

INHOUD

Laatste nieuwsbrief op papier • Begroting 2012 •  
Nieuw Strategisch Voorraadbeleid per 1 januari 2012  
• Jasper Hordijk, manager projecten, over duurzaam-  
heid en milieu • 5000ste woning

# Nieuw Strategisch Voorraadbeleid

PER 1 JANUARI 2012

*In 2008 hebben we ons huidige Strategisch Voorraadbeleid (SVB) geïmplementeerd. Door veranderingen in de woningmarkt en de integratie van het SVB met ons Beleidsplan, hebben we het SVB herzien. Het SVB is besproken met de Huurdersraad en de gemeente Houten en gaat op 1 januari 2012 in.*

## Strategisch voorraadbeleid, wat is het?

Het SVB gaat over alles wat betrekking heeft op de woningen van Viveste en op de doelgroepen die Viveste er mee wil bedienen. In het SVB is opgenomen hoe wij onze woningvoorraad inzetten om onze volkshuisvestelijke doelen te halen. Doelgroepenbeleid, financieel beleid, huurbeleid en onderhoudsbeleid worden hierin geïntegreerd.

## Informatieverzameling

We hebben onze interne beleidskaders bepaald en op basis

**LEES VERDER OP DE VOLGENDE PAGINA ►**

## LAATSTE NIEUWSBRIEF OP PAPIER

Dit is de laatste keer dat de Nieuwsbrief in gedrukte vorm verschijnt. Vanaf 2012 gaan wij deze Nieuwsbrief voor belanghouders digitaal uitbrengen. Hierdoor kunnen we beter op de actualiteiten inspelen en bovendien levert dit een kostenbesparing op, zowel financieel als voor het milieu.

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen bij Viveste en wilt u de Nieuwsbrief blijven ontvangen?

Stuur dan een e-mail met uw naam, functie en organisatie naar **info@viveste.nl**. o.v.v. **Nieuwsbrief Viveste**.



***Uitgangspunt in ons SVB is dat de prijs-kwaliteitverhouding voor vergelijkbare woningen hetzelfde is***

#### VERVOLG VAN VORIGE PAGINA ►

van bevolkingsprognoses geïnventariseerd aan welke woningen voor welke doelgroepen in de toekomst behoefte is in Houten. Dit leidt tot inzicht in de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Op basis van indicatoren zoals comfort, verhuurbaarheid en het energie-label heeft Viveste vastgesteld hoe de woningcomplexen er voor staan.

#### **Resultaten in een notendop**

Met behulp van bovenstaande verzamelde informatie hebben we het SVB opgesteld en per complex de strategie, de doelgroep, het huurprijsbeleid en het gewenste energielabel bepaald.

Tweederde van onze woningen heeft de strategie 'doorexploiteren' gekregen. Deze woningen worden normaal onderhouden en normaal verhuurd. Ruim 700 woningen (14%) hebben het label 'investeren' gekregen en bij ruim 500 woningen (10%) wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de woningen geschikter te maken voor senioren. Een kleine 100 woningen hebben de strategie 'verkoop' gekregen. Deze woningen worden aan de huidige huurders te koop aangeboden of verkocht als de huur opgezegd wordt.

Met dit nieuwe SVB worden meer woningen aan jongeren en senioren toegewezen, waarbij we tegemoet komen aan een grote vraag van deze doelgroepen. Per complex of productgroep binnen een complex hebben wij een streefhuur vastgesteld. Uitgangspunt is dat de prijs/ kwaliteitverhouding voor vergelijkbare woningen hetzelfde is en er volgens afspraak met de gemeente Houten ruim 3000 woningen een huurprijs onder de € 550 hebben. Soms hebben wij, gezien de gewildheid van een woning of het bereikbaar houden van de woningen voor een doelgroep, maatwerk geleverd.

We hebben ruim 270 woningen aangewezen (5%) om het energielabel te verhogen. Als dit wordt uitgevoerd, dan daalt het aandeel woningen met een energielabel D of lager van 534 woningen naar 241 woningen.

#### **SVB in de huidige woningmarkt**

Het SVB geldt voor ongeveer tien jaar, waarbij we na zo'n vijf jaar grondig moeten kijken of het nog aansluit bij de woningmarkt. Omdat de woningmarkt op dit moment aardig op slot zit (onze mutatiegraad is slechts 5% per jaar), gaat het invoeren van het nieuwe huurbeleid en doelgroepenbeleid helaas minder snel dan gewenst. De meest recente informatie over SVB vindt u op [viveste.nl](http://viveste.nl).

# Begroting 2012

*Zoals ieder jaar hebben wij onze begroting voor komend jaar opgesteld. We volgen hierin ons Beleidsplan dat wij in 2010 aan onze belanghouders hebben gepresenteerd. Misschien was u daar wel bij. In het Beleidsplan hebben we vijf speerpunten geformuleerd. Deze speerpunten komen in de begroting stuk voor stuk aan bod.*

## **Ontwikkelingen in Nederland**

Er zijn veel ontwikkelingen gaande in Nederland en in de volkshuisvesting. De economie is onzeker, het consumentenvertrouwen neemt af, er is vergrijzing, de verkoopprijzen van woningen dalen, de doorstroming op de woningmarkt neemt af door de nieuwe inkomenseisen voor sociale huurwoningen en de strengere voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek en de politiek heeft geen samenhangende visie op de woningmarkt.

*Zaak is voor ons om in deze tijden niet té idealistisch te zijn, maar vooral realistisch*

Door nieuwe rijksmaatregelen als het energielabel in het Woningwaarderingstelsel en de toekenning van extra punten in de zogenaamde schaarstegebieden, wordt ons de mogelijkheid geboden

om de huren van onze woningen te verhogen. Maar als wij dit doen, worden de huren te hoog om onze primaire doelgroep te bedienen. De spanning tussen de financiële mogelijkheden en de volkshuisvestelijke opgave neemt steeds verder toe.

## **Dienen van de volkshuisvesting in Houten**

Het is onze taak om binnen deze ontwikkelingen, en onzekerheden die dit met zich meebrengt, de volkshuisvesting in Houten zo goed mogelijk te dienen. We doen dit door ons steeds af te vragen welke kansen en bedreigingen de ontwikkelingen en maatregelen voor de volkshuisvesting in Houten betekenen. We doen dit ook samen met andere partijen in Houten. Daarbij kijken we of de doelstellingen uit ons Beleidsplan uit 2010 nog realistisch zijn of dat we onze koers

moeten bijstellen. Ook in 2012 gaan we deze uitdaging weer aan.

## **Nadruk op sterke organisatie**

De vijf speerpunten vanuit ons Beleidsplan zijn Beweging in de woningmarkt, Midden in de samenleving, Duurzaamheid en milieu, Sterke organisatie en Solide financiële basis. Komend jaar gaan wij op ieder speerpunt stappen zetten. Maar de nadruk komt komend jaar te liggen op het versterken van onze organisatie zodat we een goede basis hebben om de andere activiteiten op te pakken.

We hebben komend jaar veel projecten op de stapel. Onze ambitie wordt door alle invloeden van buiten af niet de kop in gedrukt. Zaak is voor ons om in deze tijden niet té idealistisch te zijn, maar vooral realistisch.



## **VIVESTE VIERT EERSTE LUSTRUM**

Dit jaar bestaat Viveste vijf jaar. In de afgelopen vijf jaar is er veel gebeurd. Wij hebben hard gewerkt aan het professionaliseren van de organisatie en het realiseren van nieuwbouw. Onlangs konden wij hierdoor onze 5000ste woning in beheer nemen, in Castellum. Veel bouwen met een groep mensen die nog maar kort met elkaar samenwerkt, is een lastige klus. Wij zijn dan ook heel trots op deze mijlpaal. In overleg met onze Huurdersraad hebben wij besloten om op bescheiden wijze aandacht aan deze mijlpalen te besteden.



# Duurzaamheid en milieu

## Speerpunt van ons Beleidsplan

*In ons Beleidsplan hebben we als één van de vijf speerpunten Duurzaamheid en Milieu opgenomen. Jasper Hordijk, manager Projecten, vertelt.*

### Waarom een speerpunt Duurzaamheid en Milieu

“Wij hebben drie redenen waarom wij duurzaamheid en milieu zo'n belangrijk thema vinden. Ten eerste willen we de stijging van de woonlasten voor onze huurders in de toekomst beperkt houden. Met energiezuinige woningen worden de energiekosten in toom gehouden. Verder vinden wij het erg belangrijk om de huurders en ons personeel in gezonde omstandigheden te laten wonen en werken, daarom gebruiken we milieuvriendelijke materialen. En tenslotte vinden wij het vanzelfsprekend om onze bijdrage te leveren aan een goed milieu voor een gezonde toekomst”.

### Wet van remmende voorsprong

Viveste investeert al jaren in duurzaamheid. Op dit moment heeft ruim 90% van de woningen een A, B, of C-label. Viveste plaatste de afgelopen jaren kosteloos isolatieglas en HR-ketels bij schilder- en onder-



energiebesparingen door te voeren. We willen onze sociaal maatschappelijke taak op dit gebied graag vervullen, maar het blijft voor onze portemonnee een hele puzzel. Daarom schaffen we volgend jaar een pakket aan waarmee wij goed kunnen afwegen welke investeringen het meeste rendement bieden, zowel voor ons als voor onze huurders’.

### Samen met de huurders

‘Naast de investeringen die we doen, willen we huurders ook meer keuzemogelijkheden geven in duurzame oplossingen. We werken het idee uit om keuzekaarten aan te bieden bij bijvoorbeeld CV-ervangingen. Hierop kunnen huurders aangeven voor welke energiebesparende maatregelen zij, tegen betaling, willen kiezen, bijvoorbeeld zonneboilers. Daarnaast gaan we bewoners informeren over de manier waarop hun woning energiezuiniger, gezonder en comfortabeler gemaakt kan worden. Dit proberen we zo veel mogelijk samen met de gemeente Houten te doen’, aldus Jasper.

*Wij vinden het vanzelfsprekend om onze bijdrage te leveren aan een goed milieu voor een gezonde toekomst*

houdsbeurten. En dit blijft Viveste, naast het zoeken naar nieuwe mogelijkheden, de komende jaren doen. Dat hierbij niet voor de ‘minimale variant’ gekozen wordt, blijkt uit de landelijke benchmark die door Aedes is gehouden. Vergeleken met ‘jong bezit’ van andere corporaties, scoort Viveste bovengemiddeld als het gaat om energiezuinige woningen. Jasper: ‘Voor ons geldt wel de wet van de remmende voorsprong; het is vaak moeilijk om nog verdere

Viveste wenst u

**Prettige  
feestdagen  
en een goed  
2012**

## Colofon

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

### Redactie

Wim van Ginkel  
en Janneke te Dorsthorst

### Vormgeving

www.enof.nl

### Fotografie

Mieke Pieper, Viveste

**www.viveste.nl**