



Huurders- en bewoners Belang Zederik

Secretariaat: A.M. van Schuurmanplein 8
4128 BR LEXMOND
E: HBZederik@gmail.com

versie 20-10-2017

Woningmarktregio en woonruimteverdeelsysteem voor de toekomstige gemeente Vijfheerenlanden

De fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik naar de nieuw te vormen gemeente Vijfheerenlanden heeft ook gevolgen voor de huurders in deze nieuwe gemeente. Wij hebben als huurdersorganisaties de taak om de belangen van alle huurders in het gehele werkgebied van Vijfheerenlanden zo optimaal mogelijk te behartigen.

Omdat er in het nieuwe werkgebied twee woningmarktregio's en woonruimteverdeelsystemen zijn zal er een keuze moeten worden gemaakt. Die keuze maken wij als huurders niet maar we hebben daarin wel een adviserende functie. Daarbij dienen we vooral te kijken naar de toekomstige huurders en bestaande huurders die willen verhuizen. Het is van belang dat alle huurders van de huidige gemeenten goed blijven bediend. We dienen daarbij over onze eigen huidige gemeentegrenzen heen te kijken. Denk 25 jaar vooruit, dan weet niemand meer van de huidige situatie: dat is dan geschiedenis. Dat dienen we mee te nemen in onze overwegingen en besluitvorming.

Huidige situatie

	KleurrijkWonen: • Kernwerkgebied: Woongaard • Bezit in 7 gemeenten in Woongaard (14.601) • 21% van sociale huurwoningen ligt in Leerdam
	LEKSTEDewonen: • Kernwerkgebied: U16 • Bezit in 4 gemeenten in U16 en in 1 gemeente in Woongaard (Leerdam) (3.834) • 72% van sociale huurwoningen ligt in Vianen en 2% in Leerdam
	Omnivera GWZ: • Kernwerkgebied: Woongaard • Bezit in 2 gemeenten in Woongaard (3.147) • 35% van sociale huurwoningen ligt in Zederik

In het kernwerkgebied/woningmarktregio **Woongaard** zijn ongeveer 3096 (KleurrijkWonen – Leerdam) + 1083 (Omnivera GWZ – Zederik) + 47 (LEKSTEDewonen – Leerdam) = **4226** sociale huurwoningen woningen opgenomen.

In **U16** zijn dat er ongeveer **2738** (LEKSTEDewonen – Vianen) sociale huurwoningen.

Overwegingen

Welke keuze er ook wordt gemaakt: Woongaard of U16, er zal altijd een woningcorporatie zijn die dan in meerder woningmarktregio's terecht komen en dat mag niet.

Omnivera GWZ (OGWZ) heeft woningen in Hardinxveld-Giessendam en in Zederik en zit geheel in Woongaard. Voor zover ons bekend is wil ook Hardinxveld-Giessendam in de toekomst bij Woongaard blijven en niet richting Drechtsteden gaan. Dan hebben we het over ongeveer 3150 woningen voor OGWZ.

Als het Zederikse deel van OGWZ onder het U16 gebied zou moeten vallen wordt de bedrijfsvoering en de volkshuisvestelijke taak erg belemmerd vanwege de (on)mogelijkheid om als corporatie direct te blijven investeren in het Zederikse bezit. Daardoor kan op den duur een soort verschraling van het woningbezit optreden waar onze huurders rechtstreeks de dupe van kunnen worden. Er zijn geen speciale ontheffingsregelingen nodig waarvan het nog maar de vraag is of deze worden verleend.

Ook vanwege de maatschappelijke en gemeentelijke zaken is het handig dat we allen in dezelfde woningmarktregio blijven. Denk daarbij aan de prestatieafspraken.

Voor Leerdam zullen gelijksoortige argumenten gelden.

Voor Vianen is de kwestie wat ingewikkelder. Zij zitten nu in U16 en willen geen achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie. Als Vianen naar Woongaard gaat heeft dat voor de huidige bewoners geen gevolgen. Zij behouden immers hun eigen woningcorporatie en de meesten zullen nog nooit van een woningmarktregio hebben gehoord. Het kan wel gevolgen hebben voor huurders die zich aan de overzijde van de Lek willen vestigen: Nieuwegein, IJsselstein, Houten, etc. Zij vertrekken dan wel uit ons eigen werkgebied naar U16 maar ze moeten dan wel de mogelijkheid behouden om dat te kunnen zoals het nu ook gebruikelijk is. Zaak is om dan duidelijke en blijvende werkafspraken te maken tussen Woongaard en U16 waardoor onze bewoners gemakkelijk kunnen overstappen. Met name voor de jeugd in Vianen en ook bijvoorbeeld Lexmond/Meerkerk kan dat belangrijk zijn omdat zij veel economische en maatschappelijke banden met het Utrechtse hebben. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan denkt HBZ dat ook hier Woongaard een goede keuze kan zijn. Uiteraard is dat niet aan ons om dat te beslissen, het gaat om de overkoepelende belangen.

Behalve de keuze van de woningmarktregio is zeker het woonruimteverdeelsysteem een instrument waarmee flexibiliteit kan worden geschapen tussen Woongaard en U16. De mate waarin deze flexibiliteit mogelijk is zal belangrijk zijn voor de uiteindelijke keuze van HBZ. Als daarmee alle genoemde zaken kunnen worden ondervangen kan er volgens HBZ geen belemmering zijn om eensgezind te gaan voor De Woongaard, waar nu reeds verreweg het grootste deel van de gezamenlijke woningvoorraad is onder gebracht. Dit zal tevens de minste onrust veroorzaken voor al die huurders die nu net aan dit Woongaardsysteem gewend zijn.

Keuze van HBZ

HBZ vindt tevens van belang dat:

- ☐ OGWZ ook in de toekomst woningen kan ontwikkelen en bouwen in Vijfheerenlanden;
- ☐ Huurders de vrijheid hebben om te kiezen of zij een woning in Woongaard dan wel U16 willen gaan huren (ongeacht de keuze die VHL maakt);
- ☐ Voor groepen huurders met specifieke behoeftes zoals bv dementerende ouderen, maatschappelijk vastgoed kan worden ontwikkeld/gebouwd;
- ☐ De investeringscapaciteit van OGWZ ook beschikbaar is voor Vijfheerenlanden;
- ☐ OGWZ dus bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave in de nieuwe gemeente.

Als aan alle genoemde voorwaarden kan worden voldaan kiest HBZ vooralsnog voor De **Woongaard**.

We kiezen dan voor één woningverdeelsysteem of gecombineerd stelsel daarvan dat de vestigingsmogelijkheden van alle huurders voor het Vijfheerenlandengebied optimaal kan borgen. Daarover dienen we nog nader te worden geïnformeerd om tot een definitief standpunt te komen.