

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 15 december 2022
uw brief/kenmerk
zaaknummer 76107
behandeld door Geert ten Klooster
betreft Prestatieafspraken woningcorporaties
bijlage(n) 3

Beste heer/mevrouw,

Op 15 december jl. 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 er door het Rijk ook nationale prestatieafspraken met de corporatiesector gemaakt. Deze nationale prestatieafspraken en een aantal ontwikkelingen op lokaal niveau, hebben tot de wens geleid om dit jaar een addendum toe te voegen aan de lopende prestatieafspraken. Dit addendum heeft betrekking op de periode 2023-2025 (zie bijlage 1). Door middel van deze brief brengen wij u op de hoogte over de nieuwe afspraken. Met Vestia 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 en in 2017 met WDA en WSN en hun huurdersorganisaties. Daarna zijn de prestatieafspraken jaarlijks geactualiseerd op basis van de voorgaande versie. Vorig jaar is hierover een enigszins afwijkende werkwijze afgesproken. De prestatieafspraken die toen zijn gemaakt, gelden voor de periode 2022-2025 en worden in principe niet meer jaarlijks geactualiseerd. Wel 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 afspraken te maken. Dit gebeurt aan de hand van een addendum.

De prestatieafspraken met Vestia zijn zowel voor 2021 als 2022 niet ondertekend, vanwege Vestia's tekortkomingen ten aanzien van verduurzaming en investeringen in de kwaliteit van

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. 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>

de woningen. Vestia werkte deze jaren wel met een zogeheten prestatiebijdrage die als een handelingskader werd beschouwd voor Vestia's activiteiten in Nieuwkoop. De actuele situatie van Vestia wordt gekenmerkt door feit dat Vestia gaat opsplitsen in drie afzonderlijke woningcorporaties en het bezit in Nieuwkoop wil verkopen aan een lokale woningcorporatie. Meer hierover staat verderop in deze brief. Ook in 2023 zal (de rechtsopvolger van) Vestia werken met een prestatiebijdrage (zie bijlage 2).

Nationale prestatieafspraken

In ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bindende nationale prestatieafspraken gemaakt met de corporatiesector (zie bijlage 3). De verhuurderheffing was een soort belasting voor verhuurders van 50 of meer sociale huurwoningen. Door de afschaffing van deze heffing komen er middelen vrij bij de woningcorporaties die ten behoeve van verschillende volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen worden benut. Aan de nationale prestatieafspraken die hierover zijn gemaakt, willen we zoveel mogelijk invulling geven op lokaal niveau. Dit is mede aanleiding geweest voor de wens om een addendum toe te voegen aan de lopende prestatieafspraken. In het addendum hebben we de lokale afspraken die hieruit volgen oranje gemaakt.

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

Naast de lokale doorvertaling van de nationale prestatieafspraken hebben we in het addendum op de prestatieafspraken met WSN en WDA en hun huurdersorganisaties ook afspraken gemaakt over scherpere monitoring van de afspraken, over nieuwbouw, over een actieplan doorstroming en over de uitwerking van een woonzorgvisie. Hieronder volgt per onderdeel een omschrijving van de afspraken in het addendum.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid bevat het addendum allereerst een actualisatie van de afspraken over het aantal woningen dat de corporaties gaan verduurzamen. In de nationale prestatieafspraken is daarnaast met de sector overeengekomen dat er in 2028 geen sociale huurwoningen meer zijn met een E-, F-, of G-label. Voor woningen die na 2028 niet zijn verduurzaamd wordt een (tijdelijke) huurkorting afgesproken. Om tot uitvoering van deze afspraak te komen, spreken we in het voorliggende addendum op lokaal niveau een planning af. Bovendien legt WDA zich erop toe dat huurders in een dergelijke woning vanaf 2024 al huurkorting krijgen. Tot slot is ook de afspraak gemaakt dat in het derde kwartaal van 2023 nadere afspraken worden gemaakt over de uitvoering van de Transitievisie Warmte.

Monitoring

In aansluiting op de wens van het college om SMART-afspraken te maken en om zoveel mogelijk datagedreven te werken, is een monitor aan de prestatieafspraken toegevoegd. Jaarlijks zal de monitor worden ingevuld ten behoeve van de evaluatie van de prestatieafspraken. Aanvullend is afgesproken dat elk jaar voor de zomer het gebruik van lokaal maatwerk (toewijzing met voorrang aan woningzoekenden met lokale binding) wordt gemonitord. Dit geeft tijd om de ruimte die hiervoor beschikbaar is eventueel onderling uit te wisselen tussen de corporaties.

Beschikbaarheid en nieuwbouw

Aanleiding voor het maken van aanvullende afspraken over 'voldoende sociale huurwoningen' zijn de nationale prestatieafspraken enerzijds en de biedingen van de corporaties anderzijds. In de nationale prestatieafspraken is een nieuwbouwopgave tot 2030 van 250.000 sociale huurwoningen met de corporatiesector afgesproken. Iedere corporatie heeft ook een bieding moeten doen aan het Rijk om tot deze opgave te komen. Verder wordt in het programma 'Een thuis voor iedereen' van de Rijksoverheid nagestreefd dat elke

gemeente toegroeit naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. De corporaties doen dan ook een beroep op de gemeente om hier lokaal invulling aan te geven. Bovendien geven zij in hun biedingen aan dat zij klaar staan om nieuwe bouwlocaties in ontwikkeling te nemen. Volgend jaar willen we nadere afspraken maken over hoe we op lokaal niveau invulling geven aan de ambities om sociale huurwoningen toe te voegen. Begin 2023 zetten we de gesprekken hierover voort.

Doorstroming en het vergemakkelijken van de overstap naar een levensloopbestendige woning

Samen met de corporaties geven we uitvoering aan de motie van d.d. 11 november 2021 om een uitvoerbaar actieplan te maken ten aanzien van het vergemakkelijken van de overstap naar een kleinere levensloopbestendige woning. Naast de inzet die hierop reeds wordt gepleegd, bevat het addendum afspraken om nadere invulling te geven aan diverse extra maatregelen, zoals de inzet van een doorstroomcoach, inzet van een verhuiskostenvergoeding, behoud van de huurprijs, lokaal maatwerk en inkomensafhankelijk huurverhoging. We spreken af dat hier door een werkgroep vanuit de gemeente en de corporaties uitwerking aan wordt gegeven. Het is de bedoeling dat deze werkgroep begin 2023 van start gaat.

Woonzorgvisie

Vanaf 2024 zijn gemeenten verplicht om een woonzorgvisie te hebben. Nieuwkoop gaat hier in 2023 mee aan de slag. In het addendum leggen we dit vast en nemen we aanvullende afspraken op over onder andere realisatie van 24-uurszorgconcepten en het betrekken van zorgpartijen.

De situatie Vestia

In juli 2021 zijn er afspraken gemaakt tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Aedes en Vestia over een structurele oplossing voor de financiële problemen van Vestia. Ten eerste werd een leningruil afgesproken: hierbij heeft de corporatiesector leningen met een lagere rente geruild voor de dure leningen van Vestia. Daarnaast is afgesproken dat Vestia gaat opsplitsen in drie corporaties die elk actief zijn in een eigen kerngemeente: Rotterdam (Hef Wonen), Den Haag (Hof Wonen) en Delft/Zoetermeer (Stedelink). Reden voor de splitsing is het spreiden van de risico's voor de financiële achtervang vanuit het WSW. De planning is dat de nieuwe corporaties op 1 januari 2023 van start gaan. De gemeente Nieuwkoop valt vanaf die datum onder de nieuwe corporatie Hof Wonen.

Prestatieafspraken Vestia

Het college heeft aan Vestia gevraagd om met een aanpak te komen voor het scenario waarbij overdracht van het bezit aan een andere woningcorporatie op korte termijn niet doorgaat. Hierbij is gevraagd om uitwerking te geven aan afspraken over dezelfde onderwerpen waarover het gesprek met WSN en WDA is gevoerd. Ook hebben we aan Vestia aangeboden een bijeenkomst te faciliteren om de huurders te informeren over de ontwikkelingen. Vestia maakt hier geen gebruik van.

Zoals benoemd zijn er geen prestatieafspraken met Vestia en werkt deze corporatie met een prestatiebieding. Omdat ook in het bod van Vestia voor 2023 nauwelijks verandering is waar te nemen en Vestia heeft aangegeven voorlopig niet te gaan investeren in verbetering en verduurzaming, is het voorstel om ook dit jaar geen prestatieafspraken te ondertekenen met Vestia. Alle pijlen zijn gericht op overdracht van het woningbezit.

Het uitwerken van eventuele toekomstscenario's is aan de nieuwe corporatie Hof Wonen, in het geval dat de overname niet zou plaatsvinden. We hebben afgesproken met Vestia om uiterlijk in maart 2023 met Hof Wonen de stand van zaken m.b.t. de verkoop te bezien en indien noodzakelijk alsnog voor de zomer een alternatief toekomstscenario te bespreken. Vooralnog zet Vestia in op onderhoud van de woningen, maar worden in Nieuwkoop geen investeringen gedaan in duurzaamheid.

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

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

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

Bijlagen

1. Addendum 2023 op Prestatieafspraken Nieuwkoop 2022 – 2025
2. Prestatiebieding Vestia Nieuwkoop 2023
3. Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting juni 2022