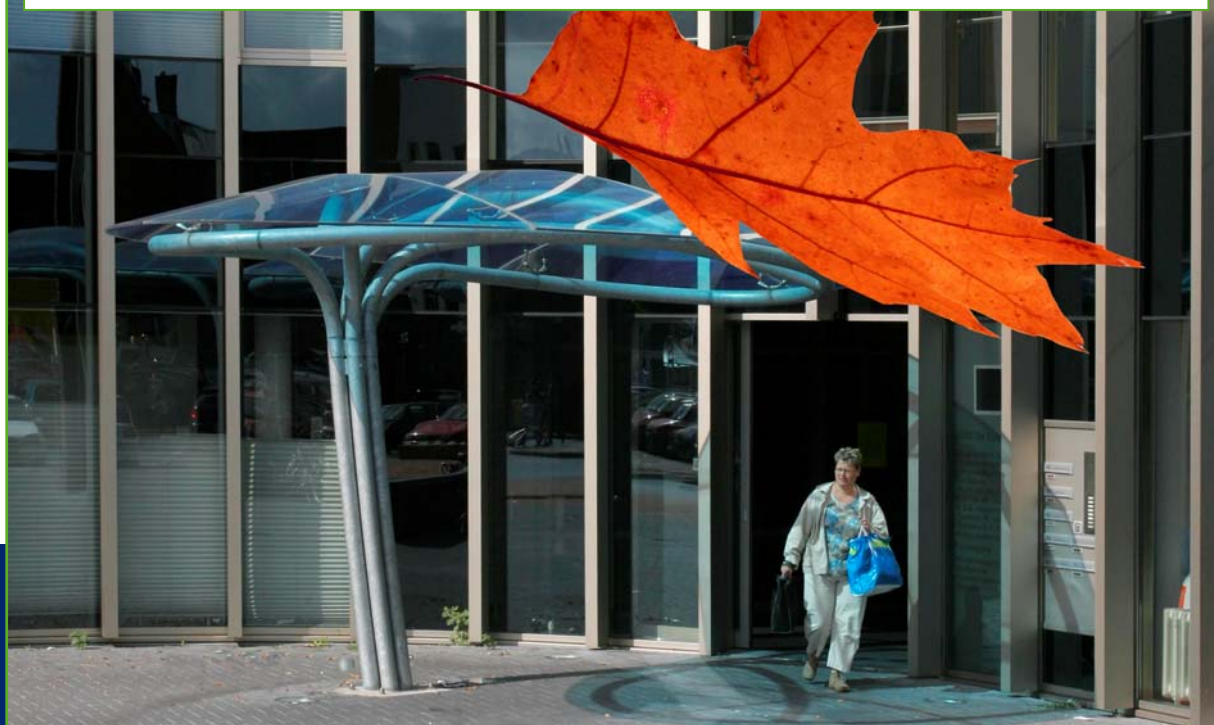




## **Oost Flevoland Woondiensten maakt maatschappelijke resultaten zichtbaar**

*Verkorte versie begroting 2007*



## Plannen en ambities

*De kernactiviteit van OFW is het faciliteren zodat mensen goed wonen tegen een aanvaardbare prijs in een leefbare buurt of wijk en in een kansrijke omgeving. De primaire doelgroep bestaat uit mensen die zwak staan op de woningmarkt. OFW heeft in haar begroting inhoud gegeven aan haar missie, visie en kernkwaliteiten. De plannen en ambities van OFW zijn onder te verdelen in een aantal beleidsdoelstellingen.*

### Doelstellingen

- ▲ bevorderen duurzaamheid
- ▲ geen wachtlijsten maar woonwensen
- ▲ kwalitatief op orde houden van het woningbezit
- ▲ versterken van het voorzieningenniveau
- ▲ versterken van het woon- en leefklimaat
- ▲ beperken woonlasten
- ▲ optimale dienstverlening
- ▲ bevorderen eigen verantwoordelijkheid (bewonersparticipatie en emancipatie)
- ▲ efficiënt en effectief

In de volledige begroting heeft OFW getracht deze beleidsresultaten zoveel mogelijk in termen van output en outcome te formuleren.

Dit is nog een groeimodel, waarbij het meetbaar maken van doelen en resultaten nog verbeterd kan worden. Ook transparantie, kwaliteitsmeting en benchmarking zijn onderwerpen die in deze begroting aan de orde komen.

OFW werkt op dit moment aan het expliciteren van haar beleid en streeft ernaar om in 2007 een geactualiseerd Strategisch Beleidsplan vast te stellen. We vinden het belangrijk onze stakeholders in het formuleren van ons beleid te betrekken. Dat zal in 2007 nader vorm worden gegeven.



# BEVORDEREN DUURZAAMHEID








*OFW wil op een duurzame wijze ondernemen. Duurzaamheid is een breed begrip en kent verschillende dimensies; People, Planet en Profit. Als maatschappelijk ondernemer raakt het dan ook veel onderdelen van het werk.*

*Op het gebied van Planet wordt inmiddels binnen OFW het nodige gedaan. Alle woningen van OFW zijn voorzien van een energielabel. Dit betekent dat woningzoekenden in één oogopslag kunnen zien of zij een zuinige of minder zuinige woning willen huren. Naast de labels wordt er bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, modernisering en nieuwbouw gebruik gemaakt van duurzame materialen.*

## Energieprestatie (planet)

Energie is de laatste jaren een steeds belangrijker topic geworden. Enerzijds omdat de natuurlijke energiebronnen niet eindig zijn. Anderzijds, omdat de kosten van energie en met name gas de laatste jaren enorm gestegen zijn: in vijf jaar tijd een verdubbeling! Het toekennen van een energieprestatielabel is een verplichting vanuit Brussel, die in Nederland nog niet in wetgeving is omgezet.

De signalen zijn er dat de wetgeving in 2007 van kracht zal worden. OFW heeft vooruitlopend op de Nederlandse wetgeving al haar woningen voorzien van een energie-index en een energielabel op basis van uitgevoerde Energie Prestatie Adviezen. OFW liep hiermee voorop, zij was de eerste woningcorporatie die over deze labels voor haar hele bezit beschikte.

Label		Energie Index
 A	A = zeer zuinig efficiënt	< 0,60
 B	B = zuinig	≥ 0,60 en < 0,75
 C	C = relatief zuinig	≥ 0,75 en < 0,90
 D	D = gemiddeld	≥ 0,90 en < 1,05
 E	E = matig	≥ 1,05 en < 1,20
 F	F = slecht	≥ 1,20 en < 1,35
 G	G = zeer slecht, inefficiënt	≥ 1,35



### Leren voor duurzame ontwikkeling (people)

OFW wil concreet inspelen op de participatie van bewoners in het algemeen en bewoners met een lage sociaal economische status in het bijzonder. Daarnaast is het noodzakelijk om te komen tot effectieve duurzaamheidsbevordering, met betrekking tot leefbaarheid, emancipatie, energiebesparing, welvaart, werkgelegenheid en gezondheid en dus geestelijke welbevinden.

OFW kiest daarbij voor de bottom-up werkwijze. Bewoners kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden bij duurzaamheid in de wijk. Om bewoners, de gemeente en andere organisaties in de wijk met elkaar in gesprek te brengen, moet een proces in gang worden gezet waarbij de belangen en ideeën van alle partijen ingebracht en gerespecteerd kunnen worden.

OFW hanteert de volgende doelstellingen:

- ▲ Bevorderen van het handelingsperspectief van individuele wijkbewoners met thema's als energiebesparing, comfort, budgettering/woonlastengezondheid en werkgelegenheid.
- ▲ Bevorderen van de sociale cohesie van de wijk met thema's als leefbaarheid, openbaar groen, veiligheid en ondernemerschap



### Maatschappelijke stages (people)

OFW biedt stageplaatsen aan studenten en mensen die werkervaring willen opdoen. Vanwege het tekort aan reguliere stageplaatsen zijn steeds meer scholen op zoek naar andere manieren om praktijkervaring op te doen. Zo is sinds 1 januari 2006 maatschappelijke stage een onderdeel geworden van het onderwijsprogramma.

In de samenleving zijn er tal van werkzaamheden waarvoor weinig tot geen budget beschikbaar is, maar waar wel behoefte aan is. Door leerlingen kan hier ondersteuning worden geboden.

Binnen OFW wordt er op verschillende manieren invulling gegeven aan de maatschappelijke stage. Zo werken leerlingen mee aan de organisatie van bijvoorbeeld een activiteit als het bereiken van het hoogste punt. En zijn er leerlingen die de catering tijdens deze activiteit verzorgen. Ook worden er leerlingen ingeschakeld om kunstwerken in een wijk of complex te maken. OFW faciliteert dat er leerlingenbouwplaatsen kunnen komen bij haar bouwprojecten. OFW kijkt welke mogelijkheden er nog meer zijn.



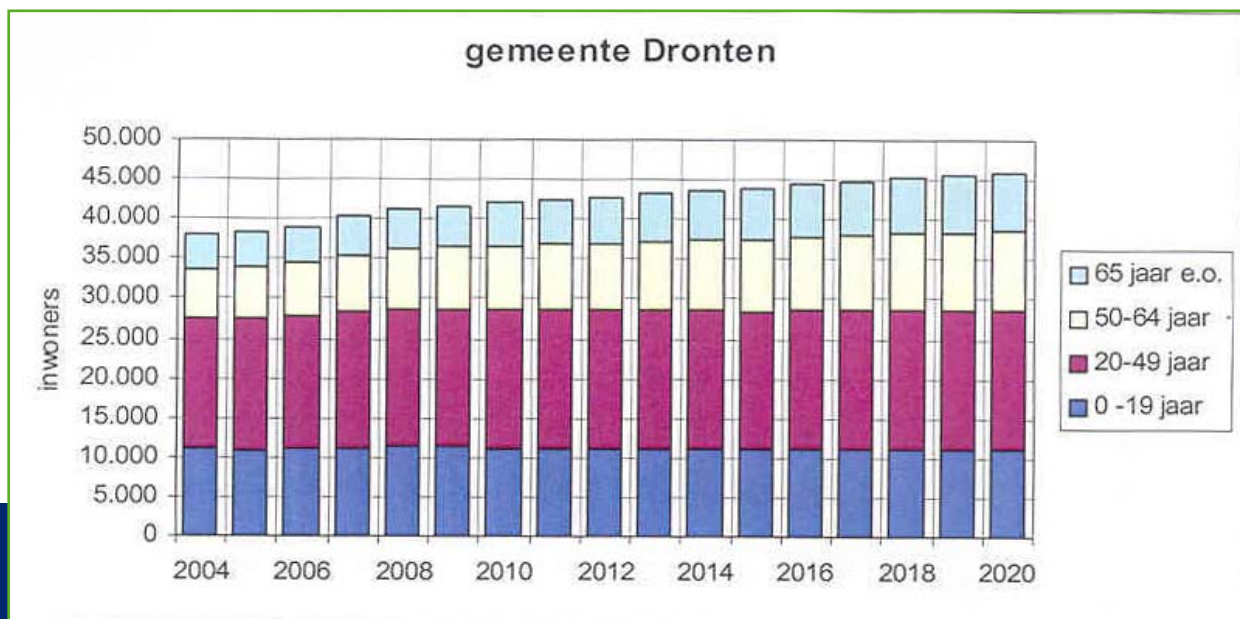
# GEEN WACHTLIJSTEN MAAR WOONWENSEN

*Het is ons doel om in samenwerking met de gemeente en zorginstellingen voor de doelgroep (mensen die zwak staan op de woningmarkt) de woningmarkt in de gemeente Dronten meer in evenwicht te brengen, rekening houdend met toekomstige (demografische) marktontwikkelingen. Er zijn helaas nog steeds wachtlijsten vooral voor senioren, gehandicapten (wonen met eventuele zorg) en jongeren/starters*

## De woningmarkt: leeftijd

De vergrijzing blijft een aandachtspunt van beleid bij OFW. Bij nieuwbouw wordt hier dan ook nadrukkelijk rekening mee gehouden. In de verwachte leeftijdsopbouw en de ontwikkeling hiervan wordt de vergrijzing zichtbaar.

Opvallend is dat de vergrijzing in Biddinghuizen veel sterker optreedt dan in de kernen Dronten en Swifterbant. Dit is een aandachtspunt omdat er in combinatie met een toenemend aantal ouderen, op dit moment een daling in het bevolkingsaantal van Biddinghuizen is te zien.



Figuur 1: verwachte leeftijdsopbouw gemeente Dronten en Stedenbouw, dhr. Bijlsma juni 2005]

[bron: BevolkingsPrognoseModel Dronten, Planologie

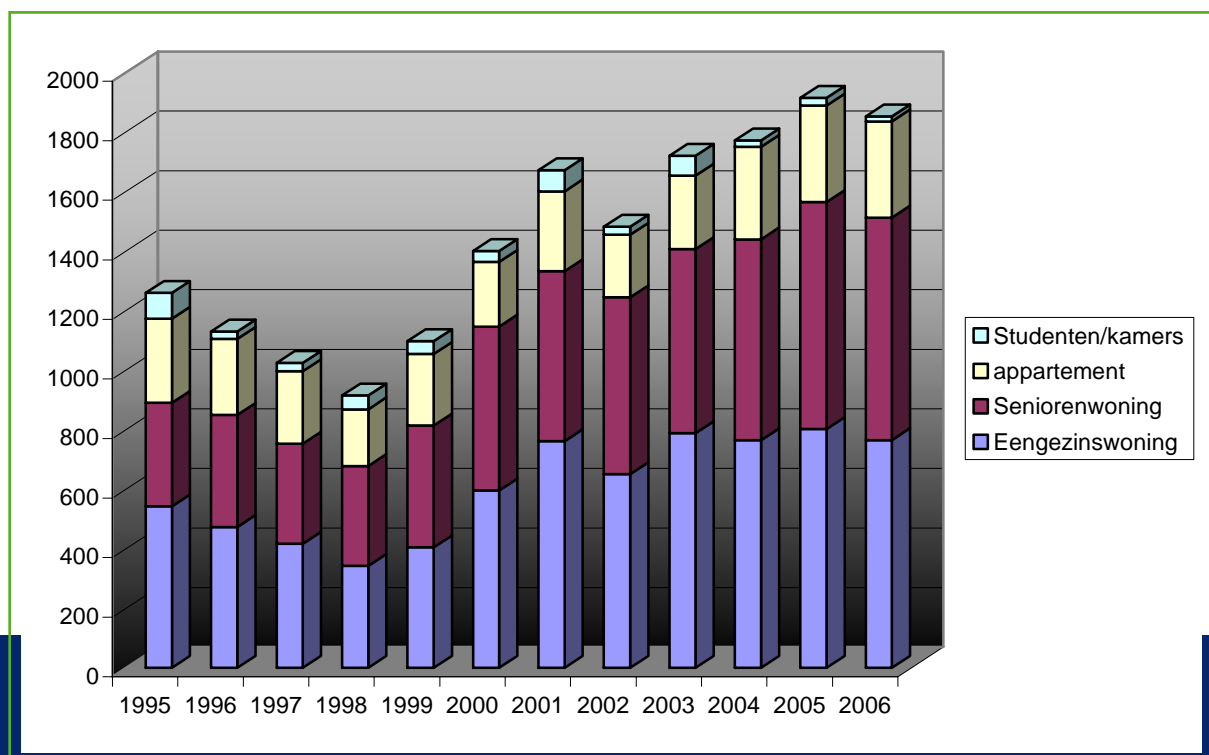
Op de wachtlijst voor een huurwoning bij OFW zien we ook dat het aantal maar ook het percentage woningzoekenden ouder dan 55 jaar stijgt.

In 2000 was 27% van alle woningzoekenden ouder dan 55 jaar, eind 2005 is dit percentage gestegen naar 47%. Het aandeel ouderen op de wachtlijst voor een huurwoning is veel groter dan het aandeel ouderen in de bevolkingsopbouw van de gemeente Dronten. Hieruit kunnen we concluderen dat ouderen eerder (moeten) kiezen voor een huurwoning.

Door de toenemende vergrijzing zal naar verwachting het aantal woningzoekenden blijven stijgen. Wat verder opvalt op de wachtlijst is een stijging van het aantal inschrijvingen voor een appartement.

Het aantal woningzoekenden dat opteert voor een eengezinswoning blijft absoluut gezien het grootst.

In onderstaande grafiek wordt de vraag naar verschillende typen woningen weergegeven in de tijd.



Figuur 3: ontwikkeling woningzoekenden per categorie

# VERSTERKEN WOON- EN LEEFKLIMAAT

*OFW investeert in de leefbaarheid van buurten en wijken omdat zij belang hecht aan het creëren van een kansrijke omgeving, ook voor mensen in een kansarme positie. Wonen houdt niet op bij de voordeur en richt zich ook niet uitsluitend op de technische kwaliteit. Wonen kent een belangrijke psychische en sociale component. Bewoners hebben zelf een wezenlijke rol als het gaat om de leefbaarheid van hun buurt. OFW ziet voor zichzelf een stimulerende maar ook een corrigerende rol weggelegd, door middel van het voeren van een kansgedreven beleid.*

## **De doelstellingen van OFW zijn:**

- ▲ Het creëren van gemengde vitale wijken door te differentiëren in woningtype en eigendomsvorm
- ▲ Het verkopen van bezit waardoor bestaande wijken meer gedifferentieerd worden en ruimtelijke segregatie wordt tegengegaan

- ▲ Het bouwen van woningen in (nieuwbouw)wijken waar OFW relatief weinig bezit heeft

In het navolgende schema geven wij een overzicht van de onderwerpen, activiteiten en doelen van OFW op het gebied van het versterken van het woon- en leefklimaat.



Thema	Doel	Activiteiten OFW
Wijk- en buurtbeheer	Verbeteren leefbaarheid in buurten en wijken.	Buurtschouw in de verschillende wijken (minimaal drie per dorp per jaar) Wekelijks spreekuren in de wijkposten van Biddinghuizen en Swifterbant. Zwerfvuilacties scholen (twee per dorp per jaar). Tuinacties in de Boeg en andere wijken.
Politiekeurmerk	Vergroten veiligheid en voorkomen van inbraken.	Na modernisering en bij nieuwbouw voldoen de woningen aan Politiekeurmerk.
Drugsoverlast	Bestrijding van overlast en bevorderen veiligheid.	Beëindigen van huurovereenkomsten in woningen met wiet/hennepplantages.
Verbetering woonomgeving	Verbeteren woonomgeving en leefbaarheid.	Versturen tuinbrieven bij overlast tuinen.
Verkoopbeleid	Bevorderen van gemengde wijken. In de oudere wijken bevinden zich vrijwel alleen huurwoningen.	Verkoop van bestaande woningen op basis van het verkoopplan.
Herstructurering van bestaande wijken	Integraal verbeteren van de woningen en de woonomgeving. Wooncarrière mogelijk maken door wijziging in het aanbod. Extra aandacht voor sociaal beheer.	Herstructurering van de wijk Biddinghuizen-centrum en afronden revitalisering de Boeg.
Toezicht wijk- en buurtbeheer	Schoon, heel en veilig	Twee huismeesters in complexen, buurten en wijken
Ontmoetingsruimten	Bevorderen welzijn en (on)geplande ontmoetingen voor buurtbewoners.	Gemeenschappelijke ruimte de Kajuit in het Tussendek. Ontmoetingsruimte het Lagerhuis in het Hogerhuis. Ontmoetingsruimte Triade aan de Kruizemunt.



# BEPERKEN WOONLASTEN

*OFW voert een gematigd huurprijsbeleid en houdt hierbij rekening met de totale woonlasten van een woning. Uitgangspunt is het bezit zoveel mogelijk bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep. Dit betekent voor de woningen die wij graag tot onze kernvoorraad rekenen, dat het streven erop gericht is om de huren ook in de toekomst onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag te houden of te brengen.*

De belangrijkste veranderingen in het huurbeleid van de minister van VROM is de introductie van de WOZ-grenzen (Wet Onroerend Zaak belasting.)

Op dit moment valt circa 10% van het woningbezit van OFW in het geliberaliseerde deel (woningen met een WOZ-waarde boven € 150.000). Het betreft voornamelijk MIVA-woningen (woningen voor mindervalide personen) en hoekwoningen. OFW maakt bij de huurverhoging geen onderscheid tussen het gereguleerde deel (woningen met een WOZ-waarde tot € 150.000) en het geliberaliseerde deel (woningen met een WOZ-waarde boven de € 150.000) van het

woningbezit.

Door de minister is aangegeven dat gezien de verruiming van de mogelijkheden van verhuurders om prijs en kwaliteit van huurwoningen op elkaar af te stemmen een substantiële bijdrage aan de huurtoeslag van verhuurders zal worden verlangd. Deze betaalbaarheidsheffing bedraagt in 2007 voor OFW ongeveer € 470.000.

OFW hanteert voor de huurverhoging een gedifferentieerd huurbeleid. De huurprijs in relatie tot de maximale huurgrens is hiervoor bepalend. Daarnaast wordt een korting op de huurverhoging gegeven voor woningen met een ongunstig energielabel (label E, F en G).



De streefhuur van woningen ligt tussen 65 en 85% van de maximale huurgrens. OFW maakt bij de huurverhoging geen onderscheid tussen huurtoeslag- en niet-huurtoeslagontvangers.

### Energielasten

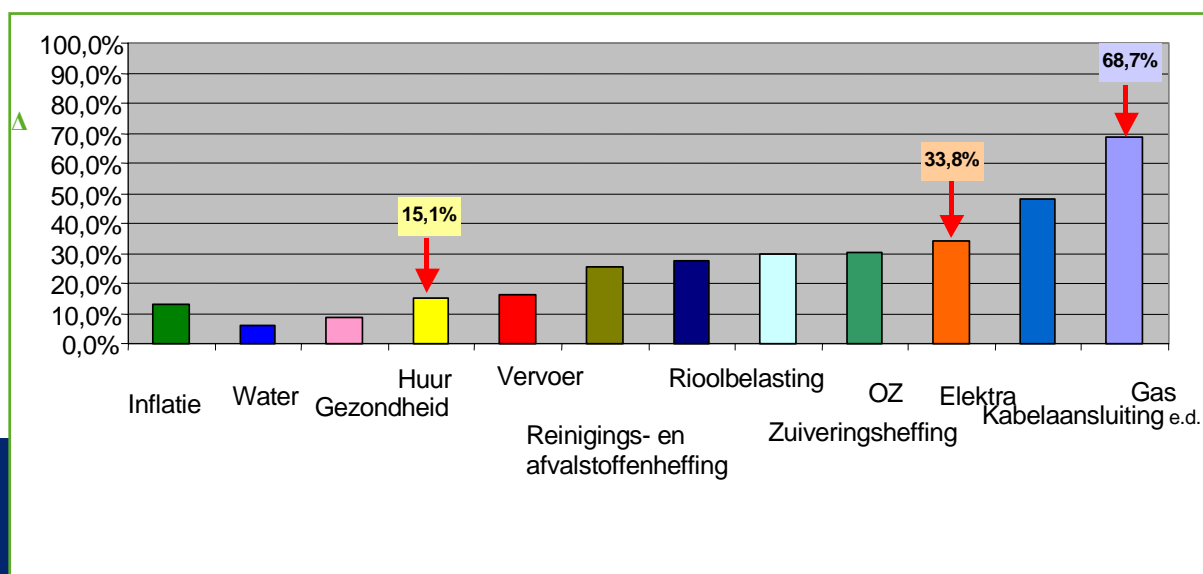
OFW heeft alle woningen voorzien van een energielabel (energielabel A t/m G). De woningen met een A-label zijn zeer energiezuinig en label G houdt in dat het energieverbruik het hoogst is. Duurdere (nieuwere) woningen met een relatief hogere kale huur kunnen toch een aanzienlijke besparing opleveren voor bewoners zeker indien de bewoners huurtoeslag ontvangen.

Dit wordt veroorzaakt door verbeterende isolatie. In figuur 8 zijn de verschillende typen woningen met energielabel en woonlasten weergegeven.

De energielasten maken een steeds groter onderdeel uit van de woonlasten. Dit komt omdat de kosten van energie de laatste jaren veel sterker zijn gestegen dan de inkomens, de inflatie en de huren. Veel huurders hebben een laag inkomen, daarom is aandacht voor woonlasten van groot belang.

Voor de laagste inkomens speelt daarnaast dat zij wel huurtoeslag kunnen ontvangen maar er bestaat geen energietoeslag. Zij wonen vaak in de goedkoopste huizen terwijl die energetisch gezien vaak het slechtst zijn.

OFW houdt in haar beleid rekening met de totale woonlasten. Daarom wordt er een matiging van de huurverhoging met 0,5% doorgevoerd voor de woningen die een label E, F of G hebben. Dit zijn in totaal circa 600 woningen.



Figuur 9: lastenstijging 2000 t/m 2005  
Bron: CBS, 2005 voorlopig cijfer

# PROJECTEN

REALISATIE						PLANNING							
	2002	2003	2004	2005	2006		2007	2008	2009	2010	2011		
						Totaal						Totaal	
<b>Moderniseren</b>	132	378	95	124	109		121	232	267	199	69		
<b>(centrumwijken)</b>						<b>706</b>						<b>888</b>	
Planvorming								22	134	64			
						<b>0</b>						<b>220</b>	
Sloop		61	28	26			23	30		13			
<b>(&amp; nieuwbouw)</b>						<b>115</b>						<b>66</b>	
Nieuwbouw huur	27	74	44	36	65		141	248	42	124	54		
						<b>219</b>						<b>609</b>	
Nieuwbouw koop	29	49		8	77		24	91	94	18	18		
						<b>134</b>						<b>245</b>	
Studenten+jong.		150	130					18					
						<b>280</b>						<b>18</b>	
Zorg+voorzien.	9		2	13			160	25					
						<b>15</b>						<b>185</b>	

REALISATIE			PLANNING		
Modernisering	Nieuwbouw Huur	Zorg & Voorzieningen	Modernisering	Nieuwbouw huur	Zorg & voorzieningen
Galjoenstr	De Munten 2	Phil. Begel. Wonen	Oost/Lijzijde	De Boeg	De Boeg RIBW
Zeilmakerstr	Tussendek	Groepspr. Verlosk.	Biddingh.Cent	De Gilden:	Regenboog – De Ark
De Boeg	Greente Noord	Gezondh. Cent. west	Lucernehof/Klavers.	-eengez./app	- woonzorgzone
Koolzaadhof	De Boeg	Gezondh. Cent. Zuid	Fokkestr/Gaffelstr	De Tas app.	- renovatie Regenboog
Greente Noord	De Munten 3	Morinel De Reeve	Vooronder/Ankerstr	Bloemenzoom	- opplussen bestaand
Oeverloper	Hertenkamp	Gezondh.Cent. GOED	Schelpenbuurt	B'huizen. Cent.	Wooncontainer s
Kopakker/ Akkerhof		RIBW Kampanje	Greente Zuid	- levensloop	
Buitenhof		Triade Kruizemunt		- eengez./app	
Walvisstraat					
<b>Sloop &amp; Nieuwbouw</b>	Nieuwb / Koop	Studenten & Jongeren	<b>Sloop &amp; Nieuwb</b>	Nieuwbouw koop	Studenten & Jongeren
Greente Noord	De Munten 2	CAH Faze 1	B'huizen Cent.	De Boeg	Jongerenhuisv.
De Boeg	Tussendek	CAH Fase 2		De Gilden	
	Greente Noord	Warmonderhof		Bloemenzoom	
	De Munten 3			Regenboog/De Ark	

## Modernisering

### **Werfstraat/Oost/ Lijzijde**

Moderniseringsproject in versnipperd bezit; 44 huurwoningen aan de Lijzijde, Werfstraat en de Oost in Dronten.

*Werkzaamheden:* naïsolatie vloeren en daken, gevelverbetering en wijziging entreepartijen, nieuwe dakpannen, kozijnen en deuren, moderniseren badkamer, toilet en meterkast, vervangen keukenblokken, zachtboardplafonds en aanleggen MV installaties.

*Bijzonderheden:* knelpuntenanalyse gemaakt met inbreng van huurders en kopers in vroeg stadium

*Architect:* Van Manen en Zwart architecten

*Aannemer:* Van Wijnen

*Investering:* circa € 2,6 miljoen



### **Modernisering Klaversingel**

De voorbereidingen hiervoor starten in 2007

### **Modernisering Greente-Zuid**

De voorbereidingen hiervoor starten in 2007

## **Biddinghuizen Centrum**

### ***Modernisering Akkerhof, Wendakker, Kopakker Zuid***

Het groot onderhoud van de woningen betreft de renovatie van de gevels en het dak. En indien de bewoner dit wenst, kan ook de badkamer, toilet en het vervangen van de plafonds van de bovenverdieping onderdeel zijn van het groot onderhoud. De renovatie van de Akkerhof, Wendakker en Kopakker is de tweede moderniseringsfase van de grootschalige renovatie in de woonwijk Biddinghuizen Centrum.

*Architect: 19 Het Atelier*

*Aannemer: Salverda*

*Investing: circa € 3,3 miljoen*

### ***De Voor, Boshof en deel van Fruithof***

Ook de plannen voor de derde moderniseringsfase van het gebied Voor, Boshof en een deel van de Fruithof zijn volop in voorbereiding. De bewonerscommissie van het betreffende deelgebied wordt hier intensief bij betrokken.

*Architect: 19 Het Atelier*

*Aannemer: Salverda*

*Investing: circa € 4,9 miljoen*



## Nieuwbouw huur

### Huuraflaten De Boeg, Dronten

3 appartementengebouwen:

13 appartementen doelgroep 55+

24 appartementen alle leeftijden

*Netto huurprijs:* € 434,00 tot € 584,00

*Planning:* oplevering november 2006

*Architect:* Ir. Joost Dolhain Design

*Aannemer:* Mateboer Bouw BV

*Investering:* circa € 5,1 miljoen

#### *Bijzonderheden:*

In de hal van de appartementengebouwen wordt door leerlingen een kunstwerk gerealiseerd in metselwerk in combinatie met wandtegels. De kunstwerken zijn ontworpen door JA Kunstcollectief. De kunstwerken hebben een relatie met de naamgeving van de gebouwen; Deining, Branding en Kust.



### Huurwoningen De Gilden, Dronten

#### 1<sup>e</sup> fase, 1<sup>e</sup> deel

31 grondgebonden woningen in 2 typen

*Doelgroep:* startende gezinnen/ een- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen

*Netto huurprijs:* € 400,- tot € 520,-

*Planning:* start bouw augustus 2006, oplevering mei/juni 2007

*Architect:* 19 Het Atelier, Looman Architecten

*Aannemer:* Bouwbedrijf v/d Steeg

*Investering:* circa € 3,6 miljoen



**Huurwoningen De Gilden, Dronten**

**1<sup>e</sup> fase, 2<sup>e</sup> deel**

9 eengezinswoningen

9 seniorenwoningen

*Doelgroep:* gezinnen en senioren (55+)

*Huurprijs:* onder de relevante aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag

*Planning:* start bouw 2<sup>e</sup> helft 2007

*Bijzonderheden:* 3 onder 1 kap woningen

*Architect:* Looman

*Aannemer:* Bouwbedrijf v.d. Steeg

*Investering:* circa € 2,8 miljoen



**Huurwoningen De Gilden, Dronten**

**1<sup>e</sup> fase, 3<sup>e</sup> deel**

34 eengezinswoningen (rijwoningen) in 2 typen

*Doelgroep:* gezinnen

*Huurprijs:* onder de relevante aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag

*Planning:* start bouw 2<sup>e</sup> helft 2007

*Architect:* Looman

*Aannemer:* Bouwbedrijf v.d. Steeg

*Investering:* circa € 4,7 miljoen



### **Huurwoningen De Gilden, Dronten**

#### **1<sup>e</sup> fase, 3<sup>e</sup> deel**

42 eengezinswoningen (rijwoningen) in 3 typen

*Doelgroep:* gezinnen

*Huurprijs:* onder de relevante aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag

*Planning:* start bouw 2<sup>e</sup> helft 2007

*Architect:* Looman

*Aannemer:* Bouwbedrijf v.d. Steeg

*Investing:* circa € 6,2 miljoen



### **De Tas, Biddinghuizen**

54 huurappartementen

*Doelgroep:* senioren (55+)

*Netto huurprijs:* € 485,- (prijspeil 2007)

*Planning:* start bouw mei 2007, oplevering april/mei 2008

*Architect:* Leijh, Kappelhoff, Seckel van den Dobbelsteen

*Investing:* circa € 8,3 miljoen



### **Huurwoningen Bloemenzoom, Swifterbant**

20 grondgebonden woningen in 2 typen

*Doelgroep:* startende gezinnen/ een- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen

*Huurprijs:* nog niet bekend

*Planning:* start bouw medio oktober 2007, oplevering medio oktober 2008

*Bijzonderheden:* de bestemmingsplanprocedure loopt op dit moment. Er is een grote kans dat er enkele bezwaren komen van huidige bewoners van deze oorspronkelijke woon-werk locatie

*Architect:* Looman

*Investing:* circa € 2,8 miljoen





## **Regenboog/ De Ark**

Woonservicegebied:

*Fase 1:* nieuwbouw hoofdgebouw, 82 huurappartementen en ruimtes voor maatschappelijke organisaties en voorzieningen

*Fase 2:* Verbouw De Regenboog (verzorgingshuis)

Ca. 80 kamers

*Doelgroep:* op medische indicatie

*Planning:* start bouw april 2008, oplevering medio

2009 *Fase 3:* nieuwbouw 4 appartementengebouwen met 60 huur- en 48 koopappartementen langs de Lijzijde

*Fase 4:* opplussen bestaande appartementen Regenboog

*Doelgroep:* Senioren 65+

*Netto huurprijs:* maximaal € 585,-

*koopprijs:* nog niet bekend

*Planning 1<sup>e</sup> fase:* start bouw februari 2007, oplevering eerste deel februari 2008

*Architect:* 19 Het Atelier

*Investering fase 1:* circa € 16,5 miljoen



## Studenten & jongeren

### Jongerenhuisvesting Centrum Dronten- West

16 appartementen

*Doelgroep:* jongeren

*Netto huurprijs:* € 330,-

*Planning:* start bouw vermoedelijk april 2007

*Bijzonderheden:* De appartementen worden gerealiseerd boven de AH winkel in het centrum van Dronten West.

*Architect:* Fame

*Investing:* circa € 1,3 miljoen



### Huurappartementen De Gilden, Dronten

#### 1<sup>e</sup> fase, 1<sup>e</sup> deel

20 appartementen in 2 typen

*Doelgroep:* jongeren

*Netto huurprijs:* € 330,- tot € 360,-

*Planning:* start bouw augustus 2006, oplevering mei/juni 2007

*Architect:* 19 Het Atelier

*Aannemer:* Bouwbedrijf v.d. Steeg

*Investing:* circa € 2,5 miljoen



## Sloop & nieuwbouw

### Biddinghuizen Centrum

Sloop 17 eengezinswoning aan de Voor

Nieuwbouw 15 levensloopwoningen

*Doelgroep:* senioren 55+

*Planning:* start bouw oktober 2007, oplevering najaar 2007



Sloop 6 eengezinswoningen aan de Cultuursingel

Nieuwbouw 10 eengezinswoningen

*Doelgroep:* alle leeftijden

*Planning:* start bouw oktober 2007, oplevering najaar 2008

## Nieuwbouw koop

### De Boeg, Dronten

2 appartementengebouwen: 54 koopappartementen

*Doelgroep:* Alle leeftijden

*Koopprijs:* vanaf € 152.500

*Planning:* start bouw na 50%verkocht

*Bijzonderheden:* naamgeving van de gebouwen; Tij en Bries

*Architect:* ir. Joost Dolhain Design

*Aannemer:* Mateboer



**Koopwoningen De Gilden, Dronten**

**1<sup>e</sup> fase 1<sup>e</sup> deel**

24 grondgebonden woningen in 2 typen

*Doelgroep:* startende gezinnen/ een- en tweepersoonshuishoudens

*Koopprijs:* €133.250 VON tot € 195.000 VON

*planning:*

*Architect:* 19 Het Atelier, Looman Architecten

*Aannemer:* Bouwbedrijf V.d. Steeg



**Koopwoningen De Gilden, Dronten**

**1e fase 2<sup>e</sup> deel**

32 eengezinswoningen (2 onder 1 kap)

*Doelgroep:* gezinnen

*Koopprijs:* nog niet bekend

*Planning:* start bouw 2<sup>e</sup> helft 2007

*Architect:* Looman Architecten

*Aannemer:* Bouwbedrijf V.d Steeg



**Koopwoningen Bloemenzoom, Swifterbant**

16 grondgebonden rijwoningen

*Doelgroep:* gezinnen

*Koopprijs:* ± € 140.000 VON tot € 150.000 VON

*Planning:* start bouw medio oktober 2007, oplevering najaar 2008

(Afhankelijk van de lopende procedure)

*Bijzonderheden:* de bestemmingsplanprocedure loopt op dit moment.

*Architect:* Looman



**Koopwoningen Bloemenzoom, Swifterbant**

8 vrijstaande 2 onder een kap woningen

10 gekoppelde twee onder een kap woningen

*Doelgroep:* gezinnen

*Koopprijs:* ± € 175.000 VON tot € 225.000 VON

*Planning:* start bouw medio oktober 2007, oplevering najaar 2008

(afhankelijk van de lopende procedure)

*Bijzonderheden:* de bestemmings-planprocedure loopt op dit moment.

*Architect:* Looman



## FINANCIËL

(x € 1.000)		
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren	22.912	
Vergoedingen	388	
Overheidsbijdragen	22	
Verkoop woningen	3.917	
Overige bedrijfsopbrengsten	490	
Som der bedrijfsopbrengsten		27.729
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijving materiële vaste activa	3.493	
Personeelslasten	3.325	
Lasten onderhoud	3.767	
Voorraadbeheer (onrendabele investeringen)	9.454	
Overige bedrijfslasten	3.513	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		23.552
<b>Bedrijfsresultaat</b>		4.177
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten		533
Rentelasten		-7.488
<b>Resultaat voor belastingen</b>		-2.778
<b>Vennootschapsbelasting</b>		37
<b>Resultaat na belastingen</b>		-2.815

## Kengetallen

	Begroot 2007	Prognose 2006	Gerealiseerd	
			2005	2004
<b>Aantal verhuureenheden:</b>				
Woningen in exploitatie per 1 januari	4.005	3.978	3.939	4.029
- Verkoop	32	38	45	79
- Sloop	23			56
- Aankoop				1
- Oplevering nieuwbouw *)	141	65	84	44
Woningen in exploitatie per 31 december	4.091	4.005	3.978	3.939
- Verzorgingshuis	110	110	110	110
- CAH-studenteneenheden	280	280	280	280
Overige woongebouwen	390	390	390	390
Bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed	11	11	11	9
Garages	215	218	221	228
Overige verhuureenheden	226	229	232	237
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>4.707</b>	<b>4.624</b>	<b>4.600</b>	<b>4.566</b>
<b>Woningen in aanbouw (ultimo boekjaar)</b>	<b>160</b>	<b>51</b>	<b>65</b>	<b>80</b>
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)</b>				
1. Eigen vermogen	16.339	19.154	12.858	11.796
2. Egalisatierekening	0	0	39	77
3. Weerstandsvermogen	16.339	19.154	12.897	11.873
4. Huren	22.912	21.799	21.344	20.413
5. Vergoedingen	388	379	423	384
6. Jaarresultaat	-2.815	6.296	1.062	933
<b>Algemeen:</b>				
1. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren	1,0	1,0	1,44	1,33
2. Eigen vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	71,3	87,9	60,0	57,8
3. Eigen vermogen einde boekjaar per verhuureenheid	3.471	4.142	2.795	2.583
4. Solvabiliteit	8,0%	10,7%	7,7%	7,4%

- \*) Oplevering nieuwbouw
- De Gilden deel I eerste fase, 51 woningen
  - De Tas/Achterbaan, 54 appartementen

- Dronten-West, 16 appartementen boven winkels
- Bloemzoom, 20 woningen

Oost Flevoland Woondiensten  
De Noord 47-49  
Postbus 89  
8250 AB DRONTEN

0321-38 55 00  
0321- 31 77 33

www.ofw.nl  
woondiensten@ofw.nl

