



OFW HOUDT KOERS

Begroting 2011



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



INHOUD

	pagina
1 Inleiding	2
2 Kansrijke woonomgeving	5
3 Duurzaamheid	8
4 Alle doelgroepen onder dak	14
5 Kwaliteit en keuze	18
6 Efficiënt en effectief	20
7 Personeels- en organisatiebeleid	25
8 Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw	27
9 Projecten	28
10 Kengetallen	36
11 Uitgangspunten	37
12 Begroting boekjaar 2011	42
13 Toelichting begroting	43
Bijlagen	
I Jaarplanning planmatig onderhoud 2011	46
II Investeringen activa ten dienste van de exploitatie	48
III Begroting van de kosten van de werkorganisatie 2011	49
IV Overige bedrijfslasten en lasten onderhoud	50
V Begroting 2011 OFW Holding BV	51
VI Kasstromen 2011 (WSW-methode)	52
Colofon	53

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

KANSRIJKE WOONOMGEVING

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. Corporaties worden hier in steeds grotere mate ook op aangesproken. OFW heeft echter wel de mening dat dit, ondanks alle bezuinigingen, een gedeelde verantwoordelijkheid is samen met andere spelers uit het maatschappelijk middenveld en de bewoners van de wijk.

De strategie die OFW hanteert 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.

Rol corporatie

Corporaties worden in steeds grotere mate aangesproken op leefbaarheid. Maar wat is nu de rol van corporaties hierin? Leefbaarheid kent een fysiek deel (schoon, heel en veilig) en een sociaal deel (participatie, trots zijn op de wijk, binding met de wijk, etc.). In 2011 wil OFW in overleg met de andere spelers uit het maatschappelijk middenveld keuzes maken in haar bijdrage aan de leefbaarheid van wijken in de gemeente Dronten. Een gezamenlijke zoektocht naar een deling in de verantwoordelijkheid in leefbaarheid. Wat is de bijdrage van OFW en wat is de bijdrage van andere spelers uit het maatschappelijk middenveld. Wat kan OFW doen zonder dat het ten koste gaat van de primaire taak van OFW. In 2011 zal OFW hierover een debat met relevante stakeholders organiseren.

Multifunctioneel Gebied Biddinghuizen (MFG)

In het kader van maatschappelijk vastgoed

hebben in 2006 een aantal instellingen,

waaronder OFW, de handen ineen geslagen om te komen tot een MFG in Biddinghuizen.

Aanleiding was de bezorgdheid onder de inwoners over het in stand houden van de kwaliteit van het voorzieningenniveau in Biddinghuizen.

Bijzonder aan dit project is dat het veel draagvlak vanuit het dorp heeft. OFW faciliteert het initiatief vanuit het dorp en levert vanuit het versterken van het voorzieningenniveau graag haar bijdrage. Voor de realisatie van het multifunctioneel gebied in Biddinghuizen is

een kerngroep actief. In deze overlegvorm participeren de gemeente, Dorpsbelangen, de drie basisscholen, stichting de Meerpaal, stichting Kinderopvang Dronten, de kerken (stichting de Voorhof), FlevoMeer Bibliotheken en OFW.

Het project kent twee fasen:

▲ 1e fase: De realisatie van een educatief centrum waarin een drietal basisscholen, een bibliotheek, een peuterspeelzaal en een voorziening voor kinderopvang gerealiseerd worden;

▲ 2e fase: De invulling van de tweede fase is nog niet bekend. Deze invulling is de uitkomst van een organisatorische samenwerking tussen de kerken en de Meerpaal. Vanuit het dorp is de wens uitgesproken voor een sporthal.

De gemeente en OFW hebben de afgelopen

periode de samenwerkingsovereenkomst voor het ontwikkelen en realiseren van het educatief centrum voorbereid.

Met de toekomstige gebruikers, FlevoMeer Bibliotheek, Stichting Kinderopvang Dronten en Peuterspeelzaalwerk Dronten sluit OFW een huurovereenkomst af. OFW zal optreden als ontwikkelaar, eigenaar en verzorgt het technisch beheer. De gemeenteraad heeft hierover reeds een principebesluit genomen. In 2010 wordt door middel van een Europese aanbesteding een architectenkeuze gemaakt. In 2011 wordt het voorlopig ontwerp gemaakt en de voorbereidingen voor een aannemersselectie, ook d.m.v. een Europese aanbesteding. De voorlopige planning gaat uit van de oplevering medio 2013 van het educatief centrum.

Multifunctioneel gebied Swifterbant

In Swifterbant is een kerngroep actief die zich bezighoudt met een oriëntatie op het voorzieningenniveau van het dorp in de toekomst.

In de kerngroep participeren de gemeente, vertegenwoordigers uit het dorp, stichting Coloriet en OFW. Gesproken wordt over een brede school, een MFG, sportvoorzieningen en ouderenhuisvesting (met zorgdiensten).

In de kerngroep wordt met name gesproken over mogelijke locaties en welke voorzieningen moeten worden ondergebracht. Het adviesbureau ICS is geselecteerd door de gemeente om te onderzoeken welke voorzieningen geclusterd kunnen worden. Dit onderzoek is bijna afgerond.

School Dronten West

Vanuit de gemeente Dronten is het verzoek gekomen om te komen tot de realisatie van

een nieuwe basisschool in Dronten West. De gemeente heeft de wens dat deze school in augustus 2012 gereed is. Dit is een krappe planning. Op dit moment worden veel kinderen ondergebracht op alternatieve locaties. OFW is gevraagd op te treden als ontwikkelaar, eigenaar en beheerder. In eerste instantie heeft de gemeente aangegeven dat er voor de school, de te realiseren appartementen en het kinderdagverblijf een wijziging van bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn. De gemeente heeft nu aangegeven dat de school binnen het bestaande bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Voor de appartementen en het kinderdagverblijf is wel een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk. Het totale plan wordt daarom in twee fases uitgevoerd. De school wordt in de eerste fase gerealiseerd. De andere gebouwen in de tweede fase. Het project wordt Europees aanbesteed.

Nieuwe Lemonmeting

OFW vindt het belangrijk vat te krijgen op de ontwikkeling van een wijk. Welke factoren zijn van invloed op deze ontwikkeling en met welke maatregelen kun je de ontwikkeling van de wijk positief beïnvloeden. Daarnaast wil OFW graag weten wat het effect is geweest van herstructurerings-, moderniserings-, en sociale leefbaarheidsprojecten.

Om die reden laat OFW, samen met de gemeente Dronten, eens in de twee jaar een Lemonmeting uitvoeren (leefbaarheidsmonitor). Begin 2011 worden er weer nieuwe enquêtes verstuurd. Naast een subjectieve meting (de beleving van de bewoners) wordt er ook een objectieve meting uitgevoerd. Hiervoor worden allerlei feitelijke cijfers verzameld op het

OFW streeft naar een leefbare, kansrijke en veilige woonomgeving. OFW doet dit graag in samenspraak met de bewoners.



gebied van leefbaarheid (veiligheid, overlast, populariteit van een wijk, etc.).

Het Hogerhuis/ Lagerhuis

OFW is op zoek naar een andere maatschappelijke functie voor het Lagerhuis. OFW heeft hiervoor diverse zorginstellingen benaderd en bij elkaar gebracht om te kijken naar de mogelijkheid om activiteiten te initiëren die ten goede komen aan de buurt. OFW vindt het belangrijk dat de signaalfunctie en de sociale controle in en rond het Hogerhuis wordt versterkt. In 2011 gaat OFW verder met de zoektocht.

Lucernehof

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. Het integraal wijkontwikkelingsplan wordt samen met de gemeente en de klankbordgroep opgesteld. Het doel is het verbeteren, nu en in de toekomst, van de positie van de Lucernehof door een

duurzame kwaliteitsimpuls. Dit betekent dat de wijk voor de komende 40 jaar een leefbare woonwijk moet zijn met een aangenaam woon- en omgevingsklimaat. De klankbordgroep bestaat uit huurders, huiseigenaren, de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en Dorpsbelangen, en heeft een adviserende rol. Er is met de klankbordgroep gecommuniceerd dat de modernisering van de woningen in het najaar van 2011 begint.

Concrete doelen 2011

- ▲ Organiseren debat met relevante stakeholders over leefbaarheid en de rol van de verschillende organisaties in het maatschappelijk middenveld.
- ▲ Doorgaan met de ontwikkeling van een educatief centrum in Biddinghuizen.
- ▲ In overleg met andere partijen zoeken naar een locatie voor een voorzieningencluster in Swifterbant.
- ▲ Starten met de ontwikkeling van een basisschool in Dronten West.
- ▲ Uitvoeren van een nieuwe Lemonmeting.
- ▲ Zoeken naar een andere maatschappelijke functie van het Lagerhuis bij het Hogerhuis.
- ▲ Starten met de uitvoering van het wijkontwikkelingsplan voor de Lucernehof.

3

DUURZAAMHEID

Ondanks alle bezuinigingen blijft OFW vasthouden aan haar visie en doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid. Sturen op woonlasten is immers vooral belangrijk in tijden dat de huurtoeslag en de betaalbaarheid van de doelgroep onder druk staat. In deze tijd is het belangrijk te denken op de lange termijn. OFW is van mening dat het denken in termen als investering en lange termijn resultaat meer oplevert dan alleen te kijken naar korte termijn uitgaven. Een integrale aanpak is essentieel. Om die reden houdt OFW in haar besluitvorming rekening met sociaal-culturele, ecologische en economische ontwikkeling. De doelstelling die OFW heeft op het gebied van duurzaamheid is alert zijn op de meerjareneffecten van ons handelen op de samenleving waarbij de effecten op het milieu zeker goed worden meegewogen.

Ontwikkelingen

Er zijn een aantal ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en financiën die van invloed zijn op de planning en uitvoering van de projecten bij OFW:

Verlaging EPC in 2011: impact op verkrijging groenfinanciering

Om voor een groenverklaring en daarmee samenhangende groenfinanciering (met circa 1% lagere rente dan de rente op een traditionele lening) in aanmerking te komen, moet een bouwproject een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) scoren van 35% onder de waarde die genoemd is in het bouwbesluit. De EPC-norm voor nieuwbouw in het bouwbesluit wordt op 1 januari 2011 aangepast. Dit betekent dat het nu nog geldende EPC van 0,8 naar 0,6 verlaagd wordt. Om 35% onder een EPC van 0,6 te raken teneinde gebruik te kunnen maken van groenfinanciering, zijn meer energiebesparende maatregelen nodig (met als gevolg een mogelijk hogere investering) dan uitgegaan wordt van een EPC van 0,8.

OFW gaat uit van een integrale aanpak en is in haar projecten altijd op zoek naar de meest

duurzame oplossing (sociaal-cultureel, ecologisch en bedrijfseconomisch). Dit betekent dat OFW optimaal probeert in te spelen op de omstandigheden en ontwikkelingen die zich voordoen. Daarom haalt OFW, indien mogelijk, projecten in de tijd wat naar voren, zodat nog gerekend kan worden met een EPC van 0,8.

Energie Investerings Aftrek: opdracht geven vóór 1 december

De Energie Investerings Aftrek (EIA) is een fiscale regeling, die een voordeel op kan leveren van circa 11% op de investering (met een maximum van € 15.000 per woning). In het kader van de crisiswet heeft het kabinet voor de periode 2009 – 2010 €277,5 miljoen uitgetrokken voor de stimulering van woningverhuurders om energiebesparende maatregelen te treffen in hun woningvoorraad. Deze tijdelijke openstelling van de EIA voor bestaande huurwoningen loopt tot 1 december 2010. OFW heeft in 2010 de voorbereiding van projecten iets naar voren gehaald die in 2011 worden uitgevoerd. Op deze manier draagt OFW bij aan een meer duurzame woningvoorraad, wordt er werkgelegenheid gecreëerd en kan OFW optimaal gebruik maken van de EIA.

Planmatig onderhoud, modernisering en nieuwbouw

Concrete doelen, relevant voor de begroting voor 2011, die OFW zichzelf heeft gesteld in het beleidsplan (tot 2012) zijn:

- ▲ In 2012 geen E, F en G labels meer. Deze doelstelling is aangepast naar 2014 in verband met de gewijzigde financiële uitgangspositie van OFW door minder inkomsten uit verkoop, extra heffingen vanuit het Rijk en aangepaste normstellingen van het WSW en CFV.
- ▲ 30% besparing in gemiddeld gasverbruik van alle woningen in 2012 en opzichte van 2000.
- ▲ Minimaal de helft van de nieuwbouwprojecten dienen een EPC-waarde van 0,7 of lager te hebben.
- ▲ Convenant aangaan met FSC-Nederland voor gebruik van hout en houtproducten uit verantwoord beheerde bossen.

Daarnaast heeft OFW zichzelf als norm gesteld dat bij modernisering van haar bezit, de woningen na modernisering minimaal een B-label hebben.

OFW conformeert zich ook aan het 'Convenant Energiebesparing Corporatiesector' (2008). Dit is een convenant tussen Aedes, de Woonbond en de ministeries van VROM en Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en hierin staan een aantal doelstellingen voor energiebesparing.

De ambities in dit convenant zijn:

- ▲ 20% energiebesparing in de bestaande voorraad te realiseren door alle corporaties in de periode 2008-2018
- ▲ Een verlaging van het energieverbruik in

de nieuwbouwproductie van 25% per 2011. Dit komt neer op een uitgangspunt van een EPC-norm voor nieuwbouw van 0,6 per 2011

- ▲ Een verlaging van het energieverbruik in de nieuwbouwproductie van 50% per 2015. Dit komt neer op een uitgangspunt van een EPC-norm voor nieuwbouw van 0,4 per 2015.
- ▲ Bij het treffen van energiebesparende maatregelen door corporaties wordt aansluiting gezocht bij natuurlijke momenten, zoals verhuizing, planmatig onderhoud en ingrijpende woningverbetering/ herstructurering.
- ▲ Door bewustwordings- en voorlichtingscampagnes het gebruikersgedrag beïnvloeden.
- ▲ Het streven bij ingrijpende woningverbetering is energielabel B of minimaal twee klassen in het energielabel.

Een andere belangrijke voorwaarde vanuit het convenant voor woningverbetering is dat de huurverhoging niet meer mag zijn dan de energiebesparing. Ook dienen de energiebesparende maatregelen gericht te zijn op gezondheid (binnenmilieu).

Planmatig onderhoud

OFW vervangt in 2011 bij alle woningen waar een grote schilderbeurt plaatsvindt het nog aanwezige enkel glas door HR++ glas. Daarnaast worden bij 9 woningen de kozijnen vervangen door kunststofkozijnen. Bij verhuizing wordt er gekeken of er nog naisolatie moet plaatsvinden (vloerisolatie, dak- of spouwisolatie). Hierbij gaat het om woningen waar de bewoners tijdens eerdere werkzaamheden niet aan mee hebben gedaan.



In april 2010 vierde OFW samen met de bewoners en mevrouw Huijbregts van de Woonbond de oplevering van 85 gemoderniseerde woningen in Biddinghuizen. Dit was het project waar OFW ook de NET-Trofee mee heeft gewonnen. Tevens werd er gevierd dat OFW 25% energie had bespaard voor haar bewoners ten opzichte van het jaar 2000. In 2011 zal dit oplopen naar 30%.

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 bewoners die bewust niet mee willen doen met energiebesparende maatregelen wordt afgezien van de doelstelling.

In 2011 levert OFW 168 gemoderniseerde woningen op in Dronten. OFW verwacht in 2011 een energiebesparing van 30% te gaan behalen ten opzichte van 2000. De moderniseringsprojecten zijn in aantallen en concrete projecten opgenomen in hoofdstuk 8 en 9 (Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw en Projecten).

Nieuwbouw

In 2011 gaat OFW 24 appartementen aan de Fazantendreef bouwen en 8 appartementen in Biddinghuizen Centrum. Alle appartementen hebben een EPC-waarde lager dan 0,7 (respectievelijk 0,38 en 0,66). In de Bloemenzoom in Swifterbant gaat OFW in 2011 starten met de bouw van 20 eengezinswoningen. Ook al deze eengezinswoningen hebben een EPC-waarde lager dan 0,7 (streven naar 0,52). In De Gilden gaat OFW 70 eengezinswoningen en 48 appartementen bouwen in vier nagenoeg gelijke complexen verspreid over de 2e fase van de wijk. Een deel hiervan wordt in 2011 opgeleverd. Ook deze nieuwbouw heeft een EPC-waarde lager dan 0,7 (streven naar 0,52).

Woongroep aan Fazantendreef

OFW realiseert voor woongroep de Wiekslag een appartementencomplex met 24 appartementen en een recreatieruimte aan de Fazantendreef. De woongroep heeft destijds het

initiatief genomen om OFW te benaderen om voor deze bijzondere woonvorm een complex te realiseren. Voor het appartementencomplex voor Woongroep de Wiekslag is in 2008 een bouwvergunning aangevraagd op basis van de toen geldende norm EPC= 0,8. Na een langdurige procedure, vanwege bezwaren van omwonenden, is eind 2009 de bouwvergunning afgegeven.

In de afgelopen periode heeft OFW op basis van haar duurzaamheidsbeleid het energieconcept voor deze appartementen verder uitgewerkt. Een bijkomend aandachtspunt was dat OFW met het energieconcept wilde bereiken dat de appartementen aan de gewijzigde eisen (maart 2010) van groenfinanciering zou voldoen. Dit heeft geresulteerd in een energieconcept met de volgende uitkomsten:

Toepassing van een hoogwaardige isolatie van de gevels, daken en vloeren.

- ▲ Toepassing van zonneboilers per twee of drie woningen.
- ▲ Toepassing van PV-cellen voor opwekking van elektriciteit.
- ▲ Toepassing van warmtepompen voor verwarming en warmtapwater per twee of drie woningen.
- ▲ Geen gasaansluiting.
- ▲ EPC reductie van 0,8 naar 0,38.
- ▲ Afname van de CO₂ uitstoot per appartement van 2054 kg/jr naar 491 kg/jr.
- ▲ Het exploiteren van de levering van warmte, koeling, warm-tapwater, elektriciteit en ventilatie aan de bewoners van het complex.

Door deze maatregelen toe te passen kan voor het gehele complex groenfinanciering worden

verkregen. De EPC moet voor deze groenfinanciering minimaal 35% lager zijn dan de norm volgens bouwbesluit. Dit betekent dat de EPC maximaal 0,52 mag bedragen. De berekende EPC van 0,38 voor de appartementen voldoet hier ruimschoots aan.

De energielevering aan de bewoners geschiedt vanuit een aparte BV. De aanbesteding vindt plaats eind 2010. De uitvoering kan starten in het eerste kwartaal van 2011.

Nieuwbouw De Graafschap

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. OFW zal in het eerste deel een appartementencomplex van ongeveer 24 eenheden realiseren. 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 techniek van houtpelletkachels is niet nieuw. Ze zijn al jaren in gebruik in Zweden en Noorwegen. In Nederland is het een nog redelijk onbekend product. Overleg met adviseurs, brandweer en gebruikers moet uitwijzen of de houtpelletkachel als pilot in de Graafschap kan fungeren.

Tijdens het Stakeholdersoverleg over Duurzaamheid op 14 oktober 2010 tekenden Truus Sweringa, directeur-bestuurder OFW en Bart Van der Linden, directeur FSC Nederland, het FSC-convenant. OFW maakt al zoveel mogelijk gebruik van FSC gekeurd hout en papier, maar onderstreept hiermee nog eens extra het belang.



Energielabel in woningwaardering

Het kabinet had het voornemen om per 1 juli 2010 het energielabel op te nemen in het woningwaarderingssysteem. De aanpassing van het woningwaarderingssysteem is één van de speerpunten in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector van WWI, Woonbond en Aedes. 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. In verband met de val van het kabinet heeft het voorstel vertraging opgelopen. Vooralsnog is het voornemen uitgesteld. Indien de wet- en regelgeving in 2011 wordt aangepast zal OFW de opname van het energielabel in de woningwaardering conform deze gewijzigde wet- en regelgeving voorbereiden en uitvoeren.

10-10

10:10 is een grote klimaatcampagne met als doel onze CO₂ uitstoot in één jaar met 10%

te verminderen, beginnend in 2010. Meedoen aan 10:10 betekent een verbintenis aangaan om 10 % te verminderen in de vier sleutelgebieden van je footprint; elektriciteit, brandstofverbruik voor verwarming, wegtransport en vliegverkeer. 10:10 viert alle successen, dus ook als het maar 3% is. OFW doet graag mee in dit initiatief. Het is goed voor het milieu, het bespaart naast energie ook geld en OFW vindt duurzaamheid niet alleen belangrijk voor haar bewoners en haar woningen, maar doet hier zelf ook graag aan mee.

Een van de acties die OFW hiervoor reeds heeft opgestart is dat bewoners die 10% per jaar besparen op gas en/of elektra een LED-lamp cadeau wordt gegeven. Bewoners moeten hiervoor verbruikgegevens aanleveren. Hierdoor krijgt OFW tevens inzicht in het daadwerkelijk energiegebruik.

FSC

FSC bevordert milieuvriendelijk, sociaal verantwoord en economisch rendabel beheer van de

bossen wereldwijd. OFW heeft op 14 oktober 2010 een partnerovereenkomst met FSC gesloten. Als FSC partner zet OFW zich met het FSC netwerk actief in om de doelstellingen van FSC (Nederland) te realiseren. Voor 2011 heeft OFW zich de volgende doelen gesteld:

- ▲ In het OFW-Basisbestek wordt expliciet opgenomen dat alleen FSC gecertificeerd hout en FSC gecertificeerde houtproducten gebruikt mogen worden. Het gaat hier om zowel de nieuwbouw- als de moderniseringsprojecten (ook wel renovatieprojecten genoemd).
- ▲ Voor onderhoudswerkzaamheden die door de eigen (OFW) serviceonderhoud-medewerkers worden uitgevoerd, wordt alleen FSC gecertificeerd hout en FSC gecertificeerde houtproducten toegepast.
- ▲ Voorlichtingsbijeenkomst over FSC voor alle medewerkers van OFW via het beleidsplatform.
- ▲ Voorlichtingsbijeenkomst over FSC voor geïnteresseerde leveranciers/relaties.
- ▲ Redactionele aandacht voor FSC in eigen en lokale media.

Interne duurzaamheid

Naast een duurzame woningvoorraad vindt OFW interne duurzaamheid ook belangrijk. Interne duurzaamheid gaat over alle aspecten die te maken hebben met onze hulpmiddelen en ons kantoor en dergelijke. OFW heeft al veel gedaan aan interne duurzaamheid, zoals bijvoorbeeld de duurzame renovatie van haar kantoor, FSC-papier, enveloppen en drukwerk, duurzame koffie etc. In 2011 wordt interne duurzaamheid nog verder doorgezet. OFW gaat bijvoorbeeld werken aan het ontwikke-

len van een duurzaamheidschecklist voor de inkoopfunctie, het toetsen van leveranciers op basis van een duurzaamheidschecklist, het terugdringen van het uitprinten van digitale stukken, het verder ontwikkelen van interactieve onderdelen van de website waardoor minder brieven verstuurd hoeven te worden enzovoort. Daarnaast gaat OFW op haar kantoor een drietal windmolens plaatsen voor het opwekken van elektriciteit.

Concrete doelen 2011

- ▲ In 2011 gaat OFW 168 gemoderniseerde woningen opleveren. Deze woningen krijgen minimaal een B-label.
- ▲ OFW verwacht in 2011 een energiebesparing te gaan behalen van 30% ten opzichte van 2000.
- ▲ Alle nieuwbouwwoningen die OFW bouwt in 2011 hebben een EPC-waarde lager dan 0,7.
- ▲ OFW gaat starten met de bouw van de appartementen aan de Fazantendreef met een energieconcept dat resulteert in een EPC-waarde van 0,38.
- ▲ Onderzoeken of een houtpelletkachel mogelijk is in de nieuw te bouwen appartementen in de Graafschap in Biddinghuizen.
- ▲ OFW zal de opname van het energielabel in de woningwaardering conform de gewijzigde wet- en regelgeving voorbereiden en uitvoeren.
- ▲ OFW doet mee aan de klimaatcampagne 10:10.
- ▲ Conform de partnerovereenkomst met FSC, actief de doelstellingen realiseren.
- ▲ In 2011 gaat OFW een duurzaamheidschecklist voor de inkoopfunctie ontwikkelen.

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. Hier ontstaat een spanningsveld; enerzijds het huisvesten van (onder andere) zwakke en kwetsbare groepen en anderzijds het creëren van een kansrijke woonomgeving. Daarnaast is het voor OFW ook nog belangrijk dit zo efficiënt en effectief mogelijk te doen. OFW speelt qua nieuwbouw in op de marktvraag. Dit betekent in de gemeente Dronten bouwen voor senioren, jongeren en een- en tweepersoonshuishoudens.

Woningmarkt

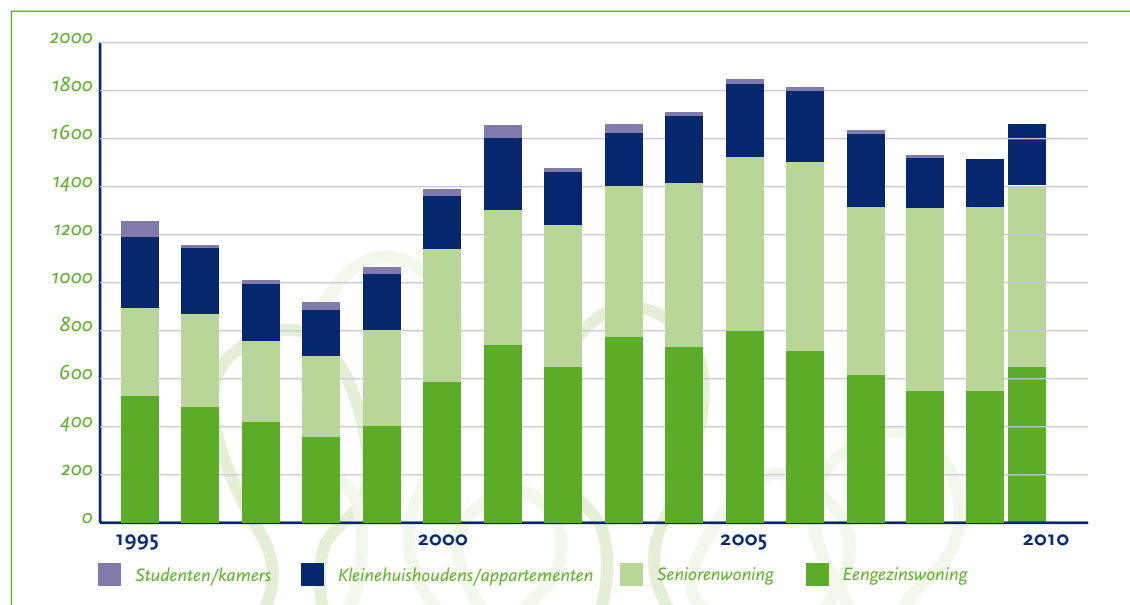
Het aantal woningzoekenden op de wachtlijst op 1 januari 2010 bij OFW is ten opzichte van 1 januari 2009 sterk gestegen (13%). Deze stijging zet na 1 januari 2010 door. Deze stijging is grotendeels het gevolg van de recessie. Opvallend is de stijging van het aandeel woningzoekenden van buiten de gemeente.

OFW heeft met name veel gebouwd voor senioren. Hierdoor zijn de extreme wachttijden verminderd. Daarnaast kan OFW de laatste

tijd goed inspelen op acute crisissituaties in verband met de beschikbaarheid van tijdelijke opvang.

OFW houdt de ambitie om in iedere nieuwe wijk 25-30% sociale huur- en/of koopwoningen te bouwen. 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 mogelijk-

Woningzoekenden per type woning



Bron: OFW

heid om voor starters op de woningmarkt een aanbod te creëren; de sociale koopwoning.

De verkoop van bestaande huurwoningen gaat nog steeds moeizaam. De verkoop ligt niet helemaal stil, maar er is nog niet sprake van een structurele stijgende lijn in de verkopen. OFW biedt meer woningen aan in de verkoop. Hierdoor is het aantal woningverkoppen niet minder dan afgelopen jaar. OFW constateert wel dat de verkooptijd oploopt. Hierdoor komt het voor dat OFW woningen terug neemt in de verhuur.

De verkoop van nieuwbouwwoningen ligt nog vrijwel stil. Dit leidt tot een langzamere ontwikkeling van nieuwbouwwijken. Dit betekent in zekere mate ook vertraging voor de nieuwbouw van huurwoningen. OFW houdt hier met de ontwikkeling rekening mee.

Convenant gemeente Dronten - OFW

De gemeente Dronten en OFW hebben in 2002 een convenant getekend (het convenant 'Volkshuisvesting Dronten 2002-2010'). Hierin is vorm gegeven aan de strategische samenwerking tussen beide partijen ten behoeve van de lokale volkshuisvesting. Als nadere uitwerking van dit convenant zijn prestatieafspraken gemaakt en aangevuld met korte termijn afspraken voor 2008-2009. De termijn van het convenant en prestatieafspraken is inmiddels afgelopen. Het convenant en de hieruit voortvloeiende prestatieafspraken worden geactualiseerd. De (inmiddels vastgestelde) nieuwe Woonvisie van de gemeente Dronten zal hiervoor input zijn. In 2010 is een nieuw College van B&W geïnstalleerd. Zodra het collegeprogramma en bijbehorende bezui-

nigingsplannen gereed zijn, kan het gesprek over de actualisatie van het convenant en de prestatieafspraken tussen de gemeente en OFW plaatsvinden. Uiteraard gaat ook in 2011 het overleg tussen gemeente en OFW wel op onderdelen verder (bijvoorbeeld over diverse samenwerkingsverbanden en projecten).

Toewijzing aan doelgroep tot € 33.614

Een van de ontwikkelingen die veel impact zal hebben op het beleid van OFW, is de Europese beschikking die tot gevolg heeft dat 90% van de huurwoningen met een huur onder de € 652,52 dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614. Deze beschikking heeft gevolgen voor het toewijzingsbeleid, maar ook op de woningzoekendenadministratie.

Door deze nieuwe regeling valt een groep huishoudens met een inkomen van € 33.614-€ 40.000 tussen wal en schip. Een koopwoning is voor deze doelgroep niet of nauwelijks bereikbaar en ook een commerciële huurwoning levert voor deze doelgroep een te hoge woonquote op.

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.

Wonen en (ouderen)zorg

Het huisvesten van senioren is onderdeel van de primaire taak van OFW. Na de realisatie van de WoonArk in Dronten en De Tas in Biddinghuizen heeft OFW de ambitie om ook in



Ook de komende jaren is het huisvesten van senioren een onderdeel van de primaire taak van OFW.

Tijdens de opening van de loopbrug tussen woonzorgcentrum de Regenboog en woonservicecentrum de WoonArk, maakte de heer Faas, locatiedirecteur van de Regenboog en bewoner mevrouw Luimens voor de eerste keer de oversteek.

Swifterbant een woonzorgcentrum te realiseren op rollatorafstand van de voorzieningen. De bedoeling is om het woonzorgcentrum in combinatie met andere voorzieningen te realiseren. 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 van dit voorzieningencluster met woonzorgcentrum voor Swifterbant. Ook Coloriet is hierbij betrokken. Het adviesbureau ICS is geselecteerd door de gemeente om te onderzoeken welke voorzieningen geclusterd kunnen worden. Dit onderzoek is bijna afgerond.

OFW heeft de ambitie om een tweede woonzorgcentrum te bouwen in Dronten West. OFW vindt het wenselijk om een concentratie van alle woonzorgvoorzieningen tegen te gaan in verband met leefbaarheid. Daarmee wordt het van belang om meerdere locaties te hebben waar zorg kan worden geleverd. Dronten West is als locatie gekozen om, in combinatie met het woonservicegebied de Regenboog, een maximaal aantal mensen te kunnen bedienen.

Sluitend vangnet

OFW kent haar verantwoordelijkheid als het gaat om het huisvesten van mensen die zwak staan op de woningmarkt. Daarbij heeft OFW ook een taak als het gaat om huisvesting van mensen met financiële, verstandelijke of sociaal-psychologisch/psychiatrische problemen. OFW verlangt van haar huurders te allen tijde goed huurderschap. Bij inschrijving wordt een woningzoekende aan de hand van een aantal criteria op goed huurderschap getoetst.

Woningzoekenden uit de gemeente Dronten die niet aan alle criteria voor inschrijving kunnen voldoen, kunnen onder bepaalde voorwaarden toch worden ingeschreven. Het gaat dan vaak om die groep mensen met financiële, verstandelijke of sociaal-psychologisch/psychiatrische problemen. In een dergelijk geval beziet OFW of zelfstandig huren, eventueel onder begeleiding mogelijk is. Waar nodig betreft OFW hierbij hulpverlenende instanties uit de regio. In een begeleidingsovereenkomst bij het huurcontract worden dan afspraken gemaakt tussen de huurder, de betrokken hulpverlenende instanties (schuldhulpverlening, woonbege-

leiding, maatschappelijk werk, jeugdzorg etc.) en OFW, over de begeleiding.

OFW gaat het gesprek aan met de hulpverlenende instanties die begeleiding bieden. Het onderwerp van gesprek is onder andere: wat is ieders rol, welke doelen staan we voor en wat wordt er van elkaar verwacht. Daarnaast is er sprake van veranderende wetgeving naar aanleiding van bezuinigingen van het Rijk en de gemeente. Wat zijn hiervan de gevolgen en wat kan een ieder hierin bieden.

In 2011 gaat dit overleg verder. Hoe wordt er gezamenlijk een vangnet gecreëerd om bovengaande groep mensen goed op te vangen. OFW wil graag in 2011 hierover een debat met

relevante stakeholders organiseren om dit beleidsterrein nog beter invulling te geven.

Concrete doelen 2011

- ▲ Starten met overleg over de actualisatie van het convenant en de prestatieafspraken tussen gemeente en OFW.
- ▲ OFW zal bij woningtoewijzing de inkomens van toekomstige huurders gaan registreren en beleid formuleren voor de huurders met een inkomen van meer dan € 33.614.
- ▲ In overleg met andere partijen zoeken naar een locatie voor een voorzieningencluster met woonzorgcentrum in Swifterbant.
- ▲ Een debat organiseren met relevante stakeholders over het sluitend vangnet.
- ▲ Realiseren taakstelling van het COA.

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. Zo kan bijv. de woning worden aangepast aan de beperking van de bewoner.



5

KWALITEIT EN KEUZE

OFW streeft naar een grote klanttevredenheid. De doelstelling die OFW daarvoor 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.

Communicatie

De afgelopen jaren heeft OFW zich gericht op de verbetering van de communicatie met huurders en woningzoekenden, zoals de folderlijn, de woonwinkel en de woonkrant. In 2009 is de website geheel vernieuwd. In 2010 is gestart met het interactief maken van de website. Het voordeel hiervan is dat huurders en woningzoekenden direct online informatie kunnen inzien en bewerken. OFW speelt hiermee in op de ontwikkeling dat een ieder graag op verschillende plaatsen snel over actuele informatie wil kunnen beschikken.

Eind 2010 is de wijze van communicatie over projecten verbeterd en kunnen huurders en woningzoekenden via de website de geografische ligging van de woningen aanschouwen. Ook is in 2010 de basis gelegd voor een verdere optimalisering van informatievoorzieningen aan huurders in het komende jaar. In 2011 gaat OFW aan de slag met het voorbereiden van de inrichting van een huurdersportaal. Dit portaal verschaft huurders toegang tot voor hen relevante informatie, zoals de tenaamstelling van het huurcontract (medehuurders ja/nee), de huurprijsofbouw, betalingsgegevens en openstaande saldi en planmatig onderhoud.

Evaluatie modernisering

OFW heeft vanaf 2002 zo'n 1270 woningen

gemoderniseerd. Ieder moderniseringsproject wordt geëvalueerd. Een vast onderdeel van deze evaluatie is een bewonersenquête. Bewoners worden bevraagd over hun tevredenheid over het proces, de informatievoorziening, de bewonersavond, de uitvoering en de begeleiding bij de uitvoering. In 2011 worden de uitkomsten van de enquêtes van de afgelopen moderniseringsprojecten geanalyseerd met als doel het verder optimaliseren van het proces van bewonersbegeleiding tijdens moderniseringsprojecten.

KWH

OFW is houder van het KWH-huurlabel en laat zich ieder jaar toetsen aan de normen voor kwaliteit van de externe dienstverlening. In 2011 wordt OFW getoetst op de onderdelen:

- ▲ corporatie bellen;
- ▲ woning onderhouden;
- ▲ klachten afhandelen;
- ▲ woning verlaten.

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

Klachtenmanagement

OFW wil mede naar aanleiding van signalen uit de KWH-meting meer aandacht besteden



Medewerkers van OFW gaan graag in gesprek met klanten. Tijdens de woon-infodag worden de woningen, projecten en toekomstige projecten gepresenteerd en toegelicht. Zowel in de huur- als koopsector.

aan klachtenmanagement. Het gaat hierbij om de juiste aanpak en interpretatie van een klacht of uiting van ontevredenheid. Hoe kan dit herkend worden, hoe kan hiermee omgegaan worden en hoe kan hiervan geleerd worden. In 2011 wordt dit verder gedefinieerd en opgepakt.

Concrete doelen 2011

▲ Op de website wordt een huurdersportaal

voorbereid dat eind 2011/begin 2012 in gebruik genomen kan worden.

- ▲ De uitkomsten van de enquêtes van de afgelopen moderniseringsprojecten analyseren met als doel het optimaliseren van het proces van bewonersbegeleiding tijdens moderniseringsprojecten.
- ▲ Een eigen aanpak op klachtenmanagement definiëren, opzetten en uitvoeren.

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 geldstromen en de vermogensontwikkeling van 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, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) voor de financiële positie en kredietwaardigheid gesteld worden.

Het CFV beoordeelt namens het ministerie van WWI jaarlijks aan de hand van de gegevens van de jaarrekening en prognoses de financiële situatie van een woningcorporatie.

Dit resulteert jaarlijks in een solvabiliteits- en continuïteitsoordeel. Bij het continuïteitsoordeel wordt de ontwikkeling van de financiële positie voor de komende vijf jaar beoordeeld.

Het CFV berekent aan de hand van de door een woningcorporatie verstrekte gegevens de solvabiliteit op middellange termijn aan de hand van een door het CFV bepaald volkshuisvestelijk vermogen. Het CFV uniformeert de

bedrijfswaarde van het bezit voor de berekening van het volkshuisvestelijk vermogen.

Het volkshuisvestelijk vermogen wordt afgezet tegen de ondergrens van het vermogen. Een belangrijk onderdeel van de ondergrens van het vermogen is de berekende waarde van het risico. Eind juni 2010 heeft het CFV het continuïteitsoordeel 2010 aan OFW kenbaar gemaakt. Dit oordeel is gebaseerd op de prognoses van 2010 t/m 2014. De ondergrens voor het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 was vastgesteld op 13,3%. Op basis van de prognoses is een solvabiliteit ultimo 2014 van 18,3% vastgesteld.

Het oordeel van CFV was derhalve een A1-oordeel. Dit betekent dat de voorgenoemde activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie.

De conclusie van het CFV in oktober 2010 over het solvabiliteitsoordeel was dat er per 31 december 2009 sprake was van voldoende solvabiliteit.

Het WSW beoordeelt eveneens de financiële ontwikkeling van 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 jaar positief moet zijn.

Indien aan deze norm wordt voldaan, wordt een faciliteringsvolume beschikbaar gesteld voor de financieringsbehoefte van de komende drie jaar.

Op het moment van opstellen van de begroting was het oordeel van het WSW nog niet beschikbaar. Er wordt verwacht dat dit oordeel in november/december 2010 bekend wordt.

Overheidsmaatregelen, zoals de Vogelaarheffing, invoering van de integrale vennootschapsbelasting, extra waterschapslasten en het huurbeleid van de afgelopen jaren hebben negatieve effecten gehad op de ontwikkeling van de kasstromen.

Deze effecten zijn in de begroting 2011 en meerjarenprognose 2012 t/m 2016 opgenomen. In bijlage IV bij deze begroting is een overzicht van de verwachte kasstromen voor 2011 op basis van de WSW-methode opgenomen. Hieruit blijkt dat de operationele kasstromen voor 2011 op basis van WSW-methode positief zijn.

Aan de hand van de begroting 2011 wordt het treasuryjaarplan 2011 opgesteld. In dit treasuryjaarplan wordt een analyse gemaakt van leningenportefeuille, de rente-instrumenten, de verwachte kasstromen en financieringsbehoefte en de voorgenomen treasurymaatregelen.

Spreading van renterisico's is een belangrijk uitgangspunt van het treasurybeleid.

Vanuit risicomanagement zijn de belangrijkste financiële risico's voor de bedrijfsvoering van OFW geïdentificeerd. In de meerjarenprognose 2012 t/m 2016 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 energie-investeringsaftrek, subsidiemogelijkheden en groenfinanciering gebruik te maken.

In maart 2010 zijn de regelingen voor groenfinanciering verruimd. Een tweetal categorieën zijn met name voor OFW interessant. Voor nieuwbouw is een groenfinanciering (op basis van een groenverklaring) van € 100.000 voor een grondgebonden woning of € 65.000 voor een niet grondgebonden woning mogelijk. De belangrijkste eis voor het toekennen van een groenverklaring voor nieuwbouw van huurwoningen is dat de EPC maximaal 65% van de norm van het bouwbesluit mag zijn.

Voor duurzaam renoveren is een groenfinanciering (op basis van een groenverklaring) mogelijk van respectievelijk € 25.000, € 50.000 of € 100.000. Bepalend voor de groenverklaring is de verbetering van het aantal stappen van het energielabel.

OFW heeft in 2010 een aantal groenverklaringen ingediend en houdt bij haar planontwikkeling rekening met de eisen van de groenfinanciering.

Of de groenfinanciering ook in 2011 mogelijk zal zijn, is niet te voorspellen. Dit is afhankelijk van het overheidsbeleid.

Het op een transparante wijze verantwoorden 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. In 2009 vond een vierjaarlijkse visitatie van OFW plaats.

Het optimaal gebruik maken van informatie- en communicatietechnologie

De belangrijkste geautomatiseerde systemen die OFW gebruikt zijn SG-Tobias en DIS/KIS.

SG-Tobias is het primaire ERP-systeem waarmee de belangrijkste processen en de financiële administratie zijn geautomatiseerd. DIS/KIS is een geautomatiseerd post- en archiveringssysteem.

In 2010 zijn nieuwe releases van beide systemen geïmplementeerd. De fysieke servers (hardware) zijn in 2010 vervangen en gevirtualiseerd. In 2011 wordt het disaster- en recovery-plan voor deze nieuwe situatie geactualiseerd. Hiermee wordt de betrouwbaarheid en continuïteit voor de geautomatiseerde gegevensverwerking vergroot.

Het contract van SG-Tobias loopt in het vierde kwartaal van 2011 af. In 2011 wordt bezien tegen welke voorwaarden en met welke contractperiode het contract wordt gecontinueerd. Zaken die in een contract moeten worden geregeld zijn de overgang naar een nieuwe databasestructuur (van Progres naar Dynamics AX) en de implementatie van een nieuwe inspectiemodule.

In het vierde kwartaal van 2010 wordt een koppeling tussen het primaire systeem, SG-Tobias, en post- en archiveringssysteem (DIS/KIS) voor de inkomende facturen gerealiseerd. Hierdoor geschiedt de primaire vastlegging van inkomende facturen (circa 7.000 per jaar) op een efficiëntere wijze. In 2011 wordt als vervolg hierop het volledig digitaliseren van het proces van inkomende facturen binnen het primaire systeem, SG-Tobias, in gang gezet. Ook dit levert een bijdrage aan de efficiency van het proces.

Voor het post- en archiveringssysteem vindt in 2011 een onderzoek plaats naar:

- ▲ het huidige systeem en de mogelijkheden om het gebruik te optimaliseren
- ▲ andere post- en archiveringssystemen in relatie met de eisen die OFW stelt

In relatie tot het post- en archiveringssysteem wordt de archiefstructuur en de vastlegging hiervan geoptimaliseerd. Dit project is omvangrijk en kan naar verwachting niet in 2011 worden afgerond.

Voor de interne informatiebehoefte zal OFW de mogelijkheden voor intranettoepassing (zoals bijvoorbeeld Microsoft Sharepoint) onderzoeken. Na een positieve afronding van dit onderzoek wordt de implementatie van een dergelijke toepassing opgestart.

De tweede fase van de website van OFW bestaat uit het toevoegen van wijk informatie, foto's, Google Maps, een verbeterde grafische vormgeving en een huurdersportaal (interactief). In 2011 vindt de verdere uitwerking en implementatie van deze tweede fase van de website plaats.

Voor het optimaliseren van de sturingsinformatie/managementrapportage zijn de eerste stappen ondernomen. De beschikbare en de gewenste informatie wordt geanalyseerd, zodat uiteindelijk sturingsinformatie wordt gegenereerd waarmee van alle relevante processen trends en ontwikkelingen zichtbaar gemaakt kunnen worden.

Voor het analyseren en verbeteren van processen wordt binnen OFW gebruikgemaakt van zogenaamde brown-paperanalyses. Vrijwel



Op 14 oktober 2010 hield OFW het vierde stakeholdersdebat dat geheel in teken stond van duurzaamheid. De thema's die behandeld werden, waren duurzame stedenbouw, ontwikkeling ketenkwaliteit en bouwproces en communicatie met bewoners bij het toepassen van nieuwe technieken. Ook in 2011 zal een stakeholdersdebat plaatsvinden.

alle belangrijke processen zijn inmiddels met behulp van deze brown-paperanalyses tegen het licht gehouden. Het signaleren van verbeteringen en het implementeren hiervan is een continu-proces dat ook in het komende jaar wordt voortgezet.

OFW wil de logistiek (planning, urenverantwoording en verbruik materialen) voor de servicemedewerkers met behulp van automatisering verbeteren. Dit kan met behulp van bijvoorbeeld een PDA. Voorwaarde hierbij is dat de automatisering gekoppeld kan worden met het primaire systeem. OFW wil zich oriënteren op de mogelijkheden van de verschillende aanbieders en indien mogelijk starten met de implementatie van een dergelijk systeem.

Het Europese betalingsverkeer zal in de komende jaren door de geleidelijke invoering van SEPA (Single Euro Payments Area) ingrijpend veranderen. De bedoeling van SEPA is om in Europa op een gelijke wijze met het betalingsverkeer om te gaan.

Binnen OFW worden deze ontwikkelingen gevolgd, zodat tijdig in overleg met de ING-bank en SG noodzakelijke maatregelen op ICT-gebied genomen kunnen worden.

Een efficiënte en effectieve inrichting van de werkprocessen

Op 1 januari zal de regelgeving, middels een ministeriële regeling, van kracht worden waarin de effecten van de EU-beschikking naar voren komen. Betrokken partijen, zoals Aedes en Woonbond, hebben zich uitgebreid verzet tegen de invoering van de EU-beschikking. Er is onvoldoende duidelijk over de gevolgen voor huurders en de woningmarkt. Daarnaast betekent het een forse verzwaring van de administratieve lastendruk voor woningcorporaties. Deze AMvB vloeit voort uit de staatssteun-discussie voor woningcorporaties tussen de Nederlandse overheid en de Europese Commissie.

De algemene uitgangspunten voor staatssteun binnen Europa zijn:

- ▲ wordt staatssteun doelmatig toegepast?
- ▲ wordt er niet teveel staatssteun ontvangen?

Als staatssteun voor woningcorporaties wordt aangemerkt:

- ▲ Overheidszachtvervang bij de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- ▲ Project- en saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.
- ▲ Verkoop van grond door gemeenten tegen een prijs die onder de marktwaarde ligt.
- ▲ Bijzondere projectsteun (Vogelaargelden).

Binnen de administratie van een corporatie moet een splitsing gemaakt worden tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB-activiteiten.

Alleen voor DAEB-activiteiten mag staatssteun ontvangen worden.

Als DAEB-activiteiten wordt aangemerkt verhuur van woningen onder de huurtoeslaggrens

(€ 652,52), maatschappelijk vastgoed (gelimiteerde lijst) en overigen (zoals Vogelaarwijken). Voor huurwoningen met een huurprijs hoger dan € 652,52 kan geen staatssteun van toepassing zijn. De belangrijkste maatregel die direct per 1 januari 2011 een grote invloed heeft, heeft betrekking op de nieuwe woningtoewijzing aan huurders. In principe mogen woningen met een huurprijs onder de grens van € 652,52 alleen toegewezen worden aan huurders met een inkomen van minder dan € 33.614. Bij de berekening van het inkomen wordt uitgegaan van het inkomen van de huurder, de partner, medebewoners en inwonende kinderen van 18 jaar of ouder.

Bij toewijzing heeft de corporatie een inspanningsverplichting om het inkomen naar redelijkheid over het jaar waarin de toewijzing plaatsvindt te schatten.

Over 2011 mag een corporatie maximaal 10% van de woningen met een huur tot € 652,52 toewijzen aan huurders met een inkomen hoger dan € 33.614. Deze 10% is in principe bedoeld voor bijzondere doelgroepen. De corporatie is vrij om zelf die doelgroepen vast te stellen.

Accountants dienen achteraf een mededeling af te geven of aan het percentage is voldaan.

Indien een woningcorporatie in 2011 niet minimaal 90% van de huurwoningen toewijst aan huurders (en gezinsleden) met een inkomen van minder dan € 33.614 is er een sanctie.

Deze sanctie is dat de nieuwbouw van woningen in het jaar 2013 niet met WSW-borging kan worden aangetrokken. Dit zal leiden tot hogere financieringslasten.

Overige financieringscategorieën, zoals renovatie van woningen en herfinanciering van leningen kunnen dan nog wel met WSW-borging

worden aangetrokken.

Indien in 2012 wel wordt voldaan aan de 90%-eis kan in 2014 weer geborgde financiering voor nieuwbouw aangetrokken worden.

De gevolgen voor de processen bij woningtoewijzing en de administratieve scheiding van de DAEB- en niet DAEB-activiteiten zijn ingrijpend. OFW gaat in ieder geval vanaf 1 januari 2011 bij woningtoewijzing de inkomens van huurders (inclusief medebewoners) registreren. Daarnaast wordt er beleid vastgesteld voor de huurders met een inkomen van meer dan € 33.614.

OFW zal de ontwikkelingen rondom de invoering van de EU-beschikking nauwgezet volgen.

Concrete doelen 2011

- ▲ opstellen treasuryjaarplan
- ▲ optimaal gebruik maken van fiscale mogelijkheden, faciliteiten zoals energie-investeringsaftrek, subsidiemogelijkheden en groenfinanciering
- ▲ het organiseren van een stakeholdersoverleg
- ▲ onderzoek naar het post- en archiverings-systeem
- ▲ verdere uitwerking en implementatie fase 2 van de website
- ▲ optimaliseren sturingsinformatie/managementrapportage
- ▲ proces woningtoewijzing aanpassen op basis van EU-beschikking
- ▲ administratieve splitsing staatssteun- en niet-staatssteun-activiteiten volgens EU-beschikking
- ▲ maatregelen treffen voor de invoering van SEPA (Europees betalingsverkeer)

7

PERSONEELS- EN ORGANISATIEBELEID

OFW is van mening dat de bedrijfsfilosofie die ze extern uitdraagt ook intern moet gelden. Als doelstelling heeft OFW daarom in haar beleidsplan geformuleerd: het voeren van een duurzaam personeelsbeleid. Kernwoorden hierin zijn zelfsturende teams met brede inzetbaarheid van medewerkers, een veilige leeromgeving, ervaringsgericht leren, borgen van kennis en vaardigheden, bieden van ontwikkelingsmogelijkheden, employability en het bieden van stageplaatsen om praktijkervaring op te doen.

Het beleid met betrekking tot het personeel en de organisatie is nader verwoord in het personeelsbeleidsplan. Deze wordt in het voorjaar van 2011 geactualiseerd.

De richting en strategie voor de ontwikkeling van de interne organisatie is opgenomen in het organisatieontwikkelingsplan van 2008. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de medewerkers, de cultuur en structuur van de organisatie en de ontwikkeling van de hulpsys-

temen (geautomatiseerde systemen). In het organisatieontwikkelingsplan is aan de hand van een aantal hoofdprojecten een overzicht gegeven van de verschillende ontwikkelingspunten en verbeterprojecten. In 2011 worden de volgende projecten opgepakt:

Structureren stuur- en managementinformatie; optimaliseren van de maandelijkse rapportage waarbij aansluiting wordt gezocht met de doelen uit het beleidsplan en de begroting.



Het convenant 'bouwvolume voor opleidingen' werd op 6 oktober 2010 ondertekend door OFW. OFW biedt in 2011, conform dit convenant, 3 leerwerkplaatsen voor niveau 2 en 3 en 1 à 2 stageplekken voor Bol 4 studenten uit Flevoland.

Archivering; optimaliseren van de hoofdstructuur, verbeteren van de toegankelijkheid en eventueel versiebeheer van informatie en documenten.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de organisatie, de zelfsturende teams, de individuele medewerkers en om de kennis, cultuur en structuur binnen OFW te borgen wordt ook voor 2011 een opleidingsplan opgesteld en wordt er uitvoering aan gegeven. Om nieuwe medewerkers nader kennis te laten maken met OFW en onder andere uitleg te geven over de cultuur en structuur binnen OFW, worden ook in 2011 introductiebijeenkomsten georganiseerd.

Evenals voorgaande jaren zal OFW zich in 2011 inzetten om diverse vormen van stages en werkervaringsplaatsen aan te bieden. De bouwsector bevindt zich momenteel in zwaar weer waardoor er op veel plaatsen in Nederland en dus ook Flevoland tijdelijk minder wordt gebouwd. Het opleiden van toekomstige werknemers komt in het gedrang. Om voor nu en in de toekomst voldoende goed opgeleid personeel in de

bouwsector voor handen te hebben, hebben alle bij de bouwsector betrokken partijen (alle Flevolandse gemeenten, de Provincie, bouwondernemingen en alle Flevolandse corporaties) op 6 oktober 2010 het convenant 'bouwwolume voor opleidingen' ondertekend. Voor OFW betekent dit dat zij per jaar zo'n 3 leerwerkplaatsen biedt (voor niveau 2 en 3) en 1 à 2 stageplekken voor Beroeps Opleidende Leerweg (BOL) 4-leerlingen. OFW neemt dit op in haar basisbestek.

Concrete doelen 2011

- ▲ Maken plan van aanpak voor het structureren van stuur- en managementinformatie.
- ▲ Maken opzet voor het archiveringsproject.
- ▲ Borging kennis en cultuur door opstellen en uitvoeren van een opleidingsplan en het organiseren van introductiebijeenkomsten voor nieuwe medewerkers.
- ▲ Actualiseren personeelsbeleidsplan.
- ▲ OFW biedt in 2011, conform het bouwconvenant, 3 leerwerkplaatsen voor niveau 2 en 3 en 1 à 2 stageplekken voor Bol 4 studenten uit Flevoland.





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. De realisatie van de afgelopen jaren en de planning tot en met 2013 staan in het volgende overzicht weergegeven.

	Realisatie										Planning		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal	2011	2012	2013
Moderniseren (centrumwijken)	132	378	95	124	109	164	0	156	113	1271	168	121	238
Planvorming	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	134
Sloop (& nieuwbouw)	0	61	28	26	0	23	6	4	0	148	0	13	0
Nieuwbouw huur	27	74	44	36	37	31	136	107	73	561	62	79	65
Nieuwbouw koop (ook zorg en sociale koop)	29	49	0	8	77	24	30	0	22	239	0	40	20
Studenten + jongeren	0	150	130	0	0	20	16	0	0	330	0	24	0
Zorg + voorzieningen	9	0	2	13	28	4	0	1+7	0	261	0	51	26

Bron: OFW

Vanaf volgend jaar staan de volgende projecten in de planning. Een aantal hiervan worden uitgevoerd vanaf 2013.

Planning		
Modernisering	Nieuwbouw huur	Zorg & voorzieningen
Dronten Centrum Zuid in 3 fases: Boeg, Steven, Stuurboord, Fokkestraat, Gaffelstraat, Roerstraat, Gaffelstraat, Giekstraat, Voorplecht, Vooronder, Ankerstraat, Kampanje.	De Gilden	Regenboog/ Woonark
Oeverloper	De Graafschap	MFG Biddinghuizen
Greente Zuid	De Bloemenzoom	School Dronten West
Lucernehof	Fazantendreef	MFG/ woonzorgcentrum Swifterbant
Spelwijk	Dronten West	Woonzorgcentrum Dronten West
	Biddinghuizen Centrum	
	Rivierduingebied	

In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven per project.

9

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 Dronten

Aansluitend op de modernisering van 85 woningen 1e fase Dronten 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 Dronten

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 Dronten

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

Dit zijn de eerste woningen van Dronten. 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.

10 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 apparte-
mentsgebouw, 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 verzor-
gingshuis 76.

Overheidsmaatregelen

Op 1 januari 2011 wordt de regelgeving als gevolg van de Europese beschikking ingevoerd. De belangrijkste maatregel die direct per 1 januari 2011 een grote invloed heeft, is dat 90% van de huurwoningen met een huur onder de € 652,52 dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614.

Dit heeft ongetwijfeld gevolgen voor de woningzoekenden met een inkomen boven deze grens. Naar verwachting zijn de effecten voor de financiële positie van OFW beperkt.

Het nieuwe kabinet heeft zeer recent in het regeerakkoord een aantal beleidsvoornemens bekend gemaakt. De meest ingrijpende maatregelen voor woningcorporaties zijn:

- ▲ Vanaf 2014 wordt aan verhuurders met meer dan 10 woningen een bijdrage van € 760 miljoen gevraagd als bijdrage aan de huurtoeslag.
- ▲ De jaarlijkse huurverhoging voor huurders in een gereguleerde woning met een inkomen tot € 43.000 blijft gelijk aan de inflatie. Voor huurders met een inkomen van meer dan € 43.000 is jaarlijks een extra huurverhoging (5%) toegestaan.
- ▲ Huurders krijgen in de toekomst het recht om hun woning te kopen.
- ▲ Het voornemen om de faciliteit voor maatschappelijke beleggingen (inclusief groensparen/beleggen) voor particulieren in de inkomstenbelasting af te schaffen. Door deze fiscale faciliteit worden middelen voor de groenfondsen gegenereerd. Indien dit wordt doorgevoerd, is het niet meer mogelijk om groenfinancieringen aan te trekken.

Hoe deze plannen daadwerkelijk vorm gaan krijgen, is op dit moment nog niet aan te geven. Deze maatregelen zullen vooral op termijn effecten hebben. In de begroting 2011 is er derhalve nog geen rekening mee gehouden.

In het najaar van 2010 zijn door de regering een aantal maatregelen genomen om de recessie in de bouwsector tegen te gaan.

De belangrijkste maatregel is de invoering van het lage BTW-tarief (6%) op arbeidsloon bij onderhoud en herstelwerkzaamheden aan woningen. Deze regeling loopt van 1 oktober 2010 tot 1 juli 2011. Gezien de omvang van de externe arbeidskosten bij onderhoud en modernisering kan dit een duidelijke besparing opleveren. OFW zal in 2011 zoveel mogelijk anticiperen op deze maatregel, zodat de besparing kan worden geoptimaliseerd.

Naast deze tijdelijke BTW-verlaging is er ook sprake van een verlaagd tarief (6%) op schilderwerkzaamheden (woningen ouder dan twee jaar) en stukadoorswerkzaamheden.

Richtlijnen voor de jaarverslaggeving

Voor woningcorporaties is onder andere een specifieke richtlijn voor de jaarverslaggeving, de RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Er is een herziene ontwerp-Richtlijn 645 door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgebracht.

Belangrijke wijzigingen in deze richtlijn zijn:

- ▲ het kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie in de categorieën sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel of vastgoedbelegging en commercieel vastgoed;
- ▲ de waardering van de verschillende categorieën vastgoed;

- ▲ het toevoegen van het functionele model voor de winst- en verliesrekening;
 - ▲ verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- In de ontwerp-richtlijn is opgenomen dat bij het toepassen van afschrijvingen de componentenmethode dient te worden toepast en dat het vrijwel nooit meer passend zal zijn om de annuïtaire afschrijvingsmethode toe te passen. In het verleden was de financiering en de exploitatie van de onroerende zaken in exploitatie aan elkaar gekoppeld en was het gerechtvaardigd om te kiezen voor de annuïtaire afschrijvingsmethode. In deze begroting is voor de vergelijkbaarheid nog uitgegaan van de annuïtaire afschrijvingsmethode. Daarnaast is het effect weergegeven van de lineaire methode. De definitieve richtlijn wordt in ieder geval met ingang van verslagjaar 2011 van kracht.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 2008 is de (fiscale) winst van OFW voor al haar activiteiten belast voor de vennootschapsbelasting. Vanaf 1 januari 2006 was OFW al belastingplichtig voor een aantal nader omschreven 'commerciële activiteiten'. OFW, OFW Holding BV, OFW Projectont-

wikkeling 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 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. OFW heeft deze vaststellingsovereenkomst (VSO II) ondertekend.

De belastingadviseur van OFW, Ernst en Young Belastingadviseurs LLP, heeft een intermediairsconvenant voor de aangiften 2006 t/m 2008 van woningcorporaties met de Belastingdienst afgesloten. Doelstelling van dit convenant is om te komen tot een snelle, efficiënte en effectieve afhandeling van de aangiften vennootschapsbelasting 2006, 2007 en 2008 te komen. OFW heeft een aansluitingsverklaring voor dit intermediairsconvenant ondertekend. De aangiften vennootschapsbelasting 2006 t/m 2008 zijn ingediend. De verschuldigde vennootschapsbelasting voor 2011 is als volgt berekend.

(x € 1.000)		Te betalen vpb
Resultaat voor belastingen (bedrijfseconomisch)	1.296	
Bij: onrendabele investeringen	3.370	
Af: woningverkopende bestaand bezit (vorming herinvesteringsreserve)	-3.783	
Bij: afschrijving materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	4.103	
Af: onderhoud begrepen in modernisering (inschatting 50% van de investeringen)	-6.871	
Af: overige verschillen	-351	
Fiscale winst stichting OFW		-2.236
Vennootschapsbelasting (25 %), te compenseren		-/- 559

Bij de berekening van de belastingdruk voor 2011 zijn wij ervan uitgegaan dat 50% van de uitgaven voor modernisering als onderhoud kan worden aangemerkt. Dit is een voorzichtige inschatting. Het restant (eveneens 50%) van de uitgaven voor modernisering wordt als verbetering aangemerkt. Gezien de omvang van de modernisering bij OFW is dit van groot belang voor de fiscale winstberekening. Onderhoud kan namelijk rechtstreeks ten laste van het resultaat worden gebracht. Verbeteringen aan het vastgoed worden geactiveerd en kunnen niet direct ten laste van het fiscale resultaat gebracht worden. Gezien de afschrijvingsbeperkingen op vastgoed kunnen deze verbeteringen in de toekomst fiscaal maar beperkt of zelfs niet ten laste van de winst gebracht worden.

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 2011 is 0,10%.

Overige uitgangspunten

Stijging variabele lasten (inflatie) 2011: 1,75%
Huurderiving: 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 2011 uitgegaan van een rentepercentage van 3,0%. Verwacht wordt dat ook in 2011 een deel van

de leningen als groenfinanciering kan worden aangetrokken. Dit heeft een voordeel van circa 1% op de marktrente voor reguliere langlopende leningen.

Rente kortlopend krediet en roll-overleningen

Voor kortlopend krediet heeft OFW een kredietfaciliteit, die in de vorm van kasgeldleningen en/of rekening-courantkrediet kan worden opgenomen. Daarnaast maakt OFW gebruik van roll-overleningen op basis van de drie maands-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 2011 uitgegaan van een rentepercentage van 2,0%.

Onrendabele investeringen

In 2011 zijn de onrendabele investeringen ten laste van het resultaat gebracht van projecten, waarvan de investering in 2011 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 2011 wordt voorzien, wordt de onrendabele investering in 2011 ten laste van het resultaat gebracht.

Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting

Vanwege de inzet in de veertig aandachtswijken wordt een jaarlijkse bijdrage van € 75 miljoen via een heffing bijzondere projectsteun

door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgelegd. Voor OFW betekent dit een bijdrage van circa € 220.000. Op dit moment is er een indicatie dat de landelijke overheid deze projectsteun wil stopzetten. In de begroting 2011 zijn we voorzichtigheidshalve uitgegaan van een te betalen projectsteun van € 220.000 in 2011.

Door het CFV is in september 2010 aangekondigd dat er in 2011 een bijdrageheffing saneringssteun aan corporaties van € 60 miljoen zal worden opgelegd. In deze begroting is rekening gehouden met een bijdrageheffing voor OFW van € 133.000.

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 nieuwbouwkoopwoningen 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:

- ▲ reparatieonderhoud: 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 2011 is met de volgende budgetten rekening gehouden.

Reparatieonderhoud (x € 1)	Begroting 2011	Begroting 2010
Reparaties woningen en kamers	783.750	783.750
Reparaties garages	4.000	4.000
Totaal	787.750	787.750

Verhuisonderhoud (x € 1)	Begroting 2011	Begroting 2010
Woningen en kamers	840.500	840.000
Garages	3.150	3.650
Totaal	843.650	843.650

Voor de begrote kosten voor verhuisonderhoud wordt ondanks prijsstijgingen (lonen en materialen) geen stijging voorzien. Verwacht wordt dat door efficiencyvoordelen en de tijdelijke verlaging van de BTW naar 6% voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden (tot 1 juli 2011) een besparing ter grootte van de prijsstijging kan worden gerealiseerd.

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 2011 bedraagt € 635.779 (2010: € 602.044).

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 2011 is de vernieuwing van 155 badkamers, 80 keukens en de vervanging 150 binnendeurkozijnen gebudgetteerd.

Het budget voor individueel dynamisch onderhoud is als volgt opgebouwd.

(x € 1)	Begroting 2011
Keukenvervanging	304.640
Klein planmatig onderhoud	119.250
Vervanging binnendeurkozijnen	54.443
Badkamervernieuwing	1.885.972
Totaal	2.364.305

De vernieuwing van badkamers (budget € 1.885.972) wordt 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 2011 zijn begroot op € 3.435.920 (inclusief keukenvervanging, vervanging binnendeurkozijnen en klein planmatig onderhoud). In deze begroting is een budget voor bedrijfsruimten van OFW Vastgoed Beheer BV opgenomen van € 60.639.

Een overzicht van de planmatig onderhoudswerkzaamheden is weergegeven in bijlage 1.

12 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	€ 4.442.000

13 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)

BIJLAGE 2 Investerings activa ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	€ 1.000	€ 1.000
Inventaris		
Werkplaatsinventaris		23
Vervoermiddelen		
Bedrijfsauto's (3)	91	
Aanhangwagen	3	
		94
Automatisering		
Website (tweede fase)	75	
Hardware/software (overig)	75	
		150
Totaal activa ten dienste van exploitatie		267

BIJLAGE 3 Begroting van de kosten van de werkorganisatie 2011

Omschrijving kostensoort	€ 1.000
Personeelskosten	
Brutosalarissen	2.906
Vergoeding ziekteverzekering	-25
Pensioenlasten	505
Sociale lasten	358
Externe bijstand	500
Bedrijfsopleidingen/loopbaanontwikkeling	150
Overige personeelskosten	243
Totaal personeelskosten	4.637
Huisvestingskosten	
Afschrijving bedrijfsgebouw	120
Onderhoud gebouw	3
Overige huisvestingskosten	83
Totaal huisvestingskosten	206
Raad van commissarissen	
Vacatiegelden	30
Overige kosten	35
Totaal kosten raad van commissarissen	65
Algemene kosten	
Kosten leasing inventarissen	60
Afschrijving inventaris/automatisering	350
Overige kosten inventaris	4
Afschrijving vervoermiddelen	70
Overige kosten vervoermiddelen	76
Drukwerk, kantoorartikelen en portokosten	133
Kosten telecommunicatie	40
Abonnementen en contributies	47
Verzekeringen	15
Kosten automatisering	265
Externe controle	40
Bewonersactiviteiten, participatie, PR en stakeholdersdebat	207
Kosten klein materiaal, handgereedschap e.d.	48
Kosten advies en onderzoek	100
Overige algemene kosten	192
Totaal algemene kosten	1.647
Totaal kosten werkorganisatie	6.555

BIJLAGE 4 Overige bedrijfslasten en lasten onderhoud

Overige bedrijfslasten	€ 1.000
Overige personeelskosten, kosten huisvesting, raad van commissarissen en algemene kosten*)	1.771
Belastingen, verzekeringen en contributie Aedes	1.259
Servicekosten	509
Afboeking oninbare vorderingen	200
Wijkbeheermaatregelen	70
Erfpacht	9
Kosten WKO-installatie	245
Duurzaamheidsmaatregelen (additioneel)	300
Heffing Centraal Fonds Volkhuysvesting	333
Totaal overige bedrijfslasten	4.696

*) De afschrijving van bedrijfsgebouwen, inventaris/automatisering en vervoermiddelen voor een totaalbedrag van € 540.000 zijn onder de post afschrijvingen materiële vaste activa in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Lasten onderhoud	€ 1.000
Reparatieonderhoud	788
Onderhoud bij verhuizingen	844
Preventief onderhoud	636
Planmatig onderhoud	3.435
Af: uren eigen dienst, opgenomen onder personeelskosten	-660
Totaal lasten onderhoud	5.043

BIJLAGE 5 Begroting 2011 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	726	
Opbrengst WKO-installatie	134	
Som der bedrijfsopbrengsten		860
Bedrijfslasten		
Afschrijving materiële vaste activa	373	
Onderhoudslasten	61	
Doorberekende overhead/zakelijke lasten	125	
Kosten WKO-installatie	245	
Som der bedrijfslasten		804
Bedrijfsresultaat		56
Financiële baten en lasten		-143
Resultaat voor belastingen		-87

BIJLAGE 6 Kasstromen 2011 (WSW-methode)

Operationele kasstromen	x € 1.000	x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	27.229	
Vergoedingen	509	
Overheidsbijdragen	13	
Overige bedrijfsontvangsten	700	
Renteontvangsten	336	
Saldo ingaande kasstromen		28.787
Uitgaven		
Lonen en salarissen	3.381	
Sociale lasten	863	
Onderhoudsuitgaven	4.983	
Overige bedrijfsuitgaven	4.199	
Renteuitgaven	9.924	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	220	
Vennootschapsbelasting	0	
Saldo uitgaande kasstromen		23.570
Kasstroom uit operationele activiteiten		5.217
Af: genormeerde aflossing (2% van de leningen)		-4.405
Saldo operationele kasstroom (positief)		812
(Des)investeringskasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	-4.900	
Nieuwbouw huurwoningen	9.862	
Woningverbetering woningen	15.626	
Investeringen overig bezit	0	
Kasstroom uit (des)investeringen (negatief)		20.588
Financieringskasstroom		
Aflossingen	15.509	
Bij: genormeerde aflossing (2% van de leningen)	-4.405	
Saldo financieringskasstromen (negatief)		11.104
Saldo financieringsbehoefte		30.880

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 Bommel fotografie

Oost Flevoland Woondiensten

Vormgeving

Aigu ontwerpstudio Dronten

Druk

Zalsman Kampen



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

