

Provinciehuis Zuid-Holland
Postbus 90602 's Gravenhage
'S GRAVENHAGE

datum 9 september 2025
uw brief/kenmerk
zaaknummer 500046
behandeld door [REDACTED]
betreft Aangevulde brief realistisch groeipad sociale huur Nieuwkoop
bijlage(n)

Geacht college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Op 26 november 2024 ontvingen wij uw brief met het verzoek om een plan te ontwikkelen met een realistisch groeipad dat streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Het groeipad wordt meegenomen bij de beoordeling van woningbouwplannen en biedt eventueel de mogelijkheid tot afwijking van de verordening uit het provinciale Omgevingsbeleid. In deze brief lichten wij de huidige stand van zaken toe, laten wij zien wat wij doen om toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad en vragen wij uw steun voor een gezamenlijke aanpak.

Naast deze Nieuwkoopse brief verwijzen wij naar de bijgevoegde brief van Holland Rijnland, d.d. 15 april 2025 – Inzet Holland Rijnland afspraken uit realisatieagenda. In deze brief wordt ingegaan op de afspraak om toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad en de regionale inzet daarbij.

Huidige stand van zaken

De gemeente Nieuwkoop telt 11.919 woningen in 2024 (bron: BAG/ABF). Van deze voorraad is 21% een sociale huurwoning. Een aantal factoren speelt een grote rol op het percentage sociale huur in de voorraad van Nieuwkoop.

Gemeente Nieuwkoop
Bezoekadres
Klant Contact Centrum
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen

Postadres
Postbus 1, 2460 AA Ter Aar

Telefoon
14 0172
(geen netnummer nodig)

info@nieuwkoop.nl
www.nieuwkoop.nl

Veel projecten zijn in het verleden ingestoken vanuit een saneringsverplichting die alleen mogelijk was door dure woningen te laten bouwen. Denk hierbij aan De Zuidhoek, waarvoor een voormalige vuilstort is gesaneerd, samen met het naastgelegen baggerdepot. Op die plek zijn een park en strand (Natura 2000 gebied) aangelegd. Daarnaast moest ca. 100 hectare verouderde glastuinbouw van de Noordse Buurt gesaneerd worden.

Hiervoor in de plaats mocht de gemeente Nieuwkoop 430 (dure) woningen bouwen. De Noordse Buurt en 6 woningbouwlocaties worden sleutelprojecten genoemd. Van deze 430 woningen zijn nog 218 woningen te realiseren. De 218 woningen zijn onderdeel van het woningbouwprogramma van Nieuwkoop en worden daarom betrokken bij de afspraken over voldoende sociale en betaalbare woningbouw. Nieuwkoop heeft de intrinsieke motivatie om te bouwen naar behoefte. Daarom voldoet het woningbouwprogramma aan voldoende sociale en betaalbare woningen, ondanks de bestuurlijke afspraken tussen de provincie en de gemeente Nieuwkoop uit het verleden ([genoemd als maatregel in het omgevingsprogramma van het omgevingsbeleid](#)) dat deze 218 woningen geen maximale prijsklasse hoeven te kennen

Als de nieuwbouwprojecten tot en met 2040 voldoen aan minimaal 30% sociale huur, dan heeft Nieuwkoop in 2040 zo'n 22% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. Als Nieuwkoop in 2040 zo'n 30% sociale huur in de bestaande voorraad wil hebben, dan moet 94% van de nieuwbouwplannen bestaan uit sociale huurwoningen. Dit is onmogelijk en gaat ten koste van middenhuur, betaalbare koop etc., waar ook veel vraag naar is. Ten gunste van de leefbaarheid in de wijken stuurt Nieuwkoop op een mix van verschillende type woningen in elke kern. Woonzorgconcepten ontbreken hierin niet. Nieuwkoop zoekt per project de balans waarin er zoveel mogelijk sociaal en betaalbaar wordt gebouwd, waarbij het rendabel blijft voor ontwikkelaars en corporaties om daadwerkelijk te realiseren. In de vastgestelde Strategische Koers 2024-2040 Gebiedsontwikkeling Woningbouw is het concrete doel opgenomen dat de woningvoorraad betaalbare woningen bevat en is verdeeld in 30% sociale huur, 35% betaalbaar (middenhuur en/of betaalbaar en 35% vrij invulbaar). Om daar te komen verricht Nieuwkoop haar maximale inspanningen.

Wat doet Nieuwkoop om toe te groeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad?

Wij hebben met elkaar afgesproken ons maximaal in te spannen. Dat doet Nieuwkoop door:

- **Situationeel grondbeleid**
Nieuwkoop heeft eigen grondposities om te kunnen ontwikkelen. Een aantal jaren geleden is "team woningbouw" opgericht wat zich dagelijks bezighoudt met de gemeentelijke nieuwbouwprojecten. Op die manier kan Nieuwkoop maximaal sturen op de woningtypen (sociaal/ betaalbaar/vrij invulbaar en nultreden/ geclusterd/ zorggeschikt) die in een kern nodig zijn op basis van de behoefte. Zo draagt Nieuwkoop actief bij aan de bouw van passende woningen voor de woningzoekenden.
- **Stimuleren van sociale woningbouw**
Onlangs is de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 (vereveningsfonds) geactualiseerd. Hierdoor is het aantrekkelijker geworden om meer sociaal en betaalbaar te bouwen. Daarnaast zoeken we per project naar de optimale mix van woningtypen (sociaal/ betaalbaar/vrij invulbaar en nultreden/geclusterd/zorggeschikt).
- **Vastgesteld beleid**
De afspraken die we met elkaar hebben gemaakt over betaalbaar bouwen, waarvan 30% sociale huur, zijn vastgelegd in beleid zoals de 'Strategische Koers 2024-2040 Gebiedsontwikkeling Woningbouw' en de Woonvisie. Het 'Afwegingskader

particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering' is vastgesteld in december 2024. In het afwegingskader wordt betaalbare woningbouw als harde randvoorwaarde gehanteerd om verder te kunnen met het plan. In het afwegingskader geven we ook aan dat de woningcorporaties voorkeurspartij zijn voor het sociale huur component. In de *meerjarige prestatieafspraken 2022-2025* zijn afspraken ondertekend over netto toe te voegen sociale huurwoningen door de woningcorporaties. Deze netto toename van de sociale voorraad betekent dat afname van de sociale voorraad dient te worden gecompenseerd. Het aantal toe te voegen woningen moet een daadwerkelijke toename van de voorraad zijn.

- **Doelgroepenverordening**
We vinden het belangrijk om nieuwe betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen, ook op langere termijn betaalbaar te houden. De gemeente heeft een Doelgroepenverordening waarin hierover termijnen zijn opgenomen. Deze termijnen sluiten niet aan bij de termijnen die later met de regiogemeenten en de provincie zijn afgesproken. De Doelgroepenverordening is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel geworden van het omgevingsplan, wat het aanpassen van de hierin opgenomen instandhoudingstermijnen op korte termijn niet mogelijk maakt. Dit heeft prioriteit en wordt bij de eerste wijziging van het omgevingsplan meegenomen. In nieuwe anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars worden momenteel de actuele instandhoudingstermijnen opgenomen en geen verwijzing naar de doelgroepenverordening.
- **Benutten van de bestaande woningvoorraad**
Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad heeft onze aandacht. Met de uitdagingen die er zijn bij het realiseren van nieuwbouw en betaalbaar bouwen, zien we de bestaande woningvoorraad als een kans om ook bij te dragen aan de woningbouwopgave. Met betrekking tot het splitsen van woningen is beleid vastgesteld. Dit is opgenomen in de 'Nota Ruimtelijk Beleid – Omgevingswet 2024', geldend vanaf 1 januari 2024.
Samen met de drie in Nieuwkoop werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties wordt momenteel gewerkt aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken. De gemeente zet het onderwerp beter benutten van de bestaande woningvoorraad door middel van optoppen, splitsen en verkamering op de agenda als bespreekpunt bij de prestatieafspraken.
- **Samenwerking corporaties**
Voor het uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad is samenwerking met de woningcorporaties van groot belang. De woningcorporaties zien we als eerste partners voor het realiseren van de sociale huurwoningen. We verwijzen initiatiefnemers voor de sociale huuropgave in eerste instantie naar de twee corporaties die nieuwbouw realiseren in de gemeente; Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop. Bij gemeentelijke woningbouwontwikkelingen gaan we als gemeente ook met deze twee partners in gesprek voor de woningbouwopgave sociale huur.

Waar en hoe zijn al resultaten / successen geboekt t.a.v. groeien naar 30% sociale huur?

We boeken mooie resultaten binnen de lopende projecten om het aantal en aandeel sociale huurwoningen in de gemeente toe te laten nemen.

Dit jaar zijn de woningen bij het project Weteringplein (Centrumlocatie Nieuwveen) opgeleverd. Deze locatie bevat 100% sociale huur. We zijn er trots op dat deze ontwikkeling is genomineerd voor de betaalbaar wonen prijs van de provincie Zuid-Holland.

Gestart is met de bouw bij het project Koetshuisplantsoen aan de Dorpsstraat in Nieuwkoop. Ook hier wordt 100% gerealiseerd in de sociale huur. Project Teylerspark is in afronding. In

fase 1 zijn sociale huurwoningen gerealiseerd. In fase 2 worden nog 61 koopwoningen gebouwd, waarvan ruim 2/3 deel betaalbaar.

Ook met projecten als Noordeinde, IKC Langeraar en Flexwoningen Ter Aar – noordoost zetten we volop in op het toevoegen van sociale huurwoningen. Deze projecten bevatten 100% danwel ruim boven de 30% sociale huurwoningen.

Bij de twee 3 hectare locaties wordt minimaal 30% sociale huur toegevoegd. Deze twee locaties zijn voor Nieuwkoop grote ontwikkelingen, met 300 en 500 woningen. Daarmee interessante ontwikkelingen om het aantal en aandeel sociale huurwoningen in de gemeente substantieel te verhogen.

Om betaalbare woningen te realiseren maken we gebruik van subsidies. Voor project Lindelaan hebben we gebruik gemaakt van de knelpuntenpot van de provincie voor het realiseren van de sociale huur en middenhuurwoningen. Ook heeft de provincie subsidie verleend voor de projecten Buytewech Noord en Noordeinde.

Wat doet Nieuwkoop nog meer?

Naast de focus op voldoende sociale huurwoningen wordt ook betaalbare woningbouw gestimuleerd door middel van het Woonfonds, de Strategische Koers en het Afwegingskader voor particuliere initiatieven. Nieuwkoop zet zich in om de helft van de te realiseren woningen (2.300 in 2040) levensloopbestendig te maken (nultreden/geclusterd/zorggeschikt) en onderzoekt of uitbreiding van het flexwonen concept mogelijk is.

Om de plancapaciteit te monitoren werkt de provincie met de Planregistratie wonen. De gemeentelijke woningbouwmonitor zijn we aan het verbeteren om het inzicht in de te realiseren typen woningen te versterken. Daarmee verbeteren we ook de input voor de planregistratie van de provincie.

Onderdeel hiervan is ook het beter inzichtelijk maken van de particuliere huurwoningen. Deze categorie woningen is beperkt aanwezig in Nieuwkoop. Vanwege de behoefte aan betaalbare woningen ook belangrijk om deze categorie goed in beeld te hebben.

De omgeving wordt nauw betrokken bij toekomstbestendige ontwikkelingen. Zo voert Nieuwkoop actief gesprekken over maatschappelijke voorzieningen die naast woningbouw ook nodig zijn. Iedere mogelijkheid wordt aangegrepen om te zoeken naar meer betaalbare woningen. Bij de bouw van een nieuw IKC wordt bijvoorbeeld gekeken of daar woningbouw aan kan worden toegevoegd. Kortom, op verschillende manieren stuurt Nieuwkoop op het bouwen van de juiste woningen voor de juiste doelgroepen, en het liefst zo snel mogelijk.

Hoe kan de provincie helpen?

Het helpt Nieuwkoop als landelijke gemeente om meer dan 130% te mogen programmeren. De binnenstedelijke locaties zijn beperkt en er is een risico op vertraging als gevolg van bijvoorbeeld geluid, netcongestie en stikstof, waardoor de beoogde woningbouwproductie niet wordt gehaald. Hierdoor is het wenselijk om een plancapaciteit van meer dan 130% aan te houden om de woningbouwopgave daadwerkelijk te realiseren. Daarnaast vragen wij uw steun en samenwerking in ruimtelijke oplossingen. Nieuwkoop voert continue gesprekken met de provincie over kansrijke ontwikkeltrajecten in de gemeente in de hoop hiermee de plancapaciteit uit te kunnen breiden. Deze locaties bieden Nieuwkoop kansen om dorpskernen als gebied te ontwikkelen, met daarbij de mogelijkheden om toekomstbestendig te bouwen en de dorpen vitaal te houden. Het principe van 'straatje erbij' helpt ons hier onder andere bij.

Tot slot

Nieuwkoop blijft intrinsiek gemotiveerd haar maximale inspanningen te verrichten voor de woningbehoefte die er is. Wij vragen uw steun om door middel van een gezamenlijke aanpak met GS en de regio Holland Rijnland de doelen te behalen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester