

Gemeente Nieuwkoop  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 1  
2460 AA Ter Aar

datum 13 december 2023  
uw brief/kenmerk  
zaaknummer 285079  
behandeld door Stephanie Jung  
betreft Biedingen prestatieafspraken woningcorporaties 2024  
bijlage(n) 2

Beste raadsleden,

Op 12 december 2023 is een addendum ondertekend op de prestatieafspraken tussen Woondiensten Aarwoude (WDA), Woningstichting Nieuwkoop (WSN), hun huurdersorganisaties Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop (HBV) en Stichting Bewonersbelang Aarwoude (SBBA) en de gemeente. De cyclus rondom de prestatieafspraken is een jaarlijks terugkerend proces. Ieder jaar worden de prestaties en effecten geëvalueerd. Dit jaar zijn de Regionale Realisatieagenda (RRA) en de Regionale Woonagenda (RWA) van kracht gegaan. Deze ontwikkeling heeft tot de wens geleid om dit jaar een addendum toe te voegen aan de lopende prestatieafspraken. Dit addendum heeft betrekking op de periode 2024-2025 (zie bijlage 1). Door middel van deze brief brengen wij u op de hoogte over de nieuwe afspraken. Met Hof Wonen zijn evenals in voorgaande jaren geen nieuwe prestatieafspraken overeengekomen.

#### Achtergrond prestatieafspraken

De Woningwet 2015 verplicht woningcorporaties om jaarlijks een volkshuisvestelijk bod uit te brengen en tot prestatieafspraken te komen met de gemeente. Deze verplichting geldt als de gemeente een actuele woonvisie heeft. Met de gemeentelijke woonvisie als basis, is Nieuwkoop in 2016 voor het eerst tot prestatieafspraken gekomen met Vestia (rechtsvoorganger Hof Wonen) en in 2017 met WDA en WSN. Daarna zijn de prestatieafspraken jaarlijks geactualiseerd op basis van de voorgaande versie. In 2021 is hierover een enigszins afwijkende werkwijze afgesproken. De prestatieafspraken die toen zijn gemaakt (bijlage 1), gelden voor de periode 2022-2025. Aanvullend dienen de corporaties jaarlijks een bod in met daarin welk deel van de 4 jaarlijkse prestatieafspraken het komende jaar aan bod komen en (indien daar aanleiding voor is) een aanpassing op de reeds bestaande afspraken. Dit jaar is er daarnaast aanleiding om aanvullende lokale afspraken te maken. Dit gebeurt aan de hand van een addendum.

De prestatieafspraken met Vestia en Hof Wonen zijn voor 2021, 2022 en 2023 niet ondertekend, vanwege de tekortkomingen ten aanzien van verduurzaming en investeringen in de kwaliteit van de woningen. Vestia en Hof Wonen werkten deze jaren wel met een

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](http://overheid.nl). Abonneer u via [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt).

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	<a href="mailto:info@nieuwkoop.nl">info@nieuwkoop.nl</a>
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	<a href="http://www.nieuwkoop.nl">www.nieuwkoop.nl</a>

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

zogeheten prestatiebijdrage die als een handelingskader werd beschouwd voor de activiteiten in Nieuwkoop. De meest recente bieding voor 2024 is bijgevoegd als bijlage 2. De actuele situatie van Hof Wonen wordt gekenmerkt door feit dat Hof Wonen het bezit in Nieuwkoop wil verkopen aan WDA. Gezien de focus op de verkoop is besloten geen prestatieafspraken met Hof Wonen te tekenen voor 2024. Wij gaan ervan uit dat verkoop op korte termijn plaatsvindt. Toch houden wij contact met de projectleider van de verkoop van Hof Wonen aan WDA. Op het moment dat verkoop op korte termijn niet doorgaat, gaan wij met Hof Wonen om tafel om afspraken te maken over hun prestaties voor 2024.

#### Regionale Realisatieagenda Wonen en Regionale Woonagenda

In de Regionale Realisatieagenda (hierna: RRA), ook wel Regionale woondeal genoemd, hebben partijen afspraken gemaakt over hoe zij (versneld) de woningbouwopgave willen realiseren. Het is ondertekend door het college van GS, colleges van B&W uit de gemeentes van Holland Rijnland, de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bestuurders van woningcorporaties uit de regio en de Koepel van woningcorporaties, Holland Rijnland Wonen.

De Regionale Woonagenda (hierna: RWA) is een uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de RWA is het wonen in de regio te versterken. Dit doen we enerzijds door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Anderzijds maken we keuzes die de kwaliteit van wonen in de regio versterken.

#### Addendum op prestatieafspraken 2022-2025 WSN, WDA, HBV en SBBA

Naast de wens om een lokale doorvertaling te geven aan de afspraken uit de RRA en de RWA, willen we ook afspraken maken over duurzaamheid, voldoende sociale huurwoningen, doorstroming en leefbaarheid. Dit volgt uit de biedingen van de woningcorporaties, de reactiebrieven vanuit het college hierop en de bestuurlijke- en tripartite overleggen die zijn gevoerd. In het voorliggende addendum zijn deze afspraken op een rij gezet. Hieronder volgt per onderdeel een omschrijving van de afspraken in het addendum.

#### *Duurzaamheid*

Op het gebied van duurzaamheid bevat het addendum allereerst een onderzoek naar de invloed van de afspraken uit de RWA op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid op de nieuwbouwopgave. In de RWA is afgesproken dat we tot en met 2030 het belang van de energietransitie, klimaat adaptief bouwen, circulariteit, bereikbaarheid en netcapaciteit bij verdere keuzes en planontwikkeling betrekken.

Ook onderzoeken we de mogelijkheid om een soorten managementplan te maken. Het doel hiervan is om versnelling te realiseren in de vergunningsaanvraag voor verduurzaming. Het verkrijgen van een ontheffing voor flora en fauna is momenteel een langdurig proces wat de verduurzaming van woningen in de weg staat.

#### *Voldoende sociale huurwoningen*

In de RRA en RWA zijn afspraken gemaakt over de percentages sociale huur en de aantallen toe te voegen woningen. We brengen in 2024 in kaart hoeveel sociale huurwoningen er nu in de gemeente zijn en hoeveel we er de komende jaren moeten toevoegen op basis van de afspraken uit de RRA en RWA.

Daarnaast onderzoeken we in Q1 2024 of we corporaties als voorkeurspartij voor het ontwikkelen van sociale huur bij particuliere ontwikkelingen kunnen vastleggen in de prestatieafspraken. Feitelijk behandelt de gemeente de corporaties al als voorkeurspartij, maar de corporaties willen dit graag vastleggen om hun positie te versterken. Zij geven aan

eerder in het proces betrokken te willen worden bij de nieuwbouw van particuliere projecten. Dat komt de projecten ten goede aangezien afstemming mogelijk is over bijvoorbeeld de kenmerken van de woningen welke ze geschikt maakt voor de juiste groep woningzoekenden.

#### *Doorstroming*

Corporaties hebben op grond van de Regionale huisvestingsverordening de mogelijkheid om nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente. De gemeente ziet in dit lokaal maatwerk een goede manier om de doorstroming binnen de sociale voorraad in Nieuwkoop te bevorderen. Zeker waar het gaat om levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen. Daarnaast mogen corporaties bij 25% van de toewijzingen van bestaande sociale huurwoningen bijzondere voorrangsregels toepassen. Deze lokale beleidsruimte kan gebruikt worden om bijvoorbeeld voorrang te geven aan starters uit het eigen dorp of aan mensen met een bijzondere zorgvraag. Hiermee wordt ingezet op het volledig benutten van de lokale beleidsruimte als bedoeld in artikel 13 van de Huisvestingsverordening. Corporaties hebben de mogelijkheid om hun toegewezen aandeel lokale beleidsruimte onderling uit te wisselen. In Q1 2024 evalueren we de inzet van het mandaat lokaal maatwerk omdat per 1 januari 2024 de nieuwe huisvestingsverordening in gaat. Door ontwikkelingen op de woningmarkt en veranderende woonbehoeften was het nodig de huisvestingsverordening te herijken. Een belangrijk doel van de vernieuwde verordening is het bevorderen van de doorstroom. In het mandaat lokaal maatwerk moet verwezen worden naar de nieuwe huisvestingsverordening. Daarom is dit meteen een mooie gelegenheid om dit mandaat te evalueren.

Corporaties streven ernaar niet meer dan 25% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Wanneer de grens van 20% gepasseerd wordt gaan partijen met elkaar in gesprek over te nemen maatregelen. Ieder kwartaal monitoren we de verhouding in het aantal toegewezen woningen voor reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. De nulmeting start in januari 2024. De monitoring wordt in het tripartite overleg gedeeld met de huurdersorganisaties.

#### *Leefbaarheid*

WDA signaleert een toename in sociaal- maatschappelijke problematiek zoals vereenzaming, verwaarlozing en verward gedrag. We onderzoeken in 2024 hoe we samen kunnen investeren op leefbaarheid en participatie. We komen samen tot een definitie van leefbaarheid, bepalen samen de rolverdeling van partijen en onderzoeken hoe we huurders kunnen betrekken bij onze plannen.

#### Prestatieafspraken Hof Wonen

Zoals benoemd zijn er geen prestatieafspraken met Hof Wonen en werkt deze corporatie met een prestatiebieding. De inspanningen ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstellingen in Nieuwkoop door Hof Wonen zijn minimaal. Vooral op gebied van verduurzaming en renovatie blijft Hof Wonen achter. Dit heeft te maken met de potentiële verkoop van Hof Wonen aan WDA. Het voorstel is om ook dit jaar geen prestatieafspraken te ondertekenen met Hof Wonen. Alle focus gaat nu naar de verkoop. Op het moment dat de verkoop rond is, zullen de prestatieafspraken die met WDA worden gesloten ook van toepassing zijn op het voormalige bezit van Hof Wonen. Mocht de verkoop op korte termijn toch niet doorgaan, dan gaan wij met Hof Wonen in gesprek over de prestaties voor 2024.

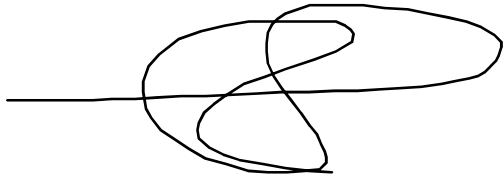
#### Tot slot

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de voortgang rondom de


prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties in onze gemeente. Zoals u van ons gewend bent, zullen wij u ook in het komende jaar hierover op de hoogte blijven houden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' shape with a horizontal line extending to the left.

Nicolette Caspers  
Gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, featuring a large 'R' followed by several horizontal and diagonal strokes.

Robbert-Jan van Duijn  
Burgemeester

Bijlagen

1. Addendum 2024 op Prestatieafspraken Nieuwkoop 2022 – 2025
2. Prestatiebieding Hof Wonen 2024 – gemeente Nieuwkoop