

NAAR PRESTATIE-AFSPRAKEN TUSSEN FEW, CORPORATIES EN GEMEENTE IN ENSCHEDE

F. van der Zon



Federatie van Enschedese
Woningcorporaties

696626 (o.a.)
W/

VB

**NAAR PRESTATIE-AFSPRAKEN TUSSEN FEW,
CORPORATIES EN GEMEENTE IN ENSCHEDE**



Bibliotheek TU Delft



C 3024711

**8504
512G**



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

**NAAR PRESTATIE-AFSPRAKEN TUSSEN FEW,
CORPORATIES EN GEMEENTE IN ENSCHEDE**

F. van der Zon

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Van der Zon, F.

Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede / F. van der Zon - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173: 11) Met lit. opg.

ISBN 90-407-1555-6

NUGI 655

Trefw. : prestatie-afspraken, Enschede

Copyright © 1997 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

1	NAAR PRESTATIE-AFSPRAKEN	1
2	CONVENANT TUSSEN FEW, CORPORATIES EN GEMEENTE ENSCHEDÉ	3
	2.1 Prestatie-afspraken in de volkshuisvesting	3
	2.2 Inhoud van het convenant in Enschede	3
	2.3 Fasering van het convenant	4
3	ORDENING VAN DE VOLKSHUISVESTING IN ENSCHEDÉ	5
4	KERNVOORRAAD	7
	4.1 Doelgroep van beleid	7
	4.1.1 Definitie en omvang van de doelgroep van beleid	7
	4.1.2 Ontwikkeling van de doelgroep van beleid in de periode 1995-2005	10
	4.2 Kernvoorraad	11
	4.2.1 Definities van de woningvoorraad	11
	4.2.2 Omvang van de sociale-huursector in Enschede naar huurklassen	12
	4.2.3 Omvang van de voorraad bestemd voor de doelgroep van beleid	13
	4.3 Prestatie-afspraken kernvoorraad	15
5	VOORRAADBEHEER EN LEEFBAARHEID	17
	5.1 Inleiding	17
	5.2 Prestatie-afspraken voorraadbeheer en leefbaarheid	18
6	NIEUWBOUW	19
	6.1 Programmering van de nieuwbouw	19
	6.2 Prestatie-afspraken nieuwbouw	20
7	BESLUITEN VAN AANMERKELIJK BELANG	23
	7.1 Inhoud van besluiten van aanmerkelijk belang	23
	7.2 Prestatie-afspraken over besluiten van aanmerkelijk belang	24

8	WOONRUIMTEVERDELING EN HUURSUBSIDIE	27
8.1	Overeenkomst tussen SWE en gemeente Enschede	27
8.2	Huursubsidie	27
8.3	Prestatie-afspraken woonruimteverdeling en huursubsidie	28
9	WOONCONSUMENTENORGANISATIES	29
9.1	Overleg over rol woonconsumentenorganisaties	29
9.2	Prestatie-afspraken woonconsumentenorganisaties	29
10	TOEZICHT OP DE CORPORATIES	31
10.1	Gewenste prestaties van corporaties	31
10.2	Prestatie-afspraken over toezicht op corporaties	32
11	MONITOREN EN ACTUALISEREN VAN PRESTATIE- AFSPRAKEN	33
11.1	Relevante termijnen voor het monitoren en actualiseren	33
11.2	Inhoud van de monitor	33
11.3	Prestatie-afspraken over monitoringssysteem	35
	LITERATUUR	37
	BIJLAGE 1 INDICATORENSTELSEL	39

NAAR PRESTATIE-AFSPRAKEN

Op 2 november 1995 is tijdens de Werkconferentie Volkshuisvesting een groot aantal afspraken gemaakt. De belangrijkste is dat de gemeente en de zeven woningcorporaties in Enschede prestatie-afspraken gaan maken. Dit voornemen sluit naadloos aan bij de doelstellingen van staatssecretaris Tommel om gemeenten en corporaties te verplichten overleg te voeren. Dat overleg moet leiden tot prestatie-afspraken in de volkshuisvesting.

Op 19 juni 1996 is tijdens het Breed Overleg Volkshuisvesting een eerste voorstel van het Onderzoeksinstituut OTB voor een convenant en prestatie-afspraken besproken. In een aantal ronden zijn verschillende concept-versies van dit rapport met vertegenwoordigers van de Federatie van Enschedese Woningcorporaties (FEW) en de gemeente besproken. Mede op basis van de reacties is de voor u liggende versie van het rapport tot stand gekomen.

Het formuleren van prestatie-afspraken is in veel gemeenten een moeizaam en tijdrovend proces. Partijen die tot voor kort goed konden opereren zonder direct rekening te moeten houden met de belangen en doelstellingen van anderen, moeten nu met andere partijen op een lijn komen. Zeker de eerste keer kost dit de nodige moeite en tijd. In Enschede is dat niet anders geweest.

Het proces is met het ondertekenen van het convenant niet afgerond. Sterker nog, het werk gaat nu echt beginnen. De afspraken zijn op stedelijk niveau gemaakt en de uitwerking ervan zal vaak tussen corporaties onderling en tussen gemeente en een individuele corporatie op wijkniveau of lager moeten plaatsvinden.

Het rapport vormt de basis van het convenant, waarin de prestatie-afspraken zijn opgenomen. In bijna elk hoofdstuk is een bepaald thema nader uitgewerkt in relevante informatie, berekeningen en aannames. Dit resulteert per hoofdstuk in een aantal afspraken.

Op 29 oktober 1997 wordt het convenant gepresenteerd en ondertekend door de wethouder Volkshuisvesting, de voorzitter van de FEW en de zeven directeuren/bestuurders van de Enschedese corporaties.

CONVENANT TUSSEN FEW, CORPORATIES EN GEMEENTE ENSCHEDE

2.1 Prestatie-afspraken in de volkshuisvesting

Prestatie-afspraken kunnen niet van de ene op de andere dag geformuleerd worden. Er zijn twee typen prestatie-afspraken:

- afspraken over het product, tot uiting komend in afspraken over aantallen woningen en huishoudens, investeringsbedragen en percentages die bereikt moeten worden in een bepaalde tijdseenheid.
- afspraken over het proces, tot uiting komend in omschrijvingen die variëren van een intentieverklaring tot een duidelijk omschreven product in de vorm van bijvoorbeeld een gezamenlijk beleidsplan.

Deze volgorde is niet zonder reden, omdat de 'echte' prestatie-afspraken de afspraken zijn die een kwantitatief doel omschrijven, dat bereikt moet worden in een bepaalde tijd. De afspraken over het proces zijn echter noodzakelijk om tot deze kwantitatieve afspraken te komen. Meer procesmatige afspraken kunnen dus zeker in het begin een belangrijke rol spelen.

De afspraken moeten in eerste instantie op stedelijk niveau worden gemaakt. Dit betekent dat het convenant gesloten wordt tussen de gemeente en de federatie. Vervolgens kunnen bilaterale prestatie-afspraken tussen de gemeente en individuele corporaties worden gemaakt, voor zover ze passen binnen de afspraken op stedelijk niveau. Het is ook mogelijk dat de gemeente en de federatie op onderdelen overeen komen dat de corporaties onderling voor een verdere verdeling van de te leveren prestatie zorgen. In hoeverre dat wenselijk is, zal per thema bekeken moeten worden.

2.2 Inhoud van het convenant in Enschede

De gemeente heeft de notitie Actualisatie beleidsuitgangspunten volkshuisvesting geschreven, die in mei 1996 is vastgesteld door B&W. De federatie heeft een notitie gemaakt met daarin een raamwerk voor een prestatieconvenant. Op basis van beide notities is de inhoud van het convenant op hoofdlijnen geformuleerd.

1. de rol van de volkshuisvestingspartijen (hoofdstuk 3)
2. kernvoorraad (hoofdstuk 4)
3. voorraadbeheer (hoofdstuk 5)
4. leefbaarheid van de woonomgeving (hoofdstuk 6)
5. nieuwbouw (hoofdstuk 6)
6. besluiten van aanmerkelijk belang (hoofdstuk 7)
7. woonruimteverdeling en huursubsidie (hoofdstuk 8)
8. de rol van de woonconsumentenorganisaties (hoofdstuk 9)
9. toezicht op de corporaties (hoofdstuk 10)

2.3 Fasering van het convenant

Het convenant kent een doorlooptijd tot het jaar 2005, maar er worden drie perioden onderscheiden. Voor de periode 1997-1999 worden productafspraken gemaakt. Deze afspraken die ook van kracht zijn in de periode 2000-2002, geven een inspanningsverplichting aan van de partijen. Afspraken die ook nog gelden voor de periode 2003-2005 zijn te benoemen als intenties.

Het echter de bedoeling dat jaarlijks de voortgang van de afspraken besproken wordt; daarvoor wordt een monitoringmethode ontworpen. Op basis hiervan worden de afspraken geactualiseerd en indien nodig nader gekwantificeerd.

In 1997 zijn niet over alle genoemde onderwerpen concrete en gekwantificeerde afspraken te maken. Bovendien zijn er voorlopig alleen afspraken te maken tussen FEW en de gemeente, terwijl het noodzakelijk is dat sommige afspraken ook tussen de individuele corporatie en gemeente gemaakt worden. In het volgende schema is de planning van afspraken opgenomen, waarin ook de onderwerpen en de betrokken partijen aan de orde komen.

	procesafpraak FEW/gemeente	productafpraak FEW/gemeente	procesafpraak corporatie/gemeente	productafpraak corporatie/gemeente
rol van de partijen	oktober 1997	n.v.t.	oktober 1997	n.v.t.
kernvoorraad	oktober 1997	oktober 1997	oktober 1997	april 1998
voorraadbeheer & leefbaarheid	oktober 1997	1997-1998	oktober 1997	1997-1998
nieuwbouw	oktober 1997	1997-1998	oktober 1997	1997-1998
besluiten van aanmerkelijk belang	oktober 1997	oktober 1997	oktober 1997	n.v.t.
woonruimteverde- ling & huursubsidie	oktober 1997	oktober 1997	oktober 1997	april 1998
woonconsumenten- organisaties	oktober 1997	n.v.t.	oktober 1997	n.v.t.
toezicht op woning- corporaties	oktober 1997	n.v.t.	oktober 1997	n.v.t.

ORDENING VAN DE VOLKSHUISVESTING IN ENSCHEDE

Binnen de nieuwe verhoudingen in de volkshuisvesting spelen vier partijen een belangrijke rol, te weten het Rijk, de gemeente, de corporaties en de woonconsumentenorganisaties. Het Rijk stelt de algemene kaders vast voor de volkshuisvesting. Deze zijn vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Daarnaast controleert het Rijk of de corporatie-sector naar behoren presteert.

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Het volkshuisvestingsbeleid wordt in overleg met de corporaties gevormd, waarbij gestreefd wordt naar consensus zonder dat er sprake is van formeel medebeslissingsrecht van de corporaties. De gemeente houdt tot 1 januari 1998 op hoofdlijnen en achteraf toezicht op de prestaties van corporaties die vallen binnen de vijf BBSH-verantwoordingsvelden.

De corporaties zijn de uitvoerders van delen van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Zij zijn verantwoordelijk voor ontwikkelings- en beheerstaken, waarop de gemeente geen directe beleidsinvloed heeft.

De woonconsumentenorganisaties hebben een specifieke positie. Zij participeren in de besluitvorming over zaken die samenhangen met hun directe belangen op corporatieniveau en worden gehoord in zaken die de volkshuisvesting in algemene zin betreffen op lokaal niveau.

Op de nieuwe verhoudingen in Enschede zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

1. er wordt gestreefd naar een meerjaren volkshuisvestingsconvenant waarin de te leveren prestaties zo veel mogelijk zijn gekwantificeerd. De corporaties geven jaarlijks inzicht in de te leveren prestaties en leggen jaarlijks verantwoording af over de geleverde prestaties. De federatie fungeert hierbij als coördinatiepunt;
2. bij afspraken over de nieuwbouw en de voorraad wordt gestreefd naar meerjarenafspraken;
3. gemeente en corporaties benaderen elkaar op basis van gelijkwaardigheid. Dit geldt zowel voor overleg- als onderhandelingsituaties;
4. er vindt gestructureerd bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de volkshuisvesting in de vorm van de Contactgroep Volkshuisvesting (elk kwar-

- taal), het Breed Overleg (twee maal per jaar) en de Werkconferentie (eens per twee jaar);
5. de Enschedese woningcorporaties verkrijgen onder voorwaarden het exclusieve recht op BWS-subsidies voor de sociale-huursector;
 6. de Enschedese woningcorporaties zal productie toegekend krijgen in de marktsector (huur en koop);
 7. de eigen beleidsverantwoordelijkheid van de corporaties en gemeente wordt gerespecteerd;
 8. onrendabele investeringen mogen niet ten koste gaan van de (financiële) continuïteit;
 9. de gemeente houdt tot 1 januari 1998 achteraf en op hoofdlijnen toezicht op de corporaties;
 10. woonconsumentenorganisaties zullen worden betrokken bij de discussies over voor hen relevante volkshuisvestingsaangelegenheden. Op stedelijk niveau zal dat gebeuren zodra de stedelijke huurdersorganisatie in functie is.

4.1 Doelgroep van beleid

4.1.1 Definitie en omvang van de doelgroep van beleid

Voor het maken van prestatie-afspraken is het belangrijk om de omvang van de doelgroep van beleid in Enschede te kennen. Op basis van de huidige omvang en de prognoses is het mogelijk om de omvang van kernvoorraad in de tijd vast te stellen. Vervolgens kan beredeneerd worden wat de ruimte is om tot herdifferentiatie van de voorraad (in de vorm van verbetering, sloop e.d.) te komen en welke nieuwbouw van bereikbare en betaalbare woningen wenselijk is.

In MG 96-15 heeft staatssecretaris Tommel aangegeven dat de inkomens- en huurgrenzen voor het tijdvak 1996/1997 niet gewijzigd zullen worden. De BBSH-definities van de doelgroep van beleid zijn (peildatum 1 januari 1995): alleenstaande onder 65 jaar met een belastbaar inkomen lager dan f 35.000,-, meerpersoonshuishouden onder 65 jaar met een belastbaar inkomen lager dan f 46.000,-, alleenstaande van 65 jaar of ouder met een belastbaar inkomen lager dan f 29.000,-, meerpersoonshuishouden 65 jaar of ouder met een belastbaar inkomen lager dan f 39.000,-.

De gemeente Enschede werkt ook met een definitie van minima. De minima worden gedefinieerd als de huishoudens met een inkomen dat maximaal 5% boven het minimuminkomen van uitkeringsgerechtigden ligt (f 1.398,- netto voor alleenstaanden en f 1.997,- netto voor meerpersoonshuishouden, peildatum 1 januari 1995). Daarnaast onderscheiden we een groep minima-plus; hiertoe worden huishoudens gerekend die een inkomen ontvangen dat niet meer bedraagt dan 110% van het minimuminkomen (f 1.929,- netto voor alleenstaanden en f 2.140,- netto voor meerpersoonshuishouden, 1 januari 1995).

Tabel 4.1 Huishoudens in Enschede (in % en absoluut) en Nederland (in %) verdeeld naar minima, minima-plus en doelgroep van beleid onderscheiden naar type huishoudens, per 1 januari 1994

	Enschede						Nederland		
	minima		minima ⁺		doelgroep		minima	minima ⁺	doelgroep
alleenstaanden	66,3	10.953	66,5	17.355	51,5	18.409	46,6	58,5	44,3
meerpers. huish.	33,7	5.569	33,5	8.725	48,5	17.324	53,4	41,5	55,7
totaal	100,0	16.522	100,0	26.080	100,0	35.733	100,0	100,0	100,0

Bron: WBO 1993/1994, bewerking OTB

Uit het WBO 1993/1994 is af te leiden dat op 1 januari 1994 68.859 huishoudens in Enschede wonen.¹ Onder de noemer doelgroep van beleid zijn 35.733 huishoudens (51,9%) te scharen. Hiervan kunnen 16.522 huishoudens tot de minima gerekend worden (24,0%) en 26.080 tot de minima-plus (37,9%). Uit tabel 4.1 is verder af te leiden dat tweederde van de minima en van de minima-plus alleenstaanden zijn. Bij de doelgroep is het aandeel alleenstaanden net iets groter dan dat van de meerpersoonshuishoudens. In vergelijking met Nederland is het aantal alleenstaanden relatief groot; wat kenmerkend is voor een studentenstad.

Tabel 4.2 Huishoudens in Enschede (in % en absoluut) en Nederland (in %) verdeeld naar minima, minima-plus en doelgroep van beleid onderscheiden naar grootte van het huishouden, per 1 januari 1994

	Enschede						Nederland		
	minima		minima ⁺		doelgroep		minima	minima ⁺	doelgroep
1 persoon	66,3	10.953	66,5	17.355	51,5	18.409	46,6	58,5	44,3
2 personen	21,3	3.511	20,7	5.407	29,6	10.585	31,7	24,2	31,3
3 personen	-	-	4,6	1.196	6,5	2.336	11,4	8,9	11,5
4 personen	9,8	1.621 ^{*)}	5,8	1.521	8,4	3.000	6,3	5,1	8,2
5 of meer pers.	2,6	437	2,3	600	3,9	1.404	4,0	3,3	4,6
totaal	100,0	16.522	100,0	26.079	100,0	35.734	100,0	100,0	100,0

^{*)} 3 en 4 personen samen i.v.m. te weinig waarnemingen bij 3 personen

Bron: WBO 1993/1994, bewerking OTB

¹ Dit aantal wijkt af van het aantal huishoudens dat de gemeente Enschede hanteert. Het hogere aantal uit het WBO is te verklaren doordat hierin ook huishoudens zijn betrokken die niet zijn geregistreerd in de Gemeentelijke Bevolkingsadministratie. Daarnaast moeten we in het WBO rekening houden met een foutenmarge van + en - 2,5%. In totaal zijn er 491 respondenten uit Enschede in het WBO opgenomen.

De groep meerpersoonshuishoudens blijkt in tabel 4.2 vooral uit tweepersoonshuishoudens te bestaan. Het aandeel tweepersoonshuishoudens in het grootst bij de doelgroep van beleid en het betreft hier ruim 10.500 huishoudens. Het aantal grote huishoudens is bij de minima en minima-plus niet zo groot (bijna 440 resp. 600 huishoudens), binnen de doelgroep van beleid bestaan 1.400 huishoudens uit vijf of meer personen.

Tabel 4.3 laat zien dat de minima voor de helft gehuisvest zijn in een zelfstandige woning en de andere helft in een wooneenheid. Deze laatste categorie is vooral toe te schrijven aan de studenten- en jongerenhuisvesting. Het aandeel van de jongerenhuisvesting neemt overigens bij de minima-plus en de doelgroep af; deze groepen zijn vooral gehuisvest in zelfstandige woningen.

Landelijk zien we dat de onderscheiden aandachtsgroepen relatief vaker in een zelfstandige woning wonen dan in een wooneenheid.

De sociale-huursector huisvest rond de 60% van de onderscheiden groepen (zie tabel 4.4). De particuliere huursector is relatief groot (ca. 23%) als het om het huisvesten van de minima (studenten) gaat. De koopsector wint aan belang bij de doelgroep van beleid. Ten opzichte van het landelijke beeld is het aandeel van de koopsector gering, terwijl de sociale-huursector en de particuliere huursector in Enschede een relatief groter aandeel van de aandachtsgroepen huisvesten. De categorie 'overig' heeft betrekking op onder meer leegstaande woningen en woningen waarvan de huurders niet wisten wie de eigenaar van de woning was.

Tabel 4.3 Huishoudens in Enschede (in % en absoluut) en Nederland (in %) verdeeld naar minima, minima-plus en doelgroep van beleid onderscheiden naar type woning, per 1 januari 1994

	Enschede						Nederland		
	minima		minima ⁺		doelgroep		minima	minima ⁺	doelgroep
zelfstandige woning	49,9	8.246	62,4	16.267	72,0	25.721	82,3	85,4	89,1
wooneenheid	50,1	8.276	37,6	9.812	28,0	10.012	17,7	14,6	10,9
totaal	100,0	16.522	100,0	26.079	100,0	35.733	100,0	100,0	100,0

Bron: WBO 1993/1994, bewerking OTB

Tabel 4.4 Huishoudens in Enschede (in % en absoluut) en Nederland (in %) verdeeld naar minima, minima-plus en doelgroep van beleid onderscheiden naar eigendoms categorie, per 1 januari 1994

	Enschede						Nederland		
	minima		minima ⁺		doelgroep		minima	minima ⁺	doelgroep
koopsector	9,2	1.520	9,1	2.361	16,6	5.937	23,1	20,3	24,6
sociale-huursector	59,8	9.881	65,6	17.111	62,2	22.218	52,5	57,0	56,0
part. huursector	22,6	3.730	20,0	5.215	17,3	6.186	18,2	17,3	15,0
overig	8,4	1.391	5,3	1.393	3,9	1.392	6,2	5,4	4,5
totaal	100,0	16.522	100,0	26.080	100,0	35.733	100,0	100,0	100,0

Bron: WBO 1993/1994, bewerking OTB

4.1.2 Ontwikkeling van de doelgroep van beleid in de periode 1995-2005

Aan de hand van het WBO en scenario's van het Centraal Planbureau (CPB) heeft het OTB drie inkomensvarianten voor de ontwikkeling van de doelgroep doorgerekend. In overleg met vertegenwoordigers van de gemeente en FEW is gekozen voor de midden-inkomensvariant.

In het voorafgaande wordt over percentages gesproken. Om de omvang van de verschillende aandachtsgroepen in de toekomst te bepalen, zullen we evenwel de beschikking moeten hebben over absolute aantallen. De gemeente Enschede werkt

Tabel 4.5 De ontwikkeling van de doelgroep van het huisvestingsbeleid in de periode 1994-2005 in Enschede en Nederland volgens de midden-inkomensvariant (stand per 1 januari)

	Enschede		Nederland	
	aantal huishoudens in de doelgroep	%	%	%
1994	35.733	51,9		38,6
1995	35.967	52,2		38,8
1996	35.437	51,5		38,5
1997	34.553	50,2		37,8
1998	34.126	49,6		37,3
1999	33.808	49,1		36,9
2000	33.303	48,4		36,5
2001	33.175	48,2		36,0
2002	32.820	47,7		
2003	32.061	46,6		
2004	31.964	46,4		
2005	31.964	46,4		

Bron: WBO 1993/1994, bewerking OTB

momenteel een aantal huishoudensvarianten uit voor de jaren 2000, 2005, 2010 en 2015. In de neutrale taakvariant zijn er in het jaar 2000 64.817 zelfstandig wonende huishoudens en in het jaar 2005 zullen dat er 67.484 zijn. Informatie over de onzelfstandig wonende huishoudens is voor de komende periode niet bekend bij de gemeente.

4.2 Kernvoorraad

4.2.1 Definities van de woningvoorraad

Tot de kernvoorraad in Enschede worden de woningen gerekend die voor huishoudens met een minimuminkomen gebruikmakend van de maximale huursubsidie bereikbaar zijn. In prijzen van 1995 uitgedrukt gaat het om de woningen met een subsidiabele huur tot en met f 679,- of met een kale huur tot en met f 659,-.² Woningen met een huur tot deze grens worden bereikbare woningen genoemd.

Binnen die kernvoorraad wordt op basis van de kale huur nog een subgrens aangehouden: f 600,-. De reden hiervoor is dat de federatie en gemeente willen voorkomen dat er een te eenzijdige huuropbouw zal ontstaan als er alleen met een bovengrens gewerkt wordt. De tussengrens van f 600,- is de grens die het ministerie van VROM aanhoudt bij het bepalen van de goedkope voorraad. Woningen met een kale huur tot 601 gulden worden goedkope woningen genoemd.

Verder is de kale huurgrens van f 810,- in dit verband relevant. Het ministerie van VROM geeft aan dat de doelgroep van beleid bij voorrang in woningen tot f 811,- gehuisvest moet worden. Deze woningen worden betaalbare woningen genoemd.

Ten slotte de dure woningen; dit zijn de woningen met een kale huur vanaf f 811,-.

In afbeelding 4.1 is de relatie tussen de verschillende aandachtsgroepen en de voorraad weergegeven.

Afbeelding 4.1 Woningvoorraad onderscheiden naar huurklassen en aandachtsgroepen

huurprijsklasse	minima	minima-plus	doelgroep	overige huishoudens
tot 505 gulden				
505-600 gulden				
601-659 gulden				
660-810 gulden				
boven 810 gulden				

² Ministerie van VROM, 1995, *Toelichting inkomens- en prijsgrenzen in de volkshuisvesting*. Interne notitie.

De grenzen zijn gebaseerd op het volkshuisvestingsbeleid zoals dat tot 1 juli 1997 van kracht is geweest. De Huursubsidiewet per 1 juli 1997 laat een verruiming van de huurprijsgrenzen voor de minima zien. Nu krijgt een meerpersoonshuishouden bij een subsidiabele huur van f 679,- ca. f 300,- huursubsidie en betaalt dus f 378,-. Volgens de nieuwe regeling kan hetzelfde huishouden een woning van f 882,- huren, ontvangt f 491,- huursubsidie (exclusief eventuele kinder- en koopkrachttoeslag) en betaalt dus f 391,-. Voor f 13,- meer is een woning met een huur van f 882,- bereikbaar geworden. In totaal betaalt het huishouden dan f 391,-. Voor f 13,- meer is een woning met een huur van f 882,- bereikbaar geworden.

Duidelijk is dat de voorgestelde grenzen van f 600,- en f 659,- minder relevant worden. De FEW en de gemeente zijn overeengekomen om in ieder geval voor de afspraken in 1997 uit te gaan van de bestaande huurgrenzen, die geïndexeerd worden. Er is een werkgroep in het leven geroepen die in de tweede helft van 1997 de gevolgen van de nieuwe Huursubsidiewet in kaart brengt. Op basis hiervan kan voor de afspraken van 1998 besloten worden om de grenzen aan te passen.

4.2.2 Omvang van de sociale-huursector in Enschede naar huurklassen

De opbouw van de sociale-huursector per 1 juli 1995 naar huurklassen is in tabel 4.6 weergegeven. De informatie is afkomstig van de corporaties.

De aantallen in tabel 4.6 zijn exclusief het bezit van de SJHT (Stichting Jongerenhuisvesting Twente) en de SSHD (Stichting Studentenhuisvesting Drienerlo). Het bezit van deze twee instellingen bestaat in totaal uit 2.750 wooneenheden. Deze zijn alle in de categorie goedkoop te plaatsen.³

Tabel 4.6 Bezit van corporaties in Enschede verdeeld naar huurklassen (per 1-7-95) en op basis van de streefhuur

	aantal woningen op 1 juli 1995	
	absoluut	cumulatief
tot 323 gulden	459	459
323-504 gulden	9.693	10.152
505-600 gulden	5.342	15.494
601-659 gulden	3.437	18.931
660-810 gulden	7.751	26.682
811-1.007 gulden	852	27.534
1.008 gulden	4	27.538
totaal	27.538	-

Bron: Enschedese corporaties

³ Y. Tromp, 1996, **Huren in Enschede**. Gemeente Enschede, interne notitie, p.16 en 19.

4.2.3 Omvang van de voorraad bestemd voor de doelgroep van beleid

Aan de hand van de prognoses van het aantal huishoudens en het aandeel van de doelgroep in de jaren 2000 en 2005 (paragraaf 4.1.2) is het mogelijk om de benodigde voorraad voor de doelgroep, de minima-plus en de minima te berekenen.

We moeten bij het aantal geprognosticeerde zelfstandig wonende huishoudens het aantal onzelfstandig wonende huishoudens tellen. In overleg met de gemeente en de FEW is aangenomen dat dat aantal 10.000 bedraagt in de jaren 2000 en 2005.

In het jaar 2000 zijn er dus 74.817 huishoudens en is het aandeel van de doelgroep 48,4%. Dit betekent dat in het jaar 2000 36.211 huishoudens tot de doelgroep gerekend worden. In het jaar 2005 zijn er in Enschede 77.484 huishoudens en de doelgroep vormt 46,4% van alle huishoudens: de doelgroep bestaat in het jaar 2005 uit 35.953 huishoudens. Aangenomen wordt dat de verhouding minima-plus/doelgroep en de verhouding minima/doelgroep in de komende jaren niet veranderen; respectievelijk 73,0% en 46,2%. In tabel 4.7 zijn de geprognosticeerde aantallen weergegeven.

De huishoudens behorend tot de aandachtsgroepen zullen niet alleen door de woningcorporaties gehuisvest worden. Ook in de koopsector, de particuliere huursector, in de voorraad van de SJHT en SSHD en in de categorie 'onbekend' zullen deze huishoudens hun woonwensen verwezenlijken. Aan de hand van gegevens uit het WBO en aannames (in overleg met de gemeente en FEW gedaan) zijn de aantallen uit tabel 4.8 daarvoor vastgesteld.

Op basis hiervan wordt het aantal woningen bepaald dat beschikbaar zou moeten zijn in de sociale-huursector om alle huishoudens uit de aandachtsgroepen in Enschede te kunnen huisvesten.

Tabel 4.7 Omvang van de aandachtsgroepen in 2000 en 2005 in Enschede

	2000	2005
minima	16.729	16.610
minima-plus	26.434	26.246
doelgroep	36.211	35.953

Bron: Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 4.8 Aantal huishoudens uit de aandachtsgroepen in 2000 en 2005 in Enschede, die buiten de sociale-huursector zijn gehuisvest

	2000	2005
minima	8.234	7.549
minima-plus	10.102	9.144
doelgroep	14.627	13.691

Bron: Onderzoeksinstituut OTB

Echter, niet alle sociale-huurwoningen zijn voor de aandachtsgroepen beschikbaar. Het aantal sociale-huurwoningen minus de goedkope scheefheid geeft het aantal beschikbare woningen waarin huishoudens uit de aandachtsgroepen passend gehuust kunnen worden. De goedkope scheefheid in de sociale-huursector (alleen relevant voor het huursegment tot f 601,-) hebben we aan de hand van het WBO 1993/1994 vastgesteld op 27,3%: dit zijn 4.230 woningen per 1 juli 1995. Tijdens het Breed Overleg Volkshuisvesting op 19 juni 1996 is afgesproken dat de omvang van de goedkope scheefheid in de berekeningen als gegeven wordt beschouwd. Wel bestaat de mogelijkheid dat de vermindering van de goedkope scheefheid als toekomstige beleidsdoelstelling benoemd wordt. In het jaar 2000 zal de sociale-huursector 25.814 woningen moeten exploiteren om in de vraag van de doelgroep van beleid te kunnen voorzien. Dit aantal woningen is berekend door de omvang van de doelgroep in die variant in het jaar 2000 (36.211 huishoudens) te verminderen met 14.627 (zie tabel 4.8) en daarbij de goedkope scheefheid op te tellen (4.230). Dit is ook voor de minima-plus en de minima gedaan. In tabel 4.9 is de omvang van de benodigde betaalbare voorraad in de jaren 2000 en 2005 weergegeven. Tevens is het aantal woningen van de zeven woningcorporaties op 1 juli 1995 in de goedkope, bereikbare en betaalbare voorraad vermeld.

Tabel 4.9 levert belangrijke informatie voor het maken van de prestatie-afspraken in Enschede. Op basis van de gevolgde kwantitatieve methode komen we tot de conclusie dat volgens het gekozen scenario de zeven corporaties in het jaar 2000 over 25.814 betaalbare woningen moeten beschikken en in het jaar 2005 over 26.491 woningen. In 1995 bestond hun bezit uit 26.682 betaalbare woningen. De conclusie is dat er tot het jaar 2000 voldoende betaalbare woningen zijn en dat er voor het jaar 2005 een gering overschot van 191 woningen is.

Duidelijk is dat op het moment dat woningen uit de sociale-huursector met een huur tot f 811,- door verkoop of sloop worden onttrokken aan de voorraad, dit gecompenseerd moet worden. Dit kan door nieuwbouw of door woningen uit de huurklasse boven f 810,- in huur omlaag te brengen. Dit betekent dat de voorgenomen verkoop van circa 1.370 woningen bijna volledig gecompenseerd moet worden. Aankoop van particulier huurbezit heeft slechts een beperkt effect, omdat in de berekeningen een deel van die sector reeds voorziet in de huisvesting van de doelgroep van beleid.

Tabel 4.9 De omvang per 1 juli 1995 en de benodigde omvang van de sociale-huurvoorraad in Enschede in 2000 en 2005 (cumulatief), onderscheiden naar huurklassen (prijsspeil 1 juli 1995)

	1995	2000	2005
goedkoop, tot f 601,-	15.494	12.726	13.291
bereikbaar, tot f 660,-	18.931	20.562	21.331
betaalbaar, tot f 811,-	26.682	25.814	26.491

Bron: Onderzoeksinstituut OTB

Een nadere differentiatie van de voorraad betaalbare woningen levert meer complicaties op. De corporaties bezitten momenteel ruim voldoende goedkope woningen om te voorzien in de vraag van de minima in de jaren 2000 en 2005.

Volgens onze OTB-berekeningen is er in het jaar 2000 een overschot van 2.768 woningen en in het jaar 2005 zijn er 2.203 woningen te veel. De keerzijde van de medaille zien we in de voorraad woningen met een huur tussen *f* 601,- en *f* 660,-. In het jaar 2000 wordt een tekort verwacht van 4.399 van dergelijke woningen en in het jaar 2005 is dat tekort opgelopen tot 4.603 woningen.

Tot nu toe hebben we ons vooral over de omvang van de benodigde voorraad uitgelaten. Een kwalitatieve uitwerking van het aanbod zou aan de hand van woningmarktonderzoek en het WBO kunnen plaatsvinden.

Uit het WBO is op te maken dat de aandachtsgroepen van beleid vooral uit alleenstaanden bestaan (zie tabel 4.1) en dat het vooral huishoudens betreffen die of jonger zijn dan 30 jaar of ouder dan 65 jaar (niet in tabel opgenomen). De jongere alleenstaanden zijn vooral studenten en in de groep minima vormen zij met ruim 9.500 huishoudens de meerderheid. Zonder in detail op de vraag van studenten in te kunnen gaan, kan aan de hand van het aanbod van de SJHT en SSHD (2.750 eenheden) en de onzelfstandige eenheden (ruim 10.000) geconstateerd worden dat die deelwoningmarkt redelijk in evenwicht is.

De nadruk zal dus moeten liggen op het bouwen van seniorenwoningen of op het toegankelijk maken van betaalbare woningen voor senioren.

4.3 Prestatie-afspraken kernvoorraad

De gemeente en de FEW komen de volgende afspraken overeen:

De woningen met een kale huur tot en met *f* 600,- (prijspeil 1 juli 1995) zullen met voorrang toegewezen worden aan huishoudens die tot de minima gerekend worden.

De kale huur die door een meerpersoonshuishouden met een minimuminkomen en maximale individuele huursubsidie opgebracht kan worden, wordt beschouwd als de zogenaamde bereikbaarheidsgrens. Uitgaande van een fatteringsgr \ddot{e} ns van *f* 300,- per maand is de bereikbaarheidsgrens per 1 juli 1995 *f* 659,-. De woningvoorraad met een kale huur tot en met *f* 659,- (prijspeil 1 juli 1995) wordt in de eerste plaats bestemd voor de huishoudens die gerekend worden tot de minima-plus, maar vervolgens ook voor de huishoudens met een inkomen dat net hoger is dan het minimumniveau.

De huurprijsgrens van *f* 810,- (prijspeil 1 juli 1995) komt overeen met de door het ministerie van VROM gehanteerde huurprijsgrens voor de betaalbare woningvoorraad. De aandachtsgroepen moeten zoveel mogelijk in deze voorraad gehuisvest worden. Dit betekent dat de huishoudens, die behoren tot het bovenste deel van de

doelgroep van beleid, zoveel mogelijk binnen de woningvoorraad met een huurprijs tussen f 660,- en f 810,- gehuisvest zullen moeten worden.

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd met het gemiddelde huuraanpassingspercentage in Enschede. De datum van de indexatie is gelijk aan de datum van de jaarlijkse huuraanpassing (1 juli). De bereikbaarheidsgrens wordt steeds per 1 juli aangepast aan de regelgeving met betrekking tot huursubsidie en fiatteringsbeleid.

Het aantal huishoudens dat volgens berekeningen van het Onderzoeksinstituut OTB gerekend zou kunnen worden tot de aandachtsgroepen (uitgesplitst naar minima, minima-plus en doelgroep van beleid), vormt het uitgangspunt voor de afspraken die gemeente en corporaties met elkaar maken.

Het aantal betaalbare, bereikbare en goedkope woningen moet nu en in de toekomst voldoende zijn om de aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. De minimale omvang van de betaalbare woningvoorraad in het bezit van de zeven corporaties (tot f 810,- per maand, prijspeil 1 juli 1995) moet in het jaar 2000 25.800 woningen bedragen en in het jaar 2005 26.500 woningen.

De minimale omvang van de bereikbare woningvoorraad in het bezit van de zeven corporaties (tot en met f 659,- per maand, prijspeil 1 juli 1995) moet in het jaar 2000 20.600 woningen zijn en in het jaar 2005 21.300 woningen.

De minimale omvang van de goedkope woningvoorraad in het bezit van zeven corporaties (tot en met f 600,- per maand, prijspeil 1 juli 1995) moet in het jaar 2000 12.700 woningen zijn en in het jaar 2005 13.300 woningen.

De corporaties zullen voor 1 april 1998 een nadere verdeling van de goedkope, bereikbare en betaalbare voorraad per corporatie per jaar afspreken. Voorshands is dit de verantwoordelijkheid van de FWE. Dit wordt vastgelegd in prestatie-afspraken tussen de individuele corporaties en de gemeente.

5.1 Inleiding

Het voorraadbeheer in Enschede wordt door zowel gemeente als federatie als een gezamenlijke activiteit beschouwd. Beide partijen willen afstemming van planning en activiteiten tussen corporaties onderling en tussen de corporaties en gemeente. Het voorraadbeheer is integraal, toekomstgericht en gaat uit van strategische investeringen voor de lange termijn.

Aan de basis hiervoor staat het gebruik van dezelfde informatie. Het door de voormalige gemeente-afdeling I&O ontwikkelde indicatorenstelsel levert die informatie. In het stelsel wordt per wijk en buurt informatie over drie hoofdonderwerpen gegeven: de woningen, de bewoners en de woonomgeving. Alleen over de kwaliteit van de woonomgeving wordt een onvoldoende goed beeld gegeven. Een aanvulling vanuit het systeem van de Stichting Woonbureau Enschede (SWE) kan hierin voorzien. De voorgestelde aanvulling bestaat uit vruchteloze aanbiedingen en verhuismotieven. In bijlage 1 is de lijst met indicatoren opgenomen.

Voor beide partijen geldt dat op stedelijk niveau vooral randvoorwaarden geschapen kunnen worden en dat concrete afspraken over capaciteit en financiën tussen de gemeente en individuele corporaties gemaakt moeten worden. De gemeente zal wijkplannen opstellen en de corporaties zullen voorraadbeheerplannen opstellen die optimaal op elkaar zijn afgestemd.

Er zullen eerst procesafspraken tussen gemeente en FEW gemaakt worden en in de periode van 1997-1998 zullen voor enkele buurten productafspraken gemaakt worden tussen gemeente en individuele corporaties.

Als belangrijke randvoorwaarde is reeds in paragraaf 4.2 gesteld dat als woningen met een kale huur tot f 811,- gesloopt of verkocht worden, deze gecompenseerd moeten worden door nieuwbouwwoningen in de voorraad of in uitlegebieden of door huurverlaging.

5.2 Prestatie-afspraken voorraadbeheer en leefbaarheid

De gemeente en de FEW komen de volgende afspraken overeen:

Het voorraadbeheer in Enschede is een beleidsveld waarvoor gemeente en corporaties gezamenlijk verantwoordelijk zijn. Beide partijen streven naar een gedifferentieerde opbouw van wijken en buurten. Het voorraadbeheer is integraal, toekomstgericht en gaat uit van strategische investeringen voor de lange termijn.

De gemeente en de FEW zullen in 1997 het initiatief nemen om een strategisch voorraadbeheerplan op stedelijk niveau te maken.

Er is behoefte aan een prioritering aan de hand van het indicatorenstelsel van de afdeling I&O dat op onderdelen voor de woonomgeving met gegevens van het SWE-systeem wordt aangevuld.

De prioritering ziet er als volgt uit:

1. Enschede-Noord;
2. Wesselerbrink;
3. Velve-Lindenhof;
4. Stadsveld (buurten 23-26).

Mogelijk dat op basis van onder meer het Grote-Stedenbeleid de gemeente tot een nadere afweging komt van de prioriteit van Velve-Lindenhof en Stadsveld.

De gemeente en FEW spreken af dat in de periode 1997-1998 voor deze wijken integrale (voorraadbeheer en/of wijk)plannen worden opgesteld. Dit betekent dat de gemeente en individuele corporaties prestatie-afspraken zullen maken over capaciteit en financiën.

In Wesselerbrink zal een wijkplan opgesteld worden. Gemeente en FEW spreken af dat deze wijk als pilot zal fungeren voor de aanpak van de andere wijken.

De gemeente zal wijkplannen opstellen en de corporaties zullen voorraadbeheerplannen opstellen die optimaal op elkaar zijn afgestemd. Corporaties en gemeente spreken af welke investeringen zij jaarlijks zullen doen in het kader van het voorraadbeheer.

De corporaties spreken af dat zij bereid zijn om een herverkaveling van het bezit in het kader van een wijk- of buurtgerichte aanpak te overwegen.

In het kader van de herdifferentiatie van de huidige voorraad zal de benodigde betaalbare, bereikbare en goedkope voorraad als uitgangspunt worden gehanteerd.

De corporaties en de gemeente zullen specifieke aandacht besteden aan de leefbaarheid van de woonomgeving in hun wijkbeheerplannen en aan voorraadbeheerplannen. Corporaties en gemeente spreken af welke investeringen zij jaarlijks zullen doen in het kader van de leefbaarheid.

6.1 Programmering van de nieuwbouw

De nieuwbouw in uitleggebieden en stedelijke gebieden is een punt van discussie in Enschede. Enerzijds geven de corporaties aan dat de nieuwbouw zal leiden tot leegstand in de duurdere delen van hun bezit en anderzijds stellen de corporaties dat zij niet voldoende betrokken zijn bij de realisatie van de nieuwbouw.

De omvang van het bouwprogramma staat vast, maar de differentiatie naar opdrachtgever, prijsklasse, typologie en spreiding zijn nog niet gegeven.

Er is inmiddels een onderzoek (door INBO) uitgevoerd naar de regionale woningvraag naar duurdere nieuwbouwwoningen in Enschede. Verder is de overleggroep Voeling met de markt in het leven geroepen, die zich vooral bezighoudt met het monitoren van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

De evaluatie van de eerste fase van de VINEX-locatie Eschmarke door gemeente en corporaties heeft plaatsgevonden. Dit heeft ondermeer geleid tot een conceptconvenant waarin de gemeente en enkele corporaties uitwerking geven aan de rol van de corporaties in de Eschmarke.

Het meerjarenwoningbouwprogramma 1997-2000 (MJP 1997-2000) is in april 1997 door het college vastgesteld. In het MJP wordt uitgegaan van de taakstelling van 1.150 woningen per jaar tot en met 1999 en 750 woningen vanaf het jaar 2000. Geconstateerd is dat de taakstelling in 1996 niet is gehaald. Het college gaat er vooralsnog vanuit dat de taakstelling voor de jaren na 1997 wel gehaald kan worden. Het wordt niet reëel geacht dat de achterstand die voor 1996 is ontstaan, de zogenaamde 'boeggolf', nog wordt ingehaald.

In het MJP 1997-2000 is rekening gehouden met een buffer/extra capaciteit die kan worden ingezet indien bij andere projecten vertraging of uitval zou optreden.

De resultaten van het INBO-woningmarktonderzoek zijn in het MJP 1997-2000 als volgt verwerkt:

- in het stedelijk gebied wordt het aanbod van grondgebonden eengezinswoningen vergroot;

Tabel 6.1 Meerjaren-woningbouwprogramma 1997-2000 van gemeente Enschede

	uitleg		stedelijk		totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
1997	867	63	57	337	1.324
1998	416	125	211	581	1.333
1999	428	17	275	423	1.143
2000	342	0	285	179	806
totaal	2.053	205	828	1.520	4.606

Bron: gemeente Enschede, 1997

- de gestapelde bouw in het stedelijk gebied wordt verder uitgefaseerd;
- de prijscategorieën van de woningen zijn bij een aantal projecten naar beneden toe bijgesteld waardoor het aanbod in het goedkope segment de komende jaren wordt vergroot;
- het aanbod van particuliere kavels wordt verder opgehoogd.

In het programma is nog niet voor alle jaren een nadere indeling naar prijscategorieën gemaakt. Het INBO-rapport geeft aan dat circa 15% van het nieuwbouwprogramma (exclusief vervanging) zou moeten bestaan uit goedkope huurwoningen (huur tot f 600,-).

Door de reductie van het BWS zal dat moeilijk te realiseren zijn. Het is waarschijnlijk dat er jaarlijks voor 100 woningen BWS-subsidie beschikbaar is, die vooral in het kader van vervangende nieuwbouw en de huisvesting van bijzondere doelgroepen ingezet zullen worden.

De gemeente zal voor de sociale-huursector de grondprijzen indexeren aan de hand van het prijsindexcijfer voor investeringen in woningen en gebouwen van het voorafgaande jaar zoals dat door het CPB wordt afgegeven. Voor de sociale-koopsector is een dergelijke indexering niet aan de orde.

6.2 Prestatie-afspraken nieuwbouw

De gemeente en de FEW komen de volgende prestatie-afspraken overeen:

De gemeente stelt in overleg met de FEW een nieuwbouwprogramma op, waarbij gestreefd wordt naar consensus. De gemeente stelt echter het nieuwbouwprogramma vast. Jaarlijks wordt het nieuwbouwprogramma geactualiseerd.

Nieuwbouwwoningen in de sociale-huursector worden bij voorrang door de corporaties uit Enschede gerealiseerd. De corporaties zullen per jaar 100 bereikbare woningen realiseren. Zij investeren daarvoor een bedrag dat gelijk is aan de som van de BWS-subsidie en het bedrag waarmee de grondprijs door de gemeente is verlaagd ten opzichte van de marktprijs. Het exclusieve recht van Enschedese corporaties op BWS-gelden vervalt als blijkt dat de corporaties door weigering of eigen nalatigheid hun prestatie-afspraken niet nakomen.

Daarnaast zullen de corporaties jaarlijks een extra aantal betaalbare woningen realiseren zonder BWS-subsidie dat gelijk is het aantal te slopen of te verkopen woningen tot f 811,- indien dat aantal het jaarlijkse aantal van 100 nieuw te bouwen bereikbare woningen met BWS-subsidie overschrijdt en dat aantal bovendien niet gecompenseerd wordt met een gelijk aantal dure woningen dat in huur verlaagd wordt tot onder f 811,-.

De grondprijs voor sociale-huurwoningen wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor investeringen in woningen en gebouwen van het voorafgaande jaar zoals dat door het CPB wordt afgegeven.

De corporaties krijgen het recht om ten minste het aantal middeldure koop- of huurwoningen te realiseren dat gelijk is aan het aantal gerealiseerde bereikbare woningen. Zij hoeven van dit recht geen gebruik te maken.

De BWS-gelden worden uitsluitend beschikbaar gesteld voor woningen die gebouwd worden volgens het programma van eisen voor aanpasbaar bouwen en duurzaam bouwen. Het gaat hier om nieuwbouw op zowel de uitbreidingsgebieden als in de bestaande stad. Het programma van eisen voor aanpasbaar bouwen en duurzaam bouwen wordt in overleg met de FEW opgesteld.

De nieuw te bouwen (bereikbare) woningen moeten bij voorkeur aan senioren worden toegewezen. Hierbij dient tevens een doorstromingsrendement voor bereikbare woningen van 70% bereikt te worden.

Tot 1998 zullen de corporaties 40 standplaatsen en/of woningen in het bestaande centrum overnemen. Daarnaast worden 30 standplaatsen en/of woningen aanvullend op het centrum of op decentrale plaatsen toegevoegd door de corporaties. De gemeente zegt een subsidiebedrag toe van f 15.000,- per plaats (de BWS-norm).

BESLUITEN VAN AANMERKELIJK BELANG

7.1 Inhoud van besluiten van aanmerkelijk belang

Besluiten van aanmerkelijk belang (b.a.b.) zijn besluiten die de financiële continuïteit van de corporatie in gevaar kunnen brengen of het belang van de volkshuisvesting in de gemeente in ernstige mate kunnen schaden. Deze besluiten moeten aan het college van B&W worden gemeld. Als besluiten van aanmerkelijk belang worden het verwerven, verkopen, bezwaren, vervreemden, slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden of het verwerven van een financieel belang of bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon aangemerkt.

B.a.b.'s zijn een vorm van preventief toezicht. Per 1 januari 1998 voert het Rijk het toezicht op corporaties uit en dan zullen alleen nog verkoopbesluiten door de corporaties aan het Rijk gemeld moeten worden. Tot 1 januari 1998 zal de b.a.b.-procedure echter door de gemeente worden bewaakt en daarom zijn de b.a.b.'s onderdeel van het convenant.

De gemeente wil voor de besluiten van aanmerkelijk belang ten aanzien van verkoop en sloop een verdere omschrijving opnemen in de prestatie-afspraken.

De verkoop van woningen is mogelijk als de marktpositie dat toelaat (bron: Gemeente Enschede, 1993, p. 35). De verkoop dient bij voorkeur plaats te vinden aan kopers die de woning ook daadwerkelijk zelf gaan bewonen.

Bij complexgewijze verkoop bestaat altijd de mogelijkheid dat een andere Enschedese corporatie een concurrerend bod uitbrengt. Hierbij kunnen volkshuisvestingsbelangen de aanleiding vormen om een (iets) lager bod te accepteren.

Woningen mogen alleen verkocht worden als ze in een goede staat van onderhoud verkeren. De corporaties bieden een onderhoudscontract aan waarvoor een koper kan kiezen (bron: interne nota, 24-6-1996).

De waarde van de woning wordt door een onafhankelijk taxateur bepaald en de verkoopprijs zal minimaal 90% van de vrije verkoopwaarde bedragen (bron: MG 96-17).

Sloop van woningen is bespreekbaar als de kosten van de investering niet in verhouding staan tot de te bereiken kwaliteit (bron: Gemeente Enschede, 1993) en als maatregel om de differentiatie van de woningvoorraad te verbeteren (bron: Gemeente Enschede, 1996, p.6).

De situatie op de woningmarkt, het standpunt van de bewoners en sociale problemen kunnen aanleiding zijn om hiervan af te wijken. Bij het sloopverzoek dienen de volgende gegevens verstrekt te worden:

- rapportage over aard en omvang van de bouw- en woontechnische gebreken, waarbij tevens wordt aangegeven welke maatregelen noodzakelijk zijn om de woningen minimaal 15 jaar in stand te houden;
- analyse van de functie van het complex op de woningmarkt inclusief sociale omstandigheden;
- voorgestane maatregelen inzake de bereikbaarheid van eventuele nieuwbouw voor terugkerende bewoners;
- mogelijkheden om de bewoners elders in de wijk te huisvesten;
- exploitatie-opzet voor een minimaal verbeterplan, een eigenlijk verbeterplan en voor sloop/vervangende nieuwbouw;
- verslaglegging voor het overleg met de bewoners.

(bron: Gemeente Enschede, 1993, p.36).

7.2 Prestatie-afspraken over besluiten van aanmerkelijk belang

De gemeente en de FEW komen de volgende prestatie-afspraken overeen:

Als besluiten van aanmerkelijk belang worden het verwerven, verkopen, bezwaren, vervreemden, slopen van woonegelegenheden en onroerende aanhorigheden of het verwerven van een financieel belang of bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon aangemerkt.

De verkoop van woningen is mogelijk als de marktpositie dat toelaat. De verkoop dient bij voorkeur plaats te vinden aan kopers die de woning ook daadwerkelijk zelf gaan bewonen. Alleen de woningen die in een goede staat van onderhoud verkeren mogen verkocht worden. De corporaties bieden een onderhoudscontract aan waarvoor een koper kan kiezen. De waarde van de woning wordt door een onafhankelijk taxateur bepaald en de verkoopprijs zal minimaal 90% van de vrije verkoopwaarde zijn.

Bij complexgewijze verkoop hebben de andere Enschedese corporaties het recht om een concurrerend bod uit te brengen, waarbij volkshuisvestingsbelangen worden meegewogen.

Het slopen van woningen is bespreekbaar als de kosten van de investering niet in verhouding staan tot de te bereiken kwaliteit of als strategie in het kader van de herdifferentiatie van de voorraad. De situatie op de woningmarkt, het standpunt van

de bewoners en sociale problemen kunnen aanleiding zijn om hiervan af te wijken. Bij het sloopverzoek dienen de gegevens over alternatieve scenario's verstrekt te worden.

WOONRUIMTEVERDELING EN HUURSUBSIDIE

8.1 Overeenkomst tussen SWE en gemeente Enschede

In 1995 is de Overeenkomst prestatie-afspraken woonruimteverdeling over 1996 tussen gemeente en de Stichting Woonbureau Enschede (SWE) vastgesteld. In deze overeenkomst zijn de wijze waarop de huurwoningen van de corporaties in Enschede toegewezen moeten worden, de criteria die daarbij van toepassing zijn, urgentie, klachtenbehandeling en informatieverschaffing beschreven.

Per 1 april 1997 is die overeenkomst op onderdelen aangepast. Het corporatiebezit met een kale huurprijs tot en met f 700,- wordt door de SWE verhuurd. De woningen met een hogere huur worden door de corporaties zelf verhuurd. Om segregatie tegen te gaan, zal de SWE 5% van alle mutaties buiten het aanbodmodel om verhuren. Over de invulling hiervan vindt jaarlijks gezamenlijk overleg plaats. Tevens is afgesproken dat het aanbodmodel zoals dat per 1 januari 1996 is ingevoerd, in de tweede helft van 1997 zal worden geëvalueerd.

In het convenant wordt korthedshalve alleen verwezen naar de (gewijzigde) overeenkomst.

8.2 Huursubsidie

In de nieuwe Huursubsidiewet is de fiatteringsgrens afgeschaft. Om te voorkomen dat de huursubsidie-uitgaven uit de hand lopen, worden twee door de Inspectie van de volkshuisvesting (IVH) te toetsen prestatienormen ingevoerd.

Allereerst zullen gemeente en corporaties ervoor moeten zorgen dat jaarlijks niet meer dan 4% van het aantal huursubsidietoekenningen boven de aftoppingsgrenzen plaatsvindt. De gemeente is daarvoor verantwoordelijk en zal dat moeten beargumen-teren. De gemeente is bij het overschrijden van die norm een financiële bijdrage aan het Rijk verschuldigd. Als dit veroorzaakt wordt door het beleid van de corporaties of de particuliere verhuurders dan zullen zij naar evenredigheid hieraan bijdragen.

Ten tweede is er de sturing op de gemiddelde bijdrage. Het gemiddelde bedrag per huursubsidie-ontvanger zal stijgen. Om dit te beheersen, krijgt een gemeente de

inspanningsverplichting opgelegd om de gemeentelijke gemiddelde bijdrage niet hoger te laten zijn dan een jaarlijks door het ministerie van VROM vastgestelde norm. Een gemeente zal dit samen met de corporaties moeten realiseren. Voor de subsidieperiode 1997-1998 is de stijging vastgelegd op 6,7%.

Alleen in het geval het gemeentelijke gemiddelde de norm overschrijdt, zal er onderzoek door de IVH plaatsvinden. Als van een verhuurder het gemiddelde huursubsidiebedrag de norm overschrijdt, zal een financiële bijdrage van de verhuurder worden gevraagd. Corporaties die de huurprijs snel laten stijgen, kunnen hiermee geconfronteerd worden.

Duidelijk is dat er afstemming tussen corporaties moet komen, omdat anders een corporatie kan profiteren van het gematigde huurbeleid van de ander. Ook moet door de gemeente uitgesloten worden dat door het huurbeleid van de particuliere verhuurders het gemiddelde huursubsidiebeslag te snel omhoog gaat.

Er ontstaat ook een nieuwe parameter voor het huurbeleid. Naast de huursomparameter van 3,5%, zal er ook een nog nader te berekenen huurstijgingspercentage komen waarboven de gemiddelde huursubsidie-uitkering per huursubsidie-ontvanger in Enschede zal leiden tot nader onderzoek.

De gemeente heeft in overleg met de corporaties besloten om de jaarlijkse ruimte voor extra huursubsidie in te zetten voor de aangewezen doelgroepen. Dit zijn ouderen (65-plussers), gehandicapten en grote gezinnen (meer dan 7 personen). Voor 1 april 1998 zal door vertegenwoordigers van de gemeente en de FEW een nadere uitwerking aan de nieuwe Huursubsidiewet gegeven worden.

8.3 Prestatie-afspraken woonruimteverdeling en huursubsidie

De gemeente en de FEW komen de volgende afspraken overeen:

De Overeenkomst prestatie-afspraken woonruimteverdeling Enschede over 1996 en de aanpassingen per 1 april 1997 zijn het uitgangspunt bij de verdeling van woningen uit de sociale-huursector in Enschede.

Gemeente en corporaties komen overeen dat er jaarlijks niet meer dan 4% van de woningtoewijzingen boven de aftoppingsgrenzen zal plaatsvinden.

In het geval de norm van 4% wordt overschreden, zullen de gemeente, de corporaties en de particuliere verhuurders naar evenredigheid bijdragen aan de verplichte bijdrage van het Rijk.

Gemeente en corporaties spreken af om de stijging van het gemiddelde huursubsidiebedrag per huursubsidie-ontvanger per corporatie niet hoger te laten zijn dan het door de ministerie van VROM bepaalde landelijke gemiddelde stijging.

In het geval de stijging hoger is, zullen de corporaties met een gemiddelde stijging die boven de gemiddelde gemeentelijke stijging uitkomt aan de door het Rijk opgelegde financiële bijdrage voldoen.

9.1 Overleg over rol woonconsumentenorganisaties

Er is inmiddels een notitie over de stedelijke huurdersorganisatie verschenen. Deze organisatie krijgt vooral een ondersteunende functie voor de huurdersorganisaties op corporatieniveau en voor de bewonerscommissies op een lager niveau. De corporaties stellen zich op het standpunt dat zij alleen met hun eigen huurdersorganisatie overleg voeren over het beleid van de corporatie. De gemeente financiert bij de start de stedelijke organisatie en daarnaast zal voor de geleverde diensten door de huurders- en bewonersorganisatie betaald moeten worden. De gemeente streeft naar een geleidelijk afbouw van haar bijdrage en een toename van de inkomsten uit geleverde diensten. De corporaties willen alleen hun eigen commissies financieel en materieel ondersteunen.

De gemeente is van mening dat de stedelijke huurdersorganisatie ook op stedelijk niveau de belangen van de huurders moet kunnen behartigen, maar dat de nadruk op de dienstverlenende functie moet liggen.

9.2 Prestatie-afspraken woonconsumentenorganisaties

De gemeente en de FEW komen de volgende afspraken overeen:

De stedelijke huurdersorganisatie krijgt een startsubsidie in de periode 1997-1999 van de gemeente. De bewonersorganisaties op corporatieniveau of lager zullen worden gefinancierd door de afzonderlijke corporaties.

De corporaties zullen in 1997 met hun huurdersorganisatie op corporatieniveau een convenant afsluiten met daarin afspraken over onderwerpen waarover recht op informatie dan wel advies- en instemmingsrecht bestaat. Tevens wordt jaarlijks een bedrag voor ondersteuning en scholing aan de huurdersorganisatie beschikbaar gesteld door de corporaties. De stedelijke huurdersorganisatie ondersteunt de huurdersorganisatie op corporatieniveau hierbij.

De corporaties zullen in 1997 met de bewonerscommissies op wijk-, buurt- of complexniveau afspraken over relevante onderwerpen maken. Tevens wordt jaarlijks een bedrag voor ondersteuning en scholing aan de bewonerscommissies beschikbaar gesteld. De stedelijke huurdersorganisatie ondersteunt de bewonerscommissies daarin.

TOEZICHT OP DE CORPORATIES

10.1 Gewenste prestaties van corporaties

Prestatie-afspraken en toezicht dienen niet op één hoop gegooid te worden. De gemeente als partij waarmee afspraken gemaakt worden, is een andere partij dan die welke toezicht houdt op de corporaties. In de praktijk blijken die twee rollen nogal eens door elkaar te lopen. Een gemeente wordt geacht achteraf en op hoofdlijnen toezicht te houden op het presteren van de corporaties.

Als algemene opdracht geldt dat een corporatie uitsluitend werkzaam moet zijn in het belang van de volkshuisvesting. Bovendien schrijft het BBSH vijf verantwoordingsvelden voor per 1 januari 1997 waarop de corporaties hun inspanningen primair moeten richten:

1. Het bij voorrang passend huisvesten van de doelgroep;
2. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
3. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
4. Het waarborgen van de financiële continuïteit;
5. Het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de corporatie bezit heeft.

Het toezicht op de corporaties wordt per 1 januari 1998 bij de gemeente weggehaald. De gemeente Enschede zal over het verslagjaar 1997 wel achteraf en op hoofdlijnen toezicht op de corporaties houden.

De prestaties van een corporatie ten aanzien van de financiële continuïteit worden in het algemeen aan de hand van financiële kengetallen verantwoord. Een accountantsverklaring zorgt voor een objectief oordeel. Veel gebruikt zijn financiële kengetallen zoals solvabiliteit, liquiditeit, rentabiliteit (totaal en eigen vermogen), eigen vermogen per woning, voorziening onderhoud per woning en resultaat per woning, waarbij WSW-normen als ijkpunt gehanteerd worden.

De andere prestatievelden komen aan de orde in het convenant. Gedurende 1997 werken de corporaties aan het nakomen van de gemaakte afspraken. In haar jaarverslag 1997 rapporteert elke corporatie over het al dan niet halen van de prestaties in

de vorm van kengetallen. Per afspraak wordt aangegeven welke prestatie gehaald is (in een absoluut cijfer) en wordt de verhouding tussen de prestatie en de prestatie-afspraken becijferd. In een optimale situatie bestaat elk kengetal uit het cijfer 1 of 100%.

In het geval van een 1 of 100% is het toezicht van de gemeente snel gereed. Als er sprake is van een afwijking kan tot een bepaalde marge het toezicht nog slechts beperkt zijn, maar bij grote afwijkingen is er voor de gemeente reden om nader onderzoek te verrichten.

10.2 Prestatie-afspraken over toezicht op corporaties

De gemeente en FEW komen de volgende afspraken overeen:

Gemeente en corporaties spreken af dat het toezicht van de gemeente op de corporaties op hoofdlijnen en achteraf zich concentreert op het convenant en de prestatie-afspraken die gemaakt zijn.

Het toezicht op de financiële continuïteit van een corporatie wordt aan de hand van een beoordeling van de financiële kengetallen en het accountantsrapport uitgevoerd.

MONITOREN EN ACTUALISEREN VAN PRESTATIE-AFSPRAKEN

11.1 Relevante termijnen voor het monitoren en actualiseren

Voor het monitoren en actualiseren van de prestatie-afspraken is het nuttig om aan te sluiten bij termijnen uit het BBSH. In het BBSH is opgenomen dat corporaties voor 1 juli van elk jaar jaarstukken, accountantsverklaring en prestatiegegevens aan de gemeente en het Rijk moeten sturen. Voor het verslagjaar 1998 zullen de gegevens niet meer naar de gemeente worden gestuurd, maar naar het Rijk.

Het BBSH is per 1 januari 1997 aangepast. Een belangrijke wijziging daarin is de verplichting voor een corporatie om een op een beleidsplan gebaseerd samenvattend overzicht van activiteiten voor het jaar X voor 1 december van het jaar X-1 naar de gemeente sturen. Voor 1 maart van het jaar X stuurt een corporatie de samenvatting van het activiteitenoverzicht met de gemaakte prestatie-afspraken naar de IVH.

Een corporatie dient de jaarstukken dus op 1 juli aan de gemeente en het Rijk te sturen. Het is echter waarschijnlijk dat deze gegevens eerder beschikbaar zijn, omdat de corporaties ze ook voor hun jaarverslag nodig hebben; we stellen daarom voor de gegevens op 1 april beschikbaar te stellen. Als verzamelpunt stellen we de afdeling Volkshuisvesting voor. De afdeling Volkshuisvesting kan die gegevens uiterlijk 1 juni verwerken en terugkoppelen naar de corporaties. Vervolgens kan uiterlijk 1 juli overleg (Breed Overleg) plaatsvinden over de voortgang. Aan de hand van die bijeenkomst kunnen de prestatie-afspraken eventueel geactualiseerd worden. Rekening houdend met de vakantie zouden er op 1 oktober geactualiseerde prestatie-afspraken kunnen liggen. Deze worden meegenomen in het activiteitenoverzicht van de corporaties op 1 december.

11.2 Inhoud van de monitor

De inhoud van de monitor over prestatie-afspraken hangt samen met de inhoud van de prestatie-afspraken. We starten echter met informatie over de woningmarkt. Het is mogelijk dat er nog aanvullingen vanuit het onlangs gehouden INBO-woning-

marktonderzoek beschikbaar komen. De gegevens hebben betrekking op een kalenderjaar of huursubsidiejaar.

Om de ontwikkeling op de woningmarkt te volgen, zijn de volgende gegevens noodzakelijk:

1. woningmarktontwikkelingen

- a. ontwikkeling van huursubsidie-ontvangers onderscheiden naar 1-2 persoons-huishoudens en 3 of meerpersoonshuishoudens: aantal, gemiddeld inkomen en leeftijd (bron: corporaties);
- b. ontwikkeling in groep woningzoekenden die woonbonnen insturen, onderscheiden naar 1-2 persoons-huishoudens en 3 of meerpersoonshuishoudens: aantal, gemiddeld inkomen en leeftijd (bron: corporaties, SWE);
- c. ontwikkeling in groep instromers in bezit van corporaties onderscheiden naar 1-2 persoons-huishoudens en 3 of meerpersoonshuishoudens: aantal, gemiddeld inkomen en leeftijd (bron: corporaties);
- d. aantal gerealiseerde woningen onderscheiden naar huur- en kooprijksklassen (bron: gemeente);
- e. doorstromingseffecten van gerealiseerde woningen (eerste keten) onderscheiden naar woning (type, prijs/huurklasse en ligging) en huishouden (grootte, inkomen en leeftijd) (bron: vragenlijst nieuwe bewoners via gemeente);
- f. NVM-gegevens: aantal dagen dat een woning te koop staat en de verkoopprijs.

De gegevens bij de punten a., b. en c. zijn bedoeld om de ontwikkeling in de doelgroep te volgen. Alleen aan de hand van het vierjaarlijkse WBO of een eigen woningmarktonderzoek is een goed beeld van de omvang van de doelgroep te krijgen. Door echter jaarlijks de ontwikkelingen van de gegevens bij genoemde punten te volgen, kunnen we plotselinge veranderingen opmerken. Dit zou een reden kunnen zijn om nader onderzoek naar de omvang van de doelgroep uit te voeren.

2. kernvoorraad (bron: corporaties)

per corporatie een overzicht van aantal woningen op 1 januari met een kale huur tot en met f 600,-, f 659,- en f 810,- (prijspeil 1 juli 1995):

- a. aantal gerealiseerde woningen
- b. aantal aangekochte woningen
- c. aantal verkochte woningen
- d. aantal gesloopte woningen
- e. overige wijzigingen

3. voorraadbeheer en leefbaarheid

- a. stand van zaken in het proces (planning versus realisatie) om tot integrale voorraadbeheer-, wijkbeheer- en/of volkshuisvestingsplannen te komen (bron: gemeente);
- b. omvang van de investeringen in het kader van de leefbaarheid (bron: gemeente en corporaties).

- 4. nieuwbouw** (bron: corporaties)
- a. aantal gerealiseerde bereikbare en betaalbare woningen (gelijk aan 2b.);
 - b. aantal gerealiseerde middeldure koop- en huurwoningen;
 - c. aantal gerealiseerde woningen dat voldoet aan het programma van eisen voor aanpasbaar bouwen;
 - d. aantal gerealiseerde woningen dat voldoet aan het programma van eisen voor duurzaam bouwen;
 - e. aantal vrijgekomen bereikbare en betaalbare woningen door toewijzing betaalbare nieuwbouwwoningen;
 - f. overname/aanvullingen standplaatsen en/of woningen ten behoeve van woonwagenebewoners.

- 5. besluiten van aanmerkelijk belang** (bron: corporaties)
- a. per corporatie zie 2b., 2c. en 2d.

6. woonruimteverdeling

Nog uitwerken aan de hand van Overeenkomst prestatie-afspraken woonruimteverdeling 1997, hiervoor zijn de exacte huur- en inkomensgrenzen nodig.

7. huursubsidie

- a. aantal woningtoewijzingen boven aftoppingsgrenzen (absoluut en procentueel) (bron: gemeente)
- b. gemiddelde huursubsidiebedrag per ontvanger (bron: corporaties)

Mogelijk dat deze gegevens ook in het kalenderjaar worden geleverd (bv. op 1 juli en 1 oktober) om tijdig te kunnen bijsturen.

8. woonconsumentenorganisaties

- a. per corporatie bedrag voor scholing en ondersteuning dat aan huurdersorganisatie beschikbaar is gesteld (bron: corporaties)

11.3 Prestatie-afspraken over monitoringssysteem

De gemeente en de FEW komen de volgende afspraken overeen:

In het monitoringssysteem worden gegevens opgenomen over de woningmarkt, de kernvoorraad, het voorraadbeheer en leefbaarheid, de nieuwbouw, besluiten van aanmerkelijk belang, woonruimteverdeling, huursubsidie en woonconsumentenorganisaties.

Corporaties en gemeente spreken af de benodigde gegevens voor het indicatorenstelsel op tijd en volledig te leveren. Jaargegevens worden voor 1 april door de corporaties aan de afdeling Volkshuisvesting beschikbaar gesteld.

Uiterlijk 1 juni rapporteert de afdeling Volkshuisvesting over de gegevens aan de corporaties. Uiterlijk 1 juli vindt er een Breed Overleg plaats over de voortgang in de afspraken. Dit kan leiden tot een actualisatie van de prestatie-afspraken, die uiterlijk 1 oktober gereed is.

Een gezamenlijk -nader in te vullen- overlegorgaan waarin gemeente en corporaties zitting hebben, buigt zich over deze eventuele aanpassingen en aanvullingen. Jaarlijks komen gemeente en corporaties tot een bijgesteld afsprakenkader dat zo mogelijk deel uitmaakt van de begrotingsstukken van het volgende jaar. De eventuele 'pijnpunten' in de afspraken kunnen tussentijds besproken worden zodra dat gewenst wordt.

Er moeten aanwijsbare redenen zijn waarom van eerder gemaakte afspraken afgeweken zou kunnen worden. Het verzoek om af te wijken van de gemaakte afspraken moet tijdig ingediend worden. Er zouden dan bovendien initiatieven genomen moeten worden om afspraken aan te passen. Uiteraard kunnen er zich ook nieuwe onderwerpen aandienen.

In die gevallen dat blijkt dat een corporatie de te leveren volkshuisvestingsprestaties niet kan waarmaken door bijvoorbeeld financiële beperkingen, zal de corporatie deze financiële beperking duidelijk moeten onderbouwen en inspanningen moeten verrichten om tot een oplossing te komen.

Een maal per jaar overleggen gemeente en corporaties aan de verschillende bewonersvertegenwoordigers een document waarin zij de geleverde volkshuisvestingsprestaties verduidelijken. Dit koppelen de corporaties en gemeente aan een jaarlijks openbaar debat over de volkshuisvesting in Enschede. Dit debat vindt plaats in de maand september.

LITERATUUR

Gemeente Enschede, 1993, **Volkshuisvestingsplan 1993-1998.**

Gemeente Enschede, 1996, **Actualisatie beleidsuitgangspunten volkshuisvesting.**

Interne Nota van directeur Bouw- en Milieudienst aan B&W, Nadere voorwaarden bij verkoop huurwoningen door toegelaten instellingen, 24-6-1996.

Ministerie van VROM, 1995, **Toelichting inkomens- en prijsgrenzen in de volkshuisvesting**, Interne notitie.

Tommel, D.K.J., 1995, **Huurprijs- en inkomensgrenzen in het BBSH en het Huisvestingsbesluit (MG 96-15).**

Tromp, Y., 1996, **Huren in Enschede.** Interne notitie gemeente Enschede.

BIJLAGE 1

INDICATORENSTELSEL

Indicatorenstelsel

Woningen

Econ. waarde in f per pand
Econ. waarde in f per m^3
Woninginhoud in m^3 per pand/inw.
Ouderdom woningen
Kaveloppervlak in m^2
Kwaliteit/onderhoud woningen (OZB/taxatie).

Bewoners

Cliënten GSD
Werkzoekenden (arbeidsbureau)
WW-uitkeringen (Oost-Nederland)
WAO-uitkeringen (Oost-Nederland)
Betalingsachterstanden IJsselmij
Leden OB
Woningzoekenden SWE
Woonadressen zonder telefoon (PTT)
Cliënten maatschappelijk werk (SMD)
Leerlingen LBO/special onderwijs
Jeugd-sportleden (WD)
Eenoudergezinnen
Etniciteit/Nationaliteit
Mobiliteit (gewenste mobiliteit/ingeschreven woningzoekenden).

Woonomgeving

Klachten wegen en riolering

Planjaar vervanging riolering

Score (potentiële) milieuhinder

Overlastmeldingen politie

**Nabijheid van voorzieningen (supermarkt, basisschool, bank/postkantoor/club/buurt-
huis, speelgelegenheid)**

Gewenste aanvullende informatie:

"SWE"-gegevens/informatie van corporaties/SWE m.b.t. verhuurbaarheid etc.

VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/f 15,-
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/f 15,-
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/f 60,-
6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/f 25,-
7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/f 21,50
8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/f 30,-
9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/f 15,-

10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/f 30,-

3024711

ISBN 90407-1555-6



9 789040 715556

OTBouwstenen 11



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delft University Press