



DUURZAME ONTWIKKELING IN TIJDEN VAN CRISIS

Begroting 2010



INHOUD

| | pagina |
|--|--------|
| 1 Inleiding | 2 |
| 2 Kansrijke woonomgeving | 4 |
| 3 Duurzaamheid | 7 |
| 4 Alle doelgroepen onder dak | 11 |
| 5 Kwaliteit en keuze | 16 |
| 6 Efficiënt en effectief | 18 |
| 7 Personeels- en organisatiebeleid | 23 |
| 8 Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw | 25 |
| 9 Projecten | 26 |
| 10 Kengetallen | 34 |
| 11 Uitgangspunten | 35 |
| 12 Begroting boekjaar 2010 | 39 |
| 13 Toelichting begroting | 40 |
| | |
| Bijlagen | |
| I Jaarbegroting planmatig onderhoud 2010 | 42 |
| II Investeringen activa ten dienste van de exploitatie | 44 |
| III Begroting van de kosten van de werkorganisatie 2010 | 45 |
| IV Overige bedrijfslasten en lasten onderhoud | 46 |
| V Begroting 2010 OFW Holding BV | 47 |
| VI Kasstromen 2010 (WSW-methode) | 48 |
| | |
| Colofon | 49 |

1

INLEIDING

Voor u ligt de begroting voor 2010. Een nieuw jaar na het begin van de financiële crisis in 2009. Welk effect heeft de crisis op OFW? Welk effect heeft de crisis op de woningmarkt van Dronten en op de gehele Dronter samenleving? En de vervolgvraag hoe kan OFW hier op in spelen? Deze vragen staan centraal in de begroting voor 2010.

De kredietcrisis en economische recessie zorgen ervoor dat de nieuwbouw van koopwoningen landelijk en ook lokaal in Dronten stagneert. Vertraging van de nieuwbouw van koopwoningen heeft ook effect op de nieuwbouw van huurwoningen. In welk tempo en over welke termijn de koopmarkt voor nieuwbouw zich zal herstellen is niet goed in te schatten. De gevolgen voor de uitbreiding van de wijken de Gilden (Dronten), de Graafschap (Biddinghuizen) en het Rivierduingebied (Swifterbant) kunnen aanzienlijk zijn. Ook de nieuwbouw van huurwoningen in deze wijken zal door de stagnatie op de koopmarkt worden vertraagd. Het is niet mogelijk ver vooruit te lopen met de bouw van huurwoningen terwijl de koop stagneert. OFW zal meebewegen met het tempo waarin nieuwe wijken worden ontwikkeld.

Naast stagnerende nieuwbouw van koopwoningen is er sprake van stagnerende verkoop van bestaande woningen. Dit heeft samen met de integrale vennootschapsbelasting, de Vogelaar-heffing en een gematigd huurbeleid een negatief effect op de financiële positie van corporaties. Bovendien zijn de normstellingen van het WSW en het CFV aanzienlijk verzaamd. Vanzelfsprekend wil OFW aan die criteria blijven voldoen, teneinde de beleidsvrijheid te behouden en haar leencapaciteit te borgen. Dit beperkt de investeringsruimte van

OFW. Dit betekent dat het tempo van moderniseren moet worden aangepast. OFW streeft ernaar om haar huidige moderniseringsopgave in 2014 gereed te hebben.

Aanpassen van het tempo van nieuwbouw en modernisering betekent echter niet dat er ingeboet wordt op kwaliteit. In tijden van crisis wordt duidelijk dat kwaliteit een voorwaarde is voor een duurzame ontwikkeling en een duurzame samenleving. De kwaliteit, op het gebied van dienstverlening, communicatie maar vooral ook op het gebied van duurzaam bouwen en verbouwen moet minimaal gelijk blijven. De kwantiteit verandert. Nieuwbouwprojecten worden later opgestart, maar niet afgeblazen. Moderniseringsprojecten worden uitgesmeerd over een langere periode. Alle beoogde woningen worden aangepakt maar de laatste zal niet in 2012 worden opgeleverd maar in 2013/2014.

Verder is 2010 ook het jaar om met de uitkomsten van de visitatie aan de slag te gaan. In september 2009 zijn de uitkomsten gepresenteerd. In 2010 gaan we hier verder mee aan de slag.

2010 is ook het jaar na het 40-jarig bestaan van OFW. Voor ons geen kater na het feest maar frisse inspiratie om ook de komende 40 jaar aan de slag te gaan voor de Dronter



OFW bouwt door in Biddinghuizen. In het centrum wordt er nieuwgebouwd voor jongeren, gezinnen en senioren.

samenleving. Met bijzondere dank aan de mensen die een bijdrage hebben geleverd aan het vriendenboek voor OFW, een boek vol inspiratie over een duurzame maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Dronten. OFW zal zich er zeker door laten inspireren.

De begroting is opgesteld aan de hand van de zes doelstellingen uit het Beleidsplan:

1. *Kansrijke woonomgeving:* Het creëren van een leefbare, kansrijke en veilige woonomgeving;
2. *Duurzaamheid:* Alert zijn op de meerjareneffecten van ons handelen op de samenleving
3. *Alle doelgroepen onder dak:* Omvang en samenstelling van de woningvoorraad afstemmen op de huidige en toekomstige vraag van verschillende klantgroepen;
4. *Kwaliteit en keuze:* Het optimaliseren en uitbreiden van de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden;
5. *Efficiënt en effectief:* De bedrijfsvoering is gericht op (financiële) continuïteit op lange termijn en transparantie;
6. *Personeels- en organisatiebeleid:* Het voeren van een duurzaam personeelsbeleid.

2

KANSRIJKE WOONOMGEVING

Vooral in tijden van crisis is een kansrijke woonomgeving belangrijk. Mensen uitzicht bieden op mogelijkheden en ze laten zien dat ze er niet alleen voor staan. Zorgen voor ondersteuning maar zonder te pampieren. Hierin wil OFW haar bijdrage leveren, echter zonder taken van andere maatschappelijke organisaties over te nemen.

OFW streeft naar een leefbare kansrijke en veilige woonomgeving. Met een brede visie op wonen, wil ze wijken creëren waar het rijk- of arm-zijn niet doorslaggevend is voor de kansen die je krijgt in het leven. De strategie is:

- ▲ samen met partners versterken van het voorzieningenniveau;
- ▲ versterken van het woon- en leefklimaat;
- ▲ bevorderen participatie bewoners en sociale cohesie van een wijk;
- ▲ emanciperen en zelfredzaamheid bewoners vergroten.

Multifunctioneel Gebied

Biddinghuizen (MFG)

In 2006 heeft een aantal instellingen, waaronder OFW, de handen ineen geslagen om te komen tot een MFG in Biddinghuizen. De initiatiefgroep MFG Biddinghuizen heeft de voortrekkersrol op zich genomen om de partijen bij elkaar te brengen en de ideeën omtrent het voorzieningenniveau en de maatschappelijke diensten uit te werken. Aanleiding voor dit initiatief was de bezorgdheid onder de inwoners over het in stand houden van de kwaliteit van het voorzieningenniveau in Biddinghuizen.

Inmiddels is OFW met de gemeente Dronten een realisatieovereenkomst aan het uitwerken voor de realisatie van het multifunctioneel gebied in Biddinghuizen. Dit gebied zal bestaan uit een brede school met drie basisscholen, kinderopvang, peuterspeelzaal en de biblio-

theek. Voor het Dorpshuis lijkt een modernisering op dit moment de meest reële optie.

OFW is gevraagd om voor alle gebouwen in het MFG de eigenaar, technisch beheerder en verhuurder te zijn. Er zal in 2010 gestart worden met de voorbereiding. Het MFG zal in twee deelprojecten worden ontwikkeld.

Deelproject I omvat een educatief centrum met daarin de drie scholen, de kinderopvang en de bibliotheek. Deze betrokken partijen zijn inmiddels gevorderd met hun plannen voor het educatief centrum. De gemeente heeft ook aangegeven dat dit deelproject de hoogste prioriteit heeft.

Deelproject II omvat het dorps huis, sport-/ gymzaal eventueel in combinatie met stichting de Voorhof.

Vervolg Leren voor duurzame ontwikkeling; Centrum Dronten verlicht

In 2009 is het project 'Leren voor duurzame ontwikkeling' afgerond en geëvalueerd. Met de gemeente Dronten is in de (korte termijn-) prestatieafspraken afgesproken dat de ontwikkelde succesvolle werkwijzen naar andere wijken en buurten zullen worden overgeheveld en zullen worden geïntegreerd in bestaande structuren van wijk- en buurtbeheer. Een voorbeeld van een vervolg hiervan is het project: Centrum Dronten verlicht. Dit is een voorbeeld van een buurtinitiatief dat door gemeente en



*Gezamenlijk leren werken in de wijk.
Een goede manier om in een werkritme
te komen, met een prachtig resultaat.*

OFW wordt gefaciliteerd. Vanuit bewoners zijn signalen afgegeven over het gevoel van onveiligheid en de aanwezigheid van hangjongeren. Dit werd later in de Lemon-meting bevestigd. Eind 2009 wordt dit project opgepakt. In 2010 wordt dit dan vervolgens geëvalueerd. Het gaat om het faciliteren van initiatieven van bewoners op het gebied van verlichting, buurtpreventie en speelvoorzieningen. De gemeente Dronten en OFW pakken dit samen op.

Vervolg schuttingproject

Het project 'Leren werken in de wijk' ook wel bekend als het schuttingproject in Biddinghuizen Centrum heeft in 2009 een vervolg gekregen. Alleen zijn het nu leerlingen van de Praktijkschool die schuttingen maken bij OFW voor het nieuwbouwproject in Biddinghuizen Centrum.

In 2010 wordt verder onderzocht of de samenwerking met de Praktijkschool bij het Hogerhuis een vervolg kan krijgen. Onderzocht wordt of samen met zorg- en onderwijsaanbieders ketenintegratie wonen-werken-leren kan worden gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het aanbieden van woonruimte en het creëren van leer- en werkvoorzieningen bij het Hogerhuis. Samen met Stichting de Reeve, de Praktijkschool, Kwintes en mogelijk

het ROC en stichting Triade worden de mogelijkheden verder verkend.

Ontwikkeling wijken na modernisering

OFW zit midden in de uitvoering van de moderniseringsslag van de eerste huurwoningen van de gemeente Dronten. Onderzoek heeft uitgewezen dat na de modernisering de bewoners erg tevreden zijn over het eindresultaat en dat de werkzaamheden hebben bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid en ontwikkeling van de buurt. OFW zet zich in om deze resultaten na de modernisering vast te houden. De ervaring leert dat een modernisering gunstig effect heeft op de bewonersparticipatie. Er ligt een interessante uitdaging voor OFW om deze participatie ook na de modernisering vast te houden. In 2010 wordt bekeken hoe dit verder vorm kan worden gegeven.

Kernwoorden hierin zullen zijn eigenaarschap van de wijk, aanspreekpunt vanuit OFW, faciliteren en stimuleren van bewoners.

Lemon

Begin 2009 hebben OFW en de gemeente Dronten voor de tweede maal een leefbaarheidsonderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten bevestigen veelal het beeld wat OFW en de gemeente al hebben.

| Totaaloordeel | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------|------|------|--------------------------------|---|-----------|
| | | 2006 | 2009 | | | |
| Swifterbant | | | | Dronten | | |
| 1 | Kampwijk | | 7,9 | 15 | De Gilden | 7,1 |
| 2 | Centrum Swifterbant | | 7,3 | 16 | De Munten | 8,2 8,0 ▼ |
| 3 | Buitenhof-Binnenhof | | 7,2 | 17 | Dronten Noord | 7,6 7,4 ▼ |
| 4 | Spelwijk | | 7,3 | 18 | Centrum Dronten | 7,1 7,2 |
| 5 | Oude Bloemenbuurt | | 7,2 | 18.2 | Oud Dronten | 6,5 |
| 6 | Nieuwe Bloemenbuurt | | 7,6 | 19 | De Regenboog | 7,8 7,8 |
| 7 | Hertenkamplaan | | 7,9 | 20 | De Fazant | 7,7 |
| Totaal Swifterbant | | 7,5 | 7,5 | 21 | Boerenhemel | 8,7 8,7 |
| Biddinghuizen | | | | 22 | De Schalm, De Ketting en de Kaapstander | 8,3 |
| 8 | Centrum Biddinghuizen | 6,8 | 7,1 | 23 | De Boeg | 6,7 6,7 |
| 9 | Oud Biddinghuizen Buiten | | 6,7 | 24 | De Manege en De Landmaten | 8,0 7,9 |
| 10 | De Kaai | | 7,6 | 25 | Dronten-Zuid | 7,4 7,7 |
| 11 | De Baan | | 7,6 | Totaal Dronten | | 7,7 7,6 |
| 12 | Bremerpark | | 7,8 | Totaal gemeente Dronten | | 7,5 7,5 |
| 13 | Koolzaadhof | | 6,7 | Totaal Biddinghuizen | | 7,2 7,3 |
| 14 | Lucernehof | | 6,3 | Landelijk cijfer 2008 | | 7,4 |

7,5 positieve afwijking t.o.v. gemeente totaal

▲ significante vooruitgang t.o.v. 2006

7,5 negatieve afwijking t.o.v. gemeente totaal

▼ significante achteruitgang t.o.v. 2006

Biddinghuizen Centrum valt in positieve zin op als de uitkomsten worden vergeleken met de meting van 2006. Ook wijk De Boeg scoort op veel aspecten hoger dan in 2006. Beide voorbeelden laten zien dat het gezamenlijke beleid en de maatregelen die zijn genomen succesvol zijn geweest.

Concrete doelen 2010:

▲ Afsluiten realisatieovereenkomst MFG en star-

ten met fase I op basis van deze overeenkomst.

▲ Project Centrum Dronten verlicht.

▲ Onderzoeken of samen met Stichting de Reeve, de Praktijkschool, Kwintes en mogelijk het ROC en stichting Triade ketenintegratie wonen-werken-leren kan worden gerealiseerd bij het Hogerhuis.

▲ Onderzoeken welke structurele oplossingen mogelijk zijn om participatie ook na modernisering vast te houden.

Verschillende instellingen zijn in overleg om gezamenlijk te komen tot een MFG in Biddinghuizen.



3

DUURZAAMHEID

In tijden van crisis merken we hoe belangrijk het is om te denken op de lange termijn. Dit geldt natuurlijk ook voor woningcorporaties die met vastgoed- en samenlevingsvraagstukken bezig zijn. Alert zijn op de meerjareneffecten door besluitvorming waarbij rekening wordt gehouden met duurzame sociaal-culturele, ecologische en economische ontwikkeling.

De doelstelling die OFW heeft op het gebied van duurzaamheid is dan ook alert zijn op de meerjareneffecten van ons handelen op de samenleving waarbij de effecten op het milieu zeker goed worden meegewogen.

Concrete doelen, relevant voor de begroting voor 2010, die OFW zichzelf heeft gesteld in het beleidsplan (tot 2012) met betrekking tot energiebesparing zijn:

- ▲ in 2012 geen E, F en G labels meer;
- ▲ 30% besparing in gemiddelde gasverbruik per woning in 2012 ten opzichte van 2000;
- ▲ minimaal de helft van de nieuwbouwprojecten dient een EPC-waarde van 0,7 of lager te hebben.

Daarnaast heeft OFW zichzelf als norm gesteld dat bij de modernisering van haar bezit, de woningen na modernisering minimaal een B-label hebben. Bovenstaande doelen wil OFW bereiken door middel van modernisering, vervangen van CV-ketels en het aanbrengen van vloer- en dakisolatie en isolatieglas tijdens planmatig onderhoud.

Bovenstaande is vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan voorraad en nieuwbouw van november 2007. De doelen en normen zijn gebaseerd op de toen gebruikte Energie Prestatielabels. De invoering van de nieuwe energielabels in januari 2008 zijn gebaseerd op een andere rekenmethodiek. Dit heeft voor

veel woningen geresulteerd in een ongunstiger label. Uitgangspunt voor het realiseren van de doelen blijft het oude Energie Prestatie Label.

Planmatig onderhoud

Voor het wegwerken van de E, F en G labels gaat OFW in 2010 zo'n 550 oude ketels vervangen. Daarnaast wordt bij een aantal woningen nog vloerisolatie en dakisolatie aangebracht.

Modernisering

Om de E, F en G labels weg te werken is OFW bezig met een moderniseringsslag van de oudste woningen in haar bezit. Voor deze woningen geldt dat er een financiële afweging wordt gemaakt voor investeringen bij een nog beperkte levensduur. Indien de woning op korte termijn wordt gesloopt, dan wordt voor die bewuste woningen afgezien van de doelstelling om de E, F en G labels weg te werken. Ook voor de bewoners die bewust niet mee willen doen met energiebesparende maatregelen wordt afgezien van de doelstelling.

Doordat de financiële uitgangspositie van OFW is gewijzigd (zie inleiding) zal het tempo van de moderniseringsprojecten moeten worden aangepast. Dit betekent dat de laatste moderniseringsprojecten worden afgerond in 2014 in plaats van in 2012. De doelstelling van het wegwerken van de E, F en G labels wordt daarvoor aangepast naar 2014.



Bij nieuw te bouwen woningen probeert OFW de woningen zo energiezuinig mogelijk te bouwen. Anne Blik, gedeputeerde van Provincie Flevoland, onthulde het eerste zonnepaneel van één van de nieuwbouwwoningen aan de Cultuursingel in Biddinghuizen.

In 2010 levert OFW 113 gemoderniseerde woningen op in Swifterbant. OFW verwacht in 2010 een energiebesparing van 26% te gaan behalen ten opzichte van 2000. De doelstelling van het behalen van 30% besparing in het gemiddelde gasverbruik per woningen ten opzichte van 2000 zal ondanks de gewijzigde planning naar alle waarschijnlijkheid wel worden behaald.

De moderniseringsprojecten zijn in aantallen en concrete projecten opgenomen in hoofdstuk 8 en 9 (Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw en Projecten).

Nieuwbouw

Door vertraging van de nieuwbouw van koopwoningen zal ook de nieuwbouw van huurwoningen worden vertraagd. OFW beweegt met betrekking tot het bouwen van huurwoningen mee met het tempo waarin nieuwe wijken wor-

den ontwikkeld. In 2010 gaat OFW naast de groepswooning voor De Reeve, starten met de nieuwbouw van 165 nieuwe huurwoningen in Dronten en Biddinghuizen. Alle 165 woningen hebben een EPC-waarde lager dan 0,7.

Duurzame energie

OFW werkt volgens de 'Trias Energetica', de strategie voor het bereiken van een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. De drie stappen hierin zijn:

Stap 1. Beperk de energievraag (goed geïsoleerd en luchtdicht bouwen, warmteterugwinning). OFW geeft hier invulling aan door middel van moderniseren van woningen en het aanbrengen van vloer- en dakisolatie.

Stap 2. Gebruik duurzame energiebronnen (bodemwarmte, zonne-energie, wind, etc.). OFW geeft hier invulling aan door het toepassen van WKO (warmte koude opslag) en zonneboilers.



De bewoners van de Fruithof zetten zich samen in voor een beter klimaat. Door allerlei acties te verrichten en zo een steentje bij te dragen aan het klimaat hebben zij een superklimaatstraatfeest gewonnen als winnaar van Flevoland.

Stap 3. Gebruik eindige energiebronnen efficiënt (hoog rendement). OFW geeft hier invulling aan door het plaatsen van installaties met een hoog rendement zoals bijvoorbeeld HR-ketels.

Bij de nieuwbouw van de appartementen aan de Fazantendreef onderzoekt OFW de mogelijkheid van een WKO. Daarnaast onderzoekt OFW of in de centrale ruimten led verlichting kan worden toegepast, eventueel (indien mogelijk) op PV-cellen.

Het Rijk heeft in het kader van duurzaamheid nieuwe subsidiemogelijkheden ter beschikking gesteld. OFW onderzoekt of ze hier in 2010 op in kan spelen.

Energiebespaarplatform

OFW neemt deel aan het Energiebespaarplatform. Het Energiebespaarplatform voor huurders is een innovatief, meerjarig programma dat ontwikkeld is om huurders te helpen zelf 10% te besparen op hun energiekosten. Het EBP is een aanvulling op inspanningen ten behoeve van de bebouwde omgeving, in het kader van 'het Antwoord aan de samenleving'. Het is een initiatief van WoonEnergie met ondersteuning van MilieuCentraal, het Nibud en Aedes. In oktober 2009 vond de lancering van BeterPeter plaats. BeterPeter is een virtuele energiebespaarcoach voor huurders

waarmee huurders zelf hun energiekosten kunnen verlagen. Mede in het kader van haar 40 jarig bestaan biedt OFW al haar huurders de mogelijkheid om hier kosteloos aan mee te kunnen doen.

Duurzaamheidsbarometer

Een vijftal corporaties hebben samen met Stichting Natuur en Milieu het initiatief genomen om een instrument te ontwikkelen die duurzaamheid op een objectieve en resultaatgerichte manier in de bedrijfsvoering kan invoeren. Dit is de Duurzaamheidsbarometer. OFW participeert in de ontwikkeling van de Duurzaamheidsbarometer. In 2010 onderzoekt OFW of de barometer inmiddels genoeg is ontwikkeld om tot implementatie over te gaan.

Interne duurzaamheid

In 2009 is OFW gestart met de verbouwing van haar kantoor. Het huidige gebouw is niet energiezuinig. OFW beschikt na de modernisering weer over een goed klimaatbeheersysteem. Dit komt ten goede aan een gezond werkklimaat. Bij de modernisering worden diverse duurzame voorzieningen aangebracht:

- ▲ De buitengevels, dak en onderzijde van de vloer worden voorzien van isolatie.
- ▲ De verlichting wordt afhankelijk van de buitenlichtinval automatisch teruggedimd.
- ▲ Bij het betreden van een ruimte wordt de verlichting automatisch ingeschakeld. Bij geen bewegingsactiviteit gaat de verlichting weer automatisch uit.
- ▲ Het voorverwarmen / koelen van de lucht voor de kantoorruimten gaat straks via de luchtbehandelingkasten op het dak in combinatie met de radiatoren.



OFW vindt het belangrijk om huurders bewust te maken van energie-besparing. Een medewerker van OFW moedigt een bewoner aan met een LED-lamp en een folder met energiebesparingtips.

- ▲ De buitenscreens gaan automatisch dicht waardoor minder hoeft te worden gekoeld.
- ▲ De serverruimte wordt met een geavanceerd watergekoeld systeem op de juiste temperatuur gehouden.

Naast de modernisering van het kantoor wordt ook met betrekking tot inkoop gekeken met een duurzaamheidsbril. Zo wordt gekeken of er nog meer mogelijkheden zijn met betrekking tot Fair Trade en worden de contracten en het voorraadbeheer onder de loep genomen.

Uitdragen kennis

OFW is zeer actief in het uitdragen van haar kennis en ervaring op het gebied van duurzaamheid. Onder andere hiervoor heeft OFW in 2008 de Net-trofee ontvangen. In een brief van minister Van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie is OFW in september 2009 gevraagd dit vooral te blijven doen. De minister biedt in deze brief ook zijn ondersteuning hierbij aan. Ook in 2010 blijft OFW dus haar kennis en ervaring delen op het gebied van duurzaamheid. Voorbeelden hiervan zijn de diverse inleidingen en presentaties op diverse bijeenkomsten in het land en deelname aan

WK2020. WK2020 is een onderzoeksprogramma van Onderzoeksinstituut OTB en de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Doel is de ontwikkeling van wetenschappelijk onderbouwde en praktisch bruikbare kennis voor grootschalige verbeteringen in de energieprestaties van de woningvoorraad. Belangrijk onderdeel van Woningkwaliteit 2020 is het praktijkprogramma waarin wordt samengewerkt met een grote groep woningcorporaties en de koepelorganisatie Aedes.

Concrete doelen 2010:

- ▲ In 2010 gaat OFW 113 gemoderniseerde woningen opleveren.
- ▲ OFW verwacht in 2010 een energiebesparing te gaan behalen van 26% ten opzichte van 2000.
- ▲ In 2010 gaat OFW naast de groepswoning voor De Reeve, starten met de nieuwbouw van 165 woningen. Alle woningen hebben een EPC lager dan 0,7.
- ▲ In 2010 gaat OFW 550 oude CV-ketels vervangen voor een HR- ketel en bij een aantal woningen vloer- en dakisolatie aanbrengen.
- ▲ In 2010 onderzoekt OFW de mogelijkheden voor duurzame energie in de vorm van een WKO (warmte koude opslag) bij de appartementen aan de Fazantendreef.
- ▲ In 2010 onderzoekt OFW of de duurzaamheidsbarometer inmiddels genoeg is uitontwikkeld om tot implementatie over te gaan.
- ▲ Oplevering modernisering kantoor OFW.
- ▲ In 2010 onderzoekt OFW wat ze nog meer kan doen met betrekking tot duurzaam inkopen.
- ▲ Uitdragen van kennis en ervaring op het gebied van duurzaamheid.

4

ALLE DOELGROEPEN ONDER DAK

De primaire taak van een woningcorporatie is het huisvesten van de doelgroep. Deze doelgroep is qua samenstelling zeer divers. OFW heeft zichzelf als doel gesteld om de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad af te stemmen op de huidige en toekomstige vraag van verschillende klantgroepen. Dit betekent aan de ene kant het nieuwbouwen van woningen voor nieuwe doelgroepen en het verkopen van eengezinshuurwoningen voor (onder andere) startende kopers waarbij differentiatie in oude en nieuwe wijken een aandachtspunt is. Aan de andere kant betekent het een goede samenwerking met zorginstellingen en de gemeente in het huisvesten van mensen die niet (geheel) zelfstandig kunnen wonen.



OFW bouwt en moderniseert voor verschillende doelgroepen. Tijdens de start van de modernisering van De Regenboog kwamen alle bewoners bijeen om dit samen te vieren.

Woonvisie gemeente Dronten

De gemeente Dronten heeft in 2009 een nieuwe Woonvisie opgesteld. De hoofdambitie van de Woonvisie is als volgt beschreven: 'Het realiseren van een duurzame leefomgeving, waar inwoners van Dronten naar tevredenheid wonen en die aantrekkelijk is voor mensen van buiten, opdat Dronten zich verder kan ontwikkelen tot een netwerkgemeente van vitale dorpen met ruimte voor bijzondere woonvormen.' De gemeente geeft hierbij aan dat groei noodzakelijk is om deze ambitie te realiseren. De ambitie is om in 2020 te groeien naar een bevolking met 46.000 inwoners. Op 1 januari 2009 kende de gemeente Dronten 39.191 inwoners.

De gemeente vraagt inzet van OFW om bovenstaande ambitie te realiseren. Met name waar het gaat om de goedkope en betaalbare voorraad en nieuwbouw. Belangrijke groepen die de gemeente noemt zijn starters en senioren. De gemeente heeft ervoor gekozen OFW een preferente positie te geven waar het gaat om de bouw van sociale huur en voor zover gewenst sociale koopwoningen. Hierbij zal speciale aandacht zijn voor de mogelijkheden van OFW om in de groeiambitie bij te dragen door bijvoorbeeld de verkoop van de bestaande voorraad aan eigen inwoners en aan vestigers. Een en ander zal worden vertaald in prestatieafspraken. Bovengenoemde inzet past prima binnen de beleidslijnen van OFW die zijn verwoord in het Strategisch beleidsplan Voorraad en nieuwbouw van 2007.

Het woningbouwprogramma tot 2020 van de gemeente Dronten kent twee componenten:

- ▲ De woningbehoefte gebaseerd op het woonwensenonderzoek en een migratie die vergelijkbaar is met de afgelopen jaren (+ 2700 woningen = het basisprogramma).
- ▲ De woningbehoefte gebaseerd op de daarboven gewenste groei (+ 1300 woningen extra = het additionele programma).

Het basisprogramma opgesteld door de gemeente Dronten tot 2020 is als volgt:

| | Onderzochte behoefte verhuiscapaciteit huishoudens (niet zijnde starters) | Onderzochte behoefte starters (verhuiscapaciteit thuiswonenden) | Te verwachten behoefte overige huishoudens in 2020 | Totale behoefte 2020 | Voorraad 2009 | Tekort 2020 | Programma |
|--------------------------|---|---|--|----------------------|---------------|--------------|--------------|
| Onzelfstandig | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Huur eeng tot € 500 | 100 | 0 | 3.050 | 3.150 | 2.600 | 550 | 800 |
| Huur eeng € 500 - € 700 | 0 | 0 | 1.200 | 1.250 | 1.200 | 50 | 100 |
| Huur meerg tot € 500 | 100 | 100 | 350 | 550 | 250 | 300 | 400 |
| Huur meerg € 500 - € 700 | 100 | 0 | 450 | 550 | 300 | 250 | 400 |
| Koop eeng tot € 250.000 | 100 | 0 | 3.350 | 3.450 | 3.200 | 250 | 400 |
| Koop eeng € 250.000> | 250 | 0 | 5.100 | 5.350 | 5.100 | 250 | 400 |
| Koop meerg tot € 250.000 | 0 | 0 | 100 | 100 | 50 | 50 | 100 |
| Koop meerg € 250.000> | 50 | 0 | 50 | 100 | 50 | 50 | 100 |
| Onbekend/anders | 0 | 0 | 3.900 | 3.900 | 3.050 | 900 | 0 |
| TOTAAL | 750 | 150 | 17.550 | 18.450 | 15.750 | 2.700 | 2.700 |

De aantallen zijn afgerond op vijftigtallen. Hierdoor hoeven de aantallen, in de tabel, niet altijd opgeteld te worden tot het totaal. (Bron: Gemeente Dronten)

De verdeling over de kernen is hierbij:

- ▲ 60% Dronten (circa 135 woningen/ jaar)
- ▲ 20% Swifterbant (circa 45 woningen/ jaar)
- ▲ 20% Biddinghuizen (circa 45 woningen/ jaar)

De verdeling naar prijssegment is:

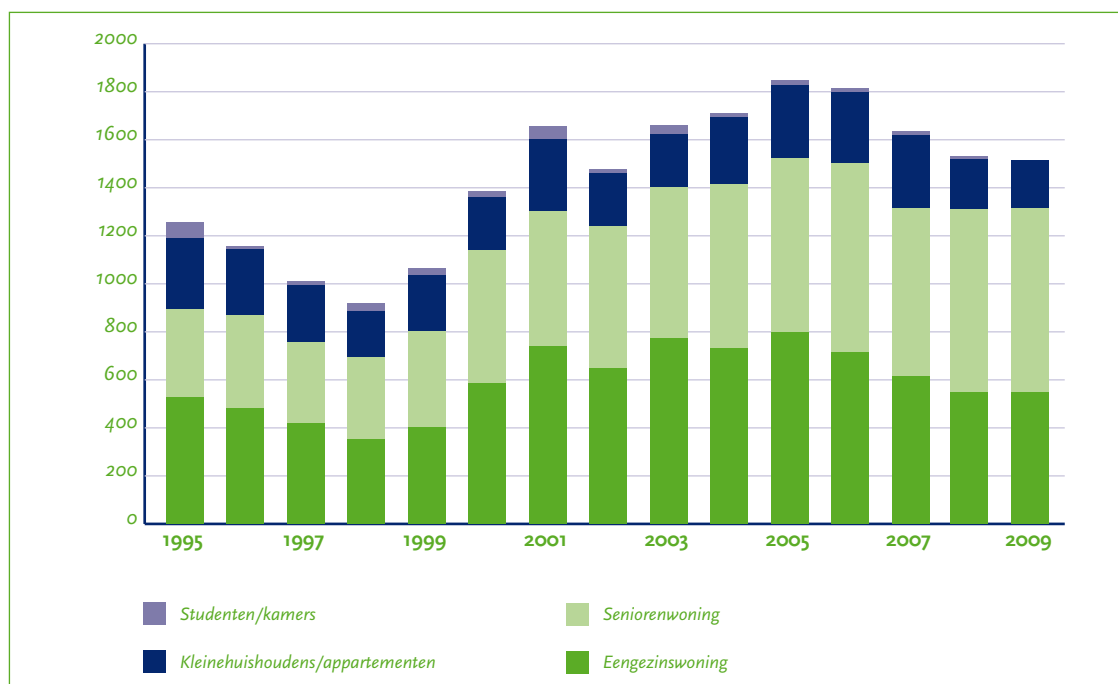
- ▲ 25-30% betaalbaar (sociaal huur en koop)
- ▲ 35-40% middelduur
- ▲ 35-40% duur

OFW blijft zich ook de komende jaren inzetten voor het huisvesten van de doelgroepen voor sociale huur en koopwoningen conform het convenant en de prestatieafspraken met de gemeente Dronten. OFW heeft als uitgangspunt voor de nieuwbouw van huurwoningen de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag.

Woningmarkt

OFW heeft de afgelopen jaren veel nieuw gebouwd. Het aantal woningzoekenden laat mede daardoor vanaf 2005 een dalende lijn zien. Hierdoor worden de wachttijden verkort en de keuzevrijheid van woningzoekenden vergroot. Op 1 januari 2009 zien we dat deze daling in het aantal woningzoekenden stabiliseert. Op 1 augustus 2009 is het aantal woningzoekenden zelfs gestegen tot zo'n 1700. Nieuw aanbod creëert ogenschijnlijk ook weer nieuwe vraag. Wat het effect van de crisis is voor de wachtlijst van OFW is nog niet duidelijk. Uit de demografische prognoses blijkt dat het aantal senioren in de gemeente Dronten nog fors zal toenemen. Dit betekent dat er voor die doelgroep nog steeds moet worden gebouwd. Voor de eengezinswoningen

Woningzoekenden per type woning



Bron: OFW

blijkt uit de grafiek dat de vraag na een daling stabiliseert. Toch blijft OFW nieuwe eengezinswoningen bouwen in de nieuwe wijken. Dit is in eerste instantie om gedifferentieerde nieuwe wijken te creëren. Daarnaast geeft het de mogelijkheid om oudere huurwoningen te verkopen waardoor ook de oudere huurwijken een gedifferentieerde opbouw krijgen. Als laatste geeft het de mogelijkheid om voor starters op de woningmarkt een aanbod te creëren; de sociale koopwoning.

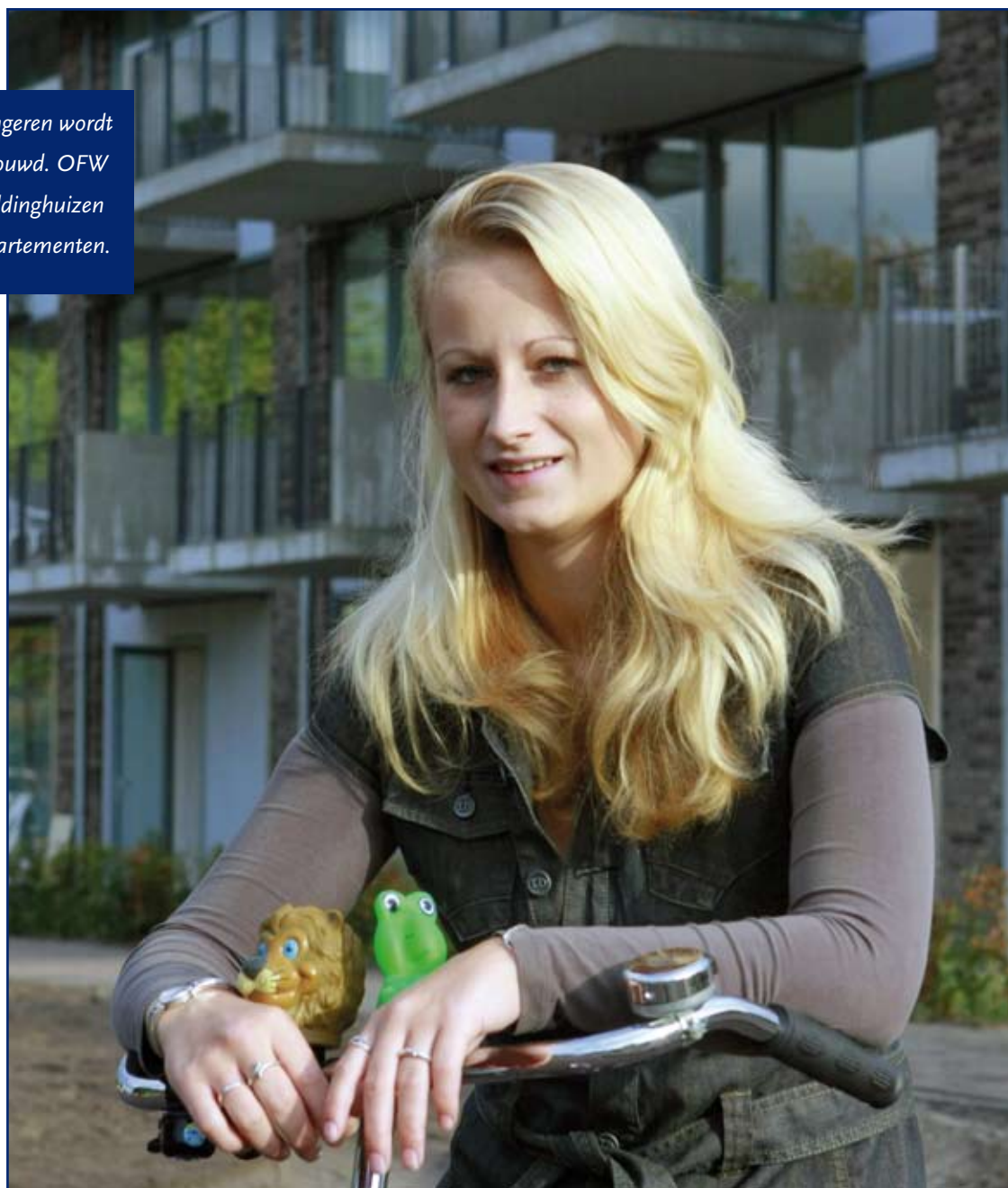
Op dit moment constateert OFW een stagnatie in de verkoop van haar bestaande huurwoningen. Dit is een duidelijk gevolg van de crisis. Het zijn onzekere tijden en mensen wachten liever met het kopen van een woning. Daarnaast wordt het steeds moeilijker om een hypotheek te krijgen. In heel Dronten staat de

koopsector onder druk. Dit leidt tot langzamere ontwikkeling van nieuwbouwwijken. Dit betekent in zekere mate ook vertraging voor de nieuwbouw van huurwoningen.

Koopgarant

OFW heeft in 2009 Koopgarant geïntroduceerd voor 22 sociale koopwoningen aan de Grutto. Koopgarant is een koopvorm waarbij een korting wordt gegeven op de marktwaarde. Hierdoor wordt de Koopgarantwoning bereikbaar voor de lage- en middeninkomensgroepen. Door de terugkoopregeling komt de woning altijd bij de corporatie terug. Vervolgens kan OFW via Koopgarant de woning ook voor de volgende koper betaalbaar houden. OFW gaat onderzoeken of voor sommige gemoderiseerde woningen die verkocht gaan worden ook Koopgarant kan worden aangeboden.

Ook voor jongeren wordt er nieuwgebouwd. OFW bouwt in Biddinghuizen jongerenappartementen.



Ouderenhuisvesting

OFW heeft de ambitie om ook in Swifterbant een woonservicegebied te realiseren op rollatorafstand van de voorzieningen. Op dit moment wordt er door de gemeente en OFW een verkenning uitgevoerd voor diverse locaties in het centrum om te kijken welke locatie(s) het meest geschikt lijken voor de

realisatie voor een woonservicegebied voor Swifterbant. Coloriet is ook gevraagd haar kennis in te brengen.

In Dronten realiseert OFW een appartementengebouw aan de Fazantendreef met een recreatieruimte voor Woongroep De Wiekslag. De bouw start afhankelijk van vergunningprocedures in 2010.

Opname energielabel in woningwaardering

Minister Van der Laan heeft het voornemen om per 1 juli 2010 het energielabel op te nemen in het woningwaarderingssysteem. Het energielabel geeft een betere indicatie van de energieprestatie van een woning dan de huidige punten voor installaties en warmte-isolatie en biedt de mogelijkheid ook nieuwe energiebesparende technieken te waarderen. Het parlement moet zich nog uitspreken over de voorgenomen wijziging, die ook in wet- en regelgeving tot uitdrukking moet komen.

OFW heeft reeds in een eerdere fase van het voorstel als voorbeeld voor de rest van de corporaties de consequenties voor OFW doorgerekend. De consequenties voor de huurprijzen van woningen van OFW is beperkt.

In 2010 zal OFW de opname van het energielabel in de woningwaardering voorbereiden en uitvoeren conform de gewijzigde wet- en regelgeving.

Huisvesten van specifieke doelgroepen

In de afgelopen jaren is er een trend waarneembaar dat er zich bij OFW steeds meer mensen willen inschrijven met beperkingen op de woningmarkt. Meer specifiek gaat het om mensen met financiële, verstandelijke of sociaal-psychologische/psychiatrische problemen. In de meeste gevallen gaat het om een combinatie van problemen. Deze instroom leidt tot een clustering van problemen op plaatsen waar de wachttijd kort is.

OFW heeft hier drie jaar geleden beleidsmatig op gereageerd door prioriteit te leggen bij de woningzoekenden uit de gemeente. Daarmee

neemt OFW haar verantwoordelijkheid voor de mensen met beperkingen in Dronten.

Het is onze taak deze mensen behoorlijk te huisvesten en fijn te laten wonen. Dit kan echter spanningen geven in de rest van de wijk. Hierdoor kan OFW niet langer volstaan met alleen het aanbieden van een woning. De noodzaak van woonbegeleiding wordt steeds groter. OFW kan die niet zelf bieden. Daarom zijn contacten gelegd met instanties die beter zijn toegerust om de behoefte aan begeleiding in te vullen. In 2010 willen we deze contacten verder uitbouwen en op lokaal niveau gezamenlijk een vangnet creëren om deze mensen goed op te vangen. Op deze wijze verwachten we problemen op te lossen en liever nog te voorkomen.

Concrete doelen 2010:

- ▲ Onderzoeken of voor sommige gemoderniseerde woningen die verkocht gaan worden ook Koopgarant kan worden aangeboden.
- ▲ Starten met de bouw van 24 appartementen met recreatieruimte voor Woongroep de Wiekslag aan de Fazantendreef.
- ▲ Afronden van de bouw van 63 eengezinswoningen in de Gilden.
- ▲ Starten met de bouw van 60 eengezinswoningen in de Gilden.
- ▲ Afronden van de bouw van 18 appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens in Biddinghuizen Centrum.
- ▲ De opname van het energielabel in de woningwaardering voorbereiden en uitvoeren conform de gewijzigde wet- en regelgeving.
- ▲ Contacten met instanties die woonbegeleiding bieden verder uitbouwen om zo een gezamenlijk vangnet te creëren.

5

KWALITEIT EN KEUZE

Kwaliteit is een breed begrip. Duurzaamheid is bijvoorbeeld ook een kwaliteitsbegrip voor de lange termijn. De doelstelling die OFW heeft geformuleerd is gericht op de kwaliteit van haar dienstverlening. Een goede dienstverlening bestaat uit het bieden van keuzemogelijkheden, een goede communicatie, een adequate informatievoorziening en een optimaal klantenproces. De doelstelling die OFW heeft geformuleerd is het optimaliseren en uitbreiden van de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden.



Bewoners mogen bij nieuwbouw en modernisering zelf hun tegelwerk, keukenfrontjes en keukenbladen uitkiezen. Een keuzeavond is een mooie gelegenheid om elkaar te leren kennen.

Communicatie

De afgelopen jaren heeft OFW zich gericht op de verbetering van de communicatie richting huurders en woningzoekenden zoals de folderlijn, de woonwinkel en de woonkrant.

In 2009 is de website geheel vernieuwd. Een volgende stap hierin is het interactief maken van een gedeelte van de website. In 2009 is een start gemaakt met de voorbereiding van deze tweede fase van de website. Het voordeel hiervan is dat huurders en woningzoekenden direct online informatie kunnen inzien en bewerken. In 2010 wordt dit verder opgepakt. Ook het beheer en het actueel houden van informatie op de website vraagt zijn aandacht.

Het evalueren en optimaliseren van de communicatie rondom (bouw)projecten blijft een continu aandachtspunt.

KWH

OFW is houder van het KWH-huurlabel en laat zich ieder jaar toetsen aan de normen voor kwaliteit van de externe dienstverlening. In 2010 wordt OFW getoetst op de onderdelen:

- ▲ corporatie bezoeken
- ▲ woning zoeken
- ▲ woning betrekken
- ▲ huur betalen
- ▲ reparatie uitvoeren



Tijdens een keuzeavond kunnen bewoners kiezen welke tegels, keukenbladen en dergelijke zij willen. Medewerkers van OFW geven advies.

OFW heeft zichzelf als doel gesteld om te behoren tot de 25% beste corporaties en/ of gemiddeld een 8 te scoren op de KWH-meting.

Kwaliteit en keuze voor de klanten

OFW stelt in toenemende mate de klant centraal in haar processen. Stap voor stap wordt hierin vooruitgang geboekt. Belangrijke onderdelen in dit kader zijn het vooraf meten van de klantverwachting en het achteraf meten van de klantwaardering.

Het managen van de klantverwachting en het afstemmen daarop van de prestatie kan gevat worden in de formule: $P(\text{restatie}) - V(\text{erwachting}) = o$. Dit houdt in dat klanten tevreden zijn als de geleverde prestatie de verwachting van de klant afdekt. Is dit resultaat negatief, dan vormen zowel de prestatie als de verwachting aangrijpingspunten voor verbetering van de klanttevredenheid. Op beide fronten valt evenveel te halen. De communicatie is

dus beleidsmatig even interessant als de prestatie.

Om op dit terrein de volgende stappen te zetten, is het noodzakelijk vooraf te weten wat de klant van je wil en achteraf te meten wat ze ervan vinden. Met andere woorden, het rondmaken van de PDCA-cyclus. Door middel van aftersales enquêtes wordt op dit moment het verhuisproces geëvalueerd. Dit levert echter niet voldoende informatie op. In 2010 gaat OFW onderzoeken op welke manier het verhuisproces beter kan worden geëvalueerd.

Concrete doelen 2010:

- ▲ starten met tweede fase van de website (interactief)
- ▲ behouden van het KWH-huurlabel
- ▲ onderzoeken hoe het verhuisproces beter kan worden geëvalueerd

6

EFFICIENT EN EFFECTIEF

De bedrijfsvoering van OFW is erop gericht om haar beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de maatschappelijke doelstellingen die zij nastreeft.

De bedrijfsvoering van OFW is gericht op continuïteit op lange termijn en op transparantie. Concreet wordt dit als volgt vertaald:

- ▲ Het beheersen van de geldstromen en de vermogensontwikkeling binnen OFW.
- ▲ Het op een transparante wijze verantwoorden van het gevoerde beleid.
- ▲ Het optimaal gebruik maken van ICT.
- ▲ Een efficiënte en effectieve inrichting van de werkprocessen.

Beheersing van geldstromen en vermogensontwikkeling

Financiële continuïteit en het toegang houden tot de geld- en kapitaalmarkt zijn belangrijke peilers binnen het financieel beleid. OFW wil zondermeer voldoen aan de normen die door sectorinstituten zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) voor de financiële positie en kredietwaardigheid gesteld worden.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft middels de borgingsfaciliteiten een belangrijke functie voor de beschikbaarheid van financiering van woningcorporaties. De zekerheidsstructuur van het WSW is zeer solide voor financiers. Het WSW beoordeelt jaarlijks

corporaties. Het accent hierbij wordt gelegd op de kasstroomontwikkeling van een corporatie voor de komende vijf jaar. Een onderscheid wordt gemaakt tussen operationele, (des) investerings- en financieringskasstromen.

Het WSW stelt als norm dat de operationele kasstromen, onder aftrek van 2% van de leningenportefeuille, voor de komende vijf

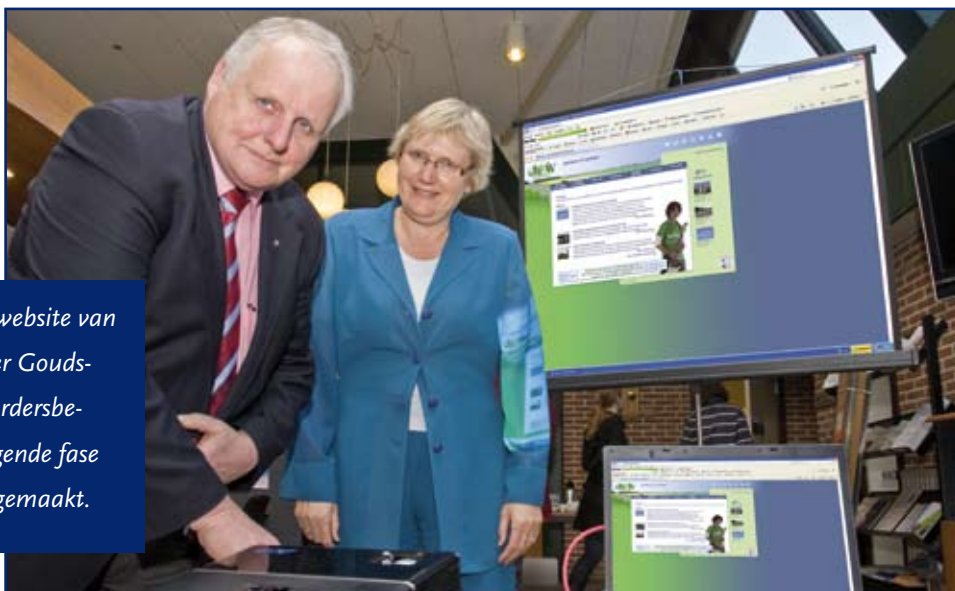
jaren positief moet zijn. Indien aan deze norm wordt voldaan, wordt een faciliteringsvolume beschikbaar gesteld voor de financieringsbehoefte van de komende drie jaar. OFW heeft de afgelopen jaren te maken gekregen met overheidsmaatregelen die een negatief effect hebben op haar kasstromen. Deze overheidsmaatregelen zijn:

- ▲ Invoering van de zogenaamde Vogelarahefing in 2008. De jaarlijkse last bedraagt circa € 220.000.
- ▲ De integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties met ingang van 1 januari 2008. Het effect hiervan is niet zondermeer weer te geven. Het is namelijk afhankelijk van de fiscale winst.
- ▲ Extra waterschapslasten. Door een gewijzigde verdeling van de waterschapslasten tussen onbebouwd en bebouwd is vanaf 2008 een extra last van circa € 200.000 ten laste van OFW gekomen.
- ▲ Het huurbeleid van de afgelopen jaren. Het door de overheid vastgestelde huurbeleid is inflatievolgend en biedt nauwelijks mogelijkheden voor differentiatie tussen verschillende woningen.

Naast deze negatieve effecten als gevolg van overheidsmaatregelen is er ook nog een negatief effect van de teruglopende verkopen van bestaande huurwoningen in het afgelopen jaar.

In deze begroting 2010 en de meerjarenprognose 2011 t/m 2015 is rekening gehouden met deze ontwikkelingen. In bijlage VI bij deze

Begin 2009 werd de nieuwe website van OFW opgeleverd door de heer Goudsward, voorzitter van de huurdersbelangenvereniging. In een volgende fase wordt de website interactief gemaakt.



begroting is een overzicht gegeven van de kasstroomontwikkeling op basis van de WSW-methode. Hieruit blijkt dat de operationele kasstromen, rekening houdend met de 2%-correctie, positief zijn. Uit de prognose 2011 t/m 2015 blijkt dat dit ook voor deze periode het geval is.

Aan de hand van de begroting 2010 wordt het treasuryjaarplan voor het komende jaar opgesteld. In dit treasuryjaarplan wordt een analyse gemaakt van de leningenportefeuille en de rente-instrumenten, de verwachte financieringsbehoefte wordt opgenomen en een overzicht wordt gegeven van de genomen en de voorgenomen treasurymaatregelen. Spreiding van de renterisico's is een belangrijk onderdeel van het treasurybeleid.

Naast deze begroting is een meerjarenprognose voor de periode tot en met 2015 opgesteld. In deze prognose is een realistische planning van de nieuwbouwprojecten, de moderniseringsprojecten en de meerjarenonderhoudsbegroting financieel vertaald. Bij het opstellen van deze plannen is rekening gehouden met de uitgangspunten van het strategisch beleidsplan 'Duurzaam bouwen aan goed wonen' en de daarop gebaseerde labeling van het woningbezit.

De labels voor woningen van OFW zijn:

- ▲ regulier onderhoud
- ▲ extra onderhoud en/of modernisering
- ▲ renovatie en doelgroepwijziging
- ▲ sloop en vervangende nieuwbouw
- ▲ planvorming
- ▲ verkoop

Vanuit risicomanagement zijn de belangrijkste financiële risico's voor de bedrijfsvoering van OFW geïdentificeerd. In de meerjarenprognose zijn de belangrijkste risico's weergegeven.

In haar financieel beleid streeft OFW ernaar om binnen de bestaande wet- en regelgeving optimaal van fiscale mogelijkheden, faciliteiten zoals de energie-investeringsaftrek, subsidiemogelijkheden en groenfinanciering gebruik te maken. In de afgelopen jaren heeft OFW al meer dan gemiddeld gebruik gemaakt van groenfinancieringen. Voor nieuwbouw levert dit een rentevoordeel van circa 1% van € 34.000 per woning gedurende een periode van 10 jaar op. OFW zal bij planvorming van nieuwbouw- en moderniseringsprojecten zoveel mogelijk rekening houden met de eisen die aan een groenverklaring worden gesteld, zodat er zo optimaal mogelijk van de groenfinanciering gebruik kan worden gemaakt.

Het op een transparante wijze verantwoord van het gevoerde beleid

OFW onderschrijft de Aedescode en de daarmee samenhangende Governancecode. In het jaarverslag geeft OFW een uitgebreid verslag van haar governance (bestuurlijke organisatie en maatschappelijke inbedding). Jaarlijks wordt een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. OFW heeft in 2009 een visitatie laten uitvoeren. In 2010 zal OFW de aanbevelingen uit de visitatie oppakken.

Het optimaal gebruik maken van informatie- en communicatietechnologie

Informatie- en communicatietechnologie (ICT) is een speerpunt in de bedrijfsvoering van OFW. Binnen de verschillende processen wordt geanalyseerd welke handelingen door toepassing van automatisering efficiënter en effectiever kunnen worden georganiseerd. De belangrijkste geautomatiseerde systemen bij OFW zijn SG-Tobias (het primaire systeem) en DIS/KIS (post- en archiveringssysteem). In 2010 zal het gebruik van deze systemen verder worden geoptimaliseerd. Op basis van nieuwe releases van deze pakketten worden aan medewerkers trainingen en opleidingen gegeven. Middels zogenaamde site-checks zullen verbetermogelijkheden binnen een aantal geautomatiseerde processen zichtbaar gemaakt worden. Deze verbeteringen zullen vervolgens worden opgepakt. Voor het crediteurenproces zal voor de facturenstroom (circa 7.000 facturen per jaar) een koppeling tussen SG-Tobias en DIS/KIS worden gerealiseerd. Bovendien zal een start

worden gemaakt met het volledig digitaal afhandelen en autoriseren van deze facturenstroom.

De managementinformatie zal verder ontwikkeld worden. Meer trends en ontwikkelingen zichtbaar maken is een belangrijke aanvulling op de bestaande informatievoorziening. Ook hiervoor zal het gebruik van het bestaande systeem SG-Tobias verder worden geoptimaliseerd.

In 2009 is een nieuwe relatiebeheermodule binnen het DIS/KIS-systeem geïnstalleerd. In 2010 zal de inrichting van deze relatiebeheermodule worden afgerond.

Binnen SG-Tobias is een woningcartotheek ingericht. In deze woningcartotheek worden alle relevante specifieke kenmerken van een woning op een systematische wijze vastgelegd. Digitale tekeningen van woningen zijn bijvoorbeeld ook hierin opgenomen. Dit project zal in 2010 worden voortgezet en afgerond worden. Door deze woningcartotheek is alle relevante informatie van een woning op een eenvoudige wijze beschikbaar. Deze gegevens worden onder andere gebruikt bij het opstellen van een meerjarenplanning onderhoud, het uitvoeren van inspecties bij verhuizingen/ reparaties en het voorbereiden van moderniseringsprojecten.

Voorafgaand aan de verhuizing van de tijdelijke kantoorlocatie van OFW terug naar De Noord zullen diverse servers vervangen worden. Bij deze vervanging zal rekening gehouden worden met het zogenaamde thin-client-concept. Het thin-client-concept houdt in dat er gebruik wordt gemaakt van virtuele servers, onafhankelijk van de fysieke servers. Door hier gebruik

Medewerkers van OFW gaan graag in gesprek met klanten. Tijdens een inspectie legt de opzichter uit hoe de woning moet worden opgeleverd.



van te maken wordt het aantal fysieke servers aanmerkelijk teruggebracht en de kwetsbaarheid van uitval van individuele servers onderhouden. Doordat er minder fysieke servers nodig zijn zal ook nog een aanzienlijke besparing op de energiekosten worden gerealiseerd.

Het Europese betalingsverkeer zal de komende jaren ingrijpend veranderen door de geleidelijke invoering van SEPA (Single Euro Payments Area). De bedoeling van SEPA is om in Europa op een gelijke wijze met het betalingsverkeer om te gaan. Betalingen naar het buitenland en dergelijke zullen hierdoor op een vergelijkbare wijze als binnenlandse betalingen plaats kunnen vinden. De invoering van SEPA heeft ook gevolgen voor OFW. Een aantal maatregelen die genomen worden zijn:

- ▲ de invoering van een internationaal bankrekeningnummer;
- ▲ het uniformeren van de terugboekingsstermijn bij automatische incasso's;
- ▲ de vooraankondiging bij automatische incasso's;
- ▲ vernieuwing van de acceptgiro;
- ▲ nieuwe internationale standaard voor betalingen en geldopnamen met bankpassen en creditcards.

Binnen OFW worden de ontwikkelingen gevolgd, zodat tijdig de noodzakelijk maatregelen op ICT-gebied genomen kunnen worden.

Concrete doelen 2010:

- ▲ opstellen van het treasuryjaarplan
- ▲ optimaal gebruik maken van fiscale mogelijkheden, faciliteiten zoals de energie-investeringsaftrek, subsidiemogelijkheden en groenfinanciering
- ▲ aanbevelingen uit de visitatie oppakken
- ▲ het organiseren van een stakeholdersoverleg
- ▲ verder optimaliseren van SG-Tobias en DIS/KIS door nieuwe releases, trainingen, opleidingen en site-checks
- ▲ crediteurenproces verder optimaliseren door een koppeling te maken tussen SG-Tobias en DIS/KIS en het digitaliseren van de afhandeling en autorisatie van de facturenstroom
- ▲ verder ontwikkelen managementinformatie
- ▲ afronden inrichting relatiebeheermodule binnen DIS/KIS
- ▲ afronden inrichting woningcartotheek
- ▲ conform het thin-client-concept het serverpark optimaliseren
- ▲ maatregelen treffen voor de invoering van SEPA

7

PERSONEELS- EN ORGANISATIEBELEID

OFW is van mening dat de bedrijfsfilosofie die ze extern uitdraagt ook intern moet gelden. Als doelstelling heeft OFW daarom geformuleerd; het voeren van een duurzaam personeelsbeleid. Kernwoorden hierin zijn een lerende organisatie, klein beginnen en dan verder opbouwen en verbreden, borgen van kennis en vaardigheden, zelfsturende teams met brede inzetbaarheid van medewerkers, bieden van ontwikkelingsmogelijkheden, employability en het bieden van stageplaatsen om praktijkervaring op te doen.



De normen en waarden van OFW zijn vertaald in het OFW cultuurhuis. Daarnaast is van het OFW huis ook de structuurkant gezamenlijk ingevuld.

De cultuur en structuur van de organisatie zijn gezamenlijk vastgesteld en vastgelegd in het OFW-huis. Het werken vanuit de zelfde normen en waarden (cultuur) vormt de fundering om invulling te geven aan de missie en visie van OFW. Houding en gedrag, vaardigheden en basiswerkmethoden zijn naast de organisatiestructuur opgenomen in het structuur-huis. Alle nieuwe medewerkers worden hierover voorgelicht in een introductiebijeenkomst. De borging van kennis en cultuur is belangrijk. Vooral met de komst van nieuwe medewerkers en een nieuwe Manager Wonen en een Manager Projecten in 2010.

Ook voor 2010 wordt een opleidingsplan gemaakt. Afhankelijk van het team en de teamontwikkeling zal er aandacht worden besteed aan opleidingen zodat er een goede invulling kan worden gegeven aan de cultuur en structuur van de organisatie.

De richting en strategie voor de ontwikkeling van de interne organisatie is opgenomen in het organisatieontwikkelingsplan. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de medewerkers, de cultuur en de structuur van de organisatie en de ontwikkeling van de hulpsystemen. In het organisatieontwikkelingsplan

is aan de hand van een aantal hoofdprojecten een overzicht gegeven van de verschillende ontwikkelingspunten en verbeterprojecten. In 2010 wordt daarvan het project relatiebeheer afgerond en wordt een eerste aanzet gedaan om het projectenarchief op te schonen en te verbeteren. Daarnaast wordt het personeelsbeleidsplan geactualiseerd.

Een blijvend aandachtspunt is het integraal naar bestaande primaire, ondersteunende en besturende processen kijken. Dit gebeurt door middel van het actualiseren van proces-

beschrijvingen waarbij aandachtspunten zoals het rondmaken van de PDCA-cyclus en ontwikkelen en (her)ijken van procesindicatoren aan de orde komen.

Concrete doelen 2010:

- ▲ borging van kennis en cultuur door opstellen en uitvoeren van een opleidingsplan en het organiseren van introductiebijeenkomsten voor nieuwe medewerkers
- ▲ actualiseren van personeelsbeleidsplan
- ▲ actualiseren van procesbeschrijvingen

OFW geeft jonge mensen kansen om zich verder te ontwikkelen. Dit kan door stages, maar ook door bijvoorbeeld een rondleiding bij OFW.





STRATEGISCH BELEIDSPLAN

VOORRAAD EN NIEUWBOUW

De strategie voor de bestaande woningvoorraad van OFW en de ambities met betrekking tot nieuwbouw staan verwoord in het Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw van 2007. Zoals eerder verwoord wordt het tempo van nieuwbouw en modernisering aangepast. De realisatie van de afgelopen jaren en de planning tot en met 2012 staan in het volgende overzicht weergegeven.

| | Realisatie | | | | | | | | | Planning | | | |
|--|------------|------|------|------|------|------|------|------|--------|----------|------|------|--------|
| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | | 2010 | 2011 | 2012 | |
| | | | | | | | | | Totaal | | | | Totaal |
| Moderniseren (centrumwijken) | 132 | 378 | 95 | 124 | 109 | 164 | | 165 | | 113 | 168 | 105 | |
| | | | | | | | | | 1158 | | | | 386 |
| Planvorming | | | | | | | | | | | | 34 | |
| | | | | | | | | | 0 | | | | 34 |
| Sloop (& nieuwbouw) | | 61 | 28 | 26 | | 23 | 4 | 10 | | | | | |
| | | | | | | | | | 152 | | | | 0 |
| Nieuwbouw huur | 27 | 74 | 44 | 36 | 37 | 31 | 136 | 103 | | 165 | 76 | 35 | |
| | | | | | | | | | 488 | | | | 276 |
| Nieuwbouw koop (ook zorg en sociale koop) | 29 | 49 | | 8 | 77 | 24 | 30 | | | 22 | | 16 | |
| | | | | | | | | | 217 | | | | 38 |
| Studenten + jongeren | | 150 | 130 | | | 20 | 16 | 14 | | | | | |
| | | | | | | | | | 330 | | | | 0 |
| Zorg + voorzieningen (nieuwbouw en modernisering) | 9 | | 2 | 13 | 28 | 4 | | 93 | | 111 | | 51 | |
| | | | | | | | | | 149 | | | | 162 |

Bron: OFW

Vanaf 2010 staan de volgende projecten in de planning:

| Planning | | |
|-----------------------|-------------------|------------------------------|
| Modernisering | Nieuwb. huur | Zorg & voorzieningen |
| Dronten Centrum-Zuid: | De Gilden | Regenboog/De Woonark: |
| Fokkestr./Gaffelstr. | Biddingh. C.: | - appartementen huur en koop |
| Vooronder/Ankerstr. | Bloemenzoom | - renovatie Regenboog |
| Roerstr./ Gaffelstr. | Rivier Duingebied | Seniorenunit |
| Schelpenbuurt | Graafschap | Fazantendreef |
| Greente-Zuid | | De Reeve groepswonen |
| Lucernehof | | Woonservicegeb Swift. |
| Oeverloper | | Multifunctioneel Gebied |
| Spelwijk | | |

In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven per project.

9

PROJECTEN

Modernisering



Modernisering Schelpenbuurt en Bazaltstraat te Swifterbant.

113 huurwoningen aan Noordhoren, Fuikhoren, Penhoren, Tolhoren, Wulk, Bazaltstraat, Zuidsingel, Gletsjerstraat en Keileemstraat te Swifterbant.

Het betreft de 1e en 2e fase van de totale modernisering van de wijk Schelpenbuurt en omgeving Bazaltstraat. Er vindt een volledige modernisering van de buitengevel en het dak plaats inclusief na-isolatie, toilet, badkamer en indien nodig de keuken.

De prijsvraag aanbesteding is gewonnen door bouwbedrijf Salverda. Ze zijn met de uitvoering gestart in de zomer van 2009.

Investing: circa € 8 miljoen (excl. BTW)

Na de modernisering hebben de woningen een energielabel B.



Modernisering Klaversingel / Uitloper in Biddinghuizen

71 woningen aan de Klaversingel en Uitloper in Biddinghuizen.

Voor 10 woningen van de oorspronkelijke 80 woningen is in december 2008 het sociaal plan in werking getreden. Deze woningen stonden al op de verkooplijst.

Ze komen nu versneld leeg en zullen worden verkocht. De woningen die worden verkocht worden niet gemoderniseerd. De woningen van de verkooplijst die nog niet worden verkocht krijgen een beperkte renovatie. Tijdens de voorbereiding heeft OFW één woning aangekocht vanwege zijn strategische ligging.

De prijsvraag aanbesteding is gewonnen door Bouwbedrijf Salverda en deze is begin 2009 gestart met de uitvoering.

De globale werkzaamheden zijn na-isolatie van het dak, de vloer en de gevel, gevelvervanging, dakvervanging inclusief dakkapel, kozijn vervanging en een binnenrenovatie.

De prognose is dat dit project begin 2010 wordt afgerond.

Investing: ruim € 5 miljoen (excl. BTW)

Na de modernisering hebben 68 woningen een energielabel A en 3 woningen een energielabel B.



Infra Biddinghuizen Centrum

Dit project wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Het betreft de noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden in het centrum van Biddinghuizen, die plaatsvinden na de modernisering en (vervangende) nieuwbouw. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door Grontmij. Daarnaast worden er op de gezichtsbepalende locatie schuttingen geplaatst.



Lucernehof te Biddinghuizen

Voor wijk de Lucernehof in Biddinghuizen wordt een integraal ontwikkelingsplan gemaakt. In 2009 is een eerste aanzet gedaan tot het formeren van een projectteam samen met de gemeente Dronten. De kaders die OFW voor zichzelf heeft geformuleerd zijn:

- ▲ Het plan moet leiden tot een duurzame wijk. Dit betekent dat de wijk de komende 40 jaar er weer goed bij moet staan. Hierbij is aandacht nodig voor leefbaarheid, stedenbouw, woningmarkt, demografische ontwikkelingen, kwaliteit woningen, kwaliteit openbaar gebied, energie e.d. (integrale aanpak).
- ▲ Aandacht voor stedenbouwkundige kwaliteit met name de overgang van publiek naar privaat gebied.
- ▲ Plan moet draagvlak hebben en (financieel) haalbaar zijn.
- ▲ OFW gaat graag in een vroeg stadium met alle betrokkenen in overleg over planontwikkeling. Voorwaarde is wel dat alle relevante partijen meedoen.



Modernisering 1e fase centrum te Dronten

In de 2e helft van 2009 is OFW gestart met de voorbereidingen van de modernisering van 85 huurwoningen aan de Gaffelstaat (even), Fokkestraat, Stuurboord, De Boeg en de Steven. Hiervan staan 7 woningen op de verkooplijst. De verwachting is dat medio 2010 de uitvoering zal worden opgestart. De werkzaamheden zullen naar verwachting in het 3e kwartaal 2011 worden afgerond.



Modernisering Oeverloper te Dronten

In de loop van 2010 zal gestart worden met de voorbereiding van de modernisering van 83 woningen aan De Oeverloper te Dronten. Het betreft hier 69 eengezinswoningen en 14 seniorenwoningen.



Chaletwoningen te Dronten

De eerste woningen van Dronten zijn de 153 chaletwoningen (huur- en koopwoningen) aan o.a. de Schouwstraat, Karveelstraat, Boeierstraat, Hoogaarsstraat, Klipperstraat, Koggestraat. Voor het maken van een wijkontwikkelingsplan is een gezamenlijke aanpak nodig met de gemeente. Het is nog niet bekend wanneer hiermee wordt gestart.



Kantoor Oost Flevoland Woondiensten

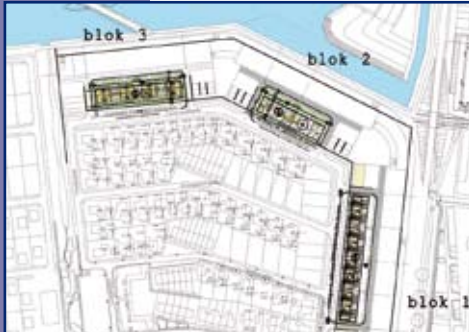
De modernisering van het kantoor van Oost Flevoland Woondiensten is gepland in de periode augustus 2009 tot juni / juli 2010. Het huidige kantoor wordt verbouwd en uitgebreid met kantoorruimte tot een modern kantoor. De prognose is dat de (terug)verhuizing in juni / juli 2010 kan plaatsvinden.

Nieuwbouw huur



De Gilden 2e fase, 63 eengezinswoningen

OFW heeft in samenwerking met Groothuis Woningbouw een plan ontwikkeld voor 63 eengezinswoningen in de 2e fase van de Gilden. Deze bouw is o.a. door de financiële crisis versneld in uitvoer gebracht en is medio 2009 gestart en zal doorlopen tot medio 2010. Deze woningen hebben allemaal een energielabel A en een EPC van 0,62.



De Gilden 1e fase 2e deel, Dronten

De verkoop van de 32, 2 onder 1 kap woningen, is als gevolg van de marktontwikkelingen, niet gelukt. Medio 2009 is door architect Looman gestart met herontwikkeling van het huidige plan. Het is nog niet bekend of dit koopwoningen of huurwoningen worden. Onderzocht wordt of er behoefte is aan extra levensloopwoningen, naast de reeds aanwezige levensloopwoningen in deze straat. Ook is OFW in gesprek met een zorginstelling voor een aantal woningen voor begeleid wonen. De planning is afhankelijk van marktontwikkelingen.



De Gilden 2e fase, 120 eengezinswoningen en startersappartementen

Architectenbureau Kristinsson uit Deventer heeft deze woningen en appartementen ontworpen die in vier gelijke complexen verspreid liggen in de 2e fase van de wijk. Dit gedeelte van de wijk is gedifferentieerd ingedeeld qua huur en koop. OFW ontwikkelt deze woningen in bouwteam met Bramer BV. Dit omdat Bramer hier ook een opgave heeft om huurwoningen te bouwen. Een van de vier complexen is een huuropgave van Groothuis. OFW heeft deze grond in overleg kunnen overnemen.

De uitvoering zal waarschijnlijk begin 2010 starten.

De EPC is lager dan 0,70, hetgeen een Energielabel A betekent.



Fazantendreef Woongroep De Wiekslag

Dit betreft de ontwikkeling van een appartementencomplex voor de Woongroep De Wiekslag met 24 appartementen en een recreatieruimte. De architect is Architectenbureau Brink & Fler.

De netto huurprijs loopt tot circa € 631,- (prijsspeil juli 2008, excl. huur recreatieruimte en servicekosten). De bouw start afhankelijk van vergunningprocedures begin 2010. De EPC van deze woningen is lager dan 0,7.



Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom, Swifterbant

In combinatie met koopwoningen zullen 20 huureengezinswoningen worden gebouwd.

Architectenbureau Looman uit Zeewolde heeft opdracht voor het ontwerpen van de huurwoningen. Voor dit project zijn de bezwaren op bestemmingsplanprocedures bijna doorlopen. De marktontwikkelingen vragen om voorzichtigheid en een mogelijke heroriëntatie.

Planning: start bouw afhankelijk van de marktontwikkelingen



Seniorenappartementen langs De Voor in Biddinghuizen

De seniorenappartementen tegenover Het Plein aan De Voor in Biddinghuizen vormen de afronding van het wijkontwikkelingsplan Biddinghuizen Centrum. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure in de nieuwe vorm nodig. Deze procedure is opgestart. De start van de bouw is mede afhankelijk van de marktontwikkelingen.

De Graafschap, Rivierduingebied en De Gilden

De Graafschap in Biddinghuizen, Rivierduingebied in Swifterbant en De Gilden in Dronten zijn de komende jaren uitbreidingsgebieden. Op basis van afspraken kan OFW in elke fase nieuwe huurwoningen bouwen. De gemeente Dronten heeft voor wijk de Graafschap een energievisie laten ontwikkelen, waarmee zij een impuls wil geven voor de ontwikkeling van een duurzame wijk.

Zorg en voorzieningen



Renovatie Regenboog

De Regenboog wordt in twee fases gemoderniseerd. Naast renovatie van het huidige gebouw komt er een nieuwe aanbouw met een nieuwe ingang aan De Oost. Architect 19 Het Atelier heeft het ontwerp hiervoor gemaakt. Tijdens de renovatie wordt er voor de huisvesting van cliënten van Coloriet tijdelijk gebruik gemaakt van circa 38 appartementen in de Woonark.

Na de renovatie bestaat De Regenboog uit 85 zorgplaatsen welke deels een aanvullend aanbod zijn in Dronten. De planning is dat de renovatie medio 2010 gereed is.



Groepswonen voor 8 cliënten De Reeve aan De Grutto

In samenwerking met stichting De Reeve wordt een gebouw ontwikkeld t.b.v. kleinschalig groepswonen, dat direct aansluit aan de huidige gebouwen van De Reeve. Dit project wordt ontwikkeld in samenhang met 22 sociale koopwoningen. De start van de bouw is naar verwachting in de 2e helft van 2009 en zal gereed zijn medio 2010. De aannemer Groothuis uit Genemuiden heeft de aanbesteding gewonnen. Architect 19 Het Atelier heeft het ontwerp gemaakt. De woningen hebben een EPC van circa 0,65.



Nieuwbouw 3e fase woonservicegebied WoonArk- Regenboog:

2 appartementgebouwen in de huursector en 2 appartementgebouwen in de koopsector.

Naast het hoofdgebouw en de 2 gebouwen met huurappartementen, worden 2 gebouwen met koopappartementen ontwikkeld. De woningen worden in warmte, koude en warm tapwater voorzien via een WKO-installatie. De appartementengebouwen worden middels een loopbrug met elkaar verbonden en krijgen een loopbrug naar het hoofdgebouw en De Regenboog. Waarschijnlijk worden de appartementengebouwen herontworpen omdat de gemeenteraad heeft besloten dat deze gebouwen niet hoger mogen worden dan 6 bouwlagen. Hierover loopt nog een bezwaarprocedure.

Gezien de marktontwikkelingen wordt onderzocht wat haalbaar is in de koopmarkt.

De doelgroep is 65 plussers (met zorgvraag).



Senioren- of WMO- unit

Voor senioren of mindervaliden kan soms een tijdelijke aanbouw van slaap- en badkamer bij een eengezinswoning wenselijk zijn. Met de gemeente is een principeafspraken voor een pilot van circa 3 tot 5 units. OFW is met de gemeente in gesprek over pragmatische afspraken over onder andere procedures.

Multifunctioneel Gebied Biddinghuizen

OFW is met de gemeente een realisatieovereenkomst aan het uitwerken voor de realisatie van een multifunctioneel gebied in Biddinghuizen. Dit gebied zal bestaan uit een brede school met drie basisscholen, kinderopvang, peuterspeelzaal en de bibliotheek. Voor het Dorpshuis lijkt een modernisering op dit moment de meest reële optie. OFW is gevraagd om voor alle gebouwen in het MFG de eigenaar, technisch beheerder en verhuurder te zijn. In deze initiatiefase is er een kerngroep, met verschillende toekomstige participanten, die gezamenlijk sturing geven aan het proces. Het MFG zal in twee deelprojecten worden ontwikkeld. Deelproject I omvat een educatief centrum met daarin de drie scholen, de kinderopvang en de bibliotheek. Deze betrokken partijen zijn inmiddels gevorderd met hun plannen voor het educatief centrum. De gemeente heeft ook aangegeven dat dit deelproject de hoogste prioriteit heeft. De realisatieovereenkomst richt zich in eerste instantie vooral op de eerste fase. Eind 2009 neemt de gemeenteraad hierover principebesluiten. Deelproject II omvat het dorps huis, sport-/gymzaal eventueel in combinatie met stichting de Voorhof.

Woonservicegebied in Swifterbant

Op dit moment wordt er door de gemeente en OFW een verkenning uitgevoerd voor diverse locaties in het centrum om te kijken welke locatie(s) het meest geschikt lijken voor de realisatie voor een woonzorgzone voor Swifterbant. Coloriet is ook gevraagd haar kennis in te brengen.

Sloop en nieuwbouw



Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centrum

In 2010 zullen de laatste 18 starterappartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens worden opgeleverd, van de totale inbreiding van 93 (levensloop) woningen en starterappartementen aan De voor, Fruithof en Cultuursingel. Voorwaarde is dat hiervoor een vergunning ontvangen is. De woningen hebben allemaal energielabel A. De EPC van de levensloopwoningen is 0,57 en van de starterappartementen 0,66. Dit is bereikt met extra isolatie (Rc=5), zonneboiler (bij eengezinswoningen en levensloopwoningen), WTW en een HR-ketel.

Nieuwbouw koop



Koopwoningen Bries De Boeg

Met deze 24 appartementen op de hoek Boeg – Fazantendreef wordt de laatste hand gelegd aan wijkontwikkelingsplan De Boeg. De rechter heeft de bezwaren tegen de bestemmingsplanprocedures afgewezen. Dit betekent dat er een onherroepelijke bouwvergunning is voor dit project. Bij een percentage van 70% verkoop wordt gestart met de realisatie van dit appartementencomplex. Deze appartementen zijn ontwikkeld door VOF de Boeg. Hierin hebben OFW en Mateboer beide een aandeel van 50%. Architect Joost Dolhain design heeft het gebouw ontworpen. De verkoopprijzen zijn vanaf € 209.000,-. De EPC van deze appartementen is 0,79.



Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom, Swifterbant

In 2005 heeft OFW overeenstemming bereikt met de gemeente inzake de aankoop van de grond voor 18, 2 onder 1 kap woningen en 16 rijwoningen in de koop. Architectenbureau Looman uit Zeewolde heeft opdracht voor het ontwerpen van de koopwoningen. Gezien de woningmarktontwikkelingen wordt momenteel een vernieuwde marktverkenning uitgevoerd.

Planning: start bouw afhankelijk van marktontwikkelingen



Sociale koopwoningen, De Grutto

De 22 sociale koopwoningen met KoopGarant worden waarschijnlijk in 2010 opgeleverd. Natuurlijk is dit afhankelijk van voldoende verkoop. Tegelijkertijd wordt het woongebouw voor Stichting De Reeve gebouwd. De EPC van de koopwoningen is 0,7. Architect 19 Het Atelier heeft de woningen ontworpen.

Koopprijs: tussen € 141.251 en € 150.001 VON

Het Rijk heeft een bouwstimuleringsregeling in het leven geroepen om de bouwproductie in Nederland op gang te helpen. OFW heeft de 22 woningen aan de Grutto aangemeld voor deze stimuleringsregeling. Het plan is geaccepteerd door de gemeente. Het rijk kent € 6.999,= toe, de Gemeente Dronten draagt 1.500,= bij. In totaal is dit: € 8.499,= per woning. Dit bedrag wordt volledig gebruikt om de verkoopprijs van de woning omlaag te brengen. OFW heeft besloten om i.p.v. koperskorting, de woningen energiezuiniger te maken (EPC 0,7 ipv. EPC 0,8). De volgende maatregelen ter waarde van € 2.545 worden genomen:

- ▲ hogere isolatiewaarden in de buitenschil;
- ▲ toepassing van een douche wtw in alle woningen;

De Graafschap, Rivierduingebied en De Gilden

OFW streeft ernaar om in alle uitleglocaties ook een percentage koopwoningen te bouwen, als de woningmarkt dit qua risico's toelaat.

Toekomstige projecten

De Giekstraat, Dronten

Plegt Vos is eigenaar van de voormalige garage. Deze wordt op dit moment verhuurd aan de gemeente voor lessen van het Ichtus College. Na de realisatie van de nieuwe scholen bij het station zal deze ruimte waarschijnlijk vrij komen. Er ontstaat dan de mogelijkheid om iets nieuws te realiseren. OFW is eigenaar van de nabijgelegen appartementen aan de Giekstraat. Senioren en starters/jongeren zijn de meest waarschijnlijke doelgroepen.

Intentieovereenkomst met Plegt-Vos is getekend.

Start bouw: na 2012



Woonservicegebied Dronten West

OFW is met de gemeente Dronten in gesprek over de inrichting van deze locatie.

Doelgroep: senioren (met zorgvraag)

Start bouw: na 2012

Diverse modernisering

In de periode tot 2014 worden diverse moderniseringsprojecten voorzien, bijvoorbeeld in Dronten Centrum, 3e fase Greente Zuid te Swifterbant en de Spelwijk te Swifterbant. Totaal ca: 285 woningen.



10 KENGETALLEN

| | Begroot | Prognose | Gerealiseerd | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
| Aantal verhuureenheden: | | | | |
| Woningen in exploitatie per 1 januari | 4.309 | 4.127 | 4.013 | 4.011 |
| ▶ Verkoop | 20 | 20 | 34 | 26 |
| ▶ Sloop | 0 | 0 | 6 | 23 |
| ▶ Aankoop | 0 | 1 | 2 | 0 |
| ▶ Oplevering nieuwbouw *) | 165 | 201 | 152 | 51 |
| Woningen in exploitatie per 31 december | 4.454 | 4.309 | 4.127 | 4.013 |
| ▶ Verzorgingshuis **) | 76 | 110 | 110 | 110 |
| ▶ Studenteneenheden | 280 | 280 | 280 | 280 |
| Totaal overige woongebouwen | 356 | 390 | 390 | 390 |
| ▶ Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed | 21 | 20 | 11 | 11 |
| ▶ Garages | 167 | 171 | 175 | 196 |
| Totaal overige verhuureenheden | 188 | 191 | 186 | 207 |
| Totaal verhuureenheden | 4.998 | 4.890 | 4.703 | 4.610 |
| Balans en winst- en verliesrekening (€ 1.000) | | | | |
| 1. Eigen vermogen | 13.545 | 16.915 | 15.629 | 15.191 |
| 2. Huren | 27.549 | 25.054 | 23.366 | 22.746 |
| 3. Vergoedingen | 509 | 500 | 548 | 524 |
| 4. Jaarresultaat | -3.370 | 1.286 | 438 | -443 |
| Algemeen | | | | |
| 1. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren | 1,0 | 1,0 | 0,87 | 1,21 |
| 2. Eigen vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren | 49,2% | 67,5% | 66,9% | 66,8% |
| 3. Eigen vermogen einde boekjaar per verhuureenheid | 2.710 | 3.459 | 3.323 | 3.295 |
| 4. Solvabiliteit | 5,1% | 6,9% | 7,0% | 7,7% |

*) Nieuwbouw 2010
 Biddinghuizen-centrum fase II: 18 starters-appartementen, de levensloop- en eengezinswoningen (in totaal 36) zijn/worden in 2009 opgeleverd;
 Fazantendreef woongroep: 24 appartementen;
 De Gilden fase II: 63 woningen;
 De Gilden fase II: 36 woningen en 24 appartementen.

**) De renovatie van verzorgingshuis De Regenboog wordt in 2010 afgerond. Het aantal verzorgingseenheden na renovatie bedraagt 76.

Economische recessie en kredietcrisis

De kredietcrisis in het najaar van 2008 is gevolgd door een wereldwijde economische crisis.

De kredietcrisis heeft als gevolg gehad dat banken terughoudend zijn geworden bij het verstrekken van kredieten en hoge opslagen berekenen bij het verstrekken van leningen. Doordat corporaties, zoals OFW, met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw financieren, is de beschikbaarheid van financiering niet in het geding gekomen. Corporaties zijn wel geconfronteerd met de hoge opslagen voor korte en lange termijn financiering.

De afgelopen maanden laten deze opslagen een dalende tendens zien. Overigens liggen deze opslagen nog steeds op een aanzienlijk hoger niveau dan voor de kredietcrisis. De Euribor-rente (korte rente) is de afgelopen maanden gedaald tot een historisch laag niveau van minder dan 1% (stand begin oktober 2009). De Swap-rente (lange rente) is eveneens gedaald naar een niveau van circa 3,5% (stand begin oktober 2009).

Door de economische recessie is de inflatie sterk afgenomen. De prijzen van koopwoningen zijn in 2009 voor het eerst sinds jaren gedaald. De stagnerende vraag naar koopwoningen heeft ook gevolgen voor de verkoop van met name bestaande huurwoningen van OFW. Ondanks het feit dat deze woningen zich in het goedkoopste prijssegment bevinden is meer inspanning nodig om de woningen te verkopen en is de verkooptermijn fors toegenomen. Enkele woningen zullen tegen Koopgarant-voorwaarden worden verkocht. De vraag naar huurwoningen is in 2009 duidelijk toegenomen.

Bij het opstellen van de begroting 2010 is bij de keuze van de uitgangspunten uitgegaan van de huidige inzichten (najaar van 2009).

Vennootschapsbelasting

Vanaf 2008 is de (fiscale) winst van OFW voor al haar activiteiten belast voor de vennootschapsbelasting. OFW, OFW Holding BV, OFW Projectontwikkeling BV en OFW Vastgoed Beheer BV vormen vanaf 2008 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. In het kader van de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties per 1 januari 2008 is in overleg tussen de Belastingdienst, Aedes en een aantal corporaties een vaststellingsovereenkomst (VSO II) opgesteld. Deze vaststellingsovereenkomst is een nadere invulling van de wet op de vennootschapsbelasting op een aantal specifieke onderwerpen. Iedere corporatie had de vrijheid om deze VSO II wel of niet te ondertekenen. Het niet ondertekenen van deze VSO II heeft tot gevolg dat moet worden teruggevallen op de wetgeving en jurisprudentie en er gedurende lange tijd onzekerheid bestaat over de nadere invulling van de in de VSO II genoemde onderwerpen (zoals fiscale openingsbalans, project- en herontwikkeling, kooptussenvormen). OFW heeft besloten deze vaststellingsovereenkomst (VSO II) te ondertekenen. In deze vaststellingsovereenkomst is geen aandacht besteed aan het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Dit is van wezenlijk belang voor de fiscale winstberekening. Onderhoud aan vastgoed kan rechtstreeks ten laste van de fiscale winst worden gebracht. Verbetering aan vastgoed dient te worden geactiveerd op de balans. Door de invoering

van de afschrijvingsbeperkingen voor vastgoed in de wet op de vennootschapsbelasting per 1 januari 2007 zullen de afschrijvingsmogelijkheden voor verbeteringen niet of beperkt aanwezig zijn. Voor woningen en overig vastgoed dat ter exploitatie wordt aangehouden geldt een ondergrens waarover niet afgeschreven kan worden van 100% van de WOZ-waarde. De Belastingdienst heeft in 2008 aangegeven dat er best practices voor het onderscheid tussen onderhoud en verbetering voor woningcorporaties zou worden opgesteld. Naar verwachting zullen er echter geen best practices worden opgesteld. Er zal derhalve moeten worden teruggevallen op de wetgeving en de jurisprudentie. OFW heeft in 2009 een gesprek met de Belastingdienst hierover gehad. De Belastingdienst is echter op dit moment niet bereid om praktische afspraken hierover te maken. Gezien de omvang van de modernisering bij OFW is het van groot belang voor de fiscale winstberekening. In deze begroting zijn wij ervan uitgegaan dat 50% van de uitgaven voor modernisering als onderhoud zijn aan te merken. De verschuldigde vennootschapsbelasting is als volgt berekend.

| (x € 1.000) | | Te betalen vpb |
|--|--------|----------------|
| Stichting OFW | | |
| Resultaat voor belastingen (bedrijfseconomisch) | -3.649 | |
| Bij: onrendabele investeringen | 6.634 | |
| Af: woningverkopen bestaand bezit (vorming herinvesteringsreserve) | -2.139 | |
| Bij: afschrijving materiële vaste activa t.d.v. exploitatie | 3.466 | |
| Af: onderhoud begrepen in modernisering (inschatting 50% van de investeringen) | -5.012 | |
| Af: overige verschillen | -393 | |
| Fiscale winst stichting OFW | -1.093 | |
| Vennootschapsbelasting (25,5%), te compenseren | | -279 |

Huurverhoging

In de begroting is uitgegaan van een gematigde huurontwikkeling die gerelateerd is aan de inflatie van het voorafgaande kalenderjaar. Daarnaast is uitgegaan van een harmonisatie van de huren na modernisering. Het effect van de harmonisatie op de huurstijging in 2010 is 0,10%.

Overige uitgangspunten

Stijging variabele lasten (inflatie) 2010: 1,75%
 Huurderving: 1% van de huuropbrengsten

Rente nieuwe financieringen (langer dan twee jaar)

Voor nieuwe financieringen met een looptijd van meer dan twee jaar is voor het jaar 2010 uitgegaan van een rentepercentage van 4,5%.

Rente kortlopend krediet en roll-overleningen

Voor kortlopend krediet heeft OFW een kredietfaciliteit, die in de vorm van kasgeldleningen en/of rekeningcourantkrediet kan worden opgenomen. Daarnaast maakt OFW gebruik van roll-overleningen op basis van de driemaands-Euribor. Een deel van deze leningen is gefixeerd door middel van een payersswap. Voor het korte krediet en de roll-overleningen (niet door een payersswap gefixeerd) wordt voor 2010 uitgegaan van een rentepercentage van 2,0%.

Onrendabele investeringen

In 2010 zijn de onrendabele investeringen ten laste van het resultaat gebracht van projecten waarvan de investering in 2010 plaatsvindt of waarvan de voorbereiding is gestart. Het moment van nemen van de onrendabele investering is afhankelijk van het tijdstip waarop de interne besluitvorming en externe communicatie heeft plaatsgevonden. Indien de interne besluitvorming en de externe communicatie in 2010 wordt voorzien, wordt de onrendabele investering in 2010 ten laste van het resultaat gebracht.

Heffing Centraal Fonds

In 2008 is het wijzigingsbesluit Besluit Centraal Fonds (BCFV) ingevoerd. Corporaties zullen op basis van dit besluit maximaal € 75

miljoen aan heffing bijzondere projectsteun moeten bijdragen voor de additionele inzet in de veertig aandachtswijken. In 2008 heeft OFW een bijdrage opgelegd gekregen van € 220.000. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft recent aangegeven dat deze heffing waarschijnlijk ook in 2009 en 2010 zal plaatsvinden. De heffing zal vergelijkbaar zijn met het bedrag van 2008. We hebben daarom ook in deze begroting een post van € 220.000 voor de heffing bijzondere projectsteun opgenomen.

Verkoopresultaten

De verkoopresultaten van het verkoopplan voor bestaande woningen worden op basis van de te verwachten verkoopprijzen onder aftrek van de boekwaarde van de desbetreffende woningen ingeschat.

De verkoopresultaten van nieuwbouwkopwoningen zijn opgenomen op basis van de meest recente begrotingen.

Onderhoud

Naast de uitvoering van maatregelen uit het strategisch beleidsplan 'Voorraad en Nieuwbouw' worden de woningen regulier onderhouden.

Het onderhoud van woningen is in vijf onderdelen uit te splitsen:

- ▲ serviceonderhoud: onderhoud op basis van meldingen van bewoners
- ▲ verhuisonderhoud: onderhoud ten gevolge van verhuizingen
- ▲ preventief onderhoud: voorkomen van storingen en reparatiemeldingen
- ▲ individueel dynamisch onderhoud
- ▲ planmatig (cyclisch) onderhoud

In de begroting 2010 is met de volgende budgetten rekening gehouden.

| Serviceonderhoud (x € 1) | Begroting 2010 | Begroting 2009 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparaties woningen/kamers | 783.750 | 783.750 |
| Reparaties garages | 4.000 | 4.000 |
| Totaal | 787.750 | 787.750 |

Voor de begrote kosten voor serviceonderhoud wordt ondanks prijsstijgingen (lonen en materialen) geen stijging voorzien. Verwacht wordt dat door efficiencyvoordelen een besparing ter grootte van deze prijsstijgingen kan worden gerealiseerd.

| Verhuisonderhoud (x € 1) | Begroting 2010 | Begroting 2009 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Woningen en kamers | 840.500 | 913.000 |
| Garages | 3.150 | 3.150 |
| Totaal | 843.650 | 916.150 |

In de begroting van het verhuisonderhoud is rekening gehouden met een afname van het aantal verhuizingen.

De afname van het aantal verhuizingen is het gevolg van de omvangrijke oplevering van nieuwbouw van huurwoningen in 2009 heeft plaatsgevonden.

Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud heeft als doel om toekomstige storingen en vervolgschade te voorkomen. Preventief onderhoud wordt in hoofdzaak op contractbasis uitgevoerd. Het budget voor 2010 bedraagt € 602.044 (2009: € 505.752).

Individueel dynamisch onderhoud

Het individueel dynamisch onderhoud bestaat

uit de volgende onderdelen:

- ▲ keukenvervanging
- ▲ klein planmatig onderhoud
- ▲ vervanging binnendeurkozijnen
- ▲ badkamervernieuwing

Voor de badkamervernieuwing en keukenvervanging worden de huurders diverse keuzemogelijkheden geboden.

Voor het jaar 2010 is de vernieuwing van 82 badkamers, 100 keukens en 150 binnendeurkozijnen gebudgetteerd. Het budget voor individueel dynamisch onderhoud is als volgt opgebouwd.

| (x € 1) | Begroting 2010 |
|--|------------------|
| Keukenvervanging | 368.900 |
| Klein planmatig onderhoud | 160.650 |
| Vervanging binnendeurkozijnen/binnenwanden | 277.568 |
| Badkamervernieuwing | 1.072.071 |
| Totaal | 1.879.189 |

De vernieuwing van badkamers (budget € 1.072.071) zal worden geactiveerd onder de post materiële vaste activa en over de restantlevensduur van het betreffende complex worden afgeschreven.

Planmatig (cyclisch) onderhoud

De totale kosten voor planmatig onderhoud voor 2010 zijn begroot op € 4.582.641 (inclusief keukenvervanging, vervanging binnendeurkozijnen/binnenwanden en klein planmatig onderhoud). In deze begroting is een budget voor bedrijfsruimten van OFW Vastgoed Beheer BV opgenomen van € 62.989. Een overzicht van de planmatig onderhoudswerkzaamheden is weergegeven in bijlage I.

12 BEGROTING BOEKJAAR 2010

| | (x € 1.000) | (x € 1.000) |
|--|-------------|---------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | |
| Huren | 27.549 | |
| Vergoedingen | 509 | |
| Overheidsbijdragen | 14 | |
| Verkoop woningen | 2.139 | |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 936 | |
| Som der bedrijfsopbrengsten | | 31.147 |
| BEDRIJFSLASTEN | | |
| Afschrijving materiële vaste activa | 4.251 | |
| Personeelslasten | 4.040 | |
| Lasten onderhoud | 6.156 | |
| Voorraadbeheer (onrendabele investeringen) | 6.634 | |
| Overige bedrijfslasten | 4.637 | |
| Som der bedrijfslasten | | 25.718 |
| Bedrijfsresultaat | | 5.429 |
| Financiële baten en lasten | | |
| Rentebaten | | 414 |
| Rentelasten | | 9.492 |
| Resultaat voor belastingen | | -3.649 |
| Belastingen | | -279 |
| Resultaat na belastingen | | -3.370 |

13 TOELICHTING BEGROTING

In hoofdstuk 11 en 12 is een specificatie van het begrote resultaat over 2010 opgenomen. Dit resultaat omvat het geconsolideerde resultaat van Stichting OFW en de drie BV's, OFW Holding BV, OFW Projectontwikkeling BV en OFW Vastgoed Beheer BV. In bijlage V is het begrote resultaat van de drie BV's opgenomen. In bijlagen II en III zijn de specificaties van de investeringen en de kosten van de werkorganisatie opgenomen. In bijlage VI is een specificatie van de kasstromen volgens de WSW-methode opgenomen.

Begroting 2010

Het geconsolideerde resultaat na belastingen over 2010 wordt begroot op € 3.370.000 negatief. Dit resultaat wordt in belangrijke mate negatief beïnvloed door de onrendabele investeringen voor nieuwbouw en modernisering (€ 6.634.000). In hoofdstuk 11 is de berekening van de fiscale druk over 2010 opgenomen. De verschillen tussen de bedrijfs-economische en fiscale winstberekening zijn nader uiteengezet. Gegeven de uitgangspunten van de begroting ontstaat over 2010 een compensabele vennootschapsbelasting van € 279.000.

Bedrijfsopbrengsten

De begroting van de huren is gerelateerd aan de werkelijke huuroopbrengsten over het jaar 2009. Met de oplevering van nieuwbouw en desinvesteringen (verkoop en sloop van bestaande woningen) is rekening gehouden.

De huurverhoging voor 2010 is gerelateerd aan de geschatte inflatie over het jaar 2009. De verwachte huurstijging als gevolg van huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen is uitgedrukt in een percentage van de huren.

De vergoedingen hebben betrekking op leveringen en diensten aan huurders. Onder de post verkoop woningen is rekening gehouden met de verwachte verkopen van bestaande woningen op basis van het verkoopplan. Per

31 december 2009 is het aantal woningen volgens het bestaande verkoopplan circa 448 woningen. Daarnaast is besloten om op termijn 179 woningen (veelal na modernisering) te verkopen. In de begroting 2010 wordt uitgegaan van de verkoop van 20 bestaande woningen. Het begrote resultaat uit verkoop van bestaande woningen bedraagt € 2.139.000. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Verkoopopbrengsten 20 * € 140.000 = | € 2.800.000 |
| Af: boekwaarde | € 661.000 |
| Resultaat verkoop bestaande woningen | € 2.139.000 |

De criteria bij verkoop van bestaande woningen zijn:

- ▲ verkoop vindt tegen marktwaarde plaats;
- ▲ er wordt alleen verkocht aan particulieren, die er zelf gaan wonen;
- ▲ woningen worden verkocht bij verhuizing of op verzoek van de huurder verkocht.

Bedrijfslasten

De afschrijving van de materiële vaste activa is berekend aan de hand van de historische kostprijs, danwel de lagere bedrijfswaarde, van de materiële vaste activa. De afschrijvingsmethode en de afschrijvingstermijn zijn volgens een consistente gedragslijn bepaald. Onder de personeelslasten zijn de salariskosten, pensioen-, sociale lasten en externe bijstand (tijdelijk ingeleend personeel) opgenomen.

In bijlage III is een specificatie van de kosten van de werkorganisatie, de lasten onderhoud en de overige bedrijfslasten opgenomen. De post voorraadbeheer betreft de onrendabele investering van nieuwbouw en modernisering van huurwoningen. Uitgangspunt bij het bepalen van de onrendabele investeringen is de bedrijfswaarde (verdiencapaciteit) van nieuwbouw en de woningen na modernisering. Het verschil tussen de investeringen (inclusief de oorspronkelijke boekwaarde) en de bedrijfswaarde wordt als onrendabele investering ten laste van het resultaat gebracht.

In de begroting 2010 is rekening gehouden met de onrendabele investeringen (totaal € 6.634.000) van de volgende projecten:

- ▲ Nieuwbouw De Gilden fase II, eerste en tweede deel in totaal 120 woningen; 48 appartementen en 72 eengezinswoningen; onrendabele investering € 6.634.000.

Deze onrendabele investering is berekend aan de hand van een voorlopige begroting.

De onrendabele investeringen van de volgende projecten, die in 2010 in uitvoering zijn of komen, zijn reeds in de resultaten van 2007/2008/2009 verwerkt:

- ▲ De Gilden fase II, 63 woningen, onrenda-

bele investering € 2.540.000

- ▲ Woongroep Fazantendreef, onrendabele investering € 1.476.000
- ▲ Biddinghuizen-centrum fase II, onrendabele investering € 3.305.000
- ▲ Modernisering Schelpenbuurt, onrendabele investering € 1.231.000

Kosten werkorganisatie

Personeelskosten

Het aantal FTE (full-time-equivalenten) bedraagt 55 over 2010. Hierbij is rekening gehouden met de invulling van de vacatures voor de manager wonen en projecten.

In de begroting is uitgegaan van een dekking voor personeelskosten van € 675.000. Dit bedrag is onder de post overige bedrijfsopbrengsten opgenomen.

Huisvestingskosten

De kosten van het bedrijfsgebouw aan de Noord 47-49 zijn onder deze post opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de extra kosten (rente en afschrijving) vanwege de verbouwing van het kantoor in 2010.

Algemene kosten

In Bijlage III is een specificatie opgenomen.

BIJLAGE 1 Jaarbegroting planmatig onderhoud 2010

| Complex | Naam | Adressen | Plaats | Omschrijving |
|---------|----------------|---|---------------|---|
| 614 | Walvisstraat | Kampanje 1 t/m 15, 19 t/m 49 (oneven), Walvisstraat 4 t/m 14, 20 t/m 30 (even), Commandeurstraat 2 t/m 12, 16 t/m 22, 28 t/m 32 (even), 1 t/m 31 (oneven), Harpoenierstraat 1 t/m 9, 13 t/m 31 (oneven), 2 (even). | Dronten | Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken) |
| 31 | Kievit e.o | De Kievit 4 t/m 64 (even), De Morinel 258 t/m 268, 296 t/m 304, 324 t/m 334, 338 t/m 360, 364 t/m 384, 414, 416, 420 t/m 444 (even), De Oeverloper 367 t/m 381 (oneven). | Dronten | Grote schilderbeurt |
| 41 | Kievit e.o | De Kievit 74, 92, De Oeverloper 419, 445. | Dronten | Grote schilderbeurt |
| 61 | Morinel | De Morinel 270 t/m 276, 308 t/m 322, 406 t/m 412 (even) , De Oeverloper 437 t/m 443 (oneven). | Dronten | Grote schilderbeurt |
| 330 | Sparlinghof | Lancasterdreef 118,124, 128, 134, 140, 146, Sparlinghof 3, 5, 11, 13, 19, 21, 27, 29, 33, 35, 41, 43, 49, 51, 57, 59, 63, 65, 67, 73 t/m 83 (oneven), 89 t/m 97 (oneven), 103 t/m 113 (oneven), 119 t/m 113 (oneven), 119 t/m 123 (oneven). | Dronten | Grote schilderbeurt |
| 335 | Lancasterdreef | Lancasterdreef 116, 120, 122, 126, 130, 132, 136, 138, 142, 144, 148, Sparlinghof 1, 7, 9, 15,17, 23, 25, 31, 37, 39, 45, 47, 53, 55, 61, 69, 71, 85, 87, 99, 101, 115, 117. | Dronten | Grote schilderbeurt |
| 460 | Rozemarijn | Komijn 31, 33, 37, 39 en 41, Rozemarijn 14 t/m 32 (even), 40, 41 t/m 143 (oneven). | Dronten | Dakbedekking vervangen, trappen coaten |
| 632 | De Voor | De Voor 61 t/m 79 (oneven), 83, 85. | Biddinghuizen | Schilderwerk, instandhoudings-beurt |
| 633 | Kopakker | Akkerhof 2 t/m 8, 12 t/m 62 (even), Kopakker 5 t/m 7, 11 t/m 31 (oneven), 32 t/m 52 (oneven en even), Wendakker 2 t/m 8 (oneven en even), 10, 11 t/m 13, 16 t/m 19 (oneven), 21 t/m 25 (oneven en even), 27 t/m 31 (oneven en even) 33. | Biddinghuizen | Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken) |

| Complex | Naam | Adressen | Plaats | Omschrijving |
|---------|----------------------|--|---------------|---|
| 70 | Koolzaadhof | Koolzaadhof 55 t/m 67, 73 t/m 81 (oneven), 82 t/m 101 (oneven en even), 103, 105, 106 t/m 120 (even), 192 t/m 196 (even), 200, 202. | Biddinghuizen | Grote schilderbeurt |
| 63 | Koolzaadhof | Koolzaadhof 27 t/m 53 (oneven), 146 t/m 158 (even). | Biddinghuizen | Grote schilderbeurt |
| 310 | Zaaiivool | De Rosmolen 17 t/m 41 (oneven), De Zaaivool 24 t/m 52 (even). | Biddinghuizen | Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken) |
| 822 | Buitenhof | Buitenhof 1 t/m 8 (oneven en even), 12, 15, 16, 17, 19 t/m 21 (oneven), 23 t/m 38 (oneven en even), 40 t/m 63 (oneven en even), 65, 67 t/m 74, 76, 77, 79, 80, 81, 83. | Swifterbant | Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken) |
| 823 | Bloemenbuurt | Anemoonstraat 3 en 17, Crocusstraat 3, 6, 8, 11, Dahliastraat 9, Gladiolstraat 2, 6, 8, Hyacintstraat 5, 19, Irisstraat 7, 9, 10, Narcisstraat 2, 4, Ranonkelstraat 21, Tulpstraat 2, 4, 8, 12. | Swifterbant | Gevelonderhoud. |
| 22 | Vendelier | De Vendelier 26 t/m 48 (even). | Swifterbant | Grote schilderbeurt |
| 824 | Vendelier | De Vendelier 4, 16, 17, Het Blazoen 2, 10, 14, 18. | Swifterbant | Gevelonderhoud. |
| 510 | Morinel / Oeverloper | De Oeverloper 355-A, B, C, D, E, F, G, H, De Morinel 268-A, B, C, D, E, F, 362-A, B, C, D, E, F. | Dronten | Schilderwerk garages |
| 633 | Kopakker | Akkerhof 46, 2 t/m 8 (even), 12 t/m 44 (even), 48 t/m 62 (even), Kopakker 5 t/m 7, 11 t/m 31 (oneven), 32 t/m 52 oneven en even), Wendakker 2 t/m 8 (on- en even), 10, 11 t/m 13 (oneven), 16 t/m 19 (oneven), 21 t/m 25 (on-en even), 27 t/m 31 (on- en even) 33. | Biddinghuizen | Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken) |

NB. In dit overzicht kunnen inmiddels verkochte woningen voorkomen, daar worden vanzelfsprekend geen werkzaamheden uitgevoerd.

BIJLAGE 2 Investerings activa ten dienste van de exploitatie

| Omschrijving | € 1.000 | € 1.000 |
|---|---------|--------------|
| Bedrijfsgebouw | | |
| Verbouwing | | 3.215 |
| Inventaris | | |
| Kantoorinventaris | 375 | |
| Werkplaatsinventaris | 23 | |
| | | 398 |
| Vervoermiddelen | | |
| Bedrijfsauto's (2) | | 60 |
| Automatisering | | |
| Hardware (servers) | 115 | |
| Website (tweede fase) | 100 | |
| Hardware/software (overig) | 50 | |
| | | 265 |
| Totaal activa ten dienste van exploitatie | | 3.938 |

BIJLAGE 3 Begroting van de kosten van de werkorganisatie 2010

| Omschrijving kostensoort | € 1.000 |
|---|--------------|
| Personeelskosten | |
| Brutosalarissen | 2.795 |
| Vergoedingen ziekteverzekering | -50 |
| Pensioenlasten | 475 |
| Sociale lasten | 420 |
| Externe bijstand | 400 |
| Bedrijfsopleidingen | 150 |
| Overige personeelskosten | 209 |
| Totaal personeelskosten | 4.399 |
| Huisvestingskosten | |
| Rente bedrijfsgebouw | 130 |
| Afschrijving bedrijfsgebouw | 161 |
| Onderhoud gebouw | 3 |
| Overige huisvestingskosten | 92 |
| Totaal huisvestingskosten | 386 |
| Raad van commissarissen | |
| Vacatiegelden | 30 |
| Overige kosten | 35 |
| Totaal kosten van raad van commissarissen | 65 |
| Algemene kosten | |
| Kosten leasing inventarissen | 85 |
| Rente inventaris/automatisering | 81 |
| Afschrijving inventaris/automatisering | 253 |
| Overige kosten inventaris | 3 |
| Rente vervoermiddelen | 15 |
| Afschrijving vervoermiddelen | 40 |
| Overige kosten vervoermiddelen | 64 |
| Drukwerk, kantoorartikelen en portokosten | 138 |
| Kosten telecommunicatie | 45 |
| Abonnementen en contributies | 45 |
| Verzekeringen | 40 |
| Kosten automatisering | 265 |
| Externe controle | 40 |
| Bewonersactiviteiten, participatie, PR en stakeholdersdebat | 212 |
| Kosten klein materiaal, handgereedschap e.d. | 73 |
| Kosten advies en onderzoek | 100 |
| Overige algemene kosten | 167 |
| Totaal algemene kosten | 1.666 |
| Totaal kosten van de werkorganisatie | 6.516 |

BIJLAGE 4 Overige bedrijfslasten en lasten onderhoud

| Overige bedrijfslasten | € 1.000 |
|---|--------------|
| Overige personeelskosten, kosten huisvesting, Raad van Commissarissen en algemene kosten *) | 2.022 |
| Belastingen, verzekeringen en contributie Aedes | 1.110 |
| Servicekosten | 509 |
| Afboeking oninbare vorderingen | 200 |
| Wijkbeheermaatregelen | 70 |
| Erfpacht | 9 |
| Kosten WKO-installatie | 197 |
| Duurzaamheidsmaatregelen (o.a. zonneboilers) | 300 |
| Heffing Centraal Fonds | 220 |
| Totaal overige bedrijfslasten | 4.637 |

*) De afschrijving van bedrijfsgebouwen, inventaris/automatisering en vervoermiddelen voor een totaalbedrag van € 454.000 zijn onder de post afschrijving materiële vaste activa in de winst- en verliesrekening opgenomen.

| Lasten onderhoud | € 1.000 |
|--|--------------|
| Reparatieonderhoud | 788 |
| Onderhoud bij verhuizingen | 844 |
| Preventief onderhoud | 602 |
| Planmatig onderhoud | 4.582 |
| Af: uren eigen dienst, opgenomen onder de personeelskosten | -660 |
| Totaal lasten onderhoud | 6.156 |

BIJLAGE 5 Begroting 2010 OFW Holding BV

De geconsolideerde begroting van OFW Holding BV en haar werkmaatschappijen OFW Vastgoed Beheer BV en OFW Projectontwikkeling BV is als volgt.

| | € 1.000 | € 1.000 |
|---|---------|---------|
| Bedrijfsopbrengsten | | |
| Huuropbrengsten | 695 | |
| Opbrengst WKO-installatie | 153 | |
| Som der bedrijfsopbrengsten | | 848 |
| Bedrijfslasten | | |
| Afschrijving materiële vaste activa | 363 | |
| Onderhoudslasten | 63 | |
| Doorberekende overhead/zakelijke lasten | 122 | |
| Kosten WKO-installatie | 197 | |
| Som der bedrijfslasten | | 745 |
| Bedrijfsresultaat | | 103 |
| Financiële baten en lasten | | -152 |
| Resultaat voor belastingen | | -49 |

BIJLAGE 6 Kasstromen 2010 (WSW-methode)

| Operationele kasstromen | x e 1.000 | x e 1.000 |
|--|-----------|---------------|
| Ontvangsten | | |
| Huren | 26.854 | |
| Vergoedingen | 509 | |
| Overheidsbijdragen | 14 | |
| Overige bedrijfsontvangsten | 875 | |
| Renteontvangsten | 464 | |
| Saldo ingaande kasstromen | | 28.716 |
| Uitgaven | | |
| Lonen en salarissen | 3.145 | |
| Sociale lasten | 895 | |
| Onderhoudsuitgaven | 6.093 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | 4.190 | |
| Renteuitgaven | 8.670 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 220 | |
| Vennootschapsbelasting | 0 | |
| Saldo uitgaande kasstromen | | 23.213 |
| Kasroom uit operationele activiteiten | | 5.503 |
| Af: genormeerde aflossing (2% van de leningen) | | -4.088 |
| Saldo operationele kasroom (positief) | | 1.415 |
| (Des)investeringskasstromen | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen | -2.800 | |
| Nieuwbouw huurwoningen | 20.609 | |
| Woningverbetering woningen | 20.486 | |
| Investerings overig bezit | 3.215 | |
| Kasroom uit (des)investerings (negatief) | | 41.510 |
| Financieringskasroom | | |
| Aflossingen | 7.238 | |
| Bij: genormeerde aflossing (2% van de leningen) | -4.088 | |
| Saldo financieringskasstromen (negatief) | | 3.150 |
| Saldo financieringsbehoefte | | 43.245 |

Genoemde kasstromen hebben alleen betrekking op Stichting OFW. De drie BV's zijn conform de WSW-methode buiten beschouwing gelaten. Het saldo operationele kasstromen dient volgens de normen van het WSW positief te zijn. Voor 2010 wordt een positief saldo van € 1.415.000 begroot.

COLOFON

Oost Flevoland Woondiensten

Postbus 89, 8250 AB Dronten

De Noord 47-49 Dronten

De Fazantendreef 17-19 (tijdelijk adres tot medio juni 2010)

T: 0321-38 55 00

F: 0321-31 77 33

www.ofw.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag 08.00-17.00 uur

Redactie

Oost Flevoland Woondiensten

Fotografie

Leo van Bommel fotografie

Oost Flevoland Woondiensten

Vormgeving

Aigu ontwerpstudio Dronten

Druk

Zalsman Kampen

Op alle teksten, illustraties en foto's berust copyright.



