

Dorpsoverleg Groenendijk
Rijndijk 73
2394 AD Hazerswoude Rijndijk

Datum : 5 februari 2024
Onderwerp : Toewijzing woningen Nieuw Rein

Beste leden van het dorpsoverleg,

De verhuur van de nieuwbouwwoningen van Habeko wonen in Nieuw Rein levert discussie en vragen op. Graag ga ik in op deze discussie en vragen.

Habeko wonen is ongelukkig met de situatie

Om te beginnen maak ik mijn excuus dat in de praktijk starters uit Groenendijk minder kans op een woning hebben gehad dan verwacht. Wij hebben bepaalde uitgangspunten gehanteerd bij de woningtoewijzing en die blijken niet helemaal te kloppen. In deze brief licht ik dat graag verder toe. Ook geef ik aan wat wij het komende jaar extra zullen doen voor starters uit Groenendijk.

Uitgangspunt Habeko wonen

Ons uitgangspunt was dat er, rekening houdende met voorrang voor doorstromers vanuit een Habeko woning, slechts een paar woningen naar doorstromers zouden gaan. Inmiddels blijken dat dit er 9 van de 15 zijn. Uiteindelijk zijn er 6 woningen die met voorrang naar woningzoekenden met lokale binding met de Groenendijk gegaan.

Bij de het bepalen van onze voorrangsregels hebben wij rekening gehouden met de ervaringen van de afgelopen jaren bij de woningtoewijzing in Groenendijk. Bij de nieuwbouw aan de Groenestein (2019/2020) zijn slechts twee van de 12 woningen naar kandidaten uit Groenendijk gegaan. Vanuit de rest van het bezit van Habeko wonen was er ook geen belangstelling voor deze woningen. Ook bij de verhuur van woningen die worden opgezegd, zien wij vrijwel geen belangstelling uit de andere kernen. Onze verwachting was dan ook dat er opnieuw beperkte belangstelling zou zijn vanuit doorstromers uit het bezit van Habeko wonen en dat de meeste woningen beschikbaar zouden zijn voor kandidaten uit Groenendijk.

Afspraken met de gemeente.

Bij de woningtoewijzing en het bepalen van voorrang moet Habeko wonen zich houden aan de regels van de Huisvestingsverordening Holland-Rijnland. Deze verordening geeft de mogelijkheid om bij nieuwbouw voorrang te geven aan kandidaten die een sociale huurwoning achterlaten bij dezelfde verhuurder. Daarnaast is er een mogelijkheid om lokaal

maatwerk toe te passen. Voor beide mogelijkheden geldt dat de gemeente bepaalt welke mogelijkheden een woningcorporatie heeft.

In de gemeente Alphen aan den Rijn is dit via de prestatieafspraken geregeld. Bij nieuwbouw is afgesproken dat de corporaties voorrang geven aan doorstromers uit hun bezit. Daarnaast mag Habeko wonen lokaal maatwerk toepassen om te zorgen dat lokale woningzoekenden voldoende kans hebben in hun eigen kern. Bij het lokaal maatwerk mag in de gemeente de 25% van het aantal verhuringen niet worden overschreden.

Wat hadden wij anders gedaan met de kennis van nu

Wanneer wij zo'n grote belangstelling vanuit de rest van ons bezit hadden voorzien, zouden wij in overleg met de gemeente zijn gegaan. Onze insteek zou dan zijn geweest om een vast deel te reserveren voor starters uit Groenendijk.

Waarom kon er nu niet meer worden ingegrepen

Wanneer wij woningen hebben geadverteerd moeten wij de woningen toewijzen conform de volgorde in de advertentie. Als woningcorporatie moeten wij ook transparant zijn bij de woningtoewijzing en daar hoort bij dat wij de regels volgen. Bij het niet volgen van deze volgorde kunnen afgewezen woningzoekenden bovendien met succes bezwaar maken tegen de toewijzing.


Komend jaar voorrang woningzoekenden uit Groenendijk

Het komende jaar zullen wij de ruimte voor lokaal maatwerk extra benutten in Groenendijk. Dit betekent dat vanaf nu tot en met januari 2025 wij de alle leegkomende woningen in Groenendijk met voorrang zullen toewijzen aan woningzoekenden met binding met Groenendijk. Daarbij geldt dat er een binding is als woningzoekenden de afgelopen vier jaar onafgebroken in Groenendijk hebben gewoond of vier van de afgelopen 10 jaar onafgebroken in Groenendijk hebben gewoond.

Tot slot

Ik begrijp de (oorspronkelijke) teleurstelling van starters uit Groenendijk. Zoals aangegeven maak ik mijn excuus dat wij verwachtingen hebben gewekt en deze niet na kunnen komen. Wij hebben inmiddels lessen getrokken uit deze ervaring. Hopelijk helpt de voorrang het komende jaar om de pijn wat te verlichten.

Met vriendelijke groet,



Martin Bogerd,
directeur-bestuurder