Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop 2026-2029

Gemeente Nieuwkoop

Mw. I. de Ridder
Wethouder

Woondiensten Aarwoude

Dhr. H.L.P. van de Velde
Directeur-bestuurder

Woningstichting Nieuwkoop

Dhr. C. Klap
Directeur-bestuurder a.i.

Hof Wonen

Dhr. B. Halm
Directeur-bestuurder

HBV Nieuwkoop

Dhr. A. Verlooij
Voorzitter

Huurdersraad Hof Wonen

Dhr. T.Y.M. Beeuwkes
Voorzitter Werkgroep Nieuwkoop

Stichting Bewoners Belangen Aarwoude

Mw. V. Blommaart
Voorzitter

8 april 2026

Einddoel:
In de gemeente Nieuwkoop werken de partijen samen aan een gevarieerde, duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad waarin iedereen in elke levensfase prettig kan wonen. We streven naar een woningaanbod dat aansluit bij alle doelgroepen: jongeren, gezinnen, ouderen, zorgbehoevenden en aandachtsgroepen. Over hun woonwensen zijn alle partijen goed geïnformeerd, zowel door onderzoek als nauw contact met alle partijen en hun doelgroepen.

Daarbij zetten wij gezamenlijk in op een prettige woonomgeving. Sociale, gemixte buurten die naar elkaar omkijken. Buurten die toekomstbestendiger worden. Leefbare wijken, waarin men zich veilig en comfortabel voelt.

Zo werken wij samen aan gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst.

Tussendoel tot 2030

Partijen realiseren in de periode 2024–2040 in totaal 525 sociale huurwoningen als onderdeel van 1.750 nieuwe woningen, verspreid over de dorpen. Woningcorporaties worden vroegtijdig bij nieuwbouw betrokken. Naast nieuwbouw wordt de bestaande voorraad beter benut, onder andere via kamerverhuur, woningsplitsing en optopping.

Partijen werken aan de duurzaamheidsdoelen richting aardgasvrij en energieneutraal in 2050. In 2029 heeft 60% van de huurders een energiecoach op bezoek gehad. De inzet op biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulair/ natuurinclusief bouwen en renoveren wordt vergroot.

Met het oog op vergrijzing worden levensloopbestendige woningen en woonzorgcirkels ontwikkeld. Eind 2029 moet het aantal 65+'ers dat verhuist naar geschikte woningen zijn toegenomen. Bewoners met een mobiliteitsbeperking krijgen maatwerk om langer zelfstandig te wonen.

Binnen het sociale domein wordt ingezet op preventie, samenwerking en het actualiseren van afspraken, onder meer voor het tegengaan van woonfraude. Dit ondersteunt toekomstbestendige wijken waar iedereen prettig kan wonen.

Sociale cohesie wordt versterkt door gebiedsgericht werken, buurtbemiddeling, lokale netwerken, bewonersinitiatieven en ontmoetingsplekken om verbinding te stimuleren en eenzaamheid te verminderen. Daarbij werken we aan een evenwichtige spreiding van kwetsbare doelgroepen, op basis van een gedeelde visie op vitale en inclusieve kernen.

Afspraken

Betaalbaarheid

1. Woningcorporaties mogen gebruik maken van de mogelijkheid om maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de sociale doelgroepgrens, om zo doorstroming te bevorderen en de woningmarkt meer op gang te brengen. Daarbij wordt zo veel mogelijk voorrang gegeven aan mensen uit de gemeente Nieuwkoop.
2. Iedere woningcorporatie maakt met de eigen huurdersorganisatie bilateriaal afspraken over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Mocht daartoe besloten worden, dan worden de opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen door de betreffende woningcorporatie ingezet ten behoeve van investeringen in de betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en/of de kwaliteit van haar sociale huurwoningen in de gemeente Nieuwkoop. Jaarlijks legt de corporatie (achteraf) concreet verantwoording af aan betrokken partijen aan welke projecten en investeringen deze extra middelen zijn besteed.

Beschikbaarheid:

3. Partijen werken aan de realisatie van 525 sociale huurwoningen voor de periode 2024 t/m 2040. Jaarlijks nemen partijen in de jaarschijf een actueel overzicht op van de nieuwbouwplannen per partij en per kern. Partijen monitoren de stand van zaken van de realisatie van deze woningen jaarlijks.
    - De uitzondering hierop is Hof Wonen, zij draagt niet bij aan de realisatie van nieuwbouw in Nieuwkoop.
4. Voor de realisatie van sociale huurwoningen zijn de woningcorporaties in de gemeente Nieuwkoop de voorkeurspartij. Bij de planvorming van elk gemeentelijk ontwikkelinitiatief worden de woningcorporaties tijdig en actief betrokken. Andersom betrekken de woningcorporaties de gemeente en huurdersorganisaties ook tijdig bij de planvorming van hun ontwikkelinitiatieven.
5. De gemeente en de woningcorporaties laten gezamenlijk een woningmarktonderzoek uitvoeren, dat de toekomstige woningbehoefte in kaart brengt. Het onderzoek wordt uitgevoerd op kernniveau. Met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek scherpen de partijen (binnen de wettelijke kaders) de bestaande afspraken in de jaarschijf nader aan over:
    - De vraag naar middenhuurwoningen
    - Het gewenste verkoopbeleid
    - De behoefte en potentie voor het beter benutten van de huidige voorraad
    - De behoefte aan zorggeschikte woningen
6. Bij nieuwbouwprojecten zijn woningcorporaties bereid ook in middenhuurwoningen te investeren en verkennen de mogelijkheden daartoe.
7. De partijen bevorderen de doorstroming en sluiten daarvoor aan bij de sub-regionale doorstroomaanpak van de gezamenlijke gemeenten Nieuwkoop en Kaag & Braassem. Daarbij verkennen partijen de mogelijkheden voor doorstroming van senioren met behoud van vergelijkbare woonlasten.
8. WDA realiseert 18 flexwoningen in het gebied Ter Aar Noordoost. Na realisatie van de 18 flexwoningen evalueert WDA in Q3 van 2026 de toewijzing en in Q4 van 2026 de community-

vorming. Daarna wil WDA in gesprek om te bekijken of het mogelijk is om aanvullend op deze locatie nog eens 24 flexwoningen te realiseren. De gemeente heeft de wens om de aanvullende 24 flexwoningen zo snel mogelijk te plaatsen, waardoor zij in de tussentijd mogelijk op zoek gaat naar een andere partij voor de realisatie van de aanvullende 24 flexwoningen.

9. De gemeente en de woningcorporaties onderzoeken actief welke mogelijkheden er zijn om extra woongelegenheden toe te voegen binnen de bestaande voorraad, deels via nieuwe contractvormen zoals hospitaverhuur en friendscontracten, deels via bouwkundige ingrepen als woningsplitsing en woningdelen. Daarbij verkennen zij welke voorwaarden en regelgeving een belemmering vormen voor deze woonvormen (denk aan parkeernormen, kostendelersnorm) en kijken of het mogelijk is om deze belemmeringen weg te nemen.
10. Partijen streven ernaar om de volledige 30% ruimte voor toewijzing op basis van lokale binding te gebruiken die de regionale huisvestingsverordening biedt.
11. Partijen zorgen er gezamenlijk voor dat gelegenheid tot ontmoeten buiten de woning meegenomen wordt in alle nieuwbouwplannen.

Een klimaatbestendige leefomgeving en duurzaam Nieuwkoop

12. Wij gaan bij verduurzaming uit van de volgende doelen:
    - Energietransitie: we werken toe naar aardgasvrij(gereed): isoleren en overstappen op duurzame warmtebronnen.
    - Betaalbaarheid: we streven er bij het verduurzamen naar om de financiële gevolgen voor de huurders te beperken.
    - We streven er bij verduurzamen, onderhouden en bouwen naar om de biodiversiteit te vergroten en meer circulair, meer klimaatadaptief en meer natuurinclusief te werken.
13. De gemeente stelt (vanuit het gemeentelijke verduurzamingsprogramma) in overleg met o.a. inwoners en woningcorporaties een Warmteprogramma op waarin is aangegeven in welke wijken en dorpen een volledig elektrische warmteoplossing de meest logische stap is en in welke wijken en dorpen nog nader wordt onderzocht welke warmteoplossing (bv warmtepomp, warmtenet, of bronnet) het meest geschikt is.
14. Gemeente en woningcorporaties voeren werkzaamheden in het gebied uit (zoals onderhoud, renovatie en verduurzaming) volgens de afspraken, maatregelen en werkwijzen die zijn vastgelegd in het Soortenmanagementplan (SMP).
15. Woningcorporaties en de gemeente inventariseren bewezen methoden voor circulair bouwen en onderzoeken de haalbaarheid om deze toe te passen binnen de gemeente Nieuwkoop.
16. Gezamenlijk ontwikkelen partijen initiatieven rond waterberging en het vergroenen van buurten om de aantrekkelijkheid te verhogen en hittestress tegen te gaan.
    - Partijen kijken naar koppelkansen tussen werkzaamheden in de buitenruimten binnen de wijk en omgeving om de waterberging en groen te verbeteren.
    - Bij nieuwbouw leveren partijen de buitenruimte zo veel mogelijk direct klimaatadaptief op.
    - Partijen zetten in op het vergroten van bewustwording rond vergroening en stimuleren bewonersinitiatieven op dat gebied.

17. Partijen zetten zich actief in om voorlichting en informatie over energiebesparing te verbeteren en energiearmoede tegen te gaan. Een van de maatregelen hierbij is het gebruik van energiecoaches dat de partijen gezamenlijk projectmatig oppakken. De inzet wordt op een slimme manier vormgegeven door middel van gegevensuitwisseling met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarbij wordt de privacywetgeving in acht genomen.
18. Partijen volgen de landelijke lijn over de salderingsregeling voor zonnepanelen en gaan met elkaar in gesprek over situaties waarbij het plaatsen van de zonnepanelen en het verrekenen van de opbrengst daarvan via de woningcorporaties lopen en de huurders meer betalen dan de zonnepanelen opleveren.

Leefbaarheid

19. De gemeente, huurdersverenigingen en woningcorporaties werken samen aan sterke dorpen via een integrale, gebiedsgerichte aanpak in de vorm van dorpsvisies. Partijen brengen per kern de mogelijkheden in kaart, wisselen hiervoor relevante (geaggregeerde) leefbaarheidsgegevens uit en bespreken jaarlijks het gezamenlijke beeld van de leefbaarheid. Wanneer de leefbaarheid in een kern onder druk staat, maken partijen nadere afspraken op kernniveau in de jaarschijf.
20. Partijen werken samen om de saamhorigheid en leefbaarheid te versterken en moedigen initiatieven op dit terrein aan. In de jaarschijf worden afspraken over de financiering gemaakt.
21. Twee keer per jaar organiseren woningcorporaties, huurdersverenigingen, politie en handhaving in een wijkschouw op het gebied van overlast en veiligheid. In de jaarschijven leggen partijen vast welke kernen en wie in die kern de trekker is.
22. Partijen nemen de samenwerkingsconvenanten onder de loep.
    - Voor bestaande convenanten (Convenant voorkomen huisuitzetting, Woonoverlast en Zorg & OGGZ, Vroegsignalering) kijken wij naar wat goed gaat, wat beter kan en wat er nodig is.
    - Partijen sluiten een gezamenlijk convenant over gegevensuitwisseling bij handhavingsthematiek, waaronder woonfraude en overlast, passend binnen de kaders van de AVG.
    - Partijen sluiten een convenant buurtbemiddeling.
23. Partijen willen ontmoeting stimuleren, omdat dit een belangrijke basis vormt voor versterken van de sociale basis.
    - Partijen werken bij samenlevingsopbouw en preventief sociaal beleid samen met welzijnsorganisaties.
    - Partijen onderzoeken of er in alle kernen voldoende ontmoetingsplekken en speel- en sportplekken zijn en maken indien nodig concrete afspraken over het toevoegen daarvan.

Ouderen

24. Er zijn op dit moment in de gemeente Nieuwkoop relatief veel grote eengezinswoningen en te weinig kleinere woningen geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. Gelet op de verschuiving in de marktvraag willen gemeente en woningcorporaties andere woningtypen toevoegen. Het gaat daarbij onder andere om:
    - In de sociale huur voegen we netto 97 nultredewoningen toe via nieuwbouw, waarvan 38 geclusterde woningen (geclusterde woningen kunnen ook in de bestaande voorraad worden gecreëerd, mits de netto toevoeging 97 blijft).
    - Een geclusterde woning is een zelfstandige nultredewoning (verhuurd via reguliere woonruimteverdeling zonder indicatie) in een cluster bij elkaar (bij voorkeur minimaal 12) met een gezamenlijke ontmoetingsruimte in het complex of in de directe nabijheid van het complex. De toevoeging van geclusterde woningen kan in nieuwbouw zijn maar ook in de bestaande voorraad. Partijen maken met elkaar nadere afspraken over de realisatie en exploitatie van die gezamenlijke ontmoetingsruimte.
    - De gemeente streeft naar het toevoegen van ongeveer 40 sociale zorggeschikte woningen. Dit zijn zelfstandige, gelijkvloerse, rolstoeltoegankelijke woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zwaardere planbare zorg aan huis, maar die wel regulier verhuurd worden, direct aan de individuele huurders (niet intramuraal of via een zorgorganisatie). De exacte behoefte aan deze woningen wordt vastgesteld op basis van het woningmarktonderzoek uit afspraak 5. Partijen voeren voorafgaand aan het onderzoek overleg om met elkaar te komen tot een eenduidige definitie van deze woningen. Als uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er aantoonbare behoefte bestaat aan zorggeschikte woningen, dan zijn de woningcorporaties bereid om bij te dragen aan de realisatie van deze woningen, mits deze vallen binnen het totaal aantal afgesproken nieuw te realiseren woningen, de woningen op een voor zorgdoelgroepen geschikte locatie staan en er sprake is van een verantwoorde financiële exploitatie. In afwachting van de resultaten van het woningmarktonderzoek zet de gemeente de ontwikkeling van zorggeschikte woningen voort in samenwerking met andere partijen.
25. Partijen brengen gezamenlijk de manier waarop we omgaan met Wmo-voorzieningen in kaart. Hierbij kijken we onder andere naar:
    - Het zoveel mogelijk voorkomen van kapitaalvernietiging bij verhuizing
    - Het waar nodig realiseren van scootmobielstallingen
    - Zichtbaarheid op Huren Holland-Rijnland of in een woning WMO/MIVA voorzieningen geplaatst zijn

Woon(zorg)behoefte aandachtsgroepen

26. De woningcorporaties stellen naar rato van hun woningbezit voldoende woningen beschikbaar voor mensen die in aanmerking komen voor 'contingentwoningen' via directe bemiddeling, zodat deze urgenten uiterlijk binnen zes maanden een woning aangeboden krijgen.
27. Gemeente en woningcorporaties spannen zich naar rato van hun woningbezit in om de doelstelling over het tijdig huisvesten van statushouders te behalen conform de gemeentelijke taakstelling. Als het voorgaande jaar meer dan evenredig is toegedeeld, wordt dat verrekend met het volgende jaar.

28. Elke woningcorporatie draagt naar rato van het woningbezit bij aan de verhouding van verdeling van contigentwoningen (artikel 26) en statushouders (artikel 27). Peildatum van deze percentages is anno 2025 (deze percentages worden elk jaar geactualiseerd):
    - 35 % WDA
    - 22 % HW
    - 43 % WSN
29. Partijen streven er naar om maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan urgenten (inclusief statushouders), zodat minimaal 75% van de woningen beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekende. We hanteren 20% als signaalwaarde: op het moment dat er meer dan 20% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan urgenten, dan treden partijen in overleg over aanvullend te nemen maatregelen, bijvoorbeeld in de volgende jaarschijf.
30. De gemeente verkent in 2026 met een particuliere partij de mogelijkheden om Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (Amv'ers) te huisvesten onder begeleiding van NIDOS. Partijen bespreken de daar opgedane ervaringen in 2027 met elkaar.
31. Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van een beschermd-wonenvoorziening binnen de gemeentegrenzen.
32. Voor 2030 realiseren de gemeente, WDA en De Binnenvest samen twee 'scheve huisjes' in de gemeente Nieuwkoop.
33. Binnen de gemeente Nieuwkoop zijn er momenteel 4 decentrale opvangplekken voor (dreigend) dak-/thuisloze inwoners die begeleiding krijgen door stichting De Binnenvest. Deze plekken zijn tijdelijk en de tijdelijke ruimtelijke ontheffing loopt in 2027 af. Partijen hebben de wens om dit aantal plekken te behouden en kijken met elkaar naar de mogelijkheid om nieuwe opvangplekken te realiseren.
34. Partijen willen dakloosheid terugdringen en daarom onderzoeken de partijen de mogelijkheden binnen de regionale huisvestingsverordening om woningzoekenden in een situatie van dak- en thuisloosheid in versneld tempo te huisvesten.

Samenwerking:

35. Partijen werken op basis van gelijkwaardigheid en wederzijds begrip samen aan de realisatie van deze afspraken.
36. Wanneer de financiering van in deze prestatieafspraken gemaakte voornemens afhankelijk is van instemming van een ander gremium, zoals de gemeenteraad of het WSW, dan worden de hier gemaakte afspraken geacht te zijn gemaakt onder voorbehoud van financiering.
37. Partijen hanteren de volgende overlegstructuur: minimaal 3 keer per jaar een kerngroepoverleg met afvaardigingen van alle partijen (gericht op voortgang en voorbereiding van bestuurlijk overleg) en minimaal 2 keer per jaar een bestuurlijk overleg.
38. We leveren elkaar tijdig de juiste gegevens aan, zodat partijen in staat zijn zich goed voor te bereiden op besprekingen.
39. Partijen monitoren de meerjarige prestatieafspraken via een gezamenlijk online document waarin alle meerjarenafspraken zijn opgenomen, voorzien van een jaarschijf en een stoplichtstatus met toelichting per partij. Op basis hiervan vindt een voortgangsoverleg (kerngroep) plaats waarin onduidelijkheden worden besproken en opgelost. De regie op de afspraken ligt bij de gemeente, terwijl het voorzitterschap en de verslaglegging van het voortgangsoverleg rouleren tussen de partijen.

40. We werken deze meerjarige prestatieafspraken nader uit in jaarschijven, die we jaarlijks actualiseren. De jaarschijven concretiseren de overeengekomen bijdrage per partij. Partijen hanteren de volgende werkwijze voor de jaarschijf: uiterlijk voor 1 juli levert iedere partij een overzicht van voorgenomen activiteiten aan (bieding) en verwerkt deze in de eigen begroting. In oktober wordt dit overzicht in de kerngroep besproken en opgenomen in een nieuwe gezamenlijke jaarschijf, waarna deze in het daaropvolgende bestuurlijk overleg wordt vastgesteld.