



WOONDIENSTEN
AARWOUDE



nieuwkoop



Nieuwkoop, Nieuwveen, Noorden & Woerdense Verlaat



Stichting
Bewoners Belangen
Aarwoude

Samen voor sociaal en duurzaam wonen in Nieuwkoop

Addendum 2023 op Prestatieafspraken Nieuwkoop 2022 – 2025

Inhoudsopgave

.....	1
1. Inleiding.....	3
2. Aantrekkelijke gemeente.....	4
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
4. Wonen met zorg en welzijn	10
5. Tekenblad Prestatieafspraken.....	12
6. Bijlagen.....	14

1. Inleiding

Dit addendum is een toevoeging op de meerjarige prestatieafspraken die gemaakt zijn voor de periode 2022 – 2025 door de Gemeente Nieuwkoop, de Woningstichting Nieuwkoop (WSN), Woondiensten Aarwoude (WDA), de Stichting Bewoners Belangen Aarwoude (SBBA) en de Huurders Belangen Vereniging Nieuwkoop (HBV).

De afspraken leveren een essentiële bijdrage aan de realisatie van het actieprogramma zoals dat in de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 is vastgelegd. Ook zijn er afspraken gemaakt om een lokale doorvertaling te geven aan de nationale prestatieafspraken van 30 juni 2022. Deze afspraken herkent u aan de oranje achtergrondkleur.

1.1 Werkwijze

De Woningwet schrijft een cyclus voor bij het maken van prestatieafspraken waarbij de gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen afspraken maken over de prestaties die zij gaan leveren. Om niet alleen naar het eerstkomende jaar te kijken in de prestatieafspraken, wordt er een doorkijk gegeven naar een periode van vier jaar. In het afgelopen jaar zijn de prestatieafspraken geactualiseerd en zijn er meerjarige afspraken gemaakt voor de periode van 2022 tot en met 2025. Afgesproken is dat de corporaties jaarlijks conform de Woningwet een (aangepast) bod indienen 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. De prestatieafspraken kunnen zodoende jaarlijks indien nodig worden aangevuld met een addendum.

1.2 Leeswijzer

De afspraken in het addendum zijn op gelijke wijze geordend als het actieprogramma en de prestatieafspraken 2022-2025.

Per actie is aangegeven welke partijen erbij zijn betrokken. Ook wordt aangegeven wanneer de actie wordt uitgevoerd, in 2023, 2024, of 2025. Het kan zijn dat het een 'continue' activiteit is, dan staat er bij ieder jaartal een kruisje.

2. Aantrekkelijke gemeente

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2023	2024	2025
2.1 Duurzaamheidsambitie nieuwbouw en voorraad						
2.1.1	WSN verduurzaamt 266 woningen van 2023 tot en met 2025 tot gemiddeld label A.	WSN	Betreft een actualisatie van de prestatieafspraken 2.2.2.	122	126	18
2.1.2	WSN verduurzaamt al haar 72 woningen met een E-, F- of G-label voor 2028.	WSN	Per jaar staat aangegeven hoeveel woningen volgens de planning nog een E-, F- of G-label zullen hebben aan het einde van dat jaar. Volgens de huidige planning zal WSN in 2027 de doelstelling realiseren om geen E, F of G label woningen meer in bezit te hebben. Dat is een jaar eerder dan de deadline van 2028 zoals vastgelegd in de nationale prestatieafspraken. In 2022 stellen wij beleid voor zonnepanelen op. In 2023 starten wij met plaatsing zonnepanelen.	63 over met EFG-label	46 over met EFG-label	46 over met EFG-label
2.1.3	WDA verduurzaamt 49 woningen van 2023 tot en met 2025	WDA	WDA gaat haar woningen de komende jaren middels isolatie verduurzamen naar de standaard/ streefwaarden. De verduurzaamde woningen hebben hierna gemiddeld label A.	19	15	15
2.1.4	WDA faseert haar 70 woningen met EFG labels uit voor 2026. Vanaf 2024 krijgen huurders van een woning met EFG label huurkorting zoals dan wettelijk gedefinieerd.	WDA	Per jaar staat aangegeven hoeveel woningen volgens de planning nog een E-, F- of G-label zullen hebben aan het einde van dat jaar (in de gemeente Nieuwkoop). Volgens de huidige planning zal WDA in 2026 de doelstelling realiseren om geen E, F of G label woningen meer in bezit te hebben. Dat is twee jaar eerder dan de deadline van 2028 zoals vastgelegd in de nationale prestatieafspraken.	49 over met EFG-label	20 over met EFG-label	Geen EFG labels meer na dit jaar.

2.1.5	We maken in Q3 2023 nadere afspraken over de uitvoering van de Transitievisie Warmte, zodat corporaties op tijd duidelijkheid hebben voor het aardgasvrij maken van hun woningen.	Gemeente en corporaties	In de nationale prestatieafspraken wordt benadrukt dat om de opgave voor het aardgasvrij maken van woningen tijdig te behalen, ernaar moet worden gestreefd om in 2024 te komen tot uitvoeringsplannen. Ook in Nieuwkoop gaan de gemeente en woningcorporaties hierover in gesprek.	Q3	X	X
2.2 Monitoren prestatieafspraken						
2.2.1	We monitoren de voortgang van diverse prestatieafspraken aan de hand van het overzicht in bijlage 2.	WSN, WDA, gemeente, SBBA, HBV	Het model in bijlage 2 wordt jaarlijks ingevuld voorafgaand aan de evaluatie van de prestatieafspraken in het tweede kwartaal.	Q2	Q2	Q2

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2023	2024	2025
3.1 Voldoende sociale huurwoningen						
3.1.1	In de nationale prestatieafspraken wordt gestreefd naar 30% sociale huur per gemeente. Na het sluiten van de regionale woondeals (verwachting Q1 2023) gaan partijen in gesprek om concrete afspraken te maken over het percentage sociale huur dat wordt nagestreefd bij nieuwbouwprojecten, alsmede hoe de benodigde aantallen nieuwbouw behaald kunnen worden.	WSN, WDA, gemeente, SBBA, HBV	In de nationale prestatieafspraken staat een forse nieuwbouwopgave. Deze opgave wordt, via de provinciale afspraken, eind 2022 vertaald naar regionale woondeals. In de regionale woondeals wordt de woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Deze zijn leidend voor de nieuwbouwopgave per gemeente	Q1		
3.1.2	Jaarlijks monitoren we de netto-ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad.	WSN, WDA, gemeente, SBBA, HBV	Dit doen we aan de hand van het jaarverslag van Huren in Holland Rijnland, bij voorkeur bij de evaluatie van de prestatieafspraken.	X	X	X
3.1.3	Om definitiekwesties rondom voorheen 'nep sociale huur' genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt	WSN, WDA, gemeente, SBBA, HBV	Deze afspraak is gemaakt in de nationale prestatieafspraken. Onder nep sociale huur wordt verstaan het verhuren van woningen onder de liberalisatiegrens, waarbij verder geen bijdrage wordt geleverd aan de verplichtingen die corporaties hebben volgens de Woningwet. Zoals het passend toewijzen,	X	X	X

	leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur.		huisvesten van bijzondere doelgroepen etc.			
3.2 Nieuwbouwplannen						
3.2.1	De gemeente onderzoekt de wenselijkheid en mogelijkheden van het realiseren van flexwoningen.	Gemeente	Dit houdt onder andere in: Onderzoek naar behoeften van diverse doelgroepen, de effecten op de woningmarkt, de toewijzingsmogelijkheden (in samenwerking met in elk geval WDA) en er worden criteria opgesteld voor het selecteren van locaties.	X		
3.2.2	In Q1 2023 organiseert de gemeente een sessie met de woningcorporaties waarin de nieuwbouwplannen worden besproken.	Gemeente en woningcorporaties		Q1		
3.3 Doorstroming						
3.3.1	We stellen een werkgroep doorstroming in die uitwerking geeft aan de onderstaande afspraken ter bevordering van doorstroming.	Gemeente en corporaties	De werkgroep werkt aan het bevorderen van doorstroming en het vergemakkelijken van de overstap naar een levensloopbestendige woning, door middel van diverse maatregelen.	Q1		
3.3.2	We werken een plan van aanpak uit voor de inzet van een doorstroomcoach.	WSN, WDA, gemeente, SBBA, HBV	We zien kansen om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren met behulp van een doorstroomcoach. De doorstroomcoach adviseert (oudere) inwoners in de keuze voor de best passende woonvorm en ondersteunt in de overstap en beschikbare regelingen.	X		

3.3.3	We werken aan een bredere toepassing en het promoten van de verhuiskostenvergoeding voor senioren die verhuizen naar een levensloopgeschikte woning via middelen vanuit de WMO.	Gemeente en woningcorporaties	<p>Binnen de WMO bestaat al een regeling voor het vergoeden van verhuiskosten. Deze wordt toegepast wanneer de huidige woning onvoldoende kan worden aangepast. Daarbij doen zich onder andere de volgende problemen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn niet op tijd woningen beschikbaar om naar toe te verhuizen (volgens jurisprudentie moeten deze binnen een half jaar tot een jaar worden betrokken na het verkrijgen van verhuiskostenvergoeding); • Inwoners zien op tegen andere kosten, zoals een hogere huurprijs <p>We passen de regeling breder toe en promoten deze actief. Daarbij zoeken we naar oplossingen voor problemen, door de verbinding te leggen met de inzet van een doorstroomcoach en de regeling oude huur = nieuwe huur (zie hieronder).</p>	X		
3.3.4	De corporaties onderzoeken in Q1 2023 de mogelijkheden tot het voeren van hetzelfde huurbeleid bij de overstap van senioren naar een levensloopgeschikte woning.	WSN en WDA	Woningstichting Nieuwkoop biedt senioren een korting op de nieuwe huurprijs. Het doel is om de drempel om te verhuizen (en zo passender te wonen) voor senioren te verlagen. Deze regeling houdt in dat senioren hun oude huurprijs meenemen met een maximale opslag van € 50; er wordt afgetopt op de eerste of tweede aftoppingsgrens om huurtoeslag bereikbaar te houden (conform Passend Toewijzen). Onderzocht wordt of de afspraken hierover moeten worden gelijkgetrokken over de corporaties.	Q1		
3.3.5	Jaarlijks monitoren we voor de zomer de inzet	WSN en WDA	Om lokaal maatwerk zoveel mogelijk te benutten, wisselen de woningcorporaties	Q2	Q2	Q2

	van lokale beleidsruimte (art. 13 huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019) en maken we waar nodig afspraken over het uitwisselen van deze ruimte.		deze waar nodig en mogelijk met elkaar uit.			
3.3.6	Corporaties zetten in op een zo hoog mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging om doorstroming te bevorderen.	WSN, WDA, gemeente, SBBA, HBV	In de nationale prestatieafspraken wordt voorgeschreven om lokaal afspraken te maken over de inzet van de IAH. In de woonvisie van de gemeente staat dat de gemeente het huurbeleid van de corporaties ondersteunt om door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging de sterkste schouders de zwaarste lasten te laten dragen. Jaarlijks kunnen de huurdersorganisaties advies geven over de voorgestelde huuraanpassing, waaronder inkomensafhankelijke huurverhoging.	X	X	X

4. Wonen met zorg en welzijn

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2023	2024	2025
4.1 Woonzorgvisie						
4.1.1	Uitwerken woonzorgvisie	Gemeente in samenwerking met woningcorporaties	In 2023 wordt door de gemeente gewerkt aan een woonzorgvisie. Hierbij worden zowel zorgpartijen als corporaties betrokken. Parallel aan dit traject zal al binnen de woningbouwprojecten worden gewerkt aan de opgave die in 2021 door Companen in beeld is gebracht.	X		
4.1.2	We maken afspraken over de realisatie van woonzorgconcepten met mogelijk een deel 24-uurszorg.	Gemeente en corporaties	WSN: in gesprek met gemeente over mogelijkheden om binnen nieuwbouwproject Buytewech Noord op eiland 2 een seniorencomplex van 40 woningen met gemeenschappelijke voorzieningen en zorgcomponent te realiseren. WDA: Wil in gesprek over de mogelijkheden in project Vrouwenakker.	X		
4.1.3	Op basis van de woonzorgvisie kijken we of nadere afspraken nodig zijn om voldoende betaalbare huurwoningen te waarborgen.	Gemeente en corporaties	Uit de nationale prestatieafspraken: "Om te borgen dat er op lokaal niveau voldoende sociale huurwoningen zijn met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% sociaal minimum moet dit in de prestatieafspraken worden vastgelegd op basis van de behoefte die blijkt uit de in 2024 verplichte woonzorgvisies."	X	X	
4.1.4	We betrekken zorg- en welzijnsorganisaties	Gemeente en corporaties	Toelichting nationale prestatieafspraken: "Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, partijen in het sociaal domein en partijen in het fysieke domein. (...) De		X	X

	bij het maken van prestatieafspraken.		woonzorgvisie die vanaf 2024 verplicht wordt is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties."			
--	---------------------------------------	--	---	--	--	--

6. Bijlagen

Bijlage 1:

Projectenoverzicht sociale huurwoningen per november 2022

Categorie	Plan	Kern	Woningcorporatie	Grondeigenaar (inbreng)	Aantal woningen sociale huur	Aantal woningen totaal	Jaar oplevering	Woonconcept/doelgroep	
Gerealiseerd tot en met 2021									
1	Aar & Amstel	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop		41	2017	2-kamerwoningen, senioren	
1	Vivero	Langeraar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop		28	2017	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren	
1	Middelweg	Ter Aar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop		6	2018	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren	
1	Teylerspark I	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop		20	2019	grondgebonden eengezinswoningen, gezinnen	
1	De Verwondering	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop		12	2019	grondgebonden eengezinswoningen, gezinnen	
1	Damstaete	Langeraar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop		20	2020	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren	
1	Land van Boer Koppen I	Noorden	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop		12	53	2021	gestapeld senioren en starters
1	Scholenlocaties Ter Aar	Ter Aar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop		16	38	2022	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren
	Subtotaal gerealiseerd					155			
Ontwikkelingen nog niet gerealiseerd									
							Verwachte oplevering		
1	Centrumlocatie Nieuwveen / Weteringplein	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop		48	48	2024	senioren (24), starters (24)
1	Koetshuisplantsoen	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop		31	31	2025	senioren (17), starters (14)
1	Lindelaan (voormalige Ashram-locatie)	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop		15	65	2025	senioren (5), starters (10)
2	Tochtpadlocaties (voormalige schoollocatie en De Dobbe)	Noordeinde	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop		20*	42	2024	senioren (8), starters (16)
2	Buytewech-Noord	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop		66	230	2024-2026	senioren (34), starters (32)
2	Buytewech-Noord	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	OTL		14	60	2024	starters (14)
3	Ter Aar Noord-Oost	Ter Aar	Woondiensten Aarwoude	Particulier & Gem. Nieuwkoop	Minimaal 44	175-350	2022-2025	senioren (35), starters (9)	
3	Vrouwenakker-West	Vrouwenakker	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	Minimaal 12	70-90	2027	senioren en starters	
	In plannen vanaf 2022					250			
	In plannen of gerealiseerd vanaf 2015					405			

Categorie 1: vastgesteld bestemmingsplan (harde plannen)

Categorie 2: bestemmingsplan in voorbereiding

Categorie 3: in initiatieffase ter voorbereiding op start bestemmingsplanprocedure

Categorie 4: inschatting toekomstige realisatiemogelijkheden, nog niet op planniveau mogelijk in verband met diverse onzekerheden

*: naar aanleiding van de uitspraak van het beroep bij de Raad van State kan het aantal woningen nog veranderen. Het percentage sociale huurwoningen zal 47% blijven, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Bijlage 2 Monitor sociale voorraad en woonruimteverdeling

Monitor sociale voorraad en woonruimte verdeling Nieuwkoop

Deze monitor is een bijlage bij de prestatieafspraken. Hierin zijn de relevante onderwerpen uit de prestatieafspraken en uit de jaarrapportage woonruimteverdeling opgenomen. De monitor wordt dan ook voor een deel gevuld met eigen gegevens van de corporaties en deels met gegevens uit de jaarrapportage woonruimteverdeling van Holland Rijnland.

De monitor wordt besproken tijdens het jaarlijkse evaluatieoverleg en daartoe voorbereid tijdens het ambtelijk overleg.

1. Netto ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad (jaarrapportage HR)

Deze tabel is een weergave van de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Nieuwkoop per corporatie, exclusief onzelfstandige eenheden en intramuraal

ontwikkeling daeb en niet daeb		31-12-2020			verkocht (-) gekocht (+)		sloop(-)- nieuwbouw(+)		overige wijzigingen		31-12-2021		
Gemeente	Eigenaar	daeb	niet-daeb	totaal	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	totaal
Nieuwkoop	Vestia												
	WDA												
	WSN												
	Totaal												

2. Voorraad sociale huurwoningen naar huurprijsklasse (eigen gegevens)

Deze tabel is een weergave van de stand van zaken aan de hand van de netto huur op 31 december. Tussen haakjes is de stand van het voorgaande jaar opgenomen (met uitzondering van de eerste keer in 2023).

	kk-grens (< 442,46)	1e aftop (442,46- 633,25)	2e aftop (633,25 – 678,66)	Sociaal (678,66- 763,47)	Duur (> 763,47) DAEB	Duur (>763,47) Niet-DAEB	Totaal
WSN							
WDA							
Totaal							

3. Voorraad sociale huurwoningen naar energielabel (eigen gegevens)

Deze tabel is een weergave van de stand van zaken aan de hand van de netto huur op 31 december. Tussen haakjes is de stand van het voorgaande jaar opgenomen (met uitzondering van de eerste keer in 2023).

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
WSN										
WDA										
Totaal										

4. Aantal woningen aardgasvrij (eigen gegevens)

	20XX	20XX
WSN		
WDA		
Totaal		

5. Mutaties naar huurprijsklasse (eigen gegevens)

Aan de hand van deze tabel kunnen we de 70% slaagkans monitoren.

Corporatie	kk-grens (< 442,46)	1e aftop (442,46-633,25)	2e aftop (633,25 – 678,66)	Sociaal (678,66-763,47)	Duur (> 763,47)	Totaal
Woningstichting Nieuwkoop						
Woondiensten Aarwoude						
Totaal						

6. Lokaal Maatwerk (jaarrapportage HR)

Deze tabel laat zien hoeveel woningen met voorrang zijn toegewezen aan inwoners van Nieuwkoop.

Corporatie	Aantal toewijzingen lokaal maatwerk nieuwbouw	Aantal toewijzingen lokaal maatwerk bestaande woningen	Leeftijd	Binding aan gemeente	Starterswoning
Woningstichting Nieuwkoop					
Woondiensten Aarwoude					
Totaal					

7. Ingeschreven en actief woningzoekenden (jaarrapportage HR)

Deze tabel laat het verschil zien tussen inschrijven en daadwerkelijk een woning zoeken. Tussen haakjes is de stand van het voorgaande jaar opgenomen (met uitzondering van de eerste keer in 2023).

Jaar		Ingeschreven woningzoekenden	Actief woningzoekenden	% actief
20XX	Nieuwkoop			
	Regio			

8. Verhuringen naar label (jaarrapportage HR)

Deze tabel laat zien op welk deel van de beschikbaar komende woningen alle woningzoekenden konden reageren en welk deel apart gelabeld is voor een specifieke doelgroep. Tussen haakjes is de stand van het voorgaande jaar opgenomen (met uitzondering van de eerste keer in 2023).

Jaar	Aangepaste woning/zorgwoning	Normaal	Seniorenlabel	Starterswoning	Totaal
20XX					

9. Inschrijftijd en zoektijd (jaarrapportage HR)

Inschrijftijd en zoektijd in regionaal en tijdsperspectief. Welke ontwikkeling zien we en hoe doet Nieuwkoop het ten opzichte van de totale regio. Tussen haakjes is de stand van het voorgaande jaar opgenomen (met uitzondering van de eerste keer in 2023).

Jaar		Gemiddelde inschrijftijd (in jaren)	Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing	Gemiddelde zoektijd
20XX	Nieuwkoop			
	Regio			

10. Huisvesting verblijfsgerechtigden (eigen cijfers)

Zicht op wat de taakstelling was en hoe er gepresteerd is ten opzichte van die taakstelling. Als het lukt is het goed om aan te geven hoeveel woningen we hiervoor ingezet hebben. Uit de jaarrapportage van Holland Rijnland is te halen hoeveel woningen naar statushouders zijn gegaan (zie ook volgende tabel). Tussen haakjes is de stand van het voorgaande jaar opgenomen (met uitzondering van de eerste keer in 2023).

Corporatie	Resultaat 20XX	Taakstelling 20XX	Te huisvesten 20XX	Gehuisvest	Resultaat 20XX
Totaal					
Woningstichting Nieuwkoop					
Woondiensten Aarwoude					

11. Verhuringen urgenten en bemiddeling (jaarrapportage HR)

Overzicht van welk deel van de verhuringen buiten het aanbodmodel om is gegaan. Tussen haakjes zijn de cijfers van het voorgaande jaar opgenomen.

Jaar	Alle verhuringen	Verhuringen obv urgentie	Verhuringen bemiddeling	Waarvan aan statushouders	% urgenten en bemiddeling
20XX					