



KOERS HOUDEN BIJ TEGENWIND

Begroting 2012





KOERS HOUDEN BIJ TEGENWIND

Begroting 2012



INHOUD

	pagina
1 Inleiding	6
2 Kansrijke woonomgeving	10
3 Duurzaamheid	14
4 Alle doelgroepen onder dak	18
5 Kwaliteit en keuze	23
6 Efficiënt en effectief	25
7 Personeels- en organisatiebeleid	32
8 Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw	36
9 Projecten	37
10 Kengetallen	44
11 Uitgangspunten	45
12 Begroting 2012	51
13 Kastromen 2012 (WSW-methode)	52
14 Toelichting begroting 2012	53
 Bijlagen	
I Jaarplanning planmatig onderhoud 2012	56
II Investeringen activa ten dienste van de exploitatie	58
III Begroting van de kosten van de werkorganisatie 2012	59
IV Overige bedrijfslasten en lasten onderhoud	60
V Begroting 2012 OFW Holding BV	61
 Colofon	 62



VOOR U LIGT DE BEGROTING VOOR 2012. EEN JAAR WAARIN IN NEDERLAND HET WOORD BEZUINIGING BIJNA NIET IS WEG TE DENKEN. ONDANKS VERMINDERDE INVESTERINGS-CAPACITEIT DOOR NIEUW REGERINGSBELEID, WIL OFW ZOVEEL MOGELIJK HAAR EXTERNE DOELEN REALISEREN. OFW KIJKT NAAR MOGELIJKHEDEN OM ENERZIJD DE INKOMSTEN TE VERHOGEN EN ANDERZIJD DE UITGAVEN TE BEPERKEN. DIT DOEN WE ZOWEL IN DE INTERNE ORGANISATIE ALS IN ONZE EXTERNE BELEID. DIT GEBEURT ECHTER ZONDER DAT WE INLEVEREN OP ONZE MISSIE, 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. DE SAMENLEVING KAN OP ONS BLIJVEN REKENEN.

Er is een aantal externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het beleid van OFW. Dit zijn:

Europese regelgeving en de vernieuwde Woningwet

Op 15 december 2009 heeft de Europese Commissie (EC) een besluit genomen over het staatssteundossier voor woningcorporaties. De uitwerking van het besluit van de EC in regelgeving is deels per 1 januari 2011 in een tijdelijke ministeriële regeling ingevoerd. Deze stelt regels voor de activiteiten waarvoor staatssteun is toegestaan (waaronder maatschappelijk vastgoed), de woningtoewijzing (de 90%), en de verplichting om maatschappelijk vastgoed aan te besteden. De administratieve scheiding bij woningcorporaties (DAEB en niet-DAEB, Dienst Algemeen Economisch Belang) maakt deel uit van (een wetsvoorstel tot wijziging van) de vernieuwde Woningwet.

In de vernieuwde Woningwet staat dat een nieuwe autoriteit extern financieel toezicht gaat houden op de woningcorporaties in Nederland en op de naleving van de regels voor staatssteun. Daarnaast moeten corporaties een scheiding aanbrengen tussen de taken die

zij met staatssteun uitvoeren en commerciële activiteiten zonder staatssteun. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt toezicht op onder meer governance, integriteit en de prestaties van de corporaties.

In de vernieuwde Woningwet staat verder dat de primaire taak voor corporaties het bieden van huisvesting aan huurders is met een inkomen tot 33.614 euro en het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed, zoals buurthuizen of brede scholen. Daarvoor blijft staatssteun beschikbaar. Bij overige activiteiten kan de corporatie een rol spelen, zoals bij huisvesting van middeninkomens met de bouw van duurdere huur- en koopwoningen. Voorwaarde is dat dit plaatsvindt zonder staatssteun en onder gelijke condities als commerciële partijen. Ook hierop zal de nieuwe autoriteit toezicht gaan houden.

Hoe bovenstaande precies moet worden uitgevoerd, is nog niet bekend. Om het goed uit te kunnen voeren, is OFW ervan afhankelijk wanneer deze informatie door de regering beschikbaar wordt gesteld. Zodra er informatie beschikbaar komt, gaat OFW hiermee aan de slag.

Regeringsbeleid

De bezuinigingen van de Rijksoverheid hebben ook gevolgen voor woningcorporaties. Vanaf 2014 moeten verhuurders met meer dan tien woningen, financieel bijdragen aan de huurtoeslag. Voor OFW betekent dit een bijdrage van zo'n 1,2 miljoen euro.

Dit heeft een negatief effect op onze kasstromen en onze investeringsruimte. OFW wil graag A1 corporatie blijven. Dit houdt in dat het CFV oordeelt dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. Hiermee wordt gezegd dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd, en dat de middelen voldoende worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting. Om A1 corporatie te kunnen blijven, gaat OFW kritisch kijken naar haar eigen bedrijfsvoering (kosten verlagen), het huidige huurbeleid (inkomsten verhogen) en de mate waarin ze in staat is om de projecten te financieren. Dit alles zoveel mogelijk met behoud van haar doelen en dienstverlening.

Het regeerakkoord bevat het plan om voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een huurverhoging van inflatie plus 5 procent mogelijk te maken.

Er is echter een wetswijziging nodig om een inkomensafhankelijke huurstijging te mogen toepassen.

Daarbij blijken er forse uitvoeringsconsequenties te zijn, vooral door de inkomensstoets.

Het kabinet wil de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2012 invoeren. OFW volgt deze ontwikkelingen op de voet en zodra hierover meer bekend is, neemt ze hier een standpunt over in.

Woningmarkt

Door de voortdurende economische crisis laat de koopmarkt nog geen structureel opgaande lijn zien. De aangescherpte regels met betrekking tot hypotheekverstrekking maakt het voor kopers ook moeilijker om een woning te financieren. Voortaan mag een hypotheek niet hoger zijn dan 110 procent van de waarde van een huis. Daarnaast mag een hypotheek nog maar voor maximaal de helft van het bedrag aflossingsvrij zijn en kunnen particulieren steeds minder geld lenen ten opzichte van de hoogte van het inkomen. Voor OFW betekent dit een aanpassing in de prognose voor verkoop en daardoor minder inkomsten. In 2012 wordt gekeken of we de verkoop nog kunnen stimuleren.

Door de nieuwe regelgeving is de doelgroep voor sociale woningbouw smaller gemaakt. Wat het effect hiervan is op de huurwoningmarkt is nog niet te zeggen. Het kan zijn dat de doorstroming stagneert. Het kan ook zijn dat er een toename aan woningzoekenden ontstaat in het duurdere vrije huursegment. OFW volgt de ontwikkelingen en speelt hier zo nodig op in.

Vernieuwde Governancecode voor Woningcorporaties

De Governancecode voor Woningcorporaties (in 2006 ontwikkeld door branchevereniging Aedes en de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties) heeft als doel het vaststellen van normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De Governancecode is gekoppeld aan de AedesCode, waarmee de code onderdeel is van de lidmaatschapseisen van Aedes.

Ondanks de crisis en de bezuinigingen, blijft OFW zich inzetten op het gebied van duurzaamheid, energiebesparing, bouwen en een kansrijke woonomgeving.



Per 1 juli 2011 is de vernieuwde Governance-code van kracht. In de vernieuwde code is ten opzichte van de vorige een aantal wijzigingen aangebracht die invloed hebben op de governancestructuur en -documenten van OFW. Er is in de code nu extra aandacht voor risicobeheersing, voor verbindingen (dochterondernemingen en dergelijke), diversiteit binnen en onafhankelijkheid van de RvC en is er een maximum zittingstermijn van twee keer vier jaar voor commissarissen vastgesteld. In 2011 is al een deel van de wijzigingen geïmplementeerd, in 2012 wordt dit afgerond.

Dit betekent onder andere dat de statuten van OFW worden aangepast en dat een toetsingskader voor investeringen wordt opgesteld.

Actualisatie convenant en prestatieafspraken Gemeente en actualisatie OFW beleidsplan

In 2011 is gestart met de actualisatie van het convenant met de gemeente Dronten en het opstellen van prestatieafspraken.

De nieuwe Woonvisie van de gemeente Dronten is hiervoor input. In 2012 wordt dit afgerond.

Deze prestatieafspraken en de woningmarktverkenning vanuit de Woonvisie zullen mede input zijn voor de actualisatie van het OFW beleidsplan en het strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw. De bestaande thema's zullen verder worden uitgediept. In de afgelopen periode heeft OFW via stakeholdersbijeenkomsten al input gevraagd op de onderwerpen duurzaamheid, leefbaarheid en het sluitend vangnet. Ook is er een aantal deelbeleidsnota's geactualiseerd. Verder geeft een aantal externe ontwikkelingen reden tot herbezinning. Het investeringsprogramma van OFW, maar ook van onze partners op het gebied van bijvoorbeeld leefbaarheid is afhankelijk van het gekozen Rijksbeleid en de verwachte bezuinigingen.

De planning van de actualisatie van het beleidsplan wordt mede beïnvloed door de mate waarin duidelijkheid kan worden verkregen over externe ontwikkelingen die het corporatiebeleid fundamenteel raken.

Organisatieontwikkeling

Binnen OFW is er een organisatieontwikkeling in gang gezet in 2011. Enerzijds is dit een gevolg van personele wisselingen en externe regelgeving die gevolgen hebben voor de financiële positie van OFW. Anderzijds is het een mogelijkheid om een verbeterslag te maken

met betrekking tot efficiency, het optimaliseren van processen, inzicht krijgen in resultaten en het verbeteren van onze dienstverlening. In die zin is het een logisch vervolg op het kwaliteitsbeleid van OFW. De mogelijkheden die digitalisering bieden, worden hierbij benut. In de verschillende hoofdstukken in deze begroting zijn onderdelen van deze organisatieontwikkeling verwoord.

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

DE CRISIS EN BEZUINIGINGEN WORDEN OOK DOOR OFW GEMERKT. EEN KANSRIJKE, LEEFBARE EN VEILIGE WOONOMGEVING BLIJFT HOE DAN OOK HET STREVEN. ZEKER IN DEZE TIJDEN HEEFT OFW AANDACHT VOOR HET CREËREN EN BEHEREN VAN WIJKEN WAAR HET RIJK OF ARM-ZIJN NIET DOORSLAGGEVEND IS VOOR DE KANSEN DIE JE KRIJGT IN HET LEVEN.

Leefbaarheid is een van de zes prestatievel- den vanuit het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector). Het prestatieveld leefbaarheid is samen met het prestatieveld wonen en zorg later toegevoegd. Met betrekking tot het prestatieveld leefbaarheid staat expliciet ver- meld: 'De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn'. Dit wijst erop dat ook andere partijen (gemeente, particulieren) hiervoor verantwoordelijkheid dragen. OFW is daarom blij met de samenwer- king met de gemeente Dronten, de politie en welzijn in het wijk- en buurtbeheer. Schoon, heel en veilig speelt een belangrijke rol in de uitvoering. Daarnaast is het faciliteren van bewonersinitiatieven een manier om de betrok- kenheid in een wijk te vergroten en daarmee de leefbaarheid te verhogen.

De strategie om te komen tot een kansrijke woonomgeving is volgens OFW:

- ▲ 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.

Dus naast het wijk- en buurtbeheer dat zich voor een groot gedeelte richt op de fysieke wijkaanpak, speelt volgens OFW het voorzie- ningenniveau (vooral in de kleinere kernen Biddinghuizen en Swifterbant), bewonersparti-

cipatie en het bevorderen van de emancipatie en zelfredzaamheid van bewoners een grote rol bij een kansrijke woonomgeving. Het laat- ste punt wordt door OFW vooral vormgegeven door het voeren van een sociaal incassobeleid en het bieden van een sluitend vangnet. Ook dit wordt samen met ketenpartners ingevuld.

Visie op leefbaarheid

Er is in de politiek veel discussie over wat het domein van een woningcorporatie zou moeten zijn. Duidelijk is dat de kerntaak van een woningcorporatie is; het huisvesten van huis- houdens die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Daarnaast kunnen corporaties investeren in maatschappelijk vastgoed zoals ten behoeve van zorg en onderwijs. Bij deze inspanning van corporaties moet er ook sprake zijn van een passende prestatie van de gemeente en de instellingen voor wie het maatschappelijk vast- goed wordt gerealiseerd (wederkerigheid). Als laatste zou een corporatie ook kunnen investe- ren in de sociale en economische ontwikkeling van een wijk. Vooral ook hier moet sprake zijn van een passende prestatie van de gemeente en andere partners (wederkerigheid).

In het licht van deze discussie en onder in- vloed van het nieuwe regeringsbeleid wil OFW haar visie op leefbaarheid opnieuw vormgeven en verder uitdiepen. Vragen die naar voren ko- men, zijn bijvoorbeeld wat is de rol van OFW en wat is de rol van partners en bewoners.

Daarnaast rijst de vraag wat is een leefbare wijk. Hoe bereik je dit en hoe houd je een wijk leefbaar. Eind 2011 is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd rondom het thema leefbaarheid. OFW wil de uitkomsten van deze bijeenkomst verwerken in haar nieuwe beleidsplan, waarin het thema leefbaarheid en een kansrijke woonomgeving verder wordt uitgediept.

Lagerhuis/Hogerhuis

In 2011 is een partner gevonden om het Lagerhuis een andere maatschappelijk bestemming te geven. Door het benutten van het Lagerhuis kan stabiliteit worden gebracht voor de rest van het Hogerhuis. Met de huisvesting van een zorgpartner uit het maatschappelijk middenveld wordt mede sociale controle in en rond het Hogerhuis gerealiseerd. In het afgelopen jaar is OFW al begonnen met het analyseren van de huidige situatie van het Hogerhuis. In 2012 wil OFW een verdere analyse opstellen met daarin een visie voor de toekomst van dit complex. Wat is nodig om de woonsituatie in en de woonomgeving rond het Hogerhuis te versterken.

Maatschappelijk vastgoed

Een goed voorzieningsniveau is mede bepalend voor de leefbaarheid van wijken en dorpen. Een integrale aanpak is hier noodzakelijk. Partners vullen elkaar aan vanuit ieders deskundigheid. OFW speelt actief in op de vraag van welzijn-, onderwijs- en zorginstellingen en is bereid te investeren in deze initiatieven middels het inzetten van haar kernkwaliteiten, bouwen, beheren, verhuren, ontwikkelen en maatschappelijke verankering. OFW ontwikkelt in opdracht van o.a. de gemeente de volgende projecten.

▲ Multi Functioneel Gebied (MFG) Biddinghuizen/Educatief Centrum Biddinghuizen
Het Educatief Centrum in Biddinghuizen is de eerste fase van de planontwikkeling. Fase 2 omvat het nadenken over de ontwikkeling van een multifunctioneel gebied waarbij de samenwerking tussen de kerken en de Meerpaal/ dorps huis een belangrijk aandachtspunt is. In eerste instantie betreft dit een organisatieontwikkelingsproces. Pas in tweede instantie kan bekeken worden of hier ook een bouwproces uit voortvloeit.

▲ School De Dukdalf Dronten West.

▲ OFW onderschrijft het belang van het ontwikkelen van een Multi Functioneel Gebied/woonzorgzone in Swifterbant en is geïnteresseerd om dit te realiseren binnen de financiële kaders die OFW hiervoor stelt. Vanzelfsprekend is het van belang om aandacht te hebben voor de ontwikkeling van de vraag naar seniorenwoonruimte.

In het hoofdstuk Projecten zijn deze projecten verder toegelicht.

Chaletwoningen Dronten-centrum

In 2012 wordt begonnen met het maken van een wijkontwikkelingsplan voor de Chaletwoningen in Dronten-Centrum. Deze wijk met 153 woningen is de oudste wijk van Dronten en heeft een gunstige ligging ten opzichte van het centrum en de woonzorgzone de WoonArk/De Regenboog. Eind 2011 wordt begonnen om voor de wijk een integraal wijkontwikkelingsplan te maken. OFW trekt samen op met de gemeente Dronten en bewoners bij dit project. OFW vindt het belangrijk bewoners bij deze planontwikkeling te betrekken. Daarom wordt er een wijkpanel opgericht waarin woningeigenaren, huurders en de Huurders Belangen

OFW streeft in samenwerking met diverse partijen naar een kansrijke, leefbare en veilige woonomgeving. Bewoners kunnen een beroep doen op het Leefbaarheidsfonds van OFW. Bewoners uit Biddinghuizen deden een aanvraag voor het plaatsen van twee picknicktafels en bijbehorende bankjes, omdat zij regelmatig buurtbijeekkomsten houden.



Vereniging zijn vertegenwoordigd. Bij het wijkontwikkelingsplan wordt ook een stedenbouwkundige, verhuur- en bouwtechnische analyse opgesteld. De inzet van het project is een duurzame kwaliteitspuls die recht doet aan het karakter van de wijk. Medio 2012 worden omwonenden en bewoners van Dronterencentrum geïnformeerd over de vorderingen van het wijkontwikkelingsplan.

Modernisering en wijkontwikkelingsplan

Bij het onderhouden van de OFW-woningen wordt ook leefbaarheid in de plannen meegenomen. OFW kiest er namelijk voor om bij de modernisering van haar woningen ook de architectonische uitstraling mee te nemen. Na een modernisering zijn mensen weer trots op hun woning en hun wijk of buurt. Een intensief

traject als een modernisering versterkt dikwijls ook de band van bewoners in de wijk. Ervaringen worden gedeeld en daarmee ontstaat er meer ontmoeting en leren mensen elkaar (beter) kennen. De moderniseringsprojecten die in 2012 plaatsvinden, zijn in het hoofdstuk Projecten verder toegelicht.

Daarnaast is OFW samen met de gemeente Dronten bezig met de uitvoering van een wijkontwikkelingsplan voor de Lucernehof. Naast een fysieke verbetering van de woningen en de uitstraling van de woningen willen we ook de woonomgeving een duurzame kwaliteitsimpuls geven zodat wijk de Lucernehof weer een leefbare kansrijke wijk wordt waar je prettig met elkaar kunt wonen.

Bovenstaande moderniseringsprojecten en het wijkontwikkelingsplan zijn verder toegelicht in het hoofdstuk projecten.

Leefbaarheidsfonds en bewonersinitiatieven

Ter ere van het 40-jarige bestaan van OFW in 2009, is er een leefbaarheidsfonds opgericht. Het leefbaarheidsfonds van OFW is bedoeld om bewoners te betrekken bij de leefbaarheid van hun wijk. Bewoners kunnen voor verbeterideeën en initiatieven voor hun buurt een bijdrage krijgen vanuit het leefbaarheidsfonds. Daarnaast zijn er natuurlijk nog meer fondsen waar bewoners zich toe kunnen richten.

Inmiddels is er al een aantal initiatieven mogelijk gemaakt door middel van het leefbaarheidsfonds. Ook in 2012 zijn er nog mogelijkheden om vanuit het leefbaarheidsfonds bewonersinitiatieven te ondersteunen. De participatie van bewoners in een wijk, draagt bij aan de leefbaarheid van zo'n wijk. OFW wil daarom bewoners stimuleren en faciliteren bij het indienen van initiatieven voor het leefbaarheidsfonds. Ook worden bewoners gewezen op de mogelijkheden van andere fondsen voor zover dit bij OFW bekend is. Een modernisering van een wijk kan bijvoorbeeld een goede aanleiding zijn om samen met medebewoners iets gezamenlijks te realiseren. Een initiatief komt altijd vanuit de bewoners zelf en zij zijn ook verantwoordelijk voor de uitvoering.

Concrete doelen 2012

- ▲ Afronden van vernieuwde visie op leefbaarheid en een kansrijke woonomgeving in het beleidsplan met behulp van input uit het stakeholdersdebat 2011.
- ▲ In 2012 wil OFW een verdere analyse maken over het Hogerhuis met daarin een visie voor de toekomst en wat nodig is om de woonsituatie in het Hogerhuis en de woonomgeving rond het Hogerhuis te versterken.
- ▲ Starten met het opstellen van het wijkontwikkelingsplan Chaletwoningen Dronten Centrum samen met de gemeente Dronten en bewoners.

3

DUURZAAMHEID

DUURZAAMHEID IS EEN BELANGRIJK SPEERPUNT VAN BELEID VOOR OFW. OOK IN TIJDEN VAN BEZUINIGEN WILLEN WE NIET INLEVEREN OP ONZE DOELSTELLING. HET VERLAGEN VAN DE WOONLASTEN DOOR ENERGIEBESPARING VAN BESTAANDE WONINGEN IS IMMERS EEN BELANGRIJK ONDERDEEL VAN HET BELEID VAN OFW. HET ZIJN INVESTERINGEN DIE IEDER JAAR WEER IN DE VORM VAN BESPARINGEN BIJ BEWONERS TERECHTKOMEN. HIER ZIJN WE TROTS OP. 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

De Warmtewet stelt regels aan de levering van warmte aan huishoudens en beoogt een transparante en eenvoudige tariefstructuur, met bescherming van de gebonden warmtegebruiker. Met de wet voorkomt de overheid dat bedrijven een te hoge prijs vragen voor warmte of de leveringszekerheid van warmte, bij bijvoorbeeld stadsverwarmingsprojecten. De warmtewet is nog niet van kracht. De wet is op 3 juli 2008 aangenomen door de Tweede Kamer en op 10 februari 2009 aangenomen door de Eerste Kamer. Op dit moment wordt de secundaire regelgeving uitgewerkt die aan de wet verbonden is. Een belangrijk onderdeel hiervan is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die wordt gemaakt door de regering. In dit Warmtebesluit staan bepalingen ten behoeve van de vaststelling van een maximum NMDA-prijs (Niet Meer Dan Anders) gebaseerd op de gassituatie.

De voorgestelde uitwerking van de warmtewet benadeelt en belemmert corporaties bij blokverwarming en duurzame kleinschalige installaties. Terwijl collectieve duurzame energieopwekking juist één van de te bewandelen transitiepaden is. Met name het ook aansluiten van eigenaren van woningen (in een blok van huurwoningen) op de blokverwarming

geeft problemen vanuit de warmtewet. De woningcorporatie wordt volgens de warmtewet als energiebedrijf gezien.

Steeds meer corporaties schakelen juist over op warmte en/of koude installaties als energiemaatregel. Hiervoor richten ze een energie BV op. In deze rol van kleinschalige duurzame energie exploitant kunnen ze hun huurders warmte of koude leveren. Dat is mogelijk omdat corporaties zelf genoeg nemen met een lager, maar wel maatschappelijk acceptabel, rendement.

Door de uitwerking van de Warmtewet wordt deze rol voor corporaties onzeker omdat er gevreesd wordt, dat de vergunningsplicht een te zware of onhaalbare last zou zijn. In het ergste geval kan het zelfs zo zijn, dat je als corporatie verplicht bent je installatie te verkopen aan één van de grote energiebedrijven, omdat je niet kunt voldoen aan de verplichtingen van de Warmtewet. Voor energiebedrijven zijn kleinschalige oplossingen niet hun core business. Bovendien tast dit het ongedeelde eigendom van een huurcomplex aan. Dit is voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) onaanvaardbaar.

De onzekerheid rond de verplichtingen van de warmtewet kan er toe leiden dat onder andere woningcorporaties terughoudend zijn om kleinschalige duurzame installaties toe te gaan passen.

Een belangrijk onderdeel van het beleid van OFW is het verlagen van de woonlasten door energiebesparing van bestaande woningen. OFW is in 2011 begonnen met de modernisering van 223 woningen in Dronten-Centrum. Tijdens de start van de modernisering, plaatste gedeputeerde Marc Witteman een HR++ ruit.



Het is nog niet bekend wanneer de secundaire regelgeving definitief is en wanneer de Warmtewet in werking treedt.

Duurzaamheidsbeleid

Concrete doelen op het gebied van duurzaamheid 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. Met de meest recente ontwikkelingen (meebetalen aan de huurtoeslag vanaf 2014) in combinatie met de beschikbare capaciteit van de gemeente, is de planning van de moderniseringsprojecten nu zo dat in 2014 de uitvoer start van de laatste complexen waar nog E, F en G labels aanwezig zijn.
- ▲ 30% besparing in gemiddeld gasverbruik van alle woningen in 2012 ten opzichte van 2000.

- ▲ Minimaal de helft van de nieuwbouwprojecten dienen een EPC-waarde van 0,7 of lager te hebben. Inmiddels is de EPC-norm in het Bouwbesluit per 1 januari 2011 aangepast naar 0,6. Vanzelfsprekend bouwt OFW nu onder deze geldende norm.

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 staat 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 en van 50% per 2015. Dit komt neer op

Om nog energiezuiniger te kunnen wonen, kregen in 2011 vijfhonderd huurders van OFW een aanbod om een zonneboiler te laten plaatsen. Daarmee besparen de huurders ongeveer 150 m³ gas per jaar, omdat met zonne-energie het water door de boiler wordt verwarmd.



een uitgangspunt van een EPC-norm voor nieuwbouw van 0,6 per 2011 en 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 lager 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).

Stand van zaken

Het aantal E, F, G labels binnen het bezit van OFW is door de moderniseringslag en de uitvoering van planmatig onderhoud (plaatsen HR-ketels, aanbrengen van vloer-, dak- en gevelisolatie, plaatsen van isolatieglas) fors teruggebracht. Er zijn op 29 september 2011 nog 233 woningen met een E, F of G label. Dit betreft voornamelijk woningen van complexen waar nog een modernisering wordt uitgevoerd of woningen die label 'sloop' of 'planvorming' hebben. Bij deze laatste woningen is afstemming met de gemeente nodig (bijvoorbeeld de woningen in Greente Zuid, de Chaletwoningen of de Giekstraat). Indien de woning op de 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.

Label	Sloop/ vervangende nieuwbouw	Planvorming	Modernisering	Verkoop	Geen CV/ Eigen installatie
E	5	56	90	14	6
F	11	31	8	1	-
G	-	11	-	-	-

Overzicht energielabels E, F en G per 29-9-2011

OFW gaat zich in 2012 beraden op wat ze gaat doen na het behalen van bovenstaande doelen.

Hoe gaan we om met de volgende generatie woningen. Het gaat om een groep van zo'n 700 woningen gebouwd tussen 1973 en 1980. Welke aanpak is vereist en welke aanpak is financieel haalbaar.

Dit krijgt zijn neerslag in het 'Beleidsplan' en het 'Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw'. OFW gaat dit in 2012 verder onderzoeken.

Modernisering

Om de E, F en G labels weg te werken, is OFW bezig met een moderniseringslag 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.

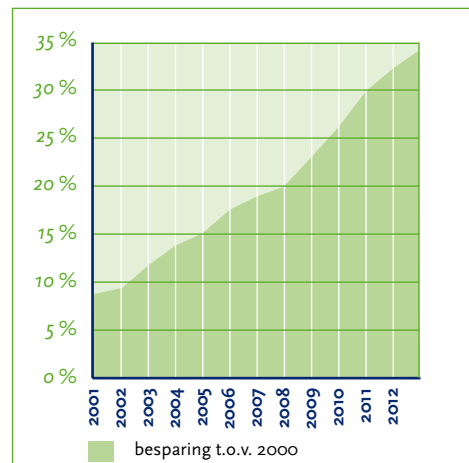
In 2012 levert OFW 219 gemoderniseerde woningen op in Dronten. Dit zijn de tweede en derde fase van Dronten Centrum en De Oeverloper in Dronten. Daarnaast worden de woningen in de Lucernehof in Biddinghuizen gemoderniseerd. OFW verwacht in 2012 een energiebesparing van 33% te gaan behalen ten opzichte van 2000.

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

Nieuwbouw

In 2012 gaat OFW 24 huurappartementen aan de Fazantendreef opleveren en 8 huurappartementen in Biddinghuizen Centrum. Alle appartementen hebben een EPC-waarde lager dan 0,7 (respectievelijk 0,38 en 0,66). In de

Cumulatieve besparing gasverbruik woningen OFW



Bloemenzoom in Swifterbant levert OFW in 2012 20 eengezinswoningen in de huur op. Al deze eengezinswoningen hebben een EPC-waarde lager van 0,52.

Planmatig onderhoud

OFW vervangt in 2012 daar waar mogelijk bij woningen waar een grote schilderbeurt plaatsvindt het nog aanwezige enkel glas door HR++ glas. Voorwaarde is wel dat de kozijnen nog 2 schilderbeurten meegaan. Daarnaast wordt er bij 150 woningen dakisolatie aangeboden en bij 23 woningen vloerisolatie.

Bij verhuizing wordt er gekeken of er nog na-isolatie moet plaatsvinden (vloerisolatie, dak- of spouwisolatie). Hierbij gaat het om woningen waar bewoners tijdens eerdere werkzaamheden niet mee hebben gedaan.

Concrete doelen:

- ▲ OFW onderzoekt in 2012 hoe om te gaan met de volgende generatie woningen (wat is nodig en wat is financieel haalbaar).
- ▲ OFW verwacht een energiebesparing van 33% te behalen in 2012, ten opzichte van 2000.

4

ALLE DOELGROEPEN ONDER DAK

ALS MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMER STREEFT OFW NAAR KANSRIJK WONEN VOOR MENSEN DIE ZWAK STAAN OP DE WONINGMARKT. DEZE TAAK ALS SOCIAAL HUISVESTER IS EEN GROTE UITDAGING DIE VEEL ASPECTEN RAAKT EN OOK DE NODIGE SPANNINGSVELDEN MET ZICH MEEBRENGT. OM UITVOERING TE GEVEN AAN DEZE TAAK MOET OFW, DE OMVANG EN SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD AFSTEMMEN OP DE HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE VRAAG VAN DE VERSCHILLENDE KLANTGROEPEN. ZO BOUWT OFW WOONRUIMTE VOOR ZOWEL STARTERS ALS VOOR SENIOREN EN ZOEKT ZIJ DE SAMENWERKING MET ZORGINSTELLINGEN VOOR HET BIEDEN VAN EEN SLUITEND VANGNET, OM MENSEN DIE NIET (GEHEEL) ZELFSTANDIG KUNNEN WONEN, ALSNOG TE KUNNEN HUISVESTEN.

Woningmarkt; huur

De vraag naar sociale huurwoningen laat in de gemeente Dronten een stijgende lijn zien.

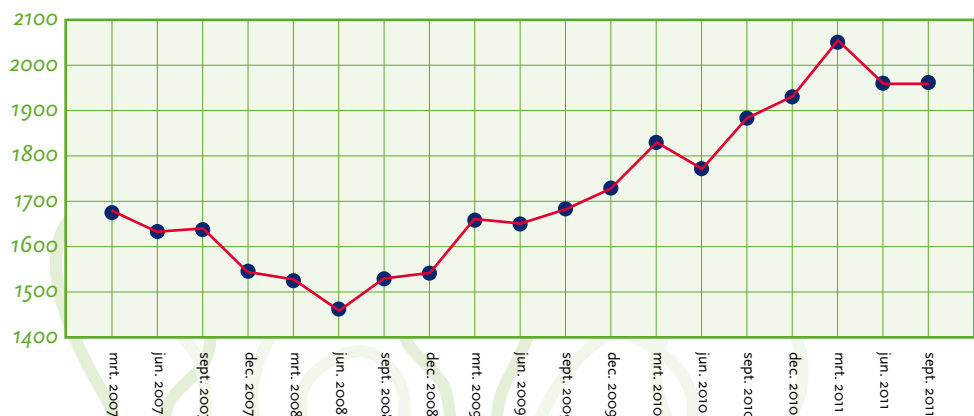
Gezien de economische voortuizichten in Europa, de strengere eisen van banken bij hypotheekverstrekking (zie hierna woningmarkt; koop) en de toenemende vergrijzing verwacht OFW dat de vraag zal blijven stijgen.

Onduidelijk is nog welke effecten de nieuwe Europese regelgeving omtrent inkomenscriteria voor sociale woningbouw heeft op de vraag. De verwachting is wel, dat er een nieuwe vraag zal ontstaan in het huursegment boven de huurtoeslaggrens (€ 652,52). OFW volgt de

ontwikkelingen en onderzoekt de effecten en stemt haar aanbod af op de (eventueel gewijzigde) vraag (zie figuur hieronder).

Uiteraard is er ook aandacht voor demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Dronten. Dit is met name de vergrijzing van de bevolking. OFW investeert daarom in de huisvesting van ouderen. OFW investeert ook in de huisvesting van jongeren en starters. Met het ontstaan van de gemeente is er voornamelijk voor gezinnen gebouwd. Met de groei van het aantal jongeren is er een achterstand ontstaan in het aanbod voor jongeren en starters. Het

Aantal woningzoekenden per kwartaal



Bron: OFW

is belangrijk om voor jongeren en starters een aanbod te hebben, om ze zo aan de gemeente Dronten te kunnen binden.

Met de toenemende vraag naar seniorenhuisvesting streeft OFW ernaar om haar aanbod van woningen (eventueel met zorg) aan te laten sluiten op de vraag, en ook op de ontwikkelingen rondom extramuralisering van de zorg. In 2012 zal er samen met de gemeente Dronten een actualisering plaatsvinden van cijfers, omtrent de vraag naar en aanbod van huisvesting voor senioren al dan niet met zorg.

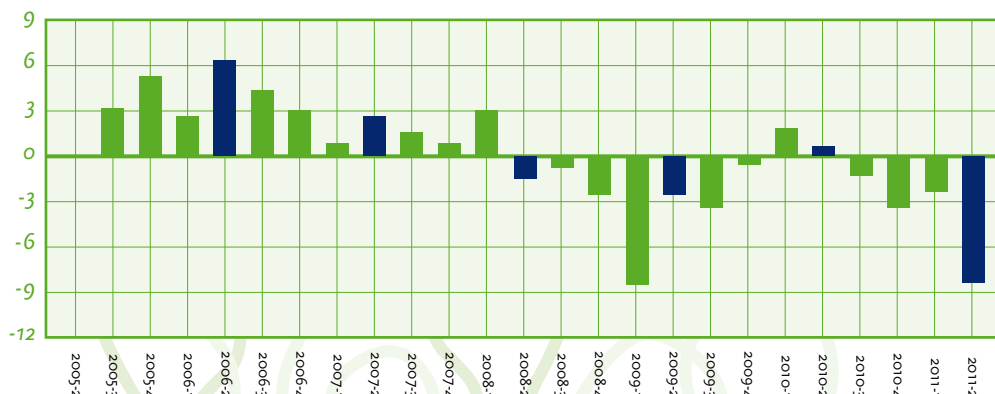
Woningmarkt; koop

De gevolgen van de economische crisis voor de woningmarkt en met name voor de koopsector zijn ingrijpend. Het aantal transacties op de koopmarkt is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Het kabinet besloot met ingang van juni 2011 de overdrachtsbelasting voor een jaar te verlagen om de stagnerende woningmarkt er weer bovenop te helpen. Deze verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% heeft de neerwaartse spiraal op de woningmarkt nog niet doorbroken. In de periode vanaf de aankon-

diging, zijn de huizenprijzen blijven dalen en het aantal verkochte woningen valt nog steeds tegen. Door de korting op de overdrachtsbelasting is een nieuwbouwwoning relatief onaantrekkelijker geworden, omdat hiervoor geen overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden. Het prijsverschil tussen een bestaande woning en een nieuwbouwwoning is hierdoor kleiner geworden. De verwachting is dat de opleving van de woningmarkt in het laatste kwartaal van 2011 alsnog komt. Dit zal van korte duur zijn, omdat de verlaging van de overdrachtsbelasting een tijdelijke maatregel is. Tot 1 juli 2012 kunnen woningkopers nog profiteren van deze maatregel (zie figuur hieronder).

Daarnaast is de verwachting dat met ingang van 2012 de normen voor hypotheekverstrekking verder worden aangescherpt. Voor woningkopers met een laag inkomen wordt het in 2012 zeer waarschijnlijk nog lastiger een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) af te sluiten. Sinds augustus 2011 gelden ook al strengere eisen, waardoor deze groep woningkopers nu al minder kan lenen

Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Bron: www.nvm.nl; woningmarkt cijfers 2^e kwartaal 2011 regio Lelystad (Lelystad, Dronten, Noordoostpolder, Urk, Zeewolde)

In 2011 is OFW gestart met de bouw van het appartementencomplex De Wiekslag voor 55-plussers. De huurders die in het complex komen te wonen, zijn lid van de woongroep De Wiekslag. Door hun lidmaatschap bij deze woongroep, hebben zij zich verplicht elkaar te helpen met het zelfstandig kunnen blijven wonen.



dan vorig jaar. Tweeverdieners met een inkomen tot € 40.000 kunnen nu nog zo'n € 150.000 lenen, in plaats van € 185.000 vorig jaar. De strengere eisen zijn het gevolg van berekeningen door het Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Het Nibud heeft berekend dat de komende jaren meer betaald moet worden voor de zorgverzekering en het pensioen. Daardoor blijft er minder geld over voor het betalen van hypotheekrente en de aflossing. Woningkopers met een laag inkomen krijgen daardoor steeds meer moeite met het rondkrijgen van de financiering.

Sluitend vangnet

OFW blijft zich inzetten voor het huisvesten

van mensen die zwak staan op de woningmarkt, ook voor die mensen die begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen, of waarbij het reguliere woningaanbod niet volstaat. Samen met de partners in de zorg wil OFW voor deze woningzoekende een sluitend vangnet bieden. OFW spant zich hierbij extra in voor mensen uit de gemeente Dronten die dreigen dakloos te worden. Een uitdaging daarbij is om het sluitend vangnet zodanig te vormen, dat de leefbaarheid in de wijken niet onder druk komt te staan. Een bijkomende uitdaging is dat deze doelgroep waarschijnlijk zal groeien door bezuinigingen vanuit de Rijksoverheid op zorg en woonbegeleiding. OFW wil graag het proces, van het komen

tot en behouden van het sluitend vangnet, optimaliseren door met partners in de zorg en hulpverlening hier afspraken over te maken. Tenslotte zet OFW zich in voor het huisvesten van de taakstelling (asielzoekers en statushouders) van de gemeente Dronten van het COA.

Woonruimteverdeling

De nieuwe Europese regelgeving en de verwachte nieuwe Woningwet vragen om een herijking van het inschrijf- en toewijzingsbeleid van OFW. OFW heeft hiertoe al stappen gezet in 2011. Zij maakt daarbij onderscheid tussen de groep huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en € 38.000, en € 38.000 en hoger. OFW volgt of er knelpunten ontstaan voor de groep huishoudens met een inkomen van € 38.000 of meer. Deze groep kan, als gevolg van de nieuwe wetgeving, niet meer via het reguliere aanbod worden gehuisvest. OFW kijkt, in relatie met de ontwikkelingen op de woningmarkt, naar mogelijkheden om voor deze groep een aanbod te creëren. In 2011 zijn de appartementen van appartementencomplex Bries in de Boeg in Dronten aangeboden op de huurmarkt in het duurdere huursegment (boven de Huurtoeslaggrens). Daarnaast onderzoekt OFW in 2012 of de toekomstige seniorenappartementen aan de Lijzijde kunnen worden aangeboden in een mix van verschillende koop- en huurvormen.

Woningverkopen

De verkoop van bestaande huurwoningen draagt bij aan het creëren van gemengde wijken en voorziet in de vraag naar sociale koopwoningen. Een ander belangrijk argument voor verkoop is dat OFW de verkoopopbrengsten nodig heeft om onrendabele investeringen

te financieren en is de verkoop van bestaand bezit nodig om het bezit te kunnen vernieuwen met nieuwe woningtypen die aansluiten op de vraag van de nieuwe doelgroepen. Doelstelling van OFW is om in het komende jaar 30 woningen te verkopen.

Doordat de verlaging van de overdrachtsbelasting tijdelijk is en de hypotheeknormen nog verder aangescherpt zullen worden, verwacht OFW dat het aantal woningverkopen ook in 2012 lager zal zijn dan gewenst. Ook is de verwachting dat de verkoopprijzen nauwelijks zullen stijgen. Het aanbod aan woningen dat OFW op de markt brengt in de gemeente Dronten valt onder het goedkoopste prijssegment. De woningen zijn daarmee uitermate geschikt voor starters.

Projecten

In 2012 bouwt OFW verder aan nieuwe huisvesting in de huur voor specifieke doelgroepen. Onderstaand vindt u in vogelvlucht deze projecten.

In het hoofdstuk Projecten staan deze projecten nader omschreven:

- ▲ start nieuwbouw 50 seniorenappartementen in de huur, woonservicegebied bij de WoonArk- Regenboog,
- ▲ start nieuwbouw 98 eengezinshuurwoningen De Gilden,
- ▲ start nieuwbouw 36 seniorenappartementen De Voor Biddinghuizen,
- ▲ afronding bouw 8 jongerenhuurappartementen Cultuursingel/Dreef,
- ▲ afronding bouw 24 huurappartementen Woongroep Fazantendreef,
- ▲ afronding bouw 20 eengezinshuurwoningen Bloemenzoom Swifterbant.

Ook het komende jaar zet OFW zich in voor het huisvesten van jongeren. In 2012 past OFW specifiek voor jongeren onder de 23 jaar een korting toe op de huur, zodat zij huurtoeslag aan kunnen vragen en dat is weer gunstig voor de woonlasten van deze jongeren.



Actualisatie huurbeleid

De bezuinigingen van de Rijksoverheid heeft ook gevolgen voor woningcorporaties. Vanaf 2014 moeten verhuurders met meer dan tien woningen, financieel bijdragen aan de huurtoeslag. Voor OFW betekent dit een bijdrage van zo'n 1,2 miljoen euro. Door deze bijdrage is OFW genoodzaakt kritisch te kijken naar haar inkomsten en uitgaven. Zo wordt er onder andere gekeken naar het huidige huurbeleid, om zo haar inkomsten te verhogen. Gekeken wordt of de huren bij een nieuwe verhuring kunnen worden geharmoniseerd, net als nu na modernisering wordt gedaan. Uitgangspunt is wel dat de woningen voor die specifieke doelgroep bereikbaar blijven waar ze voor zijn bedoeld. Dit betekent dat de huur niet wordt verhoogd boven de relevante aftoppingsgrens. Woningen waarvan de huur al boven de aftoppingsgrenzen ligt, worden niet in huur verlaagd. Door de aftoppingsgrenzen te hanteren, verandert er voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag niets.

Aanbod voor Jongeren

OFW heeft in 2011 besloten om voor een aantal appartementen een korting te geven aan

jongeren onder de 23 jaar. De korting maakt het mogelijk voor deze huurders om huurtoeslag aan te vragen en heeft zodoende een gunstig effect op de woonlasten.

Voorwaarde is wel dat het inkomen van deze huurders in het geval van een éénpersoonshuishouden lager is dan € 21.625 (bruto). Bij een meerpersoonshuishouden moet het gezamenlijk inkomen lager zijn dan € 29.350 (bruto).

De korting vervalt als de leeftijd van 23 jaar is bereikt of als het inkomen stijgt boven de grens. In 2012 wordt de korting voor het eerst toegepast bij het appartementengebouw aan de Cultuursingel/Dreef in Biddinghuizen. OFW onderzoekt of het mogelijk is om deze korting ook bij andere projecten toe te passen.

Concrete doelen 2012

- ▲ Samen met gemeente Dronten actualisering onderzoek vraag en aanbod seniorenhuisvesting (al dan niet met zorg).
- ▲ Verder optimaliseren sluitend vangnet samen met zorgpartners mede in het licht van de bezuinigingen.
- ▲ Taakstelling COA realiseren.
- ▲ Implementeren wijzigingen huurbeleid.

5

KWALITEIT EN KEUZE

OFW HECHT VEEL WAARDE AAN KWALITEIT. HET UITGANGSPUNT IS: “IN ÉÉN KEER GOED ZONDER SCHAKELS MAAR WEL INTEGER EN CONTROLEERBAAR”. DE DOELSTELLING DIE OFW DAARVOOR HEEFT GEFORMULEERD IS GERICHT OP DE KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING. GOEDE DIENSTVERLENING BESTAAT UIT HET BIEDEN VAN KEUZEMOGELIJKHEDEN, GOEDE COMMUNICATIE, ADEQUATE INFORMATIEVOORZIENING EN EEN OPTIMAAL KLANTPROCES. DE DOELSTELLING DIE OFW HEEFT GEFORMULEERD, IS HET OPTIMALISEREN EN UITBREIDEN VAN DE DIENSTVERLENING AAN HAAR KLANTEN. IN 2012 DENKT OFW DIT TE KUNNEN REALISEREN DOOR ONDER ANDERE HET INRICHTEN VAN EEN KLANTENCONTACTCENTRUM EN HET VERDER VERBETEREN VAN DE INFORMATIE OP DE WEBSITE.

Klantencontactcentrum

In 2011 is OFW gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het opzetten van een klantencontactcentrum (KCC). Goede dienstverlening vindt OFW net zo belangrijk als de kwaliteit van haar woningen. Voor het KCC ligt het accent op het als organisatie goed bereikbaar zijn voor onze (potentiële) klanten. Adequate informatievoorziening waaronder duidelijke en eenduidige communicatie. Hierdoor willen we vragen van klanten voor zijn. Ook streven we naar een optimaal klantproces waarbij de klant in één keer goed wordt geholpen.

In de huidige situatie vinden de klantencontacten plaats op verschillende afdelingen en worden door verschillende zelfsturende teams afgehandeld. Klanten kunnen rechtstreeks bellen met de betrokken afdeling of worden via de receptie doorverbonden. De klant wordt dus niet altijd direct geholpen. Met de invoering van het klantencontactcentrum willen we de dienstverlening verbeteren mede vanuit de nieuwe mogelijkheden die er zijn op het gebied van ICT. Hierdoor kunnen de werkzaamheden efficiënter worden uitgevoerd en is het rondkrijgen van de personele bezetting minder kwetsbaar.

De invoering van het KCC is een ontwikkeltraject. Om tot een KCC te komen, worden de huidige werkprocessen opnieuw bekeken en wordt er vastgesteld welke werkzaamheden het KCC kan uitvoeren. Daarnaast worden de meest gestelde vragen in kaart gebracht om uiteindelijk een kennisbank te kunnen ontwikkelen. De medewerkers die in het KCC plaatsnemen dienen daartoe opgeleid te worden. Naar verwachting is het KCC in de 2^e helft van 2012 operationeel. Daarna zal er gewerkt worden aan de verdere optimalisering hiervan. Doelstelling van het klantencontactcentrum is: één loketfunctie creëren voor klanten, waardoor de (telefonische) bereikbaarheid en de serviceverlening aan onze klanten aanzienlijk wordt verbeterd. 80% van de vragen wordt snel, goed en in één keer afgehandeld.

Klachtenmanagement

OFW streeft naar kwaliteit en goede dienstverlening. We willen uitingen van ontevredenheid van klanten zo veel mogelijk voorkomen. OFW wil daarom het klachtenmanagement verder verbeteren. Het gaat hierbij om de juiste aanpak en interpretatie van een klacht of uiting van ontevredenheid. Hoe kan dit worden herkend, hoe gaan we hiermee om en hoe

OFW hecht veel waarde aan haar kwaliteit van dienstverlening. Daarbij vindt zij het onder andere belangrijk om huurders keuzemogelijkheden te bieden. Tijdens moderniserings- en nieuwbouwprojecten, krijgen huurders dan ook keuzemogelijkheden voor de badkamer, toilet en keuken om zo hun woning nog meer eigen te maken en aan hun smaak aan te passen.



kunnen we hiervan leren. Het verbeteren van het klachtenmanagement is onderdeel van de ontwikkeling van het KCC. Bij de ontwikkeling van het klantencontactcentrum analyseren we de meest gestelde vragen. Door deze informatie pro-actief te verstrekken kunnen we vragen voorkomen. Het streven is dat de klant altijd een eenduidig antwoord krijgt.

Website

Een ambitie van OFW is om onze klanten in staat te stellen om veel meer zaken dan nu zelf te regelen, op de momenten die de klant het beste uitkomt. In 2009 is de website van OFW geheel vernieuwd. Onderdeel van de website is een interactief deel voor de woningzoekenden waar zij direct online informatie kunnen inzien en bewerken. In 2011 is OFW gestart met de voorbereiding voor het huurdersportaal. Dit portaal verschaft huurders toegang tot voor hen relevante informatie zoals huurprijsopbouw, betalingsgegevens, openstaande saldi en planmatig onderhoud. Daarnaast wordt gewerkt aan

de mogelijkheid voor het inplannen van reparatieverzoeken via de website. Doelstelling voor 2012 is een volledig werkend huurdersportaal, zodat ook huurders online informatie kunnen inzien en bewerken. Daarnaast dient de klant zo veel mogelijk informatie op de website te kunnen vinden, zonder daarvoor contact op te hoeven nemen met OFW.

Digitalisering

OFW wil de poststromen en communicatie meer gaan digitaliseren. Hierdoor kunnen ondersteunende en primaire processen steeds meer in elkaar over gaan. Een wens van OFW is dat huurders en woningzoekenden brieven en stukken aangaande hun contract via de website kunnen raadplegen. Deze worden dan niet meer per post verzonden, maar direct digitaal klaargezet voor de klant. Met het onderzoek naar de digitalisering van de poststromen zal bekeken worden, welke mogelijkheden er zijn. Dit vraagt verregaande mogelijkheden van automatisering en een actueel digitaal archief.

KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector)

OFW is houder van het KWH-huurlabel en laat zich ieder jaar toetsen aan de normen voor de kwaliteit van de externe dienstverlening. Vanaf 2012 is het KWH-Huurlabel vernieuwd. Het nieuwe KWH-Huurlabel bestaat uit een vaste kern van vier onderdelen en diverse optionele onderdelen. De vaste kern is verplicht en wordt jaarlijks en continu gemeten. Op die manier heb je als corporatie steeds de klantbeleving in beeld en kan daar dan gericht op worden gestuurd. De resultaten van de metingen op de vaste kern vormen de basis voor het verstrekken van het KWH-Huurlabel en voor benchmarking. De optionele onderdelen worden vanaf 2012 ontwikkeld.

De vaste kern bestaat uit:

Onderdeel	Wat meet het?
1. Contact	<ul style="list-style-type: none">> Telefonische dienstverlening die de corporatie biedt> Het persoonlijk contact met de corporatie> Online dienstverlening die geboden wordt via de website en via e-mail> Informatievoorziening vanuit de corporatie.
2. Verhuizen	<ul style="list-style-type: none">> Wat is de klantbeleving bij het zoeken, betrekken en verlaten van de woning?
3. Onderhoud	<ul style="list-style-type: none">> Hoe beoordeelt de klant het uitvoeren van reparaties en planmatig onderhoud?
4. Klachten behandelen	<ul style="list-style-type: none">> Hoe gaat de corporatie om met klachten van de huurder?

In 2012 wil OFW zich opnieuw bezinnen op welke wijze wij ons willen onderscheiden ten opzichte van andere corporaties. Vooralsnog willen we het KWH-huurlabel behouden.

Rondmaken PDCA-cyclus

Om de kwaliteit te waarborgen en te vergroten is het belangrijk dat in de hele organisatie de PDCA-cyclus wordt rondgemaakt. OFW werkt aan het rondmaken van de zogenaamde PDCA-cyclus (Plan-Do-Check-Act). Door het analyseren van de informatiestromen en signalen, bewust te evalueren en het effectief implementeren van verbeteringen, wil OFW het lerend vermogen van de organisatie vergroten. Het rondmaken van de PDCA-cyclus is ook voor de projecten die we in 2012 uitvoeren een aandachtspunt. Daarnaast willen we de (bedrijfs)processen blijven optimaliseren.

Concrete doelen 2012

- ▲ Implementeren KCC. Dit is een groeitraject. Nadat het KCC operationeel is wordt gekeken naar de verdere optimalisering ervan.
- ▲ Het huurdersportaal en de beslisboom voor reparatieverzoeken op de website worden in gebruik genomen.
- ▲ Het behouden van het KWH-huurlabel.

6

EFFICIËNT 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 EN OP TRANSPARANTIE.

Oordeel van sectorinstituten CFV en WSW

Financiële continuïteit en het toegang houden op de geld- en kapitaalmarkt zijn belangrijke pijlers binnen het financieel beleid van OFW.

OFW wil zondermeer voldoen aan de normen die door sectorinstituten, het WSW en het CFV voor de financiële positie en kredietwaardigheid worden gesteld.

Het CFV beoordeelt jaarlijks aan de hand van de gegevens en de prognoses de financiële ontwikkeling van een woningcorporatie. Dit resulteert jaarlijks in een solvabiliteits- en een 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. De ondergrens van het vermogen wordt door het CFV gebaseerd op een inschatting van de specifieke risico's van een corporatie.

In april 2011 heeft het CFV het continuïteitsoordeel 2011 aan OFW kenbaar gemaakt. Dit oordeel is gebaseerd op de prognoses van 2011 t/m 2015. De ondergrens voor het volkshuisvestelijk vermogen was vastgesteld op 13,1%. Op basis van de prognoses is ultimo

2015 een solvabiliteit van 18,7% vastgesteld.

De conclusie van het CFV was een A1-oordeel.

Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie.

Het solvabiliteitsoordeel 2010, gebaseerd op het jaarverslag 2009, was positief. Naar verwachting wordt het solvabiliteitsoordeel 2011 in het vierde kwartaal van 2011 bekend gemaakt.

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 een aflossingsfictie van 2% van de leningen, voor de komende vijf jaar positief moet zijn. Indien aan deze norm voldaan wordt, dan wordt een faciliteringsvolume ter grootte van de financieringsbehoefte van drie jaar beschikbaar gesteld.

Op het moment van het opstellen van de begroting was het oordeel van het WSW nog niet beschikbaar. Naar verwachting komt dit in november/december 2011 beschikbaar.

In hoofdstuk 13 van deze begroting is een overzicht opgenomen van de verwachte kasstromen over 2012. In de meerjarenprognose 2013 t/m 2017 is een meerjarenoverzicht van de kasstromen volgens de WSW-methode opgenomen.

Anticiperen op overheidsmaatregelen

Overheidsmaatregelen, zoals de Vogelaarheffing, invoering van de integrale vennootschapsbelasting, extra waterschapslasten en een inflatievolgend huurbeleid hebben negatieve effecten gehad op de ontwikkeling van kasstromen van corporaties. De aankondiging van de landelijke overheid dat met ingang van 2014 een heffing voor huurtoeslag aan corporaties en commerciële verhuurders (met meer dan 10 woningen) zal worden opgelegd, heeft grote consequenties voor de operationele kasstromen.

De heffing die aan zowel sociale als commerciële verhuurders zal worden opgelegd, bedraagt jaarlijks € 760 miljoen. Dit zou corporaties naar schatting € 620 miljoen en commerciële verhuurders jaarlijks circa € 140 miljoen kosten. Op basis van deze gegevens betekent dit een jaarlijkse heffing van circa € 1,2 miljoen die ten laste van (de kasstromen van) OFW komt. OFW heeft in de begroting 2012 een aantal zaken in gang gezet om, vooruitlopend op de invoering van de heffing van de huurtoeslag, te anticiperen op de deze ontwikkeling. Besparingen gerealiseerd door het efficiënter inrichten van de organisatie en de processen. De inkomsten worden vergroot door wijzigingen in het huurbeleid bij nieuwe verhuringen.

De effecten van de maatregelen die OFW heeft genomen in de begroting 2012 zijn:

▲ *Kosten werkorganisatie*

De kosten van de werkorganisatie in de begroting 2011 zijn gebudgetteerd op € 6.555.000. Zonder afschrijvingen bedraagt het budget van de kosten voor de werkorganisatie in 2011 € 6.015.000.

Bij een inflatie van 2,25% zou op basis van de begroting 2011 de nieuwe begroting

voor 2012 uitkomen op € 6.150.000. In de begroting 2012 wordt uitgegaan van een kostenniveau van € 5.715.000.

De gerealiseerde besparing op de kosten van de werkorganisatie komen uit op € 435.000. De besparing komt vrijwel geheel voort uit lagere personeelskosten, die het gevolg zijn van genomen efficiencymaatregelen.

▲ *Kosten verhuisonderhoud*

De kosten voor verhuisonderhoud in de begroting 2011 zijn gebudgetteerd op € 844.000. Bij een inflatie van 2,25% zou op basis van de begroting 2011 de nieuwe begroting voor 2012 uitkomen op € 863.000. In de begroting van 2012 wordt uitgegaan van een kostenniveau van € 723.000. De gerealiseerde besparing op de kosten komen uit op € 140.000. De besparing wordt veroorzaakt door een geringer aantal verhuizingen en een daling van de gemiddelde kosten per verhuizing. De voorzien daling van het aantal verhuizingen is met name het gevolg van de stagnatie van de doorstroming van huurders naar de koopmarkt en de invoering van de overheidsmaatregel (Europese beschikking) voor de toewijzing van woningen aan huurders met een inkomen van maximaal € 33.614.

▲ *Huurharmonisatie*

OFW past tot dusver alleen huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen toe voor extra WWS-punten voor gemoderniseerde woningen. In 2012 geldt voor alle woningen dat bij nieuwe verhuringen wordt geharmoniseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de relevante aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

Hiermee worden huurders met recht op huurtoeslag ontzien.

Het effect van dit gewijzigde huurbeleid bedraagt in 2012 circa € 70.000. In de komende jaren zal dit effect op de kasstromen en resultaten naar verwachting toenemen tot € 360.000 in 2014 en € 845.000 in 2017.

De volkshuisvestelijke opgave, zoals nieuwbouw, modernisering en onderhoud, wil OFW doorzetten op basis van het ingezette strategische voorraadbeleid.

In 2011 is de ministeriële regeling inzake de Europese regelgeving van kracht geworden. Deze ministeriële regeling is de voorloper op de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2012.

De invoering van inkomenscriteria (€ 33.614) bij toewijzingen van sociale huurwoningen heeft in 2011 al geleid tot aanpassingen van het proces en beleid bij toewijzingen bij nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen. In de regelgeving is ook opgenomen dat er administratieve scheiding moet worden doorgevoerd tussen DAEB-activiteiten en niet DAEB-activiteiten. Als DAEB-activiteiten worden aangemerkt huurwoningen tot de grens van € 652,52 per maand (prijspeil 2011) en maatschappelijk vastgoed volgens een gelimiteerde lijst.

Op welke wijze de administratiescheiding moet worden verantwoord, zal in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bij de nieuwe woningwet worden geregeld.

Niet DAEB-activiteiten kunnen niet gefinancierd worden met door het WSW-geborgde leningen. In hoeverre deze activiteiten met interne middelen gefinancierd kunnen worden, zal ook in deze AMvB worden opgenomen.

De tekst van deze AMvB is nog niet openbaar. Dit zorgt voor onduidelijkheid bij corporaties en financiers (banken) van corporaties. OFW heeft overigens maar een beperkt aantal niet DAEB-activiteiten. OFW volgt de ontwikkelingen van de wijzigingen in de Woningwet en zal daar waar nodig op anticiperen.

Beheersing van geldstromen en vermogensontwikkeling

Aan de hand van de begroting 2012 wordt het treasuryjaarplan opgesteld. In dit treasuryjaarplan wordt een analyse gemaakt van de leningenportefeuille, de rente-instrumenten, de verwachte kasstromen en financieringsbehoeften en de voorgenomen treasurymaatregelen.

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

Vanuit risicomanagement zijn de belangrijkste financiële risico's voor de bedrijfsvoering van OFW geïdentificeerd en gekwantificeerd. In de meerjarenprognose 2013 t/m 2017 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.

Voor nieuwbouw en duurzaam renoveren van woningen kunnen, indien aan de criteria worden voldaan, groenverklaringen worden verkregen. Het belangrijkste criterium bij nieuwbouw van woningen is dat de EPC (energie prestatie coëfficiënt) maximaal 65% van de norm uit het Bouwbesluit (EPC: 0,6) mag bedragen. Bij duurzaam renoveren is de verbetering van het

OFW wil optimaal gebruikmaken van de informatie- en communicatietechnologieën. Op dit moment kunnen de opzichters de inspecties van woningen al digitaal vastleggen. Ook onderzoekt OFW om de logistieke werkzaamheden voor servicemedewerkers te digitaliseren.



aantal stappen van het energielabel bepalend. Door de fiscale maatregel voor maatschappelijke beleggingen, is de bereidheid van groenfondsen/banken om 'groene' leningen aan corporaties te verstrekken vrijwel niet aanwezig. Slechts één groenbank was in 2011 bereid om leningen te verstrekken. De voorwaarden waren echter aanzienlijk ongunstiger dan in het verleden. In veel gevallen voldoen de nieuwbouw van woningen en de modernisering (duurzame renovatie) van OFW aan de criteria van de groenverklaringen. Het is echter maar de vraag of in 2012 groenfinancieringen kunnen worden aangetrokken.

Het optimaal gebruikmaken van de informatie- en communicatietechnologie (ICT)

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 het geautomatiseerde post- en archiveringssysteem. Per november 2011 gaat een nieuwe contractperiode in (7 jaar, met een mogelijkheid van opzegging naar vier jaar) met SG-automatisering voor het primaire systeem. Indien OFW

geen gebruikmaakt van de mogelijkheid van tussentijdse opzegging, zal een overgang van de huidige SG-Tobias met een Progress-database naar SG-Tobias met een Dynamics AX-database aan de orde zijn. Deze overgang naar een nieuwe database biedt meer mogelijkheden, maar zal een aanzienlijke inspanning van OFW vereisen.

In 2012 zal OFW een aantal zogenaamde sitechecks op de verschillende onderdelen van SG-Tobias laten uitvoeren. Het doel van deze sitechecks is om de mogelijkheden en verbeterpunten in het gebruik van de automatiseringstoepassingen tezamen met medewerkers in kaart te brengen en te implementeren.

In 2011 is voor het crediteurenproces een koppeling tussen SG-Tobias en DIS/KIS tot stand gebracht. Door deze koppeling hoeven de gegevens van inkoopfacturen slechts op één plaats in SG-Tobias te worden vastgelegd. Door middel van deze koppeling worden de gegevens ingebracht in DIS/KIS.

In 2012 zal OFW onderzoeken hoe het proces van de afhandeling van facturen verder gedigitaliseerd kan worden. Naar verwachting kan dit tot een efficiencyverbetering leiden.

OFW heeft in 2011 een nieuwe toepassing voor het digitaal vastleggen van inspecties van woningen door opzichters en de koppeling met SG-Tobias geïmplementeerd.

OFW is in 2011 een onderzoek gestart om de logistiek (planning, bestellen materialen en administratieve afhandeling van werkbonden) voor servicemedewerkers te digitaliseren. Op basis van de resultaten van een pilot zal een implementatieplan worden uitgewerkt.

In 2011 is OFW een onderzoek gestart naar het optimaliseren van het beheren van werkplekken (PC's) van de medewerkers. Door nieuwe ICT-technologie kan op een efficiëntere wijze het beheer geregeld worden. In 2012 zal de implementatie van de nieuwe wijze van werkplekbeheer plaatsvinden. Tevens zal in 2012 een aantal maatregelen worden genomen ter afronding van het disaster/discoveryplan.

Efficiëntere en effectieve inrichting van processen

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

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 2012 wordt voortgezet.

In 2011 zijn de eerste stappen ondernomen om tot een optimalisering van de inrichting van het archief te komen. Dit project wordt in 2012 voortgezet. Hierbij wordt het optimaal gebruikmaken van functionaliteiten binnen het archiveringssysteem DIS/KIS betrokken. Ook zal worden gezien in hoeverre bestaande, papieren archieven gedigitaliseerd kunnen worden.

In 2011 is de organisatorische ontwikkeling naar een KCC in gang gezet. Deze ontwikkeling is uiteengezet in hoofdstuk 5 Kwaliteit en keuze van deze begroting. Onderdeel van deze ontwikkeling is de inrichting van werkplekken voor medewerkers in het KCC, de keuze voor automatiseringstoepassingen en de aanpassing van communicatiemiddelen, zoals telefoon.

In 2012 zullen de keuzes en de implementatie hiervan als onderdeel van de organisatorische ontwikkeling KCC worden voortgezet.

Het optimaliseren van de sturings-/managementinformatie heeft zich in 2011 met name gericht op het dagelijks onderhoud (verhuis-, reparatieonderhoud, modernisering badkamers en keukens). In 2012 zal dit een vervolg krijgen met het optimaliseren van de informatievoorziening van andere processen, zoals het verhuurproces.

Concrete doelen 2012

- ▲ Opstellen treasuryjaarplan
- ▲ Voldoen aan beoordelingscriteria WSW en CFV
- ▲ Optimaal gebruikmaken van fiscale mogelijkheden, faciliteiten zoals energie-investeringsaftrek, subsidiemogelijkheden en groenfinanciering
- ▲ Anticiperen op ontwikkelingen rondom financiering en administratieve scheiding DAEB en niet DAEB-activiteiten



7

PERSONEELS- EN ORGANISATIEBELEID

OFW IS VAN MENING DAT DE BEDRIJFSFILOSOFIE DIE ZE EXTERN UITDRAAGT OOK INTERN MOET GELDEN. ALS DOELSTELLING HEFT 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.

Organisatieontwikkeling

De strategie voor de ontwikkeling van de interne organisatie is opgenomen in het Organisatieontwikkelingsplan (2008). Mede door externe ontwikkelingen is een deel van de organisatieontwikkeling in een stroomversnelling geraakt. Dit heeft niet alleen geresulteerd in een andere organisatiestructuur, maar heeft ook een aantal nieuwe ontwikkelingen/projecten met zich meegebracht. Deze nieuwe projecten passen binnen de visie op de ontwikkeling van de organisatie beschreven in het Organisatieontwikkelingsplan. Het is deels ook een vervolgstap.

Uitgangspunten organisatieontwikkeling

Het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van de organisatie is dat de succesfactoren waarop de huidige organisatiefilosofie berust worden vastgehouden en uitgebouwd. Deze succesfactoren zijn in het organisatieontwikkelingsplan benoemd in de structuurzijde van het OFW-huis. In het kort zijn dit:

- ▲ OFW stuurt op proces of project.
- ▲ De organisatie is ingericht vanuit de klantvraag.
- ▲ We werken efficiënt en effectief, in 1 keer goed is het uitgangspunt.
- ▲ We verbeteren continu, we zijn een lerende organisatie die medewerkers kansen biedt voor groei en ontwikkeling, we willen de

PDCA-cirkel rondmaken.

- ▲ We werken met zelfsturende teams die steeds voor een belangrijk bedrijfsproces verantwoordelijk zijn, samenwerken en resultaatgerichtheid zijn voor ons belangrijke succesfactoren. Via zogenaamde brown papers actualiseren en verbeteren we het proces periodiek. Naast de procesorganisatie hebben we een projectorganisatie. Medewerkers kunnen in meer dan een proces of project participeren.
- ▲ We hebben aandacht voor checks and balances, integriteit, interne controle (o.a. functiescheiding) en verantwoording.
- ▲ We streven naar breed ontwikkelde medewerkers in niet te kleine eenheden teneinde de continuïteit te bevorderen, er is sprake van roldiversiteit.
- ▲ We werken met ondernemende mensen die verantwoordelijkheid nemen, we sturen daarbij op vertrouwen.

In het uitbouwen van deze succesfactoren is er sprake van een soort volgorde. Je kunt bijvoorbeeld niet verder werken aan het digitaliseren van bepaalde processtappen als het proces nog niet goed in kaart is gebracht.

OFW gaat zorgvuldig om met haar personeel. Zij wil graag voorkomen dat er door externe

ontwikkelingen (zoals de bijdrage aan de huurtoeslag, een stagnerende koopmarkt, verdergaande automatisering van eenvoudige werkzaamheden, etc.) gedwongen ontslagen zullen vallen. Daarom gebruikt OFW de natuurlijke momenten, bijvoorbeeld als iemand met pensioen gaat of dat er mensen vertrekken, om te kijken naar een eventuele verbetering of ontwikkeling van de interne organisatie. Daarom is het noodzakelijk om tijdig bewust te zijn van en derhalve in te spelen op externe ontwikkelingen. Alleen dan is bijsturen en door-ontwikkelen mogelijk en is OFW in staat continuïteit in veranderende omstandigheden te realiseren. OFW realiseert zich dat dit eisen aan medewerkers stelt.

OFW vindt het belangrijk dat medewerkers blijven op hun vakgebied. Daarom wordt er bij nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld de verdergaande digitalisering, gekeken wat de mogelijkheden zijn voor onze organisatie. Mensen worden hiertoe opgeleid en processen eventueel aangepast.

De bezuinigingen van de Rijksoverheid dwingen OFW kritisch te kijken naar haar eigen bedrijfsvoering. Ondanks de financiële bijdrage aan de huurtoeslag, wat een negatief effect heeft op onze kasstromen en onze investeringsruimte, wil OFW namelijk zoveel mogelijk haar externe doelen realiseren en haar dienstverlening behouden.

Ontwikkelingen

Bovenstaande uitgangspunten hebben in 2011 geresulteerd in een splitsing van de afdeling Wonen in twee afdelingen, te weten Serviceonderhoud en Wonen. Serviceonderhoud omvat

de vaklieden en de (verhuis)opzichters, Wonen de overige medewerkers. In 2011 zijn verder het Receptieteam en team Algemene ondersteuning onderdeel geworden van de afdeling Wonen.

De primaire processen en de belangrijkste ondersteunende processen binnen OFW zijn de afgelopen jaren in kaart gebracht en beschreven. Door het rondmaken van de PDCA-cyclus worden de verschillende processen voortdurend geoptimaliseerd en efficiënter ingericht. Ook is er aandacht voor de aansluitingen van de verschillende processen aan elkaar (primaire, ondersteunende en besturende processen). Een vervolgstap is om te kijken of door verdere automatisering/digitalisering stappen in het proces kunnen worden vereenvoudigd of kunnen worden weggelaten. Hierin zien we bijvoorbeeld dat een deel van de ondersteunende processen en de primaire processen ineen schuiven.

Een andere ontwikkeling is dat de processen in de keten met externen deels kunnen worden vereenvoudigd door digitalisering van stappen. Een laatste ontwikkeling is dat door verdergaande automatisering van informatiestromen ook de bestuurlijke processen worden vereenvoudigd. Het wordt makkelijker stuurinformatie uit systemen te halen.

Het uitgangspunt van de organisatieontwikkeling is dat het wel integer en controleerbaar gebeurt. Het motto wat bovenstaande ontwikkeling binnen de organisatie heeft meegekregen, is dan ook:

In één keer goed, zonder schakels, maar wel integer en controleerbaar

OFW zet zich ook in 2012 in om diverse vormen van stages en werkervaringsplaatsen aan te bieden. Ieder jaar biedt OFW onder andere 3 leerwerkplaatsen voor de bouwsector, zodat we nu, maar ook in de toekomst, voldoende goed opgeleid personeel voor handen hebben.



Binnen deze ontwikkeling kan een aantal projecten worden onderscheiden:

- ▲ opzetten KCC (klantcontactcentrum)
- ▲ digitaliseren poststromen
- ▲ optimaliseren planning afdeling Serviceonderhoud
- ▲ digitaliseren werkbonden vaklieden
- ▲ digitaliseren bestellen materialen
- ▲ onderzoeken naar mogelijkheden voor outsourcen van de voorraad
- ▲ digitaliseren facturatie.

Deze projecten zijn nog in verschillende fasen van ontwikkeling (van onderzoeksfase tot meer concreter uitgewerkte projectplannen)

De verdere ontwikkeling van de organisatie is een geleidelijk groeiproces. Dit kan wijzigingen in functies met zich meebrengen, bijvoorbeeld als gevolg van de invoering van het KCC.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

Iedere vier jaar onderzoekt OFW de tevredenheid en betrokkenheid van haar medewerkers.

In 2012 wordt dit onderzoek gedaan. OFW wil graag weten hoe de medewerkers aankijken tegen hun werk, hun collega's, het werken in teamverband, het management, de cultuur, ontwikkelingsmogelijkheden, arbeidsvoorwaarden en de organisatie en haar doelstellingen.

Preventief Medisch Onderzoek

Om de gezondheidsrisico's bij het werk zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, biedt OFW haar medewerkers iedere vier jaar aan om deel te nemen aan het Periodiek Arbeidsgeneeskundig Onderzoek (PAGO). Het Preventief Medisch Onderzoek (PMO) is de verbeterde versie van het PAGO.

In 2012 wordt aan alle medewerkers van OFW een PMO aangeboden. Deze is functiegerelateerd. Het PMO heeft (meer dan het PAGO had) een preventieve insteek. Het draait niet enkel om onderzoek naar de gezondheid van de (groepen en individuele) medewerkers van OFW in relatie tot hun werk. In het PMO is ook aandacht voor de lichamelijke en geestelijke conditie en leefgewoonten van medewerkers. Deze zaken zijn immers erg belangrijk voor het goed kunnen functioneren in het werk.

Een belangrijk onderdeel van een PMO is de opvolging van de aanbevelingen ter bevordering van de gezondheid (als daar op basis van het onderzoek een reden voor bestaat).

Opleidingsplan

In het kader van de ontwikkeling van de organisatie, de zelfsturende teams, de individuele medewerkers en om de kennis, cultuur en structuur binnen OFW te delen en te borgen wordt ook voor 2012 een opleidingsplan opgesteld en wordt er uitvoering aan gegeven.

Convenant 'Bouwvolume voor opleidingen'

Evenals voorgaande jaren zal OFW zich in 2012 inzetten om diverse vormen van stages en werkervaringsplaatsen aan te bieden. De bouwsector bevindt zich nog steeds 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 'bouwvolume voor opleidingen' ondertekend. Voor OFW betekent dit dat zij per jaar zo'n 3 leerwerkplaatsen biedt (voor niveau 2 en 3) en 1 a 2 stageplekken voor Beroeps Opleidende Leerweg (BOL) 4-leerlingen. OFW neemt dit op in haar basisbestek. Daarnaast biedt OFW gedurende het jaar aan minimaal 10 personen de kans om praktijkervaring op te doen in de vorm van een stage, dan wel een afstudeerstage/-onderzoek.

Concrete doelen 2012

- ▲ Er wordt een Medewerkerstevredenheids-onderzoek en een Preventief Medisch Onderzoek gedaan.
- ▲ OFW biedt gedurende het jaar aan minimaal 10 personen de kans op praktijkervaring op te doen in de vorm van een stage, dan wel een afstudeerstage/-onderzoek te doen. Tevens realiseert OFW conform het bouwconvenant, 3 leerwerkplaatsen voor niveau 2 en 3 en 1 a 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 2012 STAAN IN HET VOLGENDE OVERZICHT WEERGEGEVEN.

	Realisatie										Planning			
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal	2012	2013	2014
											Totaal			
Moderniseren (centrumwijken)	132	378	95	124	109	164	0	156	113	168		51	190	118
											1439			
Planvorming	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	159
											0			
Sloop (& nieuwbouw)	0	61	28	26	0	23	6	4	0	13		0	0	20
											161			
Nieuwbouw huur	27	74	44	36	37	31	136	103	73	0		112	74	72
											561			
Nieuwbouw koop (ook zorg en sociale koop)	29	49	0	8	77	24	30	0	22	0		24	8	28
											239			
Studenten + jongeren	0	150	130	0	0	20	16	14	0	0		24	0	24
											330			
Zorg + voorzieningen	9	0	2	13	28	4	0	93	112	0		1	51	26
											261			

Vanaf volgend jaar staan de volgende projecten in de planning. Een aantal hiervan wordt uitgevoerd vanaf 2014.

Planning		
Modernisering	Nieuwbouw huur	Zorg & voorzieningen
Dronten Centrum Zuid 3 ^e fase	De Gilden	Regenboog/ Woonark
Greente Zuid	De Graafschap	MFG Biddinghuizen
Lucernehof	De Bloemenzoom	School Dronten West
Spelwijk	Fazantendreef	MFG/ woonzorgcentrum Swifterbant
	Dronten West	Woonzorgcentrum Dronten West
	Biddinghuizen Centrum	

In het volgende hoofdstuk is een overzicht gegeven per project.

9

PROJECTEN, BEGROTING 2012

OVERZICHT PROJECTEN IN VOORBEREIDING EN UITVOERING

NIEUWBOUW HUUR



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

Ontwikkeling van 98 eengezinswoningen in vier complexen verspreid over de 2^e fase van de wijk.

In 2011 bleek dat de bouw van de appartementen niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. De gemeente Dronten heeft aangegeven het bestemmingsplan niet te willen aanpassen ondanks bestuurlijke toezeggingen. De gemeente heeft OFW gevraagd het plan aan te passen.

De bouwaanvraag is ingediend in het derde kwartaal van 2011.

Doelgroep: gezinnen

Planning: afhankelijk van de herontwikkeling

Architect: Architectenbureau Kristinsson te Deventer

Aannemer: Bramer B.V.

EPC: < 0,60

Financiering: voor dit project is groenfinanciering toegekend.



Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centrum deelfase 2, 2^e deel

Vervangende nieuwbouw 8 startersappartementen aan de Cultuursingel.

Deze nieuwbouw maakt deel uit van het plan Biddinghuizen Centrum.

Door een beroepsprocedure tegen de verleende bouwvergunning heeft dit project vertraging opgelopen. Onlangs is bekend geworden dat het complex alsnog kan worden gebouwd.

Doelgroep: starters

Planning: start bouw mei 2011, oplevering is gepland medio 2012

Architect: De Velde Architecten te Kampen

Aannemer: Mateboer Bouw bv te Kampen

EPC: 0,66



Bloemenzoom te Swifterbant

20 eengezinswoningen; rijenwoningen

Deze woningen worden gerealiseerd in combinatie met 34 koopwoningen.

Begin 2011 zijn de bouwvergunningen verleend.

Doelgroep: gezinnen

Planning: start bouw juni 2011, Oplevering huurwoningen is gepland juli 2012

Architect: Looman Architecten te Zeewolde

Aannemer: Bouwbedrijf Wensink en Prins te Kampen

EPC: 0,52



Fazantendreef Woongroep 50+ te Dronen

24 appartementen en een recreatieruimte

Dit complex wordt ontwikkeld met Woongroep De Wiekslag. Voor dit complex is een energieconcept ontwikkeld waardoor de EPC verlaagd is naar 0,38.

Doelgroep: 50+

Planning: start bouw juli 2011, oplevering is gepland derde kwartaal 2012

Architect: Architectenbureau Brink & Fler te Dronen

Aannemer: Groothuis Bouwgroep te Genemuiden

EPC: 0,38

Financiering: voor dit project is groenfinanciering toegekend voor de woningen en de duurzame installatie.



De Graafschap te Biddinghuizen

24 appartementen

Doelgroep: starters en/of jongeren onder de 23 jaar

De Graafschap is een uitbreidingslocatie in Biddinghuizen. Op basis van een convenant met de gemeente is het uitgangspunt dat OFW in elke fase huurwoningen realiseert. De gemeente Dronen heeft afgezien van een collectieve WKO in de 1^e fase van De Graafschap. De gemeente blijft veel waarde hechten aan een duurzame wijk. Het is aan de ontwikkelaars om hier invulling aan te geven.

De architectenselectie is opgestart. OFW krijgt een bijdrage van de gemeente als er een lagere EPC wordt gerealiseerd.

Appartementen Dronen West te Dronen

Nabij de nieuw te realiseren school De Dukdalf worden het kinderdagverblijf en de appartementen gerealiseerd.

Deze appartementen zullen bereikbaar zijn voor starters en/ of jongeren.

Het bestemmingsplan dient voor de realisatie van dit plan aangepast te worden. De bestemmingsplanwijziging is in voorbereiding. De verwachting is dat met de bouw gestart kan worden in 2013.

MODERNISERING



Modernisering fase 2 en 3 centrum te Dronten

2^e fase 50 woningen aan de Giekstraat, Roerstraat, Gaffelstraat (oneven nummers) en 4 woningen aan de Galjoenstraat, 3^e fase 91 woningen aan de Ankerstraat, Vooronder, Voorplecht en de Kampanje (even nummers)

In aansluiting op de modernisering van de 1^e fase is in september 2011 gestart met de modernisering van fase 2. Aansluitend daarop worden de woningen in fase 3 gemoderniseerd. De totale modernisering van de 223 woningen zal in het 1^e kwartaal van 2013 afgerond zijn. Ook deze woningen ondergaan een complete metamorfose. De globale werkzaamheden die uitgevoerd worden zijn na-isolatie van het dak, de vloer en de gevel, vervanging dakpannen, metselwerk en kozijnen. Indien de bewoners dit wensen kan ook de binnenzijde van de woning gemoderniseerd worden. Om de werkgelegenheid in de bouw te stimuleren en om gebruik te kunnen maken van de EIA-regeling heeft OFW voor dit project vroeger opdracht verstrekt.

Planning: 2^e fase start bouw september 2011, 3^e fase start bouw januari 2012.

Oplevering 1^e kwartaal 2013.

Architect: 19 Het Atelier Architecten te Zwolle

Aannemer: Bouwbedrijf Salverda bv te 't Harde

Leerlingbouwplaats: 5 leerlingen

Energielabel: A

Financiering: voor dit project is voor 1 december 2010 opdracht verstrekt aan de aannemer zodat gebruik gemaakt kon worden van de EIA-regeling. Daarnaast is groenfinanciering toegekend.



Modernisering De Oeverloper te Dronten

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

De werkzaamheden zijn in april 2011 van start gegaan. De woningen ondergaan een complete metamorfose. De globale werkzaamheden die uitgevoerd worden zijn na-isolatie van het dak, de vloer en de gevel, vervanging dakpannen, metselwerk en kozijnen. Indien de bewoners dit wensen kan ook de binnenzijde van de woning gemoderniseerd worden.

Planning: de bouw is in april 2011 gestart, de oplevering zal aan het begin van het eerste kwartaal 2012 plaatsvinden.

Architect: VHGP architecten te Deventer

Aannemer: Mateboer Bouw bv te Kampen

Leerlingbouwplaats: 3 leerlingen

Energielabel: eengezinswoningen A-label, seniorenwoningen B-label

Financiering: voor dit project is voor 1 december 2010 opdracht verstrekt aan de aannemer zodat gebruik gemaakt kon worden van de EIA-regeling. Daarnaast is groenfinanciering toegekend. Een deel van de woningen is opgeleverd voor 1 oktober 2011 zodat gebruik gemaakt kan worden van het BTW-voordeel van de belastingdienst.



Lucernehof te Biddinghuizen

97 woningen aan de Lucernehof

Voor de wijk Lucernehof is samen met de gemeente en de klankbordgroep een integraal wijkontwikkelingsplan gemaakt. Zowel de verhuurtechnische als bouwtechnische analyse vanuit OFW is gereed en gepresenteerd aan de bewoners. 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 worden met een aangenaam woon- en omgevingsklimaat. De woningen ondergaan een complete metamorfose. De globale werkzaamheden die uitgevoerd worden zijn na-isolatie van het dak, de vloer en de gevel, vervanging dakpannen, metselwerk en kozijnen. Indien de bewoners dit wensen kan ook de binnenzijde van de woning gemoderniseerd worden.

Planning: Start werkzaamheden najaar 2011.

Architect: 19 Het Atelier Architecten te Zwolle

Aannemer: Bouwbedrijf Mateboer Bouw bv te Kampen

Leerlingbouwplaats: ja.

Energielabel: A



Chaletwoningen te Dronten

153 chaletwoningen (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. Met de gemeente is afgesproken voor deze wijk een ontwikkelingsplan te maken. Hiermee is gestart in het vierde kwartaal van 2011.

SLOOP EN NIEUWBOUW



Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centrum deelfase 3

Vervangende nieuwbouw van 36 appartementen aan de Voor.

De nieuwbouw van de 36 appartementen tegenover het Plein aan De Voor is de afronding van het wijkontwikkelingsplan Biddinghuizen Centrum. Hiervoor loopt op dit moment de procedure voor een nieuw bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het verzoek tot de bouwvergunning worden ingediend. Voor deze appartementen is een duurzaam energie concept ontwikkeld, waardoor de EPC nog lager is geworden.

Doelgroep: senioren

Planning: Laatste kwartaal 2011 slopen 13 woningen aan de Voor. Startbouw 2^e kwartaal 2012

Architect: De Velde Architecten te Kampen

Financiering: voor dit project is groenfinanciering aangevraagd.



Nieuwbouw 3^e fase woonservicegebied bij de WoonArk-Regenboog te Dronten

2 appartementsgebouwen aan de Lijzijde (50 huurappartementen)

Deze huurwoningen worden in warmte, koude en warm tapwater voorzien vanuit de WKO-installatie van het hoofgebouw (WoonArk). De appartementgebouwen worden middels een loopbrug met elkaar verbonden, hierdoor kunnen de bewoners gebruikmaken van de loopbrug naar het hoofgebouw en van daaruit naar De Regenboog. De bouwvergunning is in september afgegeven.

Deze 2 appartementsgebouwen worden achter elkaar aan gebouwd.

Doelgroep: 65 plussers (met zorgvraag)

Planning: start bouw: 1^e kwartaal 2012, oplevering medio 2014

Architect: 19 Het Atelier architecten te Zwolle

EPC: 0,52



Nieuwbouw Educatief Centrum (1^e fase MFG) te Biddinghuizen

De gemeente heeft OFW gevraagd de nieuw te bouwen school te ontwikkelen eigenaar te zijn en het technisch beheer uit te voeren. Eind 2010 is de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Dronten getekend. Het MFG omvat een educatief centrum met daarin drie basisscholen, de kinderopvang, peuterspeelzaal en de bibliotheek. In 2010 is door middel van een Europese aanbesteding een architectenkeuze gemaakt. In 2011 is het ontwerp voor het complex gemaakt. In 2011 heeft de Europese aanbesteding voor de aannemer plaatsgevonden.

Planning: de uitvoering start medio februari 2012 en de oplevering medio maart/april 2013

Architect: DMV architecten te Kerkrade

EPC: < 0,7



Nieuwbouw School en uitbreiding sportzaal Dronten West

OFW zal voor de nieuw te bouwen school optreden als ontwikkelaar, eigenaar en zal ook instaan voor het technisch beheer. De sportzaal wordt ontwikkeld en gerealiseerd door OFW, maar blijft in eigendom van de gemeente Dronten. Omstreeks mei 2011 is de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Dronten getekend. In 2010 is door middel van een Europese aanbesteding een architectenkeuze gemaakt. In 2011 wordt het ontwerp voor het complex gemaakt. Ook worden voorbereidingen getroffen voor een aanbesteding voor de aannemer die het complex gaat bouwen. In de 2^e fase worden het kinderdagverblijf en de appartementen gerealiseerd (zie ook appartementen Dronten West). Het bestemmingsplan dient voor de realisatie van de 2^e fase aangepast te worden.

Architect: BCT architecten te Enschede

NIEUWBOUW KOOP



Koopappartementen Bries De Boeg te Dronten

24 appartementen op de hoek Boeg - Fazantendreef

Met de bouw van de 24 appartementen op de hoek Boeg - Fazantendreef wordt de laatste hand gelegd aan de revitalisering van de wijk De Boeg. Deze appartementen 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. Voor de bouw van deze appartementen is een subsidie verstrekt vanuit het stimuleringsfonds.

Doelgroep: senioren en 1 en 2 persoonshuishoudens

Planning: de bouw is in december 2010 gestart, oplevering einde tweede kwartaal 2012

Architect: Joost Dolhain design

Aannemer: Mateboer Bouw bv te Kampen

Leerlingbouwplaats: 2 leerlingen

EPC: 0,79



Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom te Swifterbant

16 koopwoningen: rijwoningen

18 koopwoningen: 2 onder 1 kap woningen

Deze woningen worden gerealiseerd in combinatie met 20 huurwoningen. De realisatie van de 18 twee onder één kap woningen en de levensloopwoningen gebeurt voor risico van de aannemer. De 16 rijenwoningen worden voor risico van OFW gerealiseerd. De bouwvergunningen zijn verstrekt.

Doelgroep: gezinnen

Planning: start bouw rijenwoningen bij 70% verkocht.

Architect: Looman Architecten te Zeewolde

Aannemer: Bouwbedrijf Wensink en Prins te Kampen

EPC: 0,70



Nieuwbouw 3^e fase woonservicegebied WoonArk - Regenboog te Dronten

2 gebouwen voor koopappartementen aan de Lijzijde (40 appartementen)

De woningen worden in warmte, koude en warm tapwater voorzien vanuit de WKO-installatie van het hoofdgebouw (WoonArk). De appartementgebouwen worden middels een loopbrug met elkaar verbonden, hierdoor kunnen de bewoners gebruikmaken van de loopbrug naar het hoofdgebouw en van daaruit naar De Regenboog. De bouwvergunning is begin september 2011 afgegeven. De appartementengebouwen worden gebouwd nadat de twee gebouwen met huurappartementen zijn gerealiseerd.

Doelgroep: 65 plussers (met zorgvraag).

Planning: afhankelijk van de verkoop

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

TOEKOMSTIGE PROJECTEN



De Giekstraat te Dronten

Doelgroep: senioren

OFW heeft met Plegt-Vos een intentieovereenkomst getekend. Plegt Vos is eigenaar van een voormalige garage die grenst aan het appartementsgebouw van OFW aan de Giekstraat. Deze garage wordt momenteel verhuurd aan de gemeente voor onderwijshuisvesting. De verdere ontwikkeling kan pas plaatsvinden nadat andere huisvesting is gevonden voor de onderwijsinstelling.

Woonservicegebied Dronten West

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

Doelgroep: senioren

Start bouw: na 2012

De Gilden 3^e fase / De Wisent te Dronten

De ontwikkeling van de wijk De Gilden gaat gestaag verder. De gemeente heeft opdracht gegeven om een energievisie te ontwikkelen voor dit gebied. Ook denkt de gemeente na over een zeer grote vrijheid voor de ontwikkelaar en/of bewoners.

Hanzekwartier te Dronten

De gemeente Dronten heeft een structuurvisie gemaakt voor het Hanzekwartier in Dronten. OFW volgt de ontwikkelingen m.b.t. het Hanzekwartier. Reden hiervoor is dat het kantoor van OFW is gevestigd in dit gebied. Daarnaast bezit OFW commercieel vastgoed in dit gebied.

Woonzorgzone / MFG te Swifterbant

Doelgroep: senioren

Op dit moment wordt er door de gemeente, OFW, Coloriet en belanghebbenden uit het dorp een verkenning uitgevoerd voor diverse locaties in het centrum om te kijken naar welke locatie(s) het meest geschikt lijken voor de realisatie van een woonzorgzone voor Swifterbant.

Rivierduingebied te Swifterbant

Het Rivierduingebied in Swifterbant is de komende jaren een uitbreidingswijk. Op basis van het convenant met de gemeente is het uitgangspunt dat OFW in elke fase huurwoningen realiseert.

Diverse modernisering

Tot 2014 worden diverse moderniseringsprojecten opgestart, bijvoorbeeld 3^e fase Greente Zuid en de Spelwijk te Swifterbant. De modernisering van de 3^e fase Greente Zuid is in afwachting van de keuze van de locatie voor de woonzorgzone uitgesteld.

1 KENGETALLEN

	Begroot	Prognose	Gerealiseerd		
	2012	2011	2010	2009	2008
AANTAL VERHUUREENHEDEN					
Woningen in exploitatie per 1 januari	4.326	4.362	4.321	4.127	4.013
▶ Verkoop	30	25	35	29	34
▶ Sloop	0	13	0	4	6
▶ Aankoop	0	2	2	3	2
▶ Oplevering nieuwbouw *)	137	0	74	224	152
Woningen in exploitatie per 31 december	4.433	4.326	4.362	4.321	4.127
▶ Verzorgingshuis	76	76	76	110	110
▶ Studenteneenheden	280	280	280	280	280
Totaal overige woongebouwen	356	356	356	390	390
▶ Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed	18	17	17	17	11
▶ Garages	173	173	173	175	175
Totaal overige verhuureenheden	191	190	190	192	186
TOTAAL VERHUUREENHEDEN	4.980	4.872	4.908	4.903	4.703
BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (€ 1.000)					
▶ Eigen vermogen	16.954	19.348	18.144	16.485	15.629
▶ Huren	27.971	27.287	26.641	25.300	23.366
▶ Jaarresultaat na belastingen	-2.394	1.204	1.658	856	438
Algemeen					
▶ Eigen vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	61%	71%	68%	65%	67%
▶ Eigen vermogen einde boekjaar per verhuureenheid	3.405	3.971	3.697	3.362	3.323
▶ Solvabiliteit	5,5%	7,0%	6,7%	6,7%	7,0%

*) De volgende nieuwbouwprojecten zullen naar verwachting in 2012 worden opgeleverd:

- ▲ 60 eengezinswoningen in de Gilden fase II
- ▲ 24 appartementen en één gemeenschappelijke ruimte aan de Fazantendreef
- ▲ 8 appartementen van fase II in Biddinghuizen-centrum

▲ 20 eengezinswoningen in de Bloemenzoom te Swifterbant.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de overname van 4 appartementen van gebouw de Tij en 20 appartementen van gebouw de Bries in de Boeg.

1 1 UITGANGSPUNTEN

Overheidsmaatregelen

Op 1 januari 2011 is de ministeriële regeling vanwege de Europese beschikking ingevoerd. Deze ministeriële regeling zal op 1 januari 2012 worden opgenomen in de nieuwe Woningwet. De belangrijkste maatregelen uit de ministeriële regeling en die in de nieuwe Woningwet worden ingevoerd zijn:

- ▲ Sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 652,52 per maand) dienen overwegend (minimaal 90% op jaarbasis) te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen met een maximum van € 33.614. Indien door een corporatie 10% of meer van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huurders met een inkomen boven de € 33.614 zal dit gevolgen hebben voor de borging van leningen van nieuwbouwprojecten.
- ▲ Door corporaties moet een administratieve scheiding worden aangebracht tussen staatssteun-activiteiten (Dienst Algemeen en Economisch Belang-activiteiten) en niet staatssteun-activiteiten (niet DAEB-activiteiten). Staatssteun-activiteiten zijn de sociale huurwoningen tot een bedrag van € 652,52 per maand (huurtoeslaggrens) en maatschappelijk vastgoed volgens de gelimiteerde lijst. Alle overige activiteiten vallen onder de niet-DAEB-activiteiten. Voor de financiering van niet-DAEB-activiteiten kunnen geen leningen met borgstelling van het WSW worden aangetrokken. In 2011 is een overgangsregeling voor de financiering van bestaande niet-DAEB-activiteiten bekend geworden.

In een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bij de nieuwe woningwet zal een nadere invulling worden gegeven van bijvoor-

beeld de wijze waarop met interne financiering van niet-DAEB-activiteiten kan worden omgegaan. De tekst van deze AMvB was ten tijde van het opstellen van de begroting nog niet openbaar. Om die reden zijn banken nog zeer terughoudend om leningen zonder borgstelling van het WSW voor niet-DAEB-activiteiten te verstrekken.

OFW heeft een beperkt aantal niet-DAEB-activiteiten. De belangrijkste niet-DAEB-activiteit is de verhuur van bedrijfsruimten. Deze bedrijfsruimten zijn ondergebracht in een aparte rechtspersoon, OFW Vastgoed Beheer BV. De externe financiering van deze rechtspersoon is afzonderlijk en zonder borgstelling van het WSW geregeld.

Een aantal andere beleidsvoornemens met consequenties voor woningcorporaties, die door het kabinet zijn aangekondigd zijn:

- ▲ Voor huurders met een inkomen van meer dan € 43.000 zal een mogelijkheid worden geboden om jaarlijks een extra huurverhoging van 5% door te berekenen.
- ▲ Huurders krijgen in de toekomst het recht om hun woning te kopen.
- ▲ Aangekondigd is dat vanaf 2014 een heffing bij zowel sociale als commerciële verhuurders ter grootte van € 760 miljoen per jaar zal worden ingevoerd. Dit zal de corporaties naar schatting jaarlijks € 620 miljoen kosten en commerciële verhuurders met meer dan 10 woningen jaarlijks € 140 miljoen. Deze heffing is bedoeld om een deel van de overheidsuitgaven aan de huurtoeslag te bekostigen. Deze maatregel zal voor OFW naar schatting een extra jaarlijkse uitgave/last betekenen van € 1,2 miljoen.

In hoofdstuk 6 Efficiënt en effectief van deze begroting is aangegeven hoe OFW anticipeert op de maatregel voor de invoering van de bijdrage van de huurtoeslag.

Richtlijnen voor de jaarverslaggeving

Begin 2011 is door Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 definitief vastgesteld. Deze Richtlijn is specifiek voor toegelaten instellingen in de volkshuisvesting en is van kracht voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. Door de RJ wordt sterk aanbevolen deze Richtlijn met ingang van 2011 toe te passen. Tezamen met de Richtlijn zijn Best Practices vastgelegd, waarin praktische voorbeelden zijn gegeven van toepassing van de nieuwe Richtlijn.

In deze Richtlijn wordt voor de waardering van onroerende zaken in exploitatie een eerste onderscheid gemaakt tussen de typologieën sociaal en commercieel vastgoed. Een tweede onderscheid is het onderscheid tussen sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel en sociaal vastgoed als vastgoedbelegging.

Voor het sociaal en het commercieel vastgoed kan worden gekozen voor het kostprijsmodel of het actuele waarde model. OFW zal de keuze maken om haar sociaal vastgoed te kwalificeren als bedrijfsmiddel en het kostprijsmodel toe te passen.

In de Richtlijn is aangegeven dat bij de afschrijvingen van de onroerende zaken in exploitatie rekening dient te worden gehouden met de volgende bestanddelen; de grond, het casco, de inrichting (keuken, badkamer, toilet e.d.) en de installaties (CV-, MV- en elektrische installatie). De verbijzondering naar inrichting en installaties mag achterwege blijven indien het totaal van beide componenten onder 10% van de totale investering blijft.

In de gewijzigde richtlijn RJ 645 is aangegeven dat een annuïtaire afschrijvingsmethodiek niet meer als passend wordt beschouwd. In de begroting 2012 is de post afschrijvingen berekend op basis van lineaire (gelijkblijvende) afschrijvingen. Met onze accountant, KPMG, heeft een eerste afstemming hierover plaatsgevonden. De lineaire afschrijvingen voor 2011 en 2012 zijn berekend op basis van de boekwaarde van de materiële vaste activa per 31 december 2010 en rekening houdend met de volgende restantlevensduur van de complexen.

- ▲ Woningen uit de 60-jaren, niet gemoderniseerd, een termijn van 15 jaar.
- ▲ Woningen uit de 60/70-jaren, gemoderniseerd, een termijn van 40 jaar.
- ▲ Woningen uit de 70-jaren, niet gemoderniseerd, een termijn van 20 jaar.
- ▲ Woningen uit de 80-jaren, een termijn van 30 jaar
- ▲ Woningen uit de 90-jaren, een termijn van 40 jaar.
- ▲ Woningen vanaf 2000, een termijn van 50 jaar
- ▲ Verzorgingshuis de Regenboog, een termijn van 25 jaar.

Volgens de RJ-richtlijn is het verplicht om de gewijzigde regels vanaf het boekjaar 2012 toe te passen. Toepassing in het verslagjaar 2011 wordt aanbevolen. OFW zal dan ook in de jaarrekening 2011 deze gewijzigde regelgeving toepassen. Een definitieve afstemming met de accountant vindt nog plaats. Zoals uit de begroting blijkt zullen de afschrijvingslasten in 2012 fors toenemen. Het effect op de lange termijn is dat de afschrijvingslasten ten opzichte van annuïtaire afschrijvingen gaan afnemen. De overgang naar lineaire afschrijvingen is een zuiver administratieve aangelegenheid, waarbij er een verschuiving van de afschrijvingen over de levensduur van een complex plaatsvindt.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 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'. Stichting OFW, OFW Holding BV, OFW Projectontwikkeling BV en OFW Vastgoed Beheer BV vormen vanaf 2008 een fiscale eenheid.

In het kader van de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties per 1 januari 2008 is in overleg tussen de Belastingdienst, Aedes en een aantal corporaties een vaststellingsovereenkomst (VSO II) opgesteld. Deze vaststellingsovereenkomst is een nadere invulling van de wet op de vennootschapsbelasting op een aantal specifieke onderwerpen. OFW heeft deze vaststellingsovereenkomst ondertekend.

De aangiften vennootschapsbelasting 2006/2007, 2008 en 2009 zijn ingediend bij de Belastingdienst. De definitieve aanslagen 2006/2007 en 2008 zijn zonder correcties inmiddels opgelegd. Op korte termijn zal de aangifte voor het boekjaar 2010 worden ingediend. OFW heeft het traject voor Horizontaal Toezicht

met de Belastingdienst in gang gezet. Bij Horizontaal Toezicht gaat de Belastingdienst uit van gezamenlijke betrokkenheid van Belastingdienst en OFW in het fiscale proces. Bij Horizontaal Toezicht is er minder toezicht achteraf (boekenonderzoek) noodzakelijk. De Belastingdienst geeft snel zekerheid bij fiscale vraagstukken. In mei en juni 2011 is in het kader van het Horizontaal Toezicht een onderzoek uitgevoerd bij OFW. Doel van dit onderzoek was om vast te stellen of OFW voldoende fiscaal in control is. Door de Belastingdienst is aangegeven dat OFW voldoet aan de eisen voor Horizontaal Toezicht.

Tussen OFW en de Belastingdienst is in november 2011 een convenant voor het Horizontaal Toezicht afgesloten. De Belastingdienst geeft hiermee aan dat ze vertrouwen hebben in de administratieve organisatie/interne controle op fiscaal gebied. Het kan als een soort kwaliteitskeurmerk worden gezien.

OFW is dan de eerste corporatie in Flevoland met een convenant Horizontaal Toezicht. Landelijk zijn er ook maar een gering aantal corporaties met een dergelijk convenant.

De verschuldigde vennootschapsbelasting voor 2012 is als volgt berekend:

(x € 1.000)	Fiscale winst	Te betalen VPB
Resultaat voor belastingen (bedrijfseconomisch)	-3.557	
Bij: onrendabele investeringen	5.532	
Af: woningverkopen bestaand bezit (vorming herinvesteringsreserve)	-3.162	
Bij: afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	6.827	
Af: onderhoud begrepen in modernisering	-9.925	
Af: overige verschillen	-366	
Fiscale winst	-4.651	
Vennootschapsbelasting (25%), te compenseren		-1.163

Bij de berekening van de belastingdruk voor 2012 zijn wij ervan uitgegaan dat 60% van de uitgaven voor modernisering als onderhoud kan worden aangemerkt. Dit is een voorzichtige inschatting.

Het restant (40%) 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 fiscale resultaat worden gebracht.

Verbeteringen aan vastgoed worden geactiveerd en kunnen niet direct ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Gezien de afschrijvingsbeperkingen op vastgoed kunnen deze verbeteringen in de toekomst maar beperkt of zelfs niet ten laste van de winst gebracht worden.

Huurverhoging

In de begroting is uitgegaan van een gemiddelde huurontwikkeling, die gerelateerd is aan de verwachte inflatie van het voorafgaande kalenderjaar. Daarnaast is rekening gehouden met harmonisatie van huren bij nieuwe verhuringen.

Overige uitgangspunten

Stijging variabele lasten (inflatie) 2012: 2,25%.
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 2012 uitgegaan van een rentepercentage van 4,0%.

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 Euribor (1-, 3- en 6-maands). Een deel van deze leningen is gefixeerd door middel van een payersswap of begrensd door een cap.

Voor het korte krediet en de roll-overleningen (niet door een payersswap gefixeerd) wordt voor 2012 uitgegaan van een rentepercentage van 2,5%.

Onrendabele investeringen

In 2012 zijn de onrendabele investeringen van projecten, waarvan de investering in 2012 plaatsvindt of waarvan de voorbereiding is gestart, ten laste van het resultaat gebracht. Het moment van het ten laste brengen van het resultaat van de onrendabele investering is afhankelijk van het tijdstip waarop de interne besluitvorming en externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting

Op 26 november 2010 heeft de Rechtbank Utrecht de bijdrageheffingen bijzondere projectsteun (Vogelaarheffing) 2008 en 2009 vernietigd en bepaald dat deze moeten worden terugbetaald. Zowel het CFV als de corporaties die dit beroep hadden aangetekend, zijn in hoger beroep gegaan tegen deze uitspraak. Het hoger beroep is ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op korte termijn wordt een uitspraak verwacht. De minister van Binnenlandse Zaken heeft op

22 juni 2011 in een brief aan de Tweede Kamer laten weten hoe hij de bijzondere projectsteun wijkenaanpak gaat afbouwen. Voor het jaar 2011 wordt de heffing en aanspraak op bijzondere projectsteun in de 40 aandachtswijken beperkt tot € 50 miljoen en in 2012 tot € 25 miljoen.

Naar aanleiding van een verzoek daartoe, heeft het CFV aangegeven dat ze verwachten dat er geen heffingen over het jaar 2012 zullen plaatsvinden. In de begroting is hiermee dan ook geen rekening gehouden.

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.

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 vanwege meldingen van bewoners
- ▲ verhuisonderhoud: onderhoud ten gevolge van verhuizingen
- ▲ preventie onderhoud: voorkomen van storingen en reparatiemeldingen
- ▲ individueel dynamisch onderhoud
- ▲ planmatig (cyclisch) onderhoud.

In de begroting 2012 is met de volgende budgetten voor onderhoud rekening gehouden

Reparatieonderhoud (x € 1)	Begroting 2012	Begroting 2011
Reparaties woningen en kamers	808.830	783.750
Reparaties garages	3.910	4.000
Totaal	812.740	787.750

Verhuisonderhoud (x € 1)	Begroting 2012	Begroting 2011
Woningen en kamers	720.000	840.000
Garages	3.660	3.660
Totaal	723.660	843.660

De kosten van reparatieonderhoud zijn ten opzichte van 2011 verhoogd met de te verwachten prijsontwikkeling.

Het budget verhuisonderhoud is niet gëindexeerd, maar verlaagd met € 120.000. De belangrijkste reden van deze verlaging is de verwachting dat het aantal verhuizingen in 2012 lager zal zijn dan in 2011 was voorzien. Bovendien zullen door de optimalisering van het proces verhuizingen naar verwachting efficiencyvoordelen worden gerealiseerd.

Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud heeft als doel om toekomstige storingen en vervolgschade te voorkomen. Een belangrijk onderdeel van dit budget is het onderhoud aan CV- en MV-installaties.

Preventief onderhoud wordt in hoofdzaak op contractbasis uitgevoerd. Het budget voor 2012 bedraagt € 653.597 (2011: € 635.779).

Individueel dynamisch en planmatig (cyclisch) onderhoud

Het individueel dynamisch onderhoud bestaat uit de volgende onderdelen:

- ▲ keukenvervanging
- ▲ klein planmatig onderhoud
- ▲ vervanging binnendeurkozijnen/binnenwanden
- ▲ badkamervernieuwing.

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

Voor het jaar 2012 is de vernieuwing van 77 (2011: 155) badkamers en 120 (2011: 80) keukens gebudgetteerd.

Het budget voor individueel dynamisch onderhoud is als volgt opgebouwd.

(x € 1)	Begroting 2012	Begroting 2011
Keukenvervanging	428.400	304.640
Klein planmatig onderhoud	120.000	119.250
Vervanging binnendeurkozijnen/binnenwanden	134.321	54.443
Badkamervernieuwing	890.596	1.885.972
TOTAAL	1.573.317	2.364.305

De vernieuwing van badkamers (budget € 890.596) wordt geactiveerd onder de post materiële vaste activa en wordt over de restant-levensduur van het betreffende complex afgeschreven.

De totale kosten voor planmatig onderhoud (projectmatig) voor 2012 zijn begroot op € 2.453.276.

In deze begroting is een budget voor bedrijfsruimten van OFW Vastgoed Beheer BV opgenomen van € 62.462. Een overzicht van de planmatig onderhoudswerkzaamheden is weergegeven in bijlage 1.

Het totale budget 2012 voor planmatig onderhoud, inclusief individueel dynamisch onderhoud, is als volgt:

(x € 1)	Begroting 2012
Planmatig onderhoud (projectmatig)	2.453.276
Individueel dynamisch onderhoud (exclusief badkamervernieuwing)	682.721
TOTAAL	3.135.997

1 2 BEGROTING 2012

		x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	27.971	
Vergoedingen	488	
Verkoop woningen	3.162	
Overige bedrijfsopbrengsten	828	
Som der bedrijfsopbrengsten		32.449
Bedrijfslasten		
Afschrijving materiële vaste activa *)	7.587	
Personeelslasten	3.810	
Lasten onderhoud	4.632	
Voorraadbeheer (onrendabele investeringen)	5.532	
Overige bedrijfslasten	4.336	
Som der bedrijfslasten		25.897
Bedrijfsresultaat		6.552
Financiële baten en lasten		
Rentebaten		536
Rentelasten		10.645
Resultaat voor belastingen		-3.557
Belastingen		-1.163
Resultaat na belastingen		-2.394

*) Door de gewijzigde afschrijvingsmethodiek (van annuïtair naar lineair) is de post afschrijvingen circa € 2,8 miljoen hoger geworden. Het resultaat na belastingen op basis van annuïtaire afschrijvingsmethodiek zou circa € 0,5 miljoen positief bedragen.

13 KASSTROMEN 2012 (WSW-METHODE)

Operationele kasstromen		x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	27.292	
Eénmalige huur educatief centrum	1.490	
Vergoedingen	488	
Overige bedrijfsontvangsten	716	
Renteontvangsten	586	
Saldo ingaande kasstromen	30.572	
Uitgaven		
Lonen en salarissen	3.050	
Sociale lasten	760	
Onderhoudsuitgaven	4.570	
Overige bedrijfsuitgaven	4.056	
Renteuitgaven	9.961	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	
Vennootschapsbelasting	0	
Saldo uitgaande kasstromen	22.397	
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.175	
Af; genormeerde aflossing (2% van de leningen)	4.678	
Saldo operationele kasstromen (positief)		3.497
(Des) investeringskasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	-4.125	
Nieuwbouw huurwoningen	26.775	
Woningverbetering woningen	17.433	
Investeringen overig bezit	0	
Kasstromen uit (des) investeringen (negatief)		40.083
Financieringskasstromen		
Aflossingen	5.053	
Bij; genormeerde aflossing (2% van de leningen)	4.678	
Saldo financieringskasstromen (negatief)		375
SALDO FINANCIERINGSBEHOEFTE		36.961

14 TOELICHTING BEGROTING 2012

IN HOOFDSTUK 11 EN 12 IS EEN SPECIFICATIE VAN HET BEGROTE RESULTAAT OVER 2012 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. HOOFDSTUK 13 GEEFT EEN OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN VOOR STICHTING OFW VOLGENS DE BEREKENINGSWIJZE VAN HET WSW.

In bijlage 5 is het begrote, geconsolideerde resultaat van de drie BV's opgenomen. In bijlage 2 en 3 zijn de specificaties van de investeringen en de kosten van de werkorganisatie opgenomen.

Begroting 2012

Het geconsolideerde resultaat na belastingen over 2012 wordt begroot op € 2.394.000 negatief. Dit resultaat wordt negatief beïnvloed door de gewijzigde afschrijvingsmethodiek (van annuïtair naar lineair) en de forse onrendabele investeringen (totaalbedrag € 5.532.000) voor nieuwbouw en modernisering. In hoofdstuk 11 van deze begroting is de berekening van de fiscale druk over 2012 opgenomen. De verschillen tussen de bedrijfseconomische en de fiscale winstberekening zijn nader uiteengezet. Gegeven de uitgangspunten van de begroting ontstaat er over 2012 een compensabele belasting van € 1.163.000.

De kasstromen van stichting OFW (enkelvoudig) zijn in paragraaf 13 weergegeven. De operationele kasstromen bedragen, rekening houdend met de aflossingscorrectie van 2%, € 3.497.000 positief. In deze kasstromen is rekening gehouden met de éénmalige huurontvangst voor de bibliotheek en het peuterspeelwerk in het educatief centrum te Biddinghuizen. Deze huur heeft betrekking op een periode van 40 jaar. Indien deze post buiten beschouwing wordt gelaten bedragen de operationele kasstromen € 2.007.000 positief.

Bedrijfsopbrengsten

De begroting van de huren is gerelateerd aan de werkelijke huuropbrengsten over het jaar 2011. Met de oplevering van nieuwbouw en desinvesteringen (verkoop en sloop van bestaande woningen) is rekening gehouden.

De jaarlijkse huurverhoging voor 2012 is gerelateerd aan de geschatte inflatie over het jaar 2011. De verwachte huurstijging vanwege harmonisatie bij nieuwe verhuringen is gebaseerd op een verwacht aantal verhuizingen en een gemiddeld harmonisatiebedrag per woning. Het gewijzigde beleid voor huurharmonisatie is uiteengezet in hoofdstuk 6 Efficiënt en effectief van deze begroting.

De vergoedingen hebben betrekking op leveringen en diensten aan huurders.

Onder de post verkoop woningen is rekening gehouden met de verwachte verkopen van bestaande huurwoningen op basis van het verkoopplan. Per 31 december 2011 is het aantal te verkopen woningen volgens het verkoopplan circa 510. In de begroting 2012 wordt uitgegaan van de verkoop van 30 bestaande woningen. Het begrote resultaat uit de verkoop van bestaande woningen bedraagt € 3.162.000. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Verkoopopbrengsten	
30 * € 137.500 =	€ 4.125.000
Af: boekwaarde	€ 963.000
Resultaat verkoop bestaande woningen	€ 3.162.000

De criteria bij verkoop van bestaande huurwoningen 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, dan wel de lagere bedrijfswaarde van de materiële vaste activa. De afschrijvingsmethodiek is gewijzigd, zoals in hoofdstuk 11 (uitgangspunten) is weergegeven.

Onder de personeelslasten zijn de salaris-kosten, pensioen-, sociale lasten en externe bijstand (tijdelijk ingeleend personeel) opgenomen. In bijlage 4 is een specificatie van de overige bedrijfslasten en de lasten onderhoud opgenomen. De post voorraadbeheer betreft de onrendabele investering van nieuwbouw en modernisering van huurwoningen. Uitgangspunt bij het bepalen van de onrendabele investering is de bedrijfswaarde (verdiencapaciteit) van nieuwbouw en de woningen na modernisering. Het verschil tussen de investeringen (inclusief de oorspronkelijke boekwaarde) en de bedrijfswaarde wordt als onrendabele investering ten laste van het resultaat gebracht.

In de begroting 2012 is rekening gehouden met de onrendabele investeringen van de volgende projecten (totaal € 5.532.000):

- ▲ nieuwbouw de Gilden fase II, 38 woningen, onrendabele investering € 1.900.000,.
- ▲ nieuwbouw Biddinghuizen-centrum fase III, 36 appartementen, onrendabele investering € 2.079.000,

- ▲ overname de Tij, 4 appartementen, onrendabele investering € 150.000,
- ▲ modernisering Dronten-centrum fase III, 91 woningen, onrendabele investering € 1.365.000,
- ▲ modernisering Lucernehof, 97 woningen, onrendabele investering € 38.000.

Deze onrendabele investeringen zijn berekend aan de hand van de meest recente begrotingen/budgetten.

De onrendabele investeringen van de volgende projecten, die in 2012/2013 in uitvoering zijn of komen, zijn reeds in de resultaten van de voorgaande boekjaren (t/m 2011) verwerkt:

- ▲ nieuwbouw de Gilden fase II, 60 woningen, onrendabele investering € 3.100.000,
- ▲ nieuwbouw de Bloemenzoom te Swifterbant, 20 woningen, onrendabele investering € 800.000,
- ▲ nieuwbouw woongroep de Wiekslag aan de Fazantendreef, 24 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte, onrendabele investering € 1.476.000,
- ▲ nieuwbouw de WoonArk fase II, 50 appartementen (twee gebouwen) aan de Lijzijde, onrendabele investering € 2.240.000,
- ▲ nieuwbouw Biddinghuizen-centrum, afronding fase II, 8 appartementen, onrendabele investering € 673.000.

Kosten werkorganisatie

Personeelskosten

Het aantal FTE (full-time-equivalenten) draagt over 2012 54. In de begroting 2012 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 in de post overige bedrijfsopbrengsten opgenomen.

Huisvestingskosten

De kosten van het bedrijfsgebouw aan de Noord 47-49 zijn onder deze post opgenomen.

Algemene kosten

In bijlage 3 bij deze begroting is een specificatie opgenomen.



BIJLAGE 1

Geprognotiseerde onderhoudswerkzaamheden 2012

Naam	Adressen	Plaats	Omschrijving
Giekstraat - 20 appartementen (complex 171)	Giekstraat 10 t/m 28, 32 t/m 50 (even).	Dronten	Schilderwerk grote beurt.
Aanleunwoningen De Regenboog - 69 woningen (complex 420 / 430)	De Regenboog 491 t/m 495, 497 t/m 512, 417 t/m 420, 422 t/m 426, 428 t/m 430, 421 t/m 427, 431 t/m 440, 432 t/m 435, 437 t/m 439, 436, 441 t/m 444, 446 t/m 450, 452 t/m 454, 445 t/m 451, 455 t/m 464, 456 t/m 459, 461 t/m 463, 460.	Dronten	Collectief schilderwerk gangen.
Grutto - 4 woningen (complex 440 / 441)	De Morinel 12 t/m 18 (even).	Dronten	Schilderwerk grote beurt.
Kruizemunt - 105 woningen (complex 380 / 390 / 400 / 410)	Kruizemunt 1 t/m 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 31, 35, 39 t/m 69 (oneven), 83 t/m 113 (oneven), 117, 119, 121, 125 t/m 147 (oneven), 148 t/m 161, 163 t/m 203 (oneven).	Dronten	Schilderwerk grote beurt.
Rozemarijn - 68 woningen (complex 460)	Rozemarijn 14 t/m 32 (even), 40, 41 t/m 143 (on- even), Komijn 31, 33, 37 t/m 43 (oneven).	Dronten	Schilderwerk bijwerkbeurt.
De Barrage - 61 appartementen (complex 490)	De Barrage 1 t/m 5 (oneven), 13 t/m 91 (oneven), 99 t/m 133 (oneven).	Dronten	Schilderwerk bijwerkbeurt.
Eurosingel - 27 woningen (complex 791)	Eurosingel 78 t/m 130 (even).	Dronten	Schilderwerk grote beurt.
Eurosingel - woningen (complex 796)	Eurosingel 5 t/m 15 (oneven), 25 t/m 35 (oneven), 45 t/m 55 (oneven).	Dronten	Schilderwerk grote beurt.
Timmerliedergilde - 18 woningen (complex 701)	Timmerliedengilde 2 t/m 6 (even), 36 t/m 40 (even), 42 t/m 46 (even), 64 t/m 68 (even), 70 t/m 74 (even), 96 t/m 100 (even).	Dronten	Schilderwerk bijwerkbeurt.
Bierdragers- /Hoedenmakers- / Bontwerkers- /Molenaars- /Ko- rendragersgilde - 76 woningen (complex 702)	Bierdragersgilde 13 t/m 27 (oneven), Hoedenma- kersgilde 13 t/m 27 (oneven), Bontwerkersgilde 7 t/m 21 (oneven), Molenaarsgilde 1 t/m 19 (oneven), Korendragersgilde 2 t/m 18 (even), 20 t/m 26 (even), 28 t/m 34 (even), 36 t/m 40 (even), 42 t/m 50 (even), 52 t/m 54 (even), 56 t/m 66 (even), 68 t/m 84 (even).	Dronten	Schilderwerk bijwerkbeurt.

Naam	Adressen	Plaats	Omschrijving
Kleermakers- /Schoenmakers- / Mandenmakersgilde - 30 woningen (complex 703)	Kleermakersgilde 15 t/m 25 (oneven), Schoenmakersgilde 9 t/m 19 (oneven), 21 t/m 31 (oneven), 24 t/m 32 (even), Mandenmakersgilde 10 t/m 22 (even).	Dronten	Schilderwerk bijwerkbeurt.
Ahold appartementen - 16 appartementen (complex 797)	Koopmansbeurs 1 t/m 31 (oneven).	Dronten	Schilderwerk bijwerkbeurt.
CAH appartementen - 21 appartementen (complex 795)	Agripark-West 100 t/m 140 (even).	Dronten	Schilderwerk grote beurt.
Bazaltstraat - 24 woningen (complex 790)	Bazaltstraat 24 t/m 34 (even), Gletsjerstraat 34 t/m 68 (even).	Swifterbant	Schilderwerk grote beurt.
Buitenhof - 69 woningen (complex 822)	Buitenhof 1 t/m 8, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23 t/m 38, 40 t/m 63, 65, 67 t/m 74, 76, 77, 79, 80, 81, 83.	Swifterbant	Schilderwerk grote beurt.
Het Vaandel - 30 woningen (complex 150)	De Banier 2 t/m 36 (even), 11 t/m 17 (oneven), 31 t/m 45 (oneven).	Swifterbant	Schilderwerk bijwerkbeurt.
Plankenpad - 40 woningen (complex 250/350)	De Trippen 1 t/m 13 (oneven), Het Plankenpad 1 t/m 17 (oneven), 2 t/m 8 (even), 10 t/m 22 (even), 19 t/m 25 (oneven), De Slegge 1 t/m 17.	Swifterbant	Schilderwerk bijwerkbeurt.
Heraldiek / Wapenschild - 30 woningen (complex 480)	De Kroon 2 t/m 16 (even), Het Wapenschild 2 t/m 20 (even), 62, 64, De Heraldiek 1 t/m 19 (oneven).	Swifterbant	Schilderwerk grote beurt.
Kopakker / Akkerhof - 48 woningen (complex 633)	Akkerhof 2 t/m 8 (even), 12 t/m 36 (even), Kopakker 32, 34, 36 t/m 52, Wendakker 2 t/m 12 (even), 16, 18, 22, 24, 28, 30.	Biddinghuizen	Schilderwerk grote beurt.
De Tas - 54 appartementen (complex 471)	De Tas 1 t/m 54.	Biddinghuizen	Schilderwerk bijwerkbeurt.

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

BIJLAGE 2 Investerings activa ten dienste van de exploitatie

Omschrijving		€ 1.000
Inventaris		
Werkplaatsinventaris		10
Vervoermiddelen		
Bedrijfsauto's (2)		50
Automatisering		
Consultancy en beheer (klantcontactcentrum, werkstations en website fase 2)	313	
Hardware (server storage, mobiele toepassing servicemedewerkers en overige)	121	
Licenties (klantcontactcentrum, mobiele toepassing servicemedewerkers en website fase 2)	230	
		664
TOTAAL ACTIVA TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE		724

BIJLAGE 3 Begroting van de kosten van de werkorganisatie 2012

Omschrijving kostensoort	x € 1.000
Personeelskosten	
Brutosalarissen	2.775
Vergoeding ziekteverzekering	-50
Pensioenlasten	400
Sociale lasten	360
Externe bijstand	325
Bedrijfsopleidingen/loopbaanontwikkeling	170
Overige personeelskosten	205
Totaal personeelskosten	4.185
Huisvestingskosten	
Onderhoud gebouwen	3
Overige huisvestingskosten	78
Totaal huisvestingskosten	81
Raad van commissarissen	
Vacatiegelden	30
Overige kosten	35
Totaal kosten raad van commissarissen	65
Algemene kosten	
Kosten leasing printers	74
Kosten inventaris	4
Kosten vervoermiddelen	76
Drukwerk, kantoorartikelen en portokosten	130
Kosten telecommunicatie	73
Abonnementen en contributie	47
Verzekeringen	15
Kosten automatisering	408
Externe controle	40
Bewonersactiviteiten, participatie, PR en stakeholdersdebat	177
Kosten klein materiaal, handgereedschap e.d.	47
Kosten advies en onderzoek	100
Overige algemene kosten	193
Totaal algemene kosten	1.384
Totaal kosten werkorganisatie exclusief afschrijvingen	5.715
Afschrijving bedrijfsgebouw	96
Afschrijving inventaris/automatisering	278
Afschrijving vervoermiddelen	55
Totaal afschrijving activa ten dienste van exploitatie	439
TOTAAL KOSTEN WERKORGANISATIE INCLUSIEF AFSCHRIJVINGEN	6.154

BIJLAGE 4 Overige bedrijfslasten en lasten onderhoud

Overige bedrijfslasten	x € 1.000
Overige personeelskosten, kosten huisvesting, raad van commissarissen en algemene kosten	1.905
Belastingen, verzekeringen en contributie Aedes	1.266
Servicekosten	488
Afboeking oninbare vorderingen	200
Wijkbeheermaatregelen	70
Erfpacht	9
Kosten WKO-installatie	248
Duurzaamheidsmaatregelen/projectoriëntatie	150
Totaal overige bedrijfslasten	4.336

Lasten onderhoud	
Reparatieonderhoud	813
Verhuisonderhoud	723
Preventief onderhoud	654
Planmatig onderhoud	3.136
Af: uren eigen dienst	694
Totaal lasten onderhoud	4.632

BIJLAGE 5 Begroting 2012 OFW Holding BV

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

		x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	679	
Opbrengst WKO-installatie	194	
Som der bedrijfsopbrengsten		873
Bedrijfslasten		
Afschrijving materiële vaste activa	330	
Onderhoudslasten	62	
Doorberekende overhead/zakelijke lasten	114	
Kosten WKO-installatie	248	
Som der bedrijfslasten		754
Bedrijfsresultaat		119
Financiële baten en lasten		137
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-18

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.

