



HUURWONINGEN

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit

Knelpunten voor huurders en woningzoekenden in Salland

RAALTE, JANUARI 2012



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, wilde HVS eerst meer over de actuele situatie weten. Daartoe is cijfermateriaal met betrekking tot genoemde onderwerpen verzameld en op een rijtje gezet. De weergave daarvan verscheen in november 2010 in de eerste notitie met de titel "Knelpunten voor huurders en woningzoekenden in Salland".

HVS zal jaarlijks de inhoud van deze notitie actualiseren. Dit is begin 2012 voor het eerst gebeurd. Het resultaat daarvan is in deze tweede editie van de notitie met te lezen. Aan de hand van deze notitie blijft HVS het gesprek aangaan met SallandWonen en beide gemeenten om samen oplossingen te zoeken voor de geconstateerde knelpunten.

Raalte, januari 2012

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Beschikbaarheid	3
AANBOD	3
VRAAG	9
Betaalbaarheid.....	13
Kwaliteit.....	16
Conclusies en aanbevelingen	17
Bijlage: Huurdersmanifest HVS	19



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. Het bestuur is in haar rol als huurdersvertegenwoordiger en belangenbehartiger tot de conclusie gekomen dat de kern van de belangen van huurders en woningzoekenden 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 in stand te houden en te verbeteren. HVS heeft dit in 2007 naar aanleiding van de voorgenomen fusie tussen BWS Raalte en Het Saalien nader uitgewerkt in een Huurdersmanifest, dat als bijlage is opgenomen vanaf pagina 19.

Om over de gewenste 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 en www.sallandwonen.nl zijn gepubliceerd. Daarnaast zijn ook de cijfers uit de jaarverslagen van SallandWonen en diens rechtsvoorgangers 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.

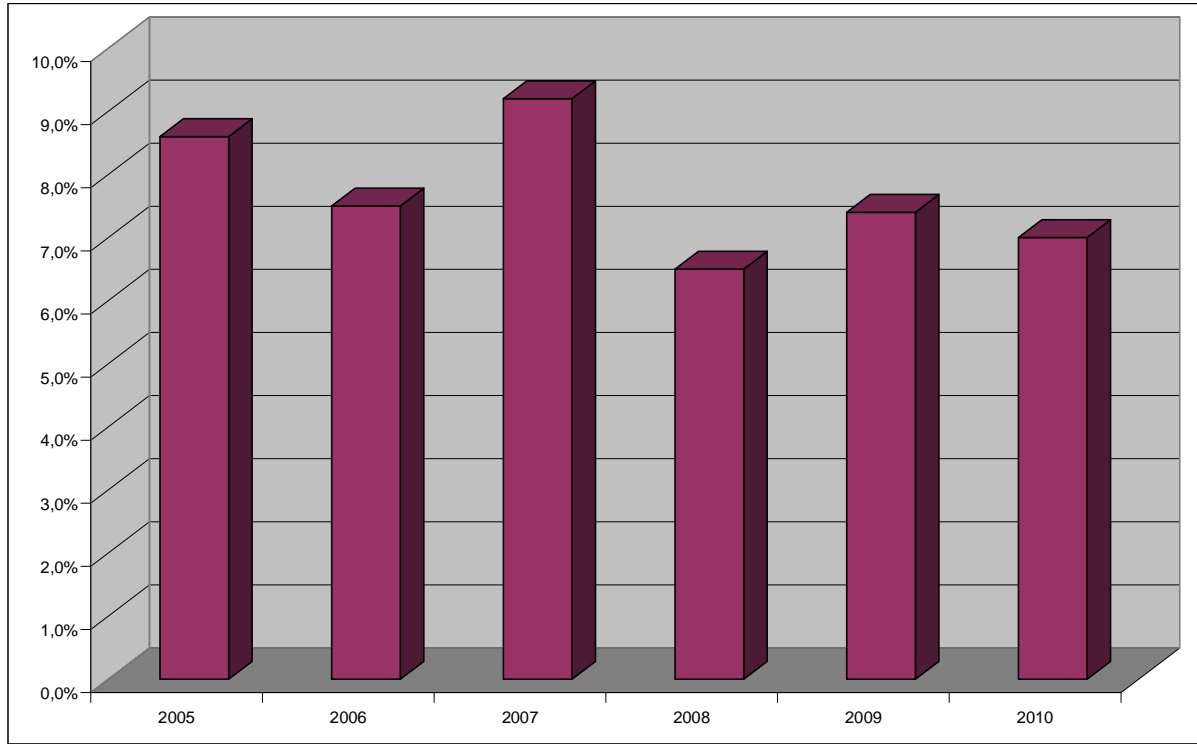
BESCHIKBAARHEID

AANBOD

De afgelopen jaren is het aantal huurders dat verhuist sterkt verminderd. Dit komt tot uitdrukking in de lage mutatiegraad (het deel van de huurders dat verhuist). Onder 'normale' omstandigheden is een mutatiegraad van ongeveer 10% gebruikelijk. In de afgelopen jaren is dit percentage echter met ups en downs gedaald van 8,6% in 2005 tot 7% in 2010 (zie figuur 1). Dit betekent dat er in 2010 ruim 150 woningen minder vrij en voor verhuur beschikbaar zijn gekomen dan bij een mutatiegraad van 10%. Een andere oorzaak van het dalende woningaanbod wordt gevormd door het feit dat SallandWonen een groeiend deel van haar woningbezit (in 2011 bijna 1.000 huurwoningen) heeft aangewezen voor verkoop. Als een huurder uit een te verkopen woning vertrekt, wordt deze via een makelaar te koop aangeboden en is daarmee niet meer beschikbaar voor een nieuwe huurder. Deze beide ontwikkelingen hebben een drukkend effect op het aantal voor verhuur beschikbare huurwoningen. Het is overigens wrang te constateren dat te verkopen huurwoningen vaak steeds langer onverkocht blijven en daardoor (soms langdurig) leeg staan.

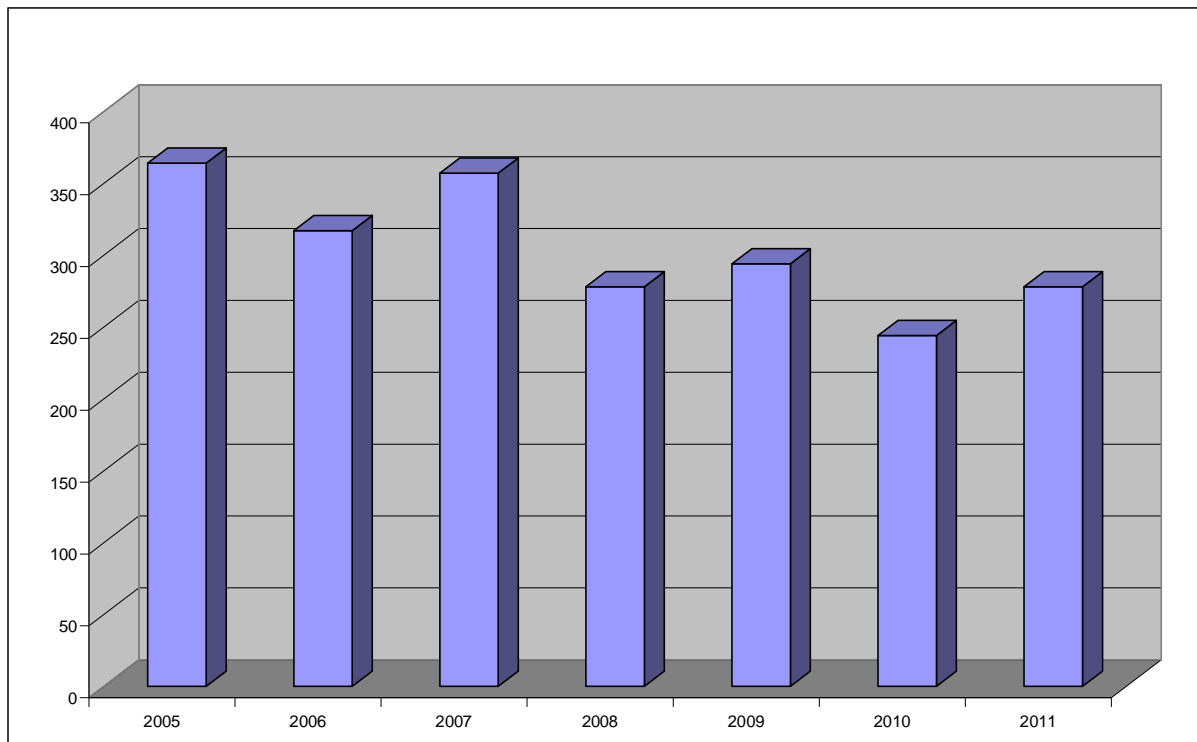
Door bovenstaande oorzaken is het aantal te huur aangeboden woningen in de periode van 2005 tot 2011 flink afgenomen. In heel 2005 werden er via Wonen in Salland in het Weekblad voor Salland nog 364 woningen aangeboden. In de jaren daarna nam dit aantal gestaag af tot 278 te huur aangeboden woningen in 2011 (zie figuur 2).

Figuur 1: Ontwikkeling mutatiegraad



Bron: Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte

Figuur 2: Aantal te huur aangeboden woningen per jaar¹



Bron: Weekblad voor Salland

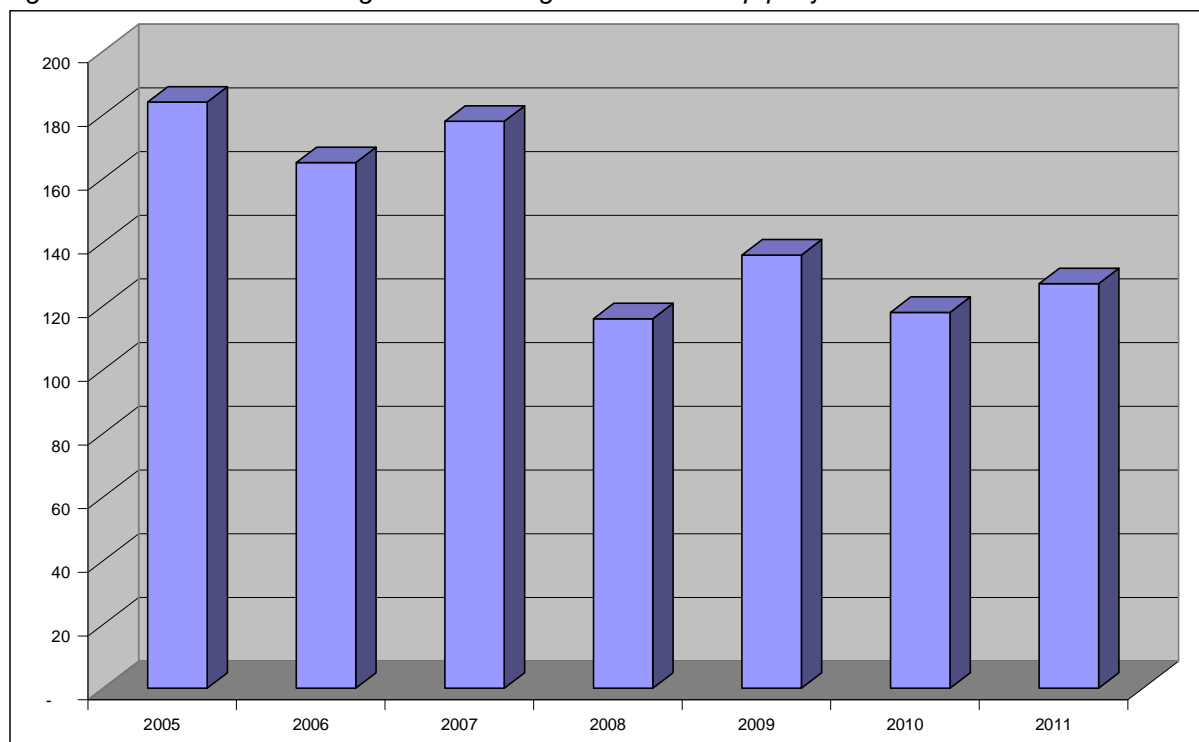
¹ De aantallen in deze tabel wijken af van die in dezelfde tabel in de notitie van 2010 (figuur 1) doordat de woningen die meer dan eenmaal zijn aangeboden in 2011 slechts eenmaal zijn meegeteld.

Dit komt overeen met een afname van 24%. 2011 laat overigens ten opzichte van 2010 een kleine opleving van het aantal te huur aangeboden woningen zien, waarbij het niveau van 2008 is bereikt. Of dit de opmaat vormt voor een verdere groei van het aantal aangeboden huurwoningen zal de toekomst moeten uitwijzen.

Lokale verschillen

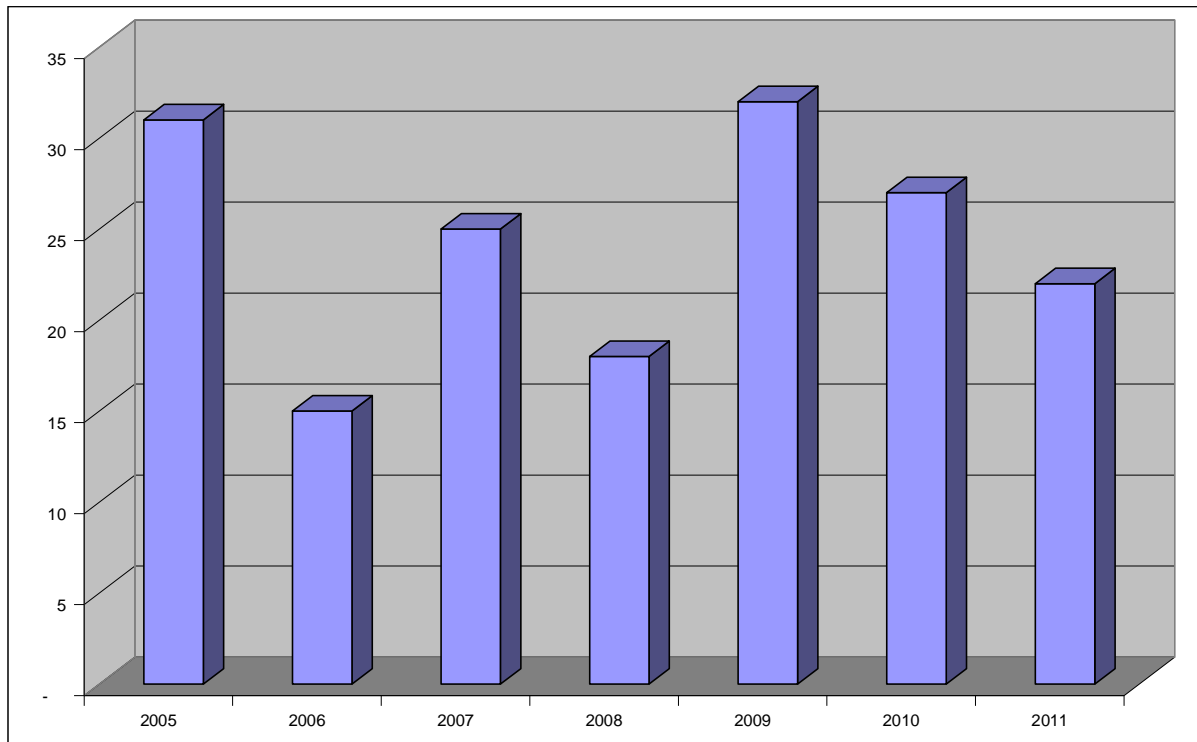
De hierboven beschreven trend van de dalende lijn in het aanbod van huurwoningen tussen 2005 en 2010 blijkt met name van toepassing op de grootste kern Raalte (zie figuur 2a). Het verloop van het aanbod in andere kernen in de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe kent een meer grillig verloop (zie figuur 2b t/m 2f).

Figuur 2a: Aantal te huur aangeboden woningen in Raalte-dorp per jaar



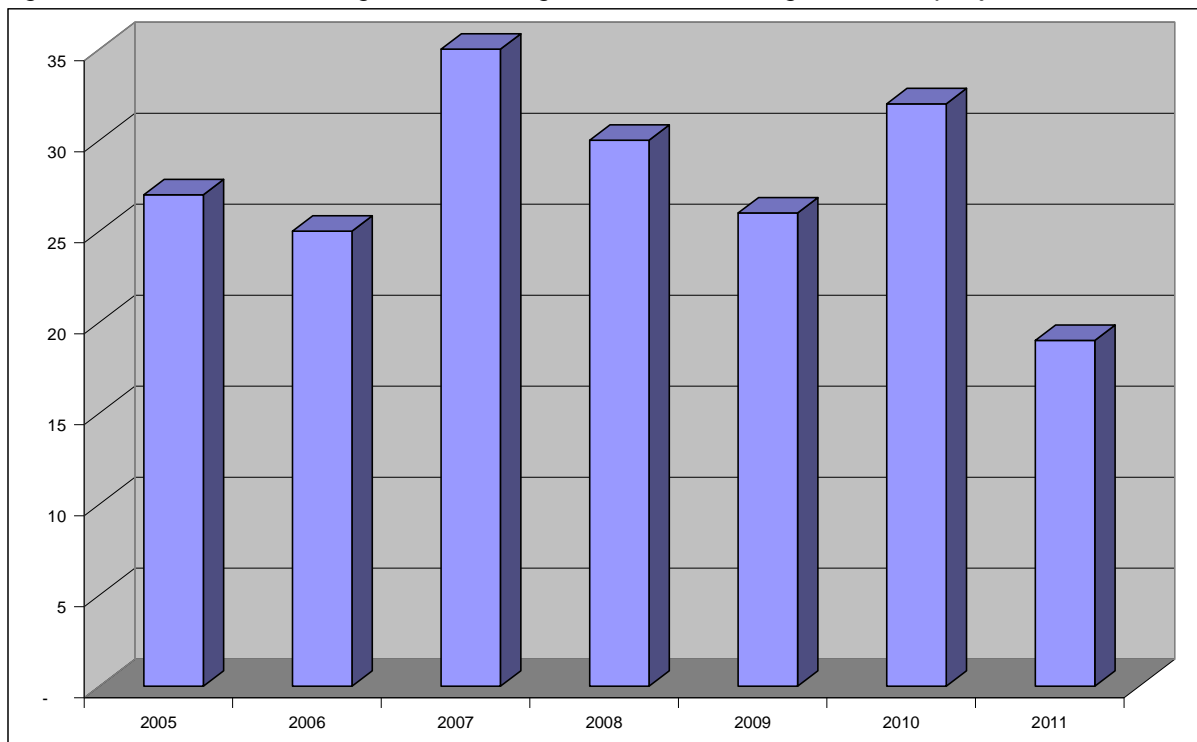
Bron: Weekblad voor Salland

Figuur 2b: Aantal te huur aangeboden woningen in Heino-dorp per jaar



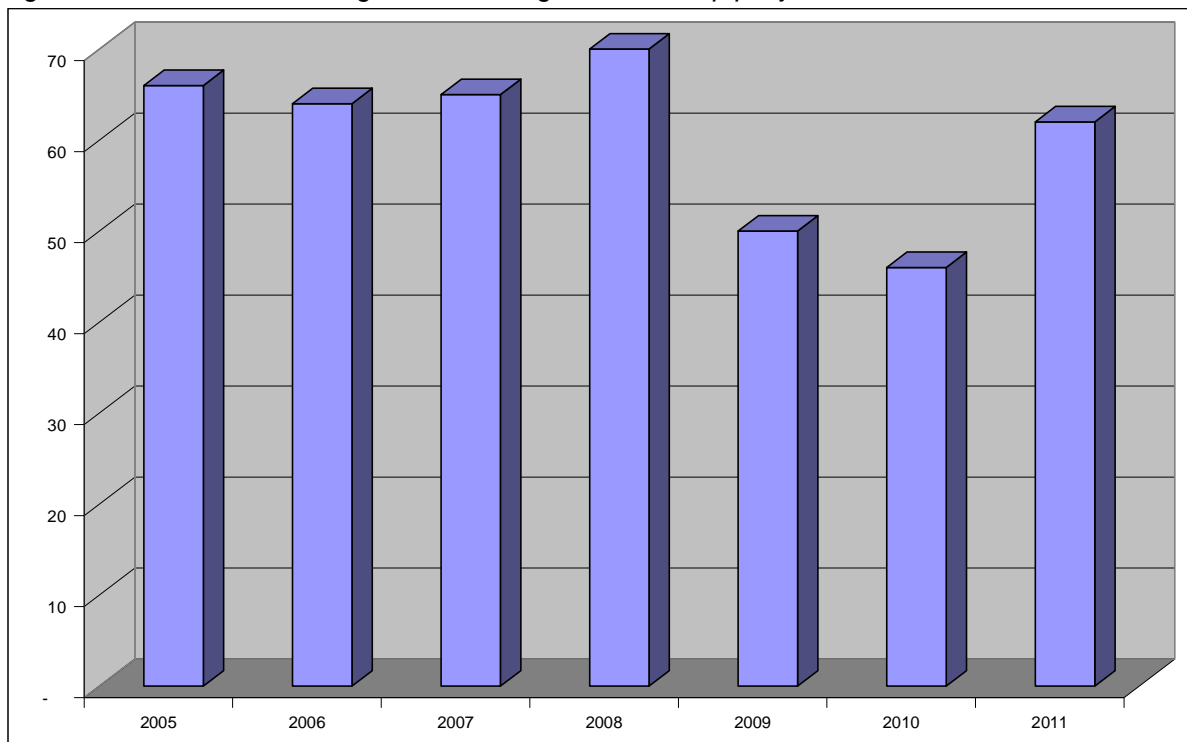
Bron: Weekblad voor Salland

Figuur 2c: Aantal te huur aangeboden woningen in kleine kernen gem. Raalte per jaar



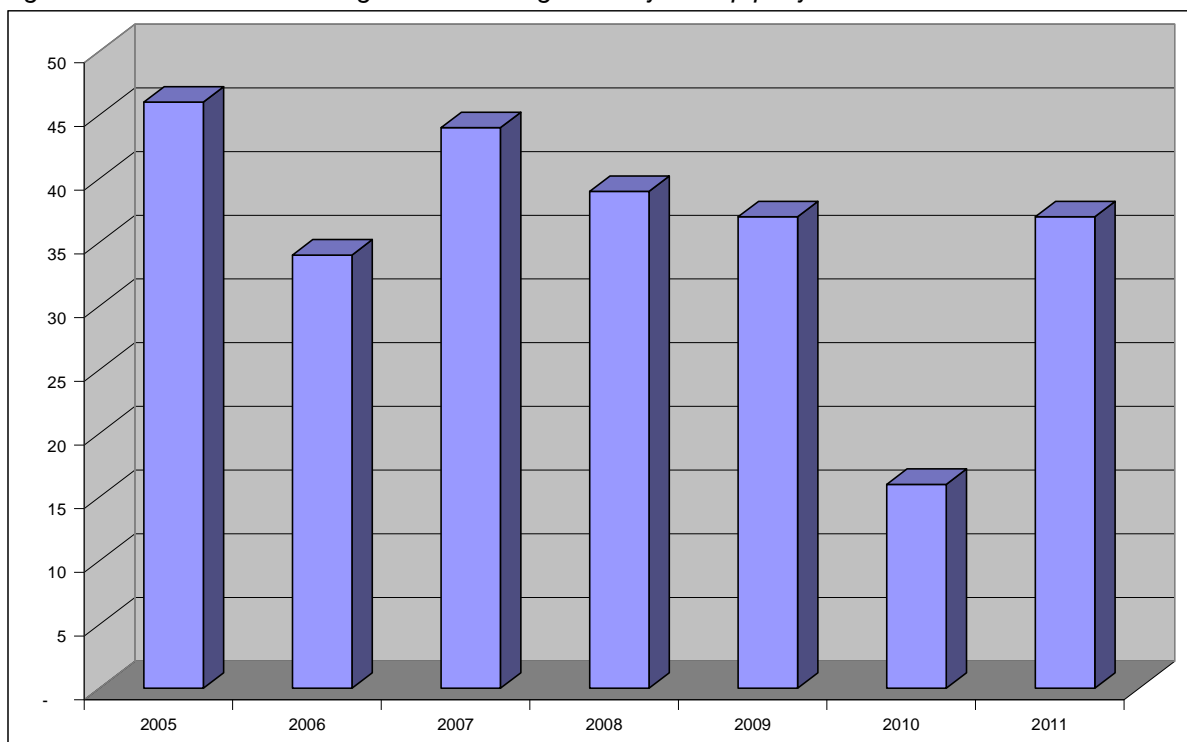
Bron: Weekblad voor Salland

Figuur 2d: Aantal te huur aangeboden woningen in Olst-dorp per jaar



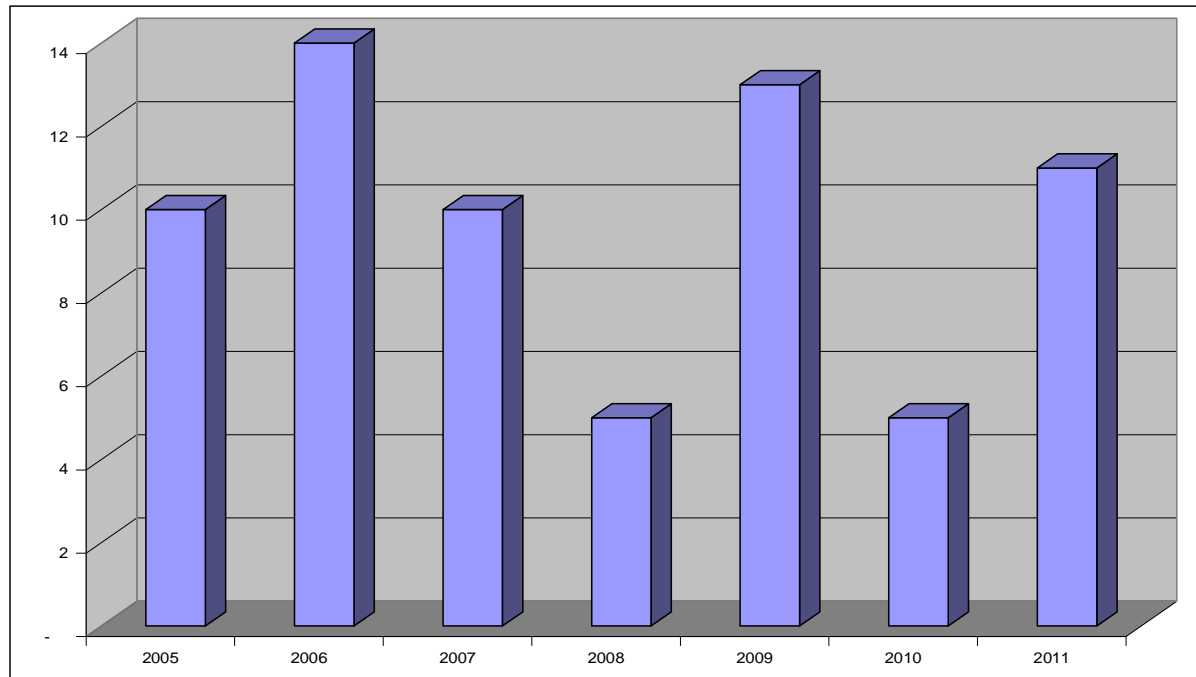
Bron: Weekblad voor Salland

Figuur 2e: Aantal te huur aangeboden woningen in Wijhe-dorp per jaar



Bron: Weekblad voor Salland

Figuur 2f: Aantal te huur aangeboden woningen in kleine kernen gem. Olst-Wijhe per jaar



Bron: Weekblad voor Salland

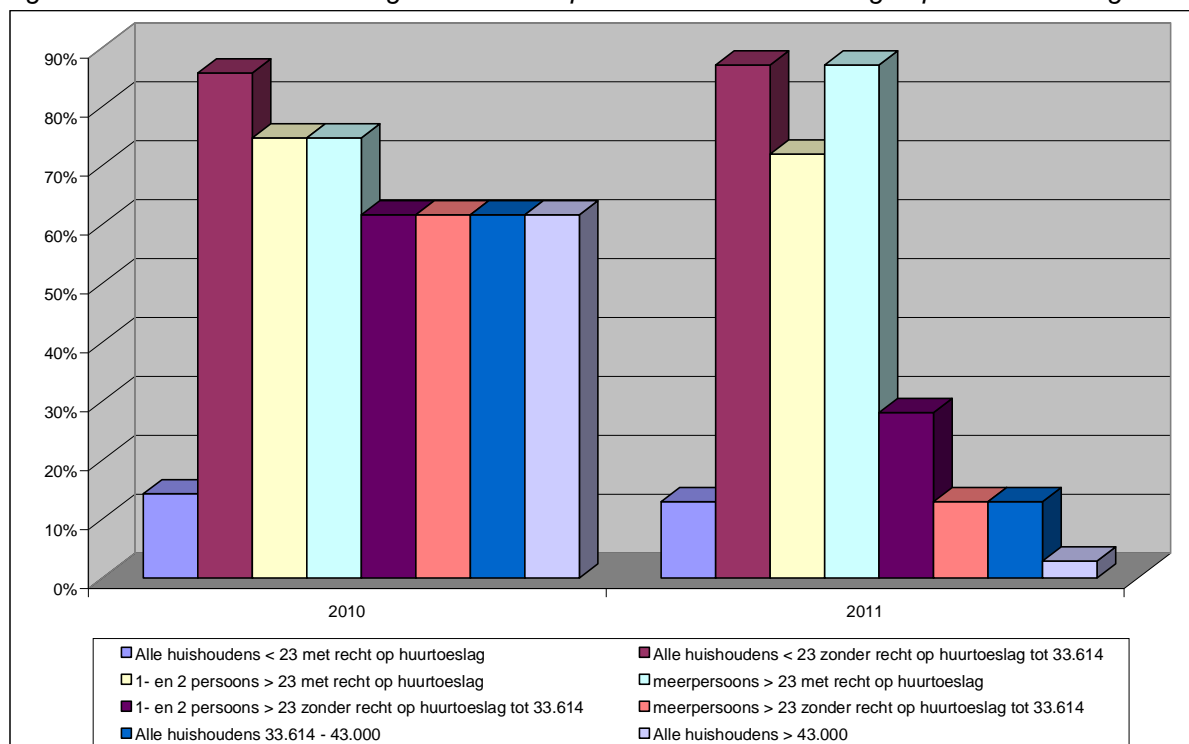
Europese regelgeving

Op grond van Europese regels mogen corporaties sinds 1 januari 2011 maximaal 10% van het woningaanbod met een huurprijs onder € 652,52 (per 1 januari 2012: € 664,66) verhuren aan woningzoekenden met een inkomen boven € 33.614 (per 1 januari 2012: € 34.085). Omdat voor woningzoekenden met een inkomen net boven die grens (tot ca. € 43.000) een koopwoning of een (dure) particuliere huurwoning geen bereikbaar alternatief vormen, hebben SallandWonen en HVS afgesproken dat van deze 10% ruimte optimaal gebruik gemaakt zal worden. Eind 2011 bleek dat dit percentage overschreden dreigde te worden, waardoor het aanbod voor woningzoekenden met een inkomen boven € 33.614 verder beperkt werd. Naar aanleiding van de invoering van de nieuwe regelgeving heeft SallandWonen de huurprijsgrenzen voor de woonruimteverdeling aangepast (zie tabel 1).

Tabel 1: huurprijsgrenzen bij woningtoewijzing		2010	2011	2012
Alle huishoudens	< 23 met recht op huurtoeslag	t/m € 357	t/m € 362	t/m € 366
Alle huishoudens	< 23 zonder recht op huurtoeslag tot € 33.614	vanaf € 357	vanaf € 362	vanaf € 366
1- en 2 persoons	> 23 met recht op huurtoeslag	t/m € 511	t/m € 518	t/m € 524
meerpersoons	> 23 met recht op huurtoeslag	t/m € 511	t/m € 555	t/m € 524
1- en 2 persoons	> 23 zonder recht op huurtoeslag tot € 33.614	vanaf € 446	vanaf € 518	vanaf € 524
meerpersoons	> 23 zonder recht op huurtoeslag tot € 33.614	vanaf € 446	vanaf € 555	vanaf € 562
Alle huishoudens	€ 33.614 - € 43.000	vanaf € 446	vanaf € 555	vanaf € 562
Alle huishoudens	> € 43.000	vanaf € 446	vanaf € 653	vanaf € 665

In de tabel is te zien dat de minimaal te betalen huurprijs voor alle woningzoekenden ouder dan 23 jaar en zonder recht op huurtoeslag in 2011 sterk is verhoogd, doordat SallandWonen de grens van € 446 heeft laten vervallen. Dit heeft tot gevolg dat er voor deze doelgroep veel minder woningen worden aangeboden. HVS heeft SallandWonen op deze consequentie van de nieuwe huurprijsgrenzen geattendeerd, maar dit heeft niet geleid tot aanpassing van de bedragen. In figuur 3 is te zien welke gevolgen de invoering van de nieuwe inkomensgrenzen per 1 januari 2011 heeft gehad voor de mogelijkheden van verschillende inkomensgroepen om op het woningaanbod te reageren.

Figuur 3: Aandeel van het woningaanbod waarop verschillende inkomensgroepen kunnen reageren



Bron: Weekblad voor Salland

Uit de vergelijking tussen 2010 en 2011 in figuur 3 blijkt dat door de verhoging van de minimale huurprijs voor alle woningzoekenden ouder dan 23 jaar zonder recht op huurtoeslag, het aanbod van huurwoningen voor hen sterk verminderd tot nagenoeg verdwenen is. De inkomensgroep waar de Europese regels op gericht zijn kon in 2010 nog reageren op 62% van het woningaanbod (151 woningen). Dit percentage is in 2011 fors gedaald tot 13% van het aanbod (36 woningen) en tot 10% van het aanbod met een huurprijs onder € 652,52 (28 woningen). Maar ook woningzoekenden met een inkomen onder € 33.614 maar zonder recht op huurtoeslag zagen het aantal woningen waarop gereageerd kon worden ten opzichte van 2010 drastisch afnemen. Kortom niet alleen de mogelijkheden voor de inkomensgroepen vanaf € 33.614 zijn sterk verminderd, maar ook die voor de inkomensgroepen vanaf € 29.350 (23jr.-65jr.) en € 27.750 (>65jr.).

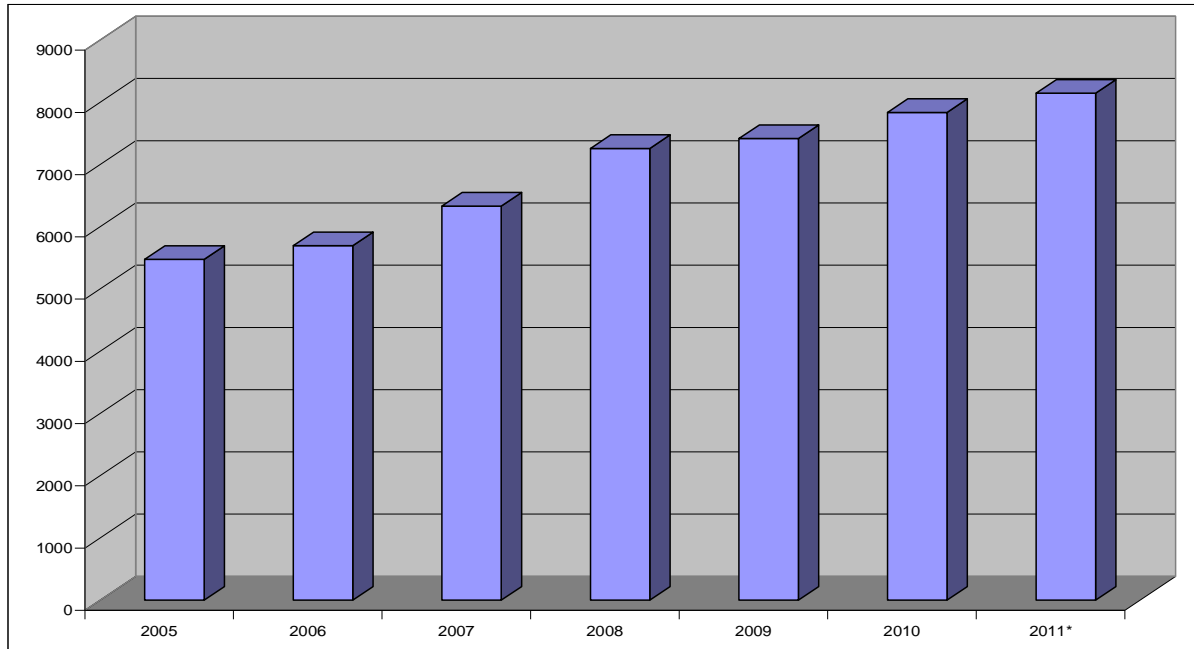
Een andere consequentie van de afgenomen mogelijkheden voor de bovengenoemde groepen is dat jongeren en woningzoekenden met recht op huurtoeslag minder concurrentie ondervinden bij hun zoektocht naar een woning. Van de overige woningzoekenden heeft de groep huishoudens bestaande uit drie of meer personen met recht op huurtoeslag in 2011 bovendien te maken met een hogere maximale huurprijsgrens dan in 2010 (zie tabel 1). Hierdoor is het aandeel van het woningaanbod waarop zij kunnen reageren met ruim 10% gestegen.

VRAAG

De grote 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 minder huishoudens bereikbaar. De belangstelling voor het huren van een woning neemt daardoor toe, wat blijkt uit het stijgend aantal ingeschreven woningzoekenden. In 2005 stonden 5.475 woningzoekenden ingeschreven. In september 2011 is dit aantal ten opzichte van dat jaar met 49% gestegen tot 8.146 (zie figuur 4).

Tegenover dit aantal woningzoekenden staat in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte een totale hoeveelheid van ongeveer 6.300 huurwoningen, waarvan 5.250 van SallandWonen.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal woningzoekenden

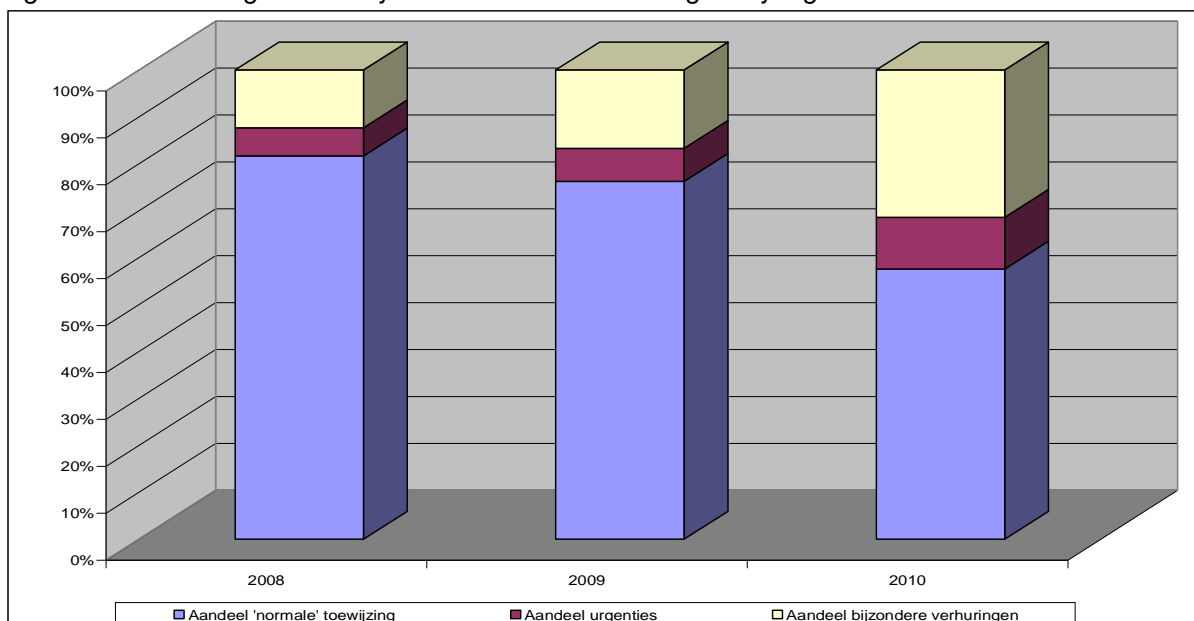


Bron: Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte

* situatie september 2011

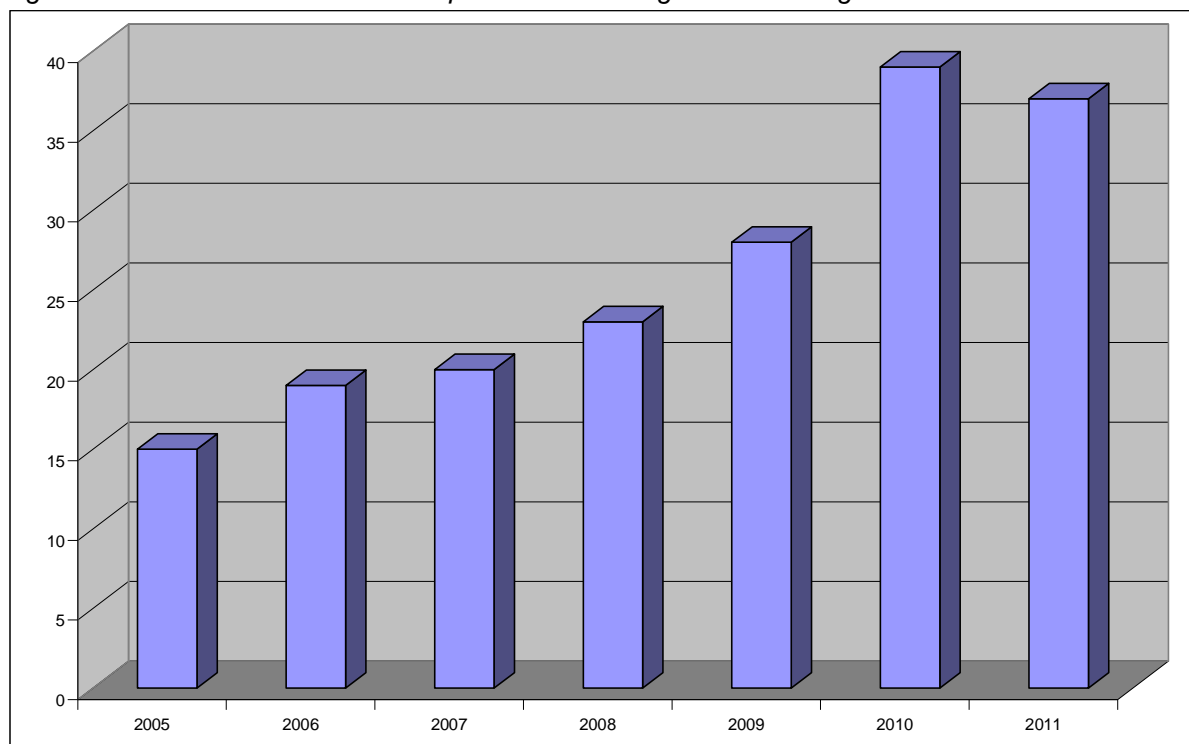
De afgelopen drie jaren (2008 t/m 2010) laten een toenemend aantal woningtoewijzingen zien die buiten de normale toewijzingsprocedure om plaatsvinden. De toewijzing aan urgent woningzoekenden en de bijzondere verhuringen (middels directiebesluit, bij herstructurering, aan statushouders, etc.) zorgen er sinds 2008 voor dat een steeds kleiner deel van de aangeboden huurwoningen aan de 'gewone' woningzoekende wordt toegewezen. In 2008 bedroeg dit percentage 82%, in 2009 was dit 76% en in 2010 nog slechts 58% (zie figuur 5).

Figuur 5: Aandeel urgentie en bijzondere verhuur in woningtoewijzing



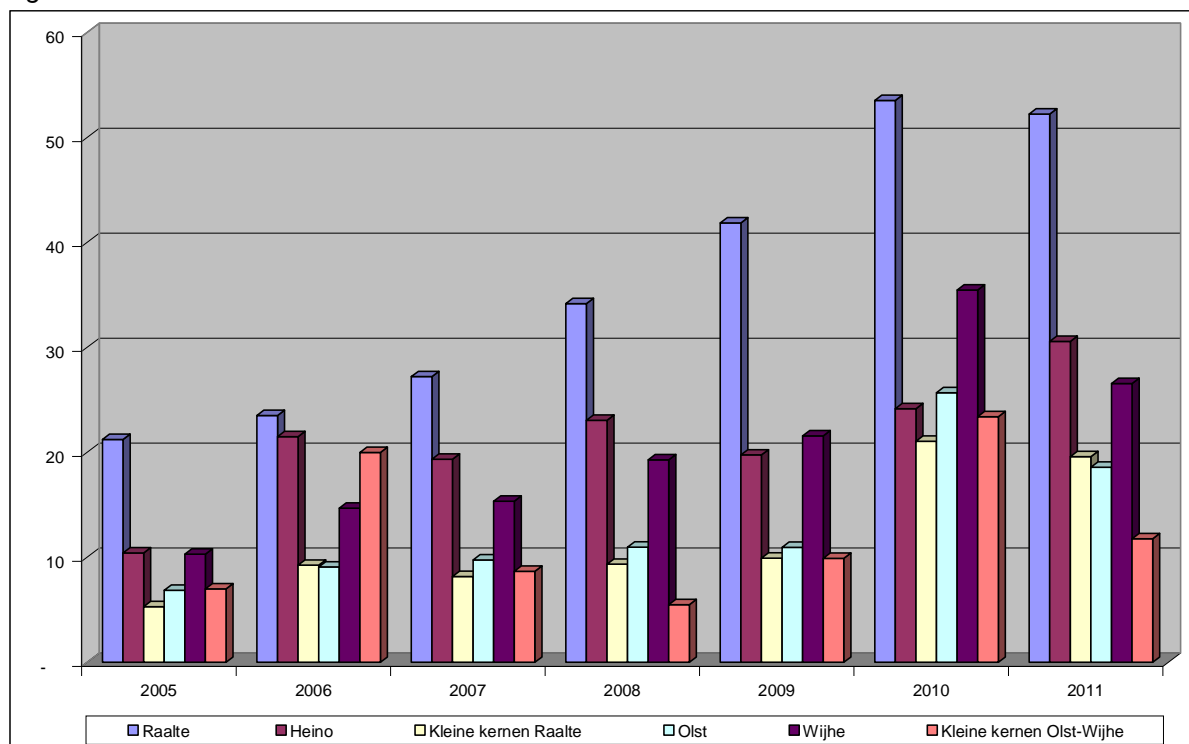
Bron: Jaarverslagen SallandWonen

Figuur 6: Gemiddeld aantal reacties op een te huur aangeboden woning



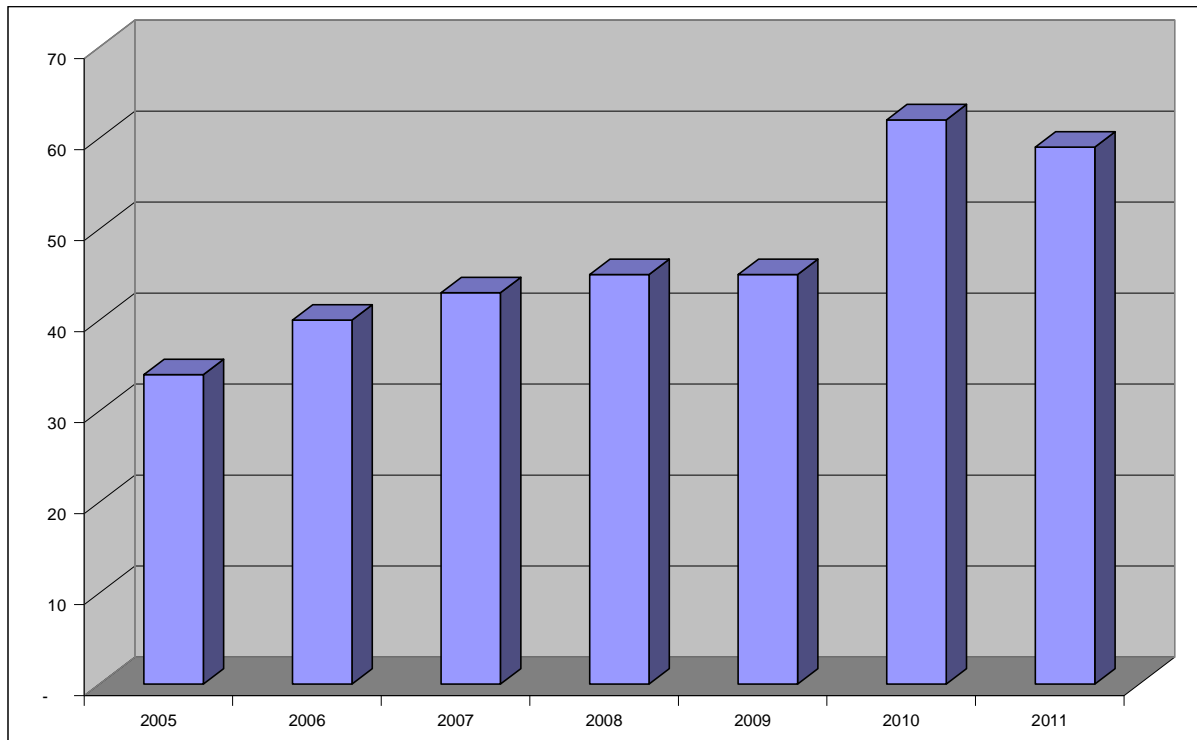
Bron: Weekblad voor Salland en www.sallandwonen.nl

Figuur 6a: Gemiddeld aantal reacties naar kern



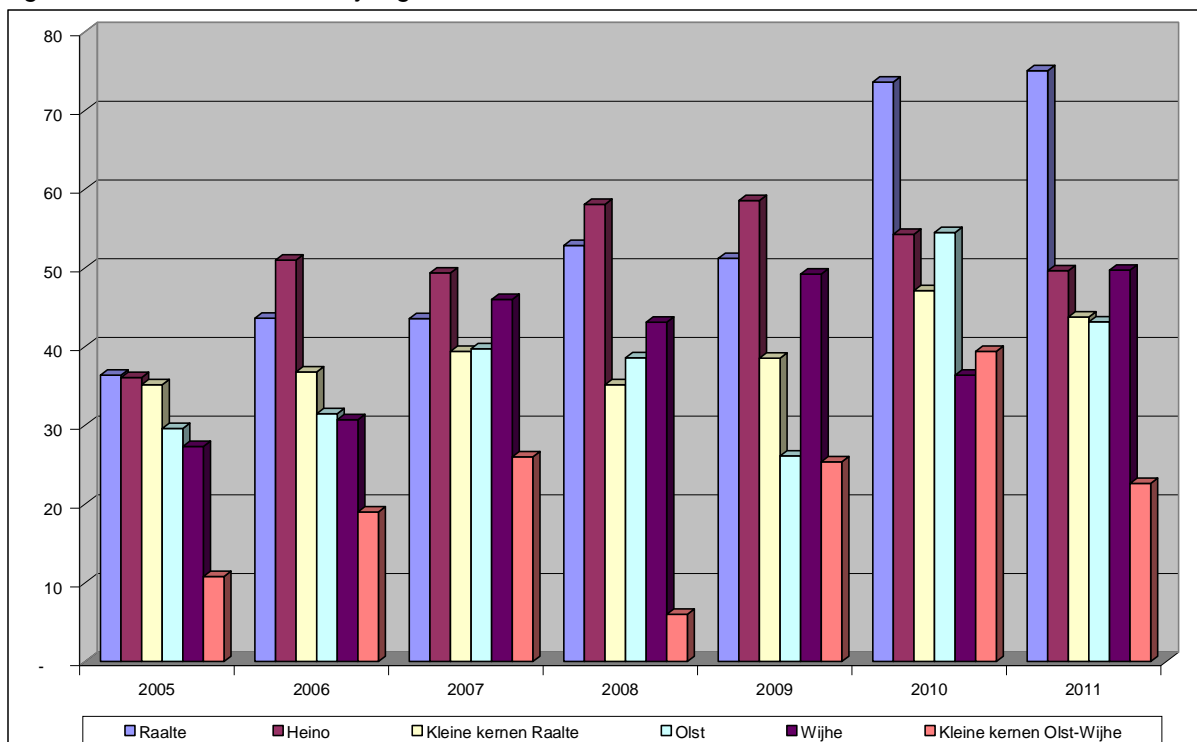
Bron: Weekblad voor Salland en www.sallandwonen.nl

Figuur 7: Gemiddelde inschrijvingsduur in maanden van succesvolle niet-urgente woningzoekenden



Bron: Weekblad voor Salland en www.sallandwonen.nl

Figuur 7a: Gemiddelde inschrijvingsduur in maanden naar kern



Bron: Weekblad voor Salland en www.sallandwonen.nl



De afname van het aanbod en de toegenomen vraag hebben onder meer tot gevolg dat het gemiddeld aantal reacties per woning tot in 2011 flink is gestegen. Wel is er in 2011 ten opzichte van 2010 van een lichte daling sprake tot gemiddeld 37 reacties (zie figuur 6). Daarbij zijn er uitschieters geweest tot ruim boven de 100. Zo scoorde een woning in de Roggestraat in Raalte in het begin van 2011 een absoluut record met 159 reacties.

De gemiddelde inschrijfduur van succesvolle niet-urgente woningzoekenden is in 2010 opgelopen tot ruim vijf jaar. Ten opzichte van 2009, toen de gemiddelde inschrijfduur drie jaar en tien maanden bedroeg, is de inschrijfduur toegenomen met 39%. Ten opzichte van 2005 (twee jaar en negen maanden) bedraagt de toename maar liefst 85% (zie figuur 7). De gemiddelde inschrijfduur is in 2011 wel licht afgenomen tot vier jaar en elf maanden.

Lokale verschillen

Het gemiddeld aantal reacties en de gemiddelde inschrijfduur voor een huurwoning in de verschillende dorpen in de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe geven duidelijke verschillen te zien (zie figuur 6a en 7a). In Raalte-dorp reageert met gemiddeld ruim 50 reacties een bovengemiddeld aantal woningzoekenden op het aanbod en moeten woningzoekenden met ruim zes jaar het langst ingeschreven staan. Dit laatste is pas sinds twee jaar het geval. In de jaren daarvoor gold voor Heino de langste inschrijfduur. De kortste inschrijfduur geldt voor de kleine kernen van de gemeente Olst-Wijhe met iets meer dan twee jaar.

BETAALBAARHEID

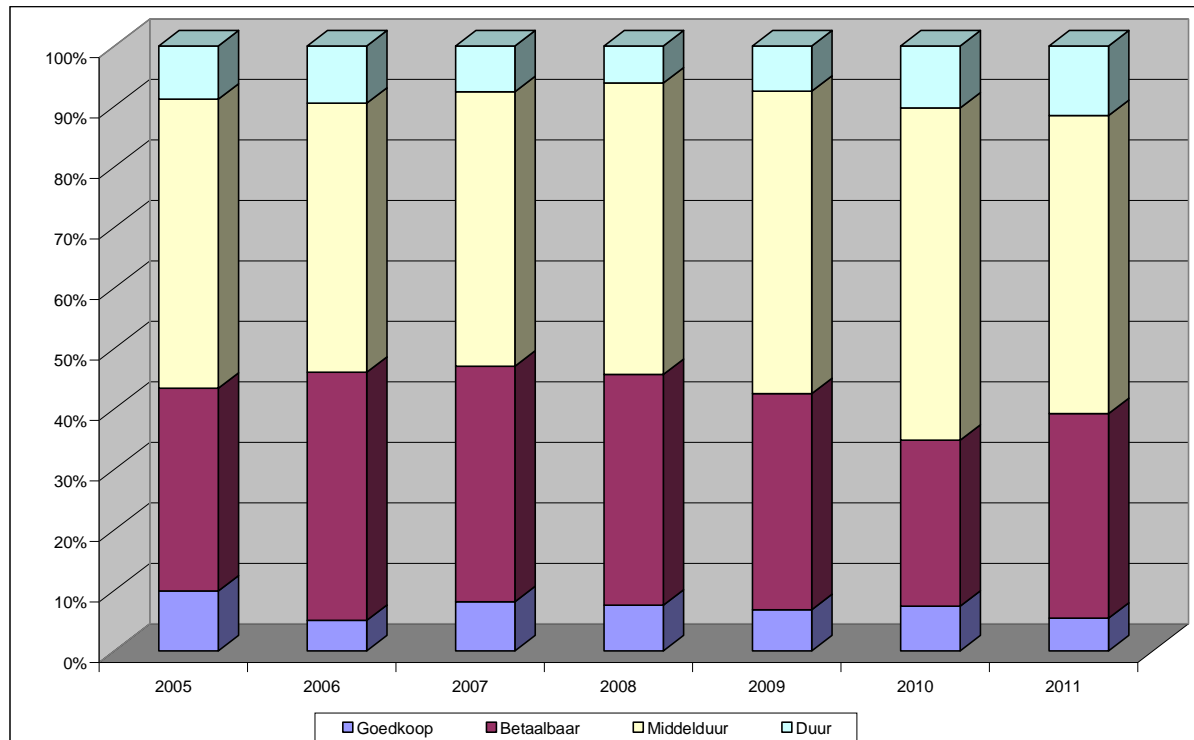
In aanloop naar de fusie tussen BWS Raalte en Het Saalien heeft HVS gepleit voor een huurprijsniveau van gemiddeld 65% van de maximaal toegestane huurprijs. Hiervan zou in de verschillende complexen maximaal 10% naar boven en beneden kunnen worden afgeweken. SallandWonen daarentegen hanteert in haar zogenaamde streefhurenbeleid een gemiddeld percentage van 70% van de maximaal toegestane huurprijs en heeft het voornemen dit percentage verder te verhogen. De huurprijs van huurwoningen die vrijkomen en opnieuw te huur worden aangeboden wordt opgetrokken tot het door SallandWonen gewenste niveau. Het gemiddelde niveau van de huurprijzen van het woningbezit bedroeg in 2010 ongeveer 62,2% van de maximaal toegestane huurprijs. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 72,0%² is dat een laag percentage.

Daarbij moet echter in ogenschouw worden genomen dat bij het vaststellen van de maximaal toegestane huurprijs, gebaseerd op de het aantal woningwaarderingpunten, de oppervlakte van de woning de belangrijkste factor is. SallandWonen heeft, in vergelijking met veel andere corporaties, veel (grote) eengezinswoningen en weinig (kleinere) appartementen. Dit heeft tot gevolg dat het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten bij SallandWonen 157 bedraagt, terwijl het landelijk gemiddelde 131 punten is. Bij 72% van de maximaal toegestane huurprijs zou de gemiddelde huur bij SallandWonen € 531 bedragen ten opzichte een landelijk gemiddeld bedrag van € 439.

De gevolgen van het optrekken van de huren na mutatie zijn waar te nemen aan de hand van de huurprijzen van de huurwoningen die de afgelopen jaren aangeboden zijn (zie figuur 8).

² Bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting: "Corporatie in perspectief" 2011

Figuur 8: Aandeel aanbod in verschillende huurprijsklassen per jaar



Bron: Weekblad voor Salland

In figuur 8 worden niet de gebruikelijke huurprijscategorieën *goedkoop*, *betaalbaar*, *middelduur* en *duur* met de grenzen van de huurtoeslag gehanteerd. In plaats daarvan worden als grenzen³ < €300 (goedkoop), van € 300 tot € 400 (betaalbaar), van € 400 tot € 500 (middelduur) en > € 500 (duur) gebruikt (prijspeil 2005).

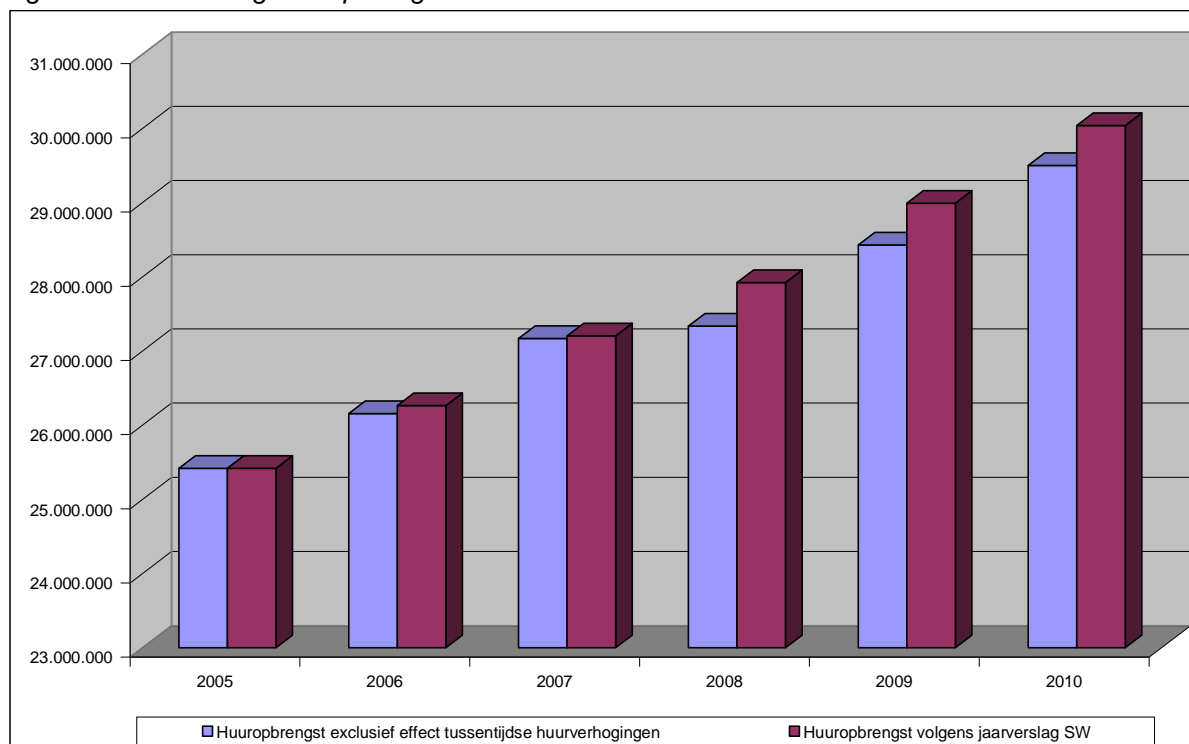
Duidelijk is te zien dat er sprake is van een verschuiving naar de duurdere huurprijscategorieën. Uit figuur 8 blijkt dat het aandeel van de betaalbare woningen in het woningaanbod over de jaren afneemt, terwijl dat van de middeldure en dure woningen toeneemt. Het aanbod in 2011 laat een kleine afwijking van deze trend zien.

Sinds de fusie tussen BWS Raalte en Het Saalien per 1 januari 2008 is het aandeel van tussentijdse huurverhogingen (anders dan de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli) in de ten opzichte van het voorgaande jaar toegenomen huuropbrengst, aanmerkelijk toegenomen. In figuur 9 is te zien dat vanaf de fusie de huuropbrengst zonder het effect van de tussentijdse huurverhogingen (door met name huurharmonisatie, maar ook door geriefsverbeteringen en wijzigingen in het woningbezit) grotere verschillen gaat vertonen met de door SallandWonen in het jaarverslag gepubliceerde huuropbrengst dan in de jaren voor de fusie. In figuur 10 is te zien dat met ingang van het eerste fusiejaar deze tussentijdse huurverhogingen verantwoordelijk zijn voor 50% of meer van de toegenomen huuropbrengst.

³ prijspeil 2005, jaarlijks aangepast met het percentage van de huurverhoging, zie tabel 2

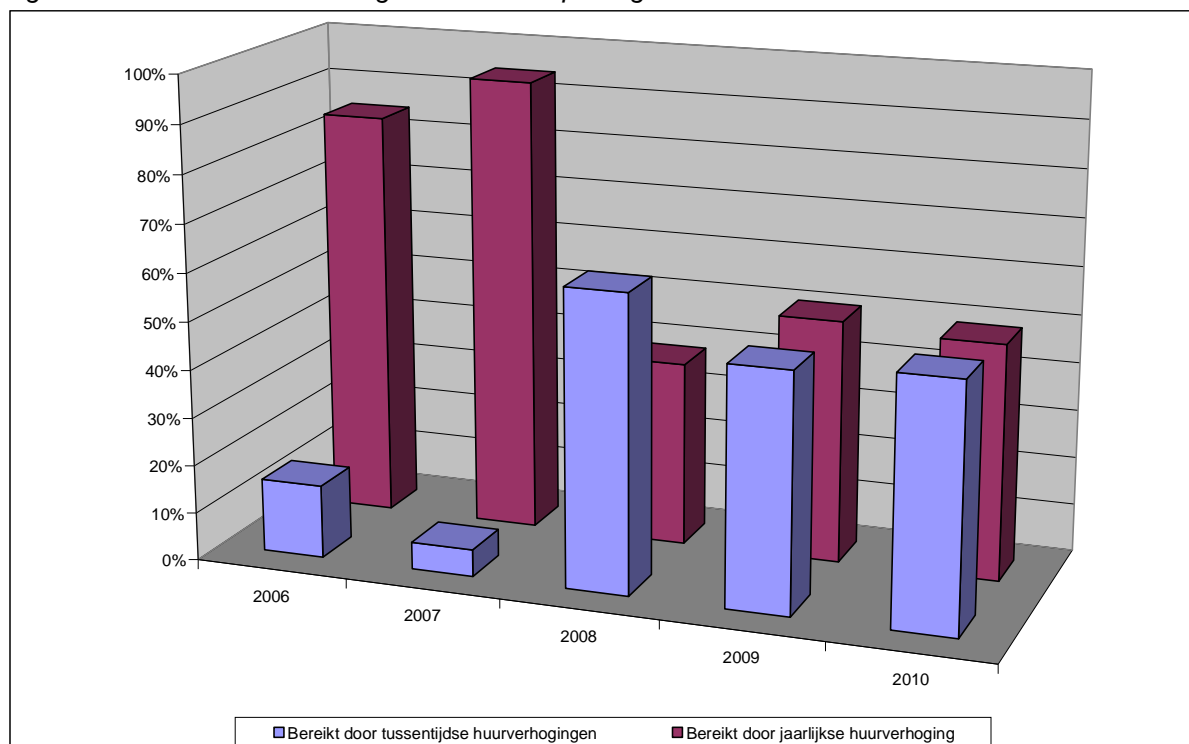
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
- huurverhoging per 1 juli	1,37%	3,20%	1,10%	1,60%	2,50%	1,10%	1,30%
- bovengrens 'goedkoop' / ondergrens 'betaalbaar' na 1 juli	304,11	313,84	317,29	322,37	330,43	334,06	338,41
- bovengrens 'betaalbaar' / ondergrens 'middelduur' na 1 juli	405,48	418,46	423,06	429,83	440,57	445,42	451,21
- bovengrens 'middelduur' / ondergrens 'duur' na 1 juli	506,85	523,07	528,82	537,28	550,72	556,77	564,01

Figuur 9: Ontwikkeling huuropbrengst sinds 2005



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

Figuur 10: Aandeel oorzaak toegenomen huuropbrengst



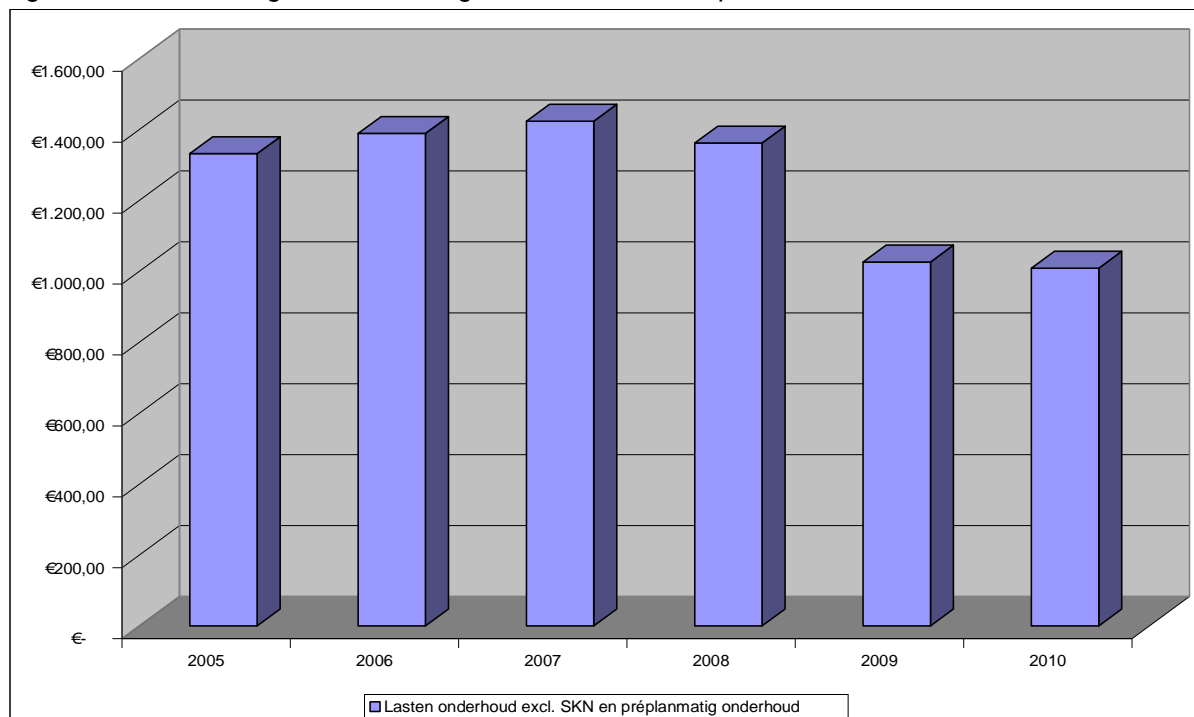
Bron: (Berekend op basis gegevens uit) Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte

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 scherpe daling te zien. In 2008 lagen de gemiddelde uitgaven per verhuureenheid met € 1.362 zelfs weer onder het niveau van 2006. In de jaren daarna was er sprake van een nog scherpere daling tot € 1.026 in 2009 en tot € 1.009 in 2010 (zie figuur 11). Deze ontwikkeling kan niet anders betekenen dan dat gepland onderhoud is uitgesteld, mogelijk zelfs voor onbepaalde tijd.

Volgens SallandWonen houdt de afname van de onderhoudslasten verband met de strakkere eisen met betrekking tot de financiële huishouding die aan corporaties sinds enkele jaren zijn opgelegd. Dit zou moeten betekenen dat de gevolgen voor de onderhoudsuitgaven bij andere corporaties vergelijkbaar zouden moeten zijn. In figuur 12 is echter te zien dat uit een vergelijking met 120 vergelijkbare en alle 400 in Nederland werkzame corporaties blijkt dat SallandWonen de onderhoudsuitgaven de laatste jaren veel meer heeft beperkt dan andere corporaties.

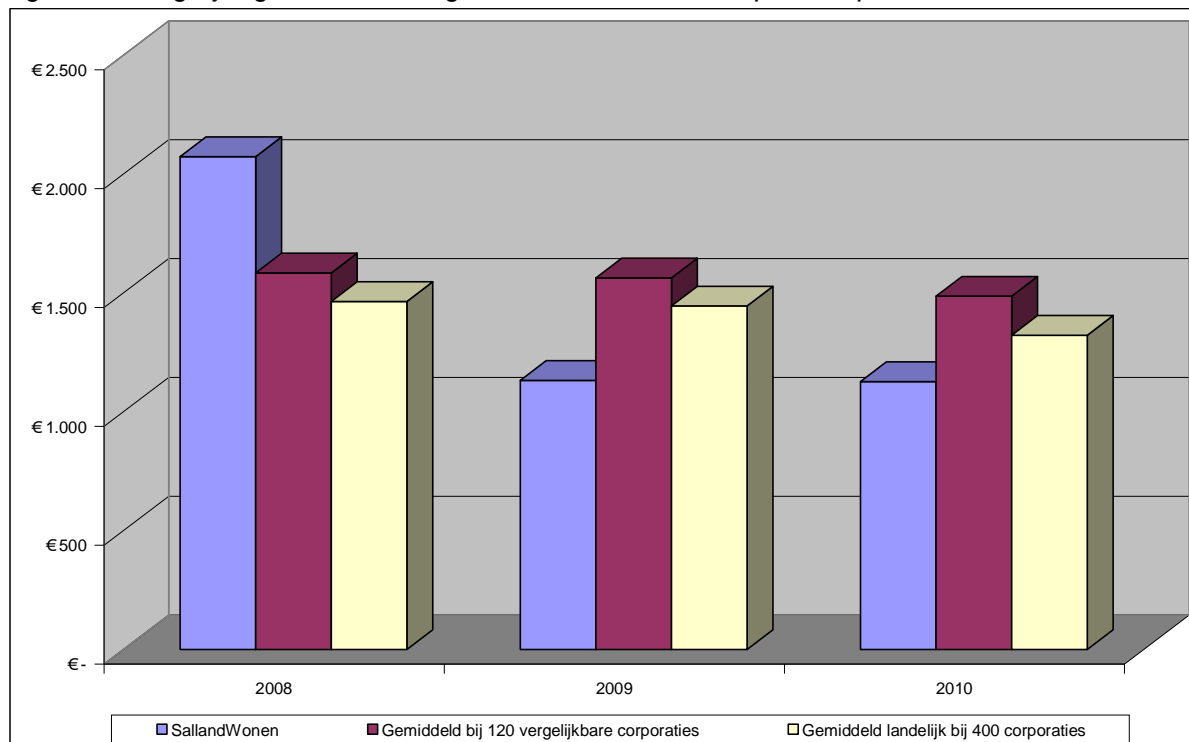
Figuur 11: Ontwikkeling onderhoudsuitgaven SallandWonen per verhuureenheid



Bron: Jaarverslagen SallandWonen, Het Saalien en BWS Raalte

Tegenover deze forse 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 huurder uit Den Nul dat hij bijna €70 per maand zou moeten bijbetalen voor het vernieuwen van de badkamer, waaraan al meer dan veertig jaar (sinds de bouw van de woning) niets is gedaan. In het huurdersmanifest uit 2007 (zie bijlage) heeft HVS ervoor gepleit het Standaard Kwaliteits Niveau, dat door BWS Raalte in een groot deel van het woningbezit is aangebracht, ook in het voormalige bezit van Het Saalien aan te brengen. Dit advies is door SallandWonen niet overgenomen. Dit geldt ook voor het advies om een transparant en controleerbaar beleid met betrekking tot geriefsverbeteringen te gaan voeren.

Figuur 12: Vergelijking onderhoudsuitgaven SW met andere corporaties per verhuureenheid



Bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, 'Corporaties in perspectief' 2009, 2010 en 2011

CONCLUSIE

Nog altijd is een betaalbare huurwoning in Salland een schaars goed. Voor sommige groepen woningzoekenden zal de benodigde inschrijfduur naar verwachting nog verder kunnen oplopen doordat zij, als gevolg van het verhogen van de voor hen geldende minimale huurprijs per 1 januari 2011, voor een veel kleiner deel van het aanbod in aanmerking komen. Maar ook voor andere woningzoekenden is de spoeling dun. Voor mensen die al lang naar een geschikte woning op zoek zijn is het wrang te constateren dat er verschillende voormalige huurwoningen (soms) lang leeg staan omdat de beoogde verkoop niet lukt.

Voor een dergelijke verkoop zonder voorwaarden zijn bovendien alternatieven voorhanden. Daarbij verplicht de koper zich de woning bij vertrek weer terug te verkopen aan de corporatie. Op deze wijze blijven deze woningen voor de sociale huurwoningvoorraad behouden. De opbrengsten van dergelijke vormen van verkoop biedt SallandWonen bovendien de mogelijkheid het tussentijds verhogen van de huurprijzen te matigen en het budget voor het onderhoud van het bezit terug te brengen op het peil van voor de fusie.

In de eerste editie van deze notitie van november 2010 schreven we in de conclusie dat bij SallandWonen het geld het leidende motief lijkt te zijn geworden bij de exploitatie van het woningbezit. In een reactie hierop werd dit door SallandWonen met klem ontkend. De in het afgelopen jaar verzamelde gegevens laten ons echter een beeld zien van verder stijgende huurprijzen met meer dan de jaarlijkse huurverhoging en beperkte onderhoudsuitgaven, terwijl huurders voor een 'geriefsverbetering' een forse huurverhoging moeten betalen. HVS vindt dat 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.



Samenvattend conclusies en aanbevelingen:

Beschikbaarheid

- Het aanbod van huurwoningen was in 2011 24% kleiner dan in 2005
- Door de invoering van nieuwe inkomensgrenzen per 1 januari 2011 is het aanbod voor woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag (>23 jaar) met 54% (1 tot 2 persoons huishoudens) en 79% (3 en meerpersoons huishoudens) afgenomen
- Aantal ingeschreven woningzoekenden is sinds 2005 met 49% gestegen
- Aantal ingeschreven woningzoekenden is 30% groter dan het aantal huurwoningen in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte
- 42% van de woningtoewijzingen in 2010 betrof urgenties en bijzondere verhuur
- De grootste druk op de huurwoningvoorraad bestaat in Raalte-dorp
- SallandWonen heeft bijna 1.000 woningen (19%) aangewezen voor verkoop

Betaalbaarheid

- Het aandeel van het aanbod met een huurprijs tot € 400 (prijspeil 2005, in 2011 € 451,21) is in de loop de jaren afgenomen
- Een huurprijsniveau van het landelijk gemiddelde van 72% van de maximaal toegestane huurprijs (bij SallandWonen in 2010 62,2%) leidt bij SallandWonen tot een gemiddelde huurprijs die 21% hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs bij alle corporaties.

Kwaliteit

- De onderhoudsuitgaven bij SallandWonen waren in 2010 ten opzichte van 2005 met 24% afgenomen
- Ten opzichte van 120 vergelijkbare corporaties lagen de onderhoudsuitgaven bij SallandWonen in 2010 24% lager
- Huurders die, buiten de onderhoudsplanning om, een verzoek indienen voor een geriefsverbetering, krijgen daarvoor een soms forse huurverhoging in rekening gebracht

Aanbevelingen

- Behoud te verkopen woningen voor de sociale huurwoningenvoorraad door deze alleen met terugkoopplicht te verkopen
- Bied lang onverkochte woningen opnieuw te huur aan
- Voer voor woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag de lagere minimale huurprijsgrens van voor 1 januari 2011 opnieuw in
- Hanteer een streefhuurniveau van 65% van de maximaal toegestane huurprijs
- Hanteer een onderhoudsbudget op basis van wat nodig is voor een kwalitatief goede woningvoorraad
- Hanteer redelijke huurverhogingen bij geriefsverbeteringen



- **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 SallandWonen 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 woningwaarderingstelsel 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:

- 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 meerjarenafspraak 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 € 6,05 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.

Dit manifest is op 22 mei 2007 in Raalte tijdens een bijzondere ledenvergadering van Huurdersvereniging Salland vastgesteld.