



OOST FLEVOLAND WOONDIENSTEN



J
A
A
R
V
E
R
S
L
A
G
2
0
0
5

JAARVERSLAG 2005 in hoofdlijnen

“De samenleving verandert, OFW dus ook”

De afgelopen jaren is zowel door de regering als door diverse toonaangevende instituten aangegeven dat er anders tegen de sturing van de samenleving maar ook tegen de rol van de overheid moet worden aangekeken. Het traditionele model van de verzorgingsstaat is niet meer houdbaar. De overheid trekt zich terug en bezuinigt, er is een roep om minder bureaucratie, mensen lopen als gevolg hiervan meer risico's en worden sterker geconfronteerd met de gevolgen van hun eigen keuzes en zullen zelf oplossingen moeten vinden. Het kabinet noemt zichzelf een veranderkabinet, breekt oude zekerheden af en ervaart als gevolg hiervan veel weerstand.

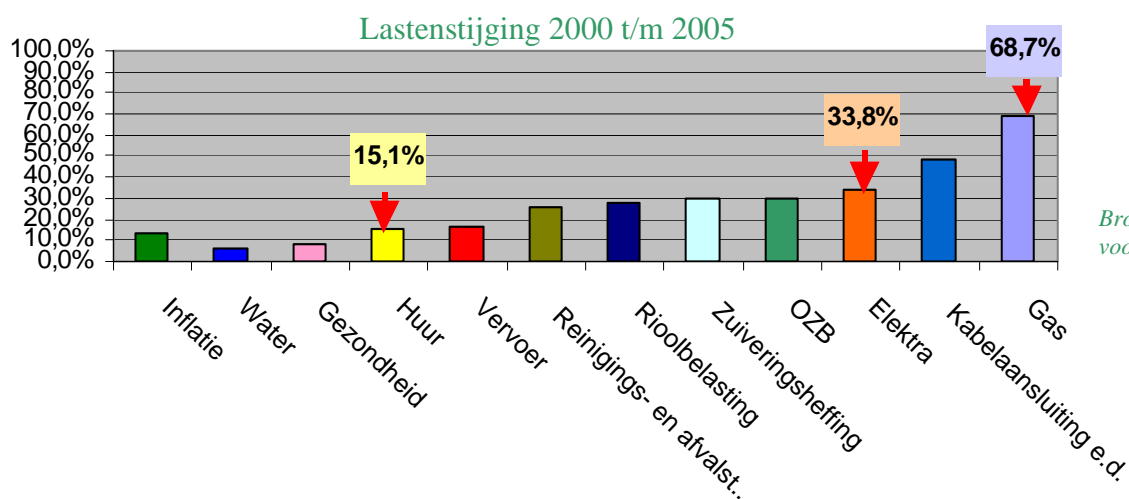
In het kielzog van een dergelijke discussie wordt ook nagedacht over de rol van het maatschappelijk middenveld. De discussie “De Grote Beweging” over de relatie tussen woningcorporaties en overheid past in dit kader. Ook hier is een deelbeweging die de overheid ziet als de hoeder van het gematigd huurbeleid en beschermer tegen de op winstbeluste woningcorporaties

en is anderzijds een roep om meer marktwerking om bijv. de doorstroming te bevorderen. In de praktijk hebben woningcorporaties deze betrokkenheid ook laten zien. Zoals hieronder blijkt zijn de huren van corporatiewoningen relatief minder gestegen dan bijv. de gemeentelijke lasten of de energiekosten.

Wie verandert moet uitleggen

Uit het voorgaande blijkt dat de samenleving verandert en als gevolg hiervan OFW ook. Vanzelfsprekend tracht OFW de maatschappelijke ontwikkelingen goed te volgen en hier goed op in te spelen. Dit betekent dat OFW ook meer moet uitleggen aan de samenleving over haar veranderende rol. Vanzelfsprekend doet OFW dit graag.

OFW werkt met heel veel partijen samen om zich te kunnen verdiepen in de wensen van haar nieuwe en bestaande partners. OFW streeft samen met hen een goed woon- en leefklimaat in de gemeente Dronten na. Zeker voor mensen die zwak op de woningmarkt staan. OFW zet zich vol ambitie en resultaatgericht in om goed wonen in Dronten te realiseren.



Bron: CBS, 2005
voorlopig cijfer

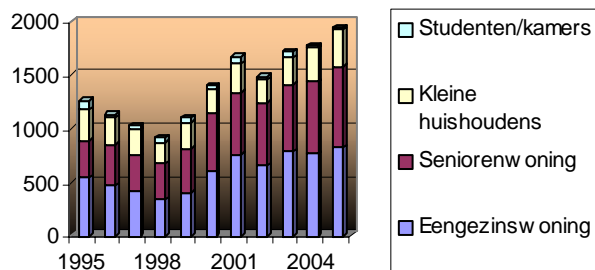
Welke maatschappelijke vraagstukken wil OFW mede oplossen?

1. Oplossen woningnood
2. Versterken van het woon- en leefklimaat
3. Versterken voorzieningenniveau
4. Het kwalitatief op orde houden van het woningbezit
5. Bevorderen eigen verantwoordelijkheid
6. Beperken woonlasten
7. Bevorderen duurzaamheid
8. Efficiënt en effectief



De vraag naar jongerenhuisvesting is groot, ook bijzondere doelgroepen doen hier een beroep op.

ontwikkeling woningzoekenden per categorie



Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid wordt verschillend gedefinieerd. Vaak worden hierbij de drie P's genoemd; People, Planet en Profit. OFW wil op een duurzame wijze ondernemen. De volgende aandachtspunten vallen hier in ieder geval onder.

Steeds meer wereldburgers zullen in de toekomst een beroep doen op schaarse energiebronnen. Ook de opwarming van de aarde baart zorgen. Duurzaamheid, aandacht voor het milieu en toenemende energielasten vragen de aandacht ook in de sociale woningbouw. Vanzelfsprekend gaat het niet alleen om bouwkundige maatregelen maar ook om het bevorderen van energiebewust gedrag.

De samenleving verandert, daarmee komen er steeds nieuwe taken bij en verdwijnen er oude. Dit betekent voor het huidige en toekomstig personeel van OFW dat geïnvesteerd moet worden in ontwikkeling en employability. Ook dient OFW aandacht te hebben voor het bieden van ervaringsplaatsen voor studenten en mensen die werkervaring willen opdoen.

De samenleving stelt hoge eisen aan maatschappelijk verantwoord ondernemen, zeker voor een organisatie als OFW. Er dient sprake te zijn van een betrouwbare transparante organisatie die op een ondernemende wijze verantwoord omgaat met maatschappelijk middelen.

Energie Prestatie Label

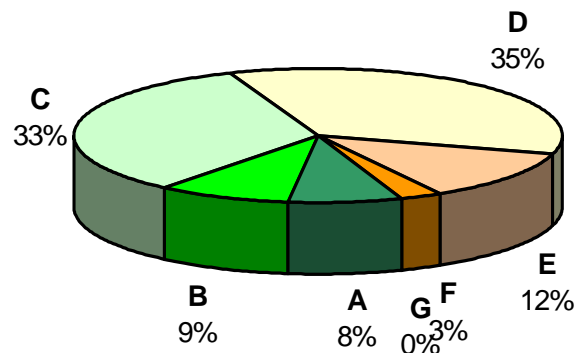
OFW heeft in haar strategisch beleidsplan staan, dat zij nadrukkelijk aandacht besteedt aan de woonlasten. Naar verhouding zijn de afgelopen jaren de energiekosten veel sterker gestegen dan de huurprijzen. Daarbij komt dat huurprijzen, voor zover huurders voor huurtoeslag in aanmerking komen, inkomensafhankelijk zijn. Energielasten zijn daarentegen voor iedereen gelijk. De consequentie is dat de energielasten een steeds grotere druk op het besteedbaar inkomen vormen. OFW ziet het daarom als noodzaak om haar woningvoorraad continu te verbeteren. OFW streeft ernaar om bij onderhoud en modernisering woningen zuiniger te maken.

De Europese Richtlijn 'Energie prestaties van Gebouwen' (EPBD) schrijft voor dat vanaf 4 januari 2006 alle woningen en gebouwen die verkocht of verhuurd voorzien zijn van een energieprestatiecertificaat, met aanbevelingen voor efficiënte energiebesparingsmaatregelen. Hoewel de Nederlandse overheid nog niet heeft besloten wanneer en op welke manier energieprestatiecertificaten verplicht worden, ziet OFW er het belang van in om haar bewoners te ondersteunen bij het beperken van de woonlasten.



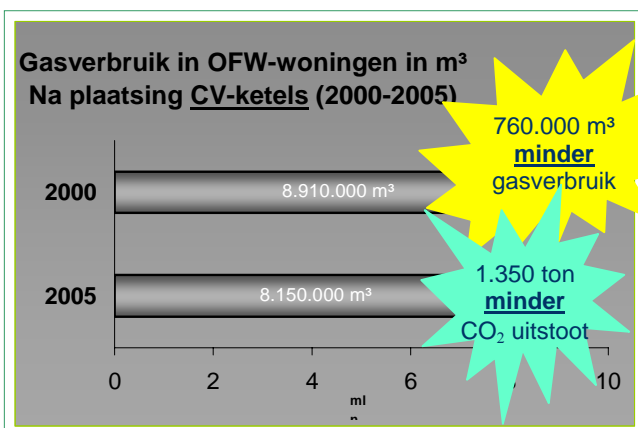
Daarom heeft OFW besloten om met ingang van 2006 alle huurwoningen aan te bieden met een Energie Prestatie Label. OFW heeft als eerste corporatie voor haar gehele bezit een energieprestatiecertificering ingevoerd. Dit betekent dat woningzoekenden bij hun inschrijving in één oogopslag kunnen zien of zij een zuinige of minder zuinige woning willen huren.

De woningen zijn ingedeeld in 7 categorieën, van A t/m G. Een A-woning is zeer efficiënt en dus zeer veel zuiniger dan een G-woning. Een D-woning heeft een gemiddeld energieverbruik. De energielabels van het woningbezit van OFW laten het volgende beeld zien:



In totaal heeft het moderniseringsbeleid van OFW gezorgd voor een besparing op het gasverbruik van circa 1.347.000 m³ in 2005. Dit betekent dat er ongeveer 2.400.000 kilo minder CO₂ wordt uitgestoten. Uitgaande van een gemiddeld elektriciteitsverbruik van 3.350 kWh en 1.740 m³ gas per jaar per woning en een totaal aantal woningen van OFW van 4.700 woningen dan is de totale CO₂ uitstoot van de woningen ongeveer 23.000 ton/jaar.

De CO₂-uitstoot van de OFW woningen was in 2005 ruim 10% lager dan in 2000 als gevolg van de moderniseringsprojecten. De huurders van OFW bespaarden in 2005 ongeveer €700.000,= op hun gasrekening als gevolg van de investeringen door OFW



Voorlichting

OFW heeft weinig of geen invloed op het gedrag van de gebruikers van de woningen, maar spant zich vanaf 2006 wel in om voorlichting over energiebesparing te geven. Door haar huurders helder te informeren over energiebesparingsmogelijkheden helpt OFW mee om het energieverbruik van zowel gas als elektra verder terug te dringen.



PROJECTEN

In 2005 zijn de volgende projecten, nieuwbouw-, herstructurerings- en moderniseringsprojecten opgeleverd:

- *De Boeg (fase II) te Dronten:* De eerste fase (groot onderhoud en modernisering van 218 woningen) en de tweede fase (sloop en vervangende nieuwbouw van 44 woningen) zijn opgeleverd.



- *Hertenkamplaan te Swifterbant:* Er zijn 18 huurwoningen (inclusief 8 levensloopbestendige woningen) gebouwd.
- *De Munten III te Dronten:* Er zijn 18 huur- en 8 koopwoningen gerealiseerd.



- *Gezondheidscentrum GOED/De Schans te Dronten:* Het eigendom van het gezondheidscentrum is gesplitst in een deel van de apotheek (19,5%) en een deel van OFW (80,5%).



- *Stichting de Reeve aan de Morinel te Dronten:* De nieuwbouw van de huisvesting van een leefgroep van 8 kinderen en een dienstencentrum voor Stichting de Reeve is gerealiseerd
- *Modernisering de Buitenhof te Swifterbant:* Modernisering van 73 woningen.



- *De Kruizemunt (Triade) in Dronten:* Voor Stichting Triade heeft OFW aan de Kruizemunt in Dronten een servicepunt met kantoor- en inloopfuncties in combinatie met 4 appartementen voor verstandelijk gehandicapten gerealiseerd.

Projecten in uitvoering

- *De Boeg (fase III) te Dronten:* Nieuwbouw van drie gebouwen met in totaal 65 huurappartementen.
- *Modernisering Walvisstraat/Roerstraat/Kampanje te Dronten:* Gericht op de verbetering van woonkwaliteit en besparing van energielasten.

Projecten in voorbereiding

- *De Ark/de Regenboog te Dronten:* Op deze locatie wordt in samenhang met het gebied rond de Regenboog samen met Stichting Coloriet en de gemeente een woonservicezorgzone gerealiseerd
- *Biddinghuizen-centrum:* Samen met de gemeente Dronten heeft OFW een herstructureringsplan voor Biddinghuizen-centrum ontwikkeld.

- *Modernisering Akkerhof/Wendakker te Biddinghuizen:* OFW is volop bezig met de voorbereidingen .
- *Tas/Achterbaan te Biddinghuizen:* OFW gaat op een terrein aan de Tas/Achterbaan te Biddinghuizen, in de directe omgeving van het winkelcentrum, een complex voor ouderen realiseren.



- *De Gilden te Dronten:* In deze wijk zullen in totaal circa 2.200 woningen over een periode van tien jaar worden gerealiseerd.
- *Spaceboxen:* Vanwege de grote vraag naar woonruimte van starters onder de 23 jaar is in 2005 het plan ontwikkeld voor circa 18 zogenaamde spaceboxen.
- *Bloemenzoom te Swifterbant:* OFW heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van 20 huur- en 36 koopwoningen. In een alternatief model is een variant ontwikkeld voor 20 huur- en 32 koopwoningen.
- *Appartementen boven winkels in Dronten-West (centrum):* het programma van eisen van OFW voor de realisering van 16 huurappartementen is meegenomen in het totale plan van het winkelcentrum.
- *Praktijkhuis Stichting De Reeve:* Aan het Ottoplein wil OFW ten behoeve van stichting De Reeve een praktijkhuis realiseren.
- *Giekstraat te Dronten:* Op de locatie aan de Giekstraat te Dronten wil OFW appartementen realiseren.
- *Hanzekwartier te Dronten:* OFW zou graag huurwoningen willen realiseren in het Hanzekwartier.
- *Basisscholen Biddinghuizen:* Medio 2005 hebben vertegenwoordigers van de drie scholen in Biddinghuizen en OFW het idee om bij voorkeur op één locatie nieuwbouw voor de scholen te ontwikkelen aan de gemeente voorgelegd.

FINANCIËLE RESULTAAT

Winst- en verlies rekening 2005

(* €1.000)

	2005	2004
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	21.344	20.413
Verkoop onroerende zaken	4.872	3.558
Overige bedrijfsopbrengsten	1.254	996
Totaal bedrijfsopbrengsten	27.470	24.967
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen mat. vaste activa	2.652	2.575
Waardeverandering mat. vaste activa	8.530	5.037
Personeelskosten	2.816	2.733
Lasten onderhoud	2.778	4.312
Overige bedrijfslasten	3.242	3.180
Totaal bedrijfslasten	20.018	17.837
BEDRIJFSRESULTAAT	7.452	7.130
Financiële baten en lasten	-/- 6.390	-/- 6.197
Buitengewone baten	0	0
JAARRESULTAAT	1062	933



Balans per 31 december 2005

(* €1.000)

ACTIEF	31-12-2005	31-12-2004	PASSIEF	31-12-2005	31-12-2004
Materiële vaste activa	164.991	157.878	Eigen vermogen	12.858	11.796
Financiële vaste activa	230	244	Egalisatierekoning	39	77
Vlottende activa	2.292	1.032	Voorzieningen	10.696	3.954
			Langlopende schulden	135.646	128.819
			Kortlopende schulden	8.274	14.508
TOTAAL	167.513	159.154	TOTAAL	167.513	159.154





Oost Flevoland Woondiensten
De Noord 47-49
Postbus 89
8250 AB Dronen
tel. (0321) 38 55 00
fax (0321) 31 77 33
woondiensten@ofw.nl
www.ofw.nl



J
A
A
R
V
E
R
S
L
A
G
2
0
0
5