



Argumenten voor de keuze van een woningmarktregio:

Op dit moment valt Leerdam onder de woningmarktregio Woongaard. Ook Zederik valt hieronder. De woningmarktregio bevat vooral het Rivierenlandgebied tot aan Werkendam en Woudrichem in Noord-Brabant. Vianen valt onder de woningmarktregio U 16. Naast Utrecht vallen ook gemeenten als Bunnik, Zeist, Houten en Nieuwegein hieronder.

KleurrijkWonen zou volgens de HBL het best kunnen kiezen voor de woningmarktregio Woongaard.

- KleurrijkWonen kan dan blijven investeren in Leerdam zonder daarvoor allerlei ingewikkelde toestanden overhoop te moeten halen als ontheffing aanvragen. Bovendien ligt al een groot deel van het woningbezit van KleurrijkWonen in Leerdam. Het woningbezit zou dan niet verdeeld worden over twee regio's daar ook het overige woningbezit in de regio Woongaard ligt.
- Woongaard is een woningmarktregio die hoofdzakelijk in landelijk gebied ligt. Er zijn wel een aantal grotere kernen maar ook dat zijn geen grote stedelijke gebieden. Ook Vianen heeft een aantal kleine kernen die waarschijnlijk niet gericht zijn op de "grote stad" qua woning. Voor de HBL geldt dat het bekend gebied is en dat Leerdam weinig of geen maatschappelijk of sociale binding heeft met de regio U 16.
- Zederik valt ook onder de woningmarktregio Woongaard. Ook zij zouden dus gebaat zijn bij de keuze voor Woongaard om te kunnen blijven investeren in Zederik.
- Mocht onverhoopt toch gekozen worden voor U 16 dan zullen zowel Omnivera GWZ als KleurrijkWonen ontheffing moeten aanvragen om te mogen blijven investeren in deze plaatsen. Wordt echter gekozen voor Woongaard dan zal LEKSTEDewonen ontheffing moeten aanvragen voor Bunnik, Houten en Utrecht. Zij zal echter wel kunnen blijven investeren in Vianen waar toch hun kerntaak ligt.
- Bij het bovenstaande komt de beschikbare investeringscapaciteit om de hoek kijken. Dit is een belangrijk element bij de keuze voor een woningmarktregio. Als gekozen wordt voor Woongaard komt de investeringscapaciteit van KleurrijkWonen ook ten goede aan de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden. Wordt gekozen voor U 16 dan zal KleurrijkWonen hun capaciteit eerder gebruiken voor de andere gemeenten in haar werkgebied waar zij zonder ontheffing wel mag bouwen.
- In het Woongaardgebied ligt ons inziens minder druk op de woningmarkt dan in het U 16 gebied.
- Bij de keuze voor een woningmarktregio moet ook rekening worden gehouden met de volkshuisvestelijke opgave van een gemeente (prestatieafspraken). De nieuwe gemeente Vijfheerenlanden zal waarschijnlijk niet te veel willen veranderen aan de afspraken zoals die nu al vastliggen in de gemeenten Leerdam, Zederik en Vianen. Dan ligt de keuze voor woningmarktregio Woongaard meer voor de hand dan

de keuze voor U16. KleurrijkWonen, Omnivera GWZ en LEKSTEDewonen kunnen alledrie blijven investeren in de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden. Mocht onverhoopt toch gekozen worden voor U16 dan kunnen KleurrijkWonen en Omnivera GWZ alleen met ontheffing blijven investeren en zij kunnen dan dus niet voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave. De angst van de HBL ligt in het feit dat op termijn de hoeveelheid sociale huurwoningen in Leerdam drastisch zal verminderen doordat er wel gesloopt en verkocht zal worden maar hier geen of minder nieuwbouw voor terug komt.

- Bij de keuze voor Woongaard speelt ook mee dat de meeste woningen die KleurrijkWonen, Omnivera GWZ en LEKSTEDewonen straks in de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden bezitten, nu onder Woongaard vallen en maar een klein deel onder U16 (bezit van LEKSTEDewonen in Utrecht, Bunnik en Houten)

Samengevat:

- Voorkeur HBL voor woningmarktregio Woongaard omdat:
- Investering blijft gewaarborgd voor Leerdam door KleurrijkWonen
- Woongaard is een “landelijke” woningmarktregio
- Er vallen al twee corporaties onder Woongaard
- Lekstedewonen kan gemakkelijk blijven investeren in de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden
- Investeringscapaciteit KleurrijkWonen blijft behouden voor nieuwe gemeente
- Minder druk op de woningmarkt in regio Woongaard
- Volkshuisvestelijke opgave blijft gegarandeerd
- Grootste deel van het bezit van de nieuwe gemeente ligt in Vijfheerenlanden

Woonruimteverdeelsysteem.

Hiervoor zijn er zoals wij begrepen hebben tijdens de presentatie door de drie corporaties een aantal mogelijkheden:

1. **KleurrijkWonen blijft bij Woongaard.com.** Dit heeft onze voorkeur als HBL. Argumenten hiervoor:
 - Vertrouwd systeem
 - Leerdam is niet grootstedelijk gericht. Het zoekgebied van Woongaard.com biedt de mogelijkheid om te kiezen voor een klein dorp, een groter dorp dan wel een kleine stad
 - De wachttijd voor een woning is op dit moment 1½ tot 2 jaar. Dit is een redelijke wachttijd voor een woning die goed te overzien is.
 - Ook de andere gemeenten van het werkgebied van KleurrijkWonen maken gebruik van Woongaard.com

- Het zou handig zijn als ook LEKSTEDewonen zich zou aansluiten bij Woongaard.com maar dat is geen vereiste. Omnivera GWZ heeft nu ook al Woongaard.com

2. **KleurrijkWonen gaat gebruik maken van Woningnet in plaats van Woongaard:**

- Dit heeft zeker niet de voorkeur van de HBL. Zie de voorgaande argumenten vóór Woongaard.com. Woningnet is veel meer grootstedelijk gericht en ook nog actief in een gebied waar weinig aantrekkingskracht ligt voor Leerdam
- De wachttijd zal veel langer worden. Nu al is de wachttijd in Vianen ongeveer 7 jaar voor een eengezinswoning.
- Leerdam zit er niet op te wachten om het overloopgebied van Utrecht te worden. Dit gevaar zit er wel in als mensen uit Utrecht kunnen reageren op woningen in Leerdam zonder dat zij een extra inschrijving moeten doen bij een woonruimteverdeelsysteem. Dit is nu toch wel een (financiële) drempel.
- Het lijkt ons niet handig voor KleurrijkWonen om met twee verdeelsystemen te moeten werken. Daarom is er in het verleden voor gekozen om Lingewaal dat als enige gemeente nog niet onder Woongaard.com viel ook onder te brengen bij Woongaard.com.

3. **De systemen van Woongaard.com en Woningnet worden gekoppeld:**

- Ook dit zou niet de voorkeur zijn van de HBL. Er spelen dan dezelfde problemen als bij de tweede mogelijkheid namelijk toename van de wachttijd, overloopgebied worden voor Utrecht en dergelijke.
- Het gebied wordt dan wel erg groot.
- Niet duidelijk is of dan de andere gebruikers van Woningnet en/of Woongaard.com mede in die koppeling zitten maar daar gaan wij wel van uit. Het zal in dat geval ook wel enige moeite vergen om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen.