

## Afspraken Lokaal Maatwerk gemeente Nieuwkoop 2026

### Inleiding

De toewijzing van sociale huurwoningen wordt geregeld via de regionale huisvestingsverordening van Holland Rijnland. Reguliere toewijzing vindt plaats op basis van inschrijftijd. De huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 biedt ruimte om lokaal maatwerk toe te passen.

Met lokaal maatwerk kan de gemeente samen met de woningcorporaties inspelen op specifieke lokale volkshuisvestelijke vraagstukken waarvoor de regionale regels onvoldoende ruimte bieden. In de regionale huisvestingsverordening is vastgelegd dat ten hoogste 30% van het totaal aantal toewijzingen mag worden ingezet voor lokaal maatwerk.

### Kader: Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026

Artikel 14 van de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland biedt de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding (lokaal maatwerk) bij woningtoewijzing. Dit mag worden toegepast om specifieke lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten zoals de lokale woonvisie of prestatieafspraken.

### Lokale knelpunten

Binnen de gemeente zijn lokale knelpunten zichtbaar die vragen om een gerichte inzet van lokaal maatwerk. Dit zijn de volgende knelpunten:

- **Beperkte doorstroming in de sociale huursector**  
We zien in de gemeente dat huishoudens te lang in een woning blijven wonen die niet meer passen bij hun levensfase of gezinsgrootte. Dit belemmert de instroming van starters en doorstroming van gezinnen.
- **Weinig kansen voor starters**  
Jongeren en jonge huishoudens met binding aan de gemeente hebben moeite om een eerste zelfstandige woning te vinden binnen hun kern of in de gemeente.
- **Mismatch tussen woningaanbod en zorgvraag**  
De behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen geschikt voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag neemt toe. Het huidige aanbod sluit daar niet voldoende op aan.
- **Leefbaarheidsdruk in kwetsbare complexen of wijken en behoefte aan sociale cohesie**  
In bepaalde gebieden ontstaat een concentratie van kwetsbare bewoners, wat druk legt op de leefbaarheid en sociale cohesie. De kleine schaal en sociale structuur van de dorpen vragen om beleid dat binding en sociale cohesie ondersteunt. Door inwoners met lokale binding meer kans te geven op een woning, blijft de samenhang behouden.

De woningcorporaties Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop, Hof Wonen en de gemeente Nieuwkoop stellen als doelen bij het toepassen van lokaal maatwerk:

1. Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale woningmarkt
2. Lokale starters uit de gemeente de kans bieden in hun eigen kern of elders in de gemeente te blijven wonen
3. Het (fysiek) zo passend mogelijk huisvesten van mensen met een zorgvraag of functiebeperking in een levensloopbestendige woning
4. Het bevorderen van leefbaarheid c.q. vitaliteit in de kernen door het voorkomen van clustering van kwetsbare mensen in complexen of wijken

Per doel wordt hieronder aangegeven in welke rangorde de woningen worden toegewezen.

### Doel 1: Het bevorderen van maximale doorstroming op de lokale woningmarkt

1. Woningzoekenden uit de desbetreffende kern die een sociale huurwoning van de aanbiedende corporatie achterlaten;
2. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop die een sociale huurwoning achterlaten;
3. Overige woningzoekenden uit de desbetreffende kern;
4. Overige woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop.

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, wordt de woning toegewezen aan overige woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland.

## **Doel 2: Lokale starters uit de gemeente de kans bieden in hun eigen kern of elders in de gemeente te blijven wonen**

Een lokale starter voldoet aan de volgende kenmerken:

- De starter beschikt op het moment van woningtoewijzing niet over een zelfstandige woonruimte. Hij of zij toont dit aan middels een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP).
- De starter is 18 jaar of ouder op het moment van woningtoewijzing.
- Indien de starter samen gaat wonen in de woning, is het van belang dat de persoon die reageert op de woning voldoet aan de bovenstaande eisen. De inkomenseis geldt echter voor het gehele huishouden dat naar de sociale huurwoning verhuist.

Woningen worden toegewezen volgens de volgende categorisering:

1. Woningzoekende lokale starters uit de desbetreffende kern
2. Woningzoekende lokale starters uit de gemeente Nieuwkoop;

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, wordt de woning toegewezen aan overige woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland.

## **Doel 3: Het (fysiek) zo passend mogelijk huisvesten van mensen met een zorgvraag of functiebeperking in een levensloopbestendige woning**

1. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop met een zorgindicatie;
2. Woningzoekenden uit Holland Rijnland met een zorgindicatie;
3. Overige woningzoekenden uit de desbetreffende kern;
4. Overige woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop;

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, wordt de woning toegewezen aan overige woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland.

## **Doel 4: Het bevorderen van leefbaarheid c.q. vitaliteit in de kernen door het voorkomen van clustering van kwetsbare mensen in complexen of wijken**

1. Woningzoekenden uit de desbetreffende kern (aantonen met een uittreksel uit de BRP);
2. Woningzoekenden uit de gemeente Nieuwkoop;
3. Woningzoekenden uit Holland Rijnland.

Per categorie wordt de volgorde bepaald door de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland.

Wanneer geen huurder wordt gevonden onder deze voorwaarden, wordt de woning toegewezen aan overige woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland.

De woningcorporaties Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop en Hof Wonen hebben de bevoegdheid het lokaal maatwerk naar eigen inzicht te gebruiken binnen de hierboven gestelde kaders.

Corporaties voeren uit en verantwoorden elk jaar aan het college van burgemeesters en wethouders over toegepast lokaal maatwerk. In deze verantwoording dient minimaal te worden opgenomen om hoeveel woningen het gaat, welke woningen en in het kader van welk doel het maatwerk is uitgevoerd.

### **Looptijd en wijzigen van de kaders**

- De afspraken gelden vanaf 1 januari 2026
- De looptijd van dit beleid is gekoppeld aan de herziening van relevante wet- en regelgeving die hierop van toepassing is. Dit betekent dat bij wijzigingen van wet- of regelgeving die van toepassing zijn een herbeoordeling van het beleid plaatsvindt.
- De uitvoering van het lokaal maatwerk wordt jaarlijks door de betrokken partijen geëvalueerd.
- De afspraken lokaal maatwerk kunnen tijdens de werkingsduur slechts schriftelijk en met instemming van alle partijen (tussentijds) worden gewijzigd.

*Aldus overeengekomen tussen het college van B&W van de gemeente Nieuwkoop en de volgende woningcorporaties: Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop en Hof Wonen.*

*Namens college van B&W gemeente Nieuwkoop,*

*I. de Ridder*  
*wethouder Wonen en Volkshuisvesting gemeente Nieuwkoop*  
*Datum:*

*E. van de Velde*  
*Directeur-bestuurder*  
*Woondiensten Aarwoude*  
*Datum:*

*C. Klap*  
*Directeur-bestuurder*  
*Woningstichting Nieuwkoop*  
*Datum:*

*B. Halm*  
*Voorzitter raad van bestuur*  
*Hof Wonen*  
*Datum:*