

Rijnhart Wonen
t.a.v. Mw. P van Empel
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Datum
30 november 2021

Betreft: Advies lokaalmaatwerk boven en beneden woningen Bloemenvelden
Te Zoeterwoude-dorp

Geachte mevrouw van Empel, beste Pascale,

U vraagt ons advies over het voorstel lokaal maatwerk voor de boven- en benedenwoningen nieuwbouw in Zoeterwoude dorp locatie Bloemenvelde.

U en onze voorkeur ligt bij de huurders van Rijnhart Wonen uit Zoeterwoude, tevens is het doel om de doorstroom te bevorderen door de boven- en benedenwoningen van de wijk Bloemenvelde aan te bieden volgens de bestaande huisvestingsverordening.

Benedenwoningen

De voorrangscriteria voor de **benedenwoningen** zijn volgens u als volgt:

1. Huurders van Rijnhart Wonen, van 55+ jaar die een sociale huurwoning achterlaten, deze groep komt in aanmerking voor de actie van "groot naar beter" als hij/zij aan alle criteria voldoet.
2. Huurder van Rijnhart Wonen, van 55+ jaar, die een sociale huurwoning achterlaten in Leiderdorp. Ook deze groep komt in aanmerking voor de actie van "groot naar beter" als hij/zij aan alle criteria voldoet.
3. Alle huurders van Rijnhart Wonen, jonger dan 55 jaar, die een sociale huurwoning achterlaten in Zoeterwoude.

Hier willen wij een 4^e categorie aan toevoegen:

4. Alle huurders van woningen van Rijnhart Wonen jonger dan 55 jaar, die een sociale huurwoning achterlaten.

Voor deze woningen geldt een huishoudgrootte van 1 of 2 personen.

De Huurderij kan zich vinden in deze volgorde en kan hier een positief advies op geven.

Bovenwoningen

De voorrangscriteria voor de **bovenwoningen** zijn als volgt door u voorgesteld:

1. Huurders van Rijnhart Wonen, die een sociale huurwoning achterlaten in Zoeterwoude.
2. Huurders van Rijnhart Wonen, die een sociale huurwoning achterlaten in Leiderdorp.

Voor deze woningen geldt een huishoudgrootte van 2 of 3 personen.

Wij zouden graag zien dat huurders uit "**het Bakkerspunt**" in Zoeterwoude, die willen gaan samenwonen, voorrang krijgen op de overige mensen uit een sociale huurwoning van Rijnhart

Wonen. Zo komt er ook weer een starterswoning leeg. Als dit lukt zijn wij zeer trots en kan de Huurderij zich vinden in deze volgorde en hier een positief advies opgeven.

Contingentwoning

Met betrekking tot uw voorstel om een bovenwoning toe te wijzen aan kwetsbare bewoners/huishoudens via de contingentenregeling willen we een alternatief advies voor geven.

De reden hiervoor is dat we namelijk gehoord hebben via verschillende bewoners van Verde Vista en Rijnegom dat mensen in benedenwoningen veel geluidsoverlast ervaren van de leefgeluiden van de bovenburen. Als deze nieuwbouwwoningen in Bloemenvelde net zo gehorig zijn als in Verde Vista en Rijnegom moet er goed gekeken worden aan wie de woning wordt toegewezen.

Om mogelijke problemen voor te zijn hebben we een tegenvoorstel.

Tegenvoorstel voor contingentwoning

Op dit moment worden starters via de huisvestingsverordening uitgesloten voor lokaal maatwerk bij nieuwbouwwoningen. In de Woonvisie Zoeterwoude tot 2025 (blz 13) staat dat lokaal maatwerk afgesproken kan worden voor starters en jonge gezinnen. De Woonvisie en de huisvestingsverordening sluiten elkaar op dit punt uit.

Om toch een starter uit Zoeterwoude de mogelijkheid te gunnen (en de intenties uit de Woonvisie na te leven) een nieuwbouwwoning in zijn/haar eigen dorp te gaan bewonen hebben we het volgende voorstel.

Wij adviseren u om één bovenwoning in te zetten als experiment, zoals beschreven in artikel 17B van de huisvestingsverordening. Dit experiment behelst dat u een starter afkomstig uit Zoeterwoude (of een binding met Zoeterwoude die niet ouder is dan 5 jaar) in aanmerking laat komen voor deze woning. Aan de starter wordt gevraagd een motivatiebrief te schrijven met de reden waarom hij/zij in deze nieuwe wijk wil komen wonen en welke bijdrage hij/zij aan de leefomgeving kan leveren van deze wijk.

Het doel van het experiment is aan te tonen dat binding met de buurt/dorp zorgt voor een leefbare wijk. De nieuwe wijk zal zo een afspiegeling vormen van het gehele dorp: te weten jong, oud, gezin en alleenstaand. Allen bij elkaar.

Reguliere toewijzing

Voor de voorrangsregels van de beneden- en bovenwoningen telt natuurlijk dat er bij te weinig animo volgens de inschrijfduur toegewezen zal worden en volgens de punten van het woonruimte verdeelsysteem.

Correctie

Volgens uw adviesaanvraag gaat de eerste verhuring volgens de eerste aftoppingsgrens aangeboden worden voor € 663,25, volgens ons is dit een vergissing en had daar € 633,25 moeten staan, want dat is de eerste aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens.

Tweede verhuring

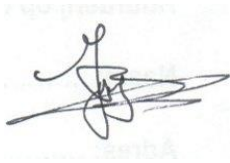
U geeft aan dat bij de tweede verhuring minimaal 60% van de woningen blijven behoren tot betaalbaar of de dan geldende aftoppingsgrens.

Hier gaan wij niet mee akkoord.

Als tegenadvies willen wij voorstellen om de eerste vijf jaar, de tweede en volgende verhuringen, de huurprijs te matigen tot de categorie Betaalbaar of de dan geldende aftoppingsgrens.

Mocht u nog aanvullende vragen hebben over onze adviezen, gaan we hier graag over in gesprek.

Met vriendelijk groeten namens de Huurderij,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jacinta Boere', written over a faint, illegible background stamp.

Jacinta Boere,