

INHOUD

Prestatieafspraken met de gemeente Houten • Het Oude Station • Wim van Ginkel over de actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de bezuinigingen • Viveste onder de loep

U heeft er lang op moeten wachten, maar voor u ligt de eerste nieuwsbrief van Viveste van 2011. Zoals u ziet is hij in een nieuw en fris jasje gestoken!

33.000 euro regel

Rem op woningmarkt

De meesten van u zullen inmiddels gehoord hebben van de 33.000 euro regel. De woningcorporaties zijn vanaf 1 januari 2011 verplicht om 90% van haar sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen van minder dan 33.614 euro.

De 33.000 regel geldt niet alleen voor individuele huurders, maar ook voor de zorginstellingen die woningen van ons doorverhuren aan hun cliënten. Als het verblijf niet in de zorgindicatie is opgenomen (extramuraal zorg), krijgen ook deze cliënten bij een verhuizing te maken met de 33.000 euro regel. Manager Beleid en Communicatie, Petra Dijkstra, is in gesprek gegaan met zorginstanties om deze regel uit te leggen en te bespreken wat het voor hen en hun cliënten betekent.

Schrijnende situaties

Toepassen van deze regel leidt soms tot schrijnende situaties, ook bij individuele huurders. Senioren die bijvoorbeeld een eengezinswoning zouden kunnen achterlaten, kunnen niet verhuizen omdat ze net iets te veel inkomen hebben. Of jonge gezinnen kunnen niet groter gaan wonen omdat ze net te veel verdienen.

Gevolg van deze regeling is dat mensen blijven zitten waar ze zitten en het aantal verhuizingen afneemt. Dit komt helaas niet ten goede aan de beweging op de woningmarkt; één van de ambities van Viveste.

Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en lichten de woningzoekenden zo goed mogelijk voor.

Ons jaarverslag 2010 ligt voor u klaar!

Ons jaarverslag over 2010 is uit. Dit jaar hebben wij de highlights opgenomen in het huis-aan-huisblad 't Trefpunt van 29 juni. Er verschijnt dit jaar dan ook geen aparte nieuwsbrief over het jaarverslag. Zowel het complete jaarverslag als de highlights kunt u bekijken op viveste.nl





Viveste en de gemeente Houten

Prestatieafspraken

De gemeente Houten en Viveste hebben nieuwe prestatieafspraken gemaakt, voor de periode 2011-2015. Het gaat om afspraken over onder andere het aantal benodigde woningen voor huishoudens met een kleine beurs, over nieuwbouw, over huisvesting van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en het thema wonen, zorg en welzijn.

Wethouder Michiel van Liere (Volkshuisvesting) en onze directeur Wim van Ginkel tekenden hiervoor onlangs een overeenkomst, de zogenaamde Prestatieafspraken. Het is voor de vierde keer dat de gemeente en Viveste Prestatieafspraken maken. Uit de evaluatie over de periode 2006-2010 blijkt dat de samenwerking tussen Viveste en de gemeente uitstekend verloopt. Bij het formuleren van Prestatieafspraken wordt opnieuw bevestigd dat Viveste een belangrijke partner is bij de realisatie van de woningbouw in Houten. In het bijzonder bij de realisatie van woningbouw voor bijzondere doelgroepen en van goedkope koopwoningen voor koopstarters.

Duurzaamheid en leefbaarheid

Viveste krijgt dit jaar de 5.000ste woning in beheer. In Houten staan bijna 18.000 woningen. Met deze getallen in het achterhoofd zijn de afspraken tot 2015 gemaakt. Michiel Van Liere heeft bij de ondertekening van de Prestatieafspraken onderstreept dat het college van burgemeester en wethouders van Houten blij is met de inzet van Viveste in de afgelopen jaren. Hij noemt als opvallend punt het verduurzamen van de sociale huurwoningen. Viveste wil in 2015

minimaal 50% minder woningen met energielabel D of lager hebben. Daarnaast zijn er diverse netwerken waar partijen elkaar treffen op het gebied van overlast, huurschulden en het thema wonen, zorg en welzijn.

Veranderende samenleving

Wim van Ginkel is ook erg tevreden over de afspraken met de gemeente. Hij signaleert wel dat de samenleving op allerlei fronten verandert en dat deze veranderingen soms onverwacht en ingrijpend kunnen zijn. Hij denkt hierbij onder andere aan de economische crisis. De steeds wijzigende omstandigheden maken het dan ook noodzakelijk dat Viveste en de gemeente Houten regelmatig met elkaar in gesprek gaan om de afspraken tegen het licht te houden en zo nodig maatregelen te nemen als de haalbaarheid in het geding komt.

‘Uit de evaluatie over de periode 2006-2010 blijkt dat de samenwerking tussen Viveste en de gemeente uitstekend verloopt.’



Verschillende instanties in Houten maken al gebruik van de vergadermogelijkheden van Het Oude Station aan het Stationserf in Houten.

Viveste is één van de sponsors van Het Oude Station en wil dit etablissement graag onder uw aandacht brengen. Het is een hele goede en sfeervolle plek om een hapje en een drankje te nuttigen of om vergadering / bijeenkomst of een feestelijke gelegenheid te houden. U kunt er ook terecht voor catering; de appeltaarten en brownies zijn heerlijk! De akoestiek is begin dit jaar sterk verbeterd en bovendien is het pand nog gebruiksvriendelijker gemaakt.

Nieuwsgierig?

Wij nodigen u uit om eens een kijkje te nemen en u te laten overtuigen. U kunt ook de website raadplegen: www.hetoudestationhouten.nl

Viveste heeft eind 2010 haar nieuwe beleidsplan gepresenteerd.

Net als veel andere corporaties staat ook Viveste voor vele uitdagingen.

Viveste zal zich nog meer dan in het verleden richten op de kerntaken.

Wim van Ginkel over de actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de bezuinigingen

‘Onze nieuwe strategie betekent een verschuiving van bouwen naar beheren.’

De nieuwe strategie houdt in dat Viveste zich richt op de kerntaken – het verhuren, onderhouden en (ver)bouwen van goede en betaalbare woningen – en op leefbaarheid. ‘We blijven ontwikkelen en gaan gebiedsgericht werken. De huurder komt op de eerste plaats. Ook spelen we in op de veranderende financiële situatie die is ontstaan door de economische recessie’. De ontwikkelportefeuille wordt voortdurend en in overleg met de gemeente kritisch bekeken.

Investeringsruimte onder druk

Vorig jaar is het nieuwe Kabinet aangetreden en Wim van Ginkel constateert dat de voornemens genoemd in het beleidsplan van Viveste daardoor onder druk komen te staan. De verschillende

‘We richten ons op de energielasten.

Deze zijn de laatste jaren veel sterker gestegen dan de huur.’

bijdragen en heffingstoelagen leveren een forse aanslag op de investeringsruimte van Viveste. Daar komt bij dat de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) strengere eisen heeft gesteld met betrekking tot aflossing van de leningenportefeuille. Afhankelijk van de uiteindelijk gekozen rekenmethodiek kan dat voor Viveste



jaarlijks 1,5–2 miljoen euro minder investeringsruimte betekenen.

Stijgende woonlasten

Huurders zijn gemiddeld maar liefst 37% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Stijgende woonlasten zijn een belangrijk punt van zorg voor politiek en corporaties. Echter, corporaties hebben slechts beperkte mogelijkheden om de woonlasten binnen de perken te houden. Huurverlaging kunnen de krap bij kas zittende corporaties zich niet permitteren.

Wim: ‘We richten ons op de energielasten. Deze zijn de laatste jaren veel sterker gestegen dan de huur. Helaas zijn investeringen in energiebesparende maatregelen vaak nog niet rendabel. Het geld dat ik kwijt ben aan de isolatie van daken, gevels en vloeren levert bewoners geen evenredige daling van energiekosten op. De huidige aantasting van het investeringsvermogen van corporaties maakt dat probleem alleen maar

nijpender. Als corporatie kunnen we dus maar beperkt aan de knop van de energielasten draaien. En daar zijn vooral de lagere inkomens de dupe van.’

Extra uitdaging

Deze financiële omstandigheden betekenen een extra uitdaging om toch invulling te geven aan de gewenste investeringen in de volkshuisvesting in Houten. Viveste zal keuzes moeten maken. Ook andere instanties in Houten moeten keuzes maken. Het bezuinigings-spook gaat immers hun deur ook niet voorbij. Om de dingen goed voor elkaar te krijgen en om toch de gewenste gezamenlijke doelen te bereiken zijn we nog meer op elkaar aangewezen. Positief hieraan is dat dit ook weer kan leiden tot onverwachte kansen. ‘De wijze waarop we tot nu toe samenwerken in Houten geeft ook aan hoe we in de toekomst samen zullen werken’, aldus Wim.

Viveste is lid van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties. De leden van Aedes – de corporaties dus – hebben besloten visitatie op te nemen in de zogenaamde Aedes Governance Code. Dat betekent dat leden van Aedes zich één keer per vier jaar laten onderzoeken door een onafhankelijke commissie.

ONDER DE LOEP



De visitatie heeft betrekking op het maatschappelijk presteren, de wijze waarop de corporatie belanghouders betreft en de wijze waarop het intern toezicht de eigen kwaliteit heeft geborgd. Corporaties laten ook een visitatie uitvoeren om zich lokaal te verantwoorden over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren, en om intern van de uitkomsten te leren.

‘Volgens de visitatiecommissie is Viveste een hele goede sociale ondernemer die hard werkt aan: inhoud geven aan wonen.’

Verschillende belanghouders zijn geïnterviewd of hebben meegewerkt aan een enquête. Misschien bent u ook wel geïnterviewd. Langs deze weg spreken wij nogmaals onze waardering en dank uit.

KWH

De visitatie is uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Viveste heeft gekozen voor het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Zij hebben de prestaties van Viveste beoordeeld vanuit verschillende perspectieven zoals klanten, bewonersparticipatie, belanghouders, het interne toezicht en medewerkers. Er is onder andere gekeken naar onze ambities en doelen, de opgaven die we hebben (zoals nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid), naar onze belang-

houders (instanties die in Houten actief zijn) en naar het bestuur (directeur/bestuurder en Raad van Commissarissen van Viveste).

Goede sociale ondernemer

De visitatiecommissie concludeert dat Viveste heel hard werkt aan ‘inhoud geven aan wonen’.

De manier waarop Viveste zaken heeft vastgelegd, kan echter beter. De methodiek van visitatie kijkt namelijk niet alleen naar wat Viveste doet maar ook naar hoe Viveste het heeft opgeschreven in vooral doelen en ambities en of Viveste zelf toetst of die doelen en ambities wel zijn gehaald.

Viveste houdt van aanpakken en legt vooral in het jaarverslag verantwoording af voor haar handelen. Inmiddels hebben we een nieuw Beleidsplan, nieuwe Prestatieafspraken met de gemeente Houten en zijn we bezig met het opzetten een monitoringsinstrument; de Balanced Score Card.

Het rapport van de visitatie geeft ons een boost om door te gaan waar we al mee bezig waren. Verder gaan op de ingeslagen weg van professionalisering. Hierbij koesteren we onze sterke punten: open en toegankelijk voor alle belanghouders en midden in de samenleving. We blijven met dezelfde inzet en bevoegdheid werken aan de volkshuisvesting in Houten!

Colofon

Viveste's Nieuwsbrief
verschijnt twee keer per jaar
in een oplage van 300.

Redactie

Wim van Ginkel,
Frans van Rooy en
Janneke te Dorsthorst

Vormgeving

www.enof.nl

Fotografie

Mieke Pieper, Viveste

www.viveste.nl