

Belanghouderbijeenkomst 4 juni 2018

In 2018 ontwikkelen wij de koers van onze organisatie voor de komende jaren. We stellen hiervoor het Bedrijfsplan 2019-2022 op. Dit plan geeft in de nieuwe context van de woningcorporaties helder aan wie Vallei Wonen wil zijn, kan zijn en waar wij voor willen staan. Ook geven wij aan hoe we dat samen met onze partners willen realiseren.

Verbinden is één van onze kernwaarden. Het is voor ons belangrijk dat wij de inbreng van onze belanghouders kunnen meenemen in het nieuwe Bedrijfsplan. Daarom hebben wij op 4 juni een belanghouderbijeenkomst georganiseerd in het activiteitscentrum van MFC De Schans. Wij waren blij verrast met het grote aantal aanmeldingen.

Het was een constructieve en interactieve bijeenkomst. De deelnemers gingen in drie groepen (Blauw, Groen en Rood) aan de slag met verschillende stellingen. Zij waren heel betrokken bij de dialoog over onze koers. In dit verslag geven wij de uitwerking van de stellingen. Wij geven daarbij ook steeds aan wat we gaan meenemen in het (concept) Bedrijfsplan en ook wat niet mogelijk is en waarom niet.



Groep Blauw

Deelnemers

Gemeente Woudenberg, Huurders Belangen Vereniging Woudenberg, Adviesraad Sociaal Domein, Stichting Philadelphia, Alzheimer Café Woudenberg, Woningstichting Leusden, Jeugd-Punt, Raad van Commissarissen Vallei Wonen, Gespreksleider Vallei Wonen.

Stelling 1

De doelgroep jongeren (van 18 tot 30 jaar) komen niet makkelijk aan een sociale huurwoning. We moeten wat extra's doen om ze een gelijke kans te geven.

Toelichting:

Hoe langer de inschrijftijd, hoe groter de kans op een woning. Een brief op de deurmat (of een mailtje) als je 18 wordt met de oproep om je in te schrijven als woningzoekende helpt. Hiervoor hebben wij de gemeente dan wel nodig.

Jongeren tot 23 jaar met een heel laag inkomen krijgen alleen huurtoeslag als de huur lager is dan € 417.

Jongere huurders krijgen daarom extra korting op de huur.

We hebben veel kleine woningen waar senioren niet meer zo happig op zijn. We willen zoveel mogelijk labeling voor senioren loslaten zodat deze woningen breder beschikbaar komen.

Uitwerking door groep

- Eens
- Voorlichting geven aan jongeren 18 jaar met betrekking tot inschrijven als woningzoekende en reageren op aanbod Woningnet. Dit moet regionaal! Voorlichting kan ook door locatiebezoek
- Afwisseling tussen jongeren en andere doelgroepen binnen woonlocaties
- Flexibele labeling (denk aan echtscheiding etc.). Labels 55+ eraf halen, toewijzing aan alle leeftijden

Concept Bedrijfsplan

De discussie in de groep sluit aan bij de bestaande uitgangspunten en activiteiten van Vallei Wonen. We nemen de aangereikte punten dus over. Waar mogelijk halen we de labeling 55+ weg.

Stelling 2

Vallei Wonen moet in de toekomst nog meer gebruik maken van de participatie van huurders en woningzoekenden bij de projecten en het opstellen van beleid.

Toelichting:

Het 'moeten' is neergelegd in de Woningwet en in de Wet Overleg Huurders en Verhuurders. Daar voldoet Vallei Wonen aan. Het 'willen' gaat verder. Vallei Wonen wil graag dat de huurdersorganisatie en haar achterban nauwer betrokken worden bij het opstellen en uitvoeren van beleid, maar ook bij het uitwerken van (onderhouds)projecten of bij de communicatie met huurders en woningzoekenden. Vallei Wonen is er voor de huurders en woningzoekenden en wil dat nadrukkelijker in woord en daad laten zien.

Uitwerking door groep

- Eens
- Is een eis voor de toekomst
- Houding corporatie is van belang
- Omwonenden ook meenemen in participatie
- Vergt veel van de organisatie, maak de keuze dan ook echt en bewust
- Vallei Wonen is van vereniging naar stichting gegaan, met voorwaarde nog sterkere rol HBVW als belangenbehartiger voor alle huurders. Daarvoor heb je wel een goede samenwerking nodig tussen corporatie en huurdersorganisatie
- Ook de gemeente moet actief zijn, met elkaar prestatieafspraken opstellen over leveren en presteren
- De HBVW heeft meedenkgroepen Jongeren, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Leefbaarheid
- HBVW heeft in haar reglement aangepast dat ook de belangen van woningzoekenden vanaf 2019 worden behartigd

Concept Bedrijfsplan

Buiten dat dit in de Woningwet is vastgelegd, kiest Vallei Wonen zelf ook bewust voor verdergaande participatie. De HBVW is onze belangrijkste samenwerkingspartner namens onze huurders en woningzoekenden. En soms nemen we ook omwonenden mee in de participatie. De HBVW heeft bij de realisatie van het concept Bedrijfsplan bijgedragen door de resultaten uit een viertal themagroepen in te brengen. De onderwerpen Jongeren, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Leefbaarheid zijn zo versterkt. Via diverse themagroepen blijven we de komende jaren nauw samenwerken. We realiseren ons dat dit om een aangepaste werkwijze vraagt gericht op nauwere afstemming en samenwerking. Deze afspraken worden in de jaren 2018 en 2019 gezamenlijk verder uitgerold.

Stelling 3

Huurders zijn gebaat bij een verdergaande digitale dienstverlening waarbij ze op een eigen moment zaken met Vallei Wonen kunnen regelen.

Toelichting:

Een groot deel van de huurders wil een klacht doorgeven of wijzigingen doorgeven op het moment dat het hem of haar uitkomt. Vallei Wonen wil daaraan voldoen, voor zover dat binnen haar mogelijkheden past. Echter, dat geldt niet voor iedereen en niet voor ieder onderwerp. Het persoonlijk contact blijft een essentieel onderdeel van de dienstverlening. Niet alleen voor de huurder die vanwege laaggeletterdheid of anderszins niet met formulieren en computers overweg kan. Net zo belangrijk is het persoonlijke contact voor onderwerpen waar Vallei Wonen vindt dat persoonlijk contact van essentieel belang is. Door te digitaliseren voor degenen die ermee overweg kunnen, komt er tijd vrij voor het persoonlijke contact voor de huurder die dat niet kunnen.

Uitwerking door groep

- Eens
- Of digitaal of we komen langs (ouderen). Als je telefonisch/digitaal/persoonlijk contact hebt, dan is loket niet meer nodig
- Altijd 'escape'; telefoon wordt beantwoord door daadwerkelijk persoon
- Faciliteren om te leren, bijvoorbeeld school koppelen aan ouderen zodat jongeren hen kunnen helpen met digitaal werken
- Mensen verleiden

Concept Bedrijfsplan

Wij digitaliseren onze dienstverlening om de medewerkers te ondersteunen in het uitvoeren van hun rol en de werkzaamheden. Daarom maken we de mogelijkheden voor huurders om digitaal zaken met ons te doen ook aantrekkelijk. En we zorgen ervoor dat het altijd werkt en gebruiksvriendelijk is. Waar dat tijd bespaart, zetten wij dit in voor diepgaander persoonlijk contact met mensen voor wie de digitalisering geen oplossing is. Voor deze mensen blijft er altijd een andere mogelijkheid beschikbaar. De persoonlijke aandacht blijven we bieden voor deze groep huurders. Wij zorgen ervoor dat de klantgerichtheid behouden blijft.

Het initiatief om 'scholen te koppelen aan ouderen' wordt nader onderzocht of dit meegenomen kan worden in de Prestatieafspraken 2019. In principe moet het initiatief hiervoor bij de gemeente liggen, waarbij Vallei Wonen ondersteunt.

Stelling 4

Vallei Wonen draagt bij aan het CO2 neutraal maken van de woningvoorraad in 2050. Dat doen we door bijvoorbeeld de woningen te isoleren. Het is reëel om daarvoor een deel van de kosten te dragen, maar ook van de huurders een bijdrage te vragen in ruil voor een lagere energierekening.

Toelichting:

Het is een grote en dure opgave om alle woningen energiezuiger te maken. Er zijn mogelijkheden om (een deel van) deze kosten op een goede manier aan de huurders uit te leggen en ze in de huur op te nemen. Ook geeft de EnergiePrestatieVergoeding een mogelijkheid. Maar we doen meer. We willen de huurders advies geven om met de nieuwe installaties in de woning om te gaan en om energie te besparen door bewustwording. Dat willen wij doen door de inzet van energiecoaches.

Uitwerking door groep

- Niet eens
- Ervaringen ophalen bij andere corporaties (niet zelf het wiel uitvinden)
- Gedrag mensen (huurders) beïnvloeden is heel lastig
- Huurverhogingen liggen gevoelig, 'probleem' ligt bij de corporaties
- Gemeente moet Vallei Wonen betrekken
- Eigenaarschap creëren bij bewoners

Concept Bedrijfsplan

Het aanbrenge van energetische maatregelen zorgt voor betaalbare woningen, maar bewonersgedrag speelt ook een belangrijke rol bij het halen van energiebesparing. Wij maken, samen met de gemeente en de Stichting Duurzaam Woudenberg, werk van het inzetten van energiecoaches in Woudenberg. Deze coaches begeleiden de huurders en werken aan het bewustzijn van energieverbruik door het eigen bewonersgedrag. Het creëren van een verdergaand gevoel van eigenaarschap bij huurders is een tweede doelstelling.



Groep Groen

Deelnemers

Gemeente Woudenberg, Adviesraad Sociaal Domein, Jeugd-Punt, Huurders Belangen Vereniging Woudenberg, PCOB, Senioren Belangen, Stichting Het Rondehuis, Raad van Commissarissen Vallei Wonen, Gespreksleider Vallei Wonen.

Stelling 1

Iedereen mag op (bijna alle) vrijkomende woningen reageren. Keuzevrijheid is goed voor de huurder en goed voor de buurt. We passen de huur aan het inkomen aan.

Toelichting

De éne groep komt moeilijker aan een woning dan de andere groep. Vooral ouderen hebben voldoende keuze en zijn relatief snel aan de beurt. Woningzoekenden tot 35 jaar hebben het vaak veel moeilijker. Door de voorrang voor ouderen op sommige woningen af te halen, hebben jongeren meer kans op een woning. Deze voorrang, ook wel labeling genoemd, is altijd terug te zetten als dat nodig is. We moeten dus goed blijven monitoren.

Uitwerking door groep

- Eens, mits op onderstaande vragen goed antwoord is:
- Wat is goed voor de buurt? Kun je dat wel benoemen?
- Keuzevrijheid is goed, maar ouderen moeten kunnen doorstromen
- Menging van jong en oud kan echt positief zijn voor wooncomplex/straat
- Hoe leg je uit dat de ene woning veel duurder is dan de andere?
- Zorg voor gedifferentieerde wijken. Bouw ook gedifferentieerd
- Waar kan het wel en waar kan het niet? Wie besluit hierover? In prestatieafspraken opnemen?
- Deel woningen op zodat er meer jongeren kunnen wonen (kamergewijze verhuur)

Concept Bedrijfsplan

Vallei Wonen wil vooraf niet meer bepalend zijn in de plek waar de doelgroepen komen te wonen en haalt van veel complexen de labeling weg. Wij labelen dan alleen nog specifiek complexen voor

ouderen en woningen waar zorg verleend kan worden. Ook vindt eventueel nog labeling plaats bij contractuele afspraken over doelgroepen met de gemeente. Wij laten het verder aan de actief woningzoekenden en verwachten dat zo ook een goede mix van doelgroepen ontstaat die positief bijdraagt aan de woonbeleving en leefbaarheid binnen een complex of straat. Kamergewijze verhuur heeft niet onze voorkeur. Het verleden wijst uit dat hiervoor niet of nauwelijks belangstelling is. Wij kennen de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, wij hebben te maken met vergrijzing en de toename van jongere huishoudens. Daarvoor bouwen wij bij voorkeur betaalbare levensloopbestendige grondgebonden nieuwbouwwoningen passend bij de wens van één tot twee persoons huishoudens.

Stelling 2

Vallei Wonen heeft als kerntaak het bouwen, verhuren en onderhouden van sociale huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen. Meer taken moet Vallei Wonen ook niet op zich nemen.

Toelichting:

Volgens de wet behoort Vallei Wonen zich te richten op huurders met een inkomen tot ongeveer € 36.000. Anderen worden geacht zelf in hun woonbehoefte te kunnen voorzien. Maar dat is niet altijd het geval. Voor een beperkt deel heeft Vallei Woningen de mogelijkheid woningen te verhuren aan mensen met een hoger inkomen of woningen te verhuren met een huur hoger dan € 710. Daarnaast wil Vallei Wonen ook meer doen dan alleen maar investeren in woningen, bijvoorbeeld de leefbaarheid in en om de woning bevorderen. Maar we mogen geen sponsor meer zijn en dat doen we ook niet.

Uitwerking door groep

- Niet eens
- Meer blijven doen in vrije sector
- Samenwerken met andere organisaties (netwerkorganisatie)
- Zorgwoningen (domotica, maar niet te ver doorvoeren)
- Opstart woning (studenten, studio, korte termijn)
- Corporatie moet faciliterend zijn
- Woongroepen/creativiteit in woonvormen. Moet je aangepaste voorzieningen ontwikkelen in alle wijken? Of wijs je woningen toe in een soort groep dat mensen omzien naar elkaar? Collectief opdrachtgeverschap
- Betrokkenheid van VW bij wat er speelt is soms belangrijker dan de woningen zelf
- Schuldhulpverlening en signalering achter de voordeur is zeer belangrijk
- Middenhuursegment is wenselijk! Wij kunnen dat beter doen want gemeente kan beter met ons afspraken maken dan met beleggers/particulier verhuurders (quote wethouder(!)) VW moet een totaalpakket leveren
- VW; doe mee in de wijk want dan weet je wat er speelt
- Probeer – als je iets echt wilt en het nodig is – dingen toch voor elkaar te krijgen hoewel de wetgeving hierover streng is. Beweegtuin bijvoorbeeld

Concept Bedrijfsplan

De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties zich moeten concentreren op hun kerntaken. Dit betekent het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een bescheiden inkomen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. De overheid vindt dat het aan marktpartijen is om die taak op te pakken. Binnen de wetgeving heeft Vallei Wonen aandacht voor het huisvesten van specifieke doelgroepen. Daarnaast werken wij preventief samen met onze partners om sociale problematiek te voorkomen en zijn wij aanwezig in de buurten of de leefbaarheid te verbeteren.

Stelling 3

Nieuwe woningen moet Vallei Wonen zo bouwen dat ze geschikt zijn voor alle (toekomstige) doelgroepen.

Toelichting:

Onze woningzoekenden zijn vaak kleine huishoudens. 62% van de actieve woningzoekenden is een eenpersoonshouden, nog eens 20% is een tweepersoonshuishouden. En onze woningzoekenden zijn jong: 56% van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar. Over het algemeen is het inkomen laag. Het overgrote deel heeft een woning tot € 597 nodig omdat ze een inkomen hebben dat recht geeft op huurtoeslag. Bouwen we betaalbare kleine eengezinswoningen met een slaap en badkamer beneden, dan is die voor jonge kleine huishoudens en ouderen geschikt. Daarbij, grotere eengezinswoningen hebben we genoeg....

Uitwerking door groep

- Eens
- Bouw waar behoefte/vraag naar is
- Maak nieuwe wijken niet allemaal met dezelfde, zorg voor spreiding van VW woningen met andere

Concept Bedrijfsplan

Wij kennen de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, wij hebben te maken met vergrijzing en de toename van jongere huishoudens. Daarvoor bouwen wij bij voorkeur levensloopbestendige grondgebonden nieuwbouwwoningen passend bij de wens van één tot twee persoons huishoudens. Wij letten, qua woningtype en afmetingen, altijd op een gezond evenwicht binnen de woningportefeuille en bouwen toekomstgericht. Op locaties waar het aantal te realiseren woningen een groter volume betreft, zoals in de uitbreidingswijk Hoevelaar, is het mogelijk om een gezonde mix aan grondgebonden en gestapelde woningen te realiseren. Daar horen echter wel de nodige voorzieningen bij. Als er mogelijkheden voor bouwen zijn nabij de kern, dan kiezen wij eerder voor gestapelde bouw dan verder van de kern af. De woningen worden zo gebouwd dat ze door meerdere doelgroepen te bewonen zijn. Met de gemeente Woudenberg en de HBVW maken wij prestatieafspraken over de realisatie van nieuwbouw en de sociale grondprijs bij projecten.

Stelling 4

Een beschikbare woning is voor jongeren niet de enige motivatie om in Woudenberg te blijven wonen.

Toelichting

Jeugd verlaat vaak het dorp om te kunnen studeren maar er is ook een deel dat graag wil blijven. Die hebben meer nodig dan alleen betaalbare woonruimte. Te denken valt aan voorzieningen, levendigheid. Alleen door meer woningen beschikbaar te maken houden we de jeugd niet vast in het dorp.

Uitwerking door groep

- Eens
- Denk ook aan de doelgroep 18+ die uit de jeugd/pleegzorg komt
- Sociaal netwerk is net zo belangrijk
- We zitten dichtbij de stad, het openbaar vervoer is prima
- Dorp mist wel levendigheid
- Het beeld is gedifferentieerd. De kern is als volgt: Zij die willen wonen in Woudenberg moeten dat ook kunnen

Concept Bedrijfsplan

Om aan de toekomstige vraag te voldoen bouwt Vallei Wonen kleine levensloopbestendige woningen die zonder specifieke labeling worden aangeboden. De HBVW onderzocht in 2018, als een van hun thema's, de wensen die jongeren hebben bij het vinden van passende huisvesting. Met de verkregen informatie scherpt Vallei Wonen haar activiteiten voor starters en jongeren verder aan. Daarnaast ondersteunen we (leefbaarheid)initiatieven die ondernomen worden

specifiek voor de jongeren, als dit binnen de kaders van de Woningwet valt en gerelateerd is aan wonen.



Groep Rood

Deelnemers

Gemeente Woudenberg, Coöperatie De Kleine Schans, Senioren Belangen, Zorggroep Charim, Huurders Belangen Vereniging Woudenberg, Stichting Het Rotondehuis, Raad van Commissarissen Vallei Wonen, Gespreksleider Vallei Wonen.

Stelling 1

Steeds meer mensen die zorg nodig hebben blijven langer in hun woning wonen. Vallei Wonen heeft hierin een duidelijke rol voor de leefbaarheid in de buurt.

Toelichting:

Mensen blijven langer wonen in hun eigen huis, ook als ze zorg nodig hebben. Vallei Wonen wil zorgen voor goede woningen waar dit ook mogelijk is. En langer thuis wonen betekent dat de kans op eenzaamheid groter wordt maar ook dat er vaker een beroep gedaan moet worden op nabuurschap. Vallei Wonen ondersteunt initiatieven hierin en draagt zelf haar steentje bij. Zo is Vallei Wonen een dementievriendelijke organisatie. Vallei Wonen geeft invulling aan haar partnerschap met instanties op het gebied van zorg en welzijn, van doorverwijzing tot aanpassing van de woning.

Uitwerking door groep

- Eens, bijvoorbeeld bij Nabuurschap/dementerende personen
- Coach in de buurt
- Jongerenkorting
- Vaste aanspreekpunten
- Persoonlijke band
- Gemengd wonen
- Signalerende rol Vallei Wonen
- Woongroepen
- Toezicht

Concept Bedrijfsplan

Vallei Wonen wil van zo groot mogelijke betekenis zijn binnen de wijken. Huurders mogen op onze aanwezigheid rekenen in goede, maar ook in mindere tijden. Wij leggen contacten met bewonersnetwerken en professionals die al in wijken actief zijn. Gezamenlijk nemen wij initiatieven om de leefbaarheid en de sociale samenhang in de wijken te bevorderen. Vallei Wonen werkt samen met verschillende partners binnen Coöperatie De Kleine Schans.

Wij hebben aandacht voor specifieke doelgroepen, gaan aan de slag met sociale en psychische problematiek, vereenzaming, dementie, zorgvraag van ouderen en de integratie van vergunninghouders. Ook staan wij voor een schone, hele en veilige woning en woonomgeving. Gezamenlijk zoeken wij steeds naar creatieve oplossingen om dit te realiseren. Waar nodig ondersteunen wij onze partners en spreken anderen actief aan op verantwoordelijkheden. Preventief samenwerken om leefbaarheidsproblemen te voorkomen zorgt voor rust in de wijken.

Stelling 2

Vallei Wonen wil maatwerk leveren wanneer persoonlijke omstandigheden daarom vragen. En daarbij de grenzen opzoeken van wat kan en mag en er soms overheen gaan. Dit in het belang van de klant (huurder of woningzoekende).

Toelichting:

Vallei Wonen is er voor mensen die in de knel zijn gekomen. De persoonlijke omstandigheden passen niet altijd in de regeltjes. Vallei Wonen gaat daarin zo ver als nodig is. Dan kan het niet anders dan dat we soms onderscheid maken tussen onze klanten. Als het maar uitlegbaar en transparant gebeurt.

Uitwerking door groep

- Eens, maatwerk is mogelijk:
- Financiële grenzen
- Gezinnen uitzetting 'kinderen'
- Advies urgenties
- Burenruzie
- Grenzen mogen we over als het uitlegbaar is (meer ogen principe).
- Zaken goed vastleggen, als corporatie de verantwoordelijkheid hiervoor dragen.

Concept Bedrijfsplan

Waar dat de leefbaarheid ten goede komt willen wij al bij de woningtoewijzing preventief problematiek in buurten voorkomen. Daarvoor moeten wij soms meer van de achtergrond van huurders weten. Van andere verhuurders krijgen wij informatie via verhuurdersverklaringen. Maar wij zoeken met onze partners, als daar een duidelijke aanleiding voor is, ook naar andere wettelijke mogelijkheden om vooraf informatie van bewoners te verkrijgen. Als dat nodig is gaan wij met partners convenanten aan om gegevens te mogen uitwisselen.

Wij zijn er ook voor huurders die tijdelijk niet in staat zijn om de huur te betalen. Wij werken preventief door vroegtijdig met deze mensen in contact te komen op het moment dat de problemen nog te overzien zijn. Wij bieden onze hulp aan en maken concrete afspraken over de huurbetaling. Of wij bemiddelen naar partners die de bewoners kunnen begeleiden waardoor verdere problemen voorkomen worden (vroeg signalering).

Stelling 3

Ouderen en jongeren kunnen best door elkaar wonen. Het specifiek labelen van woongebouwen voor één van beide doelgroepen is daarom steeds minder noodzakelijk.

Toelichting:

We kunnen minder krampachtig zijn in het scheiden van ouderen en jongeren (tot 35 jaar) in woongebouwen. Dat kan prima en voor beide partijen voordelen opleveren. Waar het kan gaan we de labeling loslaten.

Uitwerking door groep

- Eens, labeling loslaten:
- Samenwerking/afstemming
- Wederzijds begrip ontwikkelen van wat 'gezelligheid' is
- Huurkorting voor taken
- Communicatie/moet uitlegbaar zijn
- Aangepaste woningen
- Faciliteiten samen gebruiken

Concept Bedrijfsplan

Vallei Wonen wil vooraf niet meer bepalend zijn in de plek waar de doelgroepen komen te wonen en haalt van veel complexen de labeling weg. Wij labelen dan alleen nog specifiek complexen voor ouderen en woningen waar zorg verleend kan worden. Ook vindt eventueel nog labeling plaats bij contractuele afspraken over doelgroepen met de gemeente. Wij laten het verder aan de actief woningzoekenden en verwachten dat zo ook een goede mix van doelgroepen ontstaat die positief bijdraagt aan de woonbeleving en leefbaarheid binnen een complex of straat.

In de toekomst onderzoeken wij het draagvlak bij huurders om binnen buurten diensten voor elkaar te doen. Wij noemen dit Buurtvaluta. Doordat mensen dingen doen waar ze goed in zijn en daarvoor in ruil een tegenprestatie krijgen, helpen bewoners elkaar. Dat is motiverend en verbindend in de wijken.

Stelling 4

Als mogelijkheden voor nieuwbouw zich voordoen, dan moet Vallei Wonen met name bouwen voor kleinere huishoudens. Dit vanwege de vergrijzing en de toename van eenpersoonshuishoudens. Die woningen moeten wel levensloopbestendig zijn en er moeten voorzieningen in de buurt zijn.

Toelichting:

We willen levensloopbestendig bouwen, dat zijn woningen die voor alle leeftijden geschikt zijn. Zo kunnen huurders hun wooncarrière meestal in dezelfde woning doormaken. Dat is pas duurzaam!

Uitwerking door groep

- Eens
- Kleine huishoudens
- Grondgebonden woningen
- Voorzieningen binnen als geen drempels, badkamer beneden
- Voorzieningen buiten
- Hoeft niet voor de gehele woon carrière (periode gezin of periode ander inkomen)

Concept Bedrijfsplan

Wij kennen de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, wij hebben te maken met vergrijzing en de toename van jongere huishoudens. Daarvoor bouwen wij bij voorkeur levensloopbestendige grondgebonden nieuwbouwwoningen passend bij de wens van één tot twee persoons huishoudens. Wij letten, qua woningtype en afmetingen, altijd op een gezond evenwicht binnen de woningportefeuille en bouwen toekomstgericht. Op locaties waar het aantal te realiseren woningen een groter volume betreft, zoals in de uitbreidingswijk Hoevelaar, is het mogelijk om een gezonde mix aan grondgebonden en gestapelde woningen te realiseren. Daar horen echter wel de nodige voorzieningen bij. Als er mogelijkheden voor bouwen zijn nabij de kern, dan kiezen wij eerder voor gestapelde bouw dan verder van de kern af. De woningen worden zo gebouwd dat ze door meerdere doelgroepen te bewonen zijn. Met de gemeente Woudenberg en de HBVW maken wij prestatieafspraken over de realisatie van nieuwbouw en de sociale grondprijs bij projecten.