

Aan: Stichting Vestia Groep
t.a.v. Raad van Bestuur

Datum: 15 november 2016

Contactpersoon: mevr. L. Vermeulen

Betreft: Zienswijze scheiding DAEB en niet-DAEB

E-mail: laurette@huurdersraadvestia.nl

Geachte heer Schakenbos,

Naar aanleiding van uw zienswijzeaanvraag, d.d. 30 september 2016, aangaande de scheiding van het DAEB (vanaf nu: sociaal) en niet-DAEB (vanaf nu: liberaal) bezit van Vestia, berichten wij u als volgt. Wij geven één motivatie en toetsingskader af voor al de 136 scheidingsvoorstellen en gaan in op constateringen en daarmee samenhangende verzoeken. We doen verzoeken, gaan over tot een aantal zienswijzen met toelichting en tot slot, het verzoek om de effecten van de scheiding te beschouwen na een periode van 1, 5 en 10 jaar. Eerst gaan we hieronder kort in op onze zienswijze voor de keuze tot administratief scheiden (in tegenstelling tot juridisch splitsen).

Keuze: administratief scheiden

Vestia kiest er voor administratief te scheiden. Een logische keuze, zeker gezien juridisch splitsen niet mogelijk zou zijn omdat beide takken niet afzonderlijk levensvatbaar zijn.

Betaalbaarheid en de Huurdersraad

Sinds 2012 was het elk jaar weer een verassing hoe de betaal- en beschikbaarheid van de sociale woningen van Vestia zich zou ontwikkelen in het komende jaar. Anders dan andere corporaties, heeft Vestia een bijzonder hoge schuldenlast, en was het tot eind 2014 telkens onbekend of Vestia het komende jaar wel door zou komen. Tegen het licht van die situatie beseffen we dat het logisch was dat er telkens slechts per jaar een doorzicht is geweest naar de huurprijsontwikkeling.

In 2016 spraken we voor het eerst geïnformeerd over de ontwikkelingen op het vlak van betaal- en beschikbaarheid op de middellange termijn. Ons advies 'huurbeleid 2016', onze zienswijze 'woningmarktregio' en de inbreng ten aanzien van de positionering van Vestia ten aanzien van betaalbaarheid/woonlasten zijn hiervan voorbeelden. Ondanks een goede mogelijkheid tot inspraak konden we overigens nog niet instemmen met de positionering, omdat we er een rechtvaardiging voor saneringshuurbeleid in vonden.

Nu het scheidingsvoorstel voor ons ligt wordt eindelijk duidelijk hoe, in principe op termijn, de verdeling sociaal en liberaal bezit van Vestia per gemeente zal zijn. De duidelijkheid is een prettig teken, het beeld echter niet. Wij waarderen de inzet van Vestia om het maximale te doen wat zij haalbaar acht binnen de kaders van het Verbeterplan. Aan ons de opgave om in het belang van de (toekomstige) huurder, het huurdersperspectief af te tekenen.

Wat de huurder van Vestia betaalt

Huurders gebruiken geen bestuurderstaal. Als u zegt "een knop om aan te draaien" in relatie tot het huurbeleid, horen wij: dat de rekening als gevolg van het derivatendebacle en de hieruit voortvloeiende huidige hoge schuldenlast door huurders betaald wordt in meer of mindere mate. We maken het gesprek over de financiën van Vestia klein, zoals een (toekomstige) huurder zich zou afvragen bij het lezen van het scheidingsvoorstel en zoals een belangenbehartiger van huurders zou moeten doen. Uw voorstel gaat immers over het huishoudboekje van de 72.000 toekomstige Vestia-huishoudens en over de steden waarin Vestia bezit heeft. We plaatsen huren bij Vestia in perspectief en dat perspectief is dat de zittende Vestia-huurders zwaar meebetalen aan financieel herstel. Het voorliggende scheidingsvoorstel gaat echter over toekomstige huurders en over steden. Moeten zij ook de rekening betalen voor duurzaam financieel herstel van Vestia?

Waar Vestia (veel) woningen in huurprijs verhoogt, zal de positie van de (sociale) woningzoekende gaan verslechteren en dat geldt voor sommige gemeenten. En dat is voor ons reden om een negatieve zienswijze af te geven voor die gemeenten.

Toetsingskader

We komen tot een positieve zienswijze per gemeente als er een beperkte afname van de sociale voorraad is of als die afname bij Vestia zal worden opgevangen door andere corporaties of als het aandeel van Vestia in die gemeente werkelijk gering is in relatie tot de omvang van de gemeente. We komen tot een negatieve zienswijze per gemeente als het aandeel sociaal/liberale woningen uit balans raakt en Vestia in die gemeente een min of meer belangrijke speler is en/of als er onvoldoende zicht is op compensatie van de afname van betaalbare Vestia-woningen en/of als er nu al signalen zijn dat de beschikbaarheid onder druk staat. We beseffen dat de "norm" van 90% sociaal en 10% liberaal geprijsd voor Vestia niet realistisch is, maar zouden dit liever wel zien. We hanteren een absolute ondergrens van 51% sociaal tegenover 49% liberaal, als in een gemeente het percentage onder 51% sociaal daalt is de zienswijze per definitie negatief.

De zienswijze voor Haaglanden-gemeenten geven wij af onder voorbehoud van de uitkomsten van het onderzoek naar alternatieve scenario's. Blijkt hieruit dat er compensatie mogelijk is voor wat gemeenten verliezen door het beleid van Vestia, dan kan onze zienswijze omslaan in een positieve. Betrokken partijen weten dat wij zeer erkentelijk zijn voor het feit dat we zijn geïnformeerd over de totstandkoming van het onderzoek. Deze inzet, over de gemeentegrenzen heen, is de juiste.

De zienswijze voor de gemeente Rotterdam wordt afgegeven onder voorbehoud van de uitkomst van het Woonreferendum van 30 november.

Vestia verkeert in een speciale situatie in die gemeenten waar Vestia maar enkele (tientallen) woningen bezit of waarbij het bezit slechts uit zorgonroerend goed bestaat. We baseren zienswijzen op bovenstaande, maar geven niet voor alle gemeenten een zienswijze af. Gemeenten met heel veel Vestia-woningen en gemeenten waar we voldoende kennis over konden verzamelen zijn hieronder toegelicht. Als we geen zienswijze afgeven, betekent dat we een neutrale zienswijze afgeven, tenzij het scheidingsvoorstel blijkt geeft van een streven naar 51% sociale woningen of minder, in dat geval is de zienswijze automatisch negatief (voorbeeld: Westvoorne).

Constateringen

Als we de scheidingsvoorstellen en de wijze waarop tot deze voorstellen is gekomen beschouwen, willen we graag twee constateringen vastleggen:

Wij zien grote verschillen tussen het aandeel sociale/liberale woningen tussen de gemeenten, die gedeeltelijk of in zijn geheel niet verklaard worden door de lokale vraag naar sociale en/of liberaal geprijsde woningen. Die verschillen worden wel bepaald door zaken als verdienpotentieel en/of de kosten om een woning sociaal te houden. De parameters die Vestia gebruikte bij het berekenen van dit voorstel per gemeente, en die hebben geresulteerd in de onevenwichtigheid, waren overwegend financieel van aard: hoe veel "kost" het om een woning sociaal te houden? Voor een saneringscorporatie een begrijpelijke redenering, maar wij kiezen er bewust voor Vestia op haar presteren als woningcorporatie met een sociale opgaaf te beoordelen. Huurders en toekomstig huurders zijn gebaat bij voldoende sociale woningen, ook om te voorkomen dat er door een hogere fysieke concentratie directe bemiddeling meer sociale (multi-)problematiek in de overgebleven sociale buurten en panden ontstaat.

Wij krijgen vanuit het huurdersbelang weliswaar de kans en het recht om een meewegende zienswijze in te dienen per gemeente; echter ontbreekt het ons aan de mogelijkheid en middelen om andere scenario's te onderzoeken, alternatieve voorstellen te doen en deze te presenteren. Daarnaast: weliswaar pakken de Haaglanden-gemeenten nu de handschoen op, maar wij reageren nu op een beleidsvoorstel dat tot stand is gekomen na diverse bestuurlijke (wethouders en Vestia) en ambtelijke overleggen (ambtenarij en Vestia). In

en naar aanleiding van die overleggen is met procenten sociale woningen van de ene naar de andere gemeenten geschoven. De Woningwet beoogt dat gesprekken over de (lokale) volkshuisvesting tripartite verlopen. Dit is helaas niet het geval geweest, omdat we pas achteraf geïnformeerd zijn.

Harde eis

Vestia geeft in gesprekken aan dat de aanwezigheid van andere corporaties met investeringskracht per gemeente een prikkel is om het aandeel liberale woningen op te hogen. In andere woorden: waar andere corporaties (de mogelijkheid hebben om) de klappen op kunnen vangen die Vestia aan de beschikbaarheid uitdeelt, liberaliseert Vestia extra veel woningen. Datzelfde geldt overigens voor steden waar de gemeente (Rotterdam, Delft) meer liberaliseren bemoedigt. Vanuit strategisch belang opportuun, maar een woningcorporatie moet en kan meer. In de position paper betaalbaarheid stelt Vestia "mede-verantwoordelijkheid te dragen voor de betaalbaarheid van het wonen in de gebieden waar ze actief is". Maar hoe uit dat zich? Het aandeel vrijkomende betaalbare sociale woningen neemt per saldo ook, net als voorgaande jaren, aankomende jaren weer af en dat stopt voorlopig niet. Onze harde eis is dat Vestia zorgt dat er, vanaf 2017, extra inzet wordt gepleegd ter compensatie van de hiervoor genoemde afname. Wij willen drie zaken dringend suggereren:

1. dat Vestia meer inzet pleegt op het vlak van doorstroming en daarbij "duur scheefwonen" bestrijdt in die gemeenten waar veel bezit is en er meer duur dan goedkoop scheefwonen voorkomt;
2. dat Vestia het sociaal incassobeleid op een acceptabel niveau brengt, waarbij het aantal huisuitzettingen liefst het laagst, in plaats van het hoogst, scoort;
3. dat Vestia 'de mede-verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid' opvat als 'het actief samenwerken met andere woningcorporaties (lokaal) om tot oplossingen te komen op die plekken waar veel sociale woningen van Vestia in de toekomst liberaal verhuurd zullen gaan worden'.

Gemeenten met zienswijze en toelichting

Gemeente	Zienswijze Huurdersraad	Toelichting
Westland	negatief	We sluiten aan bij de zienswijze van de gemeente Westland. Vestia is een grote speler in Westland en laat toekomstige huurders onevenredig meebetalen aan financieel herstel, ook al staan de woningen nota bene te koop zodra die mogelijkheid zich voordoet. Vestia komt in Westland niet tegemoet aan de lokale vraag, de Woonvisie of andere volkshuisvestelijke afwegingen. Wij hechten zeer aan een echte maatwerkoplossing voor de 7.000 Westlandse woningen.
Brielle	negatief	In Brielle zijn al veel woningen verkocht (behalve aan particulieren ook aan een belegger) en geliberaliseerd. Van de andere aanwezige corporatie, SOR, valt geen compensatie voor de afname door Vestia te verwachten. De trend waarin de positie van de woningzoekende in Brielle verslechtert, zet door onder het huidige scheidingvoorstel. Dit komt niet overeen met de gemeentelijke Woonvisie en is niet in het belang van huidige en toekomstige huurders.
Barendrecht	negatief	Vestia wil het aandeel sociale woningen verlagen van 86% naar 30% sociale huurwoningen in Barendrecht. Een rigoureuze afname voor een gemeente liggend in regio Rijnmond en grenzend aan Rotterdam-Zuid, waar vanuit verhuisbewegingen zijn te verwachten als de Rotterdamse Woonvisie doorgang vindt.

Gemeente	Zienswijze Huurdersraad	Toelichting
Rotterdam	negatief	Er is helaas geen sociaal plan overeengekomen met de gemeente of Vestia, hoewel Vestia zich tot nu toe bereidwillig toonde. Zonder een dergelijke zekerheid vinden we een afname van 2.000 sociale woningen, die ook een bijdrage aan de omstreken Woonvisie van Rotterdam is, zeer onverantwoord. Een bijkomend bezwaarpunt: afname van het aantal sociale woningen verloopt in Rotterdam in de toekomst op basis van plannen en niet door natuurlijke, vrijwillige verhuisbewegingen. Er is niet op gemeentelijk niveau in beeld gebracht hoe het tempo van de afname druk op de vraag uitoefent, terwijl de aantallen significant zijn. Al met al is dit geen sterk beleid; inkomenspolitiek via woningen en het verschuiven van een maatschappelijke verantwoordelijkheid naar regiogemeenten waar ook afname van de sociale voorraad plaatsvindt.
Den Haag	positief	Het scheidingsvoorstel is om 90% van de Haagse woningen sociaal verhuurd te houden. Een goede score gezien de omstandigheden waarin Vestia zich bevindt.
Zoetermeer	negatief	Hoe kan het dat Zoetermeer voor Vestia kerngebied is, maar de gemeentelijke Woonvisie niet als uitgangspunt voor het scheidingsvoorstel lijkt te zijn gehanteerd? Vestia komt niet tegemoet aan de reële wens van de gemeente om de liberalisering voldoende te beperken en geeft daarmee onvoldoende blijk van de wens om een rol van belang in deze kerngemeente te spelen.
Nissewaard	negatief	Het voorstel van Vestia is om van 91% sociaal bezit te gaan naar 42% sociaal bezit. Vestia is in Nissewaard weliswaar klein, maar Nissewaard ligt in de regio Rijnmond waar sprake is van een mismatch tussen het aantal woningzoekenden (voor wie een betaalbare woning een goedkope woning is) en het aanbod van goedkope woningen én waar tevens de afname in Rotterdam moet worden opgevangen. In de regio is tot onze verbazing nog geen samenwerking aangegaan van gemeenten en/of corporaties om een oplossing voor deze mismatch te vinden. Hierdoor verslechtert de positie van de woningzoekenden en is er voorlopig geen alternatief. Wij signaleren dat het huurdersbelang in het geding is in de regio en specifiek in Nissewaard, Barendrecht en Brielle.
Pijnacker-Nootdorp	negatief	De voorgestelde afname van het aantal sociale woningen in Pijnacker-Nootdorp is een verschuiving van 856 naar 667 woningen. Pijnacker-Nootdorp ligt temidden de kerngemeenten Zoetermeer, Delft, Rotterdam en praktisch aan de grenzen van de gemeente Den Haag. Voor de balans in de steden in regio Rijnmond-Haaglanden en binnen het woonruimteverdeelsysteem van Haaglanden, is het in stand houden van een (weliswaar bescheiden) aanbod sociale woningen in kleinere kernen zoals Pijnacker-Nootdorp niet meer dan redelijk. Daarnaast is de mutatiegraad recent gedaald met één procent van zes naar vijf procent. Er komen reeds minder betaalbare woningen vrij dan voorheen.
Delft	neutraal	In Delft zal sprake zijn, zo wordt voorgesteld, van een afname van het aandeel sociale woningen. Tegelijkertijd is het woningaanbod boven de liberalisatiegrens kleiner dan de vraag. Echter: tot nu toe zijn er nog te weinig concrete initiatieven om doorstroming te bevorderen, dure scheidingskosten te voorkomen en schaarse woningtypes beschikbaar te houden voor de lage inkomens. Indien deze initiatieven worden ontwikkeld, kan de zienswijze omslaan in een positieve.

Gemeente	Zienswijze Huurdersraad	Toelichting
Schiedam	positief	Vestia beoogt een dermate bescheiden afname van het absolute aantal sociale woningen in Schiedam, dat het onrealistisch zou zijn een negatieve zienswijze af te geven.

Tot slot

Vestia gaf aan niet voornemens te zijn alle woningen die zijn geoordeeld voor liberalisering ook daadwerkelijk te liberaliseren. Een positief signaal. Wij zouden willen voorstellen deze geste om te zetten in een stip op de horizon voor behoud van zo veel mogelijk sociaal bezit als mogelijk is binnen de kaders van Vestia, terwijl de financiële positie zich verbetert, zoals geprognosticeerd. Wij willen voorstellen na 1, 5 en 10 jaar in een thema-vergadering te beschouwen hoe de liberalisering van het bezit doorzette in absolute aantallen en uiteraard of de liberalisering naar aanleiding hiervan temporisering behoeft, of er lokaal extra maatregelen nodig zijn om de beschikbaarheid te garanderen en of de verhouding in een voor toekomstig woningzoekenden positiever nieuw scheidingsvoorstel kan worden omgezet. In een dergelijke tijdspanne is het ook realistisch en van ons te verwachten dat dit gesprek gevoed kan worden met meer lokale kennis uit en van de diverse gemeenten.

Met vriendelijke groet,



Cees van der Harst,
voorzitter LHV