

LEKSTEDewonen
T.a.v. Dhr. E. de Groot, directeur/bestuurder
Postbus 187
4130 ED VIANEN UT

CONCEPT

Vianen, 19.10.2017

Betreft: Advies Woonvisie Fusiegemeente Vijfheerenlanden

Geachte heer de Groot,

De fusie tussen Leerdam, Vianen en Zederik heeft gevolgen op diverse terreinen dus ook op het gebied van de huisvesting en daarmee voor LEKSTEDewonen. In dat kader is ons door de 3 woningcorporaties die opereren in het betreffende gebied gevraagd om advies uit te brengen over de woonvisie voor de toekomstige gemeente. Met name de woningmarktregio waarbij wordt aangesloten. In dit advies geven wij aan waar onze keuze op valt en onze enige voorkeur naar uitgaat, in het besef, dat er hoe dan ook een aantal zaken zal moeten worden geharmoniseerd en er soms een overgangssituatie moet worden gecreëerd m.n. voor de betreffende woningzoekenden (en huurders), die van woningmarktgebied veranderen. Al krijgen zij er in de praktijk alleen mee te maken bij het daadwerkelijk intekenen op een woning.

Leerdam en Zederik bevinden zich nu in regio De Woongaard terwijl LEKSTEDewonen zich bevindt in regio U16. De keuze is dus tussen deze twee woningmarktregio's. De nieuwe gemeente komt te liggen in de provincie Utrecht en zal daardoor ook deel gaan uitmaken van de samenwerkingsverbanden die daar werkzaam zijn op allerlei terreinen. Het ligt daarom o.i. voor de hand dat de nieuwe gemeente ook voor wat betreft de woningmarktregio kiest voor regio U16. Het is niet alleen niet logisch om alleen voor de woningmarkt nu een andere regio te kiezen, maar het komt ook de samenwerking met deze regio niet ten goede. Immers woningzoekenden uit regio U16 ondervinden dan moeilijkheden om een woning in deze woningmarkt te vinden, maar belangrijker ook het verkrijgen van subsidiebijdragen vanuit de regio voor welke stimulering dan ook zullen niet meer vanzelfsprekend naar de nieuwe gemeente gaan. Immers de woningmarktregio zal zich dan buiten het U16 gebied bevinden. De verhuizing van Vianen in 2002 naar de provincie Utrecht heeft Vianen in dat opzicht absoluut goed gedaan.

Wij beseffen echter dat het hier om 3 corporaties gaat, waarvan er na de keuze voor U16 nog maar één haar hoofdzetel in de Vijfheerenlanden heeft. De overige 2 corporaties zijn gevestigd in Hardinxveld en Tiel. Zij kunnen dan alleen via een ingewikkelde ontheffingsprocedure investeren in Vijfheerenlanden. Omdat echter een (groot) deel van hun bezit in andere gemeenten ligt, waar zij nog steeds kunnen investeren achten wij dat niet onoverkomelijk.

Hieronder vindt u de motivering waarom wij tot deze keuze zijn gekomen:

- Vianen kent een overspannen woningmarkt, in tegenstelling tot Leerdam en Zederik zijn de wachttijden hier gemiddeld 7 jaar voordat men een woning kan betrekken. Echter als er gekozen wordt voor De Woongaard, stromen daar ca. 10.000 woningzoekende vanuit Vianen en de regio U16 binnen en wordt de wachttijd daar automatisch ook behoorlijk langer. De woningzoekenden vanuit Vianen beschikken door die lange wachttijd over veel meer opgebouwde rechten, waardoor zij ook nog voorrang hebben op de woningmarkt. Omgekeerd geldt dat veel minder woningzoekenden (ca. 1.800 uit Leerdam en ca. 900 uit Zederik) zullen instromen in het U16 gebied. De wachttijd voor hen loopt vermoedelijk wel op, maar door een eenmalige regeling te treffen, waardoor zij meer rechten krijgen, is die schade beperkt. Daarnaast wijzen de cijfers uit

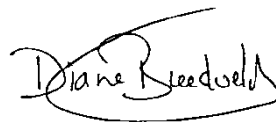
dat in absolute zin de meeste beweging in de woningmarkt, geredeneerd vanuit de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden, in Vianen en haar kernen zit, niet alleen via doorstroming naar koopwoningen, maar vooral naar andere sociale huurwoningen waarvan een deel van en naar het bestaande U16 gebied..

- LEKSTEDEwonen heeft nu haar kernactiviteit in Vianen en investeert ook in andere gebieden in U16 en heeft een aantal woningen gebouwd voor de recente invoering van de nieuwe Woningwet in Leerdam. LEKSTEDEwonen heeft echter aangegeven dat zij voldoende investeringscapaciteit heeft om te bouwen, zeker in de eerstkomende jaren, in alle kernen van Vijfheerenlanden. Die toezegging volstaat voor ons. In de verre toekomst kan niemand kijken en wat de wetgever aan wijzigingen op de woningmarkt gaat toepassen in de komende jaren is eveneens onduidelijk, laat staan dat daarop geanticipeerd kan worden.
- Als er wordt gekozen voor regio De Woongaard mogen alle 3 de corporaties investeren in de gemeente Vijfheerenlanden. LEKSTEDEwonen heeft dan nog steeds voldoende capaciteit om te investeren, maar daarbij komt dan ook een deel van de investeringscapaciteit van de overige 2 corporaties. Voor de eerste jaren kan er dan een herenakkoord worden afgesloten dat elke corporatie alleen in zijn huidige kerngebied investeert. Na verloop van tijd vervalt een dergelijke afspraak en zullen alle 3 corporaties gaan investeren in het hele gebied van de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden. Dit lijkt gunstig maar kan zich net zo eenvoudig tegen de huurders keren, en de onderlinge verhoudingen verslechteren. Immers bouwgrond voor sociale huurwoningen ligt niet voor het oprapen. Ook dit is voor ons een reden te kiezen voor aansluiting bij de regio U16. Zeker als in aanmerking wordt genomen dan het investeringsgebied van Omnivera Goed Wonen (in totaal woningbouw in 2 gemeenten) voor 65% buiten Zederik ligt en dat van Kleurrijk wonen (in totaal woningbouw in 7 gemeenten) voor 80% buiten Leerdam ligt en ook die gebieden recht op nieuwbouw hebben.
- Onze huidige gemeente Vianen en haar kernen, heeft al een sterke binding met de regio U16, ook op het gebied van de huisvestingverordening en heeft daarvan ook de vruchten geplukt.

Conclusie: dit alles overziend is er maar één woningmarktregio waarbij de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden zich kan en moet aansluiten: de regio U16. Alleen bij de keuze voor regio U16 profiteert Vijfheerenlanden optimaal van het nieuwe samenwerkingsgebied en dit komt ten goede aan alle inwoners van Vijfheerenlanden, de woningzoekenden en zeker ook aan haar hurende inwoners. Wij adviseren dan ook conform.

Wij nemen aan dat u hiermede voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Diane Breedveld,
Secretaris Huurderberaad.

Secretariaat Huurdersberaad, Postbus 387, 4130 EJ VIANEN: Tel. 0622440826 Email diane.breedveld@gmail.com