

Heeft u 'm al zien rijden?



SVT heeft een nieuwe energiezuinige bedrijfsauto aangeschaft. Naast de vertrouwde bussen van onze onderhoudsdienst rijdt er nu ook een personenauto van SVT rond.

De auto wordt gebruikt door medewerkers van SVT die een afspraak buiten het kantoor hebben. Er zijn ook twee fietsen

op ons kantoor beschikbaar, maar als de afstand daarvoor te groot is, dan kunnen medewerkers deze vrolijke auto pakken. Er is bewust gekozen voor een energiezuinige auto. SVT let namelijk niet alleen bij de bouw en het beheer van haar woningen op het milieu, maar wil ook op andere vlakken energiebewust te zijn. SVT is bewust bezig!



Colofon

Stichting Volkshuisvesting Tiel
Lutterveldweg 6, Tiel

Postadres

Postbus 544
4000 AM Tiel
Tel (0344) 61 52 14
Fax (0344) 62 38 43

Telefonische bereikbaarheid

Voor alle vragen, contacten, maar ook voor reparatieverzoeken of technische klachten is SVT onder het algemene telefoonnummer **(0344) 61 52 14** bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 9.00 tot 16.00 uur en op vrijdagmorgen van 9.00 tot 12.00 uur.

De **wijkteams** zijn bereikbaar via **(0344) 61 52 14**.

Voor heel dringende klachten na kantoortijd of in het weekend belt u gewoon met **(0344) 61 52 14**. U wordt dan automatisch doorgeschakeld naar de Service Meldkamer. Als de afhandeling van de klacht niet langer kan wachten, onderneemt de meldkamer verdere actie.

Vormgeving en realisatie

Bureau idé bv, te Tiel.

Fotografie (foto cover)

W. van Eldijk.



Interview Frank Jasper:
zorgen over de volkshuisvesting **2**

Woningmarktonderzoek
gemeente Buren van start **5**

Excursie commissieleden **6**

Even voorstellen...
Jolande Moerman **7**

Zelf klussen **8**

Verkoop Korneveste succesvol **10**

Van start in de Vogelbuurt **12**

Huurwoning en hennep **13**

Interview
Hennie van Groenesteijn **14**

Nieuwe energiezuinige
bedrijfsauto van SVT **16**

SVT-directeur Frank Jasper:

Zorgen over de sociale volkshuisvesting



Frank Jasper bij de locatie van de Appelgaard.

SVT is momenteel prima bezig met ambitieuze projecten en een verdere verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening. Tegelijkertijd maakt directeur Frank Jasper zich wel zorgen over de sociale volkshuisvesting in Nederland. “Als de politiek zo doorgaat, komen we in zwaar weer terecht.”

Woningcorporaties en in het algemeen de sociale volkshuisvesting hebben het lastig. Van “links” tot “rechts” lanceert de politiek voorstellen die de positie van de corporaties en daarmee ook van de huurders, ondermijnen. Een greep uit de voorstellen die gelanceerd zijn: Wie meer verdient dan € 33.000,- mag geen woning in de sociale sector meer huren, woningcorporaties worden beknot in

hun ondernemerschap, er moeten heel veel huurwoningen verkocht worden, de huurtoeslag zou voortaan opgehoest moeten worden door de woningcorporaties en het gevaar bestaat dat de huren met veel meer dan de inflatiecorrectie verhoogd moeten worden. Als inkomensbronnen verminderen, komen investeringen in onderhoud en nieuwbouw onder druk te staan.

Gevolgen "33 duizend euro-maatregel" vallen mee

Frank Jasper maakt zich dan ook grote zorgen over de toekomst van de sociale volkshuisvesting. "SVT heeft eigenlijk nog het minste last van het besluit van Europa dat 90% van alle sociale huurwoningen verhuurd moet worden aan mensen die minder verdienen dan € 33.000,-. Momenteel is zo'n 80 tot 85% van onze woningen verhuurd aan die doelgroep. Er komt nog een behoorlijke overgangperiode dus al te veel problemen verwacht ik niet. Dat neemt niet weg dat een grote groep mensen die net boven die inkomensgrens zit het moeilijk krijgt. Ze verdienen teveel om te huren en te weinig om te kunnen kopen. Daar moeten toch echt oplossingen voor gevonden worden." Zorgen maakt Frank Jasper zich ook over de grenzen die gesteld worden aan de huren van woningen die woningcorporaties mogen bouwen. "Er is sprake van een bovengrens van 647 euro. Dat betekent dat we beperkt mogen investeren in de vrije huursector en we dus minder mogelijkheden hebben om gevarieerde, gezonde wijken te bouwen. Juist variatie is een goed instrument om leefbaarheid te behouden. De roep om massale verkoop van huurwoningen wordt luider. Vooropgesteld dat veel huurders helemaal geen zin hebben om hun woning te kopen, is massale verkoop een slecht voorstel. Verkoop van huurwoningen moet je systematisch en weloverwogen doen. Als woningcorporatie vinden we het niet erg om wat kleiner te worden, maar niet

door het plompverloren in de uitverkoop doen van woningen. Gezonde wijken zijn wijken waar huurders en kopers, lagere en hogere inkomens wonen. Daar moet je een zorgvuldig beleid voor voeren. Het huidige beleid is veel te veel ingegeven door de gedachte dat woningcorporaties bulken van het geld. We moeten de Vogelaarheffing en vennootschapsbelasting afdragen. Dat beperkt onze financiële armslag om te investeren in woningen en wijken. Verreweg de meeste corporaties zijn niet rijk. Ons vermogen zit in stenen, in woningen. Die moeten we zo goed mogelijk beheren voor de mensen die zich geen koopwoning kunnen veroorloven. Dát is de sociale volkshuisvesting waar we voor staan en waar we ons sterk voor blijven maken."

Onderzoek meerwaarde samenwerking SCW en SVT

Adviesbureau KPMG voert momenteel een onderzoek uit naar de eventuele meerwaarde die een nauwere samenwerking tussen SCW en SVT kan hebben. Beide Tielse corporaties hebben eind 2009 een intentieverklaring getekend waarin staat dat zorgvuldig moet worden onderzocht op welke gebieden samenwerking een meerwaarde kan hebben voor hun klanten. "Er is afgesproken dat we rustig de tijd nemen voor elke stap. Het is nergens voor nodig om een geweldige tijdsdruk op het proces te leggen. De vraag welke meerwaarde nauwere samenwerking kan hebben, is in eerste instantie de belangrijkste vraag. KPMG schrijft daarover een notitie die wordt voorgelegd aan de

directeuren en Raden van Commissarissen van onze corporaties. Op basis daarvan wordt besloten welke stappen verder gezet worden."

Kwaliteitsinjectie Vogelbuurt

De voorbereidingen voor de grootscheepse facelift in en van de Vogelbuurt liggen goed op schema. Aan 117 woningen wordt groot onderhoud verricht, 21 woningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats bouwt SVT 12 seniorenappartementen, 12 beneden/bovenwoningen en 12 eengezinswoningen. Verder pakt de gemeente Tiel de straten, riolering en parkeerproblematiek aan, wordt de bestaande school herbouwd en wordt geïnvesteerd in een fraai waterplein. De achterpaden worden verbreed en voorzien van verlichting. "De buurt krijgt in alle opzichten een kwaliteitsinjectie. Belangrijk is dat alle betrokkenen overtuigd zijn van de noodzaak om van de Vogelbuurt weer een prima wijk te maken. Bewoners, de



Te slopen woning in de Vogelbuurt.

gemeente Tiel en onze collega-corporatie SCW denken en praten mee om deze ingrijpende operatie tot een succes te maken. Bij de bewoners gaat het niet alleen om huurders. De verwerving van een aantal koopwoningen is noodzakelijk om het plan uit te voeren. Vrijwel alle benodigde woningen zijn nu aangekocht. Het is van belang dat de vaart er goed wordt ingehouden bij de ontwikkeling en uitvoering van de plannen. Er staan nu de nodige dichtgeplankte woningen. Dat is voor niemand plezierig en een extra reden om zo snel mogelijk aan de slag te gaan."

Energielasten verlagen

Dat SVT zo snel mogelijk aan de slag wil, blijkt uit het feit dat nog dit jaar wordt gestart met groot onderhoud aan 117 woningen in de Vogelbuurt. In eerste instantie worden de woningen binnen aangepakt. Keuken en sanitair worden



Korneveste in Buren.

veelal vervangen en ramen, muren en daken worden geïsoleerd. "Al deze woningen gaan er qua Energielabel minimaal twee labels op vooruit. Voor de huidige bewoners betekent dit een verlaging van de energielasten zónder dat op dit moment al voor de isolatie een huurverhoging wordt berekend." Voorjaar 2011 worden de buitengevels vernieuwd. Al met al gaat het om ingrijpend groot onderhoud. Daarvoor wordt een strakke planning opgesteld zodat de overlast zo beperkt

mogelijk kan blijven. "Overlast is natuurlijk niet te voorkomen, maar uitgangspunt is dat de bewoners tijdens de werkzaamheden in hun woning kunnen blijven wonen. De geselecteerde aannemer heeft ervaring met dergelijke projecten en het zorgvuldig plannen en uitvoeren van de werkzaamheden. Bovendien is een aantal woningen beschikbaar waar mensen overdag kunnen verblijven als ze dat eventueel willen."

Projecten in Buren

De opvallende reclamecampagne voor de koopappartementen in het project Korneveste in Buren heeft resultaat gehad. Het overgrote deel van de vijftien appartementen is, mede dankzij de aangepaste verkoopprijs, inmiddels verkocht. "We zijn met Korneveste gestart toen er nog geen sprake was van de crisis. Nu de woningmarkt zo moeilijk is geworden, stonden we voor de keus om of de verkoopprijzen aan te passen of de appartementen leeg te laten staan. Leegstand tast onherroepelijk de kwaliteit van de woningen aan en is heel vervelend voor de mensen die al een appartement



De Appelgaard in Buren.

hadden gekocht. Daarom is besloten om de appartementen met een forse korting te verkopen.”

In Buren worden de eerste schetsontwerpen gemaakt voor de “nieuwe” Appelgaard. Het huidige, verouderde complex wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden met name seniorenappartementen gebouwd. “Het wordt in ieder geval geen groot, massaal aandoend complex. De bedoeling is om een mooie mix te maken met wel een eenduidig gezicht.”

Kwaliteit van dienstverlening

De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders is een belangrijke pijler in het beleid van SVT. Om een onafhankelijk beeld te krijgen van de kwaliteit, laat SVT een zogeheten “nulmeting” doen door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, KWH. Het KWH onderzoekt door middel van enquêtes en interviews met huurders en medewerkers de kwaliteit van de dienstverlening. Ook worden “mystery guests” ingezet die bijvoorbeeld testen hoe de telefonische bereikbaarheid van SVT is. De resultaten van het onderzoek worden vergeleken met de algemene KWH-normen die als standaard gelden in de huursector. “Het is altijd goed om een onafhankelijk onderzoek te laten doen naar de kwaliteit van onze dienstverlening. Natuurlijk hopen we op een goed resultaat. Maar ook als er verbeterpunten uitkomen, zullen we dat zeker oppakken. Daar kunnen we alleen maar van leren.”

Woningmarktonderzoek gemeente Buren van start

Samen met de gemeente Buren en woningcorporatie SWB hebben we besloten een woningmarktonderzoek te laten uitvoeren onder alle huishoudens van de gemeente Buren. Dat betekent dat, als u huurder bent in Buren, ook u een brief heeft ontvangen van de gemeente Buren waarin wij u vragen om mee te werken aan dit onderzoek. Het onderzoek wordt uitgevoerd door bureau Companen.

Waarom dit onderzoek

We willen graag weten aan welke woningen de inwoners van Buren behoefte hebben. Maar niet alleen de woningen zijn belangrijk. Ook de aanwezigheid van voorzieningen zijn bijvoorbeeld van belang. Daarom vragen we in het onderzoek uw mening over uw woning, uw woonomgeving, uw verhuiscriteria en een aantal kenmerken van uw huishouden. Met deze gegevens kijken we samen met de gemeente of er een woningbouwprogramma voor de hele gemeente gemaakt kan worden dat hierbij aansluit. U moet hierbij overigens niet alleen aan nieuwbouw van woningen denken. Het kan ook zijn dat er plannen gemaakt worden om de huidige woningvoorraad aan te passen. Ook wordt gekeken naar de haalbaarheid van voorzieningen in de afzonderlijke kernen van de gemeente Buren.

Hoe kan ik meedoen

In de brief die u heeft gekregen, staat een unieke gebruikersnaam en een wachtwoord, waarmee u via internet de vragenlijst kunt invullen. Via onze website www.svt.nl kunt u de vragenlijst vinden en invullen.

Mensen die niet reageren via internet worden telefonisch benaderd door bureau Companen. U kunt dan samen met degene die u belt de vragen beantwoorden.

Wilt u zeker weten dat u mee kunt doen aan het onderzoek? Geef uw telefoonnummer dan door aan SVT. Wij zorgen ervoor dat u gebeld wordt!

De meeste huishoudens krijgen één uitnodigingsbrief. In sommige woningen vallen er juist meerdere brieven op de mat. Heeft uw huishouden thuiswonende kinderen in de leeftijd van 18 tot 30 jaar? Dan ontvangen zij, als mogelijke starter op de woningmarkt, een afzonderlijke brief.

Meedoen is belangrijk!

Alleen als zoveel mogelijk mensen meewerken aan dit onderzoek kunnen de woningcorporaties en gemeente goede plannen maken. We nodigen u daarom van harte uit om mee te werken.

Met de commissie Ruimte op stap



Op zaterdag 18 september organiseerde SVT voor de leden van de commissie Ruimte van de gemeente Tiel een rondgang langs een aantal projecten van SCW en SVT.

Na een introductie in het nieuwe wijk-servicepunt aan de Wilglaan zijn de commissieleden met een bus langs projecten gereden in Tiel. SVT heeft uitleg gegeven over het project De Waarden in Tiel West, het eerstelijnszorgcentrum ECT 1 en 2 aan de Dodewaardlaan en zijn de commissieleden bijgepraat over de stand van zaken in de Vogelbuurt.

Ook is er gekeken naar het resultaat van het groot onderhoud dat onlangs is afgerond aan de appartementen aan de Neerijnen/Rijswijklaan.

Het was een geslaagde ochtend, waarbij de commissie Ruimte in korte tijd veel heeft kunnen zien en horen over de corporaties in Tiel.

Even voorstellen... **Jolande Moerman**



Sinds 1 oktober 2009 werk ik als woonconsulent bij SVT. Tot mijn taken behoren o.a. sociaal beheer, ondersteuning bij woningtoewijzing en bewonersbegeleiding bij onderhoudsprojecten. Daarnaast neem ik namens SVT deel aan vergaderingen van wijkorganisaties en de stuurgroep van de Prachtouders.

Het leuke aan dit werk vind ik de afwisseling - geen dag is hetzelfde - en vooral de contacten met de bewoners. Deze contacten zijn vaak telefonisch of schriftelijk, maar ik ga ook regelmatig op huisbezoek. In mijn werk krijg ik vaak te maken met problemen, zoals overlast of financiële moeilijkheden. Voor mij is het een uitdaging om samen met de huurder en zo nodig hulpverleners tot een oplossing te komen.

Resultaten huurdertevredenheids- onderzoek Tiel bekend!

Begin 2010 heeft SVT samen met collega-corporatie SCW haar tweejaarlijks tevredenheidsonderzoek onder haar huurders in Tiel uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn inmiddels bekend. SVT-huurders geven hun woning gemiddeld het cijfer 7,1, de woonomgeving scoort een 6,9 en de dienstverlening van SVT een 7,3. De resultaten gebruikt SVT voor het maken van plannen. Heeft u vragen over de resultaten van het onderzoek? Neemt u dan contact met ons op via (0344) 61 52 14.

Zelf klussen in uw woning? Vanaf 1 januari 2011 gelden er nieuwe regels!



Per 1 januari 2011 gaat bij SVT het nieuwe beleid in voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Hieronder verstaan wij aanpassingen aan en in de woning die huurders zelf aanbrengen. In de wet zijn verschillende uitgangspunten vastgelegd hoe corporaties daar mee om moeten gaan. Om te zorgen dat het in de praktijk ook goed werkt, is een duidelijk en actueel beleid nodig. SVT heeft daarom gewerkt aan vernieuwing van haar ZAV-beleid.

Uitgangspunten nieuw ZAV-beleid

De vernieuwing van het ZAV-beleid is gebaseerd op een aantal belangrijke uitgangspunten. De huurder krijgt de vrijheid om naar eigen inzicht en voorkeur verbeteringen en veranderingen aan of in de woning aan te brengen. Door deze aanpassingen verhoogt de huurder het eigen woongenot. SVT denkt hier graag mee met de huurder en stelt haar of zijn wensen centraal. Voor zowel SVT als de huurder is het belangrijk dat de voorziening op een goede en veilige manier wordt aangebracht. De kwaliteit van de voorziening staat daarmee voorop. Ook de verhuurbaarheid van de woning mag door de aanpassing niet in het geding komen. Een huurder mag een goed uitgevoerde en toegestane ZAV bij einde van de huur in principe laten zitten. SVT verhuurt de

voorziening dan mee aan een nieuwe huurder. Uitzondering hierop zijn voorzieningen die te luxe zijn en niet standaard tot een sociale huurwoning behoren. Deze "te luxe" ZAV's verhuurt SVT niet mee. Wel kan de nieuwe huurder deze ZAV's overnemen. De afspraken met de nieuwe huurder over deze ZAV's van de vorige huurder worden duidelijk en expliciet in het huurcontract opgenomen. Een ZAV die niet voldoet aan de voorwaarden van SVT mag niet blijven zitten. Ook niet als de nieuwe huurder dit uitdrukkelijk goed vindt of wenst.

Huurders krijgen vooraf duidelijkheid

De huurder die een aanvraag voor verandering indient, krijgt vooraf zekerheid of hij bij een verhuizing de ZAV kan laten zitten. Ook geven we duidelijkheid over



een mogelijke vergoeding en de hoogte ervan. Voorwaarde is wel dat de huurder zijn aanvraag voor een ZAV schriftelijk heeft ingediend en dat de ZAV bij vertrek in goede staat is.

Altijd toestemming vragen

De Huurwet geeft aan dat alle ZAV's die niet aangevraagd en goedgekeurd zijn verwijderd moeten worden. De huurder die dus een ZAV aanbrengt zonder dat hij hiervoor schriftelijke toestemming van SVT heeft, loopt een groot risico. Zo krijgt de huurder in al deze gevallen geen vergoeding. Ook de kosten die SVT moet maken om de ZAV te controleren zijn voor rekening van de huurder. Als de ZAV niet voldoet aan de kwaliteitseisen zijn ook de kosten voor verwijdering voor de huurder.

Overgangsperiode

SVT heeft daarom besloten om met ingang van 1 januari 2011 een overgangsperiode van 1 jaar in te stellen. Dat betekent dat huurders vanaf 1 januari 2011 één jaar de tijd hebben om aangebrachte voorzieningen waarvoor geen toestemming is gevraagd alsnog te melden. Dit betekent niet automatisch dat de toestemming ook altijd verleend wordt. SVT bekijkt dan of de ZAV van goede kwaliteit is en laat de huurder weten of de ZAV mag blijven zitten bij een huuropzegging.

Let op: uitgebreide informatie volgt

SVT werkt aan een speciale brochure waarin het ZAV-beleid helder wordt uitgelegd en waarin de voorwaarden waar u als huurder rekening mee moet houden staan vermeld. Deze speciale

ZAV-brochure ontvangen alle huurders van SVT in december. U vindt hierbij ook een meldingsformulier voor voorzieningen die u wel hebt aangebracht, maar die u nog niet hebt aangevraagd. Voor nieuwe ZAV-aanvragen is per 1 januari 2011 ook een aantal kluswijzers beschikbaar. Voor een aantal voorzieningen die regelmatig worden aangevraagd hebben wij wat tips op een rijtje gezet. Wilt u zelf klussen in of aan uw woning? Neemt u dan contact met ons op. Wij sturen u de informatie die u nodig hebt en u krijgt van ons een aanvraagformulier. U vindt deze informatie per 1 januari 2011 ook op onze website, www.svt.nl.

Verkoop **Korneveste** loopt goed!



In juni is SVT gestart met de verkoopcampagne van de 15 nieuwbouwappartementen in complex **Korneveste** in Buren. En met succes! Inmiddels is het grootste deel van de appartementen verkocht.

Verkoopcampagne

De uitgebreide verkoopcampagne werd opgezet om het complex, dat onder meer vanwege de kredietcrisis lastig te verkopen bleek, flink onder de aandacht te brengen in de regio. De verkoopprijzen werden verlaagd en er werd gebruik gemaakt van een groot aantal communicatiemiddelen om bekendheid aan Kornveste te geven. Zo werd er een groot bord langs de A15 geplaatst, ter



hoogte van de afslag Tiel-West en Buren. Met een speciale posterbike werden flyers uitgedeeld. Er werd een nieuwe website, www.korneveste.nl ingericht om geïnteresseerden goed op de hoogte te brengen van de unieke kenmerken van dit complex. Met veel enthousiasme werd een open dag georganiseerd om mensen ook binnen te laten kijken in de ruime volledig ingerichte woningen. Deze open dag werd erg goed bezocht.

Interesse?

Er zijn nog een paar appartementen beschikbaar. Heeft u interesse en wilt u ook graag kijken of Korneveste voor u de ideale woonplek is? Kijkt u dan even op www.korneveste.nl of neem direct contact op met één van de makelaars: Wildemans Makelaars, (0344) 66 16 17 of Heleen Beekhuizen Makelaardij, (0344) 69 15 69.

Ruime eengezinswoningen te koop

In dezelfde wijk in Buren, Lage Korn, heeft SVT nog een aantal zeer ruime eengezinswoningen te koop. Meer informatie vindt u op onze website, www.svttiel.nl. U kunt ook contact opnemen met Wildemans Makelaars, (0344) 66 16 17.

“Van start” in de Vogelbuurt



In oktober is SVT gestart met de onderhoudswerkzaamheden aan de woningen in de Vogelbuurt. Na een lange periode van overleg is een begin gemaakt met de uitvoering van de onderhoudsplannen. Deze plannen maken deel uit van de totaalaanpak van de Vogelbuurt door de gemeente Tiel, SCW en SVT.

In 117 woningen wordt noodzakelijk onderhoud uitgevoerd. Veel bewoners hebben bovendien gekozen voor een nieuwe keuken of krijgen een nieuwe badkamer en of een nieuw toilet. Volgens planning zijn de werkzaamheden aan de binnenkant van de woning in het voorjaar van 2011 afgerond. Voor de bewoners is dit een enorme ingreep, maar hopelijk is het dat allemaal waard en hebben ze er daarna veel wooncomfort van.

Daarna wordt de buitenkant van de woningen aangepakt. Kozijnen, gevelpanelen en voordeuren worden in veel woningen vervangen. Alle daken worden voorzien van isolatie, de ramen krijgen 3-dubbel glas en de gevels worden geïsoleerd. Het resultaat is een heel nieuw,

Onderhoudsplannen 2011

SVT heeft ook voor 2011 weer diverse onderhoudsplannen. Bewoners kunnen deze binnenkort terugvinden op onze website www.svt.nl. Bewoners van de woningen waar het over gaat ontvangen ook allemaal begin 2011 van ons bericht hierover.



Achterpaden in de Vogelbuurt.

eigentijds gevelbeeld in de Vogelbuurt! Op verzoek van een groot aantal bewoners worden de achterpaden achter de woning verbreed en verlicht. Hiervoor worden waar nodig bergingen vervangen. De brandgangen worden zo een stuk aantrekkelijker en veiliger voor de bewoners.

De geplande nieuwbouw aan de Meeuwstraat/Kievitstraat zal pas in 2012/2013 vorm krijgen.

SVT huurwoning en hennep, geen goede combinatie!



Het kweken van wiet oftewel hennep in en om of bij een woning van SVT is niet toegestaan. Het geeft overlast en kan zorgen voor gevaarlijke situaties, zoals kortsluiting door de combinatie van het gebruik van elektriciteit (lampen) en vocht. Omdat de consequenties heel ingrijpend kunnen zijn wijzen wij u nogmaals op het beleid van SVT wat betreft hennepsteelt.

Met regelmaat treffen we hennepplanten aan in tuinen of op balkons. Wij wijzen u er op dat deze planten niet toegestaan worden. Hennepplanten zorgen voor een verkeerde uitstraling in de straat of wijk. Bovendien is het kweken van hennep nog steeds een criminele activiteit en er kan er strafrechtelijke vervolging plaatsvinden door justitie.

Bestaat er een vermoeden dat in of bij een woning van SVT wiet wordt gekweekt, dan wordt dit altijd aan de politie gemeld. De politie doet vervolgens nader onderzoek en beoordeelt of er verder actie ondernomen wordt. Hennepkwekers riskeren dat SVT na vaststelling hiervan de huurovereenkomst beëindigt.

Hennie van Groenesteijn, voorzitter Bewonersraad SVT:

“Huurders en corporaties moeten handen ineen slaan”



“Het gezamenlijke voorstel dat de Woonbond en Aedes (de koepel van woningcorporaties) nu doen om de huren met maximaal 1% bovenop het inflatiepercentage te laten stijgen, is een prima voorbeeld van de broodnodige samenwerking. De signalen uit de politiek zijn zodanig bedreigend voor de sociale volkshuisvesting dat huurders en verhuurders de handen ineen moeten slaan. Anders zie ik het somber in.” Aldus Hennie van Groenesteijn, voorzitter van de Bewonersraad SVT over de huidige ontwikkelingen in de sociale huursector.

SVT-directeur Frank Jasper licht elders in deze uitgave van Buurten toe dat de gevolgen van de “€ 33.000,- grens” voor SVT hoogstwaarschijnlijk beperkt blijven. Deze grens gaat ervan uit dat woningcorporaties 90% van hun woningbestand moeten verhuren aan mensen die minder dan € 33.000,- per jaar verdienen. Op zich is het voor SVT en haar huurders plezierig dat de gevolgen beperkt blijven. Maar SVT is geen eilandje. Voor andere corporaties, en daarmee ook met name toekomstige huurders, zijn de gevolgen veel groter. “Dat bedreigt de doorstroming in de totale huurmarkt. Daarom moeten we er alles aan doen om deze maatregel van tafel te krijgen,” stelt Hennie van Groenesteijn. De Woonbond heeft inmiddels voorgesteld om de grens te verhogen naar € 37.000,-. “Daarmee voorkom je in ieder geval deels dat mensen die een paar duizend euro meer verdienen dan die € 33.000,-

grens, tussen de wal en het schip vallen. Want wat moet je als je net teveel verdient om te huren? Als je ervan uitgaat dat je gemiddeld vier maal je jaarinkomen kunt lenen voor een hypotheek, ben je kansloos op de koopmarkt."

"Massale verkoop slechte idee"

Ook het voorstel van een landelijke commissie dat woningcorporaties veel meer sociale huurwoningen moeten verkopen, valt in slechte aarde bij Hennie. "In Engeland is onder het bewind van Thatcher ook zo'n uitverkoopbeleid gevoerd. Gevolg is nu dat er hele wijken verpauperen omdat huurders die toen net hun woning konden kopen, geen geld hebben om hun woning te onderhouden. Mensen die dringend een huurwoning nodig hebben, kunnen deze niet krijgen omdat er zo massaal verkocht is. Als je dan ook nog bedenkt dat corporaties mogelijk een deel van de huurtoeslag uit eigen zak moeten gaan betalen, is er nog minder budget om nieuw te bouwen. De sociale volkshuisvesting wordt zo de nek omgedraaid." Om de financiële positie van corporaties toch op orde te houden, wil de overheid dat de huren (veel) meer dan de afgelopen jaren verhoogd worden. Om dat te voorkomen, hebben de Woonbond en Aedes voorgesteld om maximaal 1% bovenop het inflatiepercentage 'te zetten'. Hennie hoopt dat dit gezamenlijke signaal de politiek op andere gedachten zal brengen. "Maar ik zie het somber in. Enerzijds wordt wel de sociale huursector aangepakt, maar anderzijds wordt de hypotheekaf trek

ongemoeid gelaten. Dat is een oneerlijke verdeling van de woonlasten. Zeker als je bedenkt dat de voorstellen over de beperking van de aftrek betrekking hebben over hypotheek van boven de € 350.000,-!"

Nieuw ZAV-beleid SVT

De Bewonersraad heeft positief geadviseerd over het nieuwe ZAV-beleid van SVT. Een belangrijk uitgangspunt van dit Zelf Aanbrengen van Veranderingen is dat er veel kan mits er vóóraf met SVT wordt overlegd. "Door vooraf te overleggen en toestemming aan te vragen, voorkom je problemen als je gaat verhuizen. Tussen de huurder en SVT moeten dus duidelijke afspraken gemaakt worden over zelf aangebrachte veranderingen. In het nieuwe ZAV-beleid wordt dat goed geregeld." Op de agenda van de Bewonersraad staat momenteel het energiebeleid van SVT. Daar waar mogelijk wil SVT bij groot onderhoud isolatiemaatregelen uitvoeren. "Een prima zaak, want zo kunnen huurders besparen op hun energielasten. Dat compenseert in ieder geval gedeeltelijk de dreigende verhoging van de woonlasten waar huurders mee te maken krijgen."

Op 9 december vergadert de Bewonersraad openbaar. Als huurder bent u van harte welkom. De vergadering begint om 19.30 uur in het kantoor van SVT aan de Lutterveldweg 6 te Tiel.

Herijking van het portefeuillebeleid:

SVT werkt aan de herijking van haar portefeuillebeleid. Dat betekent dat we kijken hoe onze woningvoorraad er over tien jaar uit zou moeten zien en hoe we dat kunnen bereiken. Om dit te bepalen kijken we onder andere naar de prestaties van onze huidige woningen op het gebied van verhuurbaarheid, energielabel en technische staat. Daarnaast kijken we naar de markt vraag en de bevolkingsontwikkeling. Op die manier kunnen we richting geven aan de aanpassing van onze voorraad. SVT wordt hierin ondersteund door de Stec groep uit Arnhem. Heeft u vragen, neemt u dan gerust contact met ons op!