben hierover medio juli een principeakkoord bereikt, dat momenteel verder wordt uitgewerkt.

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>

Voordat de woningen definitief overgedragen kunnen worden van Hof Wonen naar WDA is goedkeuring van de toezichthouders van beide woningcorporaties noodzakelijk. Aan de kant van WDA speelt daarbij een belangrijke rol dat WDA financieel in staat is om de woningen te kopen en vervolgens te onderhouden en verbeteren. WDA heeft aan de gemeente over een aantal onderwerpen vragen gesteld om daarmee de financiële haalbaarheid te ondersteunen.

Over deze punten heeft in de afgelopen maanden overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en WDA. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst, waaraan het college op 10 oktober 2023 haar goedkeuring heeft gegeven.

Afspraken tussen gemeente en WDA

Om de aankoop en verbetering van de woningen financieel haalbaar te maken, zijn/worden 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 aan starters onder 35 jaar. 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.
- Bij de verkoop is een aantal voorwaarden afgesproken, waaronder de inzet van Koopgarant: een kortingvariant waarbij kopers voor een lagere koopprijs kunnen kopen en - als zij verhuizen - de woning weer terug verkopen aan WDA. De woningen blijven op deze manier langdurig beschikbaar voor starters (tenminste 20 jaar).
- Indien een woning van de verkooplijst verkocht wordt, koopt WDA de ondergrond van de gemeente (nu erfpacht) voor de afgesproken grondprijzen die ook bij nieuwbouw van sociale huurwoningen worden 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 een inhoudelijke inbreng zullen hebben. De raad heeft beslissingsbevoegdheid over omgevingsplanwijzigingen die hiervoor t.z.t. noodzakelijk zullen zijn.

N.B: Naast deze nieuwe toestemming voor verkoop van 40 woningen is er nog een bestaande afspraak over verkoop van woningen, die eerder met Vestia is gemaakt. Van deze eerdere afspraak zijn nog 45 woningen over die onder dezelfde voorwaarden verkocht kunnen worden.

Over bovenstaande afspraken, inclusief de voortzetting van een aantal reeds bestaande afspraken, is tussen de gemeente en WDA een overeenkomst opgesteld (bijlage 2.).

Onderhoud en verduurzaming woningen

WDA heeft op verzoek vanuit de gemeente haar plannen voor onderhoud en verduurzaming in grote lijnen op papier gezet. Enerzijds geeft dit duidelijkheid over de concrete verbetering van de woonsituatie voor de huurders. Anderzijds is ook van belang dat de verwachtingen bij betrokkenen, vooral de bewoners van de woningen, niet onrealistisch hoog zijn.

Belangrijke onderdelen van de plannen van WDA voor aanpak van de woningen:

- Prioriteit bij ernstige klachten en veiligheid in en om de woning. Onder meer moet een groot aantal cv-ketels worden vervangen die de maximale levensduur hebben bereikt of zelfs al overschreden. WDA zal hiervoor een extra onderhoudsbedrijf inzetten.
- Verduurzaming van de woningen start bij woningen met de slechtste energielabels (E, F en G). In totaal zullen ruim 300 woningen moeten worden aangepakt. De voorbereiding vergt anderhalf à twee jaar, inclusief benodigde vergunningen. Vanaf 2025/2026 kunnen de eerste woningen verbeterd worden, de jaren erna worden ca. 50 woningen per jaar verduurzaamd.

Zie bijgevoegde notitie, opgesteld door WDA (bijlage 1.). Deze notitie bevat vertrouwelijke bijlagen met daarin gegevens op adresniveau over de voorgenomen verkoop, herstructurering en verduurzaming van woningen van de woningcorporatie. De huurders van betreffende woningen zijn hierover nog niet geïnformeerd. Pas nadat WDA het gesprek is aangegaan met betrokken huurders zal deze informatie met u worden gedeeld.

Overwegingen bij dit besluit

De focus van het college betreft de volkshuisvestelijke opgave die hier aan de orde is: de verbetering van de woonsituatie van de huurders/huishoudens in het voormalige Vestia-bezit. Het principeakkoord tussen Hof Wonen en WDA is een (bijna) eenmalige kans op een goed perspectief voor de woningen en de bewoners ervan.

De afspraken voor ondersteuning vanuit de gemeente zijn essentieel om de aankoop door WDA te laten slagen en ervoor te zorgen dat de voormalige Vestia-woningen binnen realistische termijn weer op een goed kwaliteitsniveau worden gebracht. Als de aankoop nu niet slaagt, dan zal het zeker meerdere jaren duren voordat zich opnieuw zo'n mogelijkheid voordoet.

Vervolg

Het principeakkoord tussen WDA en Hof Wonen wordt momenteel verder uitgewerkt. De besluitvorming bij beide corporaties dient plaats te vinden voor einde november. Daarna 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.

Tot slot melden wij u dat er nog een extra moment zal worden ingepland om uw raad bij te praten op dit onderwerp.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen op MijnNieuwkoop.
www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop