

Begroting 2018

Oost Flevoland Woondiensten



Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
2 Onze doelgroep onder dak	6
2.1 Voldoende woningaanbod in de gemeente Dronten.....	6
2.2 Betaalbaarheid van het wonen.....	8
3 Duurzaam goed wonen	9
4 Goed contact met de klant	12
5 Inclusieve samenleving	13
6 Inspireren en verbinden / duurzame organisatie	15
6.1 Maatschappelijke verankering.....	15
6.2 Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	15
6.3 Duurzaam personeels- en organisatiebeleid en professionele medewerkers.....	16
6.4 Effeciënte bedrijfsprocessen	16
6.5 Good governance	16
6.6 Gezonde financiële basis.....	17
7 Kengetallen	18
8 Uitgangspunten.....	20
8.1 Woningwet.....	20
8.2 Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties	20
8.3 Vennootschapsbelasting.....	23
8.4 Huurverhoging/huurderving	24
8.5 Overige uitgangspunten.....	24
8.6 Rente nieuwe financieringen.....	24
8.7 Onrendabele investeringen.....	24
8.8 Ontwikkeling marktwaarde.....	25
8.9 Sectorspecifieke heffingen.....	25
8.10 Verkoopresultaten.....	25
8.11 Onderhoud	25
8.12 Reparatie- en verhuisonderhoud	26
8.13 Preventief onderhoud.....	26
8.14 Individueel dynamisch en planmatig (cyclisch) onderhoud	26
8.15 Resultaat deelneming	27
9 Begroting 2018 DAEB & Niet-DAEB Categorieel	28
10 Begroting 2018 DAEB & Niet-DAEB functioneel model	29
11 Kasstromen 2018 DAEB & Niet-DAEB	31

12 Toelichting begroting 2018	32
12.1 Begroting 2018	32
12.2 Bedrijfsopbrengsten	32
12.3 Bedrijfslasten	33
12.4 Kosten werkorganisatie.....	33
Bijlage 1 - Jaarplanning planmatig onderhoud	34
Bijlage 2 - Investerings activa ten dienste van de exploitatie	37
Bijlage 3 - Begroting bedrijfslasten en kosten werkorganisatie	38

1 Inleiding

Een nieuw jaar en nieuwe beleidsperiode voor de boeg

Dit is onze begroting voor het jaar 2018. Hierin hebben we onze plannen voor het komende jaar opgenomen. In deze inleiding nemen we u alvast mee in een aantal belangrijke en/of de afzonderlijke beleidsterreinen overstijgende thema's die in dit begrotingsjaar spelen.

Ondernemingsplan 2018-2023

2018 is het jaar waarin een nieuwe beleidsperiode aanbreekt. Tegelijk met het schrijven van deze begroting hebben we gewerkt aan het opstellen van het nieuwe Ondernemingsplan. Dat plan is voor een langere periode, namelijk: 2018-2023. Vanzelfsprekend gaan we het bespreken met onze belanghouders. Ook werken we het uit, bijvoorbeeld door ons Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw te actualiseren.

Energievoorziening in de toekomst

Dit begrotingsjaar maken we weer een volgende stap in het verwezenlijken van onze ambitie "Energienutraal in 2050". Naast het plaatsen van zonnepanelen op woningen, denken we na over de toekomstige energievoorziening in onze woningen. Een stap daarin is: "Hoe kunnen we inspelen op 'gasloos wonen'?" Dat is bijvoorbeeld door in nieuwe en in bestaande woningen op natuurlijke momenten (zoals een verhuizing of keukenvervanging) elektrisch koken toe te passen in plaats van koken op gas.

Betaalbaarheid van het wonen

Wonen moet betaalbaar zijn voor onze huurders. Belangrijk daarbij is dat we 'betaalbaar wonen' benaderen vanuit het woonlasten-perspectief. Dat is breder dan alleen de huur. Komend jaar onderzoeken we hoe we de huurverhoging in relatie kunnen brengen met de daadwerkelijke energieverbruiken. We kijken daarbij ook naar de kwaliteit van woningen en de investeringen daarin.

Prestatieafspraken met gemeente, Huurders Belangen Vereniging

Een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de samenstelling en vraag van de huidige en toekomstige bewoners, inspelen op de vergrijzing, aandacht voor bijzondere doelgroepen in de volkshuisvesting en prettig leefbare wijken en buurten met betrokken bewoners. Dat is waar de gemeente, Huurders Belangen Vereniging (HBV), en OFW gezamenlijk voor staan.

Ook het komende jaar werken we samen met de gemeente en de HBV aan prestatieafspraken rond deze thema's. Hiermee dragen we bij aan het realiseren van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2016.

Op het moment van het opstellen van deze begroting, overleggen we over de prestatieafspraken voor 2018. In 2018 gaan we in overleg met elkaar voor de prestatieafspraken voor 2019.

Nieuwbouw, modernisering en verkoop

- We moderniseren in 2018 48 woningen aan de Heraut, Blazoen, Vendelier en Jachthoorn (Spelwijk) in Swifterbant.

- We gaan voor diverse doelgroepen bouwen. Zo bouwen we, naast de al gerealiseerde 50 studentenkamers, nog eens 35 studentenkamers op de Green Campus in Dronten. Ook realiseren we 10 appartementen in een voormalig kantoorpand aan De Morinel in Dronten. Daarnaast hebben we aangegeven 30 appartementen te willen bouwen in Swifterbant op de locatie (Kombuis) waar een MFC beoogd is. We zijn ook in gesprek over 18 appartementen voor kleine huishoudens in Dronten-West.
- Waar we overigens rekening mee moeten houden, zijn de gewijzigde marktomstandigheden (toegenomen vraag, schaarste aan capaciteit bij (onder)aannemers/leveranciers, een forse bouwkostenstijging en vertraging in planningen). Ook een hoger Btw-tarief, zoals aangekondigd tijdens de kabinetsformatie, werkt prijsverhogend.
- We verwachten dat we van onze bestaande woningen er 30 verkopen in 2018.

Een nieuw primair systeem

In 2017 hebben we ons primaire systeem (en aanverwante systemen) vervangen. Eind 2017 is Tobias AX in gebruik genomen. Gedurende 2018 optimaliseren we het gebruik ervan. In 2018 zal het 'eigen maken' van een nieuw systeem extra inspanning van medewerkers vergen.

(Bijna...) 50 jaar!

Tot slot... In 2019 bestaat stichting Oost Flevoland Woondiensten (of zoals het eerder heette: Woningbouwvereniging "Oost Flevoland") een halve eeuw! In 50 jaar hebben we heel veel mensen een woning geboden in de gemeente Dronten en hebben we, in samenwerking met onze partners, bijgedragen aan een fijne woon- en leefomgeving.

Dat laten we natuurlijk niet zomaar voorbij gaan. Een mooie gelegenheid om stil te staan bij verleden, heden en toekomst. We starten de voorbereidingen van dit jubileum in 2018. Heeft u een goed idee? We horen het graag!

Leeswijzer

In deze begroting leest u welke inkomsten we verwachten, hoeveel en waaraan we geld uitgeven en met welke uitgangspunten we daarbij rekening houden.

- In de hoofdstukken 2 t/m 6 zijn per beleidsthema specifieke acties/activiteiten voor 2018 weergegeven.
- In de hoofdstukken 7 t/m 11 treft u het cijfermatige deel van de begroting aan.

2 Onze doelgroep onder dak

2.1 Voldoende woningaanbod in de gemeente Dronten

Actie: Actualiseren Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw (wensportefeuille)

Nadat het nieuwe Ondernemingsplan definitief is vastgesteld, actualiseren we het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw (wensportefeuille). We nemen vanzelfsprekend het gemeentelijk woonbeleid/de woonvisie en inzichten vanuit de Huurders Belangen Vereniging hierin mee. We spelen in op de gewenste grotere differentiatie in het bezit: woningen voor doelgroepen als ouderen, jongeren, studenten en kleine huishoudens.

Actie: Realisatie 10 appartementen in kantoorgebouw aan de Morinel in Dronten

Aan de Morinel in Dronten staat een kantoorgebouw dat niet meer in functie is. We hebben in 2017 een plan ontwikkeld om het gebouw te transformeren naar 10 appartementen voor jongeren. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van het bestaande gebouw en bestaande materialen (vanuit de gedachte van circulair bouwen). Eind 2017 wordt gestart met de uitvoering. Midden 2018 worden de 10 appartementen opgeleverd.

Actie: Nieuwbouw 35 studentenwoningen

Begin 2017 is besloten om, naast de al gerealiseerde 50 studentenkamers (verdeeld over 10 woningen), nog eens 35 studentenkamers (verdeeld over 7 woningen) te realiseren op de Green Campus (voormalige Agri-park) in Dronten.

Er is behoefte aan uitbreiding van woonruimte bestemd voor studenten van de Aeres Hogeschool. Het studentenaantal groeit. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor geluiden uit de samenleving. Alle betrokken partijen (Aeres, gemeente, OFW) willen met de nieuwbouw op de campus overconcentratie van studentenhuisvesting in de woonwijken zoveel mogelijk voorkomen.

De woningen worden in een kort tijdsbestek gebouwd: het streven is dat ze begin 2018 in gebruik worden genomen. De woningen worden zoveel mogelijk in de fabriek gemaakt. Hierdoor kunnen ze in korte tijd

opgebouwd worden op de locatie. De woningen komen tussen de 50 studentenkamers en het hoofdgebouw van de Aeres Hogeschool.



[Actie: Nieuwbouw 18 sociale huurappartementen boven de nieuwe Lidl in Dronten-West](#)

Volgens de planning van ontwikkelaar en bouwer Bramer uit Vriezenveen wordt eind 2018 gestart met de realisatie van een nieuwe Lidl supermarkt in Dronten-West. Boven deze supermarkt worden 18 twee- en driekamer appartementen gerealiseerd voor kleine huishoudens. We zijn met de Lidl en ontwikkelaar Bramer in gesprek om tot overeenstemming te komen over afname van de appartementen. We zijn bij de ontwikkeling ervan betrokken geweest en ons programma van eisen is reeds in het plan verwerkt.

[Actie: MFC Swifterbant met 30 sociale huurappartementen](#)

Eind 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het plan van het College van B&W om een MFC met 30 sociale huurappartementen te realiseren in Swifterbant. OFW heeft aangegeven de 30 sociale huurappartementen te willen ontwikkelen en samen met de gemeente Dronten de ontwikkeling van het MFC (1.000m²) te onderzoeken. In 2018 wordt dit verder geconcretiseerd en uitgewerkt. Appartementen en MFC komen op de locatie van (voormalig) restaurant De Kombuis.

[Actie: Monitoren effecten woonruimteverdeelsysteem](#)

We monitoren de effecten van het eind 2016 ingevoerde nieuwe woonruimteverdeelsysteem (aanbodmodel). We hebben daarbij aandacht voor de slaagkansen per doelgroep. We brengen hierbij ook de relatie aan met de slaagkansen bij de omliggende gemeenten.

[Actie: Aandacht voor ouderen](#)

In het kader van de toenemende vergrijzing en als bijdrage aan de gemeentelijke bewustwordingsactie 'Lang zult u wonen'¹, investeren we in kennis over onze doelgroep van 75



jaar en ouder. Ook brengen we in kaart welke mogelijkheden OFW en gemeente Dronten hebben om de verschillende wensen die aspirant-huurders in deze doelgroep hebben, te bedienen. Dit betreft veelal maatwerk zoals (kleine) woningaanpassingen of andere dienstverlening. Tijdens de woningopnames bij de modernisering van de woningen in Spelwijk brengen we het gedachtengoed rond 'Lang zult u wonen' onder de aandacht.

[Actie: We spannen ons in de taakstelling huisvesting statushouders te realiseren](#)

Statushouders behoren tot onze primaire doelgroep. We spannen ons daarom in om de taakstelling van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers voor de gemeente Dronten te realiseren.

¹ Deze bewustwordingscampagne is erop gericht mensen vroegtijdig aan te zetten tot aanpassen van hun woning zodat zij langer veilig, comfortabel en met plezier in hun woning kunnen blijven wonen.

2.2 Betaalbaarheid van het wonen

Actie: We onderzoeken mogelijkheden om de huursombenadering te koppelen aan de daadwerkelijke woonlasten.

Om ons huurbeleid toekomstbestendig te laten zijn én betaalbaarheid uit te breiden tot een integrale woonlastenbenadering (huur + verbruikskosten energie), onderzoeken we de mogelijkheden om de daadwerkelijke verbruiken in relatie te brengen met de huurverhoging 2018. Hierbij betrekken we ook de kwaliteit van de woning en investeringen daarin om de woonlasten te kunnen verlagen.

3 Duurzaam goed wonen

[Actie: Moderniseren 48 woningen in de Spelwijk in Swifterbant](#)

Als laatste serie woningen van het bouwjaar 1963-1973 worden 48 woningen aan de Heraut, Blazoën, Vendelier en Jachthoorn (Spelwijk) in Swifterbant in 2018 gemoderniseerd. De voorbereiding van de modernisering is afgerond. Het project bevindt zich nu in de contractvormingsfase, waarna de aannemer kan starten met de werkvoorbereiding en uitvoering.

De woningen krijgen een nieuwe geïsoleerde buitengevel, dakisolatie, nieuwe dakpannen, vloerisolatie en waar nodig een nieuwe keuken en/of badkamer. Daarnaast worden er in dit project (op verzoek van de huurder) zonnepanelen en een hybride verwarmingsinstallatie (gasgestookte cv-ketel en elektrische lucht-water warmtepomp) aangebracht. Voor de zonnepanelen wordt bij de huurder een (beperkte) maandelijkse vergoeding in rekening gebracht. Voorwaarde is dat de woning, qua oriëntatie en schaduwwerking van bomen en gebouwen, geschikt is.

In samenwerking met de HBV is een bewonerscommissie opgericht om de bewoners bij de voorbereidingen te betrekken.

[Actie: Voorbereiding dakrenovatie woningen aan de Groenlandstraat en omgeving](#)

Met de modernisering van de 48 woningen in de Spelwijk in Swifterbant wordt de moderniseringsaanpak van OFW afgerond. Er zijn woningen die al gemoderniseerd zijn, maar niet volledig. Dit betreffen de woningen aan de Groenlandstraat 11 t/m 37 en 16 t/m 28, de Galjoenstraat 6 t/m 36 en 7 t/m 45 en de Spiegelstraat 26 t/m 42 en 9 t/m 27 en de Kombuisstraat 1 t/m 7 en 16 t/m 28 en 21 t/m 27. Bij deze woningen is de dakconstructie niet geïsoleerd en zijn de dakpannen nog niet vervangen. Dit wordt alsnog gedaan. Ook voorzien we, op verzoek van de huurder, de woningen die hiervoor geschikt zijn van zonnepanelen. De overige woningen in deze wijk willen we op termijn verkopen. We vervangen hier zonodig de dakpannen.

De voorbereiding van dit project wordt dit jaar opgestart. Er wordt in samenwerking met de HBV een bewonerscommissie opgericht om de bewoners bij de voorbereidingen te betrekken.

Volgens de huidige planning starten we rond de jaarwisseling 2018-2019 met dit project.

[Actie: Vervangen oude meterkasten](#)

In het beleidsplan 'OFW basiskwaliteit' hebben wij omschreven dat de meterkasten in onze woningen veilig moeten zijn. Op termijn moeten al onze meterkasten zijn voorzien van minimaal een aardlekschakelaar per vier groepen. Na een inventarisatie van alle oude meterkasten in 2016, is in 2017 een aantal oude groepenkasten vervangen door nieuwe zekeringkasten met aardlekschakelaar. Deze aanpak wordt gecontinueerd.

[Actie: Vervangen verouderde gasleidingen](#)

OFW wil op termijn af van stalen gasleidingen zonder ommanteling, omdat deze kunnen roesten. We hebben geïnventariseerd waar deze leidingen aanwezig zijn. In deze woningen wordt bij het tweemaaljaarlijkse cv-ketelonderhoud ook de gasleiding gecontroleerd. Als blijkt dat deze leidingen te

veel gas verliezen door roest, worden de leidingen vervangen. In 2016 en 2017 is al een groot aantal van deze stalen gasleidingen vervangen. De aanpak wordt gecontinueerd.

Actie: Voortzetten uitvoering asbestbeleid

We hebben de werkwijze met betrekking tot de totale asbestinventarisatie, de risico's, keuzes qua sanering, wijze van communiceren en de gevolgen qua uitvoering, planning en budget benoemd en vastgelegd. De gevaarlijkste soort (asbestklasse 4 en 5 - Aedes classificatie) is opgeruimd, met uitzondering van vloerzeilen die bij verhuizing soms naar voren komen (het zeil ligt dan onder de vloerbedekking). Wanneer dit voorkomt, saneren we dit direct. We zijn in 2017 gestart met het (per complex) informeren van de huurders over het (bij OFW bekende) aanwezige asbest en het verwijderen ervan gekoppeld aan natuurlijke momenten (bijvoorbeeld schilderwerk). In 2018 werken wij verder aan het verwijderen van asbest uit onze woningen.

Actie: Verminderen aantal E/F/G labels tot onder de 1% van onze woningvoorraad

Met de modernisering van de 48 woningen in de Spelwijk in Swifterbant daalt het percentage E/F/G labels (volgens de oude EPA methodiek) tot 0,2%. Hiermee voldoen wij in ruime mate aan de doelstelling benoemd in ons Beleidsplan "Samen werken aan kansrijk en duurzaam wonen" (2012 t/m 2017). Er rest dan nog een beperkt aantal woningen met een ongunstig energielabel (veelal het gevolg van dat bewoners niet mee wilden doen met te nemen maatregelen). Deze woningen worden bij verhuizing alsnog verbeterd.

Actie: Werken aan een woningvoorraad met een gemiddeld energielabel A

In 2017 was de gemiddelde energie-index van onze woningen 1,22 (volgens het Nader Voorschrift). Door het moderniseren van de 48 woningen in de Spelwijk, het aanbrengen van nog eens tweehonderd zonnepanelen, het gericht aanbrengen van hybride verwarmingstoestellen en het isoleren van het dak van de woningen aan de Groenlandstraat en omgeving zullen wij nadien waarschijnlijk een gemiddeld energielabel A halen (EI = < 1,2).

Actie: Op 200 van onze grondgebonden woningen zonnepanelen plaatsen

Om in 2050 aan de ambitie te voldoen dat ons woningbezit energieneutraal is, nemen we

diverse maatregelen waaronder het plaatsen van zonnepanelen (PV-panelen) op onze grondgebonden woningen. Het gaat om woningen met een bouwjaar van 1980 of jonger en



gemoderniseerde woningen. Daarnaast alle woningen die het strategisch label "Verkoop" hebben en nog niet zijn gemoderniseerd. Het plaatsen van zonnepanelen is op verzoek van de huurder en tegen een beperkte vergoeding. Voorwaarde is daarnaast dat de woning, qua oriëntatie en schaduwwerking van bomen en gebouwen, geschikt is.

[Actie: Koken op elektra \(in plaats van op gas\) stimuleren](#)

De verwarming van de toekomst wordt hoogstwaarschijnlijk een elektrische

installatie en niet langer een verwarming op gas. Het Nederlandse gas raakt op en op Europees niveau wordt steeds meer ingestoken op "all-electric" installaties in woningen. OFW wil inspelen op deze toekomst door nu al het koken op elektra aan te moedigen. OFW zal op natuurlijke momenten (bij het vervangen van een keuken, vervangen gasleidingen, modernisering, aanbrengen zonnepanelen of verhuizing) het koken op gas vervangen voor elektra. Dit gebeurt altijd in nauw overleg met onze huurders. Bij nieuwbouw beschouwen wij het koken op elektra als de nieuwe standaard.

[Actie: 230.000kg CO² besparen door onze energiebesparende maatregelen](#)

Het komende jaar zullen wij door onze energiebesparende maatregelen (modernisering, zonnepanelen en dakisolatie) ongeveer 230.000kg CO² (230 ton) besparen. Totaal bedraagt de besparing eind 2018 dan ongeveer 956 ton CO² ten opzichte van 2015 (toen het plan "OFW op weg naar Energieneutraal" is geschreven).

Dit plan is opgesteld om onze woningen in 2050 energieneutraal te laten zijn. Het plan ging uit van een bepaald gemiddeld gas- en elektra verbruik per woning. Nu wij met de E-Atlas van Liander zicht hebben op de gemiddelde werkelijke gebruiken per complex, kunnen we de rekening opmaken met betrekking tot onze werkelijke CO² besparing. Ten opzichte van onze uitgangspunten in het plan uit 2015, is 726.432kg CO² (726 ton) bespaard. Met name het gemiddelde werkelijke elektraverbruik blijkt lager dan verwacht. Volgens ons plan "OFW op weg naar Energieneutraal" zouden wij eind 2018 832 ton CO² bespaard moeten hebben. We liggen dus goed op schema.

4 Goed contact met de klant

Actie: Behouden KWH-huurlabel en aandacht voor de dienstverlening aan onze klant

We hechten er aan om over het KWH-huurlabel te beschikken. De KWH-meting is een objectieve methode om in beeld te brengen hoe wij onze klant bedienen. We gebruiken de meetresultaten om onze processen en dienstverlening te verbeteren.

Actie: We participeren in de klantmeting STEM en gaan aan de slag met de uitkomsten

In 2017 is door KWH en een groep woningcorporaties (waaronder OFW) gewerkt aan een nieuwe klantmeting. Deze nieuwe meting, STEM, geeft verdieping aan de bestaande meting ten behoeve van het KWH-huurlabel. De focus ligt in STEM op vertrouwen, tevredenheid én betrokkenheid. OFW doet mee aan deze meting en we gaan aan de slag met de uitkomst.

Actie: Optimaliseren gebruik website en huurdersportaal

In 2017 ging onze nieuwe website en het nieuwe huurdersportaal live. In 2018 worden er functies aan toegevoegd (bijvoorbeeld digitale handtekening) en worden beide geoptimaliseerd op basis van de ervaring van huurders en medewerkers. We maken daarbij ook gebruik van geschikte monitoringtools. Daarnaast stimuleren wij huurders gebruik te maken van het huurdersportaal.

Actie: Verhogen klantgerichtheid

In 2017 hebben we als organisatie veel energie gestopt in de overgang naar een nieuw primair systeem én een modernisering van onze digitale middelen. De vervolgstap is het verhogen van onze klantgerichtheid. Dit doen we o.a., door prikkelende acties, het delen van inspirerende voorbeelden en het organiseren van feedbacksessies. Belangrijk hierin is het bereiken dat we meer 9+ momenten bij onze klanten veroorzaken: echt positief verrassen.

Actie: Invoeren nazorg

Om onze nieuwe huurders nog beter te bedienen, experimenteren we in 2018 met 'nazorg'. Naast het bespreken van eventuele opleverpunten, gaat het hierbij ook om het bespreken van verwachtingen rondom onze huurvoorwaarden. Door dit los te koppelen van het moment van de sleuteloverdracht, krijgt dit meer aandacht.

5 Inclusieve samenleving

Mede vanuit ons Ondernemingsplan 2018-2023 geven we vorm en inhoud aan onze bijdrage aan de 'inclusieve samenleving'. De inclusieve samenleving is een samenleving waarin iedereen tot zijn recht kan komen. Waarbij het niet uit maakt welke culturele achtergrond, leeftijd, talenten of beperkingen iemand heeft. Mensen nemen op een gelijkwaardige manier deel aan de samenleving en worden aangesproken op hun mogelijkheden en niet op hun beperkingen. De inclusieve samenleving is er dus voor iedereen.

In samenwerking met onze maatschappelijke partners zorgen we dat iedereen goed kan wonen: de ene huurder met hulp, de andere zonder. Kwetsbare bewoners worden zodanig gehuisvest en begeleid dat het wél lukt. In dit kader is het ook van belang om woonoverlast zoveel mogelijk te beperken: we houden daarom ons overlastbeleid opnieuw tegen het licht.



Actie: Uitvoeren vervolgacties leefbaarheidsmonitor

In 2017 hebben we samen met gemeente Dronten en De Meerpaal (Welzijn) afgesproken waar we op basis van de uitkomsten van een eerder gezamenlijk gehouden leefbaarheidsonderzoek nader aandacht aan schenken. Dit betreft Dronten-Zuid, Dronten-Noord, Koolzaadhof in Biddinghuizen en Spelwijk in Swifterbant.

In 2018 gaan we als trekker aan de slag om samen met de bewoners bij te dragen aan de verbetering van de leefbaarheid in Dronten Zuid (specifiek rondom de Kruizemunt). Ook rondom onze woningen in Spelwijk gaan we aan de slag om samen met de bewoners te bekijken waar mogelijke verbeterpunten in de wijk liggen. Dit betreft overigens een grotere groep woningen dan de 48 woningen die in deze wijk gemoderniseerd worden.

In Dronten-Noord en de Koolzaadhof is de gemeente trekker en participeren we in de werkgroepen.

Actie: Tuinaanpak uitrollen

De uitkomsten van de tuinbijeenkomst in 2017² werken we uit in concrete plannen. Hiermee geven we vervolg aan onze ambities met betrekking tot tuinonderhoud. Enerzijds het doorzetten van de huidige praktijk waarbij inwoners van het AZC tuinen opknappen, anderzijds om het bieden van structurele oplossingen voor huurders die het tuinonderhoud niet meer kunnen of willen doen. Een vorm van tuinabonnement is hier een uitwerking van.

² Tijdens deze bijeenkomst (georganiseerd door HBV en OFW) spraken zo'n 40 belanghouders met elkaar over een gezamenlijke visie en om behoeften en samenwerkingsmogelijkheden te inventariseren ten aanzien van tuinonderhoud. De drie thema's die aan bod kwamen: onderhoudsarme tuinen, tuinonderhoud hulpbehoevend en gezonde levensstijl en tuin.

Actie: Goede huisvesting en integratie statushouders

Samen met onze partners investeren we in de huisvesting van statushouders. We volgen hierin de aanpak die de gemeente Dronten in 2017 verder uitwerkt. Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden om de integratie verder te bevorderen: "Hoe zorgen we dat statushouders zich welkom voelen en zo snel mogelijk waardevolle leden van de samenleving vormen?"

6 Inspireren en verbinden / duurzame organisatie

6.1 Maatschappelijke verankering

Actie: De hoofdlijnen / thema's van het Ondernemingsplan 2018-2022 afstemmen met onze belanghouders

Eind 2017 wordt ons nieuwe Ondernemingsplan voorlopig vastgesteld. Na voorlopige vaststelling, gaan we aan de slag met de verdere uitwerking ervan. Dit doen we, op advies van de Visitatiecommissie, door de open dialoog aan te gaan met de belanghouders. We toetsen of zij zich kunnen vinden in de hoofdlijnen van het Ondernemingsplan. We horen graag hoe we samen op termijn invulling kunnen geven aan de beleidsthema's. Een belangrijke rol hebben vanzelfsprekend de Huurders Belangen Vereniging en de gemeente Dronten. Ook maken we met medewerkers een concretiseringslag: "Hoe zorgen we dat de het Ondernemingsplan betekenis krijgt voor het werk dat medewerkers doen?" In de loop van 2018 wordt het Ondernemingsplan aan de Raad van Commissarissen voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Actie: Kleinschalige & thematische belanghoudersbijeenkomst

We organiseren één (of meer) belanghoudersbijeenkomst(en) die (op advies van de Visitatiecommissie) kleinschalig en thematisch van aard zijn. Op die manier kunnen belanghouders input met betrekking tot hun eigen beleidsterrein leveren.

Actie: Prestatieafspraken tussen gemeente, HBV en OFW

We geven uitvoering aan de Prestatieafspraken die we met de gemeente en Huurders Belangen Vereniging voor 2018 hebben gesloten. Daarnaast overleggen we met de gemeente Dronten en de Huurders Belangen Vereniging om te komen tot prestatieafspraken voor 2019. Dit zal met een nieuw College van B&W zijn, omdat in maart gemeenteraadsverkiezingen plaatsvinden.

6.2 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Actie: Voor minimaal tien personen een (afstudeer)stageplaats

Maatschappelijk verantwoord ondernemen houdt voor ons onder meer in dat we een sociaal verantwoord werkklimaat hebben, waarin we stage- en werkervaringsmogelijkheden bieden. We bieden daarom evenals vorig jaar aan minimaal tien personen de kans om praktijkervaring op te doen in de vorm van een stage, dan wel een afstudeerstage/-onderzoek.

Actie: Drie leerwerkplaatsen realiseren

We realiseren conform het convenant 'Bouwvolume voor Opleidingen' jaarlijks drie leerwerkplaatsen voor niveau twee en drie en een à twee stageplekken voor studenten van BOL niveau vier uit Flevoland.

In 2010 hebben alle bij de bouwsector betrokken partijen in Flevoland (alle Flevolandse gemeenten, de Provincie, bouwondernemingen en alle Flevolandse corporaties) dit convenant ondertekend om in de toekomst over voldoende opgeleid personeel in de bouwsector te kunnen beschikken.

6.3 Duurzaam personeels- en organisatiebeleid en professionele medewerkers

Actie: We gaan aan de slag met de uitkomsten van het Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

In 2017 hebben we het periodieke Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek uitgevoerd. We gaan aan de slag met de uitkomsten van het onderzoek. Dat betekent onder andere verdere verbetering van de samenwerking tussen teams en aandacht voor ontwikkelingsmogelijkheden, arbeidsmobiliteit en employability van medewerkers. Als derde punt bezien we de functieomschrijvingen/functiewaarderingen. Voorafgaand hieraan stellen we (op basis van artikel 2:16 cao) een strategische personeelsplanning op (in samenhang met het nieuwe Ondernemingsplan, invoering nieuwe primaire systeem en ontwikkelingsmogelijkheden/-wensen van medewerkers).

Actie: Werken aan de uitvoering van het Plan van Aanpak dat volgt uit de Risico-inventarisatie en -evaluatie van de arbeidsomstandigheden

Met de Risico-inventarisatie en -evaluatie hebben we eind 2017 (conform de Arbowet) de risico's en knelpunten op het gebied van de veiligheid en gezondheid bij OFW opnieuw in kaart gebracht. Hieruit volgde een plan van aanpak van verbeterpunten/te nemen maatregelen op het gebied van arbeidsomstandigheden binnen onze organisatie, waarmee we aan de slag gaan.

6.4 Effeciënte bedrijfsprocessen

Actie: Het gebruik van ons nieuwe primaire systeem optimaliseren

In 2017 hebben we ons primaire systeem (en aanverwante systemen) vervangen; eind 2017 is dit 'live' gegaan. Gedurende 2018 optimaliseren we het gebruik ervan. Dit biedt ook gelegenheid om de sturings- en managementinformatie tegen het licht te houden en waar nodig aan te passen of verder te verbeteren. We nemen hierbij ook de verbeter suggestie van de Visitatiecommissie mee: "Voeg in de kwartaalrapportages voor de Raad van Commissarissen een normstelling en een 'dashboard' toe".

6.5 Good governance

Actie: Onze 'compliance' optimaliseren

Onder compliance verstaan we dat we de wet- en regelgeving die op OFW van toepassing is naleven ter bevordering en waarborging van integer handelen. We willen hierin verder professionaliseren. Zo leggen we vast welke compliance-gebieden we kennen, wat de grootste risico's zijn en hoe we ze beheersen en welk team/welke functionaris waarvoor verantwoordelijk is. Ook staan we stil bij nieuwe wetgeving en de consequenties daarvan voor ons handelen.

Actie: Wetgeving ter bescherming van persoonsgegevens en privacy implementeren

Als vervolg op de Wet Bescherming Persoonsgegevens wordt in 2018 de nieuwe Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming van toepassing. We brengen in kaart wat deze wetgeving ter bescherming van persoonsgegevens en privacy betekent voor onze organisatie, processen en samenwerkingen met andere organisaties/opdrachtnemers en stellen een plan van aanpak op om aan de wetgeving te voldoen en het in te bedden in onze organisatie.

6.6 Gezonde financiële basis

Actie: Doorontwikkelen vastgoedsturing

We verhuren zo'n 4.750 woningen en andere verhuureenheden. We zorgen ervoor dat dit bezit goed onderhouden of gemoderniseerd wordt en dat we soms woningen verkopen en nieuw bouwen. Om hierover de juiste beslissingen te kunnen nemen, dit goed te plannen en efficiënt te kunnen werken is vastgoedsturing belangrijk.

Vastgoedsturing is het strategisch en tactische beleid ten aanzien van onze woningen. Wanneer is onderhoud nodig, welke woningen moderniseren we en wanneer, wat is een passende huurprijs, welke woningen verkopen we en waarom, hoeveel woningen bouwen we en voor welke doelgroep, wat zijn de financiële consequenties van deze keuzes etc.

We onderzoeken het komende jaar hoe we vastgoedsturing op basis van marktwaarde³ op een betekenisvolle manier kunnen inzetten en een plaats kunnen geven in/naast de bestaande financiële en niet-financiële beleids- en sturingsinstrumenten.

³ In de Woningwet is opgenomen dat corporaties hun woningbezit op basis van marktwaarde moeten waarderen. Bij de marktwaarde wordt de waarde van het vastgoed bepaald op grond van verwachte opbrengsten die de woning kan genereren uit verhuur, verkoop of een combinatie van beide. Uitgangspunt voor de waardering is een marktconforme exploitatie van het vastgoed, rekening houdend met de contractuele verplichtingen ten opzichte van de zittende huurder.

7 Kengetallen

	Begroot 2018	Prognose 2017	Gerealiseerd	
			2016	2015
Omvang woningbezit DAEB				
<i>Woningen in exploitatie per 1 januari</i>	4.314	4.340	4.382	4.421
Verkoop	30	26	41	39
Sloop	0	0	0	0
Samenvoeging	0	0	1	1
Aankoop	0	0	0	0
Oplevering nieuwbouw	10	0	0	0
Mutatie Niet-DAEB naar DAEB	0	0	0	1
<i>Woningen in exploitatie per 31 december</i>	4.294	4.314	4.340	4.382
Verzorgingshuis	76	76	76	76
Studenteneenheden	369	334	284	280
<i>Totaal overige woongebouwen</i>	445	410	360	356
Maatschappelijk vastgoed	11	12	12	12
Garages	0	0	0	0
<i>Totaal overige verhuureenheden</i>	11	12	12	12
Totaal verhuureenheden DAEB	4.750	4.736	4.712	4.750
Omvang woningbezit Niet-DAEB				
<i>Woningen in exploitatie per 1 januari</i>	15	16	20	21
Verkoop	0	1	4	0
Mutatie Niet-DAEB naar DAEB	0	0	0	1
<i>Woningen in exploitatie per 31 december</i>	15	15	16	20
Bedrijfsruimten	9	9	14	14
Garages	57	57	57	112
<i>Totaal overige verhuureenheden</i>	66	66	71	126
Totaal verhuureenheden Niet-DAEB	81	81	87	146
TOTAAL VERHUUREENHEDEN (DAEB en Niet-DAEB)	4.831	4.817	4.799	4.896

	Begroot	Prognose	Gerealiseerd	
	2018	2017	2016	2015
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)				
1. Eigen vermogen	316.526	284.482	257.470	231.826
2. Jaarresultaat na belastingen	32.044	27.012	25.644	17.360
Algemeen				
1. ICR	2,1	1,9	1,9	1,7
2. DSCR	1,2	1,2	1,2	1,1
3. LTV (leningen versus bedrijfswaarde)	63%	64%	66%	68%
4. Dekkingsratio (leningen versus marktwaarde)	42%	45%	50 %	54%
5. Solvabiliteit op basis van marktwaarde (inclusief volkshuisvestelijke beklemming)	37%	31%	25 %	19%

8 Uitgangspunten

8.1 Woningwet

Medio 2017 is op basis van de jaarrekening 2016 het definitief scheidingsvoorstel (administratieve scheiding) bij de Autoriteit woningcorporaties ingediend. Dit scheidingsvoorstel is op 18 oktober 2017 goedgekeurd. In dit scheidingsvoorstel is rekening gehouden met een interne lening van € 2.403.000 voor de financiering van de Niet-DAEB-tak.

Het Niet-DAEB-bezit (circa 2% van het bezit) op 1 januari 2017 bestond uit 14 bedrijfsruimten (plintruimten bij de WoonArk, verloskundigenpraktijk, twee gezondheidscentra, Tegeltoko en Themacentrum), 57 garages en 16 woningen boven de huurtoeslaggrens.

In 2017 zijn twee bedrijfspanden (Themacentrum aan de Noord 61 t/m 65 en Tegeltoko aan de Noord 43) verkocht. De kasstromen van deze verkopen zijn toe te rekenen aan de Niet-DAEB-tak. Met deze kasstromen is in 2017 de volledige interne lening van € 2.403.000 afgelost. Dit betekent dat er per 1 januari 2018 geen interne lening meer aanwezig is.

8.2 Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op woningcorporaties. De uitgangspunten zijn dat zowel de DAEB als de Niet-DAEB tak zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn. Dit wordt getoetst met behulp van een aantal door de Aw gedefinieerde kengetallen. Onderstaand wordt per kengetal aangegeven wat het beoogde doel is.

ICR	Voldoende operationele kasstromen genereren om renteverplichtingen te kunnen voldoen.
DSCR	Voldoende operationele kasstromen genereren om rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.
Dekkingsratio	De verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat is voldoende.
LTV	Genereren van voldoende operationele kasstromen ten opzichte van de schuldpositie, uitgaande van continuïteit in de exploitatie.
Solvabiliteit	Het aandeel eigen vermogen is ten opzichte van het totale vermogen voldoende.

De kengetallen worden berekend voor zowel DAEB, Niet-DAEB als DAEB en Niet-DAEB gezamenlijk. De kengetallen van de DAEB en Niet-DAEB zijn berekend op basis van geconsolideerde cijfers van DAEB en Niet-DAEB afzonderlijk. Door de consolidatie kan de som van DAEB en Niet-DAEB afwijken van hetgeen onder DAEB en Niet-DAEB staat.

Bij diverse kengetallen wordt gerekend met kasstromen. In de door de Aw gedefinieerde kengetallen worden de kasstromen op verschillende grondslagen gedefinieerd. Per kengetal wordt aangegeven hoe de kasstromen bepaald zijn.

Op basis van deze begroting zijn de kengetallen voor DAEB, Niet-DAEB en DAEB/Niet-DAEB als volgt berekend:

- **ICR**

x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	DAEB/ Niet- DAEB
Operationele kasstromen	8.649	260	8.909
Bij: rentelasten	8.363	0	8.363
Af: rentebaten	0	0	0
Operationele kasstromen voor rentelasten (a)	17.011	260	17.272
Rentelasten (b)	8.363	0	8.363
ICR, verhouding (a) : (b)	2,0	*) nvt	2,1
Minimaal vereist	1,4	1,8	1,4

*) In de Niet-DAEB-tak is geen vreemd vermogen en derhalve geen rentelasten meer aanwezig. Om die reden is geen ICR te berekenen.

- **DSCR**

(x € 1.000)		DAEB
Kasstroom tbv DSCR bepaling*)	A	18.767
Rente-uitgaven	B	8.363
Verkoopopbrengst (cumulatief 5 jaar)	C	4.132
Restwaarde portefeuille	D	23.690
Langlopende schulden per 31-12-17	E	231.837
Gemiddelde restant-levensduur van de portefeuille	F	29
Theoretisch aflossingsniveau	$G=(E-C-D)/F$	7.035
DSCR	$H=A/(B+G)$	1,2
Minimaal vereist		1,0

*)De kasstroom t.b.v. DSCR is gecorrigeerd met normatieve onderhoudskosten.

(x € 1.000)		Niet-DAEB	DAEB/ Niet-DAEB
Kasstroom tbv DSCR bepaling	A		19.026
Rente-uitgaven	B		8.363
Aflossingen	C		7.035
DSCR	$D=A/(B+C)$	*) nvt	1,2
Minimaal vereist		1,0	1,0

*) In de Niet-DAEB-tak is geen vreemd vermogen en derhalve geen rentelasten meer aanwezig. Om die reden is geen DSCR te berekenen.

- **Dekkingsratio**

Voor de DAEB-tak wordt zowel een bruto als een netto dekkingsratio berekend. Omdat er geen interne lening voor de financiering van de Niet-DAEB-tak aanwezig is, is het bruto-gelijk aan het netto-percentage.

De dekkingsratio per 31-12-2018 is als volgt berekend:

(x € 1.000)		DAEB	Niet DAEB	DAEB/ Niet-DAEB
Leningen stichting OFW	A	229.157	0	229.157
Interne lening	B	0	-	-
Marktwaaarde vastgoed	C	541.338	5.794	547.131
Dekkingsratio bruto	A/C	42,3%	*)nvt	41,9%
Dekkingsratio netto	(A-B)/C	42,3%		
Maximum-norm		70%	70%	70%

*) In de Niet-DAEB-tak is geen vreemd vermogen meer aanwezig. Om die reden is geen dekkingsratio te berekenen.

- **LTV**

Voor de DAEB-tak wordt zowel een bruto als netto LTV berekend. Omdat er geen interne lening voor de financiering van de Niet-DAEB-tak aanwezig is, is het bruto-gelijk aan het netto-percentage.

De LTV per 31-12-2018 is als volgt berekend:

(x € 1.000)		DAEB	Niet DAEB	DAEB/ Niet-DAEB
Leningen stichting OFW	A	229.157	0	229.157
Interne lening	B	0	-	-
Bedrijfswaarde	C	355.000	10.000	365.000
LTV bruto	A/C	64,6%	*)nvt	62,8%
LTV netto	(A-B)/C	64,6%		
Maximum-norm		75%	75%	75%

*) In de Niet-DAEB-tak is geen vreemd vermogen meer aanwezig. Om die reden is geen LTV te berekenen.

- **Solvabiliteit**

De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen op basis van marktwaaarde minus volkshuisvestelijke beklemming te delen op het balanstotaal minus volkshuisvestelijke beklemming. De marktwaaarde met volkshuisvestelijke beklemming wordt berekend op

basis van de marktwaarde verhuurde staat, waarbij de markthuur is vervangen door de streefhuur.

De solvabiliteit per 31-12-2018 is als volgt berekend:

x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	DAEB/ Niet-DAEB
Eigen vermogen minus volkshuisvestelijke beklemming	145.213	6.267	145.213
Balans minus volkshuisvestelijke beklemming	387.552	8.211	389.496
Solvabiliteit	37,5%	76,3%	37,3%
Minimale-norm	20%	40%	

8.3 Vennootschapsbelasting

De verschuldigde vennootschapsbelasting voor 2018 is als volgt berekend:

	(x € 1.000)
Resultaat voor belastingen (commercieel)	33.272
Af: waardeverandering materiële vaste activa	-23.645
Af: woningverkopen bestaand bezit (vorming herinvesteringsreserve)	-936
Af: overige verschillen	-202
Af: onderhoud begrepen in modernisering	-3.995
Bij: heffing saneringssteun	326
Fiscale winst	4.820
Te betalen vennootschapsbelasting	1.195

De Belastingdienst heeft aan de hand van een door OFW gemaakte verdeling voor onderhoud en verbetering bij een moderniseringsproject een definitief standpunt hierover ingenomen. Bij moderniseringsprojecten (ook toekomstige) wordt volgens dit standpunt 21% als verbetering en 79% als onderhoud aangemerkt. Bij de bovenstaande opstelling is hiermee rekening gehouden. De fiscale winst over 2018 kan worden verrekend met in het verleden opgebouwde fiscale verliezen. De compensabele verliezen zijn als volgt opgebouwd:

	(x € 1.000)
Compensabele verliezen t/m 31-12 2017	14.024
Af: fiscale winst 2018 (prognose)	-4.820
Compensabele verliezen t/m 31 december 2018	9.204

De totale belastingdruk in de winst- en verliesrekening 2018 bedraagt:

	(x € 1.000)
Te betalen vennootschapsbelasting (conform bovenstaande opstelling)	1.195
Mutatie belastinglatentie (herfinancieringspremie)	33
Totaal belastingen	1.228

8.4 Huurverhoging/huurderving

Vanaf 2017 is de huursombenadering voor woningcorporaties ingevoerd. Dit betekent dat de gemiddelde huursomstijging (inclusief harmonisatie) inflatie van het voorafgaande jaar plus 1% mag bedragen.

Volgens de voorspellingen van het Centraal Planbureau (zie update economische parameters dPi 2017) wordt voor 2017 een inflatie van 1,4% (2016: 0,3%) verwacht. De maximale huursomstijging zou op basis van deze voorspelling uitkomen op 2,4% (inflatie plus 1%).

In 2018 wordt uitgegaan van continuering van het huurbeleid van 2017. De huursomstijging over 2018 is gelijk gehouden en er dan ook wordt uitgegaan van een gemiddelde huursomstijging van 1,3% (1% reguliere stijging en 0,3% inflatie).

De huurderving bedraagt 1% van de huuropbrengsten.

8.5 Overige uitgangspunten

In de update economische parameters dPi 2017 van de Aw wordt uitgegaan van de volgende stijgingspercentages voor de variabele lasten, loonstijging en bouwkostenstijging.

Stijging variabele lasten	1,4% (inflatie)
Loonstijging	2,2%
Stijging onderhoudslasten	2,2%

In de begroting 2018 zijn deze stijgingspercentages gehanteerd.

8.6 Rente nieuwe financieringen

Voor kortlopend krediet heeft OFW een kredietfaciliteit (€ 2,5 miljoen), die in de vorm van kasgeldleningen en/of rekeningcourantkrediet kan worden opgenomen. Daarnaast maakt OFW gebruik van roll-overleningen op basis van de Euribor (1-, 3- en 6 maands). Vrijwel alle roll-overleningen zijn gefixeerd door middel van een payersswap. De afgesloten payersswaps hebben geen clausules voor marktwaardeverrekening.

Voor nieuwe langlopende financieringen wordt door de Aw voor het jaar 2018 een rentepercentage van 1,55% ingeschat.

8.7 Onrendabele investeringen

De ingrepen in het bestaande bezit en de nieuwbouw zijn gebaseerd op de geactualiseerde planning van de wensportefeuille (inclusief studentenwoningen). Voor de nieuwbouwprojecten is bij de bepaling van de onrendabele investeringen uitgegaan van een inschatting van de marktwaarde in verhuurde staat.

De geraamde grond- en bouwkosten zijn afgezet tegen de ingeschatte marktwaarde. Het verschil tussen de grond- en bouwkosten is als onrendabele investering in de meerjarenbegroting verantwoord. Bij woningverbetering (modernisering en schilmodernisering) wordt ervan uitgegaan dat de volledige investering onrendabel is. De marktwaarde in verhuurde staat zal naar verwachting namelijk niet toenemen als gevolg van de woningverbetering.

8.8 Ontwikkeling marktwaarde

Voor de ontwikkeling van de marktwaarde van sociaal en commercieel vastgoed is uitgegaan van de verwachte leegwaardestijging conform de update economische parameters van de Aw. Deze stijging van de marktwaarde (leegwaardestijging) is ingeschat op 6%.

8.9 Sectorspecifieke heffingen

Verhuurderheffing

In de begroting 2018 is rekening gehouden met de verhuurderheffing voor zelfstandige woningen met een huurprijs tot € 710,68 per maand. Het tarief voor 2018 bedraagt € 5,91 per € 1.000 WOZ-waarde.

Heffing saneringssteun

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft eind augustus 2017 aangegeven dat woningcorporaties in hun begroting 2018 rekening moeten houden met een heffing van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden. In de begroting is dit opgenomen.

8.10 Verkoopresultaten

OFW heeft een verkoopplan voor de verkoop van bestaande huurwoningen. De woningen uit het verkoopplan worden verkocht aan de zittende huurder (bij gebleken interesse) of bij verhuizing. In de winst- en verliesrekening is rekening gehouden met de verwachte verkoopopbrengst onder aftrek van de boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat). Het aantal begrote verkopen voor 2018 bedraagt 30 woningen.

In de begroting gaan we ervan uit dat bij een kwart van de verkochte woningen een starterslening wordt verstrekt. De starterslening wordt ingeschat op een bedrag van € 20.000 per woning.

8.11 Onderhoud

Naast de uitvoering van maatregelen uit het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw worden de woningen regulier onderhouden. Het onderhoud van woningen is in vijf onderdelen uitgesplitst:

- Reparatieonderhoud; onderhoud vanwege meldingen van huurders
- Verhuisonderhoud; onderhoud vanwege verhuizingen
- Preventief onderhoud; voorkomen van storingen en reparatiemeldingen
- Individueel dynamisch onderhoud
- Planmatig (cyclisch) onderhoud

In de begroting 2018 is met de volgende budgetten voor onderhoud rekening gehouden:

8.12 Reparatie- en verhuisonderhoud

Reparatieonderhoud (x € 1)	Begroting 2018	Begroting 2017
Reparaties woningen, kamers en garages	785.600	785.600

Verhuisonderhoud (x € 1)	Begroting 2018	Begroting 2017
Verhuizingen woningen en kamers	660.000	693.000

Het aantal verhuizingen in 2018 is begroot op 400 (2017: 420). De gemiddelde kosten per verhuizing zijn begroot op € 1.650. Het budget is verlaagd in verband met de verwachte afname van het aantal verhuizingen.

8.13 Preventief onderhoud

Preventief onderhoud heeft als doel om toekomstige storingen en vervolgschade te voorkomen. Een belangrijk onderdeel van dit budget is het onderhoud aan cv- en MV-installaties. Preventief onderhoud wordt op contractbasis uitgevoerd. Het budget voor 2018 bedraagt € 714.246 (2017: € 691.092).

8.14 Individueel dynamisch en planmatig (cyclisch) onderhoud

Het individueel dynamisch onderhoud bestaat uit de volgende onderdelen:

- keukenvervanging
- cv-onderhoud buiten het contract
- vervanging binnendeurkozijnen/binnenwanden
- asbestsanering

Voor de badkamervernieuwing en keukenvervanging worden huurders verschillende keuzemogelijkheden geboden. Voor het jaar 2018 is de vernieuwing van 47 badkamers (2017: 47) en 120 keukens (2017: 120) gebudgetteerd.

Bij verhuizingen en reparatieverzoeken heeft het verwijderen van asbesthoudende materialen of asbestresten in een woning extra aandacht. Het saneren van asbest gaat vanwege veiligheidsmaatregelen gepaard met steeds hogere kosten. Bovendien zet OFW in 2018 het beleid voort om projectmatig asbest te verwijderen. Middels een inventarisatie is inzicht verkregen in asbestproblematiek in het woningbezit.

Het budget voor individueel dynamisch planmatig onderhoud is als volgt opgebouwd:

(x € 1)	Begroting 2018	Begroting 2017
Keukenvervanging	556.600	526.350
CV-onderhoud buiten het contract	78.650	78.650
Vervanging binnendeurkozijnen/binnenwanden	108.900	108.900
Badkamervernieuwing	702.405	692.000
Asbestsanering	446.000	340.000
Totaal	1.892.555	1.745.900

De totale kosten voor planmatig onderhoud (projectmatig) voor 2018 zijn begroot op € 2.240.779 (2017: € 1.363.106). Een overzicht van de planmatig onderhoudswerkzaamheden is weergegeven in bijlage 1.

Het totale budget 2018 voor planmatig onderhoud, inclusief dynamisch onderhoud is als volgt:

(x € 1)	Begroting 2018	Begroting 2017
Planmatig onderhoud (projectmatig)	2.240.779	1.363.106
Individueel dynamisch onderhoud (exclusief badkamervernieuwing)	1.190.150	1.053.900
Totaal	3.430.929	2.417.006

8.15 Resultaat deelneming

Het resultaat deelnemingen is op nihil gesteld. De activiteiten in de deelnemingen beperken zich tot VvE-beheer. Naar verwachting zullen de opbrengsten en kosten gering zijn.

9 Begroting 2018 DAEB & Niet-DAEB Categorieel

x € 1.000	Begroting 2018	Prognose 2017	Begroting 2017
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	32.232	32.108	32.162
Vergoedingen	1.000	1.077	1.000
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	936	625	985
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	129	30	0
Overige bedrijfsopbrengsten	300	220	300
Som der bedrijfsopbrengsten	34.597	34.060	34.447
Bedrijfslasten			
Afschrijving materiële vaste activa	488	494	493
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	7.253	9.555	5.633
Lonen en salarissen	2.360	2.464	2.470
Sociale lasten	345	288	370
Pensioenlasten	375	319	365
Onderhoudslasten	4.985	3.763	3.981
Leefbaarheid	50	45	50
Lasten servicecontracten	1.000	1.077	1.000
Overige bedrijfslasten	3.522	3.388	3.319
Sectorspecifieke heffingen	3.597	2.910	3.242
Som der bedrijfslasten	23.975	24.303	20.923
Bedrijfsresultaat	10.622	9.757	13.524
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.898	27.047	19.587
Financiële baten en lasten			
Opbrengst financiële vaste activa	0	0	0
Rentebaten	0	1	0
Rentelasten	8.248	8.949	8.946
Saldo financiële baten en lasten	8.248	8.948	8.946
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	33.272	27.856	24.165
Belastingen	-1.228	-846	-816
Resultaat deelnemingen	0	0	0
Resultaat na belastingen	32.044	27.010	23.349

10 Begroting 2018 DAEB & Niet-DAEB functioneel model

x € 1.000	Begroting 2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	
Huuropbrengsten	32.232
Opbrengsten servicecontracten	1.000
Lasten servicecontracten	-1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.903
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.596
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.394
Som der bedrijfsopbrengsten	18.339
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.200
Toegerekende organisatiekosten	-237
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.264
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	699
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.898
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.645
Netto resultaat overige activiteiten	
Opbrengst overige activiteiten	429
Kosten overige activiteiten	-85
Totaal netto resultaat overige activiteiten	344
Overige organisatiekosten	-1.457
Leefbaarheid	-50
Financiële baten en lasten	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.248
Totaal financiële baten en lasten	-8.248
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	33.272
Belastingen	-1.228
Resultaat deelnemingen	0
Resultaat na belastingen	32.044

11 Kasstromen 2018 DAEB & Niet-DAEB

x € 1.000	Begroting 2018	Prognose 2017	Begroting 2017
Operationele kasstromen			
Ontvangsten			
Huren	32.205	32.164	32.135
Vergoedingen	1.000	1.077	1.000
Overige bedrijfsontvangsten	300	241	300
Renteontvangsten	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	33.505	33.482	33.435
Uitgaven			
Lonen en salarissen	2.360	2.447	2.470
Sociale lasten	345	323	370
Pensioenlasten	375	342	365
Onderhoudsuitgaven	4.985	4.400	3.981
Overige bedrijfsuitgaven	3.522	3.387	3.319
Leefbaarheid	50	30	50
Servicecontracten	1.000	1.077	1.000
Rente-uitgaven	8.363	9.700	9.503
Sectorspecifieke heffingen	3.597	2.911	3.242
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	24.597	24.617	24.300
Kasstromen uit operationele activiteiten	8.908	8.865	9.135
(Des)investeringskasstromen			
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen/overig vastgoed	-4.060	-6.430	-3.610
Nieuwbouw woningen en niet woongelegenheden	3.877	2.448	0
Woningverbetering woningen	6.809	5.689	10.248
Aankoop woning	0	0	0
Investerings overig	18	799	894
Kasstroom uit (des)investeringskasstromen (negatief)	6.644	2.506	7.532
Financieringskasstromen			
Aflossingen	-21.803	-21.656	-22.251
Mutatie roll-overleningen	0	2.000	0
Nieuwe leningen	19.122	10.500	19.978
Saldo financieringskasstromen	-2.681	-9.156	-2.273

Totaal kastromen (mutatie liquide middelen)	-417	-2.797	-670
--	-------------	---------------	-------------

12 Toelichting begroting 2018

In hoofdstuk 9 is een specificatie van het begrote resultaat over 2017 opgenomen. In hoofdstuk 10 is de winst- en verliesrekening op basis van het functioneel model opgenomen. Hoofdstuk 11 geeft een overzicht van de kasstromen van stichting Oost Flevoland Woondiensten (OFW). In bijlagen 2 is de specificatie van de investeringen ten dienste van de exploitatie opgenomen en in bijlage 3 zijn de bedrijfslasten en kosten van de werkorganisatie toegelicht.

12.1 Begroting 2018

Het resultaat na belastingen van stichting OFW over 2018 wordt begroot op € 32.044.000 positief. In de paragraaf 8.3 van deze begroting is de berekening van de fiscale druk over 2018 opgenomen. De verschillen tussen de commerciële en fiscale winstberekening zijn nader uiteengezet.

Gegeven de uitgangspunten van de begroting ontstaat er over 2018 een fiscale winst van € 4.820.000. Dit bedrag wordt gecompenseerd met de opgebouwde verliezen uit voorgaande jaren.

De kasstromen van stichting OFW zijn in hoofdstuk 11 van deze begroting toegelicht. In 2018 bedraagt de aflossingsverplichting op bestaande leningen € 21,8 miljoen. De financieringsbehoefte voor 2018 bedraagt €19,5 miljoen. In het treasuryjaarplan 2018 wordt de invulling van de financieringsbehoefte nader uitgewerkt.

12.2 Bedrijfsopbrengsten

De uitgangspunten voor de huurstijging in 2018 zijn in paragraaf 8.4 van deze begroting weergegeven.

Onder de post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (winst- en verliesrekening categoriaal) is rekening gehouden met de verwachte verkoop van bestaande huurwoningen op basis van het verkoopplan. Per 31 december 2017 is het aantal te verkopen woningen volgens het verkoopplan circa 550. In de begroting 2018 wordt uitgegaan van de verkoop van 30 bestaande woningen. Het begrote resultaat uit de verkoop van bestaande huurwoningen bedraagt € 936.000. Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Verkoopopbrengst 30 * € 140.000 =	€ 4.200.000
Af: boekwaarde o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	<u>€ 3.264.000</u>
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 936.000

We gaan ervan uit dat bij een kwart van de verkochte woningen een starterslening wordt verstrekt. Het totaal van de startersleningen (7) wordt ingeschat op € 140.000. In de kasstroomprognose is hier rekening mee gehouden.

Jaarlijks wordt de marktwaarde van de vastgoedportefeuille geactualiseerd. De waardemutatie wordt weergegeven onder de post niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het uitgangspunt voor de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat in het jaar 2018 is door de Autoriteit Woningcorporaties ingeschat op 6,0%. Dit heeft als gevolg dat de in de begroting 2018 de waarde van het vastgoed stijgt met € 30.898.000.

12.3 Bedrijfslasten

De afschrijvingen hebben alleen betrekking op de activa ten dienste van de exploitatie. Met de invoering van de nieuwe Woningwet wordt het sociaal en commercieel vastgoed gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij nieuwbouw wordt het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde verhuurde staat als onrendabele investering aangemerkt.

Investerings in modernisering/woningverbetering worden in zijn geheel als overige waardeverandering aangemerkt. Dit omdat de marktwaarde als gevolg van de modernisering/woningverbetering niet toeneemt.

De specificatie van de overige waardeveranderingen in 2018 is als volgt:

	<i>x € 1.000</i>
Studentenkamers Argripark fase 2	444
Badkamers	702
PV-project	1.050
Modernisering 48 woningen in de Spelwijk (Heraut, Blazoen, Vendelier en Jachthoorn)	4.057
Dakrenovatie Groenlandstraat en omgeving	1.000
Totaal overige waardeveranderingen	7.253

12.4 Kosten werkorganisatie

Personeelskosten

Het aantal FTE (full-time-equivalenten) bedraagt over 2018 45,6 (2017: 47,3). Bij het berekenen van het aantal FTE is rekening gehouden met het ouderschapsverlof dat in 2018 door medewerkers wordt opgenomen.

Bijlage 1 - Jaarplanning planmatig onderhoud

Plaats	Buurt	Adressen	Aantal	Handeling
BIDDINGHUIZEN	Oud-Biddinghuizen	Koolzaadhof 1 t/m 21, 38 t/m 62, 122 t/m 144, 160 t/m 188	51	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
BIDDINGHUIZEN	Oud-Biddinghuizen	Koolzaadhof 82, 84, 88 t/m 98, 106 t/m 110, 120, 146 t/m 158,	19	Reinigen - Dakgoten
BIDDINGHUIZEN	Baan	Erf 51 t/m 61, 70 t/m 78, Gareel 18 t/m 24	18	Reinigen - Dakgoten
BIDDINGHUIZEN	Baan	Het Erf 95 t/m 109	8	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
BIDDINGHUIZEN	Baan	Deel 18 t/m 60, 61 t/m 75, 70 t/m 74, 77 t/m 105, 78 t/m 100, 102 t/m 132, Dreef 23 t/m 45, Repel 1 t/m 9, 17 t/m 27, Rosmolen 1 t/m 7, Zaaiviool 2 t/m 22	90	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten Herstellen - Voegwerk
BIDDINGHUIZEN	Baan	Deel 18 t/m 24, 44 t/m 50, 69 t/m 75, 99 t/m 105, 102 t/m 108, 126 t/m 132	24	Aanbrengen - Elektra armaturen buitenlamp
BIDDINGHUIZEN	Baan	Landauer 1 t/m 29	19	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
BIDDINGHUIZEN	Baan	Garve 1 t/m 17, 2 t/m 18, Hooiberg 26 t/m 48	30	Groot schilderwerk Herstellen - Bergruimte houten gevelbekleding) Vervangen - Dakbedekking bitumineuze Herstellen - Voegwerk Reinigen - Dakgoten
BIDDINGHUIZEN	Baan	De Tas 1-55	55	Vervangen - Frequentieregeling & Aanbrengen G.S.M.-module
BIDDINGHUIZEN	Oud-Biddinghuizen	Cultuursingel 12 t/m 16, 20 t/m 24, 28, 30, 34, Fruithof 1 t/m 53	37	Bijwerkbeurt schilderwerk
BIDDINGHUIZEN	Oud-Biddinghuizen	Cultuursingel 12 t/m 16, 20 t/m 24, 28, 30, 34, Fruithof 3, 5, 9 t/m 37, 41, 45 t/m 53	27	Aanbrengen - Gootdrains
BIDDINGHUIZEN	Oud-Biddinghuizen	De Voor 6 t/m 30, 34 t/m 44	19	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten
BIDDINGHUIZEN	Oud-Biddinghuizen	Boshof 4, 6, 10 t/m 18	7	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Oeverloperwijk	Oeverloper 195 t/m 251, 255 t/m 261, 293 t/m 327, 331 t/m 353, 357 t/m 365	68	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Oeverloperwijk	Morinel 270 t/m 276, 308 t/m 322, 406 t/m 412	16	Coaten - Dakpannen
DRONTEN	Oeverloperwijk	Morinel 308 t/m 314, 406, 408	6	Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Boeg	Boegspriet 3 t/m 10, 13 t/m 16, 18, 19, 22, 25 t/m 28, 35, 36, 43 t/m 56, Botteloef 1 t/m 5, 7, 12 t/m 22, 27, 29, 31 t/m 34 t/m 42, 47 t/m 54, Killick 1 t/m 12, 13 t/m 21, 24 t/m 40, 47 t/m 60, 63 t/m 67, 71, Stag 1 t/m 27, 31 t/m 33, 35 t/m 46, t/m 50A, 51 t/m 54, 59 t/m 62, Stag 34A t/m 34D, 55 t/m 58, Want 1 t/m 4, Want 21 t/m 28	215	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten i.c.m. bijwerkbeurt)
DRONTEN	Boeg	Boeg 4 t/m 44 De Deining)	21	Aanbrengen - G.S.M.-module liftinstallatie
DRONTEN	Boeg	Boeg 4 t/m 132	65	Bijwerkbeurt schilderwerk
DRONTEN	Fazant	Aalscholver 1 t/m 13, Fazant 10 t/m 20, 28 t/m 34, 61, 67, Korhoen 63 t/m 69, 73, 77 t/m 81, Kwartel 9 t/m 17, Meerkoet 19, 25, Patrijs 2 t/m 6, Reiger 37 t/m 51, 58 t/m 64, Voerbaan 15 t/m 21, Wildkansel 2, 4	56	Reinigen - Dakgoten

DRONTEN	Fazant	Het Hogerhuis 1 t/m 10, 14 t/m 26, 28 t/m 32, 34 t/m 36, 40 t/m 47, 49 t/m 54 even + oneven)	67	Groot schilderwerk Herstellen - Balkon- / galerij afwerking coating Vervangen - Elektra armaturen buitenlamp Aanbrengen Isolatieglas Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Landstreken	Noordenveld 1 t/m 25	25	Regeneratie - W.K.O.-systeem
DRONTEN	Lancaster	Hondsrug 10 t/m 18, 28 t/m 32, 38, 40, 54 t/m 60, 41, 78, 80, 98, 100, 106, 108, 124, 126, Thomsonstraat 6 t/m 12, 28, 30, 36, 38, 54 t/m 60, 80 t/m 88, 100 t/m 104, 110, 112, 128 t/m 132, 150 t/m 156, 166 t/m 172, 178 180, 196 t/m 202, 220, 224, 226, 242, 244, 250 t/m 252, 258, 268 t/m 274, 33, 79	76	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten i.c.m. bijwerkbeurt)
DRONTEN	Oud-Dronten	Regenboog - 101 t/m 416	1	Vervangen - Frequentieregelingen liftinstallatie Aanpassen - Automatische deuren
DRONTEN	Oud-Dronten	Regenboog 2, 3, Spectrum 1 t/m 17	11	Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Oud-Dronten	Lijzijde 91, 95 t/m 273, de Tros 1, 13 t/m 57, Oost 52	4	Vervangen - Frequentieregelingen liftinstallatie
DRONTEN	Manege	Barrage 1 t/m 79	1	Vervangen - Personenlift
DRONTEN	Oud-Dronten	Breeuwerstraat 3 t/m 11, 17 t/m 25, 10, 16, 20 t/m 24, Mastmakerstraat 3, 15 t/m 25, 4 t/m 22, Takelaarstraat 6 t/m 14, 18 t/m 22, Touwslagerstraat 7 t/m 17, 21 t/m 33, Zeilmakerstraat 3 t/m 25, 2, 6, 14 t/m 38, 42, 44, 50, 54	85	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Oud-Dronten	Ankerstraat 8 t/m 14, 18 t/m 32, 29 t/m 37, 40, 44 t/m 54, 58 t/m 64, 3, 5, 15 t/m 25, 39 t/m 45, 49 t/m 53, 57 t/m 61, Boeg 1 t/m 11, Fokkestraat 2, 4, 12, 22 t/m 32, 1, 5, 9, 13 t/m 23, 37 t/m 59, Gaffelstraat 4 t/m 14, 22 t/m 32, 25, 31, 35, 1, 3, 7, 9, 13 t/m 23, 37 t/m 59, Galjoenstraat 48 t/m 54, Giekstraat 3, 7, 9, Kampanje 6 t/m 14, 18 t/m 36, 40, 44, 48, Roerstraat 4 t/m 8, 12 t/m 32, 38 t/m 42, 48, Steven 3 t/m 27, Stuurboord 1 t/m 9, Vooronder 1, 3, 13 t/m 33, Voorplecht 1 t/m 21	216	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Oud-Dronten	Commandeurstraat 4, 18, Harpoenierstraat 2, 4, 18 t/m 32, 13, 17, Walvisstraat 4 t/m 14, 20 t/m 30	27	Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Gilden	Kleermakersgilde 20 t/m 28, 93 t/m 101, Metselaarsgilde 13 t/m 27, Smedegilde 22 t/m 60, Weversgilde 17 t/m 25, 20 t/m 32	51	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Gilden	Druivenpers 1 t/m 25, 2 t/m 26, Schietlood 1 t/m 25, 2 t/m 26, Voegspijker 1 t/m 23, 2 t/m 24	76	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Centrum Dronten	Tussendek 1 t/m 5, 11 t/m 25, 31 t/m 53, 57 t/m 81, 85 t/m 99	44	Herstellen - Schachtdeuren liftinstallatie
DRONTEN	Oud-Dronten	Lijzijde 30 t/m 38, 46 94, 98, 100, 108 t/m 114, 120, 130 Oost 18, 20, 34, 36, 40 t/m 48, Werfstraat 1, 5, 9, 11, 15, 17, 19, 25 t/m 29, 35, 43 t/m 47	39	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Oeverloperwijk	Oeverloper 3 t/m 17, 21, 25, 27, 71 t/m 109, 113 t/m 119, 123, 141 t/m 149, 153 t/m 159	43	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
DRONTEN	Lancaster	Lancasterdreef 67	1	Groot schilderwerk Vervangen - Dakbedekking bitumineuze Herstellen - Voegwerk
SWIFTERBANT	Spelbuurt	Heraut 32, Jachthoorn, 35, 36, Tamboer 3, Trompettershof 4, 12, 14	7	Groot schilderwerk Herstellen - Paneelbekleding / betimmering hout Reinigen - Dakgoten

SWIFTERBANT	Spelbuurt	Heraut 34 t/m 52, Schuttershof 1 t/m 10	20	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Spelbuurt	Handboog 1 t/m 14, Heraut 54 t/m 64, Langs de Bogen 1 t/m 11, 2 t/m 12, Voetboog 2 t/m 8, 3, 7, 9, 11	40	Groot schilderwerk Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Spelbuurt	Banier 2, 4, 11 t/m 17, 31, 33	8	Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Spelbuurt	Blazoen 7 t/m 51, Koningshof 26 t/m 44, 54, 56, 57 t/m 63, 60, 66, 86, 90 t/m 110	52	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Kampbuurt	Plankenpad 1 t/m 17, 2 t/m 22, 19 t/m 25, Slegge 1 t/m 17, Trippen 1 t/m 13	40	Bijwerkbeurt schilderwerk Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Oud-Swifterbant	Granietstraat 4 t/m 8, 12 t/m 16, Koraalstraat 6, 8, 12 t/m 16	11	Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Oud-Swifterbant	Fuikhoren 3 t/m 9, 4 t/m 12, Penhoren 1 t/m 11, 16, 20, 22, Tolhoren 14, 16, 20, Wulk 1, 4, 7, 10, 12,	28	Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Oud-Swifterbant	Buitenhof 24 t/m 29, 49 t/m 62	20	Reinigen - Dakgoten
SWIFTERBANT	Bloemenbuurt	Dahliastraat 2 t/m 20, Noordhoren 71 t/m 85	18	Groot schilderwerk Reinigen - Paneelbekleding Reinigen - Dakgoten
DIVERSE	DIVERSE	Diverse adressen nader te bepalen	n.t.b.	Vervangen - C.V.-ketel
DIVERSE	DIVERSE	Diverse adressen nader te bepalen	n.t.b.	Aanpassen - Rookgasafvoeren
DIVERSE	DIVERSE	Diverse adressen nader te bepalen	n.t.b.	Afpersen en evt. Vervangen Gasleidingen
DIVERSE	DIVERSE	Diverse adressen nader te bepalen	n.t.b.	Aanpassen - Meterkasten i.k.v. basiskwaliteit
DIVERSE	DIVERSE	Diverse adressen nader te bepalen	n.t.b.	Aanbrengen - Rookmelders
DIVERSE	DIVERSE	Diverse adressen nader te bepalen	n.t.b.	Isoleren - Gevels
DRONTEN	DIVERSE	Diverse adressen nader te bepalen	n.t.b.	Vervangen - Koud-warmtemeters

Bijlage 2 - Investerings activa ten dienste van de exploitatie

	<i>X € 1.000</i>
Automatisering	
Hardware	18
Totaal investeringen activa ten dienste van exploitatie	18

Bijlage 3 - Begroting bedrijfslasten en kosten werkorganisatie

	<i>x € 1.000</i>	
	Begroting	
	2018	2017
Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van exploitatie		
Afschrijving bedrijfsgebouw	124	121
Afschrijving inventaris/automatisering	303	311
Afschrijving vervoermiddelen	61	61
Totaal afschrijving materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	488	493

	Begroting	
	2018	2017
Personeelskosten		
Brutosalarissen	2.275	2.335
Vergoeding ziekteverzekering	-15	-15
Externe bijstand	100	150
	2.360	2.470
Sociale lasten	345	370
Pensioenlasten	375	365
Totaal personeelskosten	3.080	3.205

	Begroting	
	2018	2017
Onderhoudslasten		
Reparatieonderhoud	786	786
Verhuisonderhoud	660	693
Preventief onderhoud	714	691
Planmatig onderhoud	3.431	2.417
Af: uren eigen dienst	-606	-606
Totaal lasten onderhoud	4.985	3.981

	Begroting	
	2018	2017
Leefbaarheid		
Wijkbeheermaatregelen	50	50
Totaal lasten wijkbeheermaatregelen	50	50

	Begroting	
	2018	2017
Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	1.000	1.000

Totaal lasten servicecontracten	1.000	1.000
--	--------------	--------------

	Begroting	
	2018	2017
Overige bedrijfslasten		
<i>Overige personeelskosten</i>		
Bedrijfsopleidingen/loopbaanontwikkeling	130	144
Overige personeelskosten	153	139
	283	283
<i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud gebouwen	25	25
Overige huisvestingskosten	117	117
	142	142
<i>Raad van commissarissen</i>		
Vacatiegelden	70	70
Overige kosten	38	33
	108	103
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten inventaris	3	3
Kosten vervoermiddelen	95	95
Drukwerk, kantoorartikelen en portokosten	82	65
Abonnementen en contributies	38	36
Verzekeringen	15	15
Kosten automatisering	634	460
Kosten leasing printers	16	11
Kosten telecommunicatie	75	75
Externe controle	70	60
Bewonersactiviteiten, participatie, PR en stakeholdersdebat	80	95
Kosten klein materiaal, handgereedschap e.d.	35	35
Kosten advies en onderzoek	110	150
Overige algemene kosten	131	111
	1.384	1.211
<i>Belastingen en verzekeringen</i>	1.392	1.393
<i>Contributie Aedes</i>	38	38
<i>Afboeking oninbare vorderingen</i>	150	150
<i>Projectoriëntatie</i>	25	0
Totaal overige bedrijfslasten	3.522	3.319
Sectorspecifieke heffingen	3.272	2.914
Heffing saneringssteun	325	328
Totaal sectorspecifieke heffingen	3.597	3.242