



Wonen Meerssen:

'Toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad heeft de hoogste prioriteit'

Het ontbreken van een gemeentelijke woonvisie, een op handen zijnde herindeling van Limburgse gemeenten en een woningmarktregio die aanvoelt als een slecht zittend confectiepak zijn van grote invloed op de vastgoedsturing van **Wonen Meerssen**. "Tel daar de Woningwet-veranderingen bij op en de uitdaging is compleet", zegt directeur-bestuurder **Luc Van den Bergh**. Een gesprek over verleden, heden en toekomst van een kleine, vooruitstrevende woningcorporatie onder de rook van Maastricht.

Heel af en toe kom je ze nog tegen. Bestuurders die zich het volkshuisvestelijke vak vanaf de onderste trede van de ladder volledig eigen hebben gemaakt. Luc is er zo een. De liefde voor het vak kreeg hij met de paplepel ingegoten. "Mijn vader zat ook in het bestuur van een corporatie." Luc ging in 1994 als stagiair aan de slag bij de rechtsvoorganger van de corporatie in Meerssen waar hij sinds 2007 bestuurder is. Om het jongensboek compleet te maken: Luc is geboren en getogen Meersenaar.

Jongensboek

Op verzoek bladert Luc terug in dat jongensboek op zoek naar de grote verschillen tussen toen en nu. "Ik betrad kort na de bruteringsoperatie de corporatiesector. Een periode waarin voor corporaties the sky the limit was. De landelijke politiek had de corporaties losgelaten en de lokale overheden stapelden de verwachtingen hoog op. Twintig jaar ouder en wijzer zijn we door de toegenomen regeldruk en inperking weer terug bij de kern." Of, zoals Luc metaforisch omschrijft: "De corporatiesector kwam als een bloem ontlukend tot wasdom, nu zijn de blaadjes eraf en is alleen de knop nog overgebleven."

Particulier initiatief

Hij vervolgt: "Ik vind dat de overheid vrij makkelijk over de hamvraag heenstapt 'waar corporaties nou van zijn'. Als ze zelf het antwoord geven is dat corporaties van de maatschappij zijn. Maar Wonen Meerssen en vele andere corporaties zijn opgericht door particulieren die iets wilden doen voor mensen met een kleinere beurs."

Binnen de lijntjes

Met 'terug naar de kern' is op zich niets mis, zegt Luc. "Wat mag en niet mag is nu duidelijk. Er wordt in corporatieland weer netjes binnen de lijntjes gekleurd. Helaas wordt daardoor het ondernemerschap in de kiem gesmoord. Jammer, want de regionale verschillen in ons land vragen om lokaal ondernemerschap. Meerssen is anders dan Groningen, de Achterhoek of Zeeland."

Gemêleerde wijk

"Wij hadden in Meerssen een goede mix van inwoners met verschillende inkomens," vertelt Luc verder. "Omwille van de nieuwe wet- en regelgeving worden deze gemêleerde wijken nu teniet gedaan. Niet verstandig, het samenbrengen van mensen met een smalle beurs in bepaalde straten en buurten werkt stigmatisering in de hand. Iedereen heeft het altijd over de buitenwijken van Parijs, maar ook in Meerssen hebben we straks 'een buurt X' waar je liever niet woont."

Grillig politiek landschap

Naast de impact van de landelijke politiek heeft Luc ook te maken met een grillig lokaal politiek landschap. "Sinds mijn

start als bestuurder heb ik al met vijf verschillende burgemeesters te maken gehad en inmiddels met wethouder nummer acht. Mijn doel is om onze portefeuille toekomstbestendig te maken en te houden. We moeten een bod doen op de woonvisie, maar de gemeente Meerssen heeft deze nog niet gereed. Die is samen met zeventien andere gemeenten vooral druk met de regionale structuurvisie en onderzoeken naar gemeentelijke herindeling of samenwerking. Ondertussen is bepaald dat Limburg één woningmarkt is. Een indeling in zuid, midden en noord zou veel logischer zijn, maar het moest en zou één woningmarktregio worden. Ik begrijp het wel, maar snap het niet. Ondertussen moeten wij wel door. Doen we het juiste? Het is een vraag die lastig te beantwoorden is."

Vastgoedsturing

De invulling van de woningmarktregio, het ontbreken van een woonvisie: het heeft allemaal impact op de vastgoedsturing van Wonen Meerssen. "Voor vastgoedsturing maken



wij gebruik van NCCW-BIS en software voor financiële meerjarenprognose. Met name de integratie tussen beide systemen is essentieel voor ons portfoliomanagement. Wat betekenen scenario's voor je leningenportefeuille?

>>

Je hebt het antwoord op die vragen gewoon nodig. Een doorkijk van tien jaar maak je niet meer op een spreadsheet alleen. Het is een combinatie van keiharde data in combinatie met boerenverstand.”

Digitaal reparatieverzoekenproces

Voor het onderhoud van haar vastgoedportefeuille werkt Wonen Meerssen zonder eigen onderhoudsdienst. “Het reparatieverzoekenproces en de financiële afhandeling van de gedane arbeid door de aannemers verloopt volledig digitaal via de Corporatie Cloud. Huurders kunnen een reparatieverzoek via e-mail of de website indienen. Het merendeel kiest ervoor om even te bellen. Hoe leuk en aardig je het digitaal ook regelt, de telefoon is nog steeds een machtig medium. Misschien dat een app de Meerssenaren in de toekomst wel over de digitale streep kan trekken. De investering in een dergelijke tool weegt echter voor een kleine corporatie als de onze nog niet op tegen de baten.”

Klein is fijn

Wonen Meerssen heeft ongeveer 1500 huurwoningen. Klein zijn heeft ook zijn voordelen, weet Luc. “Je staat met de poten in de klei en dicht bij de doelgroep. Vorige week had ik een persoonlijk gesprek met een woningzoekende, die vond dat hij mij beslist moest spreken. Dat doe ik niet met alle woningzoekenden, maar als het per se moet dan kan dat. Of even snel bijpraten met de schooldirecteur als deze problemen ziet. Het is fijn dat de lijnen kort zijn.”

Participatie

Ondanks de korte lijnen is het ook voor Wonen Meerssen moeilijk om huurders bij besluitvorming en keuzes te betrekken. “De overlegwet is er, maar de praktijk is weerbarstig. Je komt vaak uit bij een select groepje enthousiastelingen. Ik begrijp het ook nog; het vak is voor professionals al moeilijk genoeg, laat staan voor goedbedoelende vrijwilligers. Ik maak me oprecht zorgen of het met de participatiewet wel goed komt.”

Van innovator naar early adaptor

Voorlopig is het jongensboek van de Meerssenaar die bestuurder werd van de corporatie in zijn eigen dorp nog niet uit. De hoofdstukken zijn hoogstens iets minder spannend. “Waren we eens de innovator, nu zijn we meer de early adaptor. De implementatie van de Woningwet kost veel energie en heeft ons tot krimp van ons personeelsbestand gedwongen. We doen minder, dus het kan ook met minder. Al benchmarkend rijst bij mij wel de vraag: wanneer is ‘goed’ goed genoeg. De rek is er op een gegeven moment wel uit, zeker voor een corporatie van onze omvang. Ik ben trots op de prestaties van mijn team. Volgens de Aedes benchmarkcijfers zijn we een gemiddelde corporatie, voor mij zijn mijn medewerkers top.” ■

