

Gemeenteraad Nieuwkoop  
Postbus 1  
2460 AA Ter Aar

datum 13 december 2023  
uw brief/kenmerk  
zaaknummer 305547  
behandeld door Jan Willem van der Linde  
betreft Wijzigen van middenhuur naar sociale huur appartementen binnen project IKC Langeraar  
bijlage(n)

Beste raadsleden,

Om de ontwikkeling van IKC De Poel mogelijk te maken heeft u in de raadsvergadering van 28 september (RB 2023-073) het bestemmingsplan kindcentrum De Poel vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is ook opgenomen dat er 20 appartementen in de middenhuur kunnen worden gerealiseerd.

Na een aanbestedingsprocedure is met ontwikkelende bouwer Vink Bouw overeengekomen dat zij van de gemeente de grond kopen om hier maximaal 20 appartementen te realiseren. Woondiensten Aarwoude (WDA) is de beoogde afnemer. De ontwikkelaar heeft samen met WDA een plan uitgewerkt. De huidige marktontwikkelingen maken echter dat de koop en exploitatie van (deze) middenhuur appartementen niet rendabel is voor WDA. Belangrijkste factor hierin is de gestegen markttrente. Doordat sociale huurwoningen binnen een woningbouwcorporatie anders gefinancierd worden (wat leidt tot lagere financieringslasten) is het financieel wel mogelijk dezelfde appartementen als sociale huurwoningen te exploiteren. Daarom hebben ontwikkelaar en corporatie de gemeente verzocht mee te werken aan het omzetten van de woningbouwcategorie en deze appartementen in de sociale huur te mogen exploiteren.

#### *Investeringsklimaat middenhuur*

Het klimaat voor de realisatie van middenhuurwoningen is op dit moment minder gunstig. Dit heeft te maken met economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld hoge bouwkosten en hoge rentestanden) maar ook met (nieuwe) wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld doordat het 'puntensysteem' ook gaat gelden voor middenhuurwoningen. Landelijk wordt sinds de aankondiging van de nieuwe wet- en regelgeving een grote terughoudendheid gezien als het gaat om de bereidheid nog te investeren in middenhuurwoningen. Voormalige particuliere huurwoningen worden op dit moment juist veel meer te koop aangeboden. Daarnaast is bij een marktpartij de kans groter dat de middenhuurwoningen, na de minimale periode van 15 jaar, alsnog verkocht worden als koopappartementen (uitponden). De voorkeur voor de WDA als exploitant was mede ingegeven vanuit de verwachting dat zij deze middenhuurappartementen langer dan 15 jaar zouden exploiteren.

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>

### *Koppeling bouw*

De bouw van de appartementen en het IKC zijn gekoppeld. Het opnieuw moeten zoeken naar een koper voor de woningen zal zorgen voor vertraging van het woningbouwproject maar óók de realisatie van het IKC De Poel. Wanneer de bouw van de appartementen vertraagd vanwege het feit dat er geen koper kan worden gevonden, betekent dit namelijk ook dat de bouw van het IKC vertraging oploopt. Dit risico is ongewenst. Niet alleen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt, maar ook voor het project IKC De Poel. Het is namelijk gewenst dat deze beide bouwprocessen gelijktijdig gereedkomen. Het is omwille van de veiligheid en een goed leerklimaat niet wenselijk het IKC in gebruik te nemen als er direct naast de nieuwe school nog gebouwd wordt of gaat worden.

### *Behoefte aan (sociale) huurwoningen*

Op dit moment is de behoefte aan huurwoningen erg hoog. Een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen in onze gemeente kan zorgen dat wachtlijsten voor woningzoekenden niet langer maar het liefst korter worden. De omzetting van deze 20 woningen naar sociale huur is een manier om op korte termijn 20 sociale huurwoningen aan het areaal toe te voegen. De omzetting van deze 20 woningen van middenhuur naar sociale huur nemen we mee in de actualisatie van het integrale woningbouwprogramma, medio 2024.

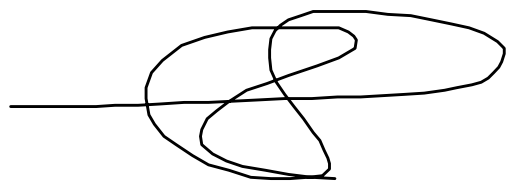
Op basis van bovenstaande argumenten is in de collegevergadering van 14 november 2023 besloten in te stemmen met de aanpassing van het woningbouwprogramma voor de locatie naast IKC De Poel, van maximaal 20 middenhuurwoningen naar maximaal 20 sociale huurwoningen.

Concreet betekent dit dat de ontwikkelaar na gereed komen van het gebouw een verzoek indient om het gebruik om te zetten van middenhuur naar sociale huur. Dit kan middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) procedure.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers  
Gemeentesecretaris



Robbert-Jan van Duijn  
Burgemeester