

OVEREENKOMST

GEMEENTE NIEUWKOOP EN WDA TBV DE OVERNAME VAN DE VOORMALIGE VESTIA WONINGEN

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 R.J.G. de Ridder, wethouder van de gemeente Nieuwkoop, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet gemachtigd op d.d. @ 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. @,

hierna te noemen: "de Gemeente"

en

2. de stichting **Stichting Woondiensten Aarwoude**, statutair gevestigd te ***, kantoorhoudend te ****, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer ****, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar venoot ***, geboren ***, wonende ***,

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 de sociale huurwoningen van Stichting Hof Wonen in de gemeente Nieuwkoop in eigendom over te nemen. Daartoe is medio juli 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 2023 en het Collegeprogramma 2023, heeft uitgesproken dat zij de oplossing van de huidige problematiek rond de voormalige Vestia-woningen als een belangrijke opgave ziet.

OVEREENKOMST

GEMEENTE NIEUWKOOP EN WDA TBV DE OVERNAME VAN DE VOORMALIGE VESTIA WONINGEN

- 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 woningen zijn merendeels gebouwd op grond waarop erfpacht is gevestigd ten behoeve van de gemeente Nieuwkoop (dit betreft ruim 500 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.
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 eerste instantie aangeboden aan zittende huurders. Bij verkoop aan zittende huurders hanteert WDA een korting op de taxatiewaarde, overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving.
 - b. Bij mutatie worden woningen verkocht aan andere zittende huurders, of middels Koopgarant verkocht aan starters (tot 35 jaar).
 - c. Middels koopgarant zorgt WDA ervoor dat de woningen minimaal 20 jaar in deze doelgroep blijven, zodat ook in de toekomst starters op deze manier mogelijkheid hebben om een woning met een korting te kopen.
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 grondprijzafspraken 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).

OVEREENKOMST

GEMEENTE NIEUWKOOP EN WDA TBV DE OVERNAME VAN DE VOORMALIGE VESTIA WONINGEN

7. Opbrengsten van de grondverkoop worden door de gemeente gereserveerd in het gemeentelijke Woonfonds (vastgelegd in de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022) 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 kunnen worden opgenomen en gemonitord in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, WDA en de huurdersbelangenverenigingen.
9. WDA heeft voornemens voor herstructurering en verdichting op tenminste drie locaties met bestaande huurwoningen, genoemd in bijlage C. Door verdichting op deze locaties zullen naar verwachting 57 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 welwillend tegenover de genoemde plannen voor herstructurering en zorgt dat tijdig ambtelijke capaciteit beschikbaar is voor plantoetsing en planologische procedures. Voor uitwerking en goedkeuring van bovengenoemde plannen voor vervangende nieuwbouw zijn de gebruikelijke procedures voor (onder meer) plantoetsing, participatie, planologische vastlegging en besluitvorming van toepassing.
11. Indien de extra woningen door verdichting niet voldoende zijn om de verkoop van huurwoningen onder afspraak 2 en 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 van Hof Wonen 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 jaarlijkse 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 @ de eigendomsoverdracht van de bedoelde 546 woningen en 3 standplaatsen 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



Gemeente Nieuwkoop

OVEREENKOMST

GEMEENTE NIEUWKOOP EN WDA TBV DE OVERNAME VAN DE VOORMALIGE VESTIA WONINGEN

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,

Namens WDA,

Datum:

Datum:

Plaats: Ter Aar/ Nieuwveen

Plaats:

Bijlagen:

- A. *Verkooplijst volgens collegebesluit 2003/2013 (geheim)*
- B. *Aanvullende verkooplijst 2023 (geheim);*
- C. *Locaties herstructurering en verdichting (geheim)*