

SAMENWERKEN AAN GOED WONEN

Verkorte versie begroting 2008



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 Kansrijke woonomgeving	6
3 Duurzaamheid	9
4 Alle doelgroepen onder dak	10
5 Strategisch beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw 'Duurzaam bouwen aan goed wonen'	12
6 Projecten	14
7 Kengetallen	21
8 Begroting over het boekjaar 2008	22



Voor u ligt de begroting voor 2008. In deze begroting geeft OFW concreet aan welke beleidsresultaten ze wil behalen in het jaar 2008. Het Beleidsplan 'Samen voor Kansrijk' en het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw met de titel 'Duurzaam bouwen aan goed wonen', vormen hiervoor de basis. In het Beleidsplan 'Samen voor Kansrijk' staat aangegeven wat de missie en visie van OFW is en welke koers OFW de komende vier jaar wil gaan varen. Deze koers is vormgegeven door middel van een zestal doelstellingen. Centraal staat het creëren van een kansrijke woonomgeving en de brede visie op wonen. Het uitgangspunt van het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw 'Duurzaam bouwen aan goed wonen' is dat alle woningen van OFW er goed bijstaan. Daarnaast is er vraag van nieuwe doelgroepen; OFW wil meer bouwen voor ouderen en jongeren maar ook aan andere woonomgevingen en voorzieningen.

De missie die OFW voorstaat is het bieden van een kansrijke woon- en leefomgeving voor mensen die zwak staan op de woningmarkt in de gemeente Dronten.

Visie

OFW staat als maatschappelijk partner in wonen voor :

- ▲ Het bieden van een gedifferentieerd aanbod van huur- (en koop-) woningen en wonen met zorg, daarbij rekening houdend met (toekomstige) marktontwikkelingen.
- ▲ Het bieden van een vangnetfunctie wanneer het reguliere aanbod niet volstaat.
- ▲ Mensen keuzes bieden die afgeleid zijn van hun woonwensen.
- ▲ Het faciliteren zodat mensen een kans wordt geboden te emanciperen en zelfredzaam te worden, waarbij voorop staat dat zij zelf verantwoording nemen voor de keuzes die zij maken in het leven.
- ▲ Een leefbare, kansrijke en veilige woonomgeving waarin mensen prettig samenleven en waar het rijk- of arm-zijn niet doorslaggevend is voor de kansen die je krijgt in het dagelijks leven.
- ▲ Het initiëren van het maatschappelijk debat en het faciliteren van maatschappelijke partners op het gebied van wonen, zorg, onderwijs, veiligheid, milieu-/duurzaamheid en sociale activering.
- ▲ Het actief invulling geven aan het begrip duurzaamheid





Deze visie is uitgewerkt in een zestal doelstellingen en vormen daarmee het beleidskader voor de komende vier jaar:

- 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

De begroting van 2008 is opgezet aan de hand van bovenstaande doelstellingen.

OFW heeft in haar beleid gekozen voor een brede visie op wonen. Wonen houdt niet op bij de voordeur maar wordt sterk door de omgeving en het voorzieningenniveau beïnvloed. OFW heeft zichzelf in het beleidsplan als doel gesteld: het creëren van een leefbare, kansrijke en veilige woonomgeving. Dit betekent het maken van wijken waar het rijk of arm-zijn niet doorslaggevend is voor de kansen die men krijgt in het leven.

Wijk en buurtbeheer

Om de buurten en wijken in de gemeente Dronten leefbaar te houden en de leefbaarheid ervan te verbeteren worden er door OFW structureel diverse acties gedaan.

Buurtschouwen, spreekuren in de wijkpost, zwerfvuilacties, maar ook het handhaven van goed tuinonderhoud en het tegengaan van overlast. Ook hier is er aandacht voor de signalerende rol binnen OFW. Te denken valt aan het signaleren van bijvoorbeeld slecht tuinonderhoud, vervuiling in de woning, vereenzaming, mishandeling en verwaarlozing, alcohol/ drugsgebruik of huishoudens die afgesloten zijn van stroom of gas. Met het project 'Signaleren in de wijk' wordt dit in 2008 meer gestructureerd.

Daarnaast heeft OFW zich als doel gesteld om niet alleen probleemoplossend maar meer pro-actief in overleg te treden met maatschappelijke instanties die bij OFW huren. Door structureel in overleg te treden en afspraken te maken kan er sneller worden ingegrepen bij eventuele overlastsituaties.

Leefbaarheid

In 2007 is OFW gestart met het pilotproject 'leren voor duurzame ontwikkeling' in Biddinghuizen. In dit project probeert OFW samen met de gemeente Dronten, de Huurdersvereniging en de vereniging van

dorpsbelangen met een meer pro-actieve houding bewonersparticipatie te bevorderen en nieuwe vormen van burenparticipatie (sociale innovatie) te ontwikkelen. In 2008 wordt het project verder uitgevoerd en wordt bekeken of deze manier van werken of onderdelen daar van breder in de gemeente Dronten kunnen worden ingezet. Daarnaast wil OFW meer invulling geven aan de wijkfunctie van de Kajuit in het Tussendek en de inloopruimte van Triade in de Kruizemunt. Dit past bij het principe van het versterken van kleinschalige verbanden in buurten.

Om de leefbaarheid van wijken in de gemeente Dronten te kunnen monitoren en de ontwikkeling van wijken te kunnen volgen is er eind 2006 een leefbaarheidsonderzoek (LEMON) gehouden. Hiermee kan tevens inzicht worden verkregen in de effecten van modernisering en herstructurering op de leefbaarheid van een specifieke wijk of buurt. De resultaten van de Lemon-meting zijn omgezet naar concrete acties. Daarnaast wordt er in samenwerking met de gemeente in het najaar van 2008 een nieuwe Lemon-meting gedaan.

Eén van de acties die in 2008 wordt opgepakt naar aanleiding van de Lemon-meting is het maken van een knelpuntenanalyse van het Hogerhuis en de Lucernehof. Doel van deze knelpuntenanalyse is het in kaart brengen van



ren, kleinere (jonge) huishoudens en wonen met zorg. Ook dit geeft reden om een aantal eengezinswoningen in bestaande wijken te verkopen. In het Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw 'Duurzaam bouwen aan goed wonen' is het verkoopbesluit uitgebreid met 411 woningen. In 2008 worden 222 woningen nieuw in de verkoop gebracht. De overige 189 woningen worden in de nabije toekomst na modernisering of afronding planontwikkeling in de verkoop gebracht. In de wijken waar nog modernisering plaatsvindt, worden de woningen in het kader van leefbaarheid pas na modernisering verkocht.

de problemen in dit complex en deze wijk. Voor de Lucernehof geldt dat ook de gemeente Dronten hier nadrukkelijk bij is betrokken. Door middel van een workshop zal de situatie in de Lucernehof worden besproken.

Om een kansrijke woonomgeving te creëren is het belangrijk te zorgen voor een gedifferentieerd woningaanbod zowel in eigendomsvorm als in woningtype. Dit geldt zowel voor bestaande wijken als voor nieuwbouwwijken. Om deze reden is in bestaande wijken een deel van de woningen gelabeld voor verkoop. Naast het bevorderen van gemengde wijken is het genereren van middelen en het voorkomen van versnipperd bezit reden voor verkoop. In het Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw 'Duurzaam bouwen aan goed wonen' is geconstateerd dat het bezit van OFW kwalitatief niet meer helemaal aansluit op de (nieuwe) vraag. De vraag verschuift van hoofdzakelijk traditionele gezinnen naar senio-

Maatschappelijk vastgoed

Oost Flevoland Woondiensten participeert in de initiatiefgroep Multifunctioneel Centrum Biddinghuizen. Bij de initiatiefgroep hebben zich aangesloten het openbaar en katholiek basisonderwijs, de vereniging van Dorpsbelangen, kinderopvang Dronten, kerkcentrum De Voorhof, de bibliotheek, de Meerpaal, Coloriet, Icare en Oost Flevoland Woondiensten.

Oost Flevoland Woondiensten heeft aangeboden om de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum uit te voeren. Afhankelijk van politieke besluitvorming zal naar verwachting de planvorming voor het MFC in 2008 tot stand komen.

Vangnet

Minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie heeft samen met Aedes in het Onderhandelaarsakkoord tussen het Rijk en Aedes onder andere aangegeven dat woning-

corporaties een speciale verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Zij wil bevorderen dat op lokaal niveau bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen, kwetsbare personen en huishoudens in een schrijnende situatie een integrale aanpak wordt gehanteerd door gemeenten en maatschappelijke organisaties. Het vangnet van OFW bestaat inmiddels uit diverse onderdelen zoals crisisopvang, opstapwoning onder de zorg van Kwintes en het meldpunt vangnet en advies. OFW wil in 2008 een woongelegenheid voor moeilijk plaatsbaren aan dit vangnet toevoegen. De grootste

uitdaging hierbij is om samen met de gemeente een geschikte locatie hiervoor te vinden. Daarnaast wil OFW het sociaal incasobeleid verder vormgeven. Dit betekent vanuit het meldpunt Vangnet en Advies huurders actief benaderen, zodat waar mogelijk ontruiming voorkomen kunnen worden. Dit past bij de doelstelling in het beleidsplan om vanaf 2006 een dalende trend te bewerkstelligen in het aantal ontruiming. In 2007 is hier reeds een start mee gemaakt. Om het vangnet verder te dichteren wil OFW samen met betrokken partners het aanbod vergroten voor mensen die begeleid zelfstandig wonen behoeven.



3

DUURZAAMHEID

Voor OFW betekent duurzaam ondernemen dat OFW met alles wat zij doet zich haar maatschappelijke verantwoordelijkheid realiseert en dat zij met name alert is op de meerjareneffecten van haar handelen op de samenleving waarbij de effecten op het milieu zeker goed worden meegewogen.

OFW kiest er bewust voor te investeren in kennisontwikkeling over het bouwen en moderniseren van woningen met een lager energieverbruik. In onze opdrachtgeverrol zoeken we samenwerking met andere partijen die met ons nieuwe producten en ideeën rond duurzaamheid verder willen ontwikkelen en realiseren. In 2008 gaat OFW in Biddinghuizen een experiment uitvoeren met het bouwen van nieuwbouwwoningen met nieuwe toepassingen op het gebied van energiebesparing. In seniorencomplex De Tas wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van aardwarmte door het gebruik van een warmtepomp. Maar ook bij de nieuwbouw van de levensloopwoningen aan De Voor worden nieuwe toepassingen op het gebied van energiebesparing gebruikt. Ook bij de bouw van woonservicegebied De Ark in Dronten wordt een warmtepomp gerealiseerd waarbij voor verwarming en koeling gebruik wordt gemaakt van aardwarmte. Daarnaast wordt er in Biddinghuizen Centrum-Zuid een pilotproject met betrekking tot duurzaamheid uitgevoerd. Hier worden in een moderniseringsproject verschillende technieken op het gebied van isolatie, energiebesparing maar ook watersparing toegepast. De verschillende (nieuwe) toepassingen worden vervolgens gemonitord en geëvalueerd. Bij positief resultaat worden de nieuwe technieken breder toegepast.

Evaringsgericht leren is binnen OFW de manier om de kennis van nieuwe ontwikkelingen, producten en projecten breed in de organisatie toe te passen en te verankeren.

Op het gebied van energiebesparing heeft OFW zich een aantal doelen gesteld. OFW streeft er bijvoorbeeld naar om in 2012 geen woningen meer te hebben met een E, F of G label. Daarnaast streeft OFW naar een besparing in 2012 van 30% ten opzichte van 2000 in het gemiddelde gasverbruik van onze huurwoningen. De norm voor energiebesparing bij modernisering is dat de woningen na modernisering minimaal een label B hebben. In 2008 gaat OFW zo'n 244 woningen moderniseren. OFW verwacht in 2008 een energiebesparing van 20% gaan behalen ten opzichte van 2000. Dit is een prestatie waar OFW trots op is! Hiermee loopt OFW ver vooruit op de afspraken uit het antwoord aan de samenleving van Aedes waarin is afgesproken dat alle corporaties in 10 jaar tijd 20% energie zullen besparen, dit zou in 2018 dan het geval moeten zijn. Naast de moderniseringsopgave gaat OFW de komende vier jaar in totaal bij bijna 1200 woningen vloerisolatie aanbrengen. Dit zijn enerzijds woningen waar bij een eerdere modernisering nog geen vloerisolatie is toegepast en anderzijds woningen die op de verkooplijst staan en nog een E of F label hebben. Door nieuwe kennis op het gebied van energiebesparing en een gezond binnenklimaat past OFW tegenwoordig standaard vloerisolatie toe bij modernisering. Het aanbrengen van de vloerisolatie gebeurt in combinatie met planmatig onderhoud. Voor 2008 betekent het dat we bij 218 woningen vloerisolatie gaan aanbrengen.

4

ALLE DOELGROEPEN ONDER DAK

OFW heeft zich als doel gesteld om de omvang en samenstelling van haar woningvoorraad af te stemmen op de huidige en toekomstige vraag van de verschillende klantgroepen. Met andere woorden, zorgen dat alle doelgroepen onder dak zijn. De ambities van OFW op het gebied van nieuwbouw zijn vastgelegd in het concept Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw 'Duurzaam bouwen aan goed wonen'. In het kort betekent het vooral bouwen voor ouderen en jongeren en het creëren van gemengde wijken.

Uit de omgevingsverkenning van het concept Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw 'Duurzaam bouwen aan goed wonen' blijkt:

- ▲ De bereikbaarheid van een koopwoning is voor huishoudens met een laag inkomen en voor starters de laatste jaren steeds moeilijker geworden, ook in de gemeente Dronten en deze situatie zal niet sterk veranderen.
- ▲ Door de vergrijzing stijgt het aantal ouderen waardoor (ivm inkomen, gemak qua onderhoud, etc.) de vraag naar seniorenhuurwoningen stijgt.
- ▲ Het percentage eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen is sterk gestegen en groeit de komende jaren. In verband met het inkomen is deze groep voor een groot gedeelte aangewezen op een huurwoning.

OFW heeft als uitgangspunt van het strategisch beleid het handhaven van de sociale woningvoorraad op 30-35% van de totale woningvoorraad in de gemeente Dronten. Het percentage benodigde sociale huurwoningen is afhankelijk van veel factoren, zoals inkomensontwikkeling, de instroom van nieuwe bewoners in de gemeente Dronten, het aantal echtscheidingen maar ook de renteontwikkeling, de prijzen van koopwoningen en het

woningbouwtempo. OFW volgt deze ontwikkelingen en de ontwikkeling van het werkelijke percentage huurwoningen zodat de nieuwbouwplannen en het verkoopbesluit hierop eventueel kunnen worden aangepast.

Uit het strategisch beleidsplan 'Duurzaam bouwen aan goed wonen' blijkt dat de vraag naar huurwoningen verschuift van hoofdzakelijk traditionele gezinnen naar senioren, kleinere (jonge) huishoudens en wonen met zorg. Dit betekent dat OFW nieuw moet bouwen voor nieuwe doelgroepen. Daarnaast heeft OFW als uitgangspunt het creëren van een kansrijke woonomgeving. Om dit in bestaande en nieuwe wijken te kunnen bereiken is het aanbrengen van differentiatie noodzakelijk. Dit betekent dat er uit het oude bezit eengezinswoningen verkocht moeten worden en dat er in de nieuwe wijken naast koopwoningen ook huurwoningen moeten worden gebouwd. De nieuwbouw van huurwoningen door OFW is zowel noodzakelijk voor differentiatie in de nieuwe wijken als om het percentage huurwoningen in de gemeente Dronten op peil te houden.

Vanuit de gedachte een kansrijke woonomgeving te creëren is een concentratie van mensen met sociaal ongewenst gedrag niet wense-

lijk. Dit vereist een strenger beleid met betrekking tot het inschrijven van nieuwe woningzoekenden, het zogenaamde 'screening aan de poort'. OFW wil vermijden dat er ongemerkt 'probleemgevallen' in onze woningen komen wonen. Om dit te bereiken wordt er meer aandacht besteed aan het checken van woningzoekenden door middel van intakegesprekken bij afwijkende zaken op het aanvraagformulier, het opvragen van een hypotheekverklaring of verhuurdersverklaring en het opvragen van een woonverleden zodat deze groep ondanks een soms problematische achtergrond toch een dak boven het hoofd krijgt. Daarnaast wordt er bij huisvesting extra aandacht besteed aan het begeleiden van soci-

aal zwakkeren die uit de gemeente Dronten zelf komen.

Woningtoewijzing aan zorginstellingen

Afgelopen jaar heeft OFW diverse verzoeken gehad van zorginstellingen zoals Triade, 's Heeren Loo, Stichting De Reeve en Kwintes om woonruimte beschikbaar te stellen voor begeleid wonen. Veelal is aan deze verzoeken voldaan. Vanuit haar maatschappelijke doelstelling wil OFW graag meewerken aan het huisvesten van mensen die begeleiding nodig hebben. In 2008 wil OFW inventariseren wat de vraag is van zorginstellingen en in welke mate we aan deze vraag kunnen voldoen.



5

STRATEGISCH BELEIDSPLAN VOORRAAD EN NIEUWBOUW 'DUURZAAM BOUWEN AAN GOED WONEN'

In 2007 is het Strategisch Beleidsplan voorraad en nieuwbouw geactualiseerd. 2008 wordt een topjaar wat betreft modernisering en nieuwbouw. Er worden zo'n 244 woningen gemoderniseerd, 23 woningen gesloopt, 233 nieuwe huurwoningen en 92 koopwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden er appartementen en maatschappelijke voorzieningen gebouwd in het nieuwe woonservicegebied de Ark. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de realisatie en de planning van de labeling en de nieuwbouw.

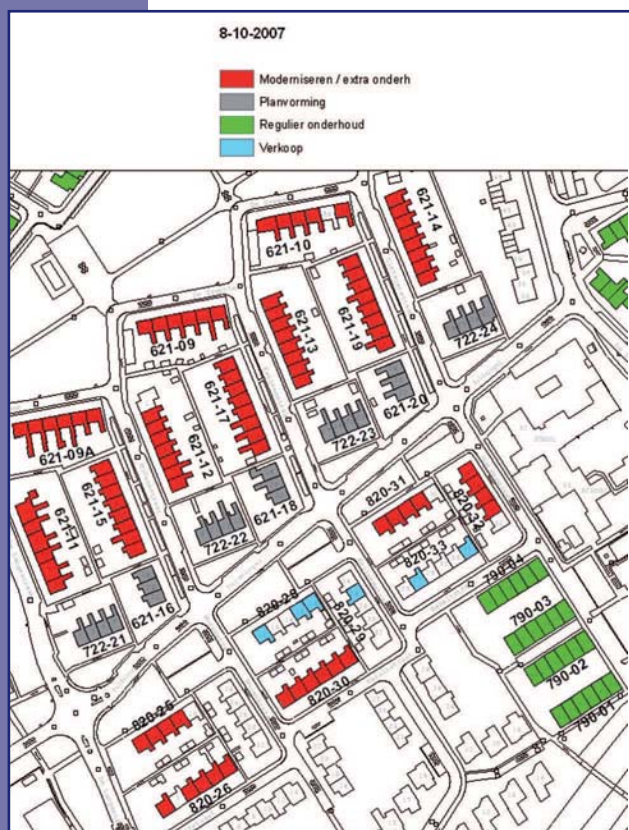
	Realisatie							Planning					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal	2008	2009	2010	2011	2012	totaal
Moderniseren (centrumwijken)	132	378	95	124	109	164	1002	244	237	75	123		679
Planvorming							0	25	189				214
Sloop (& nieuwbouw)		61	28	26			115	23	30	13			66
Nieuwbouw huur	27	74	44	36	37	51	269	233	104	80	98		633
Nieuwbouw koop (ook zorg)	29	49		8	77	24	158	92	58	48	30	118	258
Studenten+jong.		150	130			20	300					30	0
Zorg & voorzieningen	9		2	13	28	4	56	121	130	65			316

Realisatie			Planning		
Modernisering	Nieuwb. huur	Zorg & voorziening	Modernisering	Nieuwb. huur	Zorg & voorziening
Galjoenstraat	De Munten 2	Phil. Begel. Wonen	Biddingh. Centr.	De Gilden:	Regenboog/Ark:
Zeilmakerstraat	Tussendek	Groepspr. Verlosk.	Klavers./Uitloper	- eengez./app./	- woonservicezone
De Boeg	Greente N.	Gezond. cent.west	Fokkestr/Gaffelstr.	levensloop	- renovatie
Koolzaadhof	De Boeg	Gezond. cent.zuid	Vooronder/Ankerstr.	Bloemenz.	Seniorenbox
Greente Noord	De Munten 3	Morinel De Reeve	Schelpenbuurt	Biddingh.Centr:	Fazantendreef
Oeverloper	Hertenkamp	Gezond.cent. Goed	Greente-Zuid	- levensloop	De Reeve groepsw.
Kopakker/ Akk.	De Gilden:	Kwintes Kampanje	Lucernehof	- eengez./app	
Buitenhof	- jong./eeng.	Triade Kruizemunt	Oeverloper	De Tas	
Walvisstraat		De Boeg Kwintes	Spelwijk		

Realisatie			Planning		
<i>Sloop & nieuwb.</i>	<i>Nieuwb. koop</i>	<i>Stud. & jongeren</i>	<i>Sloop & nieuwb.</i>	<i>Nieuwb. koop</i>	<i>Stud. & jongeren</i>
Greente Noord	De Munten 2	CAH fase 1	Biddingh. Centrum	De Boeg	App. Dr. West
De Boeg	Tussendek	CAH fase 2	Giekstraat app.	De Gilden	App. De Gilden
	Greente N.	Warmonderhof		Regenboog/Ark	
	De Munten 3			Bloemenzoom	
	De Gilden			Morinel	

Bij de planning voor de nieuwbouw staan de aantallen nieuw te bouwen woningen voor 2008 vast. Vanaf 2009 staat een deel van de aantallen vast en zijn een deel van de aantallen 'zachte' getallen, zoals bijvoorbeeld de derde fase in de Gilden en het Hanzekwartier.





Modernisering

Greente Zuid; fase 1, 2 en 3

Modernisering 208 woningen en 21 garage's

Bijzonderheden: 14 woningen die binnen het plan op de verkooplijst staan worden mee gemoderniseerd

Planning: start uitvoering 1e fase 4e kwartaal 2008, de 2e en 3e fase zijn aansluitend

Klaversingel/Uitloper

Modernisering 81 woningen

Bijzonderheden: 13 woningen die binnen het plan op de verkooplijst staan worden mee gemoderniseerd

Planning: start uitvoering 3e kwartaal 2008

Cultuursingel, Fruithof, Weidehof en Plein te Biddinghuizen

Modernisering 84 woningen

Bijzonderheden: pilotproject met extra aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid

- ▲ toepassen van kwalitatief hoogwaardiger isolatiematerialen en verwerkingstechnieken dan in eerdere projecten;
- ▲ het toepassen van alternatieve wijzen van warmtevoorziening
- ▲ het volgen van de besparingen die deze maatregelen opleveren
- ▲ het beoordelen welke maatregelen een positieve bijdrage leveren aan het verlagen van de energielasten
- ▲ woningen die binnen het plan op de verkooplijst staan worden mee gemoderniseerd.

Planning: start uitvoering 2e kwartaal 2008

Architect: 19 het Atelier

Aannemer: Salverda

Investering: Ca. € 5 miljoen



Infra Biddinghuizen Centrum

Dit project wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Het betreft de noodzakelijke werkzaamheden in het openbaar gebied in het centrum van Biddinghuizen.

Renovatie Regenboog

De Regenboog wordt in fases geheel gemoderniseerd. Na de renovatie kunnen de bewoners van zowel huur-, als koopappartementen zorg 'inkopen' vanuit de Regenboog.

De loopbrug tussen de Regenboog en de appartementen aan de Ark-zijde maakt een goede en snelle service mogelijk.

Nieuwbouw huur



Huurwoningen AM

(in De Gilden 1e fase 1e deel)

30 eengezinswoningen, rijwoningen

Doelgroep: 1 en 2 persoonshuishoudens

Netto huurprijs: € 485,- (prijsspeil januari 2007)

Planning: start bouw 8 oktober 2007, oplevering medio 2008

Architect: 19 Het Atelier

Aannemer: Friso aannemingsmaatschappij

Investering: incl. grond, incl. BTW: € 4,5 miljoen



De Gilden 1e fase 2e deel

12 levensloopbestendige woningen en 6 eengezinswoningen;

3 onder 1 kap

Doelgroep: senioren en 3 of meerpersoons huishoudens

Netto huurprijs: levensloopwoningen € 485,-, eengezinswoningen € 520,- (prijsspeil januari 2007)

Planning: gestart op 1 september 2007, oplevering maart 2008

Architect: Looman Architecten

Aannemer: Bouwbedrijf B. van der Steeg

Investering: incl. grond, incl. BTW: € 2,9 miljoen



De Gilden 1e fase 3e deel

76 eengezinswoningen, rijwoningen

Doelgroep: 1 en 2 persoonshuishoudens en 3 of meerpersoons huishoudens

Netto huurprijs: € 485,- en € 505 tot € 520,-

(prijspeil januari 2007)

Planning: start bouw oktober 2007, oplevering eind 2008

Architect: Looman Architecten

Aannemer: Bouwbedrijf B. van der Steeg

Investing: incl. grond, incl. BTW: € 12,5 miljoen



De Tas, Biddinghuizen

54 appartementen

Doelgroep: senioren

Netto huurprijs: € 477,-

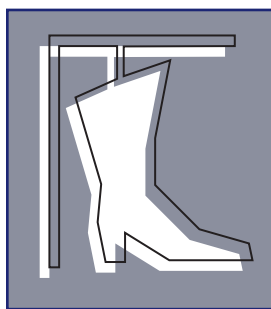
(prijspeil januari 2007; exclusief servicekosten)

Planning: start bouw juli 2007, oplevering oktober 2008

Architect: Leijh, Kappelhof, Seckel van den Dobbelsesteen te Hengelo

Aannemer: Wensink en Prins bouw te Kampen

Investing: incl. grond, incl. BTW: € 8,6 miljoen



De Gilden 2e fase te Dronten

ca. 100 woningen

(incl. een aantal appartementen, incl. huur en koop)

Doelgroep: nog niet bekend, wordt besproken met de gemeente; verkavelingsplan is in concept klaar

Planning: start bouw 2008



Bloemenzoom te Swifterbant

20 eengezinswoningen

Doelgroep: 3 of meerpersoonshuishoudens

Netto huurprijs: € 490,- (prijspeil juli 2007)

Planning: start bouw: augustus 2008 (prognose), oplevering juli 2009 (prognose)

Architect: Architectenbureau Looman te Zeewolde

Investing: incl. grond, incl. BTW: € 2,9 miljoen



Zorg & voorzieningen

Nieuwbouw De Ark, 1e fase: hoofdgebouw

82 appartementen voor senioren, ca. 21 zorgappartementen voor Coloriet en andere zorginstellingen en maatschappelijke functies

Doelgroep: senioren 65+, cliënten met een verstandelijke beperking en cliënten met een niet aangeboren hersenletsel (nah)

Netto huurprijs: € 585,- en € 613,- (prijsspeil januari 2007)

Planning: start bouw april 2007, oplevering woningen december 2008, oplevering maatschappelijke ruimtes begin 2009

Architect: 19 Het Atelier

Aannemer: Friso aannemingsmaatschappij Sneek

Investering: incl. grond, incl. BTW: ca. € 20 miljoen



Fazantendreef Woongroep 50+

24 appartementen en een recreatieruimte

Doelgroep: senioren

Netto huurprijs: € 485,- (prijsspeil januari 2007)

Planning: start bouw 1e kwartaal 2009

Architect: Architectenbureau Brink & Fler

Aannemer: nog niet bekend

Investering: incl. grond, incl. BTW: ca. € 4,5 miljoen

Fazantendreef beschermd groepswonen

Beschermd groepswonen t.b.v. 11 tot 14 cliënten

Doelgroep: mensen met een verstandelijke beperking

Planning: start bouw niet bekend

Architect: nog niet bekend

Aannemer: nog niet bekend

Investering: incl. grond, incl. BTW: € 1,5 miljoen



Seniorenbox

Tijdelijke aanbouw van slaap- en badkamer bij een eengezinswoning.

Doelgroep: senioren en mindervaliden.

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

Studenten en jongeren



Appartementen Centrum Dronten West

16 appartementen boven winkelcentrum

Doelgroep: jongeren

Huurprijs: € 351,- (prijspeil januari 2007)

Planning: start bouw september 2007, oplevering medio 2008

Architect: Architectenbureau Fame te Zwolle

Aannemer: Bouwbedrijf Ten Brinke te Doetinchem

Investering: incl. grond, incl. BTW: € 1,3 miljoen

Sloop en nieuwbouw



Vervangende nieuwbouw Biddinghuizen Centrum deelfase 1

*8 appartementen, 16 levensloopwoningen en 15
eengezinswoningen*

Doelgroep: jongeren, senioren, 1 en 2 persoonshuishoudens en
3 of meerpersoonshuishoudens

Huurprijs: appartementen € 324,- (prijspeil juli 2007)

Levensloopwoningen € 491,- (prijspeil juli 2007)

5 eengezinswoningen € 375,- (prijspeil juli 2007)

10 eengezinswoningen € 491,- (prijspeil juli 2007)

Planning: start bouw begin 2008

Architect: De Velde architecten

Aannemer: Mateboer bouw bv

Investering: incl. grond, incl. BTW: € 5,5 miljoen

Nieuwbouw koop

De Gilden 1e fase 2e deel

32 eengezinswoningen, 2 onder 1 kap

Doelgroep: 3 of meerpersoons huishoudens

Koopprijs: € 220.000 - € 235.000 VON (indicatief)

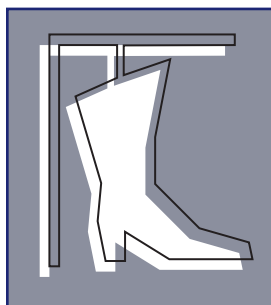
Planning: start bouw afhankelijk van verkoop woningen

Architect: Looman Architecten

Aannemer: Bouwbedrijf B. van der Steeg

Investering: incl. grond, incl. BTW: € 6,4 miljoen





De Gilden 2e fase te Dronten

ca. 100 woningen

(incl. een aantal appartementen, incl. huur en koop)

Doelgroep: nog niet bekend, wordt besproken met de gemeente; verkavelingsplan is in concept klaar

Planning: start bouw 2008



Koopwoningen Tij De Boeg

30 appartementen

Doelgroep: 1 en 2 persoonshuishoudens

Koopprijs: vanaf € 152.500

Planning: start bouw september 2007, oplevering december 2008

Architect: Joost Dolhain design

Aannemer: Mateboer bouw bv

Investing: incl. grond, incl. BTW: € 5,4 miljoen



Koopwoningen Bries De Boeg

24 appartementen

Doelgroep: senioren en 1 en 2 persoonshuishoudens

Koopprijs: vanaf € 152.500

Planning: start bouw afhankelijk van de verkoop

Architect: Joost Dolhain design

Aannemer: Mateboer bouw bv



Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom, Swifterbant

182 onder 1 kapwoningen, 16 rijwoningen

Doelgroep: 3 of meerpersoonshuishoudens

Koopprijs: 2 onder een kap ca. € 200.000 - € 225.000

Rijwoningen ca. € 150.000

Planning: start bouw augustus 2008 (prognose), oplevering juli 2009 (prognose)

Architect: Architectenbureau Looman te Zeewolde

Investing: incl. grond, incl. BTW: € 6 miljoen

Bijzonderheden: Project kan na een periode van bezwaren nu opgepakt worden.

Toekomstige projecten

De Giekstraat, Dronten

Doelgroep: senioren en jongeren

Intentieovereenkomst met Plegt Vos getekend

Start bouw: vermoedelijk in 2010

Woonservicegebied De Gilden, Dronten

Doelgroep: senioren

Start bouw: na 2012

Woonservicegebied/ zorguitvalsbasis

Swifterbant

Doelgroep: senioren

Start bouw: na 2010

Multifunctioneel Centrum Biddinghuizen

Zie hoofdstuk 2; Kansrijke woonomgeving

De gemeenteraad heeft aan het college gevraagd ook de behoefte in Swifterbant te onderzoeken. De gemeenteraad wil in maart 2009 een voorstel om hierover een besluit te kunnen nemen.

Groepswonen De Reeve + 17

(sociale) koopwoningen

Aan de Morinel/Grutto mogen naast een groepswoning voor Stichting De Reeve ook 17 (sociale) koopwoningen worden gebouwd. OFW onderzoekt de haalbaarheid.

Ark 2e fase (huur en koop)

60 huur- en 48 koopappartementen

Doelgroep: senioren

Planning: definitief ontwerp wordt momenteel uitgewerkt.

Start bouw: afhankelijk van art 19:1 procedures.

7

KENGETALLEN

Aantal verhuureenheden	Begroot 2008	Prognose 2007	Gerealiseerd 2006	Gerealiseerd 2005
Woningen in exploitatie per 1 januari	4.015	4.011	3.978	3.939
▲ Verkoop	56	27	32	45
▲ Sloop	4	21		
▲ Aankoop		1		
▲ Oplevering nieuwbouw *)	353	51	65	84
Woningen in exploitatie per 31 december	4.308	4.015	4.011	3.978
▲ Verzorgingshuis	110	110	110	110
▲ CAH-studenteneenheden	280	280	280	280
Overige woongebouwen	390	390	390	390
Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed	11	11	11	11
Garages	195	197	199	202
Overige verhuureenheden	206	208	210	213
Totaal verhuureenheden	4.904	4.613	4.611	4.581
Woningen in aanbouw (ultimo boekjaar)	62	314	51	65
Balans en winst- en verliesrekening (€ 1.000)				
1. Eigen vermogen	20.381	16.270	15.634	12.858
2. Egalisatierekening	0	0	0	39
3. Weerstandsvermogen	20.381	16.270	15.634	12.897
4. Huren	24.411	23.493	21.925	21.344
5. Vergoedingen	397	388	487	423
6. Jaarresultaat	4.111	636	2.776	1.062
Algemeen				
1. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren	1,0	1,0	1,15	1,44
2. Eigen vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	83,5	69,3	71,3	60,0
3. Eigen vermogen einde boekjaar per verhuureenheid	4.156	3.527	3.391	2.807
4. Solvabiliteit	8,7%	8,6%	8,4%	7,7%

* De Ark fase I: 120 appartementen

De Gilden fase I deel 2/3: 60 woningen

De Gilden woningen van Van der Steeg: 34 woningen

De Gilden woningen van AM Wonen: 30 woningen

Dronten-West: 16 appartementen boven winkels

Biddinghuizen-centrum fase I nieuwbouw: 39 woningen

De Tas/Achterbaan: 54 woningen

(x € 1.000)		
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	24.414	
Vergoedingen	397	
Overheidsbijdragen	20	
Verkoop woningen	6.608	
Overige bedrijfsopbrengsten	379	
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		31.818
Bedrijfslasten		
Afschrijving materiële vaste activa	3.696	
Personeelslasten	3.540	
Lasten onderhoud	3.632	
Voorraadbeheer (onrendabele investeringen)	5.072	
Overige bedrijfslasten	3.695	
<i>Som der Bedrijfslasten</i>		19.635
Bedrijfsresultaat		12.183
Financiële baten en lasten		
Rentebaten		840
Rentelasten		8.389
Resultaat voor belastingen		4.634
Belastingen		523
Resultaat na belastingen		4.111



