



**KNELPUNTEN VOOR HUURDERS  
EN WONINGZOEKENDEN IN SALLAND**

**SITUATIE NAJAAR 2010**



## **VOORWOORD**

Het bestuur van Huurdersvereniging Salland (HVS) heeft in het najaar van 2010 een drietal onderwerpen benoemd waar ze zich bij de behartiging van de belangen van huurders en woningzoekenden in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte met name op wil concentreren bij het overleg met SallandWonen en beide gemeenten. Deze onderwerpen zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Om een mening te kunnen geven over de richting waarin deze onderwerpen zich zouden moeten ontwikkelen wil HVS eerst meer over de actuele situatie weten. Daartoe is cijfermateriaal met betrekking tot genoemde onderwerpen verzameld en op een rijtje gezet. Deze notitie is daarvan een weergave. Aan de hand van deze notitie wil HVS graag het gesprek aangaan met SallandWonen en beide gemeenten om samen oplossingen te zoeken voor de geconstateerde knelpunten.

Raalte, 5 november 2010

## **INHOUDSOPGAVE**

Inleiding .....	3
Beschikbaarheid .....	3
Betaalbaarheid .....	7
Kwaliteit .....	9
Conclusie .....	10
Bijlage: Huurdersmanifest .....	11



## **INLEIDING**

Vanaf haar oprichting in 1994 komt Huurdersvereniging Salland (HVS) op voor de belangen van huurders en woningzoekenden in de huidige gemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Zij treedt vanaf het begin op als dé huurdersvertegenwoordiging bij de verschillende woningcorporaties (inmiddels allen gefuseerd tot SallandWonen) in haar werkgebied. Maar ook huurders in de particuliere sector kunnen bij HVS voor hun belangenbehartiging terecht.

De afgelopen zestien jaar heeft HVS op zeer veel onderwerpen die voor haar achterban van belang zijn haar mening aan de lokale corporatie(s) kenbaar gemaakt en getracht het te voeren beleid in een voor de achterban wenselijke richting aangepast te krijgen. Dit heeft slechts zelden tot resultaat geleid. In tegendeel, vaak wekte de inbreng van HVS en de reactie daarop van de corporatie(s) over en weer irritatie op. Datzelfde geldt voor de wijze waarop HVS gebruik wil(de) maken van haar wettelijke inspraakmogelijkheden en de mogelijkheden die de corporatie(s) daarvoor biedt(boden). In het najaar van 2010 is het bestuur van HVS daarom tot de conclusie gekomen dat doorgaan op deze weg niet wenselijk en niet productief is. Dat heeft geleid tot de wens om opnieuw samen vast te stellen waar het HVS in de kern om te doen is en om te doen moet zijn. Het bestuur is tot de conclusie gekomen dat deze kern zich het best laat omschrijven door het benoemen van een drietal onderwerpen:

BESCHIKBAARHEID, BETAALBAARHEID en KWALITEIT.

Met betrekking tot deze onderwerpen streeft HVS naar voldoende aanbod van huurwoningen voor iedereen die moet of wil huren, tegen een huurprijs van gemiddeld 65% van de maximaal toegestane huur en naar voldoende investeringen om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en in stand te houden. HVS heeft dit in 2007 naar aanleiding van de voorgenomen fusie tussen BSW Raalte en Het Saalien nader uitgewerkt in een Huurdersmanifest, dat als bijlage is opgenomen vanaf pagina 11.

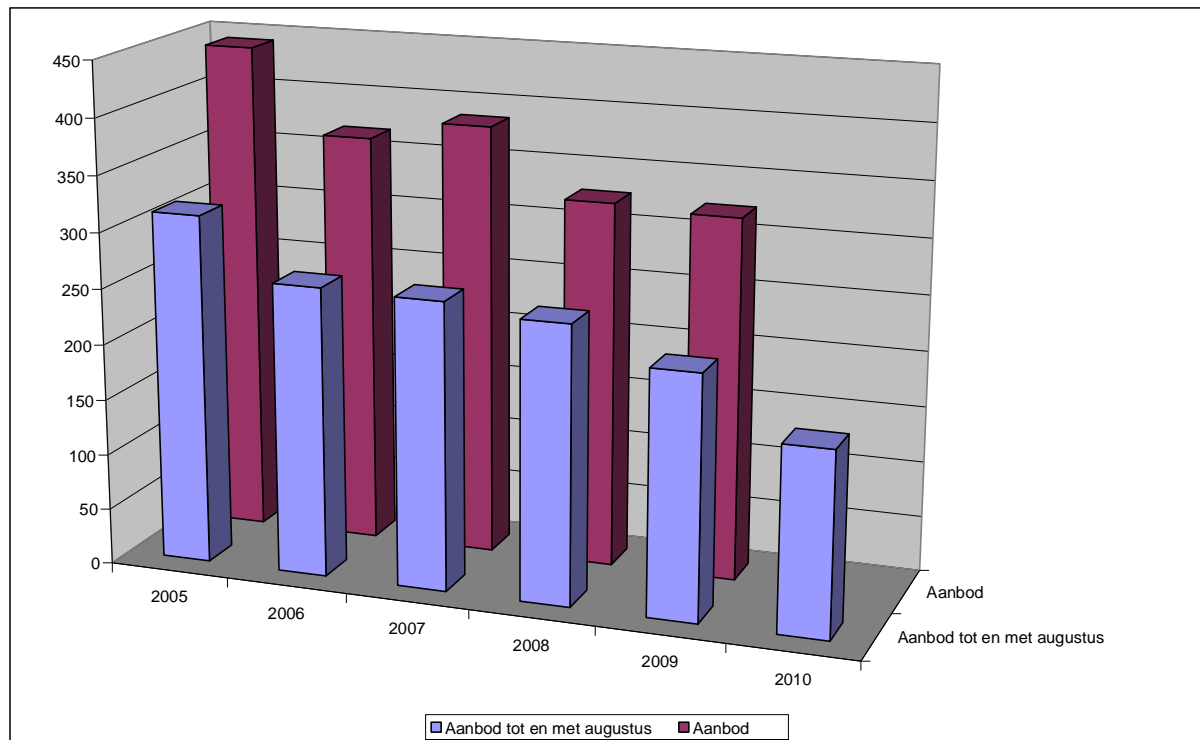
Om over de toekomstige ontwikkeling van deze onderwerpen iets zinnigs te kunnen zeggen, is het van belang eerst vast te stellen wat de actuele situatie is en hoe deze zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Daartoe heeft HVS over een aantal jaren een eigen analyse gemaakt van het aanbod en de verantwoording van de verhuur van woningen, zoals die in het Weekblad voor Salland zijn gepubliceerd. Daarnaast zijn ook de cijfers uit de jaarverslagen van SallandWonen, BWS Raalte en Het Saalien gebruikt om over de actuele situatie uitspraken te kunnen doen. De analyse heeft HVS een somber beeld opgeleverd van de situatie met betrekking tot alle drie de onderwerpen. De bevindingen worden hieronder nader uitgewerkt.

## **BESCHIKBAARHEID**

### *Aanbod*

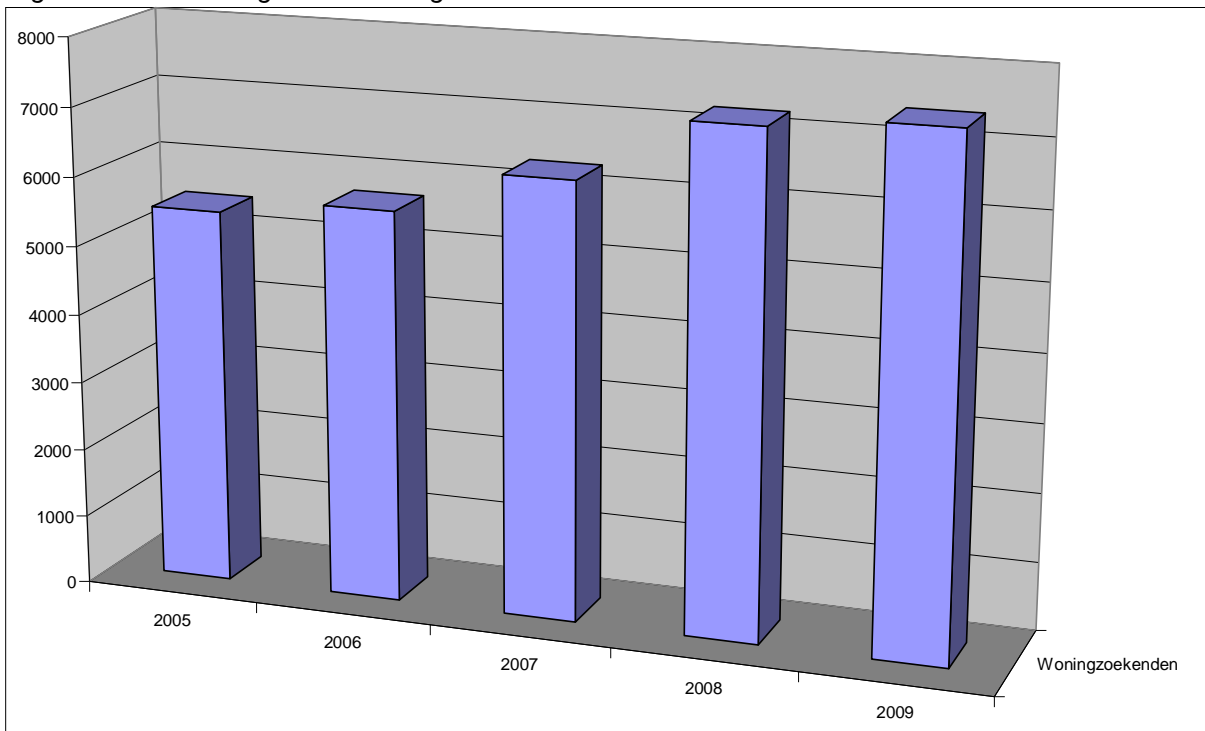
Met betrekking tot de beschikbaarheid van woonruimte is op dit moment een aantal knelpunten te signaleren. De afgelopen jaren is het aantal te huur aangeboden woningen flink afgenomen. In heel 2005 werden er via Wonen in Salland in het Weekblad voor Salland nog 442 woningen aangeboden. In de jaren daarna nam dit aantal gestaag af tot 323 te huur aangeboden woningen in 2009. Dit komt overeen met een afname van 27%. De eerste acht maanden van 2010 gaven een nog scherpere teruggang in het aantal te huur aangeboden woningen te zien. Tot en met augustus van dit jaar zijn slechts 165 woningen te huur aangeboden.

Figuur 1: Aantal te huur aangeboden woningen per jaar



Bron: Weekblad voor Salland

Figuur 2: Ontwikkeling aantal woningzoekenden



Bron: Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte



Ten opzichte van dezelfde periode in 2009 is daarmee het aanbod met 63 woningen teruggelopen. Een relatieve teruggang van 29%. Ten opzichte van de eerste acht maanden van 2005 is er zelfs sprake van meer dan een halvering van het aanbod (zie figuur 1).

#### *Vraag*

Hiertegenover staat de voortdurende toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden van 5.475 in 2005 tot 7.417 in 2009, een toename van 35% (zie figuur 2). Tegenover deze 7.417 woningzoekenden staat in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte een totale hoeveelheid van ongeveer 6.000 huurwoningen, waarvan 5.250 van SallandWonen.

De afname van het aanbod en de toegenomen vraag hebben onder meer tot gevolg dat het gemiddeld aantal reacties per woning in 2010\* is gestegen tot 42, met uitschieters tot boven de 100. In 2009 was het gemiddeld aantal reacties nog 27, een stijging van ruim 55%. Ten opzichte van 2005 is het gemiddeld aantal reacties (2005: 15) zelfs bijna verdrievoudigd (zie figuur 3).

De gemiddelde wachttijd van de succesvolle niet-urgente woningzoekenden is in 2010\* opgelopen tot maar liefst vijf en een half jaar. Ten opzichte van 2009, toen de gemiddelde wachttijd drie jaar en tien maanden bedroeg, is de wachttijd toegenomen met 43%. Ten opzichte van 2005 (twee jaar en tien maanden) bedraagt de toename maar liefst 94% (zie figuur 4).

De toenemende druk op het aanbod van huurwoningen kan niet alleen verklaard worden uit de afname van dat aanbod. Door de financiële crisis, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de aangescherpte normen met betrekking tot het verkrijgen van een hypotheek is het kopen van een woning voor steeds meer huishoudens onbereikbaar. De belangstelling voor het huren van een woning neemt daardoor toe. Begin oktober 2010 laat de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers (NVB) in een persbericht weten dat uit een onderzoek\*\*, dat de vereniging samen met onderzoeksbureau OTB van de TU Delft tweejaarlijks naar de ontwikkelingen op de huurdersmarkt doet, de belangstelling voor een huurwoning bij huishoudens met een modaal inkomen of hoger in twee jaar tijd is verdubbeld.

In haar Huurdersmanifest uit 2007 heeft HVS al gepleit voor een uitbreiding van de doelgroep tot huishoudens met een inkomen tot €33.000. Voor deze huishoudens behoort het betrekken van een koopwoning niet tot de mogelijkheden, simpelweg omdat er geen koopwoningen zijn die zij zich kunnen veroorloven. Uitgaande van een maximale hypotheek van 4,5 keer het inkomen, kunnen zij een woning van maximaal €135.000 kopen (rekening houdend met de kosten koper).

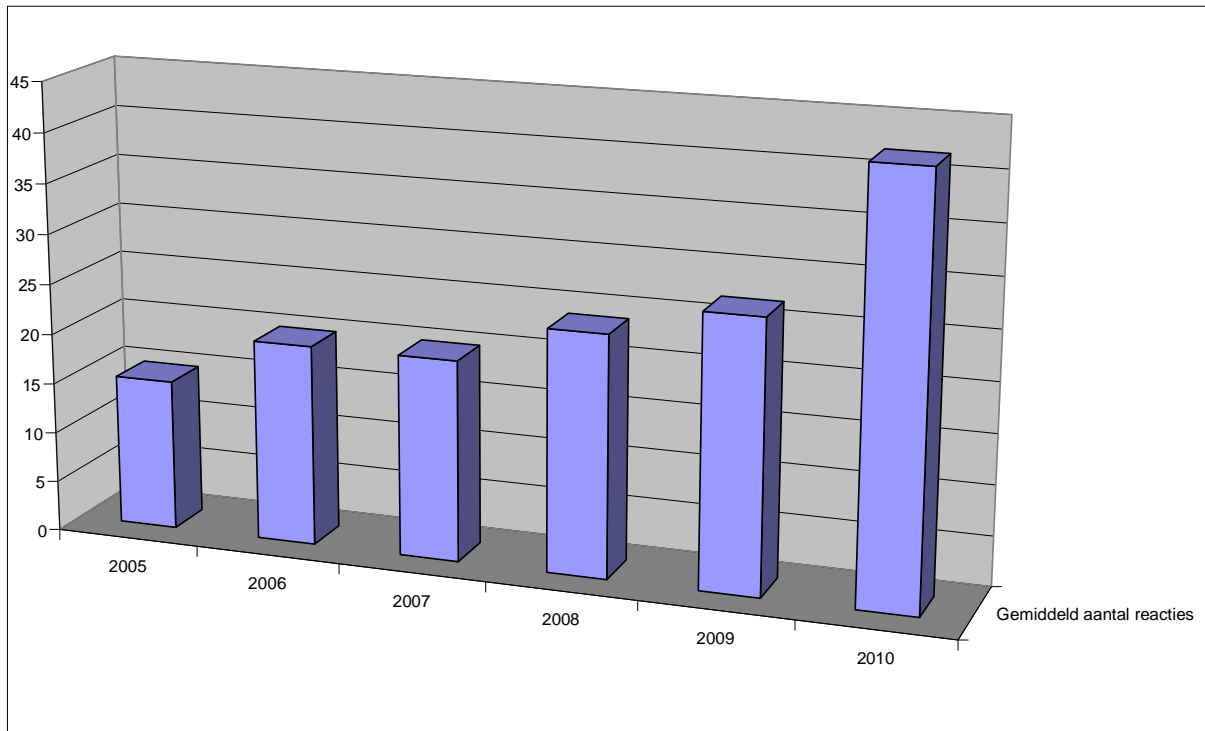
Een bezoek aan funda.nl (eind augustus 2010) leerde dat er in Raalte en omgeving precies één eengezinswoning binnen dat budget te koop was (in Wesepe). Prijzen voor andere eengezinswoningen begonnen vervolgens bij €162.500, waarvoor een inkomen nodig is van ca. €40.000. De keuze om de doelgroep uit te breiden tot huishoudens met een inkomen tot minimaal €40.000 is daarom logisch. De Europese richtlijn, die het corporaties per 1 januari 2011 verbiedt om meer dan 10% van hun bezit met een huur onder de €650 te verhuren aan huishoudens met een inkomen van meer dan €33.000, is hierbij echter wel een belemmerende factor.

---

\* *gemeten over de eerste acht maanden van 2010*

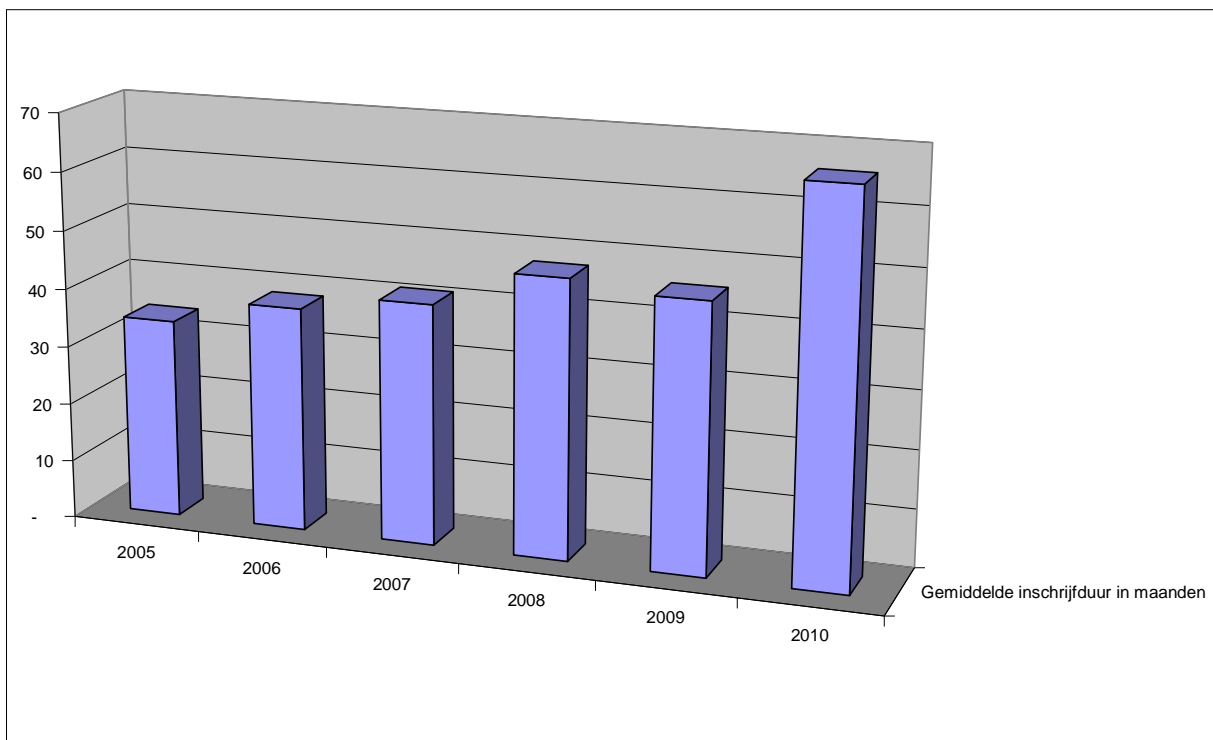
\*\* *'Huurders in profiel' van NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, in samenwerking met het onderzoeksinstituut OTB*

*Figuur 3: Gemiddeld aantal reacties van succesvolle niet-urgente woningzoekenden*



*Bron: Weekblad voor Salland*

*Figuur 4: Gemiddelde inschrijvingsduur van succesvolle niet-urgente woningzoekenden*



*Bron: Weekblad voor Salland*

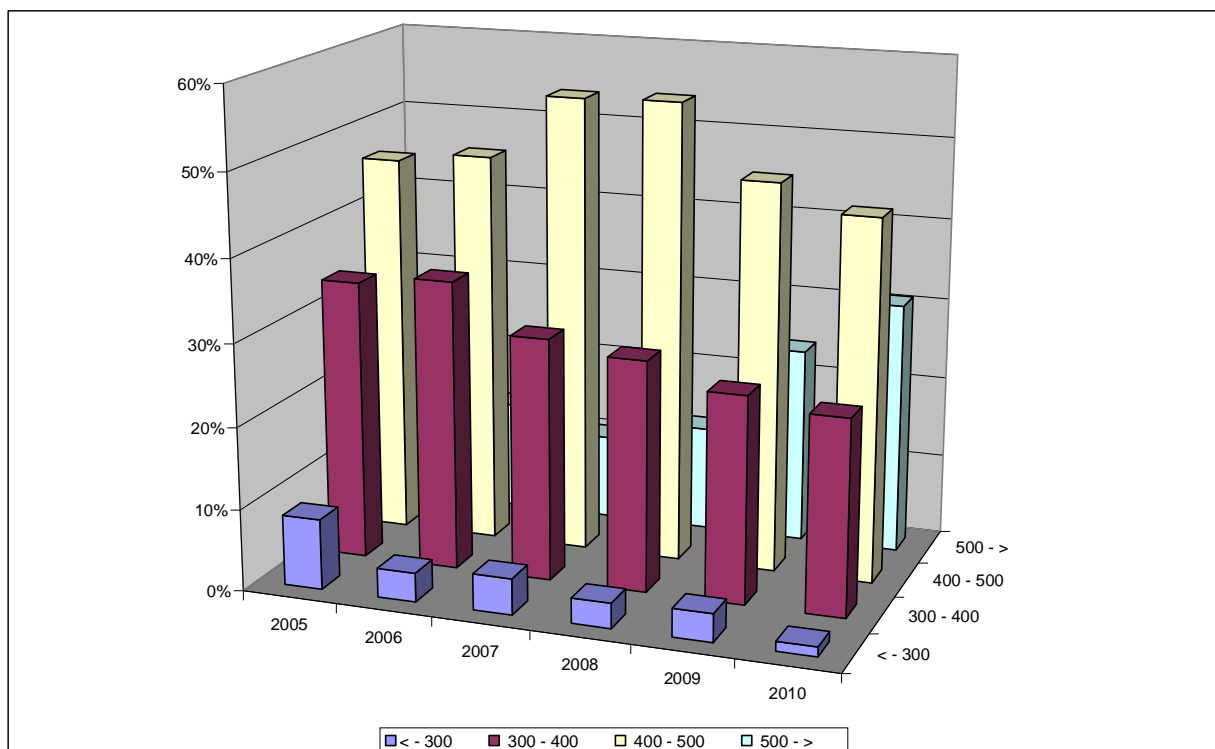
## BETAALBAARHEID

In het huurdersmanifest (zie bijlage) uit 2007 pleit Huurdersvereniging Salland voor een huurprijsniveau van gemiddeld 65% van de maximaal toegestane huurprijs. Hiervan zou in de verschillende complexen maximaal 10% naar boven en beneden kunnen worden afgeweken. In hoeverre de huidige gemiddelde huurprijs bij SallandWonen hieraan voldoet is voor HVS onbekend. Ook is onbekend naar welk gemiddeld huurprijsniveau SallandWonen streeft, omdat de huurdersvereniging niet de beschikking heeft over de informatie met betrekking tot het streefhurenbeleid.

Wat wel bekend is, is dat SallandWonen de huurprijs van vrijgekomen huurwoningen vaak (fors) optrekt. Dit is onder meer waar ter nemen aan de hand van de in de afgelopen jaren aangeboden huurwoningen (zie figuur 5). In figuur 5 is zichtbaar dat het aandeel van aangeboden huurwoningen in de prijsklassen van € 400 tot € 500 tot en met 2008 gelijkmatig toeneemt met de afname van het aandeel van het aanbod in de lagere prijsklassen. Dit is te verklaren door het effect van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. In de laatste twee jaar neemt echter ook het aandeel in deze prijsklasse flink af en stijgt het aandeel in de prijsklasse boven € 500 scherp. De verklaring hiervoor kan worden gezocht in het effect van tussentijdse huurverhogingen door geriefsverbeteringen en huurharmonisatie, maar ook wijzigingen in het woningbestand kunnen hierop invloed hebben.

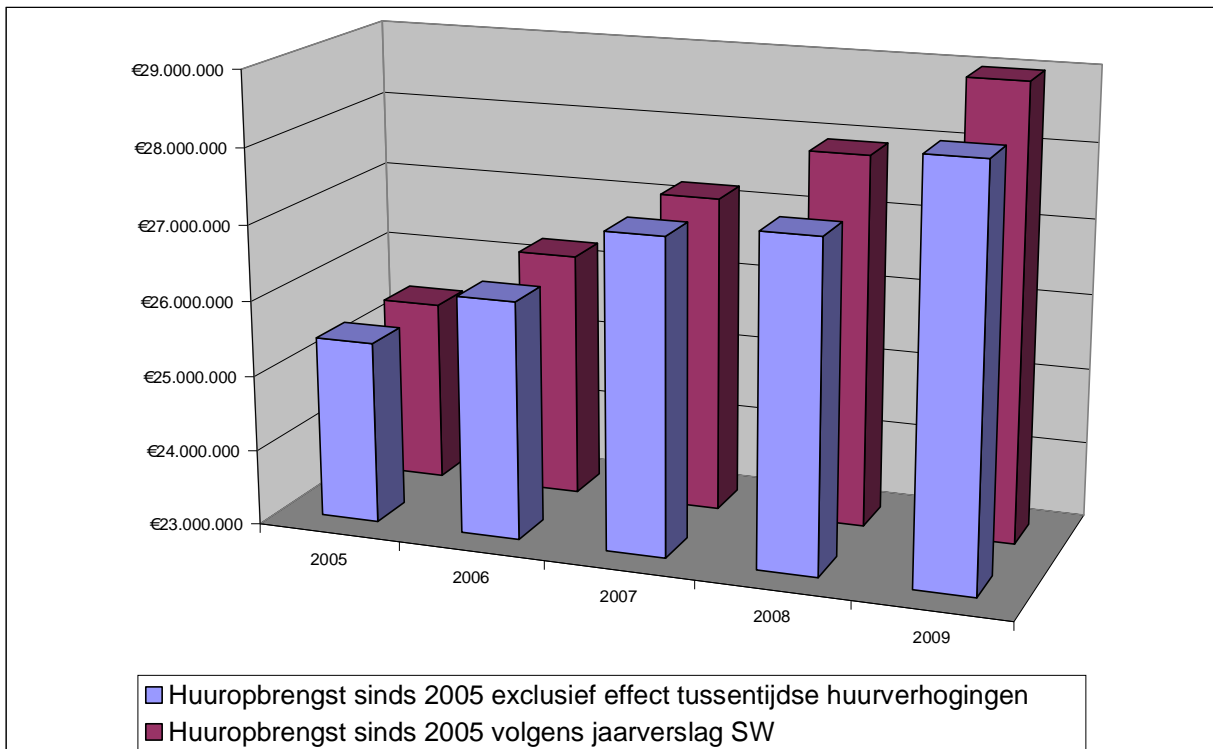
Volgens eigen berekeningen door HVS op basis van de beschikbare gegevens uit de jaarverslagen van SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte is de conclusie gerechtvaardigd dat de toegenomen huuropbrengst voor een groot deel kan worden verklaard uit dergelijke tussentijdse huurverhogingen. Volgens die berekeningen is in de periode van 2006 tot en met 2009 een cumulatief bedrag van ruim € 2.000.000 van de toegenomen huuropbrengst hieraan toe te rekenen (zie figuur 6).

Figuur 5: Aandeel aanbod in verschillende huurprijsklassen per jaar



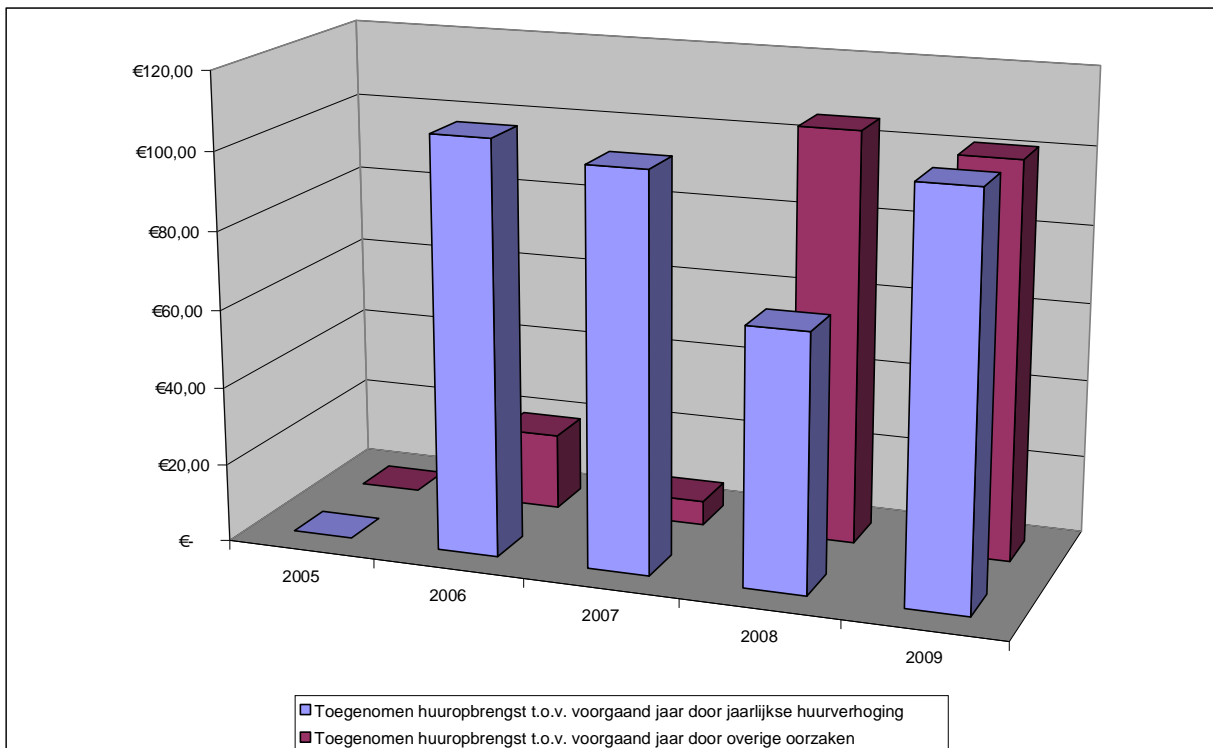
Bron: Weekblad voor Salland

Figuur 6: Ontwikkeling huuropbrengst sinds 2005



Bron: (Berekend op basis gegevens uit) Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte

Figuur 7: Gemiddelde toegenomen huuropbrengst per verhuureenheid naar oorzaak



Bron: (Berekend op basis gegevens uit) Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte

Berekend per verhuureenheid wordt met name sinds de fusie per 1 januari 2008 een groot (gemiddeld) bedrag aan toegenomen huuropbrengst veroorzaakt door tussentijdse huurverhogingen (zie figuur 7). In beide jaren 2008 en 2009 ging het om een gemiddeld bedrag per woning van ruim € 100.

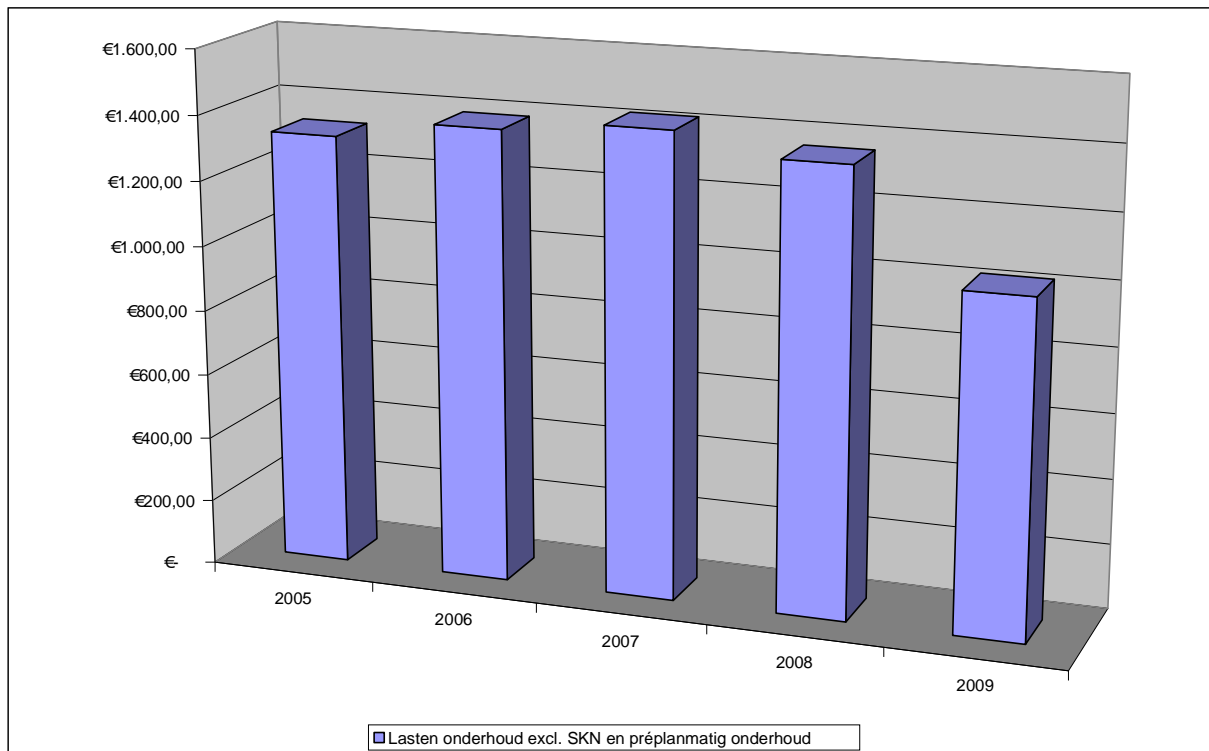
### **KWALITEIT**

Als de uitgaven voor Standaard Kwaliteit bij BWS Raalte en préplanmatig onderhoud bij Het Saalien buiten beschouwing worden gelaten, stegen de onderhoudsuitgaven van SallandWonen en haar rechtsvoorgangers tot en met 2007 jaarlijks met een klein percentage.

Sinds de fusie per 1 januari 2008 geven de onderhoudslasten een daling te zien. In 2008 lagen de gemiddelde uitgaven per verhuureenheid met € 1.362 zelfs weer onder het bedrag van 2006. In 2009 was er sprake van een nog scherpere daling tot € 1.026 (zie figuur 8). Deze ontwikkeling is al eerder door HVS gesignaleerd en lag mede aan de basis van de adviezen aan SallandWonen om de huurverhoging van 2009 en 2010 te beperken. Tegenover de sterke daling van de onderhoudsuitgaven stond een stijging van de overige uitgaven, waarvan de huurders hooguit indirect profiteren. Deze ontwikkeling kan niet anders betekenen dan dat gepland onderhoud wordt uitgesteld, mogelijk zelfs voor onbepaalde tijd.

Tegenover de beperking van de onderhoudsuitgaven staan signalen die HVS uit de achterban ontvangt over de huurverhoging die door SallandWonen in rekening wordt gebracht voor 'geriefsverbeteringen'. Zo begrepen we bijvoorbeeld van een aantal huurders uit Den Nul dat ze bijna € 70 per maand bijbetalen voor het vernieuwen van de badkamer, waaraan al meer dan veertig jaar (sinds de bouw van de woning) niets was gedaan. Ook de kosten van het verhuurbaar maken van een vrijgekomen huurwoning lijken soms in de nieuwe huurprijs verdisconteerd te worden.

*Figuur 8: Ontwikkeling onderhoudsuitgaven per verhuureenheid*



*Bron: Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte*



## **CONCLUSIE**

Een betaalbare huurwoning is in Salland een schaars goed geworden. De wachttijden voor woningzoekenden zijn toegenomen tot onaanvaardbare omvang. Voor de wel beschikbare woningen moet bovendien steeds meer betaald worden. Dit geldt ook voor zittende huurders die hun woning na jaren graag wat meer bij de tijd gebracht zien worden. Aan hen worden forse bedragen in rekening gebracht. Bij SallandWonen lijkt geld het leidende motief te zijn geworden bij de exploitatie van het woningbezit, terwijl van een sociale verhuurder zou mogen worden verwacht dat de zorg voor een betaalbare en goede woning voor hen die daarin niet zelfstandig kunnen voorzien het handelen bepaalt.

Om de huidige schaarste enigszins het hoofd te bieden kan SallandWonen beginnen met het stopzetten van de onvoorwaardelijke verkoop van huurwoningen. Leegstaande te verkopen woningen kunnen weer terug in de verhuur genomen worden. Het te koop aanbieden van huurwoningen met terugkoopplicht voor SallandWonen kan voor de benodigde financiën zorgen en is voor Huurdersvereniging Salland, ook op grotere schaal, bespreekbaar. Mogelijk kunnen door de hierdoor verkregen extra financiële ruimte de onderhoudsuitgaven op peil blijven en zijn forse tussentijdse huurverhogingen overbodig. Bovendien biedt dit misschien een oplossing voor het probleem dat ontstaat door de invoering van de Europese richtlijn per 1 januari 2011 met betrekking tot de verhuur van woningen aan huishoudens met een inkomen boven €33.000.



## **Bijlage 1**

### **Huurdermanifest HVS**

#### **Groter maar ook beter?**

BWS en 'het Saalien hebben eind 2006 besloten een fusietraject in te gaan. Aan de huurdersorganisatie HVS is de uitnodiging gedaan om deze ontwikkeling kritisch te volgen. De HVS geeft met dit manifest op een groot aantal onderdelen weer wat zij verwacht van de nieuwe corporatie.

#### **Proces**

In drie intensieve dagdelen heeft de HVS een debat gevoerd over de prestaties van Salland Wonen (SW). Dat debat werd gevoerd door een kleine twintig huurders en werd ondersteund door de Woonbond. In de gesprekken hebben we gemerkt dat het goed is om stil te staan bij de wensen van onze achterban en de prestaties te benoemen die SW moet gaan bieden. Dit stuk is in eerste instantie bedoeld als een meetlat om een advies uit te brengen over de fusie van BWS en het Saalien. Maar het is zeker ook goed bruikbaar om in onze dialoog met de corporaties en de gemeente te laten zien waar we voor staan en om een werkplan voor de komende jaren op te stellen. Dit manifest wordt op 22 mei met de achterban besproken en wordt kort daarna aan de twee corporaties gepresenteerd.

Dit huurdersmanifest behandelt die zaken die voor huurders van wezenlijk belang zijn:

- de prijs, hoeveel betalen huurders aan huur en bijkomende kosten;
- de kwaliteit, wat biedt Salland Wonen haar huurders aan wooncomfort;
- de dienstverlening aan de huurders;
- de zeggenschap: waarover kunnen huurders van Salland Wonen meepraten en meebeslissen;
- de keuzevrijheid: naar een andere woning, wat heeft Salland Wonen huurders dan te bieden;
- en tot slot Salland Wonen als maatschappelijk ondernemer.

#### **Prijsbeleid**

##### **Streefhuren**

De HVS vindt dat er voor het prijsbeleid een aantal nieuwe beleidsregels moeten worden opgesteld. De HVS is van mening dat het huidige huurniveau over het algemeen redelijk is en dat het niet ingrijpend gewijzigd hoeft te worden. De HVS verwacht dat de nieuwe corporatie de volgende parameters hanteert:

- Percentage van maximaal toegestaan  
Op basis van het huidige woningwaarderingsstelsel een gemiddeld huurpeil van 65% van maximaal redelijk waarbij per complex een streefhuur kan worden afgesproken die maximaal 10% naar boven of naar beneden afwijkt van de norm.
- Goedkoop en duur  
De verhouding tussen het aantal woningen in de goedkope, betaalbare dure en vrije sector moet in de komende jaren gelijk blijven.  
Periodiek bespreken HVS, corporatie en gemeente de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad. Hierin worden ook de resultaten van het WBO betrokken. De corporatie kan alleen wijzigingen aanbrengen in de verhouding nadat zij gekwalificeerd advies heeft gevraagd aan de HVS.



- **Inkomensgrenzen doelgroep**  
Voor het beschikbaar stellen van woningen in de nieuwbouw met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrens vindt de HVS het wenselijk dat er voor de eerste verhuringen een inkomensgrens komt van € 33.000. Woningzoekenden met een hoger inkomen kunnen voor de nieuwbouw in eerste instantie in de vrije sector (huur of koop) terecht.
- **Huurbeleid**  
De HVS is van mening dat voor de komende vier jaar het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar de komende jaren de maximale hoogte van de huurverhoging zou moeten zijn ingewikkelde zin.

### **Verkoop**

De HVS wil ervoor zorgen dat er voor huurders voldoende keuzemogelijkheden blijven. Met de corporatie willen wij graag in debat over die woningen die voor de huur behouden moeten blijven. Na bepaling van de kernvoorraad door de corporatie en de HVS kan de corporatie inhoud geven aan haar verkoopbeleid. De HVS vindt het daarbij belangrijk dat:

- alleen woningen in goede staat worden verkocht; criteria daarover worden van tevoren vastgesteld samen met de HVS.
- huurders van de corporatie een korting krijgen op de koopprijs van 0,5% per volgemaakt huurjaar met een maximum van 10%;
- huurders van de corporatie voorrang krijgen bij verkoop van huurwoningen;
- bij verkoop in een appartementencomplex de corporatie zorg draagt voor een goede VvE en zeggenschap van huurders in de VvE.
- Bij verkoop de zogenaamde bijkomende kosten voor de kopers zoveel mogelijk beperkt worden.
- Het nu gehanteerde beleid ten aanzien van de verkoop van huurwoningen aan huurders, waarbij de woning vrij op naam komt volstaat.

De HVS wil graag verder meedenken over verkoop onder voorwaarden van zogenaamd maatschappelijk gebonden eigendom. Het "te Woon" concept is daar een voorbeeld van.

## **Maatschappelijk ondernemen**

### **Visie**

De toekomst van de corporatie als maatschappelijke onderneming is in de ogen van de HVS een uitwerking van de mate waarin de corporatie ook verantwoordelijk is voor het **wonen** en niet alleen voor de **woning**. De HVS heeft daarbij als visie dat de corporatie primair verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer van al haar eigendommen en dat alle bijkomende taken een duidelijke meerwaarde moeten hebben voor de huurders. Het bouwen en beheren van huurwoningen voor huurders met een inkomen tot aan de voormalige ziekenfondsgrens (€ 33.000,-) zien wij als de voornaamste kerntaak. Het werken met onrendabele toppen zou met de jaren teruggebracht worden naar nul.

### **Leefomgeving**

Uitgaven voor de openbare leefomgeving (niet zijnde corporatie-eigendom) kunnen alleen worden gedaan met instemming van de lokale huurders en er moet een duidelijke relatie zijn met de huurwoningen.

### **Maatschappelijk vastgoed**

De HVS wil de corporatie de ruimte geven om ook te investeren in maatschappelijk vastgoed. De HVS is wel van mening dat er een waarborg moet komen dat niet geld van de



huurders verdwijnt naar scholen, sportaccommodaties et cetera. Investeren in maatschappelijk vastgoed kan alleen wanneer:

- de primaire taak goed op orde is;
- de investeringen voor de leefomgeving gedekt kunnen worden;
- er sprake is van een te verwachten rendement van 8-10%;
- er ook een relevante relatie is met de huurwoningen in de wijk of dorp;
- gewaarborgd wordt dat er bij de corporatie niet een te grote concentratie komt van zeggenschap over het totale maatschappelijk vastgoed.

### **Commercieel vastgoed**

Het ontwikkelen van commercieel vastgoed is in onze ogen beperkt tot het bouwen van enkele woningen in de vrije sector (huur en koop) en het mee ontwikkelen van winkels/kantoren als in dat complex ook huurwoningen worden gerealiseerd.

### **Wonen en zorg**

De HVS verwacht dat in de komende jaren een nieuwe verhouding tussen wonen, zorg en welzijn tot stand wordt gebracht. In onze ogen is de corporatie voornamelijk actief op het vastgoed, samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen worden geregeld in contracten en convenanten.

In principe staan wij voor de keuzevrijheid van de huurders, ook als het gaat om het kiezen van de zorgaanbieder. Wij zien echter ook wel in dat dat niet overal kan, zeker daar waar het kleine lokale situaties betreft. Om de belangenbehartiging ook op dit punt te optimaliseren zal de HVS samenwerking zoeken met de lokale cliëntenraden (voor de zorg) en met de WMO-raad voor de welzijnsonderdelen.

### **Service aan huurders**

De HVS is van mening dat de dienstverlening aan huurders kan worden uitgebreid in het kader van maatschappelijk ondernemen. Wij denken hierbij aan zaken als budgetbeheer voor huurders, meer aandacht voor overlastproblematiek, aandacht voor het zoeken naar de juiste combinatie voor wonen en zorg. Ook hier geldt dat er een duidelijke koppeling moet zijn met de huurders en huurwoningen.

*Tijdens de ledenbijeenkomst van 22 mei 2007 is er door de leden uitgebreid stilgestaan bij de vraag of corporaties meer moeten doen dan alleen woningen beheren en bouwen en wat dat dan zou moeten zijn. Een meningspeiling na afloop van de discussie liet zien dat de aanwezigen van mening waren dat de corporatie **geen** taak heeft t.a.v. het maatschappelijk vastgoed. Het bestuur gaf hierop de reactie dat die mening op gespannen voet staat met de opvattingen van het huidige kabinet en de regels in het BBSH die ook een verantwoordelijkheid voor de woonomgeving opleggen.*

### **Beschikbaarheid**

De keuzevrijheid van huurders staat onder druk door sloop, wijkvernieuwingsurgente, verkoop en de vraag van buiten het werkgebied. Het aantal ingeschrevenen voor een woning evenaart bijna het aantal woningen dat de nieuwe corporatie zal bezitten, en dat baart de HVS zorgen. Het aantal huurwoningen dat Salland Wonen op dit moment heeft vinden wij een absolute ondergrens. Gezien het aantal ingeschrevenen zou volgens ons een grotere voorraad huurwoningen gewenst zijn.

Ten aanzien van de beschikbaarheid van huurwoningen zijn wij van mening dat het huidige woonruimteverdelingsmodel grondig op de schop zou moeten. De HVS heeft nog geen voorkeur voor een ander systeem. In de loop van 2007 willen wij graag in samenspraak met de corporatie op zoek naar een systeem dat:



## *Knelpunten voor huurders en woningzoekenden in Salland*

---

- inzicht geeft in de reële vraag naar huurwoningen;
- transparant is voor de woningzoekenden;
- leegstand als gevolg van weigeringen tegengaat;
- recht doet aan zowel de urgenten als de “wensverhuizers”.

Voor de verhuur aan de zogenaamde kwetsbare groepen zou de nieuwe corporatie nu al beleid moeten opstellen ten aanzien van:

- overlastbeleid en overlast protocollen;
- een laatste kans beleid met bijbehorende contracten;
- een vast aanspreekpunt bij de corporatie voor overlast en kwetsbare huurders.

### **Kwaliteit**

De kwaliteit van de huurwoningen in onze regio is over het algemeen goed. Voor het kwaliteitsbeleid van de nieuwe corporatie wil de HVS de volgende wensen op tafel leggen:

- de afspraken van de standaardkwaliteit (skn) met BWS zouden ook voor het woningbestand van 't Saalien moeten gaan gelden;
- er komt een meerjarenafpraak om de huurwoningen die nog maar matig geïsoleerd zijn versneld op het gewenste niveau te brengen, zowel de huurders als de corporatie leveren hiervoor een nader te bepalen financiële inspanning;
- er komt een nieuw beleid voor geriefverbeteringen (zoals voor keukens, uitbouwen, dakkapellen, badkamers, isolatie) dat transparant en controleerbaar is in kwaliteit en prijsvoering;
- er komt een ZAV-beleid dat minimaal voldoet aan de modelregeling van Aedes-Woonbond.

De afwegingen van Salland Wonen om te komen tot sloop zijn voor de huurders en de HVS niet altijd duidelijk. Ten aanzien van de Blekkerhoek heeft de HVS de indruk dat de sloopplannen worden doorgevoerd ondanks het feit dat de meerderheid van de huurders tegen is. Langdurige leegstand en een traag tempo in de wijkvernieuwing zijn dan het gevolg. De HVS wil graag met Salland Wonen afspraken maken over de afwegingen bij sloop waarbij wij als uitgangspunt kiezen dat sloopplannen vooraf met de HVS worden afgestemd.

### **Dienstverlening aan de huurders**

Salland Wonen kan door het combineren van de dienstverlening van de beide corporaties zorgen voor verdere optimalisering. De HVS verwacht dat Salland Wonen:

- een woonwinkel krijgt in het centrum van Raalte;
- die van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur open is;
- die huurders de mogelijkheid biedt om medewerkers te spreken over huurzaken, onderhoud et cetera;
- dat de woonwinkel een opstelling heeft van keukens, badkamers et cetera in het kader van de keuzes voor renovatie- en nieuwbouwprojecten;
- in de woonwinkel ook de verkoop van huurwoningen een plek geeft.

De dienstverlening voor het klachtenonderhoud is volgens ons goed en hoeft dus niet te worden aangepast. Ook het huidige incassobeleid wordt als goed beschouwd. De informatievoorziening via de site alsmede de mogelijkheden om met Salland Wonen een digitale relatie te gaan onderhouden willen wij graag nader met u bespreken.



De HVS vindt het positief dat SW aan heeft gegeven open te staan voor externe toetsing door bijvoorbeeld het KWH.

## **Zeggenschap en participatie**

### **Algemeen**

De HVS is van mening dat de participatie op papier goed geregeld is. Niet alle afspraken die over en weer zijn gemaakt worden echter ook goed nagekomen. We vinden het belangrijk dat de participatie van de huurders en de HVS nadrukkelijker in de werkprocessen van de corporatie moet worden opgenomen. Op die manier wordt inhoud gegeven aan informatieplicht in de WOHV en de convenanten die zijn afgesloten. Daarnaast vinden wij het uit de tijd dat de HVS niet tijdig kan beschikken over volledige begrotingen en jaarrekeningen. Over de participatie van huurders bij wijkontwikkeling en herstructurering wil de HVS graag een aparte afspraak maken (zie volgende paragraaf).

In de nieuwe situatie ziet de HVS de participatie op drie niveaus geregeld: op bestuurlijk-, management- en uitvoerend niveau.

### *Bestuurlijk*

Met de bestuurder worden jaarlijks de begroting, jaarrekening en beleidswijzigingen besproken. De HVS denkt hierbij aan drie bijeenkomsten per jaar.

### *Management*

De HVS wil graag met het management circa vier maal per jaar om de tafel om de uitvoering van het beleid te bespreken. In dat overleg kunnen ook zaken ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg aan de orde komen.

### *Uitvoerend*

Het overleg op uitvoerend niveau kan een ad-hoc en permanent karakter hebben al naargelang de behoefte. Wij denken aan een regulier "stoeptegeloverleg" en deelname aan overleggen bij wijk- en dorpsgebonden bewonersorganisaties en aan ad-hoc overleg bij projectmatige werkzaamheden.

### **Wijkontwikkeling**

De HVS is niet gelukkig met de wijze waarop de participatie over de wijkontwikkeling op dit moment geregeld is. De HVS wil dat bewoners van meet af aan betrokken worden bij de besluitvorming en niet alleen inspraak kunnen hebben op al genomen besluiten. Wij zouden het toejuichen dat Salland Wonen wijkvisies gaat ontwikkelen voor al die plekken waar zij een substantieel bezit heeft. In dat proces zouden huurders (en bewoners) een prominente plaats moeten hebben. Wij denken dat door een drie-partijenoverleg (gemeente-SW-huurders) de wijkvisies verder ontwikkeld zouden kunnen worden. De huidige huurderinformatieavonden worden door ons (en onze achterban) positief gewaardeerd. Deze avonden kunnen extra aantrekkelijk worden in het proces om te komen tot een wijkvisie. De HVS kan voor elke commissie zorgdragen voor een voordracht van bewoners die deelnemen in het proces van ontwikkeling van wijkvisies.

### **Financiering HVS**

Momenteel is de corporatiebijdrage €8 per woning per jaar waaruit de reguliere activiteiten worden betaald. Voor 2008 en 2009 zouden we echter een extra beroep willen doen op SW om de kosten voor het lidmaatschap van de Woonbond te betalen. Dat komt neer op circa



€ 4.000,- per jaar. Om als huurdersvereniging mee te groeien met de nieuwe corporatie zullen we ook in 2007 concrete afspraken moeten maken over onze huisvesting en inzet van beleidsmedewerker. De HVS zal door aanpassingen in de contributie en ledenwerving werken aan de vergroting van de eigen inkomsten zodat deze extra bijdrage in 2010 kan komen te vervallen.

**Betrokkenheid in wijken dorpen**

Het houden van lokale spreekuren lijkt ons een goed idee. Ook lokale of wijkgebonden huurders- en bewonersorganisaties kunnen zo direct met de corporatie in contact treden. Verder willen wij u in overweging geven om samen met de HVS na te gaan of de “gold card service” of iets dergelijks een stimulans kan zijn voor huurders om actief te worden in de wijk.