



Gemeente  
Woudenberg

**Collegeadvies VKA bij zaak**

<b>Besluitenregistratie:</b>		Postregistratienummer : 218698 / 218716	
51	12	Datum inboeken :	
<b>Openbaar</b>	Ja	<b>Internet</b>	Nee
<b>naar RAAD</b>	Ja	<b>OR</b>	Nee
<b>Communicatie</b>	Nee	<b>Europese regelgeving</b>	Nee
<b>via COMMISSIE</b>	Nee		
<b>Anders:</b>			

**Onderwerp** : Bedrijfsplan 2019 - 2022 Vallei Wonen

**Advies** :  
1. Kennisnemen van het bedrijfsplan 2019 – 2022 van Vallei Wonen;  
2. Dit advies ter kennisname aan de raad zenden.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
13-12-2018	T. Zeeuwe	B&O			

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
<b>Burgemeester</b>				
<b>Wethouder</b>				
<b>Wethouder</b>				
<b>Wethouder</b>				
<b>Secretaris</b>				

**Datum vergadering B&W:**

**Agendapunt:**

**Besluit:**

**Openbare besluitenlijst 18 december 2018**

Akkoord met advies

19 DEC. 2018

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

## **Inleiding**

Voor 2019 – 2022 heeft Vallei Wonen een nieuw bedrijfsplan opgesteld. Dit bedrijfsplan heeft als titel: Gewoon Goed Wonen in Woudenberg. Het bedrijfsplan van Vallei Wonen is bedoeld voor de komende vier jaar en geschreven met de kennis van dit moment. Vallei Wonen beschrijft haar ambities voor de thema's betaalbaar bouwen en wonen, leefbare buurten en wijken, wonen en zorg, verduurzaming en haar eigen bedrijfsvoering.

## **Samenvatting**

In het bedrijfsplan 2019 – 2022 van Vallei ligt de koers van Vallei Wonen vast voor de periode 2019-2022. De doelen van Vallei Wonen en hoe zij die denken te bereiken zijn uitgewerkt. Met deze nieuwe koers wil Vallei Wonen het 'goed Wonen' mogelijk maken.

Vallei Wonen wil, mede met haar bedrijfsplan, voor de toekomst borgen dat er voldoende sociale huurwoningen in Woudenberg voor meerdere doelgroepen, zoals ook jeugd, beschikbaar zijn. Voor Vallei Wonen is het belangrijk dat haar huurders kunnen blijven rekenen op een goed onderhouden woning en een goede dienstverlening. Door overheidsmaatregelen, zoals de verhuurdersheffing, ATAD, de verduurzamingsopgave en het gematigd huurbeleid wordt het steeds moeilijker voor een kleine en zelfstandige corporatie als Vallei Wonen. Vallei Wonen geeft aan dat zij de gewenste opgave van sociale huisvesting in Woudenberg nog beter kunnen borgen als zij gaan fuseren met een andere corporatie. Met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW) doorlopen zij samen het proces om tot een goede keuze van een fusiepartner te komen. Vallei Wonen houdt hierover ook goed contact met de gemeente en de fusie is een vast agendapunt tijdens het bestuurlijk overleg.

Het bedrijfsplan van Vallei Wonen is in het bedrijfsplan uitgewerkt in vijf thema's. Hieronder zijn de thema's en de bijbehorende ambities weergegeven.

### **Thema 1: Betaalbaar bouwen en wonen**

**Ambitie:** Vanuit onze missie maken wij wonen in Woudenberg bereikbaar. Dat doen wij voor onze doelgroepen. Wij bieden een gevarieerd aanbod aan kwalitatief goede woningen, met een juiste kwaliteit-prijsverhouding, die onze doelgroepen ook kunnen betalen.

Bij dit thema wordt, in het bedrijfsplan, ook stil gestaan bij de wijzigingen in de woningvoorraad. Vallei Wonen, geeft in haar bedrijfsplan aan, dat zij vooralsnog de komende jaren geen sociale huurwoningen verkopen en kiest er bewust voor eerst de woningvoorraad uit te breiden via nieuwbouw. Gezien de kwaliteit van het woningbezit hoeft Vallei Wonen de komende jaren geen woningen te slopen. Bij afnemende spanning op de sociale huurmarkt en meer nieuw woningbezit, kan Vallei Wonen eventueel ook weer huurwoningen gaan verkopen om zo de woningportefeuille te kunnen aanpassen.

In het bedrijfsplan staat de volgende tekst opgenomen:

*"Uit het Woningbehoefteonderzoek van 2018 blijkt dat de sociale woningvoorraad in Woudenberg tot 2029 moet toenemen met ongeveer 225 woningen. Vallei Wonen houdt in de wensportefeuille voorlopig rekening met het realiseren van gemiddeld 20 sociale nieuwbouw huurwoningen per jaar, gedurende de komende tien jaar. De transitieopgave in de woningvoorraad start dus bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Elke twee jaar herhalen wij het woningbehoefteonderzoek en sturen onze opgave en woningportefeuille bij als daar aanleiding voor is."*

*Vallei Wonen voert een passief grondbeleid en is daardoor bij nieuwbouw afhankelijk van beschikbare locaties. Met de Gemeente Woudenberg en de huurdersbelangenorganisatie HBVW maken wij prestatieafspraken over de realisatie van nieuwbouw en de sociale grondprijs bij projecten. Wij kiezen voor beproefde bouwvormen en uitontwikkelde bouwconcepten. De te realiseren woningen worden enkel marktcourant gebouwd. De marktwaarde in onverhuurde staat van de woningen moet daarbij altijd hoger zijn dan de stichtingskosten en een minimaal sociaal rendement opbrengen.*

Uit het WBO 2018 komt een behoefte van 80 – 100 woningen per jaar naar voren, waarvan 20% sociale huurwoningen per jaar.

Tijdens het overleg rondom de prestatieafspraken 2019, is uitvoerig gesproken over de aantallen woningen t.b.v. de sociale voorraad. Wij hebben, met Vallei Wonen en de HBVW, afgesproken te werken met een bandbreedte van 5 jaar en dat er dan sprake dient te zijn van een gemiddeld aantal woningen per jaar. Om inzicht te krijgen en behouden in de cijfers wordt er twee keer per jaar een gezamenlijke (Vallei Wonen, HBVW en Gemeente Woudenberg) evaluatie opgesteld waarin zowel terug- als vooruitgekeken wordt.

### **Thema 2: Leefbare buurten en wijken**

Ambitie: Wij werken preventief samen met onze partners om sociale problematiek te voorkomen en wij zijn aanwezig in de buurten om de leefbaarheid te verbeteren.

Bij dit thema geeft Vallei Wonen in het bedrijfsplan aan dat zij actief willen participeren bij de totstandkoming van de omgevingsvisie welke in 2020 wordt vastgesteld.

Ook in de prestatieafspraken en in de Woonvisie 2019+ geven wij aandacht aan de leefomgeving. De input van Vallei Wonen gebruiken en benutten wij hier graag voor.

### **Thema 3: Wonen en Zorg**

Ambitie: Wij werken aan de zorggeschiktheid van de huidige woningen, voegen als dat past zorgwoningen op verzoek van partners toe en signaleren verborgen problematiek bij huurders.

Bij de toenemende zorgvraag van huurders staat Vallei Wonen aanpassingen aan het woningbezit toe met als doel langer zelfstandig wonen van huurders te ondersteunen. Vragen van zorgpartners, naar passende huisvesting, worden door Vallei Wonen onderzocht.

### **Thema 4: Verduurzaming**

Ambitie: Wij blijven bijdragen aan CO2 reductie in ons woningbezit met als doel in 2050 een CO2-neutrale woningcorporatie te zijn. In bestaande woningen brengen wij isolerende maatregelen aan, in nieuwbouw passen wij beproefde (no-regret) mogelijkheden van verduurzaming toe en werken wij samen met partijen.

Bij de prestatieafspraken 2019 hebben wij samen met Vallei Wonen en de HBVW afspraken gemaakt met betrekking tot de inzet van energiecoaches, de noodzaak om voor bewustwording nog aanvullende communicatiemiddelen te ontwikkelen en het onderzoek naar het gebruik kunnen maken van de zogenaamde postcoderoosregeling.

Daarnaast wil Vallei Wonen participeren in de ontwikkeling van de gemeentelijke Warmtevisie, die in 2021 vastgesteld wordt.

### **Thema 5: Bedrijfsvoering**

Ambitie: Wij voldoen aan de (financiële) parameters en zijn daarmee een toekomstbestendige corporatie. Wij werken toe naar fusie om de kwetsbaarheid van onze organisatie te verminderen.

Vallei Wonen werkt in regionaal verband al met verschillende corporaties samen als het gaat om wederzijdse kennisdeling. Vanwege de groter wordende kwetsbaarheid van de kleine organisatie vindt Vallei Wonen het noodzakelijk om de mogelijkheden van een fusie met een partner in de regio te onderzoeken. Door krachten te bundelen willen zij de kwetsbaarheid verminderen. Vallei Wonen zorgt ervoor dat altijd de lokale verankering van de activiteiten van Vallei Wonen en de klantgerichtheid naar de Woudenbergse huurders behouden blijft.

### **Conclusie**

Het bedrijfsplan van Vallei Wonen geeft, mede door middel van de overzichtelijke thema's, helder weer waar Vallei Wonen de komende jaren op in wil zetten.

### *Bijlagen:*

- *Bedrijfsplan 2019 - 2022 Vallei Wonen*