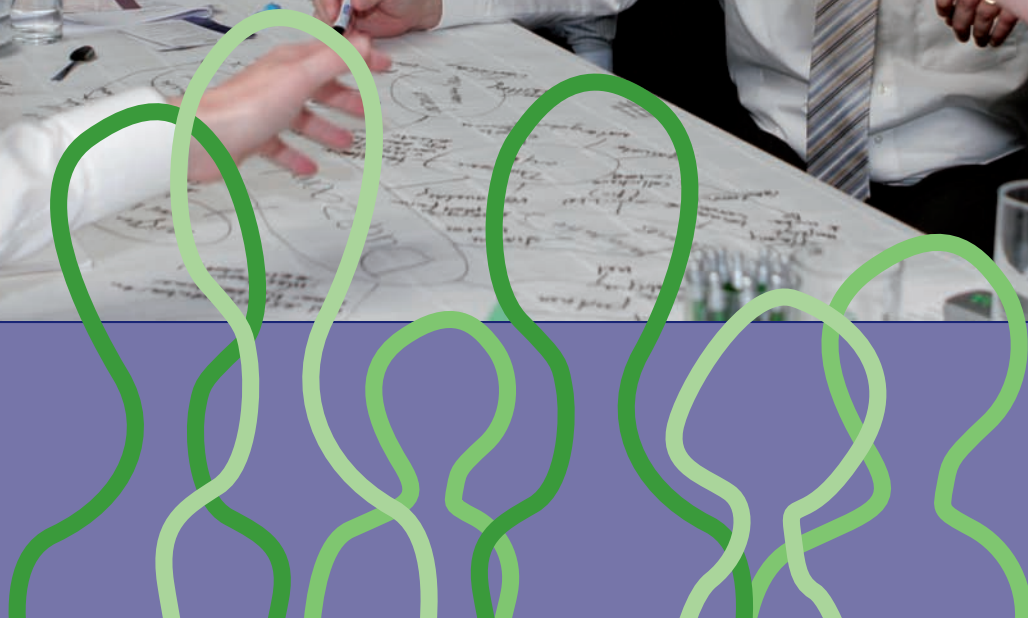


OEFW

40 jaar

SAMEN DOORBOUWEN AAN KANSRIJK WONEN

Begroting 2009



COLOFON

*Oost Flevoland Woondiensten
Postbus 89, 8250 AB Dronten
De Noord 47-49 Dronten
T: 0321-38 55 00
F: 0321-31 77 33
www.ofw.nl
Openingstijden
maandag t/m vrijdag 08.00-17.00 uur*

*Redactie
Oost Flevoland Woondiensten*

*Fotografie
Leo van Bommel fotografie
Oost Flevoland Woondiensten*

*Vormgeving
Aigu ontwerpstudio Dronten*

*Druk
Zalsman Kampen*

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



INHOUD

	pagina
1 Inleiding	4
2 Projecten	5
3 Kengetallen	15
4 Begroting boekjaar 2009	16
5 Toelichting begroting	17
Bijlagen	
I Jaarbegroting planmatig onderhoud 2009	19



Voor u ligt de verkorte begroting voor 2009 waarin OFW een overzicht geeft van de thema's waar OFW zich komend jaar mee bezig houdt. Tevens geeft OFW een overzicht van de projecten en het planmatig onderhoud voor 2009. De basis voor deze begroting wordt gevormd door het Beleidsplan 'Samen voor kansrijk', het Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw van 2007 en het organisatieontwikkelingsplan dat is opgesteld in 2008.

De thema's van de begroting 2009 zijn gelijk aan de thema's 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.

2009 is voor OFW een feestelijk jaar. OFW wordt namelijk 40! In 2009 blijft OFW zich richten op een kansrijke woonomgeving. Belangrijk ontwikkelpunt voor komend jaar is het formuleren van beleidsuitgangspunten met betrekking tot het creëren van kansrijke wijken. OFW gaat door in 2009 met het realiseren van energiebesparing voor het milieu en

voor onze huurders. Duurzame energie is een steeds belangrijker wordend aandachtsveld. In 2009 gaat OFW weer veel nieuwe woningen en appartementen bouwen voor verschillende doelgroepen. Een groot aantal bestaande woningen wordt gemoderniseerd. Verder wordt 2009 het jaar van een nieuwe visietatie. Op deze manier geeft OFW onder andere actief invulling aan de Governancecode.





Modernisering

Modernisering Schelpenbuurt te Swifterbant.

85 huurwoningen aan Noordhoren, Fuikhoren, Penhoren, Tolhoren en Wulk te Swifterbant.

Er is in 2008 gestart met het voorbereiden van het project d.m.v het schrijven van een probleemanalyse. Vervolgens zijn 2 aannemers uitgenodigd voor een prijsvraag aanbesteding.

De werkzaamheden voor deze modernisering zijn na-isolatie van het dak, de vloeren en de gevels, een algehele gevelverbetering, dakpan- en gootvervanging, complete

kozijn-, raam- en deurvervanging en een binnenrenovatie.

Waarna tenminste een energielabel B ontstaat.

De prognose voor het starten van de uitvoeringswerkzaamheden is begin 2009.

Deze modernisering is de 1e fase van een totale modernisering van de wijk Greente Zuid.

In 2009 zal met de voorbereidingen van de 2e fase worden gestart, zodat deze aansluitend op de 1e fase uitgevoerd kan worden. In de 2e fase gaat het om de Bazaltstraat, Zuidsingel, Gletsjerstraat en Keileemstraat.



Modernisering Klaversingel/ Uitloper te Biddinghuizen

80 huurwoningen aan de Klaversingel/ Uitloper te Biddinghuizen.

In 2008 is gestart met het voorbereiden van het project d.m.v het schrijven van een probleemanalyse.

Bouwbedrijf Salverda heeft de prijsvraag aanbesteding gewonnen en bereidt op dit moment de uitvoering voor.

De globale werkzaamheden die worden uitgevoerd tijdens het project zijn na-isolatie van het dak, de vloer en de gevel, gevelverbetering, dakvervanging, kozijn-vervanging en een binnenrenovatie.

De prognose voor het starten van de uitvoeringswerkzaamheden is begin 2009.

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

Aannemer: Salverda Bouw BV te 't Harde

Investering: circa € 5,1 miljoen (excl. BTW)

Energielabel: minimaal B label



Modernisering 85 woningen Biddinghuizen Centrum fase 3

85 huurwoningen aan de Cultuursingel, Fruithof en Weidehof te Biddinghuizen.

Pilot-project met diverse energiebesparende systemen waardoor een energielabel A wordt bereikt. Bloksgewijs worden verschillende systemen toegepast zoals WTW, zonneboiler, Climarad in combinatie met HR-ketel en een Ecoplay. Extra aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid; toepassen van kwalitatief hoogwaardiger isolatiematerialen en verwerkingstechnieken dan in eerdere projecten, toepassen van alternatieve wijzen van warmtevoorziening en de besparingen die deze maatregelen opleveren worden gevolgd.

De woningen die binnen het plan op de verkooplijst staan worden mee gemoderniseerd.

Dit project is winnaar van de Net Trofee 2008 en OFW krijgt tevens een UKR subsidie (Unieke Kansen Regeling).

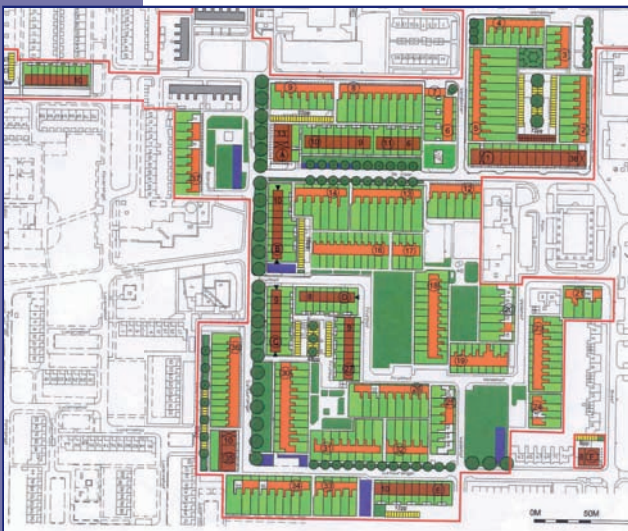
Planning: start juni 2008, oplevering april 2009

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

Aannemer: Salverda Bouw BV te 't Harde

Investing: circa € 6,9 miljoen (excl. BTW)

Energielabel: A



Infrastructuur Biddinghuizen Centrum

Dit project wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Het betreft de noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden in het centrum van Biddinghuizen, die plaatsvinden na de modernisering en (vervangende) nieuwbouw.

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door Grontmij.



Lucernehof te Biddinghuizen

De wijk Lucernehof is toe aan een ingrijpende herstructurering en/of modernisering. Hieraan wordt samen met de gemeente gewerkt. Als start is een workshop gehouden met betrokken partijen (zie Hoofdstuk 2).



Chaletwoningen te Dronten

De eerste woningen van Dronten zijn de 153 chaletwoningen (huur- en koopwoningen) aan o.a. de Schouwstraat, Karveelstraat, Boeierstraat, Hoogaarsstraat, Klipperstraat, Koggestraat.

Samen met de gemeente wordt voor deze wijk een ontwikkelingsplan gemaakt. Het voorbereiden van het ontwikkelingsplan zal naar verwachting in 2009 worden opgestart.



Modernisering Hogerhuis te Dronten

Het Hogerhuis bestaat uit 12 zitslaapkamers en 52 zitslaapkamers met gedeelde voorzieningen en 12 kleine appartementen.

Het Hogerhuis is als complex ooit bedoeld om studenten te huisvesten. Studenten zijn tegenwoordig veel mobieler en regelen huisvesting anders. De sociale kwaliteit van dit complex is een aandachtspunt. Inmiddels is de overeenkomst met het Lagerhuis opgezegd. OFW is samen met enkele zorginstellingen en praktijkonderwijs aan het onderzoeken of door het huisvesten van cliënten van zorginstellingen en het organiseren van activiteiten/ werkzaamheden (restaurant, fietsreparaties, e.d.) een stabiele omgeving kan worden gecreëerd.

Nieuwbouw huur



De Gilden 2e fase, Dronten

Ontwikkeling van circa 100 woningen/ appartementen in vier gelijke complexen verspreid over de 2e fase van de wijk.

Dit gedeelte van de wijk is gedifferentieerd ingedeeld qua huur en koop. OFW ontwikkelt hier appartementen en eengezinswoningen in bouwteam met Bramer BV. Dit omdat projectontwikkelaar Bramer hier ook een opgave heeft om huurwoningen te bouwen. Een van de vier complexen is een huuropgave van projectontwikkelaar Groothuis. Hierover is OFW in overleg om deze over te nemen. Deze woningen worden extra energiezuinig gebouwd.

Doelgroep: starters, gezinnen

Planning: start bouw 2009

Architect: Architectenbureau Kristinsson te Deventer

EPC: lager dan 0,70

Energie label: A



Fazantendreef Woongroep 50+ te Dronten

24 appartementen en een recreatieruimte. Ontwikkeling van een appartementencomplex voor de woongroep 50+.

Doelgroep: senioren

Netto huurprijs: tot circa € 631,- (prijspeil juli 2008, excl. huur recreatieruimte en servicekosten)

Planning: start bouw (verwacht) 3e kwartaal 2009, afhankelijk van art.19.2 procedure

Architect: Architectenbureau Brink & Fleeer te Dronten



Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom, Swifterbant

20 eengezinswoningen; gecombineerd met koopwoningen.

Voor dit project zijn de bestemmingsplanprocedures doorlopen door de gemeente. De marktontwikkelingen vragen om een heroriëntatie.

Doelgroep: 3 of meerpersoonshuishoudens

Netto huurprijs: € 535,- (prijspeil juli 2008)

Planning: start bouw afhankelijk van de marktontwikkelingen

Architect: Architectenbureau Looman te Zeewolde

Graafschap, Rivierduingebied en De Gilden

De Graafschap in Biddinghuizen, Rivierduingebied in Swifterbant en de Gilden in Dronten zijn de komende jaren uitbreidingswijken. Op basis van afspraken kan OFW in elke fase nieuwe huurwoningen bouwen.

Zorg en voorzieningen



Senioren- of WMO- unit

Tijdelijke aanbouw van slaap- en badkamer bij een eengezinswoning.

Doelgroep: senioren of mindervaliden.

Planning: OFW is met de gemeente in gesprek over praktische afspraken over onder andere procedures. Het ontwerptraject loopt.

Principeafpraak met gemeente over een pilot van 3 à 5 units



Nieuwbouw 1e fase woonservicegebied

Ark-Regenboog: hoofdgebouw

De nieuwbouw bestaat uit ruim 80 huurappartementen, een denk-sportcentrum, een zorguitvalsbasis voor Coloriet, ruimten voor diverse paramedische functies (apotheek, huid- en oedeemtherapie, fysiotherapie) en voor de zorginstellingen Triade en Interakt Contour.

De woningen worden in warmte, koude en warm tapwater voorzien via een WKO-installatie (warmte koude opslag).

Doelgroep: 65 plussers (met zorgvraag)

Planning: de appartementen worden rond de jaarwisseling opgeleverd. De overige ruimten volgen voor de zomer in 2009.

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

Aannemer: Friso Sneek

Installateurs: Breman te Zwolle, ITA te Apeldoorn

Investering: € 23,5 miljoen

Energielabel: A

Duurzame energievoorziening: WKO- installatie (warmte koude opslag) in combinatie met WTW en vloerverwarming



Renovatie Regenboog 2e fase

De Regenboog wordt in twee fases gemoderniseerd.

Naast renovatie van het huidige gebouw komt er een nieuwe aanbouw met een nieuwe ingang aan De Oost. Tijdens de renovatie zal er voor de huisvesting van cliënten van Coloriet tijdelijk gebruik gemaakt worden van circa 50 appartementen in de Ark. Na de renovatie bestaat De Regenboog uit 85 plaatsen.

Planning: verwachte start uitvoering begin 2009

Architect: 19 het Atelier te Zwolle

Aannemer: Friso Sneek

Installateurs: Verkaart te Lelystad, Wouda Installatietechniek te Dronten



Groepswonen De Reeve, De Grutto

Doelgroep: woonvorm voor 8 cliënten. In samenwerking met stichting De Reeve wordt een gebouw ontwikkeld t.b.v. kleinschalig groepswonen. Dit project wordt ontwikkeld in samenhang met 22 sociale koopwoningen.

Planning: planvoorbereiding is gestart in 2008

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

Nieuwbouw 3e fase woonservicegebied

Ark- Regenboog: 2 appartementengebouwen

De nieuwbouw van de twee appartementengebouwen zal bestaan uit 60 huurappartementen.

De woningen worden in warmte, koude en warm tapwater voorzien via een WKO-installatie.

De appartementengebouwen worden middels een loopbrug met elkaar verbonden en krijgen een loopbrug naar het hoofdgebouw en De Regenboog.

Doelgroep: 65 plussers (met zorgvraag)

De bouwaanvraag voor de appartementengebouwen met huurwoningen is in juni 2008 ingediend. Het vergunningstraject, inclusief bestemmingsplanwijziging, zal waarschijnlijk in het najaar van 2008 starten.

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

Energielabel: A

Duurzame energie voorziening: WKO-installatie

Sloop en nieuwbouw

Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centr.

Vervangende nieuwbouw van 39 woningen.

Doelgroep: - 13 startersappartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. *Netto huurprijs:* € 348,- tot € 380,- (prijspeil juli 2008; exclusief servicekosten).

- 10 eengezinswoningen. *Netto huurprijs:* € 535,- (prijspeil juli 2008).

- 16 levensloopwoningen. *Netto huurprijs:* € 499,- (prijspeil juli 2008).

Planning: start bouw juni 2008, oplevering medio 2e kwartaal 2009

Architect: de Velde Architecten te Kampen

Aannemer: Mateboer Bouw bv te Kampen

Investering: circa € 6,1 miljoen incl. grond

EPC levensloopwoning: 0,57 - 0,64

EPC appartementen: 0,66

EPC eengezinswoningen: 0,58 - 0,62

Energielabel: A. Dit wordt bereikt met extra isolatie, zonneboiler (bij eengezinswoningen en levensloopwoningen), WTW en HR-ketel (RC 5)





Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centr.

Vervangende nieuwbouw van 54 woningen langs Fruithofen Cultuursingel/ Dreef.

- Doelgroep:* - 18 startersappartementen voor 1- en 2 persoons-huishoudens. *Netto huurprijs:* € 348,- tot € 380,- (prijspeil juli 2008; exclusief servicekosten).
 - 26 eengezinswoningen. *Netto huurprijs:* € 535,- (prijspeil juli 2008).
 - 10 levensloopwoningen. *Netto huurprijs:* € 499,- (prijspeil juli 2008)

Planning: start bouw januari 2009, oplevering december 2009, afhankelijk van bestemmingsplanprocedure

Architect: de Velde Architecten te Kampen

Aannemer: Mateboer Bouw bv te Kampen

Investering: circa € 8,4 miljoen incl. grond

EPC levensloopwoning: 0,65

EPC appartementen: 0,66

EPC eengezinswoningen: 0,65

Energie label: A. Dit wordt bereikt met extra isolatie, zonneboiler (bij eengezinswoningen en levensloopwoningen), WTW en HR-ketel (RC 5)

Nieuwbouw koop

De Gilden 1e fase 2e deel, Dronten

De verkoop van deze 32 eengezinswoningen, twee- onder- eenkap, verloopt zeer langzaam. Als de verkoop niet gaat lopen moet herontwikkeling worden overwogen.

Verkoopprijs: € 220.000,- € 235.000,- VON

Planning: start bouw afhankelijk van verkoop woningen/ herontwikkeling

Architect: Looman Architecten te Zeewolde

Aannemer: Bouwbedrijf B. v.d. Steeg te Genemuiden

EPC: 0,80

Energie label: A



Koopwoningen Bries De Boeg

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

Doelgroep: senioren en 1 en 2 persoonshuishoudens

Verkoopprijs: vanaf € 217.000,-

Planning: start bouw afhankelijk van de verkoop en de rechterlijke uitspraak t.a.v. bestemmingsplanprocedures.

Architect: Joost Dolhain design

Aannemer: Mateboer bouw bv te Kampen

EPC: 0,79

Energie label: A. Dit wordt bereikt met een HR-ketel in combinatie met een WTW.



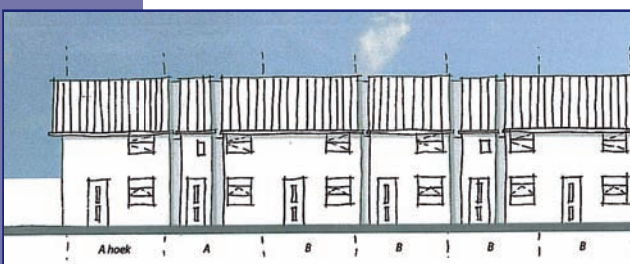
Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom, Swifterbant

In 2005 heeft OFW overeenstemming bereikt met de gemeente inzake de aankoop van de grond voor 18 twee- onder eenkapwoningen en 16 rijwoningen in de huur.

Gezien de woningmarktontwikkelingen wordt momenteel een vernieuwde marktverkenning uitgevoerd.

Planning: start bouw afhankelijk van marktontwikkelingen

Architect: Architectenbureau Looman te Zeewolde



Koopwoningen, De Grutto

Het betreft 22 sociale koopwoningen die tegelijkertijd met een woongebouw voor Stichting De Reeve worden gebouwd.

Als doel is gesteld dat deze starterswoningen, starterswoningen moeten blijven. OFW ontwikkelt hiervoor een "terugkoop" product.

Koopprijs: circa € 160.000,- VON

Planning: start bouw afhankelijk van verkoop woningen

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

EPC: <=0,80

Energie label: A

Nieuwbouw 3e fase woonservicegebied Ark- Regenboog: 2 appartementengebouwen voor koop

Deze nieuwbouw van de twee appartementengebouwen zal bestaan uit koopappartementen.

De woningen worden in warmte, koude en warm tapwater voorzien via een WKO-installatie.

De appartementengebouwen worden middels een loopbrug met elkaar verbonden en krijgen een loopbrug naar het hoofdgebouw en De Regenboog. Gezien de marktontwikkelingen wordt onderzocht wat haalbaar is in de koopmarkt.

Doelgroep: 65 plussers (met zorgvraag).

Planning: afhankelijk van uitkomsten marktonderzoek en bestemmingsplanmogelijkheden

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

Energielabel: A

Duurzame energievoorziening: WKO- installatie

De Graafschap, De Gilden, Rivierduingebied

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

Toekomstige projecten

De Giekstraat, Dronten

Doelgroep: senioren en jongeren

Intentieovereenkomst met Plegt-Vos is getekend.

Start bouw: circa 2011

Woonservicegebied De Gilden, Dronten

Doelgroep: senioren (met zorgvraag)

Start bouw: na 2012



Woonservicegebied/ zorguitvalsbasis

Swifterbant

Over een mogelijke locatie zijn we in gesprek met gemeente.

Doelgroep: senioren (met zorgvraag)

Start bouw: na 2010

Multifunctioneel Centrum Biddinghuizen

Het College van B&W heeft een voorstel gemaakt voor een groei-model, waarbij als eerste voor de scholen, bibliotheek en kinderopvang nieuwbouw wordt gepleegd.

De gemeente heeft bij OFW de vraag neergelegd of OFW de rollen van ontwikkelaar, eigenaar en technisch beheerder van dit complex op zich zou willen nemen. Als de gemeenteraad positief reageert moeten de randvoorwaarden verder worden uitgewerkt.

Kantoor Oost Flevoland Woondiensten, Dronten

*Het moderniseren van het kantoor van Oost Flevoland
Woondiensten*

Start uitvoering: april 2009

Oplevering: december 2009

Architect: 19 Het Atelier te Zwolle

Diverse modernisering

In de periode 2009 - 2012 worden diverse moderniseringsprojecten voorzien, bijvoorbeeld de wijk bij de Roerstraat, Ankerstraat, Kampanje, Gaffelstraat te Dronten, 2e fase Greente Zuid te Swifterbant.



3

KENGETALLEN

	Begroot	Prognose	Gerealiseerd	Gerealiseerd
Aantal verhuureenheden	2009	2008	2007	2006
Woningen in exploitatie per 1 januari	4.323	4.013	4.011	3.978
▲ Verkoop	40	36	26	32
▲ Sloop	17	4	23	
▲ Aankoop	0	2	0	
▲ Oplevering nieuwbouw *)	171	348	51	65
Woningen in exploitatie per 31 december	4.437	4.323	4.013	4.011
▲ Verzorgingshuis	110	110	110	110
▲ CAH-studenteneenheden	280	280	280	280
Totaal overige woongebouwen	390	390	390	390
Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed	11	11	11	11
Garages	191	193	196	199
Totaal overige verhuureenheden	202	204	207	210
Totaal verhuureenheden	5.029	4.917	4.610	4.611
Balans en winst- en verliesrekening (€ 1.000)				
1. Eigen vermogen	15.727	17.764	15.191	15.634
2. Huren	26.421	23.882	22.746	21.925
3. Vergoedingen	400	397	524	487
4. Jaarresultaat	-/-2.037	2.573	-/- 423	2.776
Algemeen				
1. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren	1,0	1,0	1,21	1,15
2. Eigen vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	59,5	74,4	66,7	71,1
3. Eigen vermogen einde boekjaar per verhuureenheid	3.127	3.613	3.295	3.377
4. Solvabiliteit	6,1%	8,1%	7,7%	8,4%

*) **Nieuwbouw 2009**

De Gilden fase II, 54 woningen en 36 appartementen

Woongroep Fazantendreef, 24 appartementen

Biddinghuizen-centrum nieuwbouw fase II, 54 woningen

De Reeve, uitbreiding aan de Morinel, 3 woningen (8 wooneenheden)

(x € 1.000)		
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	26.421	
Vergoedingen	400	
Overheidsbijdragen	18	
Verkoop woningen	4.706	
Overige bedrijfsopbrengsten	755	
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		32.300
Bedrijfslasten		
Afschrijving materiële vaste activa	4.070	
Personeelslasten	3.985	
Lasten onderhoud	5.512	
Voorraadbeheer (onrendabele investeringen)	7.412	
Overige bedrijfslasten	3.877	
<i>Som der Bedrijfslasten</i>		24.856
Bedrijfsresultaat		7.444
Financiële baten en lasten		
Rentebaten		768
Rentelasten		9.922
Resultaat voor belastingen		-1.710
Belastingen		327
Resultaat na belastingen		-2.037

In hoofdstuk 11 en 12 is een specificatie van het begrote resultaat over 2009 opgenomen. Dit resultaat omvat het geconsolideerde resultaat van Stichting OFW en de drie BV's, OFW Holding BV, OFW Projectontwikkeling BV en OFW Vastgoed Beheer BV. In bijlage V is het begrote resultaat van de drie BV's opgenomen. In bijlagen II en III zijn de specificaties van de investeringen en de kosten van de werkorganisatie opgenomen.

Begroting 2009

Het geconsolideerde resultaat na belastingen over 2009 wordt begroot op € 2.037.000 negatief. Dit resultaat wordt in belangrijke mate negatief beïnvloed door de onrendabele investeringen voor nieuwbouw en modernisering (€ 7.412.000).

Ondanks het negatieve resultaat voor belastingen van € 1.710.000 ontstaat er een belastingdruk voor de vennootschapsbelasting (op basis van een inschatting) over 2009 van € 327.000. Dit wordt veroorzaakt door een afwijkende fiscale winstbepaling. In hoofdstuk 11 zijn de verschillen tussen de bedrijfseconomische en de fiscale winstberekening uiteengezet.

Bedrijfsopbrengsten

De begroting van de huren is gerelateerd aan de werkelijke huuropbrengsten over het jaar 2008. Met de oplevering van nieuwbouw en desinvesteringen (verkoop en sloop van bestaande woningen) is rekening gehouden.

De huurverhoging voor 2009 is gerelateerd aan de geschatte inflatie over het jaar 2008.

De vergoedingen hebben betrekking op leveringen en diensten aan huurders.

Onder de post verkoop woningen is rekening gehouden met de verwachte verkopen van bestaande woningen op basis van het verkoopplan. Per 31 december 2008 is het aantal woningen volgens het bestaande verkoopplan circa 487 woningen. Daarnaast is besloten om

op termijn 179 woningen (veelal na modernisering) te verkopen. In de begroting 2009 wordt uitgegaan van de verkoop van 40 woningen bestaande woningen.

Het begrote resultaat uit verkoop van bestaande woningen bedraagt € 4.546.000. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Verkoopopbrengsten 40 *	€ 141.000 = € 5.640.000
Af: boekwaarde	€ 1.094.000
Resultaat verkoop bestaande woningen	€ 4.546.000

De criteria bij verkoop van bestaande woningen zijn:

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

Tevens is in de post verkoop woningen het resultaat van een nieuwbouwproject de Gilden eerste fase, tweede deel (32 woningen) voor een bedrag van € 160.000 opgenomen.

Bedrijfslasten

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

lijk ingeleend personeel) opgenomen. In bijlage 3 is een specificatie van de lasten onderhoud en de overige bedrijfslasten opgenomen. De post voorraadbeheer betreft de onrendabele investering van nieuwbouw en modernisering van huurwoningen. Uitgangspunt bij het bepalen van de onrendabele investeringen is de bedrijfswaarde (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 2009 is rekening gehouden met de onrendabele investeringen (totaal € 7.412.000) van de volgende projecten:

- ▲ Nieuwbouw De Gilden fase II, eerste deel (36 woningen en 24 appartementen); onrendabele investering € 3.566.000.
- ▲ Nieuwbouw De Gilden fase II, tweede deel (18 woningen en 12 appartementen), onrendabele investering € 1.783.000.
- ▲ Modernisering Klaversingel/Uitloper (80 woningen), onrendabele investering € 1.000.000.
- ▲ Modernisering Schelpenbuurt (85 woningen), onrendabele investering € 1.063.000.

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

De onrendabele investeringen van de volgen-

de projecten, die in 2009 in uitvoering zijn of komen, zijn reeds in de resultaten van 2007/2008 verwerkt:

- ▲ De Ark fase II; onrendabele investering € 2.240.000
- ▲ De Bloemenzoom, onrendabele investering € 800.000
- ▲ Woongroep Fazantendreef, onrendabele investering € 1.476.000
- ▲ Biddinghuizen-centrum fase II, onrendabele investering € 3.576.000

Kosten werkorganisatie

Personeelskosten

Het aantal FTE (full-time-equivalenten) bedraagt 52 over 2009. Hierbij is rekening gehouden met de extra capaciteit die noodzakelijk is vanwege de werkzaamheden die uit projecten en het strategisch beleidsplan 'Voorraad en Nieuwbouw' voortvloeien. In de begroting is uitgegaan van een dekking voor personeelskosten van € 755.000. Dit bedrag is onder de post overige bedrijfsopbrengsten opgenomen.

Huisvestingskosten

De kosten van het bedrijfsgebouw aan de Noord 47-49 zijn onder deze post opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de extra kosten (rente en afschrijving) vanwege de verbouwing van het kantoor in 2009.

Algemene kosten

In Bijlage 3 is een specificatie opgenomen.

Naam	Adressen	Plaats	Omschrijving
Galjoenstraat, Kombuisstraat	Galjoenstraat 6 t/m 37 en 39 t/m 45 (oneven), Groenlandstraat 2, 6, 8, 10 t/m 29 en 31 t/m 47 (oneven), Kombuisstraat 1 t/m 3, 5 t/m 7, 10, 11 en 13 t/m 17, 19 t/m 27 en 30 t/m 40 (even) Spiegelstraat 1 t/m 6, 8 t/m 21, 23 t/m 28 en 30 t/m 42 (even).	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
Roerstraat, De Boeg	De Boeg 1 t/m 11 (oneven), Fokkestraat 2 t/m 14, 22 t/m 32 (even), 27 en 31, Gaffelstraat 4 t/m 14, 18, 22 t/m 32 (even), 25, 31 en 35, Galjoenstraat 48 t/m 54 (even), Giekstraat 3, 7 en 9, Roerstraat 4, 6, 8, 12 t/m 30 (even), 38 t/m 42, 48, 50 (even), De Steven 3 t/m 27 (oneven), Stuurboord 1, 5, 7, en 9.	Dronten	Schilderwerk, Instandhoudingsbeurt.
Kampanje, Vooronder	Ankerstraat 6 t/m 14 (even), 18 t/m 28 (even), 29 t/m 33, 35, 37, 40, 44 t/m 54 (even) en 58 t/m 64 (even), Kampanje 6 t/m 14 (even), 18 t/m 40 (even), 44 en 48, Vooronder 1 en 3, Voorplecht 1 t/m 11 (oneven).	Dronten	Schilderwerk, Instandhoudingsbeurt.
Aakstaat, Fokkestraat, Gaffelstraat	Ankerstraat 3, 5, 9, 11, 15 t/m 25 (oneven), 39 t/m 45 (oneven), 49 t/m 53 (oneven) en 57 t/m 61 (oneven), De Boeg 13 t/m 35 (oneven), Fokkestraat 1 t/m 5 (oneven), 9 t/m 23 (oneven) en 37 t/m 59 (oneven), Gaffelstraat 1, 3, 7, 9, 13 t/m 23 (oneven) en 37 t/m 59 (oneven), Vooronder 13 t/m 33 (oneven) en Voorplecht 13 t/m 21 (oneven).	Dronten	Schilderwerk, Instandhoudingsbeurt.
Koggestraat, De Oost	Boeierstraat 1, 2, 4, 5, 7 t/m 19 en 21, Hoogaarstraat 1 t/m 19 en 21, Karveelstraat 4, 8 t/m 16 (even), 20 en 24 t/m 34 (even), Klipperstraat 1 t/m 9, 11 t/m 15, 17 t/m 19 en 21 t/m 29 (oneven), Koggestraat 6 t/m 28 (even), 32, 36 t/m 52 (even), Lijzijde 60 t/m 66 (even), 72, 78 t/m 82 (even), 86 en 88, Schouwstraat 1 t/m 11 (oneven) en 15 t/m 19 (oneven), De Oost 3 t/m 31 (oneven) en 37 t/m 45 (oneven).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
De Werf	Galjoenstraat 47 t/m 119 (oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt (exclusief Atrium).
CAH	Ir. H V Hartenstraat 1, 5, 7, 11 t/m 17 (oneven), 21, 23, 27, 29, 33, 35, 39, 41 t/m 45 (oneven), 49, 51, 55, 57, 61, 63, 67, 69, 71, 73, 77, 79, 83.	Dronten	Grote schilderbeurt.
CAH	Agripark-West, 100, 114 en 128	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
De Regenboog	De Regenboog 417 t/m 440, 475 t/m 495, 497 t/m 512.	Dronten	Grote schilderbeurt.
De Regenboog	De Regenboog 1 t/m 11, 441 t/m 474, 513 t/m 516, Het spectrum 1 t/m 19 (oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt.
Het Prisma	Het Zenith 1 t/m 13 en 15 en De Wolken 1 t/m 15 (oneven), 15 A t/m B.	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
De Morinel	De Morinel 50, 70, 84, 108, 128, 152, 162, 170, 226, 236 en 246.	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
De Grutto, De Oeverloper	De Grutto 53, 71, 79, 89, 95 en 107, De Oeverloper 37, 47, 61, 65, 163, 171 en 187.	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
De Fazant I en II	De Fazant 10 t/m 90 (even), De Houtsnip 11 t/m 21 (oneven), Het Korhoen 63 t/m 81 (oneven), De Kwartel 9 t/m 17 (oneven), De Patrijs 2 t/m 10 (even), 20 t/m 34 (even) en 40 t/m 58 (even), De Wildkansel 2, 4 en 20 en 3 t/m 9 (oneven), De Voerbaan 13 t/m 23 (oneven), De Voerbaan 3 t/m 7 (oneven), De Aalscholver 1 t/m 13 (oneven), De Aalscholver 14 t/m 22 (even), De Aalscholver 36 t/m 42 (even).	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
De Fazant III	De Feizer 18 t/m 40 (even), 44 t/m 54 (even), 58 t/m 70 (even) en 37 t/m 51 (oneven), De Faagat 29 t/m 37 (oneven), 61 t/m 81 (oneven), de Meerkoet 18 t/m 25.	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
Dronten Zuid I	Hondsrug 168 t/m 198 (even) en 212 t/m 218 (even), 198 (A t/m C), Mergelland 18, 20 t/m 55 en 57 t/m 61 (oneven), Langstraat 13 t/m 23 (oneven), De Zaan 35 t/m 43 (oneven), 45 t/m 68, 70 t/m 104 (even) en 114 t/m 120 (even).	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
Dronten Zuid I en II	De Zaan 106 t/m 112 (even) en 122 t/m 128 (even), Hondsrug 242 t/m 248 (even).	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
Dronten Zuid I	Langstraat 53 t/m 71 (oneven), Hondsrug 138 t/m 166 (even).	Dronten	Grote schilderbeurt (kleurwijziging) inclusief ondergrondherstel.
Kruizemunt	Kruizemunt 71, 173 t/m 183 (oneven).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Kruizemunt	Kruizemunt 7 t/m 17 (oneven), 43 t/m 53 (oneven), 99 t/m 109 (oneven) en 135 t/m 145 (oneven).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Kruizemunt	Kruizemunt 27 t/m 41 (oneven), 55 t/m 69 (oneven), 83 t/m 97 (oneven), 153 t/m 171 (oneven), 185 t/m 203 (oneven), 185 en 187 A t/m C	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Kruizemunt	Kruizemunt 1 t/m 6, 8 t/m 14 (even), 19 t/m 25 (oneven), 111 t/m 133 (oneven), 147 t/m 152 en 154 t/m 160 (even).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Eurosingel	Eurosingel 78 t/m 130 (even).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Eurosingel	Eurosingel 5 t/m 15 (oneven), 25 t/m 35 (oneven) en 45 t/m 55 (oneven).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Noordsingel	Noordsingel 4, 8 en 10.	Swifterbant	Schilderwerk, Instandhoudingsbeurt.
Zuidsingel	Zuidsingel 1 t/m 31 (oneven).	Swifterbant	Schilderwerk, Instandhoudingsbeurt.
Gletsjerstraat, De Lange Streek	Gletsjerstraat 1 t/m 16 en 18 t/m 22 (even), De Greente 20 t/m 30 (even), 34 t/m 44 (even), 48 t/m 54 (even) en 58, Keileemstraat 1 t/m 16 en 18 t/m 22 (even), De Lange Streek 59 t/m 69 (oneven), Morenstraat 2 t/m 16 en 18 t/m 22 (even).	Swifterbant	Schilderwerk, Instandhoudingsbeurt.
Seniorencomplex Bas	Bazaltstraat 24 t/m 34 (even), Gletsjerstraat 34 t/m 68 (even).	Swifterbant	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Zuidsingel, Basaltstraat	Bazaltstraat 1, 5 t/m 23 en 35 (oneven), Gletsjerstraat 24 t/m 30 (even), Keileemstraat 26, Zuidsingel 2 t/m 8 (even), 12, 18 t/m 28 (even).	Swifterbant	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Hertenkamp	Noordhoren 71 t/m 85 en Dahlistraat 2 t/m 20	Swifterbant	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Lucernehof	Lucernehof 1, 3, 4, 6, 8 t/m 14, 16, 18 t/m 36, 38 t/m 41, 43, 45 t/m 48, 50 t/m 63, 65 t/m 69, 71, 73, 75, 77 t/m 83, 89, 93, 98, 100 t/m 106 (even), 112, 118 en 120, 122, 126 t/m 132 (even), 136 t/m 142 (even), 146 t/m 158 (even), 164, 166, 168, 178, 186, 200.	Biddinghuizen	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Koolzaadhof	Koolzaadhof 1 t/m 21 (oneven), 38 t/m 62 (even), 122 t/m 144 (even) en 160 t/m 188 (even).	Biddinghuizen	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
De Baan I	Het Erf 17 t/m 61 (oneven) en 70 t/m 78 (even), De Teugel 2, 4, 9 en 10, Het Lamoen 1 t/m 4 en 9 t/m 16, Het Gareel 18 t/m 24.	Biddinghuizen	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)

