

Aan: Gemeente Zoetermeer
t.a.v. wethouders voorgestelde woningmarktregio
Rijnmond-Haaglanden-Midden Holland
via Kernwerkgebied_woningwet@zoetermeer.nl

Datum: 21 april 2016

Contactpersoon: mevr. L. Vermeulen

Betreft: Zienswijze kernwerkgebied

E-mail: laurette@huurdersraadvestia.nl

Geachte wethouders,

Hierbij reageren we op de zienswijzeaanvraag van gemeenten ten aanzien van de Woningmarktregio Rijnmond-Haaglanden-Midden Holland.

We onderschrijven de bedoeling van de verplichting tot het vormen van woningmarktgebieden. De recente geschiedenis leert (huurders van) Vestia als geen ander dat een beheersbare, op zijn werkzaamheden en werkgebied gerichte organisatie, van belang is. Het vormen van een relevant werkgebied draagt ook bij aan de band met huurders en toekomstige huurders. Daarnaast is een corporatie met Vestia-grootte niet even doelmatig als een kleinere corporatie en ervaart een corporatie als Vestia om die reden al veel meer moeilijkheden met het implementeren van nieuwe wetgeving dan een gemiddelde (kleinere) corporatie. Dit vergt allemaal aandacht van de corporaties die naar de kerntaak en primaire doelgroep zou moeten gaan.

U bent voornemens aan de Minister van Wonen en Rijksdienst voor te stellen dat de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bodegraven-Reeuwijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Delft, Den Haag, Gouda, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Krimpenerwaard, Lansingerland, Leidschendam-Voorburg, Maassluis, Midden-Delfland, Nissewaard, Pijnacker-Nootdorp, Ridderkerk, Rotterdam, Rijswijk, Schiedam, Vlaardingen, Waddinxveen, Wassenaar, Westvoorne, Zoetermeer en Zuidplas samen één woningmarktregio gaan vormen. Dit is een behoorlijk aantal Randstad-gemeenten. De woningmarktregio Rijnmond-Haaglanden-Midden Holland heeft dan ook een licht "zwaan kleef aan"-karakter, waarbij de opsplitsing van corporaties, het moeten aanvragen van uitzonderingsposities en overgebleven gemeenten werd voorkomen. Zo werd Midden-Holland toegevoegd aan de combinatie Haaglanden-Rijnmond. Aanvankelijk werd gepraat over een apart woningmarktgebied voor Haaglanden en Rijnmond.

Deze gang van zaken is vanuit de intentie van de wetgeving niet logisch beredeneerd. Gemeenten, wet en huurders moeten zich in 2016 niet aanpassen aan corporaties, maar andersom. Dat is echter niet de belangrijkste reden voor ons om kritisch tegenover de huidig voorgestelde woningmarkt te staan. De belangrijkste reden is dat het anders kan, en dat dat beter zou zijn voor de prestaties en het herstel van de corporatie die eigenlijk heeft aangezet tot veel van de recente wetswijzigingen: Vestia.

We schetsen voor uw begrip een kort profiel van Vestia: een gecentraliseerde saneringscorporatie die meer dan 70.000 huizen verhuurt in voornamelijk Haaglanden (20.000 woningen in Den Haag alleen) en Rijnmond, beide regio's vormen haar kerngebied, een term uit het Verbeterplan. Huizen buiten het kerngebied zijn deels verkocht of stonden tot voor kort te koop en – zodra de rente stijgt – zullen zij weer te kopen komen te staan.

Het gaat nog steeds niet goed met Vestia en dat merken de stakeholders zoals gemeenten en huurders: de huurderstevredenheid daalt aantoonbaar, drie jaar na de reorganisatie zijn bepaalde kernprocessen zoals het tijdig leveren van de servicekostenafrekeningen nog niet op orde, en of de 100+ gemeenten waarin Vestia opereert de aandacht krijgen die zij als opdrachtgever en tripartite partner verdienen, is de vraag. Tot slot presteert Vestia mager op volkshuisvestelijk gebied, onder andere doordat Vestia niet kan borgen dat haar sociale voorraad op peil blijft. Dit is geen verwijt. Het is een onmogelijke opgave voor de huidige

organisatie om onder de huidige omstandigheden te realiseren dat de corporatie weer fatsoenlijk presteert. Tegelijkertijd is het wel ons doel, en moet het doel van Vestia zijn, wat zij ook zelf aangeven, dat de huurder van Vestia weer tevreden met Vestia is (dit is strategisch beleid).

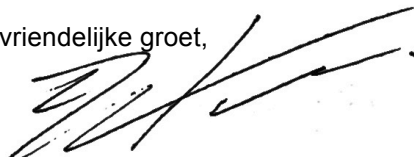
Een van de sleutels voor herstel van Vestia is gericht investeren. Vestia noemde zelfs voorzichtig nieuwbouw als gewenste toekomstdroom die een jaar geleden nog onmogelijk leek. Aangewezen plek voor deze investeringen zouden zijn Den Haag of Rotterdam: het kerngebied. Wij willen graag dat Vestia de investeringen kan realiseren. En daarvoor heeft zij een effectief, gefocuste organisatie nodig.

De regio's Haaglanden en Rijnmond zijn totaal verschillend. Dit moeten gemeenten en wethouders, maar vooral ook Vestia, erkennen. Duidelijk is, dat de organisatie lokale binding en focus moet realiseren en hierop moet worden ingericht. Dat noopt ons er toe aan te sporen dat Vestia toewerkt naar een effectief apparaat dat twee dingen doet: dat enerzijds werkt in zowel het kerngebied Rijnmond als Haaglanden en anderzijds de organisatie op een dermate wijze aanpast dat ze optimaal presteert binnen deze kerngebieden in tripartite setting, als het ware met twee werkorganisaties.

Onze zienswijze is dan ook dat één regio Haaglanden-Rijnmond-Midden Holland een continuering is van de status quo en niet bijdraagt aan de bedoeling achter het verplicht vormen van woningmarktregio's. Vestia dient de woningmarktgebieden Haaglanden en Rijnmond apart te beschouwen en apart beleid te voeren. Twee werkorganisaties waarin weer wat van de werkzaamheden op de lokale situatie worden afgestemd kunnen hier de sleutel voor zijn. Dit draagt weer bij aan het realiseren van de juiste noodzakelijke investeringen noodzakelijk voor het duurzaam financieel herstel. Dit kan realiteit worden indien Haaglanden en Rijnmond aparte woningmarktregio's blijven en Vestia een uitzonderingspositie van de Minister krijgt, wat in het licht van haar sowieso bijzondere taakstelling een passend verzoek is.

Onze zienswijze is als volgt: wij zijn tegen de woningmarktregio Haaglanden-Rijnmond-Midden Holland en voor een aparte woningmarktregio voor in ieder geval Haaglanden en Rijnmond. Vestia kan een uitzondering bij de Minister krijgen om te kunnen blijven investeren in deze beide regio's.

Met vriendelijke groet,



Cees van der Harst
namens het bestuur van de Huurdersraad Vestia