

Activiteitenplan WOONopMAAT 2011

A.J.M. Blekemolen
A.J.T. Leek
G.M.W. van der Meijden
G.A. Smids
J. Tjon-Sien-Foek
N. van Zutphen

November 2010

INHOUD	Blz.
1. Inleiding	3
2. Anders denken en anders doen, een uitdaging van formaat	5
3. Toelichting Beheerbegroting	8
4. Toelichting Onderhoudsbegroting	10
5. Toelichting (Des) Investeringsbegroting	21
6. Toelichting Liquiditeitsbegroting	29
7. Toelichting begroting Financiering en Beleggingen	31
8. Toelichting Exploitatiebegroting	33

Bijlage 1	Beheerbegroting WOONopMAAT 2011
Bijlage 2	Onderhoudsbegroting 2011*
Bijlage 3	Overzicht lang cyclisch onderhoud in 2011
Bijlage 4A	Investeringsbegroting 2011*
Bijlage 4B	Overzichtsplanning projecten 2011
Bijlage 5A	Prognose Winst en Verliesrekening WOONopMAAT 2011
Bijlage 5B	Prognose Winst en Verliesrekening Rochdale 2011
Bijlage 6	Prognose verkoopprogramma 2011 en verder
Bijlage 7	Woningoverzicht per 1 oktober 2010
Bijlage 8	Interne activiteiten WOONopMAAT 2011

*Deze twee begrotingen worden om redenen van concurrentie niet extern gecommuniceerd.

1. INLEIDING

Voor u liggen het activiteitenplan en de begrotingen van WOONopMAAT voor het kalenderjaar 2011. In meerdere opzichten zou 2011 weleens een bijzonder jaar kunnen worden. Niet alleen viert WOONopMAAT haar tienjarig bestaan, maar ook de gevolgen van de financiële crisis worden nu pas echt voelbaar. Dat geldt in de eerste plaats voor onze huurders. Stijgende kosten voor het levensonderhoud en bezuinigingen op de huurtoeslag zullen vooral de lagere inkomensgroepen het hardst treffen. Op de tweede plaats staat WOONopMAAT voor de niet geringe uitdaging om de maatregelen van het nieuwe kabinet zo zorgvuldig mogelijk in haar beleid te verwerken. Uitgangspunt is het streven om zoveel als mogelijk onze ambities en doelen kunnen realiseren.

Het bezit van WOONopMAAT bestaat uit zo'n 7.300 verhuureenheden. Daarnaast beheert WOONopMAAT ruim 2.400 verhuureenheden in de IJmond voor Woningstichting Rochdale uit Amsterdam.

Bij het opstellen van de jaarlijkse activiteitenplannen wordt consequent een relatie gelegd met de meerjarenbeleidskaders zoals die binnen WOONopMAAT zijn vastgelegd. Naast het strategisch voorraadbeleidsplan betreft dat de integrale financiële meerjarenprognose en het strategisch beleidsplan. Een verkorte versie van dit strategisch beleidsplan staat op onze website www.woonopmaat.nl.

Aanvullend op de uitgangspunten van het beleidsplan heeft WOONopMAAT afspraken met organisaties waarmee wordt samenwerkt om de maatschappelijke opgaven in het werkgebied te realiseren. Naast de afstemming met organisaties op het gebied van zorg en welzijn zijn vooral de afspraken met de gemeentebesturen in de IJmond nadrukkelijk aanwezig in het activiteitenplan. Deze afspraken vloeien voort uit de gezamenlijke opgestelde Woonvisie en hebben betrekking op gewenste volkshuisvestelijke ontwikkelingen op middenlange termijn. Op hoofdlijnen bestaat hierover grote mate van overeenstemming tussen de gemeenten en de corporaties. Over de uitvoering van het beleid zijn de wederzijdse prestatieafspraken vastgelegd. Voor de komende jaren hebben die vooral betrekking op de afstemming vraag en aanbod op de woningmarkt, het verbeteren van de leefbaarheid van wijken en de herstructurering van eenzijdig en verouderd woningbezit. WOONopMAAT heeft met beide gemeentebesturen langjarige samenwerkingsovereenkomsten afgesloten voor de herstructurering van een aantal wijken.

In dit activiteitenplan maakt WOONopMAAT haar voornemens voor 2011 kenbaar. Niet alleen als richtsnoer voor het handelen van haar eigen organisatie, maar ook voor iedereen die een belang heeft bij de activiteiten van WOONopMAAT. In eerste instantie zijn dat de bestaande en toekomstige kanten van WOONopMAAT.

Het is dan ook vanzelfsprekend dat WOONopMAAT veel waarde hecht aan de participatie van haar bewoners op diverse niveaus; de bewonerscommissies, de wijkteams en het Huurdersplatform.

De vraag wie nu de huurders van de woningcorporaties mogen zijn staat in de Tweede Kamer ter discussie. Het demissionaire Kabinet wil per 1 januari 2011 de doelgroep beperken tot inkomens van maximaal € 33.000,- per jaar. WOONopMAAT vindt dat ook middeninkomens tot circa € 40.000,- per jaar bij de corporatie moeten kunnen aankloppen voor een huurwoning omdat er in deze regio feitelijk geen alternatief beschikbaar is.

WOONopMAAT legt zich hier niet voetstoots bij neer en zoekt draagvlak bij andere corporaties en gemeentebesturen uit de regio voor haar opvattingen. Een gezamenlijke boodschap van alle corporaties en gemeentebesturen uit de regio zou een stevig signaal zijn aan de Tweede kamer.

De samenwerking met de gemeentebesturen en andere maatschappelijke organisaties in het werkgebied zijn van groot belang voor het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Alleen door goed samen te werken is het mogelijk deze opgaven te volbrengen. Daar waar gewenst neemt WOONopMAAT het initiatief voor samenwerking of neemt er aan deel.

Naast de belanghouders stelt het activiteitenplan ook de toezichthoudende instanties in staat om de haalbaarheid van de ambities van de corporatie te toetsen aan wet en regelgeving. Daarom zijn er een veelheid aan vormvoorschriften opgesteld en ontkomen we er niet aan om uitgebreide plannen en verslagen op te stellen. Om tegemoet te komen aan belangstellenden die, heel begrijpelijk, geen zin hebben in deze dikke nota's maakt WOONopMAAT daarom ook altijd een verkorte, populaire versie. Deze versie is op papier verkrijgbaar bij WOONopMAAT en kan ook worden gedownload op onze website www.woonopmaat.nl.

Eventuele suggesties, aanbevelingen, ideeën of vragen zijn van harte welkom. U kunt deze per email sturen naar: post@woonopmaat.nl of op papier naar: WOONopMAAT, t.a.v. de heer G.A. Smids, Postbus 20 1960 AA Heemskerk.

Aad Leek, directeur bestuurder WOONopMAAT

2. ANDERS DENKEN, ANDERS DOEN: EEN UITDAGING VAN FORMAAT

Het kabinet Rutte gaat de komende jaren de agenda voor de volkshuisvesting bepalen. In het regeerakkoord worden ingrijpende maatregelen aangekondigd. Op hoofdlijnen wil dit nieuwe kabinet dat de corporatiesector wordt verkleind door verkoop van woningen en het beperken van de doelgroep. De voornemens van het vorige kabinet om de doelgroep te beperken tot huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 33.000,- per jaar worden daarmee feitelijk overgenomen.

De huren voor huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen van € 43.000,- of hoger mogen jaarlijks extra worden verhoogd. De reeds aangekondigde bezuinigingen op huurtoeslag worden verder uitgebreid. Naast deze bezuinigingen moeten de corporaties vanaf 2014 gezamenlijk zo'n € 760.000.000,- bijdragen aan de financiering van de huurtoeslag. Hoe deze maatregelen exact worden ingevoerd is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat er ingrijpende veranderingen in de huursector worden voorbereid en dat de koopsector ongemoeid wordt gelaten. WOONopMAAT zal zich niet voetstoots neerleggen bij al deze maatregelen. Wij denken dat veel politici niet goed zijn doordrongen van de maatschappelijke gevolgen. Dat geldt mogelijk ook voor veel kiezers. Als de gevolgen van het kabinetsbeleid echt voelbaar worden zullen niet alleen de lagere inkomens worden getroffen. Ook de middeninkomens, huurders en woningeigenaren worden stevig in de portemonnee getroffen. Zo is het massaal verkopen van huurwoningen alleen haalbaar als de prijs flink onder de marktwaarde ligt. Dat heeft mogelijk tot gevolg dat de waarde van andere woningen aanzienlijk zal dalen. Wij vermoeden dat ook 'Henk en Ingrid' daar niet blij mee zullen zijn. Ook denken we dat de staatskas jaarlijks miljarden kwijtraakt aan de hypotheekrenteaftrek voor de eigenaren van de verkochte huurwoningen. Dat dit effect niet is meegenomen in de financiële prognoses zegt veel over de onderbouwing van het regeerakkoord. Tenslotte wordt de Vogelaarheffing voor de 40 'zwakke' wijken waarschijnlijk door het nieuwe kabinet afgeschaft, vermoedelijk per 2011. De tijd zal het leren.

Voor WOONopMAAT geldt dat we het moeten doen met wat op ons afkomt en we zullen alle mogelijkheden benutten om de meest kwalijke gevolgen voor onze bewoners te voorkomen of te beperken. In het activiteitenplan 2011 nemen we daar alvast een voorschot op.

Het uitgangspunt

We streven ernaar om onder alle omstandigheden onze ambities en doelen zoveel als mogelijk te blijven realiseren. Deze houding hoort bij de maatschappelijk betrokken ondernemer die WOONopMAAT pretendeert te zijn. Klakkeloos uitvoeren van overheidsbeleid en het hoofd in de schoot leggen hoort daar niet bij.

Begin bij jezelf

Eerst steken we de hand in eigen boezem. WOONopMAAT heeft weliswaar van de visitatiecommissie een compliment gekregen voor haar doelmatige bedrijfsvoering, maar we willen zelfgenoegzaamheid voorkomen. We zijn er van overtuigd dat het nog slimmer en kostenbewuster kan zonder aan kwaliteit in te boeten. Hier maken we dan ook serieus werk van. Niet zozeer in het aanpassen van de organisatie, maar meer in het verder ontwikkelen van een bedrijfscultuur waarin de medewerkers met grote betrokkenheid en veel creativiteit bijdragen aan een efficiënte bedrijfsvoering. Niet alleen de dingen goed doen, maar ook de goede dingen doen! Daarin wordt het verschil gemaakt en dat kan alleen als de medewerkers daar gemotiveerd en met plezier aan meewerken. Concreet betekent dit, dat we ons net als in 2010 vooral richten op het verbeteren van de uitvoering van onze primaire taken: het verhuren, verkopen, verbeteren en vernieuwen van woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Verhuren van woningen

Wij zijn van plan om bij het verhuren van woningen maatregelen in te voeren die enkele onwenselijke gevolgen van de optimale keuzevrijheid van woningzoekenden wegnemen. Zo willen we bij de woningtoewijzing voorkomen dat mensen een woning gaan huren die

ze eigenlijk niet kunnen betalen. Dat betekent dat niet iedereen, ongeacht het inkomen, nog in aanmerking komt voor een woning met een huur tot de huurtoeslaggrens. Wij vinden het niet meer verantwoord om een huishouden met een bijstandsuitkering in een woning van bijvoorbeeld € 640,- per maand te plaatsen, vooral als er een andere geschikte woning beschikbaar is. In overleg met gemeenten en andere corporaties in de regio willen we maatregelen nemen om inkomen en huurprijs beter op elkaar af te stemmen. Dat betekent dat wij er bewust voor kiezen om de keuzevrijheid iets in te perken.

De keuzevrijheid bij woningtypes willen we ook enigszins beperken, maar alleen voor schaarse woningen. Uit de woonvisie blijkt dat deze schaarste in de huursector vooral nog bestaat bij de eengezinswoningen. Gebleken is dat circa 17% van de eengezinswoningen wordt toegewezen aan eenpersoonshuishoudens en dat is naar onze mening maatschappelijk ongewenst. Wij gaan voorstellen aan de gemeenten en de andere corporaties om meerpersoonshuishoudens voorrang te verlenen bij het toewijzen van deze eengezinswoningen.

Verkopen van woningen

WOONopMAAT heeft een ambitieus verkoopprogramma, dat er vooral op is gericht om de koopmarkt bereikbaar te maken voor starters. Het verkoopprogramma draagt bij aan het financieren van de herstructureringsopgaven. Het kabinet Rutte wil huurders het recht geven om tegen een redelijke prijs hun huurwoning te kopen. Op dit moment is bij wet, BBSH, geregeld dat voor zittende huurders minimaal 90% van de marktwaarde een redelijke prijs is. Wij vinden dat dit percentage niet mag worden verlaagd omdat het niet rechtvaardig is tegenover andere huiseigenaren die wel het volle pond hebben betaald. Ook is het financieel bevoordelen van individuele bewoners maatschappelijk onaanvaardbaar. We zullen ons hier tot het uiterste tegen verzetten.

Verbeteren van woningen

Bij het verbeteren van het bezit komt de nadruk meer te liggen op het vervangen van onderdelen als dat echt nodig is en waar mogelijk niet meer op basis van theoretische levensduur. Dat betekent dat we niet meer altijd in het hele complex tegelijkertijd onderhoud zullen uitvoeren. Bij het verbeteren van de energieprestaties van woningen worden de maatregelen direct gekoppeld aan het uitvoeren van het onderhoud. Dat betekent dat vroegtijdige vervanging met als oogmerk het verbeteren van milieuprestaties niet wordt uitgevoerd. Los van de kapitaalsvernietiging is ook het milieu hier meestal niet bij gebaat.

Vernieuwen van woningbezit

WOONopMAAT heeft met gemeenten meerjarige afspraken gemaakt over het vernieuwen van het woningbezit. Dit heeft als doel om tijdig in te spelen op de (toekomstige) vraag op de woningmarkt. Het nakomen van deze afspraken kan onder druk komen te staan als door het kabinetsbeleid de corporatie financieel niet meer in staat is om aan deze verplichting te voldoen. Vooralsnog gaan we daar niet van uit en ook hier geldt dat we op een creatieve manier zoveel mogelijk van onze ambities willen realiseren. De inzet hierbij blijft gericht op de realisatie van een gevarieerd aanbod aan eengezinswoningen en levensloopbestendige appartementen voor ouderen in de nabijheid van zorgvoorzieningen.

De financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit wordt pas echt een uitdaging van formaat. WOONopMAAT investeert veel in het vernieuwen en verbeteren van haar woningbezit. De afgelopen jaren hebben de resultaten uit de verkoop van woningen het weerstandsvermogen op peil gehouden. In de huidige woningmarkt zijn deze verkoopresultaten niet meer zo vanzelfsprekend. Een toekomstig herstel van de markt voor koopwoningen is uiterst onzeker. Het kabinet bevriest nog steeds de meeste huurstijgingen op inflatieniveau. Daarentegen eist zij vanaf 2014 jaarlijks circa € 3 miljoen per jaar bijdrage aan de huurtoeslag. Voeg daarbij de jaarlijkse VPB heffing van gemiddeld € 2 miljoen en de omvang van de uitdaging is daar.

Speelveld en imago

Zoals gezegd, WOONopMAAT laat niet zomaar alles over zich heen komen. Dat betekent ook dat we lokaal, regionaal en landelijk onze opvattingen uitdragen over de toekomst van de volkshuisvesting. WOONopMAAT zal daarin bepleiten dat een gezonde sociale huursector van vitaal belang is voor de samenleving. Nederland loopt voorop in Europa als het gaat om de kwaliteit van woningen en leefbaarheid van wijken. Lokaal wordt deze inzet vaak zeer gewaardeerd, maar landelijk wordt het beeld bepaald door incidenten in de sector en het korte termijn denken van een kabinet in geldnood.

Dat er landelijk te weinig waardering is voor de rol van de corporaties op de woningmarkt en de samenleving moet de sector ook zichzelf aanrekenen. Te vaak hebben corporaties zich bezig gehouden met zaken die niet direct in het belang waren van de primaire doelstellingen. WOONopMAAT pleit daarom voor meer duidelijkheid over het werkgebied van de corporaties met daarin de maatschappelijke taak prominent op de voorgrond. Corporaties zijn géén vastgoedbedrijven maar instellingen met een maatschappelijke taak. Maatschappelijk ondernemen moet dan ook in de juiste volgorde worden gelezen en dan staat het ondernemerschap volledig in dienst van de maatschappelijke taak. Niet andersom. Deze uitgangspunten moeten concreet worden vastgelegd in een beleidsdocument en verplicht worden voor alle corporaties. Deze uitgangspunten komen samen in een nieuwe woningwet. WOONopMAAT stelt alles in het werk om dat te bereiken en begint ook hier eerst bij zichzelf.

WOONopMAAT vindt het belangrijk om duidelijk te zijn over wat belanghouders van haar kunnen verwachten. Daarom zijn we open over onze beleidsvoornemens en leggen we verantwoording af over de behaalde resultaten. De volledige versie van het activiteitenplan en de begrotingen kan worden gedownload van de internetsite: www.woonopmaat.nl. Voor degenen die dit allemaal wat veel vinden hebben wij een verkorte populaire versie beschikbaar zowel op papier als op onze internetsite.

3. TOELICHTING BEHEERBEGROTING 2011

3.1. Algemeen

De beheerbegroting van WOONopMAAT is volgens dezelfde methodiek opgezet als voorgaande jaren. Voor een goede vergelijkbaarheid van de geprognosticeerde cijfers voor 2011 met eerdere jaren, is niet alleen de begroting, maar ook de prognose van de realisatie in 2010 opgenomen. Een volledige specificatie van de beheerbegroting treft u aan als bijlage één van dit activiteitenplan.

3.2. Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn onderverdeeld in een dertiental kostensoorten. In totaal belopen de begrote bedrijfslasten voor 2011 bij benadering € 7.368.000. Per kostensoort ziet de begroting er als volgt uit:

Omschrijving	Begroting 2010	Prognose 2010	Begroting 2011
Afschrijvingen	355.000	355.000	332.000
Salarissen (incl. sociale lasten)	4.513.000	4.454.000	4.490.000
Inleenkrachten	681.000	655.000	623.000
Overige personeelskosten	447.000	444.000	443.000
Huisvestingskosten	449.000	458.000	454.000
Automatisering en telecommunicatie	212.000	225.000	232.000
Toezicht en representatie	30.000	30.000	30.000
Kosten Call Center	140.000	139.000	127.000
Bewonersparticipatie	66.000	66.000	74.000
Bewonersblad	73.000	73.000	57.000
Kosten Bewonersbeloning (Pro Points)	242.000	242.000	176.000
Advieskosten	160.000	160.000	111.000
Overige algemene kosten	<u>255.000</u>	<u>258.000</u>	<u>219.000</u>
Totaal bedrijfslasten	7.623.000	7.559.000	7.368.000

3.2.1 Bijzonderheden bedrijfslasten

Ten opzichte van de begroting 2010 is de begroting 2011 voor de bedrijfslasten drie procent lager. De redenen zijn de volgende:

- De afschrijvingen nemen af wegens activa die volledig zijn afgeschreven, maar nog steeds voldoen (minder kosten bedragen € 23.000);
- De salarissen zijn € 23.000 lager, omdat voor 2010 rekening was gehouden met een hogere indexatie van de salarissen. Voor 2011 is rekening gehouden met een indexatie van 1,5%;
- De inleenkrachten dalen vooral wegens lagere kosten voor het aantal verwachte verhuringen (minder kosten bedragen € 40.000). In 2011 wordt naast de normale mutaties, mutatiegraad van 7,5 procent, ook rekening gehouden met 53 op te leveren nieuwbouwwoningen (2010:63 nieuwbouwwoningen). De vergoeding aan de makelaar is gebaseerd op het aantal verhuringen. Daarnaast is rekening gehouden met minder inleenkrachten (voor € 18.000 minder kosten begroot).
- De kosten van automatisering en telecommunicatie is € 20.000 hoger door onder meer gebruik van meer modules van SG, bijvoorbeeld de digitale facturering. Daarnaast is in 2010 een contract afgesloten met een softwareaanbieder voor het registreren van energetische gegevens van onze huurwoningen c.q. het analyseren van wijzigingen door bijvoorbeeld isolatiewerkzaamheden in de woningen.
- De kosten voor bewonersbeloning zijn € 66.000 lager ingeschat dan voorgaande jaren. In 2010 zijn we gestopt met Pro Points. In 2011 zal iets soortgelijks -beloning voor goed bewonersgedrag- plaatsvinden alleen dan met een direct resultaat en met minder beheerkosten.

- Voor kosten papier en drukwerk hebben we de begroting verlaagd met € 16.000. In 2011 gaan we meer informatie via ons website en email verkeer beschikbaar stellen. Door het andere communicatiekanaal worden de portiekosten € 10.000 lager ingeschat.
- Het bewonersblad van WOONopMAAT, tHuis in de IJmond, komt in 2011 drie keer uit in plaats van vier keer. Hierdoor kan het budget € 16.000 lager worden.
- We hebben in 2010 een nieuw contract afgesloten voor het Call Center. Hierdoor kan het budget met € 13.000 worden verlaagd.
- De kosten van bewonersparticipatie gaan € 8.000 omhoog door het nieuw afgesloten contract met het Huurdersplatform in het kader van de overlegwet.
- De advieskosten zijn € 49.000 lager door bijvoorbeeld minder budget beschikbaar te stellen voor prospects van nieuwe projecten.

3.3. Bedrijfsopbrengsten

Naast bedrijfslasten zijn er ook opbrengsten. De bedrijfsopbrengsten zijn onderverdeeld in acht soorten. In totaal worden de bedrijfsopbrengsten voor 2011 begroot op € 1.431.000. (Dit is twee procent hoger dan de begroting 2010).

Per opbrengstensoort ziet de begroting er als volgt uit:

Omschrijving	Begroting 2010	Prognose 2010	Begroting 2011
Doorberekende onderhoudsuitgaven	300.000	300.000	298.000
Vergoedingen voor VVE Beheer	305.000	305.000	312.000
Vergoeding voor Onderhoud VVE's	13.000	13.000	47.000
Doorberekende projectuitgaven	542.000	542.000	528.000
Opbrengsten bedrijfsrestaurant	9.000	10.000	14.000
Vergoedingen nieuwe verhuur	98.000	84.000	89.000
Vergoeding administratie servicekosten	108.000	108.000	113.000
Vergoedingen optiemodel Markt	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.405.000	1.392.000	1.431.000

3.3.1 Bijzonderheden bedrijfsopbrengsten

De vergoeding voor onderhoud VVE's is hoger, omdat volgens planning, meer lang cyclisch onderhoud is uitgevoerd in 2010. De vergoeding wordt verkregen na goedkeuring van het werk door de OnderhoudsCommissie. De hogere vergoeding bedraagt € 34.000. De vergoedingen nieuwe verhuur zijn lager door zowel minder verhuur van nieuwbouwwoningen als een lager ingeschatte mutatiegraad. De begrote opbrengst is € 9.000 lager.

3.4. Benchmark

Sinds 2010 is WOONopMAAT lid van WoonBench. Met deze deelname willen we weten waar we staan op bijvoorbeeld het gebied van beheerkosten. In 2009 doen achttien corporaties mee aan WoonBench. Ten opzichte van de gemiddelde beheerkosten zitten we op 68 procent. Met gepaste trots kunnen we melden dat we bij WoonBench over het jaar 2009 'the best in class' zijn.

Jaarlijks ontvangen we van het Centraal Fonds Volkshuisvesting het Corporatie in Perspectief. Een onderdeel van deze bedrijfsvergelijking is de netto bedrijfslasten. Vergeleken met de referentiecorporatie zitten we over 2009 op bijna 80 procent. Uit deze rapportage van het CFV blijkt dat de netto bedrijfslasten bij WOONopMAAT over de periode 2006 tot en met 2009 met 10,8 procent is gestegen. Bij de referentiecorporaties is de stijging ruim 21 procent. Ook hier zien we dat het afwegen van kosten versus kwaliteit bij WOONopMAAT resultaat heeft behaald.

Zoals u hierboven kunt lezen, gaan we in 2011 op deze voet verder.

4. TOELICHTING ONDERHOUDSBEGROTING

4.1 Inleiding

Onze algemene doelstelling voor onderhoud en beheer is het in stand houden van de kwaliteit van de woning én het woongebouw. Wij doen dit met als doel een zo groot mogelijke tevredenheid van de klanten en zo laag mogelijke kosten. Om te voldoen aan deze doelstelling pakken wij het onderhoud gestructureerd en planmatig aan. Hiermee bereiken wij het:

- voorkomen van ondoelmatige onderhoudsuitgaven;
- handhaven van de kwaliteit en oorspronkelijke functie van de bouwdelen;
- voorkomen en beperken van gevolgschade;
- beheersbaar en bestuurbaar houden van de onderhoudsuitgaven;
- beperken van de overlast voor de bewoners bij de uitvoering.

In paragraaf 4.2 leggen we uit hoe het onderhoud bij ons wordt gedefinieerd. In paragraaf 4.3 vindt u terug hoe we komen tot de vorming van het planmatig onderhoud. In de daarop volgende paragrafen staat een toelichting op de onderhoudsbegroting van 2011. We besluiten met een meerjaren overzicht lang cyclisch onderhoud WOONopMAAT.

4.2 Onderhoudssystematiek WOONopMAAT

4.2.1 Onderhoudssoorten en de organisatie van het onderhoud

Wij onderscheiden de volgende onderhoudssoorten:

- Klachtenonderhoud (KO);
- Mutatieonderhoud (MO);
- Te activeren onderhoud;
- Serviceonderhoud (SO);
- Kort cyclisch onderhoud (KCO);
- Lang cyclisch onderhoud (LCO).

4.2.2 Klachten- en mutatieonderhoud, te activeren onderhoud

Klachtenonderhoud betreft het verhelpen van incidentele gebreken en reparatieverzoeken. Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd als de woning door verhuizing leegkomt. Klachten- en mutatieonderhoud worden samen dagelijks onderhoud (DO) genoemd.

Het klachtenonderhoud is uitbesteed en afgekocht tegen een vaste prijs. De contractpartij die het klachtenonderhoud uitvoert, De Vaklieden b.v., verplicht zich daarmee de benodigde werkzaamheden voor een vast overeengekomen bedrag per jaar te verrichten. Met deze contractvorm wordt beoogd de onderhoudskosten op dit onderdeel (zonder kwaliteitsverlies) te minimaliseren.

Voor het mutatieonderhoud en het te activeren onderhoud is gestreefd naar een begroting, gericht op mutatiegraad en beschikbare ruimte voor uitgaven in relatie tot de gewenste kwaliteit. In plaats van een normbedrag per woning, werken we met een begroting op maat, per complex.

In de begroting zijn de volgende elementen opgenomen:

- Leeftijd van het complex;
- De resterende exploitatieperiode;
- Overige afspraken die in het strategisch voorraadbeleid zijn vastgelegd;
- Gemiddelde mutatiegraad;
- Prognose van de mutatiegraad in 2011 en de op basis van ervaringscijfers te verwachten uitgaven voor mutatieonderhoud;
- Aanscherping van het standaard kwaliteitsniveau per mutatie.

Te activeren onderhoud, dat als een investering wordt gezien en over een aantal jaren wordt afgeschreven, betreft renovatie in de woning -veelal keuken, badkamer en toilet- bij mutatie.

4.2.3 Service- en kort cyclisch onderhoud

Service- en kort cyclisch onderhoud zijn beide vormen van contractonderhoud. De cyclus van deze periodiek uit te voeren onderhoudswerkzaamheden is korter dan vijf jaar. Het serviceonderhoud is verrekenbaar met de huurders, op basis van de werkelijke kosten. Het kort cyclisch onderhoud wordt gedekt vanuit de huur.

Serviceonderhoud betreft onder andere schoonmaakwerk algemene ruimtes, tuinonderhoud, geiseronderhoud en rioolontstopping.

Kort cyclisch onderhoud betreft onder andere onderhoud aan CV ketels, liften en hydrofoor.

We besteden de werkzaamheden in het service- en kort cyclisch onderhoud aan en krijgen zo de beste prijs – kwaliteit verhouding. Meerjarige contracten worden jaarlijks geïndexeerd. In 2011 scherpen we de kwaliteitsdefinities aan, om daarna meer prestatiecontracten af te sluiten. In 2011 gaan wij voor een aantal contracten duidelijk omschrijven aan welke kwaliteitseisen de leveranciers moeten voldoen en welke prestaties zij moeten leveren.

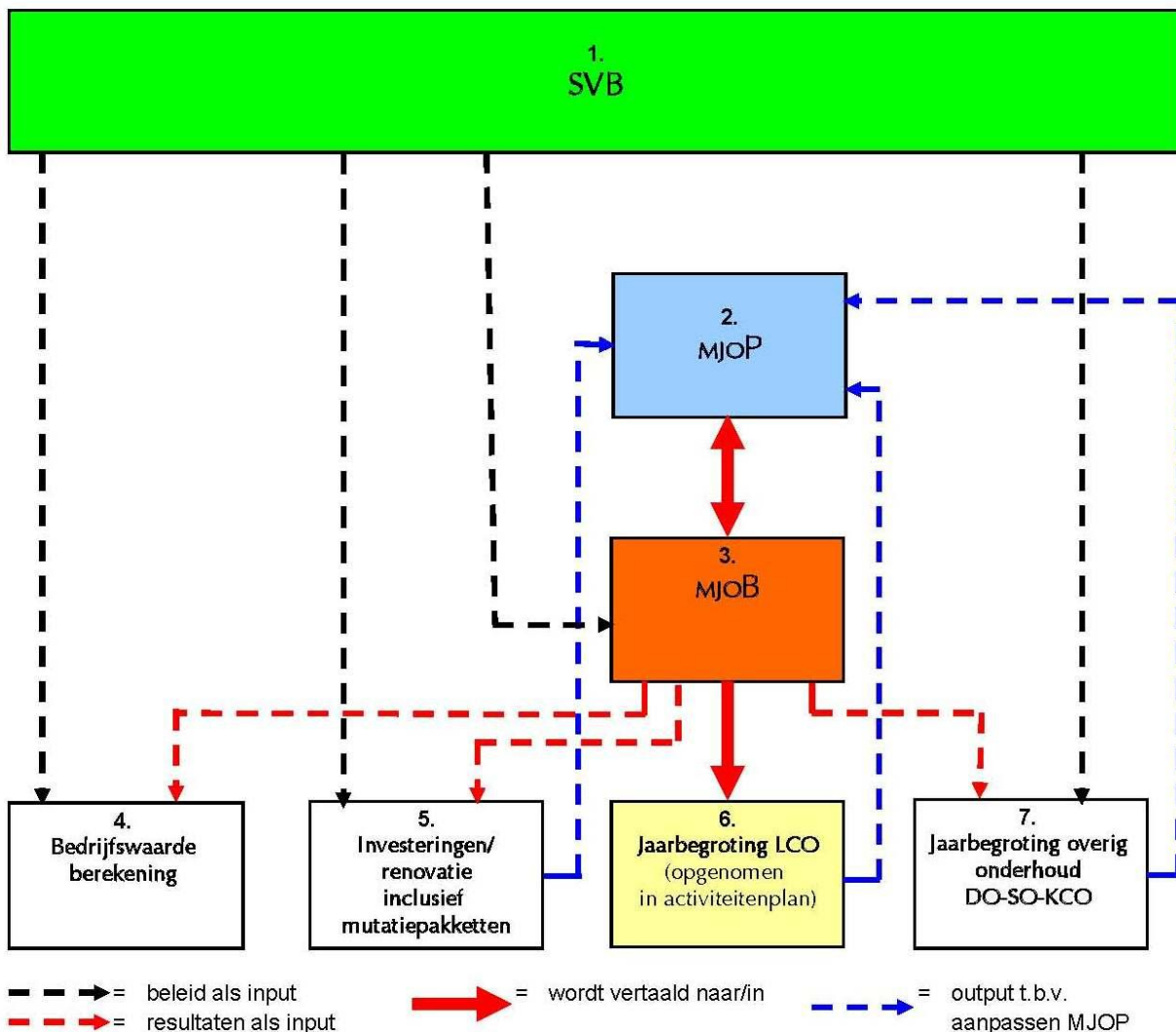
4.2.4 Lang cyclisch onderhoud

Lang cyclisch onderhoud is complexmatig uitgevoerd onderhoud met een cyclus groter dan vijf jaar, meestal aan de buitenzijde van een woning of woongebouw, bijvoorbeeld het vervangen van dakbedekking, of schilderwerk. Ook het vervangen van CV ketels en overige installaties hoort onder lang cyclisch onderhoud. De begroting van deze activiteiten wordt gebaseerd op onderhoudsrecepten. Deze bestaan uit de gebouw- en installatiedelen (elementen) met hun hoeveelheid, de onderhoudscyclus en de prijzen per eenheid, bijvoorbeeld de prijs per strekkende meter schilderwerk. Op basis van jaarlijkse storing- en klachtenanalyses en periodieke inspecties kan de vervangingscyclus worden aangepast. Hierdoor vinden er geen onnodige of te late werkzaamheden en vervangingen plaats. Daarnaast worden jaarlijks de recepten getoetst aan de marktconformiteit.

4.3 Werkwijze binnen WOONopMAAT

WOONopMAAT heeft een beheercyclus waarin diverse termen als SVB, MJOP, MJOB, Bedrijfswaardeberekening, LCO, KCO, MO en DO worden gebruikt. Schematisch zijn de relaties en verschillen aangegeven zoals hieronder weergegeven.

Schema tot standkoming MJOP - MJOB - Bedrijfswaarde berekening -LCO



DO = Dagelijks onderhoud SO = serviceonderhoud
 LCO = lang cyclisch onderhoud KCO = kort cyclisch onderhoud
 MJOP = meerjarenonderhoudsplanning MJOB = meerjarenonderhoudsbegroting

1. WOONopMAAT stelt het Strategisch Voorraadbeheer (SVB) jaarlijks vast.
2. Er is een theoretisch oneindige exploitatie vanaf het startjaar.
 - Inclusief investeringen voor de volgende exploitatieperiode.
 - Inclusief vervangingen (deel) mutatieonderhoud (MO).
3. MJOP wordt geactualiseerd door middel van conditiemetingen, drie jaar vooruit. Dit is input voor de MJOB, geactualiseerd op het SVB.
4. Resultaten van de MJOB zijn input voor de bedrijfswaarde.
5. Bij verlenging van de levensduur of verbetering van een complex wordt een renovatieplan opgesteld. Mutatiepakketten worden hierin meegenomen.
6. Geaccordeerd uitvoeringsbudget op basis van directiebegrotingen, aanbestedingen of offertes.
7. De resultaten van de MJOB zijn input voor de overige onderhoudsbegrotingen.

4.3.1 Strategisch Voorraad Beheer (SVB)

In het Strategisch Voorraad Beheer staan naast de algemene gegevens van het complex, het beheer ten aanzien van de verhuurbaarheid, de technische staat, de bijdrage aan de financiële continuïteit, de sociale doelstelling en het energielabel. Op basis van deze gegevens stellen wij de complexstrategie vast en geven wij aan hoelang en onder welke condities een complex wordt geëxploiteerd. Bij complexen die het einde van hun exploitatiehorizon naderen, bepalen wij wat de vervolgstrategie is; sloop en nieuwbouw of voortgezette exploitatie na renovatie. Op basis van deze strategische keuzes wordt het onderhoudsbeleid voor het betreffende complex geformuleerd.

4.3.2 Meerjaren onderhouds planning (MJOP)

Om inzicht te krijgen in de onderhoudsbehoefte van de verhuureenheden, wordt een MJOP opgesteld. Hierin zijn alle gebouwdelen die onderhoud behoeven gekwantificeerd, voorzien van een onderhoudscyclus en geprijsd. Uitgangspunt voor de onderhoudsplanung is een oneindige exploitatieperiode vanaf nieuwbouwjaar, jaar van renovatie of vervangingsjaar.

In de planning, zeker tegen het einde van de normatieve exploitatieperiode van 50 jaar, zijn werkzaamheden opgenomen waarvan de levensduur de exploitatiehorizon ver overschrijdt, bijvoorbeeld dakpannen vervangen in het 72^{ste} jaar. Dit is in feite levensduurverlengend onderhoud, waarvan de uitvoering alleen zin heeft, als wordt besloten tot voortgezette exploitatie.

Om overlast voor de klant te beperken en kosten te besparen zijn zoveel mogelijk onderhoudsactiviteiten geclusterd.

4.3.3 Meerjaren onderhouds begroting (MJOB)

Met de MJOP in de hand worden jaarlijks de wooncomplexen geïnspecteerd, de onderhoudswerkzaamheden voor de komende drie jaar benoemd en de onderhoudsplanung en -begroting voor de komende jaren opgesteld. Hierbij wordt nadrukkelijker de noodzaak van de geplande vervangingen getoetst. Uitgangspunt is de werkelijke technische staat, waarbij klachten en het storingsbeeld maatgevend zijn.

In het SVB is bepaald wanneer de (theoretische) exploitatieperiode van een complex eindigt. Levensduurverlengende vervangingen, die buiten deze periode vallen, worden niet in de MJOB opgenomen. Dit zijn elementen met een levenscyclus die dicht bij het einde van de eerste exploitatieperiode (50 jaar) liggen. Een voorbeeld hiervan is het vervangen van kozijnen, dat een cyclus heeft van 48 jaar. Deze activiteit is als investering opgenomen in de MJOB.

Vijf jaar voor het einde van de exploitatieperiode wordt in feite geen lang cyclisch onderhoud meer begroot, tenzij veiligheid of leefbaarheid in het geding zijn.

4.3.4 Jaarbegroting lang cyclisch onderhoud (LCO)

De jaarbegroting wordt direct afgeleid uit de goedgekeurde meerjarenbegroting. De werkzaamheden voor het daarop volgend jaar worden voorbereid, zodat de afwijkingen in het uitvoeringsbudget worden geminimaliseerd. Hierna wordt het jaarbudget in het activiteitenplan vastgesteld.

Voor werkzaamheden die in het betreffende begrotingsjaar niet worden uitgevoerd (verplichting aangegaan, uitvoering daadwerkelijk gereed) geldt dat de activiteit automatisch komt te vervallen. Deze werkzaamheden kunnen slechts worden uitgevoerd indien zij zijn opgenomen in de begroting voor het daaropvolgende jaar.

4.3.5 Bedrijfswaarde berekening

De MJOB dient als input voor de bedrijfswaardeberekening. De onderhoudswerkzaamheden in de laatste vijf jaar en onderhoudswerkzaamheden met een levensduurverlengend karakter aan het einde van de exploitatieperiode worden buiten beschouwing gelaten. Veranderingen in de MJOB hebben een directe en soms

grote invloed op de bedrijfswaarde van een complex en daarmee op de vermogenspositie van de corporatie.

4.3.6 Investeringsplannen en renovaties

Voor de complexen die aan het einde van hun levensduur zijn, wordt een investeringsplan gemaakt (herstructurering) of een renovatieplan (levensduurverlenging en / of verbeteringen). Verder worden bij mutaties in diverse complexen woningen ingrijpend verbeterd (zie paragraaf 4.2.2: te activeren onderhoud). Voordat de woning opnieuw wordt verhuurd, wordt de netto huur aangepast conform ons strategisch voorraadbeheer. Voor elk nieuw of gerenoveerd complex wordt een nieuwe MJOP gemaakt.

4.3.7 Besluitvorming

Naast ons eigen bezit verzorgen wij de onderhoudsbegroting voor Rochdale en voor bijna 40 verenigingen van eigenaars (VVE's). De VVE's zijn van rechtswege ontstaan in appartementcomplexen waar huurwoningen zijn verkocht. Wij zijn als mede-eigenaar automatisch lid van de VVE's. De begrotingen worden op voordracht van ons managementteam ter besluitvorming aan de besturen van Rochdale en WOONopMAAT voorgelegd. Vervolgens besluiten de onderhoudscommissies van de VVE's in november of december van enig jaar over de onderhoudsbegroting van het daaropvolgende jaar.

4.4 Onderhoudsbegrotingen 2011

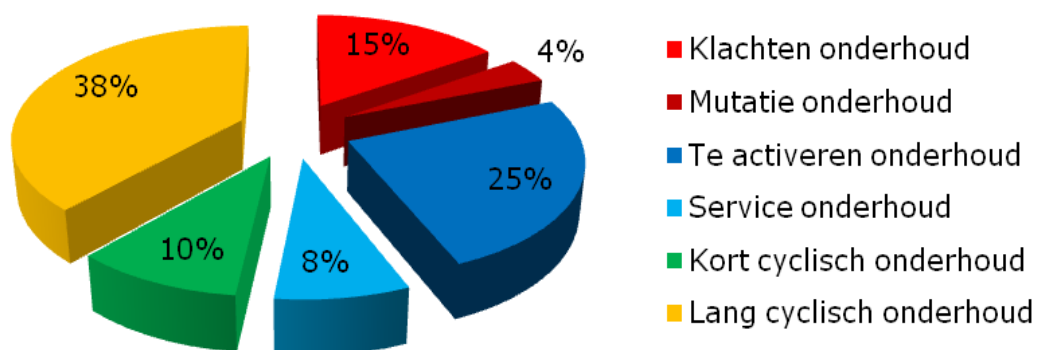
4.4.1 Algemeen

Op basis van voornoemde uitgangspunten en werkwijzen laat de onderhoudsbegroting zich op totaalniveau als volgt samenvatten.

Eigenaar	Klachten onderhoud	Mutatie onderhoud	Te activeren onderhoud	Service onderhoud	Kort cyclisch onderhoud	Lang cyclisch onderhoud	Lang cyclisch onderhoud (2010*)	Totaal
VVE #)	0	0	0	384.000	399.000	2.306.000	346.000	3.435.000
WoM	1.706.000	447.000	2.047.000	626.000	932.000	2.678.000	424.000	8.860.000
RD	682.000	126.000	1.849.000	224.000	227.000	284.000	0	3.392.000
Totaal	2.388.000	573.000	3.896.000	1.234.000	1.558.000	5.268.000	770.000	15.686.000

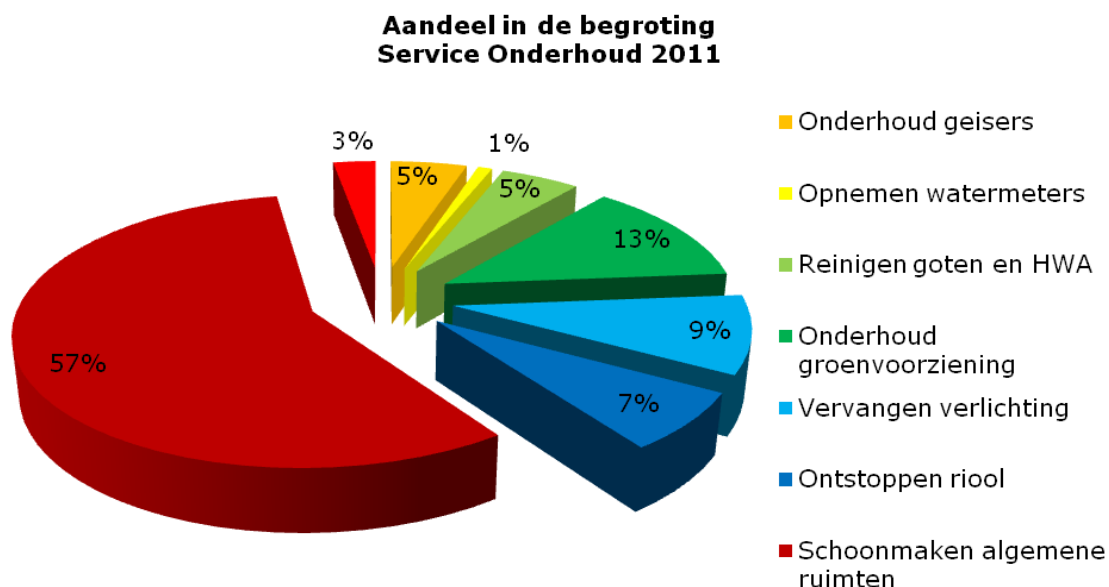
- *) Het lang cyclisch onderhoud 2010 betreft het onderhoud dat gereed komt of uitgevoerd wordt in 2011. Een belangrijk deel hiervan zijn activiteiten, gericht op liftvervanging.
- #) De kosten opgenomen voor de VVE's is inclusief kosten voor WOONopMAAT en Rochdale. Deze twee eigenaren maken namelijk ook deel uit van de VVE's.

Totaal onderhoudsbegroting 2011 verdeeld naar soort onderhoud



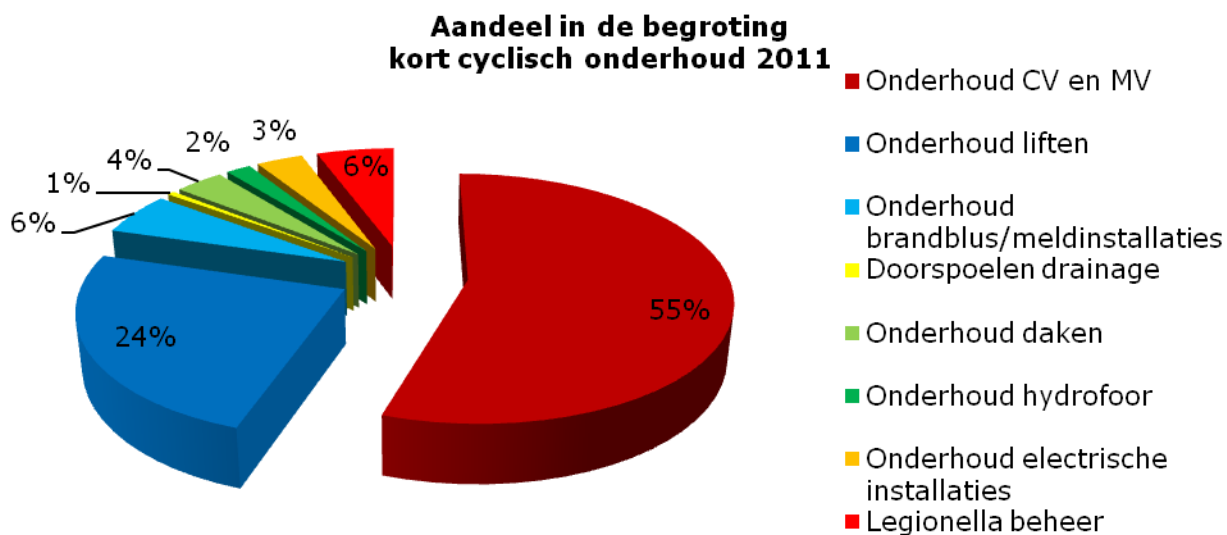
Voor de drie groepen eigenaren is totaal € 15,7 miljoen aan onderhoud begroot. Het grootste deel, 38 %, betreft het lang cyclisch onderhoud. Bijna een kwart van de begroting is gereserveerd voor te activeren onderhoud; onderhoud aan de binnenkant van de woningen. 81% van het onderhoud is planbaar, waardoor de overlast voor de bewoners beheersbaar blijft.

4.4.2 Nadere toelichting op het service onderhoud



Meer dan de helft, 57% van de begroting betreft het schoonmaken algemene ruimten. In 2011 onderzoeken wij of het mogelijk is het aantal schoonmaakpartijen te reduceren, de kwaliteitdefinities aan te scherpen en de uitgaven te reduceren. Elke besparing merken onze huurders direct in hun portemonnee en leidt tot verlaging van de woonlasten.

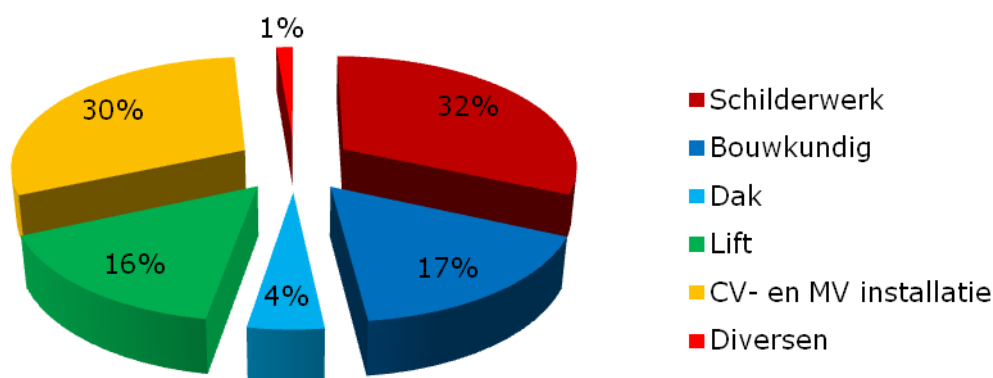
4.4.3 Nadere toelichting op het kort cyclisch onderhoud



Twee installatie soorten beslaan bijna 80% van het kort cyclisch onderhoud. Voor het lift onderhoud, 24% hanteren wij een liftprestatiecontract, waarin de kwaliteitdefinities helder zijn omschreven. Voor het onderhoud aan de cv en mv-installaties is de bedoeling volgend jaar een vergelijkbare contractvorm te hanteren. De verwachting is een aanzienlijke besparing te realiseren.

4.4.4 Nadere toelichting op het lang cyclisch onderhoud

**Aandeel in de begroting
lang cyclisch onderhoud 2011**



De lang cyclisch onderhoudswerken 2011 bestaan uit circa 140 grote en kleinere projecten, zie bijlage 3. Het schilderwerk en de vervangingen van CV-ketels vormen, met respectievelijk 32% en 30% aandeel, het grootste deel van de onderhoudsbegroting. Deze werken zijn in 2010 voorbereid en kunnen direct starten in 2011. De overloop voor lang cyclisch onderhoud 2010 naar 2011 bestaat uit twee delen; ten eerste de uitloop van schilder- en dakwerken. De oorzaak hiervan ligt in de latere start en te verwachten slechtere weersomstandigheden aan het eind van het jaar. Ten tweede de liftvervangingen. De opdrachten hiervoor zijn in 2010 verstrekt, maar door de lange levertijden van 25 weken kunnen de werkzaamheden pas aan het einde van het vierde kwartaal starten en lopen deze door in 2011.

We proberen de economische levensduur van bouw- en installatiedelen te verlengen waar dit mogelijk is. Vooral bij CV installaties is dit toegepast. Dit heeft geleid tot een aanzienlijk verschil tussen de MJOB en de onderhoudsbegroting voor 2011. De MJOB bedroeg € 7.984.000 en leidde uiteindelijk tot een onderhoudsbegroting van € 5.268.000. Veel van de werkzaamheden schuiven door naar de komende jaren. We moeten wel voorkomen dat er pieken in de uitgaven voor onderhoud ontstaan.

4.4.5 Onvoorziene omstandigheden

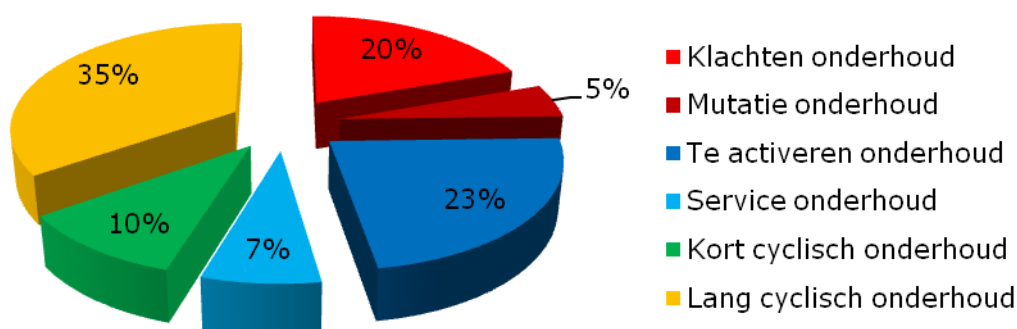
In het activiteitenplan is de begroting activity based. Dit betekent dat activiteiten die de organisatie niet vooraf kan kwantificeren, niet zijn mee begroot. Afwijkingen op de begroting voor volgend jaar kunnen zich voordoen bij legionellabeheer en asbestsaneringen. De dagelijkse werkzaamheden in het kader van legionellabeheer en kleinschalige asbestsaneringen zijn onderdeel van het dagelijks onderhoud. Asbestsaneringen worden waar mogelijk gecombineerd met de uitvoering van andere onderhoudswerkzaamheden. Extra werkzaamheden die voortvloeien uit de kort cyclisch onderhoudscontracten zijn niet begroot.

4.5 Toelichting jaargroting vanuit het perspectief van de opdrachtgevers

4.5.1 WOONopMAAT

De totale onderhoudsuitgave 2011 voor WOONopMAAT bedraagt € 8.860.000, exclusief VVE's.

**Onderhoudsbegroting 2011 WOONopMAAT
verdeeld
naar soort onderhoud**

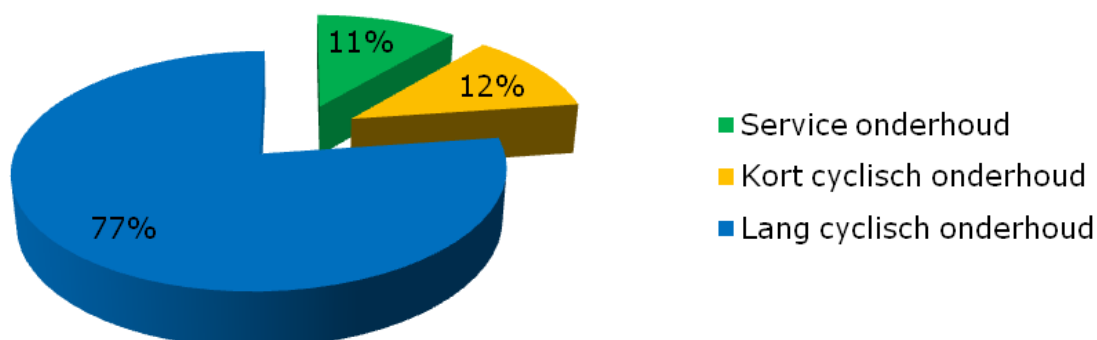


De geplande uitgaven voor lang cyclisch onderhoud bedragen samen € 3.102.000, 35% van het totaal. Bijna 34% hiervan is voor het schilderwerk, 19% voor het vervangen van cv, 21% voor bouwkundige werkzaamheden en 10% voor liftvervangingen. Ongeveer 23% van het totaal onderhoud betreft te activeren onderhoud.

4.5.2 Vereniging van Eigenaren

Met de onderhoudscommissies is vooraf een schouw gelopen om vast te stellen of de geplande onderhoudsactiviteiten noodzakelijk zijn. Het lang cyclisch onderhoud is hierop aangepast. De onderhoudsbegroting wordt in de onderhoudscommissie van de VVE bekrachtigd. Het totale bedrag voor lang cyclisch onderhoud in 2011 is € 2.652.000, inclusief overloop.

**Onderhoudsbegroting 2011 VVE
verdeeld
naar soort onderhoud**



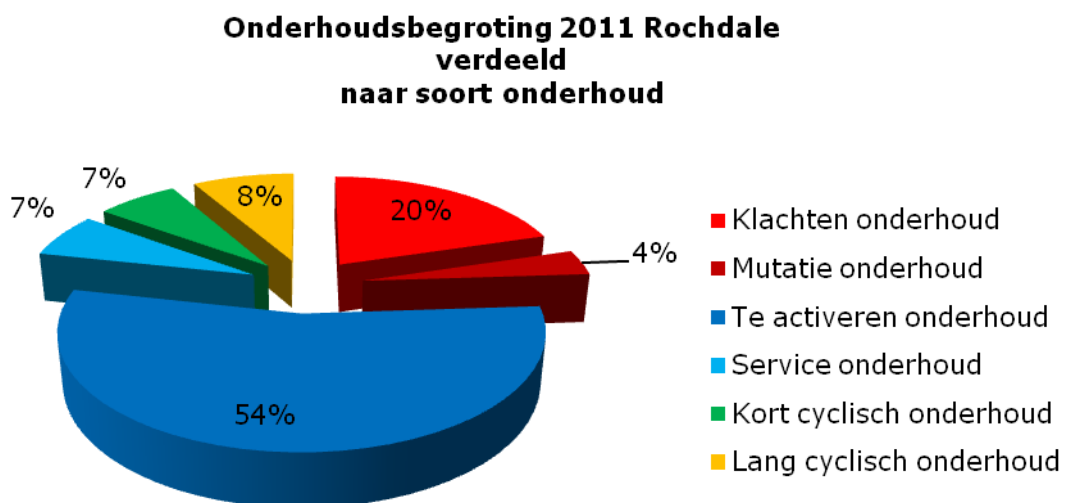
De particuliere eigenaren binnen de VVE's zijn zelf verantwoordelijk voor het klachten onderhoud. Bovendien kennen zij geen mutatie- en te activeren onderhoud. Daarom zijn deze kosten niet begroot. Deze kosten voor de huurwoningen zijn opgenomen in de begroting van WOONopMAAT.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat het aandeel lang cyclisch onderhoud meer dan driekwart, 77% van de begroting beslaat. Circa 39% hiervan is gereserveerd voor het vervangen van cv installaties, 25% voor liftvervangingen en 20 voor schilderwerk.

4.5.3 Rochdale

Rochdale hanteert één norm voor alle onderhoudsuitgaven. Deze norm is voor 2011 vastgesteld op € 1.100 per rekeneenheid. Rochdale bezit 2.205 woningen en 184 garages (norm garages: 25% van een woning). Dit aantal maal de norm voor 2011 geeft een normbudget van totaal € 2.476.000. Dit vergelijken we op totaalniveau met het klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, kort en lang cyclisch onderhoud en de overloop vanuit 2010. De geplande uitgaven in 2011 van € 1.319.000, exclusief te activeren onderhoud, bedragen ruim 53% van de norm. Dit is exclusief de bijdrage in de VVE's waarin Rochdale participeert. Deze onderhoudsbijdrage is voor 2011 gelijk aan € 145.000. Inclusief de bijdrage in de VVE's zijn de onderhoudsuitgave 59% van de norm.

Reden dat de begroting lager is dan de norm, is dat een relatief groot deel van de complexen in de buurt komen van het einde van hun exploitatieperiode, waardoor bepaalde vervangingswerkzaamheden niet meer worden uitgevoerd. Op basis van het strategisch voorraadbeheer worden dan levensduurverlengende plannen of herstructureringsplannen opgesteld. Deze plannen maken deel uit van de investeringsbegroting.



Circa € 1.849.000 oftewel 54% van de totale onderhoudsbegroting betreft het te activeren onderhoud.

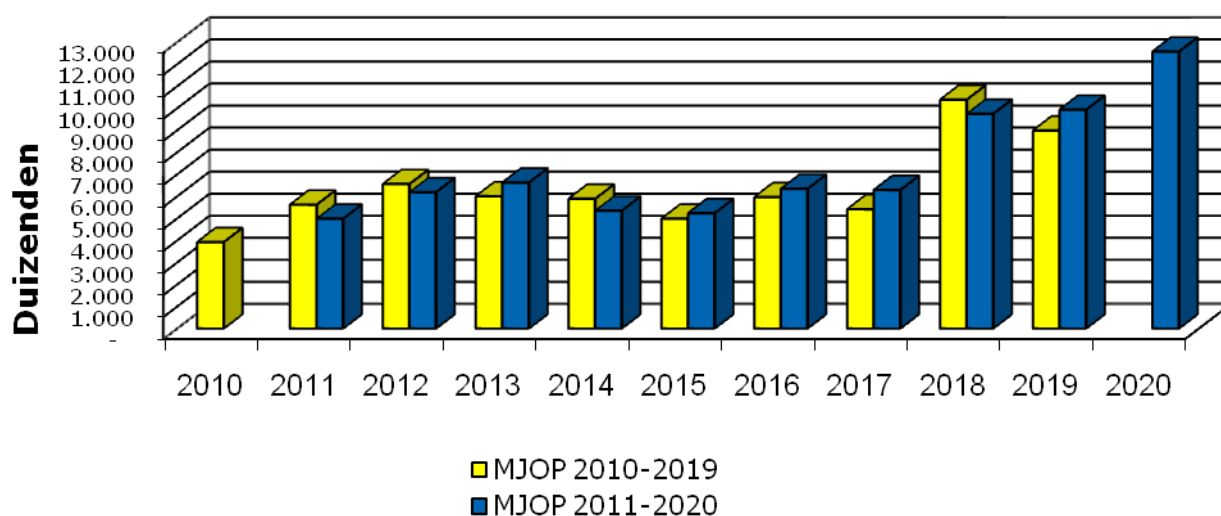
4.6 Meerjarenoverzicht WOONopMAAT

De geplande uitgaven voor het lang cyclisch onderhoud voor de komende tien jaar voor WOONopMAAT en alle VVE's zijn in onderstaande grafiek weergegeven. In de gele linker reeks staat de MJOP van 2010-2019 en in de blauwe rechter reeks staat de MJOP 2011-2020, de nieuwe MJOP. De levensduurverlengende investeringen, zoals het vervangen van dakpannen, kozijnen en dergelijke, zijn hierin niet opgenomen.

Op basis van de onderhoudsstatus, weinig verstoringen, vervangen we in een aantal complexen de CV ketels later. Hiermee streven we een optimaler gebruik van de CV ketel na. In een aantal complexen is besloten om het schilderwerk een jaar te verschuiven door uitloop van voorgaande plannings. In 2009 en 2010 zijn een aantal complexen opgeleverd. Het toevoegen van deze meerjarenbegrotingen leidt tot een toename van de uitgaven in het lang cyclisch onderhoud in de komende tien jaar.

De pieken in 2018-2020 worden veroorzaakt door het verwachte onderhoud aan een aantal complexen die rond het 40^{ste} jaar in exploitatieperiode zijn. Veelal gaat het dan om het vervangen van radiatoren in de woningen en het vernieuwen van het voegwerk.

**Meerjarenoverzicht WOONopMAAT en alle verenigingen van eigenaars
Langcyclisch Onderhoud 2011-2020**



5. TOELICHTING (DES)INVESTERINGSBEGROTING

5.1 Algemeen

Kenmerkend voor investeringen is dat niet alle uitgaven leiden tot lasten in het betreffende boekjaar. Tegenover investeringen staan altijd toekomstige baten in de vorm van huurverhogingen of levensduurverlenging van woongebouwen en complexen. Voor zover de toekomstige baten de investering onderschrijven, wordt het onrendabele gedeelte van de investering direct afgeboekt. Investerings zijn naar twee soorten te onderscheiden:

1. Investerings ten behoeve van de organisatie
2. Investerings ten behoeve van de woningvoorraad

5.2 Investerings ten behoeve van de organisatie

De beoordeling van deze groep investeringen wordt gekoppeld aan de gebruiksduur zoals die in het economisch verkeer geldt. In corporatieland wordt vaak gesproken over de investeringen ten behoeve van "activa ten dienste van de exploitatie".

Voor 2011 begroot WOONopMAAT de volgende investeringen:

5.2.1 Kantoor Jan Ligthartstraat 5

Er wordt een vervangingsbudget opgenomen voor stoelen en bureaus. Gepland is dat in 2011 het kantoor aan de binnenkant op diverse plaatsen wordt opgefrist.

5.2.2 Automatisering

Jaarlijks wordt voor de reguliere vervanging van pc's en verlenging van licenties een bedrag begroot. In 2011 gaan we onderzoeken of ons huidig primair automatiseringssysteem nog voldoet aan de wensen van de organisatie.

5.2.3 Wagenpark

Beleid bij WOONopMAAT is om auto's te vervangen indien dit noodzakelijk is. In 2011 verwachten we zeven auto's te vervangen. Voor het wagenpark hebben we een onderhouds/vervangingscontract met Motorhuis.

Bovenstaande investeringen zijn op totaalniveau gelijk aan € 318.000.

5.3 Investerings ten behoeve van de woningvoorraad

Wij streven ernaar om blijvend te investeren in de vernieuwing en verbetering van onze woningvoorraad. Dat is van groot belang voor de realisatie van onze doelstellingen waarin een gevarieerd, betaalbaar en kwalitatief goed woningaanbod in leefbare wijken centraal staat. Om te kunnen inspelen op de toekomstige vraag op de woningmarkt in de IJmond, is vernieuwing van de woningvoorraad noodzakelijk.

Tegenover deze investeringen staan altijd toekomstige baten in de vorm van huur, huurverhogingen of levensduurverlenging van woongebouwen en complexen. Voor zover de toekomstige baten bij de uitgave achterblijven, wordt het tekort (onrendabel gedeelte) van de uitgave direct afgeboekt.

Wij investeren echter in projecten waarbij de stichtingskosten, totale uitgave, niet hoger zijn dan 80% van de marktwaarde van het product dat wordt gerealiseerd. Daarnaast zoeken wij naar de juiste verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van een nieuwe woning.

De onvoorspelbare woningmarkt zorgt er voor dat de waarde van de woningen onder druk staat. Dit dwingt ons de markt te blijven volgen op goede en slimme bouwconcepten waarvan de kwaliteit aansluit op datgene dat wij nastreven. Wij schromen dan ook niet om een eerder beproefd product te herhalen op nieuwe projectlocaties. Een door onszelf of een ander uitgekiend, uitgebalanceerd en bekend product heeft dan ook onze voorkeur.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

In Heemskerk is gestart met de uitwerking van de tweede tranche van de herstructurering. Wij ontwikkelen samen met de gemeente Heemskerk elf locaties met gemengd bezit verdeeld over de gemeente. Circa 400 huurwoningen en een aantal voormalige scholen maken plaats voor ongeveer 400 huurwoningen en 400 koopwoningen. In een CV-BV constructie voeren wij samen met de Gemeente Heemskerk voor gelijke rekening en risico de grondexploitatie uit. Hierin worden de stedenbouwkundige plannen voorbereid en uitgewerkt, kavels uitgegeven en de locaties bouw- en woonrijp gemaakt. Wij zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van de vastgoedexploitatie van de huurwoningen.

Convenantlocaties Beverwijk

In 2009 bereikten wij overeenstemming met de gemeente Beverwijk en Pré Wonen over negen nieuwe bouwlocaties in Beverwijk. Het betreft naar verwachting de realisatie van totaal 228 nieuwe huur- en koopwoningen. In 2011 onderzoeken wij samen met Pré Wonen en de Gemeente Beverwijk de nadere ontwikkeling van de locaties.

Duurzaamheid

Wij onderzoeken de mogelijkheden om de CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te reduceren, ook bij de realisatie van nieuwe woningen. Voor nieuwbouwwoningen volgen wij de ontwikkelingen van bouwsystemen tot installatietechnische toepassingen die daar een bijdrage aan kunnen leveren. Wij lopen hierbij niet voorop maar staan open voor beproefde mogelijkheden hiertoe. Besluiten om (verdergaande) maatregelen te nemen zijn naast maatschappelijke verantwoordelijkheid in belangrijke mate gebaseerd op economische haalbaarheid en beheeraspecten. Per 1 januari 2011 wordt de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor gebouwen van overheidswege aangepast. De EPC norm van 0,8 wordt aangescherpt naar 0,6. Bij een project aan de Westerweelstraat onderzoeken we de toepassing van het concept 'passieve woning' met individuele warmte – koude opslag (WKO). De EPC komt dan in de buurt van 0,4.

Soorten projecten

Wij onderscheiden bij WOONopMAAT vier soorten projecten, te weten:

- projecten in uitvoering
- projecten met uitvoeringsbesluit in 2011
- projecten in voorbereiding
- bijzondere projecten.

In de investeringsbegroting (bijlage 4A) zijn de bijbehorende budgetten opgenomen. De globale planning van de projecten is opgenomen in bijlage 4B.

5.3.1 Projecten in uitvoering

5.3.1.1 Ladder 4 en 5, Beverwijk

In dit deelgebied realiseert Deltapolder circa 140 woningen waarvan 53 eengezinswoningen voor ons. De woningen worden na de zomer van 2011 opgeleverd.

5.3.1.2 Pieter Breughelstraat (de Werf) en Westerweelstraat, Heemskerk

Volgens planning ronden wij in het tweede kwartaal van 2011 de procedure af voor de nieuwe bestemmingsplannen voor beide locaties uit de tweede tranche Herstructurering Heemskerk. Direct aansluitend start de realisatie van 17 eengezinswoningen op de locatie Pieter Breughelstraat en 19 eengezinswoningen op de Westerweelstraat. Bij dit project onderzoeken wij nadrukkelijk de mogelijkheden om duurzame en energiezuinige eengezinswoningen te realiseren.



Situatietekening nieuwbouw "De Werf"

5.3.1.3 Coornhertstraat, Heemskerk

Op deze locatie van de tweede tranche herstructurering Heemskerk staan 54 appartementen gepland verdeeld over twee woontorens. Één is bestemd voor verhuur, de andere voor verkoop. In de eerste helft van 2011 ronden wij de bestemmingsplanwijziging en de bouwaanvraag af, waarna de verkoop van de 27 koopappartementen aanvangt. De start van de bouw van de koop- en de huurwoningen staat gepland voor het tweede kwartaal van 2012.

5.3.1.4 Reigershoeve, Heemskerk

De woonzorgboerderij voor 24 mensen met dementie is eind 2010 uitgewerkt tot definitief ontwerp. Begin 2011 vragen wij de bouwvergunning aan. 2011 staat in het teken van de verdere planuitwerking, de voorbereiding van de aanbesteding en de daadwerkelijke start van de bouw. Deze is gepland in het laatste kwartaal van 2011.

5.3.1.5 Duinwijklaan, Beverwijk

Dit project is in 2010 in uitvoering gegaan. Naar verwachting wordt het gebouw rond september 2011 opgeleverd. In samenwerking met de Hartekamp Groep realiseren wij een woon/zorggebouw met dagbesteding voor 36 cliënten met een verstandelijke beperking.



Impressie nieuwbouw Duinwijklaan

5.3.1.6 Wijkerbaan, Beverwijk

In 2010 startte de revitalisering van de Wijkerbaan. In 2011 worden de werkzaamheden aan de 'VVE flats' Plesmanweg, Uiverhof en Pelikaanhof afgerond en begint de uitvoering van de eerste fase van de nieuwbouw. Hier bouwen wij 57 huurappartementen en enkele bedrijfsruimten. Daarnaast starten in 2011 de sloop- en bouwvoorbereidingen voor de realisatie van de tweede en derde fase. Waar de garageboxen, de Torenflat inclusief stadskantoor plaats maken voor een ondergrondse parkeergarage van circa 200 plaatsen, 150 huurappartementen, 106 koopappartementen en een zorgcentrum.



Impressie nieuwbouw Wijkerbaan

5.3.1.7 Beethovenstraat, Heemskerk

Begin 2011 wordt de procedure om de bestemming van de locatie te wijzigen afgerond. In het tweede kwartaal van 2011 start dan de uitvoering van dit project uit de tweede tranche herstructurering Heemskerk. Naast 80 appartementen waarvan 44 bestemd voor de verhuur wordt een ondergrondse parkeergarage, een supermarkt en een aantal kleinere winkelvoorzieningen gerealiseerd.



Impressie nieuwbouw Beethovenstraat

5.3.2 Projecten met uitvoeringsbesluit in 2011

5.3.2.1 De Velst, Heemskerk

De Velst is onderdeel van de overeenkomst over de tweede tranche van de herstructurering met de gemeente Heemskerk. Begin 2011 wordt het nieuwe stedenbouwkundig plan vastgesteld. Vooralsnog staan in dit gebied 115 woningen gepland waarvan wij 29 huureengezinswoningen realiseren. In 2011 start de nadere uitwerking van deze woningen tot feitelijke bouwplannen.

5.3.2.2 De Vlinder, Heemskerk

Het project omvat 58 huurwoningen, verdeeld in 36 appartementen en 22 hofwoningen. Daarnaast worden via de GEM cv twaalf kavels uitgegeven voor geschakelde woningen. In het eerste half jaar van 2011 doorlopen wij de bestemmingsplanprocedure waarna de bouwvergunning wordt aangevraagd. De bouw start in 2012. De koopkavels worden begin 2013 uitgegeven.

5.3.3 Projecten in voorbereiding

5.3.3.1 Woonzorgboerderij de Hartekampgroep, Heemskerk

Met de Hartekamp Groep ontwikkelen wij een woonhoeve voor 48 cliënten met een verstandelijke beperking. In 2011 gaan we op zoek samen met de Gemeente Heemskerk naar een passende locatie.

5.3.3.2 Carel van Manderstraat, Heemskerk

In 2011 gaan we opnieuw onderzoeken welke ontwikkelmogelijkheden er voor deze locatie zijn. We denken aan bijvoorbeeld betaalbare eengezinswoningen.

5.3.3.3 Simon van Haerlemstraat, Jan van Polanenstraat en Debora Bakelaan, Slotheerenbuurt Heemskerk

In 2011 wordt de bebouwing voor de deelgebieden Simon van Haerlemstraat en Jan van Polanenstraat ontworpen. Op basis van de wijkontwikkelingsvisie starten wij de bestemmingplanprocedure en vragen wij de bouwvergunningen aan. Ook starten wij na definitieve vaststelling van de wijkontwikkelingsvisie met het uitplaatsen van de bewoners uit het eerste deelgebied. De leefbaarheid in deze twee complexen staat onder druk. Dit noodzaakt ons wellicht om nog enige maatregelen te nemen in de algemene ruimtes.

5.3.3.4 Stationsgebied, Beverwijk

De gemeente Beverwijk houdt in 2010 een aantal aspecten van de gebiedsontwikkeling (met name infrastructuur, woningprogramma en parkeren) nogmaals tegen het licht. Daarna werken WOONopMAAT, Pré Wonen, Gemeente Beverwijk en Heliomare de mogelijkheden tot realisatie van een zorgtrefpunt en woningen verder uit. Wij zijn primair geïnteresseerd in de ontwikkeling en realisatie van woningen. De ontwikkeling en realisatie van het zorgtrefpunt doen we alleen in opdracht van en voor risico van de zorgpartij.

5.3.3.5 Laan der Nederlanden, Beverwijk

Deze locatie is onderdeel van de convenantlocaties Beverwijk. Het is nog niet duidelijk of wij deze locatie gaan ontwikkelen. In 2011 verwachten wij meer duidelijkheid hierover.

5.3.3.6 Convenantlocaties Beverwijk

Dit project behelst in feite de alles omvattende afspraken die zijn gemaakt tussen Gemeente Beverwijk, Pré Wonen en WOONopMAAT over een aantal nieuwe bouwlocaties. Overleg en studies over de haalbaarheid en planning over de nog niet uitgewerkte projecten vindt hierin plaats.

5.3.3.7 Heemskerker Duin en Noorddorp, Heemskerk

Er is een nieuw bestemmingsplan Heemskerker Duin en Noorddorp vastgesteld. Wij bezitten een vijftal locaties in dit gebied. Op een tweetal plekken worden nadrukkelijk de mogelijkheden voor een zorgboerderij onderzocht. Deze zijn als individuele projecten opgenomen in het activiteitenplan. Voor de overige locaties wordt in 2011 geen concrete planvorming verwacht.

5.3.3.8 Creutzberglaan, Beverwijk

In 2009 tekenden de gezamenlijke eigenaren binnen dit plangebied bezwaar aan tegen het exploitatieplan van de gemeente Beverwijk. Deze procedure is nog in behandeling van de Raad van State. De voortgang en uitkomst van deze procedure is ongewis. In 2011 bezinnen wij ons op de bestemming van deze grondpositie.

5.3.4 Bijzondere projecten

5.3.4.1 Grootonderhoud voormalige SEW woningen, Heemskerk

In 2009 startten we met groot onderhoud aan het aangekochte bezit van Stichting Eigen Woningbezit, bestaande uit vijf complexen. Het betreft onderhoud aan de gevels, mutatiepakketten voor de binnenkant van de woningen en energiebesparende maatregelen. Aan het eind van 2010 zijn drie complexen geheel af en twee deels. Het groot onderhoud van de twee laatste complexen wordt in het tweede kwartaal van 2011 afgerond.

5.3.4.2 Groot onderhoud Euratomplein, Heemskerk

In het vierde kwartaal 2010 starten we met het groot onderhoud aan de Euratomplein. Het betreft onder meer het vervangen van de gemetselde kopgevels, houten kozijnen, en waar nodig het reviseren van de schuifpuien. Voor 1 juli 2011 zijn de werkzaamheden gereed.



Impressie Euratomplein na groot onderhoud

5.3.4.3 Steenhouwerij, Beverwijk

In 2011 ondersteunen wij het SIG bij de ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie. Uitgangspunt is dat voor rekening en risico van SIG het hoofdkantoor en circa 34 wooneenheden voor cliënten met een verstandelijke en of lichamelijke beperking wordt gerealiseerd.

5.3.4.4 Inschuifwoningen

Op de markt is een nieuw concept beschikbaar voor snelle en goedkope woningrenovatie, de Inschuifwoning. Binnen een maand wordt een woning volledig gerenoveerd voor slechts € 79.000,- inclusief btw.

De Inschuifwoning is ontwikkeld ter vervanging van een eengezinswoning met houten vloeren en zolder, waarvan de meeste in de jaren 60 zijn gebouwd. De inschuifwoning beschikt over het energielabel A. Een proef van tien woningen wordt uitgevoerd in 2011. De woningen die hiervoor het eerst in aanmerking komen zijn de woningen met een mutatiepakket vanaf € 40.000,-.

5.3.4.5 Eenmalige investeringen WOONopMAAT

In 2011 worden ondermeer de volgende eenmalige activiteiten uitgevoerd:

- Aanbrengen diverse aanrij- en beschermvoorzieningen in vijf zorgcomplexen om schade te beperken.
- Energiebesparende verlichting in het zorgcomplex Westerheem.

5.3.4.6 Eenmalige investeringen Rochdale

In 2011 worden ondermeer de volgende eenmalige activiteiten uitgevoerd:

- Aanpassen schuur daken complexen Poelenburg A en B vanwege daklekkages.
- Onderzoek naar en aanbrengen van coating in gietijzeren standleidingen van diverse complexen in plaats van vervangen.
- Het uitwerken van plannen voor een aantal complexen die het eind van de oorspronkelijke exploitatieperiode bereiken.

5.3.4.7 Leefbaarheid WOONopMAAT en Rochdale

Voor de instandhouding en verbetering van de leefbaarheid in de wijken is een wijkbudget beschikbaar van € 3,50 per woning per jaar. WOONopMAAT betaalt daar € 3,- van en het Huurdersplatform € 0,50. In de wijkinformatiebijeenkomsten mogen de bewoners voorstellen hiertoe doen, die door het Huurdersplatform worden beoordeeld.

In 2011 worden in overleg met het Huurdersplatform de voorwaarden waaronder de ingediende voorstellen worden toegekend aangescherpt.

5.3.4.8 Verkopen bestaande bouw WOONopMAAT en Rochdale

Ten opzichte van het activiteitenplan 2010 verkopen we negen woningen minder in 2011. De verkopen komen voort uit het strategisch beleidsplan en dienen ter versteviging van het weerstandsvermogen. De voorgenomen verkopen staan vermeld in bijlage zes.

5.3.4.9 Energie besparende maatregelen bestaande bouw

Er is globaal onderzocht welke energie besparende maatregelen mogelijk zijn voor het oudere deel van ons bezit. Hiertoe is een selectie gemaakt vanuit het Strategisch Voorraadbeleid. Uitgesloten zijn de complexen:

- met een energielabel C of hoger (B en A)
- met de nominatie verkoop
- met de nominatie sloop of herstructurering binnen tien jaar
- met een Vereniging Van Eigenaren (VVE).

In totaal blijven er 33 complexen met circa 2.400 verhuureenheden over die in aanmerking komen voor energiebesparende maatregelen. Ons uitgangspunt is deze maatregelen niet afzonderlijk uit te voeren, maar ze te koppelen aan renovatie, groot- of planmatig onderhoud en bij mutatieonderhoud. In 2011 worden deze maatregelen alleen bij mutatieonderhoud overwogen en zal per geval worden beslist. Er zullen geen vroegtijdige vervangingen plaats vinden.

Reguliere planmatige vervangingen kunnen ook tot energiebesparing leiden. Met name bij CV ketel vervangingen. In 2011 zijn de volgende vervangingen gepland:

- Op verzoek van de VVE Luxemburglaan, collectieve HR107 ketel in plaats van HR104.
- Individuele HR107 ketels in plaats van collectieve VR ketels in de VVE flats Wijkerbaan.
- Neksloot, complexen 1761 en 1763, individuele HR107, in plaats van individuele VR ketel.
- Westerheem, complex 1364, in plaats van de bestaande ketels, individuele HR107 ketels.
- Jan van Kuikweg, complex 1331, in plaats van de VR ketels, HR107 ketels.
- 't Stapelhuys, complex 2525, in plaats van de bestaande ketels, individuele HR107 ketels. Er wordt echter voor dit complex onderzocht of vervanging 1 of 2 jaar later kan.

De verwachting is dat de energie-index van de woningen lager wordt. In sommige gevallen zal dit leiden tot verbetering van het label.

6. TOELICHTING LIQUIDITEITSBEGROTING

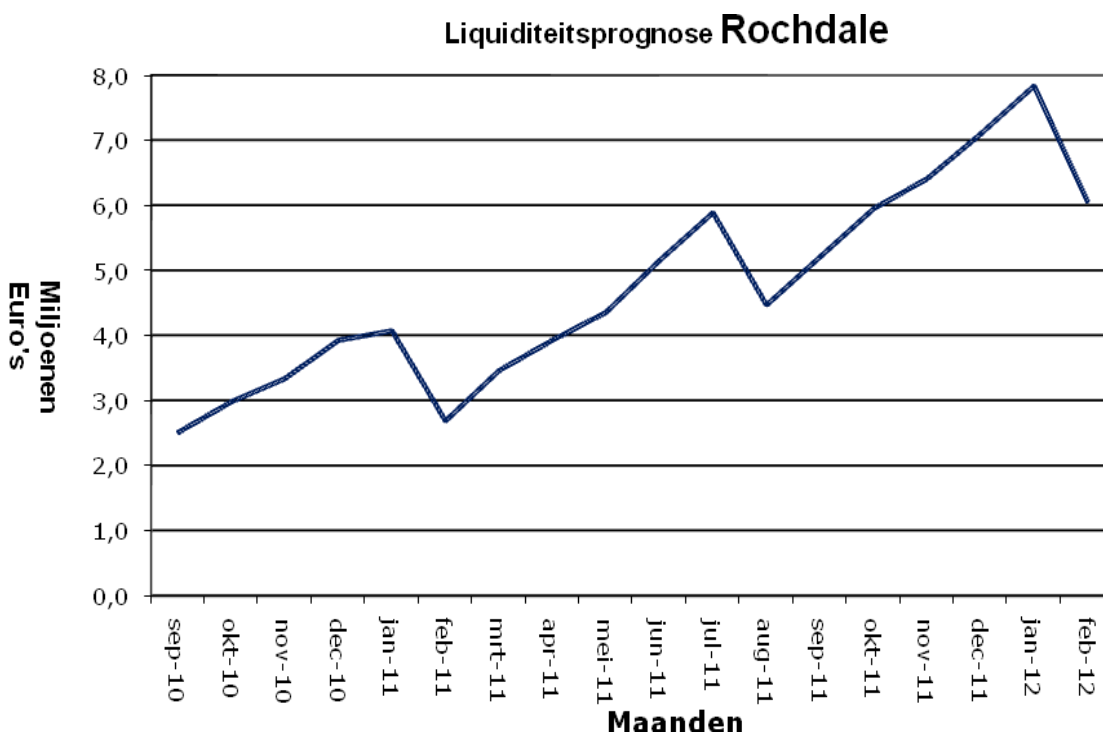
6.1. Algemeen

Voor zowel WOONopMAAT als Rochdale is voor 2011 een liquiditeitsprognose opgesteld. De input voor de prognoses bestaat uit diverse deelbegrotingen die in de vorige hoofdstukken zijn behandeld.

6.2. Rochdale

De liquiditeitsbegroting voor Rochdale is eenvoudiger dan die voor WOONopMAAT. Aan de inkomstenkant is uitsluitend gerekend met huuropbrengsten, vergoedingen voor de leveringen en diensten, en renteopbrengsten over het saldo van liquide middelen. Aan de uitgavenkant is naast het aandeel in kosten van WOONopMAAT (beheerdeel), rekening gehouden met onderhoudsuitgaven, belastingen en verzekeringen. Op het gebied van investeringen zijn uitgaven opgenomen voor projecten zoals de renovatie van de SEW. Er worden door Rochdale geen nieuwe projecten in Heemskerk ter hand genomen. Met rentelasten en aflossingsverplichtingen wordt sinds 2010 gerekend omdat de financiering van het materieel vast actief in 2010 in de vestigingsadministratie is opgenomen. Terugstorting van liquiditeiten naar concernfinanciën zal voorsnog niet plaatsvinden.

Het verloop van de liquiditeiten in 2011 is als volgt grafisch weergegeven:

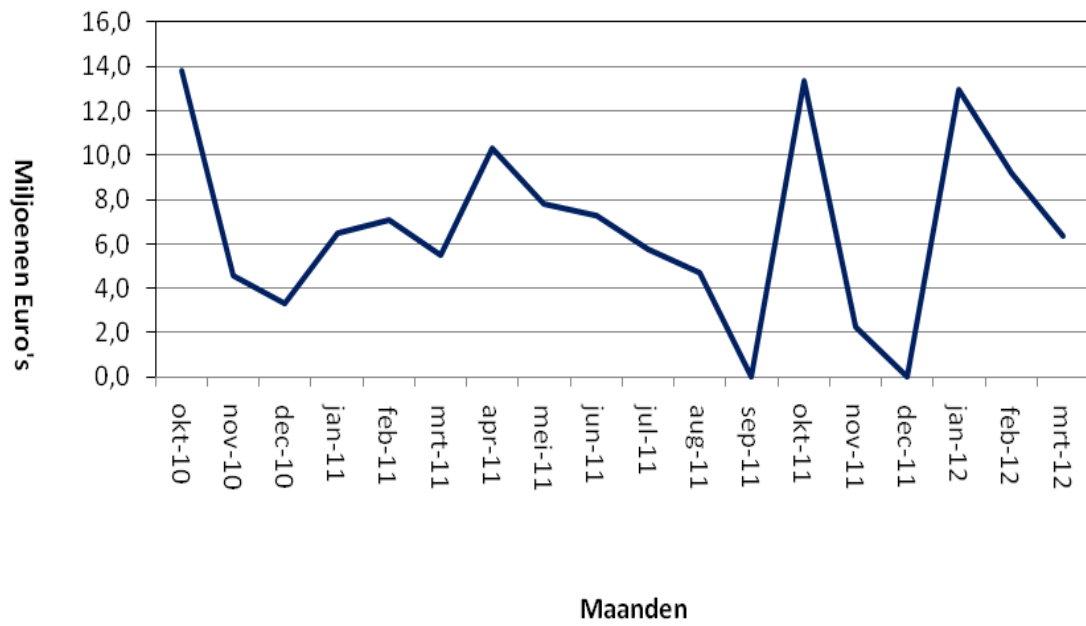


6.3. WOONopMAAT

De grondslagen voor de liquiditeitsprognose voor WOONopMAAT zijn grotendeels gelijk aan die van Rochdale. In de liquiditeitsprognose is rekening gehouden met aan te trekken leningen, voor een bedrag van € 40 miljoen, inclusief herfinanciering van bestaande leningen (Zie paragraaf 7.2).

Grafisch is het verloop van de liquiditeiten hieronder opgenomen.

Liquiditeitsprognose WOONopMAAT



7. TOELICHTING BEGROTING FINANCIERING EN BELEGGINGEN

7.1. Algemeen

De begroting financiering en beleggingen betreft uitsluitend WOONopMAAT. In 2011 zal er geen beleggingsbehoefte bestaan. Gezien het grote aantal projecten en de aflossing van een tweetal leningen is er wel sprake van een financieringsbehoefte. Hieronder wordt de financieringsbehoefte nader toegelicht en in relatie gebracht met de eisen uit het financieel statuut, met name de spreiding van het renterisico over de komende tien jaar.

7.2. Financiering WOONopMAAT

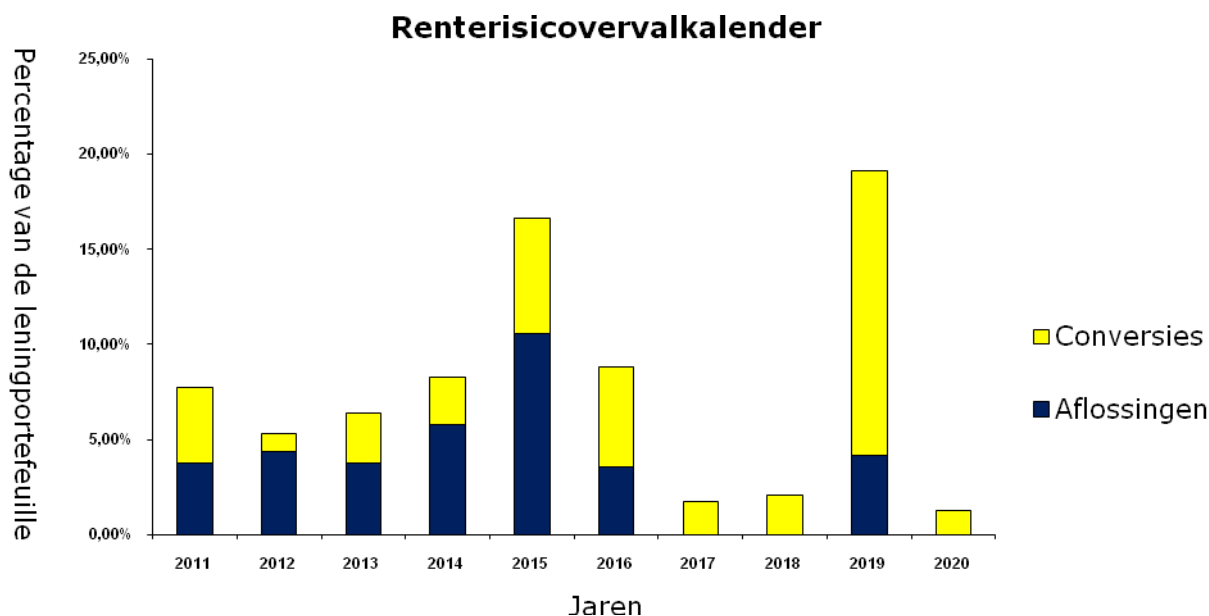
In 2011 zal WOONopMAAT drie nieuwe leningen aantrekken. De financieringsbehoefte is € 40 miljoen.

In 2011 vinden twee algehele aflossingen van leningen plaats. Het betreft in totaal € 9,0 miljoen aan aflossingen ineens. Het rentepercentage van deze twee leningen is gemiddeld 4,09%.

In 2011 zal behalve de halfjaarlijkse conversie van een lening bij een tweetal leningen een renteconversie plaatsvinden. Het gaat in totaal om 9,6 miljoen euro. Tot op heden zijn geen afspraken gemaakt voor de komende conversies. Het rentepercentage van de twee te converteren leningen is gemiddeld 3,42%. Bij conversies is rekening gehouden met de interne rendementseis van WOONopMAAT (5%) alsmede de verwachte renteontwikkeling in 2011. De renteconversies zijn voor 4,75% ingerekend.

Op basis van bovenstaande gegevens kan het totale renterisico van de bestaande leningportefeuille in 2011 worden bepaald op € 18,6 miljoen.

De samenstelling van de vervalkalender ziet er ultimo 2010 uit zoals hieronder grafisch is weergegeven. De percentages zijn berekend uit de leningportefeuille per 31 december 2010.

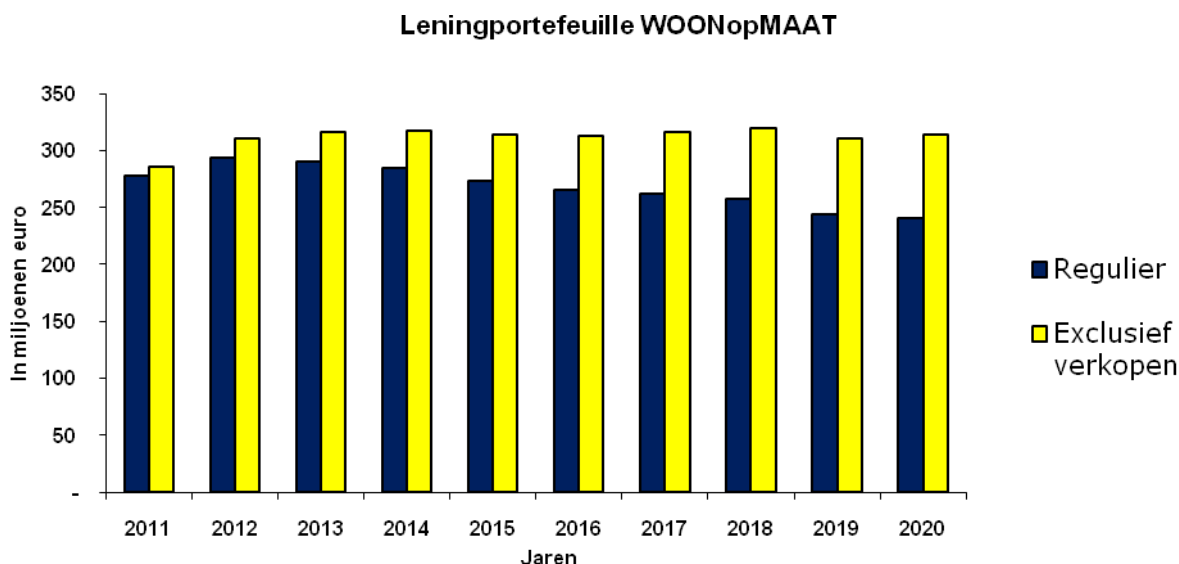


De conclusie die uit de vervalkalender kan worden getrokken is dat het renterisico in enig jaar onder de norm van 20% blijft zoals vastgelegd in het financieel statuut, maar in 2015 en 2019 de 15% grens, zoals aanbevolen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, overschrijdt. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de

risicopercentages van 2015 en 2019 worden vergeleken met de leningportefeuille per 31 december 2010.

In 2010 is besloten het renterisico zoveel als mogelijk in te perken door het afsluiten van leningen met een aflossingscomponent.

De leningportefeuille van WOONopMAAT loopt de komende jaren op gezien de grote hoeveelheid investeringen. Onderstaande grafiek toont aan dat de financieringsruimte vergroot wordt wegens de verkoop van woningen uit bestaand bezit. Hierdoor wordt naar de toekomst toe de financieringsruimte behouden en het renterisico zoveel mogelijk beperkt.



7.3. Financiering Rochdale

In 2010 zijn vier leningen ter grootte van in totaal € 78 miljoen opgenomen in de vestigingsadministratie van Rochdale Heemskerk. Drie leningen ter grootte van in totaal € 68 miljoen bevatten een aflossingscomponent en een lening met een vast rentepercentage waardoor het renterisico beperkt wordt.

In 2011 is geen extra financieringsbehoefte bij Rochdale voorzien.

8. TOELICHTING EXPLOITATIEBEGROTING

8.1 Algemeen

Voor het jaar 2011 wordt zowel voor WOONopMAAT als voor Rochdale een exploitatiebegroting opgesteld. In de opzet van de begroting is rekening gehouden met alle voorgaande elementenbegrotingen, zoals weergegeven in de hoofdstukken drie tot en met zeven van dit activiteitenplan. Aanvullend op deze informatie worden in dit hoofdstuk de huren, afschrijvingen, resultaten van de verkochte woningen en de financiële baten en lasten weergegeven. Bij de opzet van de resultatenrekening sluiten we aan op de uitgangspunten, zoals weergegeven in de jaarrekening van 2009.

8.2 Huren

De huursom wordt per 1 juli 2011, conform de uitgangspunten in de meerjarenbegroting met gemiddeld 2,0% verhoogd. Dit percentage bestaat uit de veronderstelde inflatie van 2010 van 1,6% (cijfer juni 2010) en 0,4% harmonisatie. De veronderstelde huurderving is in de reguliere complexen gelijk aan 1,0%.

8.3 Vergoedingen

De vergoedingen zijn servicekosten die in rekening gebracht worden bij de huurders. De kostenpost is opgenomen in de overige bedrijfslasten.

8.4 Overige bedrijfsopbrengsten

In de overige bedrijfsopbrengsten zijn verkoopopbrengsten na aftrek van de boekwaarde en makelaarskosten opgenomen. Tevens wordt onder deze post rekening gehouden met de inbreng van complexen in de tweede fase herstructurering Heemskerk.

8.5 Maatschappelijke bestedingen

De onder deze post vermelde bedragen betreffen vooral afwaardering van onrendabele bedragen die in 2011 exploitatiegevolgen hebben, zoals weergegeven in hoofdstuk 5, Toelichting (Des)Investeringsbegroting.

8.6 Salarissen en sociale lasten

Hieronder zijn de werkgeverslasten van het personeel van WOONopMAAT opgenomen. In 2011 is rekening gehouden met salarisstijgingen conform CAO.

8.7 Lasten onderhoud

Onder deze post worden de uitgaven aan onderhoud opgenomen.

8.8 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden gevormd door belastingen, verzekeringen, servicecontracten, algemene kosten, vergoedingen Raad van Commissarissen, etc. In de overige bedrijfslasten is tevens de bijdrage aan het Investeringsfonds voor de 40 wijken opgenomen. Voor 2011 is rekening gehouden met een bijdrage van € 374.000,- voor WOONopMAAT. Als de plannen van het kabinet Rutte doorgang vinden kan deze bijdrage in 2011 vrijvallen. Voor Rochdale is geen rekening gehouden met een bijdrage in het Investeringsfonds.

8.9 Rentebaten

Onder deze post is opgenomen de rente welke wordt ontvangen c.q. betaald resulterende uit overschotten dan wel tekorten aan liquide middelen gedurende het jaar.

8.10 Opbrengsten financiële vaste activa

Deze post bestaat uit een tweetal onderdelen, te weten de rentevergoeding op de lening welke is afgegeven aan de stichting exploitatie kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk en de rentevergoeding op de nog te ontvangen BWS - vergoedingen.

8.11 Rentelasten

Bij de rentelasten is rekening gehouden met de aanwezige leningenportefeuille én voor aanvullende financieringen gecalculeerd met de bedragen zoals opgenomen in de liquiditeitsbegroting.

8.12 Resultaat 2011 WOONopMAAT

Het resultaat over 2011 is begroot op een positief resultaat van € 2,8 miljoen (na belastingen). Dit resultaat wordt voor € 4,7 miljoen positief beïnvloed door verkopen én voor € 4,2 miljoen negatief door afwaarderingen in relatie tot uitgevoerde projecten. De verwachting is dat in 2011 € 1,9 miljoen aan vennootschapsbelasting moet worden afgedragen. De specificatie van de Winst en Verliesrekening is opgenomen in bijlage 5A. In termen van rendement halen we in 2011 een rendement van 4,4 procent over het eigen vermogen. Hiermee blijven we 0,6 procent oftewel € 0,4 miljoen achter op onze interne rendementseis van vijf procent.

8.13 Resultaat 2011 Rochdale

Het resultaat over 2011 is begroot op een positief resultaat van € 0,4 miljoen. Dit resultaat wordt voor € 1,2 miljoen positief beïnvloed door verkopen. Er vindt geen afwaardering in relatie tot uitgevoerde projecten plaats. De specificatie van de Winst en Verliesrekening is opgenomen in bijlage 5B.

8.14 Kredietwaardigheid WOONopMAAT

Door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt jaarlijks beoordeeld of WOONopMAAT kredietwaardig is. Voor de periode 2010 tot en met 2014 is op basis van de door WOONopMAAT ingediende prognose beoordeeld dat WOONopMAAT kredietwaardig is.

8.15 Blik op de Toekomst

WOONopMAAT heeft in haar strategisch beleidsplan aangegeven te streven naar eengezinswoningen en appartementen met een standaardkwaliteit. Woningen in een aantal reeds aangewezen wijken in Heemskerk en Beverwijk voldoen niet aan deze toekomstige kwaliteitseisen. Door herstructurering zullen in verschillende wijken huurwoningen worden gesloopt. Voor de ontwikkeling van de herstructureringswijken zijn afspraken gemaakt met de Gemeente Beverwijk en de Gemeente Heemskerk. De eerste financiële consequenties zijn te zien in de weergave van het weerstandsvermogen in de periode tot en met 2015.

De realisatie van nieuwbouwwoningen heeft een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie. De uitgaven aan een nieuwbouwwoning zijn immers hoger dan het bedrag dat binnen de standaard exploitatieperiode van 50 jaar door middel van huuropbrengsten kan worden terugverdiend. Dit nadelig effect, de onrendabele top, wordt voor een groot deel opgevangen door de overige bedrijfsactiviteiten, vooral de verkoop van bestaande huurwoningen.

Op basis van de (op eigen inzicht en bedrijfsvoering aangepaste) parameters van het waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (inflatie 2%, huurstijging 0,4 procent boven inflatie voor de komende vijf jaar en een discontovoet van 5% in de eerste tien jaar en daarna 5,75%), het herstructureringsprogramma zoals vastgelegd in het Strategisch Voorraadbeleidsplan en de meerjaren onderhoudsbegroting, is een integrale financiële meerjarenprognose gemaakt, waaruit mag worden geconcludeerd dat WOONopMAAT ook in de toekomst financieel aan haar maatschappelijke opgave kan voldoen.

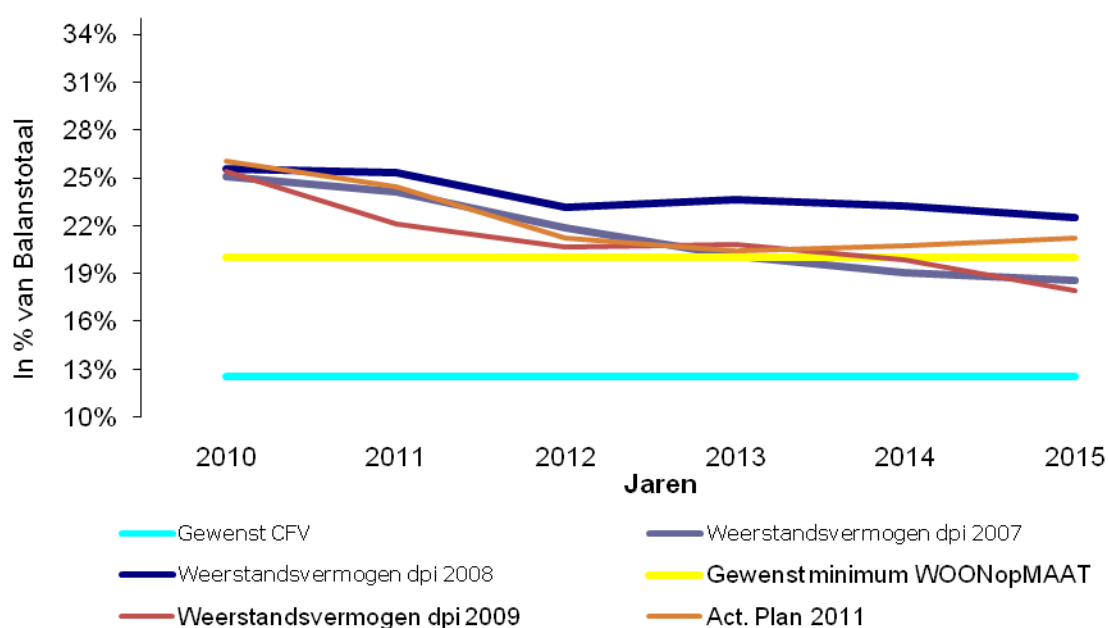
Daarbij moet wel worden opgemerkt, dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

- verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- verhuurbaarheid van een aantal complexen waar het steeds lastiger wordt om klanten voor te vinden;

- rente; de lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie; een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- vennootschapsbelasting;
- investeringsfonds: Bijdrage aan de 40 wijken én
- de ontwikkeling van de kostprijs van nieuwbouwwoningen.

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit van WOONopMAAT, wordt jaarlijks voor een periode van tien jaar een meerjarenprognose gemaakt. Over de eerste vijf jaar van deze prognose rapporteert WOONopMAAT aan het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting middels het financiële toetsinstrument van het CFV. In de grafiek hieronder vindt u de vijfjaarsprognoses van de financiële toetsen van 2007, 2008 en 2009 zoals WOONopMAAT rapporteerde aan het CFV. Daarmee worden de prognoses naar aanleiding van het activiteitenplan 2011 vergeleken.

Ontwikkeling Weerstandsvermogen



Gepresenteerd wordt het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van bedrijfswaarde. Met weerstandsvermogen wordt bedoeld het eigen vermogen van de stichting plus getroffen voorzieningen, bestemd vermogen, voor toekomstig onderhoud. Daarnaast worden conform de methodiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting correcties uitgevoerd voor de bedrijfswaarde, de rentabiliteitswaarde op leningen en onzekerheid. Ter vergelijking wordt het minimaal gewenste weerstandsvermogenpercentage door het Centraal Fonds Volkshuisvesting weergegeven.

In 2010 is door het Centraal Fonds Volkshuisvesting het risicoprofiel bij WOONopMAAT gewijzigd. Het gewenste minimaal percentage van het weerstandsvermogen door het CFV is gedaald van 16% naar 12,5%. In de continuïteitsoordeel 2010 van het CFV van 4 juni 2010 is aangegeven dat WOONopMAAT een A1-oordeel heeft, waarmee bedoeld wordt dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie. Op basis van CFV parameters beschikt WOONopMAAT over een weerstandsvermogen eind 2014 van 31%, waarbij 12,5% gewenst is.

Beheerbegroting WOONopMAAT 2011

Bijlage 1

	Begroting 2010	Prognose 2010	Begroting 2011
Bedrijfsopbrengsten			
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>			
Doorberekende onderhoudskosten	300.000	300.000	298.000
Vergoedingen voor VVE Beheer	305.000	305.000	312.000
Vergoedingen VVE Lang Cyclisch Onderhoud	13.000	13.000	47.000
Vorbereiding en toezicht projecten	542.000	542.000	528.000
Opbrengsten bedrijfsrestaurant	9.000	10.000	14.000
Vergoedingen nieuwe verhuur	98.000	84.250	89.000
Overige vergoedingen, w.o. adm.verg.servicekosten	108.000	108.000	113.000
Vergoedingen optiemodel Woonruimteverdeling	30.000	30.000	30.000
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.405.000	1.392.250	1.431.000
Bedrijfslasten			
<i>Afschrijving</i>			
Activa ten dienste van de exploitatie			
Afschrijvingen			
Verbouwing Hoofdkantoor	32.000	32.000	35.000
Bedrijfsauto's	5.000	10.118	8.000
Zakelijke auto's	60.000	87.163	96.000
Inventaris Hoofdkantoor	42.000	42.000	31.000
Software Tobias	32.000	32.000	31.000
Hardware Kantoorautomatisering	41.000	41.000	42.000
Software Kantoorautomatisering	143.000	110.719	89.000
Totaal afschrijvingen	355.000	355.000	332.000
Salarissen	3.379.000	3.336.000	3.396.000
Sociale lasten	1.134.000	1.118.000	1.094.000
Totaal werkgeverslasten	4.513.000	4.454.000	4.490.000
Overige personeelskosten			
Kosten uitzendkrachten incl Brantjes	681.000	655.400	623.000
Opleidingskosten	99.000	99.000	90.000
Zakelijke auto's			
Onderhoud	29.000	29.000	29.000
Verzekering	22.000	22.000	22.000
Brandstof	46.000	50.000	50.000
Overig	20.000-	20.000-	26.000-
Kantinekosten	13.000	16.000	14.000
Verzekering Ziekterisico	6.000	6.000	5.000
Kosten Arbodienst	20.000	20.000	21.000
Werving en selectiekosten	45.000	35.000	30.000
Overige kosten	187.000	187.000	208.000
Totaal overige personeelskosten	1.128.000	1.099.400	1.066.000
Huisvestingskosten			
Huur Kantoorgebouw	270.000	270.000	270.000
Kosten nutsbedrijven Hoofdkantoor	47.000	47.000	49.000
Onderhoud Hoofdkantoor	31.000	35.000	24.000
Schoonmaakkosten Hoofdkantoor	49.000	49.000	49.000
Kosten beveiliging Hoofdkantoor	10.000	10.000	10.000
Overige kosten Hoofdkantoor	42.000	47.000	52.000
Totaal huisvestingskosten	449.000	458.000	454.000
Kosten automatisering en telecommunicatie			
Onderhoudskosten Tobias	74.000	74.000	87.000
Onderhoudskosten kantoorautomatisering	62.000	62.000	61.000
Onderhoud Markt	18.000	18.000	18.000
Onderhoud overige software	13.000	26.000	22.000
Kosten webhosting	10.000	10.000	10.000
Kosten vaste telefonie hoofdkantoor	14.000	14.000	14.000
Kosten mobiele telefonie	21.000	21.000	20.000
Totaal kosten automatisering en telecommunicatie	212.000	225.000	232.000

Beheerbegroting WOONopMAAT 2011

Bijlage 1

	Begroting 2010	Prognose 2010	Begroting 2011	
Kosten intern toezicht en representatie				
Controlekosten	11.000	11.000	11.000	
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	4.000	4.000	4.000	
Fraudeverzekering	3.000	3.213	3.000	
Representatiekosten	12.000	12.000	12.000	
Totaal kosten intern toezicht en representatie	30.000	30.213	30.000	
Overige algemene kosten				
Kosten call-center	139.000	139.000	127.000	
Kosten bedrijfsauto's				
	Onderhoud	23.000	23.000	23.000
	Verzekering	9.000	9.000	9.000
	Brandstof	29.000	29.000	31.000
	Overig	8.000	10.000	8.000
Facilitering bewonersparticipatie	66.000	66.000	74.000	
Kosten bewonersblad	73.000	73.000	57.000	
Kosten sponsoring	20.000	20.000	15.000	
Kosten papier en drukwerk	64.000	64.000	48.000	
Portiekosten	52.000	52.000	42.000	
Verbruiksgoederen	18.000	18.000	11.000	
Abonnementen en documentatie	13.000	14.000	13.000	
Kosten bewonersbeloning (v/h Propoints)	242.000	242.000	176.000	
Kst. wettelijke aansprakelijkheidsverzekering	15.000	15.000	15.000	
Overige algemene kosten, wo bankkosten	4.000	4.000	4.000	
Advieskosten	160.000	160.000	111.000	
Totaal overige algemene kosten	935.000	938.000	764.000	
Totaal generaal Bedrijfslasten	7.622.000	7.559.613	7.368.000	
Saldo lasten min opbrengsten	6.217.000	6.167.363	5.937.000	
<i>Per Vhe</i>	709	699	673	
Percentage mutatie t.o.v. begr 2010 per woning			-5,04%	

Complex	Eigenaar	Complexomschrijving	Straatnaam	Werkzaamheden
1	VVE	Zeelaan	C.v.Manderstr./Zeelaan	Vervangen boeidel en dakbedekking
2	VVE	Luxemburglaan 20 - 186	Luxemburglaan 20 - 186	Reinigen metselwerk
2	VVE	Luxemburglaan 20 - 186	Luxemburglaan 20 - 186	Vervangen CV ketels en Mechanische Ventilatie
2	VVE	Luxemburglaan 20 - 186	Luxemburglaan 20 - 186	Vervangen diverse liftonderdelen
8	VVE	Delleartlaan 1 - 121	Delleartlaan 1 - 121	Vervangen diverse liftonderdelen
9	VVE	Delleartlaan 123 - 243	Delleartlaan 123 - 243	Vervangen diverse liftonderdelen
10	VVE	Plesmanweg 317 - 459	Plesmanweg 317 - 459	Binnen schilderwerk
10	VVE	Plesmanweg 317 - 459	Plesmanweg 317 - 459	Vervangen elektrische deurdragers
10	VVE	Plesmanweg 317 - 459	Plesmanweg 317 - 459	Vervangen armaturen algemene ruimten/galerij/gangen
11	VVE	Uiverhof	Uiverhof	Binnen- en buiten schilderwerk / houtrotherstel
11	VVE	Uiverhof	Uiverhof	Vervangen collectieve CV ketels
11	VVE	Uiverhof	Uiverhof	Vervangen armaturen algemene ruimten/galerij/gangen
12	VVE	Pelikaanhof	Pelikaanhof	Binnen- en buiten schilderwerk / houtrotherstel
12	VVE	Pelikaanhof	Pelikaanhof	Vervangen dakbedekking / loodaansluiting / beplating volkern
12	VVE	Pelikaanhof	Pelikaanhof	Vervangen collectieve CV ketels / boilers
12	VVE	Pelikaanhof	Pelikaanhof	Vervangen armaturen algemene ruimten/galerij/gangen
12	VVE	Pelikaanhof	Pelikaanhof	Vervangen huistelefoon / videofoon
14	VVE	Luxemburglaan 305 - 509	Luxemburglaan 305 - 509	Vervangen collectieve CV ketels / ventilatoren
20	VVE	Munnikenweg eo	Albert v. Saksen-, v. Harencarspelstraat, eo	Betonherstel
21	VVE	Aubachstraat		Vervangen armaturen algemene ruimten/galerij/gangen
22	VVE	Luxemburglaan 511 t/m 715	Luxemburglaan 511 t/m 715	Vervangen collectieve CV ketels / ventilatoren
28	VVE	Luxemburglaan 717 - 921	Luxemburglaan 717 - 921	Vervangen collectieve CV ketels / ventilatoren
31	VVE	Vijverhoef	Laan van Blois	Binnen schilderwerk
31	VVE	Vijverhoef	Laan van Blois	Vervangen individuele ventilatoren
35	VVE	van Borsselestraat	Van Borsselestraat	Vervangen voegwerk raamdorpelstenen / herstellen metselwerk
36	VVE	Paterswijk	Graafwijkstraat, Meijndel, Koningstraat, eo	Vervangen voegwerk / -raamdorpelstenen / reinigen metselwerk
36	VVE	Paterswijk		Buiten schilderwerk / houtrotherstel
37	VVE	Europaplein 24 - 152	Europaplein 24 - 152	Opknappen entree
38	VVE	De componist, Puccini/Berlinistr	Bellinistraat, Puccinistraat	Buiten schilderwerk/houtrotherstel/verv. hang&sluitwerk buitendeuren
39	VVE	Bach/ IngenHouszstraat	Bachstraat / Ingen Houszstraat	Opnemen werkzaamheden gevelherstel
53	VVE	Albida	Lessestraat	Werkzaamheden om legionella besmetting te voorkomen
779	VVE	3 koopwoningen Cronenburcht	Mozartstraat	Buiten schilderwerk
1121	WOONopMAAT	Ardenneaan / Henegouwenlaan	Ardenneaan / Henegouwenlaan	Vervangen straatwerk
1131	WOONopMAAT	Normandielaan eo	Bretagnestraat, Lombardijstraat, Normandielaan	Buiten schilderwerk / betonherstel
1131	WOONopMAAT	Normandielaan eo	Bretagnestraat, Lombardijstraat, Normandielaan	Vervangen HWA / volkern beplating / dakkapellen
1211	WOONopMAAT	Batenburg/Doornenburg	Batenburg, Doornenburg, Duitslandlaan, eo	Uitvoeren proef kozijnvervang en onderzoek dakpannen
1221	WOONopMAAT	Walenburg/Vredenburg eo	Duitslandlaan, Lunenburg, Vredenburg, Walenburg	Vervangen buiten deuren / buiten schilderwerk / houtrotherstel / Reinigen metselwerk / vervangen voegwerk raamdorpelstenen / voegwerk
1227	WOONopMAAT	Walenburg/Vredenburg eo gara	Vredenburg	Buiten schilderwerk
1314	WOONopMAAT	Koekoek seniorenflat	Koekoek	Hydroferen / reinigen metselwerk / betonherstel / vervangen dilatatievoeg
1314	WOONopMAAT	Koekoek seniorenflat	Koekoek	Schoonmaken kozijnen en panelen
1314	WOONopMAAT	Koekoek seniorenflat	Koekoek	Vervangen hekwerk balkon / galerij
1331	WOONopMAAT	Beijerlust	Groene Specht, Jan van Kuikweg,	Vervangen individuele CV ketel / ventilatoren / rookgasafvoer
1364	WOONopMAAT	Aanleun/zorg Westerheem	Westerheem 242 t/m 344	Vervangen individuele CV ketel / -WTW-unit
1412	WOONopMAAT	Debora Bakelaan	Debora Bakelaan	Buiten- en binnen schilderwerk / vervangen tegels binnenwanden
1432	WOONopMAAT	van Lennepstraat	Van Lennepstraat	Vervangen hang- en sluitwerk ramen
1517	WOONopMAAT	Haasjes-/Woekeven garages	Abbenven, Haasjesven, Woekeven	Inplakken randafwerking dakbedekking
1636	WOONopMAAT	Breedweerlaan eo	Breedweerlaan, W. Druckerstraat	Buiten schilderwerk / dilatatievoeg / houtrotherstel / schoonmaken panelen
1713	WOONopMAAT	Schubertstraat seniorenwoning	Schubertstraat	Vervangen voegwerk raamdorpelstenen
1734	WOONopMAAT	Seniorenflats Maerelaan	Maerelaan	Buiten schilderwerk / vervangen dilatatievoeg
1744	WOONopMAAT	Seniorenflats Bachstraat	Bachstraat	Vervangen diverse liftonderdelen
1761	WOONopMAAT	Mozartstraat eo	Bellini-, Mozart-, Robert Stolzstraat, eo	Vervangen individuele CV ketel / ventilatoren / rookgasafvoer
1763	WOONopMAAT	Seniorenwoningen Mozartstr ec	Bellini-, Mozart-, Robert Stolzstraat, eo	Vervangen individuele CV ketel / ventilatoren / rookgasafvoer
1774	WOONopMAAT	Mozartstr Cronenburcht, huurw	Mozartstraat	Buiten schilderwerk
1784	WOONopMAAT	Seniorenflats Zandkraai	Anthonie Verherenstraat	Buiten schilderwerk
1911	WOONopMAAT	Commandeurslaan eo	Commandeurslaan, Duinriethof, eo	Buiten schilderwerk/houtrotherstel / vervangen cementgebonden beplating
1942	WOONopMAAT	Zandhaver	Zandhaver	Vervangen straatwerk
1944	WOONopMAAT	Seniorenflat Burisbeek	Zandhaver	Vervangen liftaandrijving
1951	WOONopMAAT	Pieter Acker	Pastors acker, Pieter acker	Buiten schilderwerk
1951	WOONopMAAT	Pieter Acker	Pastors acker, Pieter acker	Vervangen WTW
1952	WOONopMAAT	Besloten Acker	Besloten acker, Leen acker	Vervangen WTW
1953	WOONopMAAT	Pastors Ackers	Pastors acker, Ruyn acker,	Binnen schilderwerk
1953	WOONopMAAT	Pastors Ackers	Pastors acker, Ruyn acker,	Vervangen WTW
2502	WOONopMAAT	Rijvordtlaan/Arendsweg eo	Arendsweg, Rijvordtlaan	Schoonmaken panelen
2503	WOONopMAAT	Berghuisstr/ Elinksterkstr	Berghuisstraat, Elink Sterkstraat	Vervangen straatwerk
2505	WOONopMAAT	Beukenstr./Pieter Verhagenlaan	Abelenstraat, Beukenstraat, Dennenstraat, eo	Vervangen HWA / goten / dakbedekking / loodaansluiting
2510	WOONopMAAT	Pilotenbuurt	Bleriotlaan, Dumontstraat, eo	Buiten schilderwerk, beton balkons
2511	WOONopMAAT	De Ooyevaar	Laan der Nederlanden, Plesmanweg	Vervangen goten
2525	WOONopMAAT	Stapelhuys eo	Alkmaarseweg	Vervangen individuele CV ketel / ventilatoren / rookgasafvoer
2528	WOONopMAAT	Dielofshoek	Alkmaarseweg	Vervangen dilatatievoeg
2529	WOONopMAAT	Centrum Paterswijk eo	Graafwijkstraat, Hobbesteeg, Jan Alsweg, eo	Buiten schilderwerk
2532	WOONopMAAT	Centrum CH Moensstraat	C.H. Moensstraat	Buiten schilderwerk
2537	WOONopMAAT	Centrum Wolff endekenstr eo	Alkmaarseweg, Wolff en Dekenstraat	Schoonmaken panelen
2545	WOONopMAAT	Gouden Gunje	Gasthuisstraat	Buiten schilderwerk / houtrotherstel
2546	WOONopMAAT	Count Basielaan	Count Basielaan	Vervangen rookmelders
2547	WOONopMAAT	Texel	Texel	Vervangen rookmelders
2552	WOONopMAAT	Ladder 3, wensw. Broekpolder	Asgard, Klokbeker, Pytheas, Tacitus	Buiten schilderwerk / houtrotherstel
2553	WOONopMAAT	st Agnes woon/zorgcentrum	Zamenhof	Buitenschilderwerk
2559	WOONopMAAT	Italie laan	Italiëlaan	Buiten schilderwerk
2562	WOONopMAAT	Meerestein Kamperfoeli fase 2,	Van der Hoopstraat	Werkzaamheden om legionella besmetting te voorkomen
2605	WOONopMAAT	Huiderlaan 2 - 12, garages	Beukenstraat, Eikenstraat, Huiderlaan,	Schoonmaken panelen / Buiten schilderwerk
3590	Rochdale	Poelenburg eo	Poelenburglaan, Zaalberglaan	Vervangen straatwerk
3590	Rochdale	Poelenburg eo	Poelenburglaan, Zaalberglaan	Vervangen voegwerk / reinigen metselwerk
3604	Rochdale	Poelenburg A eo	Douwes Dekkerstraat, Hasebroekstraat, eo	Buiten schilderwerk
3605	Rochdale	Poelenburg B eo	Bilderdijk-, Constantijn Huygensstraat, eo	Buiten schilderwerk
3632	Rochdale	Bachstraat eo	Bach-, Pijper-, Ravel-, Wageneerstraat	Buiten schilderwerk / houtrotherstel
3657	Rochdale	Huibert Pootstr eo	Anna Blaman-, Luceberthof, Huibert Pootstraat	Buiten schilderwerk
3811	Rochdale	De Wierden, Schiermonnikoog	Schiermonnikoog	Buiten schilderwerk / herstellen omtrekspeeling buiten deuren

Voortgang projecten WOONopMAAT					2011											
PROJECT	S	H	PL	gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kerkweg (fase 1: Jansheeren)			TvD	Heemskerk												
Brugwoningen Jan Ligthartstraat		12	LK	Heemskerk												
Lessestraat (fase 3)		22	LK	Heemskerk												
Kerkweg (fase 2: Overig)		29	TvD	Heemskerk												
Ladder 4 en 5		53	AvK	Beverwijk												
Pieter Breughelstraat / Westerweelstraat		36	AvK	Heemskerk												
Coornhertstraat		27	AvK / LK	Heemskerk												
Zorgboerderij de Reigershoeve		24	RS	Heemskerk												
Duinwijklaan		36	PvR	Beverwijk												
De Wijkerbaan (fase 1)		57	Tvd/LK	Beverwijk												
De Wijkerbaan (fase 2)		140	Tvd/LK	Beverwijk												
De Wijkerbaan (fase 3)		72	Tvd/LK	Beverwijk												
Beethovenstraat	50	44	AvK	Heemskerk												
De Velst			AvK	Heemskerk												
Woonpark de Vlinder		57	RS	Heemskerk												
Slotheerenbuurt			PvR	Heemskerk	fase 1					fase 1						
Zorgboerderij de Hartekamp Groep		48	RS	Heemskerk												
Carel van Manderstraat (Kerkbeek)			RS	Heemskerk												
Stationsgebied			JSF/AvK	Beverwijk												
Merwedestraat (Citroën-dealer)			PvR	Beverwijk												
Convenantlocaties Beverwijk			AvK	Beverwijk												
Heemskerks Duingebied			JSF/AvK	Heemskerk												
Creutzberglaan			JSF/AvK	Beverwijk												
De Steenhouwerij			PvR	Beverwijk												

- Initiatief
- Ontwerp algemeen
- Contractfase en bouwvoorbereiding
- Uitvoering
- Oplevering
- Afsluiting
- Einde onderhoudstermijn



- S = Sloop
- H = Huurwoningen nieuw
- PL = Projectleider

Winst en Verliesrekening 2011

Bijlage 5a

WOONopMAAT

n.a.v. KW022010

Omschrijving	Begroting 2011	Begroting 2010	Prognose 2010
<i>(in duizenden euro's)</i>			
Bedrijfsopbrengsten			
- Huren	39.241	38.772	38.602
- Vergoedingen	2.382	2.358	2.358
- Overige bedrijfsopbrengsten	7.626	11.293	10.272
Som der bedrijfsopbrengsten	49.249	52.423	51.232
Bedrijfslasten			
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	7.840	7.853	8.008
- Maatschappelijke bestedingen	4.244	11.544	4.034
- Lonen en salarissen	3.894	3.940	3.871
- Sociale lasten en pensioenen	1.060	1.099	1.083
- Lasten onderhoud	7.822	9.412	9.495
- Overige bedrijfslasten	7.516	7.577	7.629
Som der bedrijfslasten	32.376	41.425	34.120
Saldo	16.873	10.998	17.112
Rentebaten	100	107	167
Opbrengsten financiële vaste activa	216	162	162
Resultaat deelneming	555-	68	47-
Rentelasten	11.944	11.492	11.146
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.690	157-	6.248
Vennootschapsbelasting	1.868	2.092	1.779
Jaarresultaat	2.822	2.249-	4.469
<i>Herleiding jaarresultaat</i>			
Jaarresultaat	2.822	2.249-	4.469
Resultaat verkoopactiviteit	4.720	8.416	7.316
Resultaat maatschappelijke activiteit	4.244-	11.544-	4.034-
Resultaat financiële activiteit	4.505	3.453	5.870
Resultaat beheeractiviteit	2.159-	2.574-	4.683-

Winst en Verliesrekening 2011

Bijlage 5B

Rochdale Heemskerk

n.a.v. KW022010

Omschrijving	Begroting 2011	Begroting 2010	Prognose 2010
<i>(in duizenden euro's)</i>			
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	11.812	11.759	11.723
Vergoedingen	466	395	395
Overige bedrijfsopbrengsten	1.242	1.332	1.353
Som der bedrijfsopbrengsten	13.520	13.486	13.471
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen	5.336	4.804	5.020
Beheer WOONopMAAT	1.476	1.547	1.539
Maatschappelijke bestedingen	18	6.269	2.267
Dagelijks onderhoud	939	967	1.047
Kort cyclisch onderhoud	260	258	258
Serviceonderhoud	283	280	280
Lang cyclisch onderhoud	660	716	716
Overige bedrijfslasten	1.040	882	882
Som der bedrijfslasten	10.012	15.723	12.009
Saldo	3.508	2.237-	1.462
Rentebaten	50	50	50
Rentelasten	3.136-	-	2.961-
Opbrengsten financiële vaste activa/kosten	-	-	-
Resultaat deelneming	-	-	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	422	2.187-	1.449-
Buitengewone baten en lasten			
Jaarresultaat	422	2.187-	1.449-

Verkopen bestaand Bezit in de jaren

WOONopMAAT

Bijlage 6

complex	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
1121 Ardennenlaan	2	2	4	5	5
1162 Luxemburglaan	4	3	3	3	3
1171 SEW Oosterwijk	3	5	5	4	4
1321 Beijerlust	1	1	1	1	1
1511 Abbeven etc	3	3	3	3	3
1811 SEW Kerkbeek I	3	4	4	4	4
1891 SEW Kerkbeek II	4	5	5	5	5
2512 Vijverhoef	2	3	2	2	2
2514 Wijkerbaan	2	4	4	6	6
2515 Dellaertlaan	2	2	1	0	0
2517 Aubach	1	1	1	1	1
2519 Burg. Rothestraat	1	1	1	1	1
2523 Borssele	2	2	2	2	2
2524 Eurocasa	3	3	3	3	3
2529 Paterswijk	6	4	0	0	0
2533 Overloo	2	2	2	2	2
2570 Pantalon	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Totaal	46	47	44	44	44
<i>Rochdale</i>					
3609 Poelenburg D	2	2	2	2	2
3612 Ingen Houszstraat	7	6	6	6	5
3710 SEW Oosterwijk II	1	1	1	1	1
3720 SEW Assumburg	3	3	3	3	2
3730 Europaplein	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Totaal	14	13	13	13	11
Totaal WOONopMAAT	60	60	57	57	55

Woningoverzicht per 1 oktober 2010

Bijlage 7

WOONopMAAT

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
1112	234	0	234	Euratomplein 11 t/m 479	Heemskerk	zuid	1980	app.
1121	111	32	79	Ardennenlaan 1 t/m 95 e.o.	Heemskerk	zuid	1975	egw
1131	99	0	99	Normandiëlaan e.o.	Heemskerk	zuid	1967	egw
1143	15	0	15	Lessestraat Waterrijck	Heemskerk	zuid	2007	app.
1144	1	0	1	Lessestraat Fabiola	Heemskerk	zuid	2007	app.
1145	42	0	42	Lessestraat Aurora	Heemskerk	zuid	2009	app.
1146	41	0	41	Lessestraat, Viva zorggroep	Heemskerk	zuid	2007	app.
1147	22	0	22	Lessestraat, ééngesinswoningen	Heemskerk	zuid	2010	egw
1153	9	0	9	Lippestraat	Heemskerk	zuid	1991	egw sr
1162	393	156	237	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	zuid	1970	app.
1171	40	10	30	SEW Oosterwijk I, Luxemburglaan	Heemskerk	zuid	1963	egw
1211	73	0	73	Batenburg, Doorneburg, Sterkenburg	Heemskerk	zuid	1980	egw
1221	66	0	66	Walenburg, Vredenburg, Duitslandlaan	Heemskerk	zuid	1983	egw
1314	25	0	25	Koekoek 19 t/m 69	Heemskerk	zuid	1992	woongroep
1321	29	19	10	Beijerlust	Heemskerk	zuid	1993	egw
1331	65	0	65	Jan van Kuikweg, Groene Specht	Heemskerk	zuid	1993	egw
1344	42	0	42	Westerheem, Johan Brouwerstraat	Heemskerk	zuid	1993	app. sr
1353	24	0	24	Westerheem, Van Hamelstraat 2 t/m 48	Heemskerk	zuid	1997	egw sr
1364	52	0	52	Westerheem 256 t/m 344 (45 + 7 besch.w.)	Heemskerk	zuid	1999	app. sr
1374	88	3	85	Westerheem 2 t/m 89	Heemskerk	zuid	2000	app.
1384	102	0	102	Zorgeenheden Westerheem	Heemskerk	zuid	2003	app.
1394	36	0	36	Aanleunwoningen Westerheem	Heemskerk	zuid	2003	app.
1412	192	0	192	Debora Bakelaan 2 t/m 384	Heemskerk	oost	1967	app.
1422	168	0	168	Jan van Polanenstraat e.o.	Heemskerk	oost	1963	app.
1432	75	0	75	Van Lennepstraat 2 t/m 150	Heemskerk	centrum	1967	app.
1441	52	0	52	Dirk van der Lekstraat e.o.	Heemskerk	oost	1963	egw
1452	32	0	32	Wiekslag 28 t/m 90	Heemskerk	centrum	1984	app.
1511	85	49	36	Abbeven/Woekeven/Haasjesven	Heemskerk	oost	1973	egw
1523	12	0	12	Abbeven/Zevenhoeven	Heemskerk	oost	1995	egw
1535	76	0	76	Gaspari-erf 1-23	Heemskerk	noord	1982	egw hat
1611	69	0	69	A. Poelmanstraat e.o.	Heemskerk	noord	1987	egw
1621	72	0	72	Joke Smitstraat e.o.	Heemskerk	noord	1984	egw
1636	20	0	20	Wilhelmina Druckerstraat e.o.	Heemskerk	noord	1984	app.
1646	30	0	30	Breedweerlaan 159-217	Heemskerk	noord	1986	app. hat
1654	68	0	68	Betsy Perkhof e.o.	Heemskerk	noord	1987	app.

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
1713	10	0	10	Schubertstraat 1-35	Heemskerk	centrum	1994	egw
1724	20	0	20	Rossinigalerij 2-40	Heemskerk	centrum	1991	app. sr
1734	45	0	45	Maerelaan	Heemskerk	centrum	1994	app. sr
1744	15	0	15	Bachstraat 83-111	Heemskerk	centrum	1996	app. sr
1751	90	0	90	Puccinistraat e.o.	Heemskerk	centrum	1976	egw
1752	50	0	50	SEW Beethovenstraat e.o.	Heemskerk	centrum	1963	app.
1761	64	0	64	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	centrum	1976	egw
1763	18	0	18	Robert Stolzstraat e.o.	Heemskerk	centrum	1976	egw sr
1774	49	0	49	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	centrum	1997	app. sr
1784	32	0	32	Anthonie Verherentstraat 8-70	Heemskerk	centrum	2000	app. sr
1811	38	9	29	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	west	1963	egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	west	1963	egw sr
1891	88	12	76	SEW Kerkbeek II	Heemskerk	west	1964	egw
1911	38	0	38	Commandeurslaan e.o.	Heemskerk	west	1988	egw
1921	146	0	146	Egelantier e.o.	Heemskerk	west	1989	egw
1923	30	0	30	Helmlaan e.o.	Heemskerk	west	1990	egw sr
1932	36	1	35	Oosterstreng 73-141	Heemskerk	west	1993	app.
1942	10	0	10	Zandhaver 1-55	Heemskerk	west	1989	egw
1944	19	0	19	Burisbeek	Heemskerk	west	1989	woongroep
1951	91	0	91	Waterakkers 1	Heemskerk	west	1997	egw
1952	6	0	6	Beslooten Acker 1-11	Heemskerk	west	1997	app.
1953	22	2	20	Pastoors Acker e.o.	Heemskerk	west	1997	egw sr
1961	10	0	10	Lange Acker	Heemskerk	west	2004	egw
1962	12	0	12	Jan Ligthartstraat - Jan van Kuijkweg	Heemskerk	west	2010	app.
2501	50	0	50	Van Breenstraat	Beverwijk	oost	1918	egw
2502	72	0	72	Rijvordtlaan	Beverwijk	west	1942	egw
2503	87	0	87	Berghuisstraat/E. Sterkstraat	Beverwijk	west	1950	egw/ben.bov.
2505	54	42	12	Beukenstraat / Pieter Verhagenlaan	Beverwijk	west	1957	egw/ben.bov.
2507	122	0	122	Meerestein Oost	Beverwijk	noord	1960	port.
2508	294	6	288	Wonex	Beverwijk	oost	1960	port.
2510	208	0	208	Pilotenbuurt	Beverwijk	noord	1962	port.
2511	120	0	120	De Oyevaar	Beverwijk	noord	1962	port.
2512	68	19	49	Vijverhoef	Beverwijk	west	1962	app.
2513	143	0	143	De Torenflat	Beverwijk	noord	1964	app.
2514	216	111	105	Wijkerbaan	Beverwijk	noord	1964	app.
2515	96	39	57	Dellaertlaan	Beverwijk	noord	1971	app.
2516	48	0	48	Alkmaarseweg/Boeweg	Beverwijk	west	1971/76	ben.bov.
2517	100	21	79	Aubachstraat/Waverstraat	Beverwijk	oost	1980	etage
2518	92	32	60	Munnikenweg	Beverwijk	oost	1981	etage

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
2519	17	7	10	Burgemeester Rothestraat	Wijk aan Zee		1982	ben.bov.
2520	36	12	24	IJsselstraat / Waalstraat	Beverwijk	oost	1982	etage
2521	211	71	140	Kerkbuurt	Beverwijk	zuid	1982/84	egw.port.
2522	88	19	69	Raamveld	Beverwijk	west	1985/83	egw
2523	32	21	11	Van Borsselestraat	Beverwijk	oost	1983	port.
2524	150	49	101	Eurocasa	Beverwijk	oost	1984	egw
2525	79	0	79	Stapelhuys	Beverwijk	noord	1984	app.
2526	66	0	66	Zeevanc	Wijk aan Zee		1985	port.
2527	83	0	83	Westertuinen	Beverwijk	west	1986	egw
2528	44	0	44	Dielofshoek	Beverwijk	zuid	1988	app.
2529	203	81	122	Paterswijk	Beverwijk	zuid	1988/92	egw+port.
2530	48	0	48	Baanstraat 'Kweekschool'	Beverwijk	zuid	1989	port.
2531	47	0	47	Hobbesteeeg	Beverwijk	zuid	1990	port.
2532	7	0	7	C.H. Moenstraat	Beverwijk	zuid	1991	port.
2533	66	19	47	t Overloo	Beverwijk	oost	1992	app.
2534	33	0	33	d'Oldenborgh	Beverwijk	noord	1993	app.
2535	62	0	62	Galgenweg	Beverwijk	west	1994	app.
2536	15	0	15	Hoflanderweg	Beverwijk	oost	1997	app.
2537	57	0	57	Wolff en Dekenstraat	Beverwijk	oost	1997	app.
2541	42	0	42	Beneluxlaan, Meander	Beverwijk	oost	2003	app.
2542	7	0	7	Project Munnikenweg	Beverwijk	oost		egw
2544	1	0	1	Hoflanderweg 87	Beverwijk	oost		egw
2545	35	0	35	Gouden Gunje	Wijk aan Zee		1984	app.
2546	28	0	28	Count Basielaan	Beverwijk		2003	egw
2547	26	0	26	Texel	Heemskerk		2003	egw
2548	9	0	9	Fokkerlaan	Beverwijk		2004	egw
2549	81	0	81	Broekpolder blok 4	Heemskerk		2005	app.
2550	39	0	39	Singelweide	Heemskerk		2005	egw
2551	15	0	15	Fokkerlaan/Van der Hoopstraat	Beverwijk		2005	app.
2552	58	0	58	De Ladder 3	Beverwijk		2006	egw
2553	60	0	60	Zamenhof, Woon- zorgcentrum st. Agnes	Heemskerk		2005	Verz.huis
2554	4	0	4	Aanleunwoningen st. Agnes	Heemskerk		2005	Aanleunwon.
2555	11	0	11	Meerestein Hortensia	Beverwijk		2006	egw
2556	20	0	20	Markt	Beverwijk		2006	app.
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk		2006	app.
2558	10	0	10	MFC Meerestein	Beverwijk		2006	app.
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk		2006	app.
2560	8	0	8	Meerestein Clematis	Beverwijk		2007	egw

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
2561	10	0	10	Mozartstraat De Symphonie	Heemskerk		2008	app.
2562	22	0	22	Van der Hoopstraat, Kamperfoelie	Beverwijk		2008	app.
2563	99	0	99	Broekpolder de Ladder 2	Beverwijk		2009	egw.
2564	32	0	32	Broekpolder Waterwijk noord	Beverwijk		2009	egw.
2565	92	0	92	Broekpolder Waterwijk zuid	Beverwijk		2009	egw.
2566	29	0	29	Kerkweg	Heemskerk		2010	app.
2567	4	0	4	Beijneslaan	Beverwijk		2009	egw.
2568	1	1	0	De Hoven	Heemskerk		2008	app.
2570	72	0	72	Broekpolder Begijnenweide De Pantalon	Heemskerk		2009	app.
Totaal	7.511	843	6.668					

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
---------	----------------	-------------------	---------------	----------	----------	------	----------	------

Rochdale

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
3590	27	0	27	Poelenburglaan	Heemskerk	west	1949	egw
3591	116	0	116	Antonio Morstraat	Heemskerk	west	1953	egw
3592	120	0	120	Laan van Assumburg	Heemskerk	centrum	1957	egw
3593	29	0	29	Bonckenburghstraat	Heemskerk	west	1959	egw
3594	58	0	58	Loirestraat	Heemskerk	zuid	1962	egw
3595	192	0	192	Jan Lighthartstraat	Heemskerk	west	1968	app.
3599	144	0	144	Maerelaan	Heemskerk	oost	1970	app.
3602	4	0	4	Raadhuisstraat	Heemskerk	centrum	1983	port.
3603	2	0	2	Kerkweg	Heemskerk	west	1953	egw
3604	85	0	85	Poelenburg A	Heemskerk	centrum	1956	egw
3605	99	1	98	Poelenburg B	Heemskerk	centrum	1956	egw
3609	36	10	26	Poelenburg D	Heemskerk	centrum	1957	egw
3612	152	84	68	Ingen Houszstraat	Heemskerk	centrum	1960	port.
3624	72	0	72	Beethovenstraat I	Heemskerk	centrum	1959	egw
3625	152	0	152	Beethovenstraat II	Heemskerk	centrum	1959	egw
3626	137	0	137	Rameaustraat	Heemskerk	centrum	1959	egw
3630	28	0	28	Bellinistraat/Puccinistraat	Heemskerk	centrum	2005	app.
3631	22	0	22	Chopinstraat	Heemskerk	centrum	2007	app.
3632	43	0	43	Bachstraat	Heemskerk	centrum	1959	egw
3633	160	0	160	Diepenbrockstraat	Heemskerk	centrum	1959	port.
3641	98	0	98	Maasstraat	Heemskerk	zuid	1962	port.
3648	232	0	232	Beneluxlaan	Heemskerk	zuid	1962	port.
3655	40	0	40	Valcooghstraat	Heemskerk	west	1962	egw.
3657	30	0	30	Huibert Pootstraat	Heemskerk	centrum	2006	egw
3658	25	0	25	Anna Blamanhof, Goudenstein	Heemskerk	centrum	2007	app.
3660	12	0	12	Raadhuisstraat	Heemskerk	centrum	1997	ben./port.
3710	9	1	8	SEW Oosterwijk II	Heemskerk		1963	egw
3720	38	7	31	SEW Assumburg	Heemskerk		1965	egw
3730	65	32	33	SEW Europaplein	Heemskerk		1967	app.
3810	72	0	72	Centrumgebied Broekpolder	Heemskerk		2004	app.
3811	21	0	21	De Wierden 2 Broekpolder	Heemskerk		2006	egw
3813	20	0	20	Grote weide Broekpolder	Heemskerk		2007	egw
Totaal	2.340	135	2.205					

Activiteiten WOONopMAAT 2011

- **WOONopMAAT gaat "scherper aan de wind varen".**
Cultuur in relatie tot veranderende omgeving. De tijden veranderen, zekerheden uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Bedrijfsvoering en werkhouding moeten optimaal zijn, wil WOONopMAAT een gezonde toekomst tegemoet gaan. Daarom worden de drie uitgangspunten voor een goed functionerend WOONopMAAT in 2011 benadrukt en ingevoerd in het denken en handelen van de medewerkers.
- **Wie goed doet, goed ontmoet!**
 - i) Niet alleen de dingen goed doen, maar ook de goede dingen doen.
 - ii) Omgaan met collega's en klanten op de manier waarop je zelf ook behandeld wilt worden
 - iii) Met kosten en opbrengsten handelen alsof het voor jezelf is.

Dit bereiken we door de medewerkers te motiveren, als managementteam het goede voorbeeld te geven en ruimte te bieden voor initiatieven.

- **Beheerkosten onder de loep**
In 2010 is kritisch gekeken naar de beheerkosten. Bij deze analyse is op een aantal gebieden gekeken naar het niveau van de uitgaven. Stelregel hierbij is: "Wat kost het en wat levert het op?". Ook is gekeken naar de beschikbare formatie binnen onze organisatie. Werd in het verleden iemand ingehuurd bij langdurige afwezigheid etc. Vanaf 2011 kijken we eerst intern of er ruimte beschikbaar is en wordt voor de overblijvende taken eventueel iemand ingehuurd. Kortom op een aantal gebieden hebben we de ingesleten paden verlaten en gaan we nog meer op onze uitgaven letten. Op totaalniveau komen we nu op een begroting uit van bijna € 7,4 miljoen. In 2010 was de begroting nog ruim € 7,6 miljoen. De begroting 2010 bedraagt 73% van de benchmark. U begrijpt, we hebben ons een ferm doel gesteld. In 2011 bewijzen we dat deze doelstelling te behalen is met behoud van de door WOONopMAAT geleverde kwaliteit. De uitgaven van de beheerkosten worden net als voorgaande jaren gevolgd middels de WOONopMAAT meter.
- **Heroriëntatie op klantcontacten**
In 2011 onderzoeken we of de inrichting van een klantcontactcentrum de kwaliteit van onze dienstverlening significant kan verbeteren tegen een vergelijkbaar of lager kostenniveau. Momenteel dient een klant voor verschillende type vragen verschillende telefoonnummers te gebruiken en daarnaast nogal eens rekening te houden met zoiets als een telefonisch spreekuur. De beloftes van een klantcontactcentrum zijn dat ruim 80% van de klantcontacten direct, zonder doorverbinden, op een eenduidige wijze worden afgehandeld. Voor de resterende meer complexe vragen zou met eenmaal doorverbinden of doorverwijzen kunnen worden volstaan. Meerwaarde voor de klant: op het door hem of haar gewenste moment snel contact krijgen met iemand die de vraag adequaat afhandelt. Voor de eigen organisatie betekent het afschaffing van het telefonisch spreekuur, minder belasting back office met relatief eenvoudige vragen, receptie niet in de "spagaat" door combinatie van telefonie en bezoekers.

- **Communicatieplan voor WOONopMAAT**

Begin 2011 heeft de bestuurssecretaris een communicatieplan voltooid. Hierin staan de afspraken beschreven over de externe communicatie. Daar valt onder:

1. De website
2. Bewonersblad tHuis in de IJmond
3. Nieuwsbrieven inzake herstructurering en planmatig onderhoud
4. Algemene bewonersbrieven over planmatig onderhoud

- **KWH labels**

In 2011 verbeteren we de kwaliteit van de behaalde KWH labels. Daarnaast nemen we een besluit of na 2011 een nieuw label wordt behaald. Als dat zo is, besluiten we ook welk label het wordt.