

**Aan:** Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet

**Datum:** 9 februari 2017

**Betreft:** Zienswijze geschil prestatieafspraken gemeente Zoetermeer

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw zienswijzeaanvraag, d.d. 27 januari 2017, aangaande het geschil in het kader van de totstandkoming van prestatieafspraken tussen Vestia en de gemeente Zoetermeer, berichten wij u als volgt. Tijdens tripartite overleg tussen Vestia, de gemeente Zoetermeer en de HBVZ (Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer<sup>1</sup>) is ons snel gebleken dat Vestia weinig bewegingsruimte ziet voor aanpassingen in hun bieding op de Zoetermeerse Woonvisie. Wij zijn samen met de gemeente van mening dat Vestia genoodzaakt is, vanwege haar status als woningcorporatie en het door Vestia gekozen kerngebied, een beter volkshuisvestelijk bod te doen op de pijlers beschikbaarheid, verkoopbeleid, verhuurbeleid en liberalisatiebeleid. Dat Zoetermeer één van de gekozen kerngemeenten is van Vestia geldt voor ons als verzwarend feit.

### **Beschikbaarheid**

De sociale woningvoorraad in Zoetermeer is sinds 2012 door toedoen van Vestia flink gekrompen. De krimp is veel sneller gegaan dan in andere Vestia-gemeenten<sup>2</sup>. Dit is een gevolg van het maximale streefhuurbeleid '100%-tenzij' dat Vestia sinds 2012 heeft gevoerd in combinatie met de kwaliteit en grootte van de woningen in de gemeente Zoetermeer<sup>3</sup>. Het 100%-tenzij beleid resulteerde in een snelle liberalisering van de sociale huurvoorraad. Op basis van het moeten maximaliseren van de huuropbrengsten in het kader van het financieel herstel rechtvaardigt Vestia deze trend<sup>5</sup>.

Het ontwikkelen van sociale huurwoningen van goede kwaliteit was een bewuste en beleidsmatige stap van de voormalige Vestia Groep, zodat er relatief grote woningen van een goede kwaliteit aangeboden konden worden aan huishoudens met een laag inkomen. Onder het huidig beleid resulteert bijna elke mutatie tot liberalisering, waardoor de doelgroep voor sociale woningen niet meer terecht kan bij Vestia, één van de drie grote spelers in Zoetermeer. De vraag naar sociale woningen is niet gelijk gebleven - maar juist gestegen<sup>6</sup>. Gezien de lokale effectuering van Vestia-breed 100%-tenzij beleid en het feit dat Zoetermeer tot één van de vier kerngemeenten behoort, is maatwerk in Zoetermeer over de afgelopen jaren een redelijke eis waaraan niet tegemoetgekomen is.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen conform de gemeentelijke Woonvisie kan op verschillende manieren in stand gehouden worden. Het liberalisatiebeleid van Vestia draagt hier niet aan bij en zorgt voor een verslechtering van de situatie. Daarnaast, als er naar de beschikbaarheid op een groter schaalniveau gekeken

---

<sup>1</sup> De HBVZ is de Zoetermeerse participant binnen de Huurdersraad Vestia.

<sup>2</sup> Gemeente Den Haag e.a., 'Woningbezit SVH leden' per gemeente in Haaglanden. Jaargangen 2014, 2015 en 2016.

<sup>3</sup> Stichting Vestia (2016), Jaarverslag 2015: huurbeleid.

<sup>4</sup> **9.2 Effect huurharmonisatie op segregatie.** Explica (2013), Volkshuisvestelijke gevolgen: Ontwikkeling corporatiebezit Haaglanden 2013 – 2020.

<sup>5</sup> CBS (2016), Huurverhoging woningen; soort verhuur. Geraadpleegd op: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication>

<sup>6</sup> **Advertenties en reacties/weigeringen.** Sociale Verhuurders Haaglanden (2017), Kerngetallen: cijfers t/m 2016 met vergelijkende cijfers vorig jaar. Zoetermeer.

wordt, kampen veel gemeenten in de regio Haaglanden met wachtlijsten en een tekort aan betaalbare huurwoningen<sup>7</sup>. Het is de regionale woonvisie die staat voor een ongedeelde regio, waarin sociale voorraden elkaar in balans houden. Ook wij onderschrijven deze visie. Vestia verhuurt in veel gemeenten in deze regio en in vrijwel alle gemeenten wordt er niet ingezet op het beschikbaar houden van de betaalbare huurwoningvoorraad; Vestia geeft er in haar bieding geen invulling aan. De wetenschap dat de woningzoekenden in Zoetermeer wellicht niet in Zoetermeer terecht kunnen, maar ook niet in omliggende gemeenten, versterkt ons bezwaar tegen de invulling die Vestia in Zoetermeer geeft aan haar volkshuisvestelijke opgave om de beschikbaarheid van het wonen te borgen via de bijdrage aan de prestatieafspraken.

### **Verkoopbeleid**

Het aandeel eengezinswoningen van Vestia is erg groot in de gemeente en daarmee wordt een belangrijke doelgroep, namelijk de (jonge) gezinnen, bediend. Het verkoopbeleid van Vestia in de gemeente Zoetermeer is eenzijdig gericht op eengezinswoningen. Verkoop levert Vestia weliswaar op korte termijn liquiditeit op, maar beheer levert inkomsten op lange termijn. Voor de stad zijn er geen baten bij verkoop: als de woningen eenmaal verkocht zijn, komen er geen nieuwe eengezinswoningen terug wat een directe absolute afname van de huurvoorraad betekent. Dit verkoopbeleid achten wij niet wenselijk in relatie tot de beschikbaarheid.

Komend jaar staan negen complexen op de planning om gesplitst te worden met als doel verkoop in de toekomst. Verkoop in gemengde panden is nog niet aan de orde, maar ook nog niet wenselijk omdat er nog geen compleet VvE-beleid is waarover met de huurdersorganisatie overeenstemming is. Er wordt veel gedaan ten einde het financiële verbeterplan te behalen, maar wij toetsen de bieding op de volkshuisvestelijke invulling en achten hem dientengevolge onvoldoende.

### **Verhuurbeleid**

Een ander gevolg van het financiële verbeterplan zijn de maximale huurverhogingen die jaarlijks worden doorgevoerd met alle gevolgen van dien. We kennen helaas genoeg praktijkvoorbeelden waarbij sociale huurwoningen naar de vrije sector getild worden, mede door de inkomensafhankelijke huurverhogingen op basis van bijvoorbeeld een eenmalige uitkering van het pensioenfonds die heeft plaatsgevonden. De vergrijzing van de bewoners van huurwoningen in Zoetermeer, en de daarbij horende pensionering, leidt vaak tot een inkomensdaling. De huurverhoging enerzijds en inkomensdaling anderzijds zijn twee trends die regelmatig samengaan en waar Vestia vooralsnog geen uitzonderingsbeleid voor heeft, terwijl zij nota bene een sociale verhuurder is. Het kan niet aan de liquiditeit van Vestia liggen dat de huren al jaren maximaal verhoogd worden ongeacht de huishoudenssituatie, wat ons doet afvragen hoe Vestia er financieel voor moet staan (en hoe lang dat duurt) alvorens een meer gematigd beleid op beschikbaarheid en betaalbaarheid te voeren?

### **Liberalisatiebeleid**

Liberalisatiebeleid is ook onderdeel van het verhuurbeleid. Er is al voorgesorteerd door de splitsing DAEB/niet-DAEB waarover de Huurdersraad het afgelopen najaar een negatieve zienswijze afgaf. 35% van de Zoetermeerse woningvoorraad verhuren als niet-DAEB en dus ook op lange termijn van afname van de DAEB-voorraad nastreven, zou geen kerngebiedbeleid kunnen zijn. Dit impliceert dat financieel herstel op deze manier voor een heel groot deel bekostigd wordt door de (toekomstige) huurders van Vestia en dat het maatschappelijk kapitaal van Vestia ontoegankelijk wordt voor een steeds groter deel van de sociale huurders en woningzoekenden. Ook hierin onderschrijven we hetgeen de gemeente stelt: "De gevolgen zouden niet alleen gedragen moeten worden door de huurders en inwoners van Zoetermeer en de andere Vestia gemeenten, maar een oplossing zou ook gezocht moeten worden in de bredere corporatiesector en bij de Rijksoverheid."

---

<sup>7</sup> **Wachtduur.** Sociale Verhuurders Haaglanden (2017), Kerngetallen: cijfers t/m 2016 met vergelijkende cijfers vorig jaar. Zoetermeer.

**Tot slot**

Tijdens tripartite-overleggen krijgen we de indruk dat Vestia zichzelf één doel heeft gesteld, namelijk financieel herstel. Naar onze mening is dit inderdaad een hoofddoel van Vestia, echter mag komend jaar niet opnieuw het herstel ten koste gaan van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Wij werden letterlijk meerdere malen op de mogelijkheid tot een geschil gewezen door Vestia zelf, wat in onze ogen niet strookt met de legitimiteit die Vestia juist nu moet nastreven. Vestia is en blijft een woningcorporatie, of zij nu in sanering is of niet. Om die reden kan ze zich niet onttrekken aan maatwerk, het maken voor beleid waar het het meest nodig is en duidelijke inzet en toenadering in de kerngemeenten.