



OFW HOUDT KOERS

Begroting 2011



Foto cover: Opening kantoor OFW door stakeholders. 30 september 2010



INHOUD

	pagina
1 Inleiding	2
2 Projecten	5
3 Kengetallen	13
4 Begroting boekjaar 2011	14
5 Toelichting begroting	15
Bijlagen	
I Jaarplanning planmatig onderhoud 2011	18
Colofon	20

1

INLEIDING

Voor u ligt de begroting voor 2011. De toekomst is nog vol onzekerheden. Ondanks deze onzekerheden blijft OFW vasthouden aan haar primaire doelstelling, haar visie en doelen. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing, maar ook op het gebied van bouwen voor de doelgroep en werken aan een kansrijke woonomgeving. Het uitgangspunt is de maatschappelijke verantwoordelijkheid van OFW. OFW staat achter haar bewoners. Dit betekent dat er wordt uitgegaan van lage woonlasten en betaalbaarheid.

Op dit moment zijn de gevolgen van het Rijksbeleid en het Europees beleid nog nauwelijks te overzien. Wat komt er in het regeerakkoord over het functioneren van de woningmarkt.

Wat betekenen de bezuinigingen van de overheid voor de corporatiebranche. Hoe en wanneer worden de plannen vanuit Brussel ingevoerd en wat betekent dit voor de branche en voor OFW. Wat zijn de risico's, de impact op de bedrijfsvoering en de impact op de financiering voor OFW. Wat betekent dit voor de doelstellingen die OFW heeft, voor volgend jaar, maar ook voor de verdere toekomst.

Ook de gemeente Dronten heeft aangekondigd ombuigingsmaatregelen te moeten nemen om de begroting de komende jaren sluitend te maken. Op termijn moeten deze maatregelen een jaarlijkse besparing opleveren van 4,6 miljoen euro. Een ombuigingsoperatie van deze omvang is ingrijpend voor zowel de gemeentelijke organisatie als de inwoners, instellingen en verenigingen in de Dronter samenleving.

Wat dit voor OFW betekent wordt in de loop van 2011 duidelijk. Kortom, 2011 is een jaar vol onzekerheden voor OFW. Als basis voor deze begroting is het meest waarschijnlijke scenario gekozen. Daarnaast zijn andere scenario's denkbaar. Doordat OFW de ontwikkelingen

blijft volgen en over alternatieve scenario's heeft nagedacht, is zij in staat hier op in te spelen.

In 2012 loopt de beleidsperiode van het beleidsplan 'Samen voor kansrijk' van OFW af. Dit betekent dat OFW na moet denken over hoe en wanneer zij dit plan wil actualiseren. Intern is de inschatting dat de hoofdlijnen van het beleidsplan nog steeds actueel zijn, mede door de conclusie van de visitatiecommissie dat OFW geen blinde vlekken heeft. OFW vindt het belangrijk dat ze samen met haar stakeholders haar maatschappelijke prestaties bepaalt om zo te garanderen dat de activiteiten die ze doet, aansluiten bij de maatschappelijke wensen. Daartoe worden de komende tijd (vanaf oktober 2010) verschillende stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd rond verschillende relevante thema's uit het beleidsplan (bijvoorbeeld duurzaamheid, leefbaarheid, vangnet etc.). Na deze debatten en nadat meer duidelijkheid is verkregen rond externe ontwikkelingen, vindt actualisering van het beleidsplan plaats. Naar verwachting wordt het beleidsplan in de loop van 2012 vastgesteld.

Staatsteun en Europese beschikking

Op 15 december 2009 heeft de Europese Com-



Binnen de administratie van een woningcorporatie moet in 2011 een splitsing gemaakt worden tussen activiteiten met en activiteiten zonder staatssteun. Activiteiten met staatssteun zijn bijv. verhuur van woningen onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed, zoals woonzorgcentrum de Regenboog in Dronten dat in 2010 volledig is gerenoveerd.

missie de beschikking met betrekking tot staatssteun voor Nederlandse woningcorporaties gepubliceerd. Binnen de administratie van een corporatie moet een splitsing gemaakt worden tussen activiteiten met en activiteiten zonder staatssteun. Activiteiten met staatssteun zijn verhuur van woningen onder de huurtoeslaggrens, maatschappelijk vastgoed (gelimiteerde lijst) en overigen (zoals Vogelaarwijken). De belangrijkste maatregel die direct per 1 januari 2011 een grote invloed heeft, is dat tenminste 90% van de huurwoningen met een huur onder

de € 652,52 dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614. De overige 10% is in principe bedoeld voor bijzondere doelgroepen. De gevolgen voor de processen bij woningtoewijzing en de administratieve scheiding van de activiteiten met en zonder staatssteun zijn ingrijpend. OFW zal in ieder geval bij woningtoewijzing de inkomens van toekomstige huurders gaan registreren. Daarnaast wordt er beleid vastgesteld voor de huurders met een inkomen van meer dan € 33.614.

Functioneren woningmarkt en het nieuwe kabinet

De gevolgen van de financiële crisis raken iedereen, dus ook de doelgroep van de woningcorporaties. Hoe groot die gevolgen echter zullen zijn is nog onzeker. Het feit is dat de rijksoverheid de financiële positie van de corporaties afgelopen jaren fors heeft aangetast (invoering Vogelaarheffing, integrale vennootschapsbelasting, inflatievolgend huurbeleid, integratieheffing BTW). Dit heeft ertoe geleid dat steeds meer corporaties cashflow-problemen hebben gekregen en zich gedwongen zien om extra woningen te verkopen en de investeringen te temporiseren. Door een goede bedrijfsvoering zijn de gevolgen voor OFW te overzien. OFW heeft wel in 2009 het tempo van nieuwbouw en modernisering enigszins aangepast.

In het concept regeerakkoord wordt aangekondigd dat vanaf 2014 van verhuurders een bijdrage wordt verwacht aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing (760 miljoen euro). Verder blijft de maximale jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens van een gereguleerde huurwoning met een inkomen tot € 43.000 gelijk aan inflatie. Om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen wordt voor huurders van een gereguleerde woning, met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000, jaarlijks een extra huurverhoging toegestaan. Het is echter lastig om de inkomens van huurders te toetsen. Dit kost veel tijd en geld. Voor OFW weegt de extra huurverhoging waarschijnlijk niet op tegen de administratieve lasten. OFW houdt in haar bedrijfsvoering rekening met bovenstaande wijzigingen.

Stimuleringsmaatregelen woningmarkt

Het kabinet is met een pakket aan maatregelen gekomen om de woningmarkt en daarmee ook de bouwsector een extra impuls te geven. Voorbeelden hiervan zijn een lager BTW-tarief (6% i.p.v. 19%) op arbeidsloon bij onderhoud en herstel van woningen, uitbreiding van de termijn van vrijstelling van overdrachtsbelasting en stimuleringsregeling voor nieuwbouwprojecten (koop en dure huur) die als gevolg van de crisis zijn stilgevallen of niet van start konden gaan. OFW is zich bewust van de risico's in de koopmarkt en houdt de ontwikkelingen scherp in de gaten. Daarbij maakt OFW gebruik van genoemde stimuleringsmaatregelen.

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 waarbij de effecten op het milieu zeker goed worden meegewogen;
- 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

PROJECTEN

Nieuwbouw huur



Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centrum deelfase 2, 2e deel

Vervangende nieuwbouw 8 starters appartementen aan de Cultuursingel/Dreef.

Deze nieuwbouw maakt deel uit van het plan Biddinghuizen Centrum.

Planning: Er loopt een beroepsprocedure tegen de verleende bouwvergunning.

Dit betekent een aanzienlijke vertraging. Nadat deze procedure positief is afgehandeld, levert de gemeente de grond.

Architect: de Velde Architecten te Kampen.

Aannemer: Mateboer Bouw bv te Kampen.

Bij deze woningen is bewust gezocht naar mogelijkheden om te komen tot een lage EPC.

EPC = 0,66.



De Gilden 2e fase, 1e en 2e deel te Dronten

Ontwikkeling van 70 eengezinswoningen en 48 appartementen in vier nagenoeg gelijke complexen verspreid over de 2e fase van de wijk.

Dit gedeelte van de wijk is gedifferentieerd ingedeeld qua huur en koop. OFW

ontwikkelt hier appartementen en eengezinswoningen. 28 woningen zijn een

opgave van Bramer BV. Met deze ontwikkelaar is OFW in gesprek om deze

over te nemen. Een van de vier complexen is een huuropgave van Groothuis

Woningbouw BV.

OFW heeft deze grond kunnen overnemen.

Doelgroep: starters, gezinnen.

Planning: start bouw begin 2011.

Architect: Architectenbureau Kristinsson te Deventer.

EPC = 0,52.



Bloemenzoom te Swifterbant

20 eengezinswoningen; rijenwoningen.

In een voorselectie is bouwbedrijf Wensink & Prins te Kampen gekozen als ontwikkelaar van de huurwoningen in combinatie met 34 koopwoningen.

De verdere uitwerking gebeurt in een bouwteam met de aannemer en architect.

Voor dit project zijn recent alle bestemmingsplanprocedures doorlopen en afgerond door de gemeente.

Voor het project wordt de EPC $\leq 0,70$ (streven is 0,52).

Planning: de start van de bouw is gepland voor april 2011.

Architect: Architectenbureau Looman te Zeewolde.

Aannemer: Bouwbedrijf Wensink & Prins te Kampen.



Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centrum deelfase 3

Vervangende nieuwbouw van 39 appartementen aan de Voor.

Voor dit project wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid.

Deze nieuwbouw maakt deel uit van het plan Biddinghuizen Centrum.

Doelgroep: senioren.

Planning: nog te bepalen, afhankelijk van marktontwikkelingen en bestemmingsplanprocedure.

Architect: de Velde Architecten te Kampen.

De Graafschap te Biddinghuizen.

De Graafschap is een uitbreidingswijk in Biddinghuizen. Op basis van het convenant met de gemeente is het uitgangspunt dat OFW in elke fase huurwoningen realiseert.

De gemeente Dronten heeft afgezien van de collectieve WKO voor fase 1 in de Graafschap. De gemeente blijft veel waarde hechten aan een duurzame wijk. Het is aan de ontwikkelaars om hier invulling aan te geven. OFW zal op verzoek van de gemeente onderzoeken of een houtpelletkachel (een met houtkorrels gestookte cv ketel) haalbaar is voor het te realiseren appartementencomplex. De gemeente Dronten wil dit stimuleren door middel van het verstrekken van een subsidie van € 120.000.

De verwachting is dat de eerste kavels bouwrijp worden gemaakt vanaf eind 2010. OFW zal in het eerste deel een appartementencomplex van ongeveer 24 eenheden realiseren.



Fazantendreef Woongroep 50+

24 appartementen en een recreatieruimte.

Dit complex wordt ontwikkeld met de Woongroep De Wiekslag.

Voor dit complex is reeds een vergunning afgegeven op basis van een EPC van 0,8.

Nadien is het energieconcept verder ontwikkeld waarbij de EPC verlaagd wordt naar 0,7 of lager. Inmiddels ligt er een energieconcept met een EPC van 0,38.

Doelgroep: senioren.

Planning: start bouw voorjaar 2011.

Oplevering staat gepland voor najaar 2011.

Architect: Architectenbureau Brink & Fler te Dronten.

EPC = 0,38.

Modernisering

Modernisering 1e fase centrum te Dronten

85 woningen aan o.a. de Gaffelstraat (even), Fokkestraat, Stuurboord, De Boeg en De Steven.

De werkzaamheden voor deze modernisering zijn na-isolatie van het dak, de vloeren en de gevels, een gevelverbetering, dakpan- en gootvervangning, complete kozijnvervangning en als keuzemogelijkheid een binnenrenovatie.

Planning: De uitvoeringswerkzaamheden starten in het eerste kwartaal 2011. De oplevering vindt plaats in het derde kwartaal van 2011.

Het energielabel voor deze woningen was een D, E en F. Als gevolg van de werkzaamheden krijgen de meeste woningen een A label. Een klein aantal woningen krijgt een B label.

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle.

Aannemer: Salverda Bouw BV te 't Harde, gekozen d.m.v. prijsvraag aanbesteding.

Deze modernisering is de 1e fase van een totale modernisering van 227 woningen in Dronten Centrum.



Modernisering 2e en 3e fase centrum te Dronen

Aansluitend op de modernisering van 85 woningen 1e fase Dronen centrum wordt in september 2011 gestart met de voorbereidingen van de modernisering van de 51 woningen gelegen aan de Gaffelstraat (oneven), Giekstraat, Roerstraat en Galjoenstraat.

De werkzaamheden aan de 91 woningen gelegen aan de Voorplecht, Vooronder, Ankerstraat en de Kampanje (even zijde) zullen in september 2012 worden voorbereid.

De totale oplevering van de 227 woningen staat gepland voor het vierde kwartaal 2013.



Modernisering Oeverloper te Dronen

83 woningen aan de Oeverloper, waarvan 69 eengezinswoningen en 14 seniorenwoningen worden gemoderniseerd.

In het eerste kwartaal van 2010 is gestart met de voorbereiding. Er is inmiddels een bewonerscommissie opgericht. De start van de werkzaamheden zal in het eerste kwartaal van 2011 zijn. De werkzaamheden nemen naar verwachting een jaar in beslag.



Lucernehof te Biddinghuizen

Voor de wijk de Lucernehof in Biddinghuizen wordt een integraal wijkontwikkelingsplan gemaakt. Zowel de verhuurtechnische als de bouwtechnische analyse vanuit OFW is inmiddels gereed en is samengevoegd tot een probleemanalyse voor de Lucernehof. Hierin zijn ook de genoemde aandachtspunten van de bewoners meegenomen. Samen met de gemeente en de klankbordgroep wordt een integraal wijkontwikkelingsplan opgesteld. Het doel is het verbeteren, nu en in de toekomst, van de positie van de Lucernehof door een duurzame kwaliteit-simpuls. Dit betekent dat de wijk voor de komende 40 jaar een leefbare woonwijk moet zijn met een aangenaam woon- en omgevingsklimaat. Het streven is om in het najaar van 2011 te starten met de modernisering van de Lucernehof.



Chaletwoningen te Dronen

153 eengezinswoningen (huur- en koopwoningen) aan o.a. de Schouwstraat, Karveelstraat, Boeierstraat, Hoogaarsstraat, Klipperstraat, Koggestraat.

Dit zijn de eerste woningen van Dronen. Zij liggen tussen het centrum en het woonservicegebied de Regenboog - WoonArk. In overleg met de gemeente moet voor deze wijk een ontwikkelingsplan gemaakt worden. Dit wordt opgestart na de Lucernehof.

Zorg en voorzieningen



Nieuwbouw 3e fase woonservicegebied bij de Regenboog- WoonArk

2 appartementsgebouwen aan de Lijzijde (50 appartementen).

De woningen worden in warmte en koude voorzien vanuit de de WKO-installatie van het hoofdgebouw (WoonArk).

De appartementgebouwen worden middels een loopbrug met elkaar verbonden en krijgen een loopbrug naar het hoofdgebouw en van daaruit naar de Regenboog.

Doelgroep: 65 plussers (met zorgvraag.)

De plannen zijn aangepast omdat de gemeenteraad heeft besloten dat deze gebouwen niet hoger mogen zijn dan zes bouwlagen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding. Synchroon hieraan, is ook de bouwvoorbereiding en bouwvergunningsaanvraag verder opgepakt. Aanbesteding eind 2010.

Start bouw: begin 2011.

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

EPC: < 0,6



Invulling 3 stramien in de WoonArk

3 zorgappartementen voor Interakt Contour.

Binnen de WoonArk was nog plek voor de realisering van 3 zorgappartementen.

Deze worden in het verlengde van de huidige woonvorm van Interakt Contour gerealiseerd. Uitvoering start derde kwartaal 2010, oplevering en overdracht aan Interakt Contour: eerste kwartaal 2011.



Rozemarijn 26 en 30 te Dronten

Verbouw van 2 eengezinswoningen naar 4 appartementen.

Stichting Philadelphia Zorg huurt momenteel vier aangepaste woningen aan de Rozemarijn te Dronten. In deze woningen zijn 8 cliënten gehuisvest. Ieder heeft zijn eigen slaapkamer, badkamer, woonkamer, keukenblok. Verder hebben ze de beschikking over een gemeenschappelijke woonkamer en keuken.

Binnen deze groep zijn er een aantal cliënten die behoefte hebben aan zelfstandig wonen.

De woning Rozemarijn 26 en de woning Rozemarijn 30 worden beiden verbouwd naar 2 appartementen. Begeleiding van Stichting Philadelphia is aanwezig in de Rozemarijn 34 tot en met 40.

Doelgroep: mensen met een licht verstandelijke handicap, maar wel zelfredzaam.

Planning: de bouwvergunning is verstrekt. De verbouwing zal eind 2010 van start gaan.

Architect: Looman architecten te Zeewolde

Nieuwbouw koop



Nieuwbouw 3e fase woonservicegebied bij de Regenboog - WoonArk

2 appartementsgebouwen aan de Lijzijde (40 appartementen).

De woningen worden in warmte en koude voorzien via de WKO-installatie vanuit het hoofdgebouw (WoonArk).

De appartementgebouwen worden middels een loopbrug met elkaar verbonden en krijgen een loopbrug naar de WoonArk en van daaruit naar de Regenboog.

Doelgroep: 65 plussers.

De plannen zijn aangepast omdat de gemeenteraad heeft besloten dat deze gebouwen niet hoger mogen zijn dan zes bouwlagen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding. Afgifte van de bouwvergunning is gepland eind 2010.

Realisatie: afhankelijk van verkoop.

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle



Koopwoningen Bries De Boeg

24 appartementen op de hoek Boeg - Fazantendreef.

Met deze 24 appartementen op de hoek Boeg – Fazantendreef wordt de laatste hand gelegd aan wijk De Boeg.

Deze woningen worden ontwikkeld door VOF de Boeg. OFW heeft een aandeel van 50% in deze vennootschap onder firma. Mateboer Bouw neemt eveneens voor 50% deel in deze VOF.

Doelgroep: senioren en 1 en 2 persoonshuishoudens

Planning: start bouw eind 2010.

Architect: Joost Dolhain design

Aannemer: Mateboer bouw bv te Kampen

EPC = 0,79.



Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom, Swifterbant

18 twee onder een kapwoningen.

16 eengezinswoningen; rijenwoningen

In een voorselectie is bouwbedrijf Wensink & Prins te Kampen gekozen als ontwikkelaar van de koopwoningen in combinatie met 20 huurwoningen.

Het ontwikkelen van de 2-onder-1 kap koopwoningen gebeurt door de aannemer.

Voor dit project zijn recent alle bestemmingsplanprocedures doorlopen en afgerond door de gemeente.

Planning: de start van de bouw is gepland voor april 2011

Architect: Architectenbureau Looman te Zeewolde

Bouwbedrijf: Bouwbedrijf Wensink & Prins te Kampen

EPC <= 0,80.

Toekomstige projecten



De Giekstraat, Dronten

Doelgroep: senioren.

OFW heeft met Plegt-Vos een intentieovereenkomst getekend. Plegt-Vos is eigenaar van een voormalige garage dat grenst aan het appartementsgebouw van OFW aan de Giekstraat. Deze garage wordt momenteel verhuurd aan de gemeente voor onderwijshuisvesting.

MFG/ woonzorgcentrum Swifterbant

Doelgroep: senioren.

Hiervoor loopt op dit moment een verkennend onderzoek naar een geschikte locatie in samenwerking met de gemeente.

Woonzorgcentrum Dronten West

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

Doelgroep: senioren.

Start bouw: na 2012.

Nieuwbouw Educatief Centrum (1e fase MFG) Biddinghuizen

OFW zal optreden als ontwikkelaar, eigenaar en zal ook instaan voor het beheer.

De gemeenteraad heeft hierover reeds een principebesluit genomen.

Het MFG omvat een educatief centrum met daarin drie basisscholen, de kinderopvang, peuterspeelzaal en de bibliotheek.

In 2010 wordt d.m.v. een Europese aanbesteding een architectenkeuze gemaakt. In 2011 wordt het voorlopig ontwerp gemaakt en de voorbereidingen voor een aannemerselectie, ook d.m.v. een Europese aanbesteding.

Rivierduingebied en De Gilden

Het Rivierduingebied in Swifterbant en De Gilden in Dronten zijn de komende jaren uitbreidingswijken. Op basis van het convenant met de gemeente is het uitgangspunt dat OFW in elke fase huurwoningen realiseert.

De Gilden 3e fase/ De Wisent

De ontwikkeling in De Gilden gaat gestaag verder. De gemeente heeft opdracht gegeven om een energievisie te ontwikkelen voor dit gebied.

Basisschool Dronten West, in combinatie met appartementen en kinderdagverblijf

In augustus 2012 moet de school gereed zijn. OFW treedt op als ontwikkelaar, eigenaar en beheerder. In de tweede fase worden het kinderdagverblijf en de appartementen gerealiseerd.

Diverse modernisering

Tot 2014 worden diverse moderniseringsprojecten opgestart, bijvoorbeeld Greente Zuid te Swifterbant en de Spelwijk te Swifterbant.

3

KENGETALLEN

	Begroot	Prognose	Gerealiseerd	
	2011	2010	2009	2008
Aantal verhuureenheden				
Woningen in exploitatie per 1 januari	4.366	4.321	4.127	4.013
▶ Verkoop	35	30	29	34
▶ Sloop	0	0	4	6
▶ Aankoop	0	2	3	2
▶ Oplevering nieuwbouw *)	62	73	224	152
Woningen in exploitatie per 31 december	4.393	4.366	4.321	4.127
▶ Verzorgingshuis **)	76	76	110	110
▶ Studenteneenheden	280	280	280	280
Totaal overige woongebouwen	356	356	390	390
Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed	19	19	17	11
Garages	175	175	175	175
Totaal overige verhuureenheden	194	194	192	186
Totaal verhuureenheden	4.943	4.916	4.903	4.703
Balans en winst- en verliesrekening (€ 1.000)				
1. Eigen vermogen	18.371	16.516	16.485	15.629
2. Huren	27.955	26.888	24.394	23.366
3. Vergoedingen	509	500	679	548
4. Jaarresultaat	1.855	31	856	438
Algemeen				
1. Eigen vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	65,7	61,4	67,6	66,9
2. Eigen vermogen einde boekjaar per verhuureenheid	3.717	3.360	3.362	3.323
3. Solvabiliteit	6,6%	6,3	6,7%	7,0%

*) Nieuwbouw 2011

Woongroep Fazantendreef woongroep 50+,
24 appartementen
Biddinghuizen-centrum fase II, één appartementsgebouw, 8 appartementen
De Gilden 2e fase, 18 eengezinswoningen
en 12 appartementen

**) In 2010 is de renovatie van verzorgingshuis

de Regenboog afgerond. Na deze renovatie bedraagt het aantal eenheden in het verzorgingshuis 76.

4

BEGROTING BOEKJAAR 2011

	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	27.955	
Vergoedingen	509	
Overheidsbijdragen	13	
Verkoop woningen	3.783	
Overige bedrijfsopbrengsten	741	
Som der bedrijfsopbrengsten		33.001
Bedrijfslasten		
Afschrijving materiële vaste activa *)	4.476	
Personeelslasten	4.244	
Lasten onderhoud	5.043	
Voorraadbeheer (onrendabele investeringen)	3.370	
Overige bedrijfslasten	4.696	
Som der bedrijfslasten		21.829
Bedrijfsresultaat		11.172
Financiële baten en lasten		
Rentebaten		286
Rentelasten		10.162
Resultaat voor belastingen		1.296
Belastingen		-559
Resultaat na belastingen		1.855

*) Afschrijving op annuïtaire basis bedraagt	€ 4.476.000
Lineair bedragen de afschrijvingen	€ 8.918.000
Effect (negatief) op resultaat	<u>€ 4.442.000</u>

5

TOELICHTING BEGROTING

In hoofdstuk 11 en 12 is een specificatie van het begrote resultaat over 2011 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 5 is het begrote resultaat van de drie BV's opgenomen. In bijlagen 2 en 3 zijn de specificaties van de investeringen en de kosten van de werkorganisatie opgenomen. In bijlage 6 is een specificatie van de kasstromen volgens de WSW-methode opgenomen.

Begroting 2011

Het geconsolideerde resultaat na belastingen over 2011 wordt begroot op € 1.855.000 positief. Dit resultaat is op basis van annuïtaire afschrijvingen berekend. Indien het resultaat met de lineaire afschrijvingsmethode wordt berekend, dan wordt het resultaat € 4.442.000 lager. Dit effect wordt met name veroorzaakt door de recente nieuwbouw en modernisering. Bij de annuïtaire methode wordt slechts zeer beperkt in de eerste jaren afgeschreven en neemt de afschrijving jaarlijks toe, terwijl bij de lineaire methode een gelijk bedrag per jaar over de gehele levensduur wordt afgeschreven.

In hoofdstuk 11 van deze begroting is de berekening van fiscale druk over 2011 opgenomen. De verschillen tussen de bedrijfseconomische en fiscale winstberekening zijn nader uiteengezet. Gegeven de uitgangspunten van de begroting ontstaat er over 2011 een compensabele vennootschapsbelasting van € 559.000. Het ministerie van Financiën heeft aangekondigd dat het tarief voor de vennootschapsbelasting voor 2011 wordt aangepast van 25,5% naar 25%. Met deze wijziging is rekening gehouden.

Bedrijfsopbrengsten

De begroting van de huren is gerelateerd aan de werkelijke huuropbrengsten over het jaar 2010. Met de oplevering van nieuwbouw en desinvesteringen (verkoop en sloop van

bestaande woningen) is rekening gehouden.

De huurverhoging voor 2011 is gerelateerd aan de geschatte inflatie over het jaar 2010. 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 2010 is het aantal te verkopen woningen volgens het verkoopplan circa 540. In de begroting 2011 wordt uitgegaan van de verkoop van 35 bestaande woningen. Het begrote resultaat uit verkoop van bestaande woningen bedraagt € 3.783.000.

Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Verkoopopbrengsten	
35 * € 140.000 =	€ 4.900.000
Af: boekwaarde	€ 1.117.000
Resultaat verkoop	
bestaande woningen	€ 3.783.000

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 op verzoek van de huurder of bij verhuizing 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 afschrijvingsmethodiek en de afschrijvingstermijn zijn volgens een consistente gedragslijn bepaald.

Onder de personeelslasten zijn de salaris-kosten, pensioen-, sociale lasten en externe bijstand (tijdelijk ingeleend personeel) opgenomen. In bijlage 3 is een specificatie van 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 (verdien-capaciteit) 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 2011 is rekening gehouden met de onrendabele investeringen (totaal € 3.370.000) van de volgende projecten:

- ▲ Nieuwbouw de Gilden fase II, in totaal 30 woningen (12 appartementen en 18 eengezinswoningen); onrendabele investering € 1.680.000.
- ▲ Modernisering Dronten-centrum fase I, 85 woningen; onrendabele investering € 1.275.000.
- ▲ Modernisering De Oeverloper, 83 woningen; onrendabele investering € 415.000.

Deze onrendabele investeringen zijn berekend aan de hand van voorlopige begrotingen.

De onrendabele investeringen van de volgende projecten, die in 2011 in uitvoering zijn of komen, zijn reeds in de resultaten van 2007 en 2008 verwerkt:

- ▲ Woongroep Fazantendreef, onrendabele investering € 1.476.000.
- ▲ Biddinghuizen-centrum fase II, één appartementsgebouw; onrendabele investering € 573.000.

Kosten werkorganisatie

Personeelskosten

Het aantal FTE (full-time-equivalenten) bedraagt 57 over 2011. In de begroting is rekening gehouden met een dekking voor personeelskosten van € 500.000. Dit betreft uren van interne projectleiders en werkvoorbereiders die op projecten worden doorbelast.

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 kosten van de verbouwing van het kantoor in 2011.

Algemene kosten

In bijlage 3 is een specificatie opgenomen.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1 Jaarplanning planmatig onderhoud 2011

De Zate / Zeilmakerstraat (610 / 813)	Breeuwenstraat 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 16, 17, 19, 20 t/m 25, Mastmakerstraat 3 t/m 8 (even en oneven), 10, 12 t/m 25 (even en oneven), Takelaarstraat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22, Touwslagerstraat 5 t/m 33 (oneven), Zeilmakerstraat 2 t/m 9 (even en oneven), 11, 13 t/m 26 (even en oneven), 28 t/m 38 (even), 40, 42, 44, 50, 54.	Dronten	Grote schilderbeurt
Koggestraat / De Oost (619)	Boeierstraat 1, 2, 4 t/m 19 (even en oneven), 21, Hoogaartsstraat 1 t/m 19 (even en oneven), 21, Karveelstraat 4, 8 t/m 16 (even), 20, 24 t/m 34 (even), Klipperstraat 1 t/m 9 (even en oneven), 11 t/m 15 (even en oneven), 17, 18, 19, 21 t/m 29 (oneven), Koggestraat 6 t/m 28 (even), 32, 36 t/m 52 (even), 60 t/m 66 (even), 72, 78, 80, 82, 86, 88, De Oost 3 t/m 31 (even), 37 t/m 45 (even), Schouwstraat 1 t/m 19 (even).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Het Tussendek (792)	Het Tussendek 1, 3, 5, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 31 t/m 53 (oneven), 57 t/m 81 (oneven), 85 t/m 99 (oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt
De Oost / Lijzijde (810)	Lijzijde 30 t/m 38 (even), 46, 94, 98, 100, 108 t/m 114 (even), 120, 130, De Oost 12, 18, 20, 24, 30, 34, 36, 40 t/m 48 (even), Werfstraat 1, 5, 9, 11, 15, 17, 19, 25, 27, 29, 35, 37, 43 t/m 49 (oneven).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
De Oeverloper (814)	De Oeverloper 3 t/m 17 (oneven), 21, 25, 27, 71 t/m 83 (oneven), 87, 89, 91, 95 t/m 109 (oneven), 113 t/m 119 (oneven), 123, 141 t/m 149 (oneven), 153 t/m 159 (oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt
Het Hogerhuis (160)	Het Hogerhuis 1 t/m 4 (even en oneven), 5 t/m 9 (even en oneven), 14 t/m 24 (even en oneven), 25 t/m 28 (even en oneven), 29 t/m 32 (even en oneven), 33 t/m 39 (even en oneven), 40 t/m 44 (even en oneven), 45 t/m 54 (even en oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt
Dronten Zuid 1 (220 / 291)	Thomsonstraat 6 t/m 12 (even), 16, 26 t/m 30 (even), 36, 38, 54 t/m 60 (even), 80 t/m 88 (even), 100 t/m 104 (even), 110, 112, 124 t/m 132 (even), 150 t/m 156 (even), 160, 166 t/m 172 (even), 178 t/m 182 (even), 196 t/m 202 (even), 230, 242, 244, 250 t/m 254 (even), 258, 264, 268 t/m 274 (even), Hondsrug 10 t/m 18, 22, 28 t/m 32 (even), 38 t/m 44 (even), 54 t/m 60 (even), 18, 28, 88, 124, 160, 264 (A t/m D), Thomsonstraat 71, Hondsrug 41, 78, 80, 98, 100, 106, 108, 124, 126.	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
De Gilde 1e deel (700)	Smedengilde 22 t/m 60 (even), Kleermakersgilde 20 t/m 28 (even), Kleermakersgilde 93 t/m 101 (oneven), Weversgilde 17 t/m 25 (oneven), Metselaarsgilde 13 t/m 27 (oneven), Weversgilde 16 t/m 32 (even).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)

Weidehof / Cultuursingel / De Voor	Fruithof 1 t/m 53 (oneven), De voor 6 t/m 44 (even), Boshof 4, 6, 10 t/m 18 (even), Cultuursingel 1 t/m 34 (even).	Biddinghuizen	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Koolzaadhof (013)	Koolzaadhof 1 t/m 21 (oneven), 38 t/m 62 (even), 122 t/m 144 (even), 160 t/m 188 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
Landauer (200 / 240)	De Landauer 5, 5A, 7, 7A, 21, 21A, 23, 23A, De Landauer 1, 3, 9 t/m 19 (oneven), 25, 27, 29.	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
Het Erf (200)	Het Erf 95 t/m 109 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
HAT De Deel (300)	De Deel 18 t/m 24 (even), 44 t/m 50 (even), 69 t/m 75 (even), 99 t/m 16 (even en oneven), 108, 126 t/m 132 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
De Ponder / Rosmolen (360)	De Ponder 1 t/m 8, De Rosmolen 9 t/m 15 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
De Garve / Hooiberg (470)	De Garve 1 t/m 18, De Hooiberg 26 t/m 48 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
Granierstraat / Koraalstraat (721)	Granierstraat 4 t/m 10 (even), 12, 14, 16, Koraalstraat 6, 8, 12 t/m 16 (even).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Greente Noord (770)	De Lange Streek 31 t/m 51 (oneven), De Greente 1 t/m 37 (oneven).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Hertekamp (825)	Dahaliastraat 2 t/m 20 (even), Noordhoren 71 t/m 85 (even).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
De Jachthoorn (032)	De Heraut 32, De Jachthoren 1, 35, 36, 40, De Tamboer 3, De trompettershof 4, 12, 14.	Swifterbant	Gevelonderhoud
Bej. Won. Swifterbant (090)	De Schuttershof 1 t/m 10 (even en oneven), De Heraut 34 t/m 52 (even).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Holbornwoningen (110)	De Heraut 54 t/m 64 (even), De Voetboog 1 t/m 12 (even en oneven), Langs de Bogen 1 t/m 12 (even en oneven), De Handboog 1 t/m 14 (even en oneven).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Het Blazoen / Koningshof (210 / 292)	Het Blazoen 7 t/m 51 (oneven), De Koningshof 23, 26 t/m 44 (even), 54, 56 t/m 62 (even en oneven), 66, 86 t/m 94 (even), 98 t/m 110 (even).	Swifterbant	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)

COLOFON

Oost Flevoland Woondiensten

Postbus 89, 8250 AB Dronten

De Noord 47-49 Dronten

T: 0321-38 55 00

F: 0321-31 77 33

E: woondiensten@ofw.nl

www.ofw.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag 08.00-17.00 uur

Redactie

Oost Flevoland Woondiensten

Fotografie

Leo van Bemmelen fotografie

Oost Flevoland Woondiensten

Vormgeving

Aigu ontwerpstudio Dronten

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



