



huurdersraad
hof wonen

Samen voor sociaal en duurzaam wonen in Nieuwkoop

Prestatieafspraken Nieuwkoop 2024 – 2025

Inhoud

Inleiding	2
1.1 Werkwijze	2
1.2 Leeswijzer.....	2
2. Aantrekkelijke gemeente	3
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
4. Wonen met zorg en welzijn	8
5. Tekenblad prestatieafspraken	10

Inleiding

In dit document 'prestatieafspraken Nieuwkoop' zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Nieuwkoop, Hof Wonen en de huurdersraad Hof Wonen met elkaar hebben gemaakt. In de periode 2021, 2022 en 2023 hebben de gemeente Nieuwkoop en de rechtsvoorganger van Hof Wonen, Vestia, geen prestatieafspraken gemaakt. Door recente ontwikkelingen waarbij Hof Wonen een deel van hun bezit in de gemeente Nieuwkoop in hun portefeuille behoudt, is er afgesproken om nieuwe prestatieafspraken te maken. In dit document zijn de prestatieafspraken voor de jaren 2024 en 2025 vastgelegd.

Bij het maken van de prestatieafspraken hebben we rekening gehouden met de lopende prestatieafspraken met de andere woningcorporaties (Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop) die in de gemeente Nieuwkoop werkzaam zijn. De afspraken zijn na een aantal overleggen tussen de gemeente Nieuwkoop en Hof Wonen tot stand gekomen. De afspraken leveren een essentiële bijdrage aan de realisatie van het actieprogramma zoals deze in de Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025 is vastgelegd. De volgorde van de hoofdstukken sluiten daarom ook aan op de Woonvisie.

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. Hof Wonen heeft in augustus 2023 hun bieding gedaan met hierin de activiteiten die zij in de gemeente Nieuwkoop leveren. Naar aanleiding van recente ontwikkelingen over het behoud van het bezit van Hof Wonen binnen de gemeente Nieuwkoop zijn overleggen gepland om tot nieuwe prestatieafspraken te komen. Om aan te sluiten bij de looptijd van de prestatieafspraken die in de gemeente Nieuwkoop met de andere werkzame woningcorporaties zijn afgesloten hebben we ervoor gekozen om voor het jaar 2024 en 2025 afspraken te maken. Ook sluit dit aan op de looptijd van de lokale woonvisie.

1.2 Leeswijzer

De afspraken zijn op gelijke wijze geordend als het actieprogramma. Per actie is aangegeven welke partijen erbij betrokken zijn. Ook wordt aan de hand van kruisjes aangegeven in welk jaar de actie wordt uitgevoerd. Soms staan er kruisjes bij meerdere jaren, dat betekent dat de actie doorloopt over meerdere jaren.

2. Aantrekkelijke gemeente

Nr.	Wat	Wie	Toelichting	2024	2025
2.1 Duurzaamheidsambitie nieuwbouw en voorraad					
2.1.1	Gemeente en corporaties gaan met regelmaat in gesprek over doelstellingen op gebied van duurzaamheid.	Hof Wonen en gemeente	<p>Hof Wonen neemt een actieve houding aan in het kader van de duurzaamheidsopgave. In 2024 worden alle 289 woningen beoordeeld op actuele status duurzaamheid.</p> <p>Hof Wonen stelt op verzoek gegevens beschikbaar voor het opstellen van bijvoorbeeld visies in het kader van duurzaamheid en wijkuitvoeringsplannen.</p>	X	X
2.1.2	In het kader van de duurzaamheidsopgave start Hof Wonen om de 80 woningen met energielabels E, F en G te verbeteren naar gemiddeld een B. Ook bij de woningen 206 met energielabels B, C, D worden er duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Dit gaat volgens de aanpak 'Warm Thuis'.	Hof Wonen	<p>Hof Wonen start in 2024 met de Warm Thuis aanpak in de gemeente Nieuwkoop. De eerste fase is een inventarisatie van de bouwtechnische kwaliteit van de woningen en onderzoeken in het kader van de Flora en Fauna wetgeving. De eerste Flora en Fauna onderzoeken zijn in 2023 reeds gestart. Met alle gegevens bij elkaar kan Hof Wonen bepalen welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden.</p> <p>Bij de uitvoering wordt onderstaande planning gevolgd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Q1 2024: Enquête "Warm Thuis Aanpak" naar de huurder - Q1 2024 – Q2 2025: Inventarisatie, Flora & Fauna onderzoek, bouwtechnische onderzoeken, gevolgd door planvorming 	X	X

			<ul style="list-style-type: none"> - Q1 2025 – Q3 2025: Vergunnings- en ontheffingstraject - Q4 2025: Start werkzaamheden <p>In Q2 2024 deelt Hof Wonen een gedetailleerde planning van de uitvoering.</p> <p>Deze planning is conform de AEDES afspraken waarin EFG-labels vóór 2029 moeten worden uit gefaseerd.</p>		
2.1.3	We onderzoeken in 2024 samen de mogelijkheid om soortenmanagement-plannen te maken.	Hof Wonen en Gemeente	Het doel hiervan is om versnelling te realiseren in de vergunningsaanvraag voor verduurzaming.	X	
2.1.4	In het kader van de Transitievisie Warmte gaan corporaties en gemeente in gesprek over verduurzaming van woningen in toekomstige wijkaanpakken.	Gemeente, Hof Wonen en Huurdersraad Hof Wonen	Hof Wonen werkt mee aan de uitvoering van de Transitievisie Warmte. Hof Wonen levert hiervoor input/gegevens over het bezit op verzoek van de gemeente en overlegt met de gemeente in welke mate effecten kunnen worden doorgerekend van mogelijke warmtesystemen op het woningbezit in de verschillende dorpskernen.	X	X
2.1.5	Hof Wonen neemt het initiatief, ook in het kader van energiearmoede, in het aanbieden van zonnepanelen.	Hof Wonen	In het kader van de energietransitie en de betaalbaarheid voor de huurder wil Hof Wonen daar waar technisch mogelijk is tegen een vergoeding zonnepanelen aanbieden aan zittende huurders. Dit wordt projectmatig opgepakt in combinatie met de Warm Thuis aanpak.	X	X
2.1.6	Samenwerking om de proceduretijden van de omgevingsdienst Haaglanden te verbeteren	Gemeente, woningcorporaties	Omgevingsdienst geeft zelf 16 weken aan, maar overschrijdt deze grof, tot wel een jaar. De gemeente zal signalen vanuit de corporaties kracht bijzetten richting de Omgevingsdienst.	X	X

2.2 Leefbaarheid					
2.2.1	Monitoren aantrekkelijke gemeente door middel van wijkschouw.	Gemeente, Hof Wonen en Huurdersraad Hof Wonen	Hof Wonen heeft een wijkbeheerder in dienst voor het gebied Nieuwkoop. De beheerder is gemiddeld 1 dag per week aanwezig. Het initiatief voor de jaarlijkse wijkschouw ligt bij Hof Wonen.	X	X
2.2.2	We onderzoeken in 2024 hoe we in Nieuwkoop samen kunnen investeren op leefbaarheid en participatie.	Gemeente, Hof Wonen en Huurdersraad Hof Wonen	Samen bepalen we de rolverdeling van partijen. We onderzoeken hoe we huurders verder betrekken bij onze plannen.	X	X
2.2.3	Hof Wonen neemt in 2024 het initiatief om een klankbordgroep van de Huurdersraad Hof Wonen voor de gemeente Nieuwkoop op te richten.	Hof Wonen, Huurdersraad Hof Wonen	Hof Wonen probeert om vanuit de klankbordgroep een verkenning te doen of een lokale huurdersraad in Nieuwkoop opgericht kan worden.	X	

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Nr.	Wat	Wie	Toelichting	2024	2025
3.1 Nieuwbouwplannen					
3.1.1	Nieuwbouwprojecten	N.v.t.	Niet van toepassing. Hof Wonen heeft in gemeente Nieuwkoop geen nieuwbouwplannen.	N.v.t	N.v.t
3.2 Gelijke kansen en passend toewijzen					
3.2.1	Slaagkansen blijven minimaal op het hetzelfde niveau.	Hof Wonen	Hierbij wordt uitgegaan van maximaal 30% bereikbaar ¹ en minimaal 70% goedkoop ² of betaalbaar ³ bij mutatie. In 2023 hebben 47 woningen een huurkorting ontvangen (naar €575,03). Hof Wonen biedt haar huurders in 2024 de	X	X

¹ Huurprijs per maand: €697,07 t/m €879,66 (liberalisatiegrens)

² Huurprijs per maand: < €454,47 (kwaliteitskortingsgrens)

³ Huurprijs per maand: €454,47 t/m €697,07 (hoge aftoppingsgrens)

Prijspeil 2024

			mogelijkheid om huurverlaging of huurbevrozing aan te vragen.		
3.2.2	Woningen in vrije sector worden bij mutatie teruggebracht naar sociale huur.	Hof Wonen	<p>Zoals omschreven in artikel 12 van de notariële erfpachtakte is het van belang dat alle huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroepen van de sociale huursector (tot de DAEB-grens). Hof Wonen zal bij de jaarlijkse huurverhoging de woningen voor de zittende huurders aftoppen tot de DAEB-grens.</p> <p>In het afgelopen jaren zijn er abusievelijk 8 woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd. Bij mutatie zullen deze woningen weer beschikbaar worden voor doelgroepen van de sociale huursector.</p>	X	X
3.3 Doorstroming – lokale beleidsruimte – passend toewijzen					
3.3.1	Vanaf 2021 wordt ingezet op het volledig benutten van de lokale beleidsruimte als bedoeld in artikel 20 van de Huisvestingsverordening.	Gemeente en Hof Wonen	Hof Wonen geeft uitvoering aan de afspraak uit de huisvestingsverordening voor Lokaal Maatwerk om maximaal 25% van de verhuringen toe te wijzen aan inwoners van de gemeente Nieuwkoop. Overige benodigde afspraken voor de uitvoering worden in overleg met de gemeente opgepakt.	X	X
3.3.2	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.	Gemeente en Hof Wonen	<p>Ieder kwartaal monitoren we de verhouding in aantal toewijzingen. De nulmeting start in januari 2023. De monitoring wordt in het tripartite overleg gedeeld met de huurdersorganisaties.</p> <p>In de gemeente Nieuwkoop waren er in 2023 34 mutaties. Hiervan zijn 3 woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Het initiatief voor het aandragen van bijzondere doelgroepen ligt bij de gemeente.</p>	X	X
3.3.3	Gemeente en corporaties spannen zich in om de doelstelling omtrent het	Gemeente en Hof Wonen	Hof Wonen levert naar rato haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders. Het streven is om binnen 70 dagen en uiterlijk binnen 120 dagen een statushouder te plaatsen. Het plaatsen is afhankelijk van het	X	X

	tijdig plaatsen van statushouders te behalen.		aantal vrijkomende woningen en het moment waarop deze woningen vrijkomen. De gemeente bewaakt de termijn. Waar nodig wordt de woning afgetopt naar de 2 ^e aftoppingsgrens (€697,08) of 1 ^e aftoppingsgrens (€650,44). De genoemde grenzen zijn prijspeil 2024.		
3.3.4	Bevordering doorstroming	Hof Wonen	Doorstromers uit sociale huurwoningen van Hof Wonen krijgen voorrang op vrijkomende vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) van Hof Wonen.	X	X
3.4 Beleid goedkope scheefwoners					
3.4.1	De corporaties willen de inkomensafhankelijke huurverhoging inzetten voor scheefwoners. Huurdersorganisaties hebben hierop adviesrecht. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gaan hierover nog in overleg.	Hof Wonen, Gemeente en Huurdersraad Hof Wonen	Hof Wonen werkt in haar huurbeleid eveneens met inkomensafhankelijke huurverhoging. Door inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) gaan huurders met een (relatief) hoog inkomen een huur betalen die beter past bij het inkomen. De Huurdersraad Hof Wonen heeft aangegeven dat het belangrijk is om de IAH te beperken, omdat middeninkomens nauwelijks alternatieven hebben in de huidige markt om te kunnen verhuizen. Hof Wonen komt hierin tegemoet door alleen voor de hoge inkomens een IAH door te voeren van maximaal € 100,-. De huurprijsstijging wordt beperkt door de maximale huurprijs. Hof Wonen past dus bij de hoge middeninkomens geen IAH toe, wel een reguliere jaarlijkse huurverhoging.	X	X
3.4.2	In 2024 investeert Hof Wonen de extra opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in de gemeente.	Hof Wonen	Hof Wonen zet de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor investeringen in de gemeente. Investerings zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.	X	X
3.5 Woonfraude					

3.5.1	Partijen informeren elkaar bij binnenkomende signalen over woonfraude conform het convenant voorkomen huisuitzettingen en woonoverlast (Nieuwkoop 2022, of een vernieuwde versie hiervan).	Gemeente en Hof Wonen	Betreft bijvoorbeeld onderhoud, hennep. Tevens wordt de politie betrokken.	X	X
-------	--	-----------------------	--	---	---

4. Wonen met zorg en welzijn

Nr.	Wat	Wie	Toelichting	2024	2025
4.1 Nieuwbouw en zorgbehoefte					
4.1.1	Op basis van de woonzorgvisie gaan wij in gesprek over eventuele mogelijkheden in de bestaande voorraad van Hof Wonen.	Gemeente en Hof Wonen		X	X
4.2 Spoedsituaties					
4.2.1	Kansen vergroten van woningzoekenden met acute woningnood, die tussen wal en schip vallen, waaronder 'relatiebrekers' en gezinnen.	Gemeente en Hof Wonen	Er wordt gekeken naar de mogelijke rol van Hof Wonen in dit traject. Hof Wonen en de gemeente gaan het gesprek aan over decentrale opvang woningen.	X	X
4.3 Bewustwording ouderen					
4.3.1	Tijdige bewustwording ouderen van passend wonen (bv. inschrijven, aanpassen woning)	Gemeente, Hof Wonen en Huurdersraad Hof Wonen	Hof Wonen informeert ouderen.	X	X

4.3.2	Gemeente legt welzijnsbezoeken af bij oudere inwoners van gemeente Nieuwkoop. Corporaties beantwoorden verdiepende vragen op het gebied van wonen.	Gemeente en Hof Wonen	Gemeente stemt planning af met woningcorporaties zodat opvolging soepel kan plaatsvinden.	X	X
-------	--	-----------------------	---	---	---