

**Activiteitenplan**  
**WOONopMAAT 2012**  
*Kaders, kiezen, kansen en kwaliteit*

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

November 2011

1.	Inleiding	3
2.	Kaders, kiezen, kansen en kwaliteit	5
3.	Keuzes in de praktijk	7
4.	Toelichting Beheerbegroting	10
5.	Toelichting Onderhoudsbegroting	12
6.	Toelichting (Des) Investeringsbegroting	19
7.	Toelichting Liquiditeitsbegroting	26
8.	Toelichting begroting Financiering en Beleggingen	28
9.	Toelichting Exploitatiebegroting	30

Bijlage 1	Beheerbegroting WOONopMAAT 2012
Bijlage 2	Onderhoudsbegroting 2012
Bijlage 3	Overzicht lang cyclisch onderhoud in 2012
Bijlage 4A	Investeringsbegroting 2012
Bijlage 4B	Overzichtsplanning projecten 2012
Bijlage 5A	Prognose Winst- en Verliesrekening WOONopMAAT 2012
Bijlage 5B	Prognose Winst- en Verliesrekening Rochdale 2012
Bijlage 6	Prognose verkoopprogramma 2012 en verder
Bijlage 7	Woningoverzicht per 1 oktober 2011
Bijlage 8	Interne activiteiten WOONopMAAT 2012

## 1. INLEIDING

Voor u liggen het activiteitenplan en de begrotingen van WOONopMAAT voor het kalenderjaar 2012.

Net als in 2011 zijn onze inspanningen erop gericht om onder de gegeven omstandigheden er het beste van te maken. Dat klinkt wat gelaten, maar zo is het niet bedoeld. Echter, ook WOONopMAAT moet anticiperen op de onvoorspelbare omstandigheden in onze economie en woningmarkt. Daarnaast beïnvloedt de nieuwe woningwet de **kaders** waarbinnen de corporaties moeten opereren. Deze ontwikkelingen hebben onontkoombaar gevolgen voor het beleid van 2012. Niet dat het strategisch beleidsplan principieel ter discussie staat, maar wel dat we genoodzaakt zijn om tijdig te **kieszen** voor zaken die we het belangrijkste vinden. Dat kan betekenen dat het beleidsplan op onderdelen zal worden aangepast. Vooruitlopend hierop hebben we met onze belanghouders in 2011 hierover uitgebreid gesproken, want deze keuzes maakt WOONopMAAT niet alleen. Ook onder de huidige omstandigheden zien wij **kansen** om er het beste van te maken. WOONopMAAT zou WOONopMAAT niet zijn als ze daar niet voor de volle 100% voor gaat. Daarom staat ook in 2012 het behoud van **kwaliteit** van onze woningen, de dienstverlening en de leefbaarheid voorop. Wel met een blik op de toekomst, want ook op de langere termijn moet WOONopMAAT financieel in staat zijn om haar maatschappelijke taken naar behoren uit te voeren.

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. Voor ruim 40 Verenigingen van Eigenaren voert WOONopMAAT het beheer en de administratie. De cijfers en activiteiten in dit activiteitenplan over het bezit van Woningstichting Rochdale betreffen uitsluitend het bezit in de IJmond. Rochdale en WOONopMAAT hebben de intentie om uiterlijk begin 2013 de exploitatie van deze 2.400 verhuureenheden volledig voor rekening en risico van WOONopMAAT te laten komen.

Bij het opstellen van het jaarlijkse activiteitenplan leggen wij consequent een relatie met de meerjarenbeleidskaders die binnen WOONopMAAT zijn vastgelegd. Naast het strategisch beleidsplan betreft dat de integrale financiële meerjarenprognose en het strategisch voorraadbeleid. Een verkorte versie van het strategisch beleidsplan is te vinden op onze website [www.woonopmaat.nl](http://www.woonopmaat.nl).

Aanvullend op de uitgangspunten van het beleidsplan heeft WOONopMAAT afspraken met organisaties waarmee wordt samengewerkt 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 gezamenlijk opgestelde Woonvisie en hebben betrekking op gewenste volkshuisvestelijke ontwikkelingen op middenlange termijn. Op hoofdlijnen bestaat hierover veel 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 van 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 2012 bekend. 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 klanten 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.

Ook de toezichhoudende instanties kunnen aan de hand van het activiteitenplan de haalbaarheid van de ambities van de corporatie te toetsen aan wet en regelgeving. Daarom is 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 ook altijd een verkorte, populaire versie. Deze versie is op papier verkrijgbaar bij WOONopMAAT en kan worden gedownload op onze website [www.woonopmaat.nl](http://www.woonopmaat.nl).

Eventuele suggesties, aanbevelingen, ideeën of vragen zijn van harte welkom! U kunt deze per e-mail sturen naar: [post@woonopmaat.nl](mailto: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. KADERS, KIEZEN, KANSEN EN KWALITEIT**

### **Kaders.....**

Woningcorporaties vervullen een maatschappelijke taak. Dat betekent dat 'de maatschappij' en dus ook de overheid een mening hebben over hoe corporaties invulling moeten geven aan die taak. Daar is niets mis mee, tenminste zolang het dan maar wel over die maatschappelijke taak gaat. De nieuwe woningwet is daar een beetje dubbel in. Aan de ene kant wordt terecht de maatschappelijke rol van de corporatie benadrukt. Dat corporaties prioriteit moeten geven aan vooral de lagere inkomensgroepen, past prima in het beleid van WOONopMAAT. Aan de andere kant maken opeenvolgende overheidsmaatregelen de uitvoering van die maatschappelijke taken steeds lastiger. De mix van het inflatievolgend huurbeleid, de winstbelasting over maatschappelijke activiteiten, de aangekondigde bijdrage aan de huurtoeslag en de vastzittende woningmarkt vormen inmiddels een dodelijke cocktail voor de investeringscapaciteit van de corporaties en dus ook van WOONopMAAT. In de korte-termijn-gedachte komt een greep in de kas van corporaties het Kabinet wel erg goed uit. Op zich begrijpelijk, want de financiële positie van de Staat der Nederlanden staat zwaar onder druk. Onbegrijpelijk is, dat het gebrek aan zorgvuldigheid waarmee de staatsschuld is opgebouwd nu ook wordt losgelaten op de corporatiesector. Het zonder visie kaalplukken van corporaties heeft vooral op de langere termijn grote maatschappelijke en economische gevolgen. Maatschappelijk omdat de brede sociale taak van corporaties op het gebied van wonen voor een belangrijk deel bijdraagt aan de kwaliteit van de samenleving. Economisch omdat de corporaties met hun investeringen, zeker op dit moment, de haperende economische motor nog enigszins draaiende houden.

WOONopMAAT blijft zich uitspreken over het beleid van overheden die de kaders bepalen waarbinnen de maatschappelijke activiteiten moeten worden uitgevoerd.

### **Kiezen.....**

Een ding is nu al duidelijk: WOONopMAAT ontkomt er niet aan om te moeten kiezen. De overheid verplicht de corporaties om voor de primaire doelgroep te kiezen. WOONopMAAT kiest ervoor om inkomens tot € 40.000,- in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning. Huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens worden vooral aan huishoudens met een inkomen boven de € 40.000,- aangeboden.

Richtsnoer voor onze keuzes blijft het beleidsplan 2009-2013. Zonder meer alle plannen en investeringen uitvoeren is financieel niet verantwoord. WOONopMAAT huldigt het principe dat de reguliere uitgaven niet hoger mogen zijn dan de reguliere opbrengsten. Dat betekent ook dat we voor bijzondere uitgaven, zoals investeringen, ook bijzondere opbrengsten, zoals verkoopopbrengsten, nodig hebben. Structureel meer uitgeven dan er binnen komt is een van de oorzaken van de huidige financiële crisis. WOONopMAAT zal dit (slechte) voorbeeld niet volgen.

### **Kansen.....**

Natuurlijk, door deze omstandigheden wordt het er allemaal niet eenvoudiger op. Maar WOONopMAAT zou WOONopMAAT niet zijn als we ook nu niet op zoek gaan naar de kansen die zich in de huidige situatie voordoen. Ondanks het feit dat WOONopMAAT met haar lage bedrijfslasten zeer goed presteert in de benchmark, denken we dat we in bredere zin nog efficiënter met de beschikbare middelen kunnen omgaan. Voor het realiseren van bedrijfsopbrengsten wordt steeds meer creativiteit gevraagd. De noodzaak hiertoe maakt iedereen binnen de organisatie scherp en daar kan WOONopMAAT ook op langere termijn van profiteren.

### **Kwaliteit.....**

Uit diverse klantonderzoeken blijkt dat WOONopMAAT hoog scoort met haar dienstverlening en haar producten. Dat willen we graag zo houden. Kwaliteit van dienstverlening is niet altijd een kwestie van geld, maar veel vaker van klantgerichte en betrokken medewerkers. Daar besteden we ook in 2012 weer volop aandacht aan. We

benadrukken in gesprekken met medewerkers dat goede bedrijfsprestaties alleen mogelijk zijn als iedereen bereid is zich daarvoor in te zetten.

De kwaliteit van de producten leidt eronder als er geen geld meer is voor onderhoud of investeringen. Zover zijn we gelukkig nog lang niet en we doen onze stinkende best om ervoor te zorgen dat het ook niet zover komt. Hiervoor zijn kostenbewustzijn en creativiteit belangrijke competenties die in de afspraken met de medewerkers nadrukkelijk aan de orde komen.

### **3. KEUZES IN DE PRAKTIJK**

#### **3.1 Huurbeleid**

Gelet op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, wordt bij het huurbeleid een duidelijke scheiding gemaakt tussen de verhuur van woningen binnen de sociale sector en de verhuur van woningen die gepositioneerd worden in de zogenaamde vrije sector. Daarbij is gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- De wijziging van het woningwaarderingstelsel per 1 juli 2011 wordt op een dusdanig wijze vertaald dat de totale streefhuursom nagenoeg gelijk blijft. De woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie zijn vervangen door een waardering van het energielabel. Het energielabel speelt hiermee een rol in de berekening van het puntenaantal van een huurwoning. Het gevolg is dat voor woningen met een hoog label (energiezuinig) de maximaal toegestane huur stijgt, terwijl voor woningen met een laag label de maximaal toegestane huur daalt. Dit betekent dat voor de meeste woningen de streefhuur uitkomt op 78% van de maximaal redelijke huur (was 82%).
- 90% van de woningvoorraad is beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 40.000.
- Op basis van een productmarktanalyse is bepaald welke woningen, onder welke voorwaarden in de vrije sector worden verhuurd, of worden 'afgetopt' om ze voor onze primaire doelgroep bereikbaar te houden.
- Woningen in de vrije sector commercieel worden geëxploiteerd, waarbij op optimalisatie van het rendement wordt gestuurd. Dit vraagt om een marketingstrategie die daarbij past. Een aantal van deze woningen wordt volgens het "Te Woon" principe aangeboden. Dat betekent dat klanten de mogelijkheid krijgen de woning tegen een marktconforme prijs te huren óf te kopen.

#### **3.2 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. Op dit moment is bij de wet, BBSH, geregeld dat voor zittende huurders minimaal 90% van de marktwaarde een redelijke prijs is. Om woningen betaalbaar te houden voor starters op de markt wordt in 2012 gebruik gemaakt van twee verkoopconstructies: de 75% regeling en Kopen naar Wens. De 75% regeling wordt door WOONopMAAT al sinds 2001 in de praktijk gebracht. Kopen naar Wens is in 2011 gestart in twee complexen van WOONopMAAT. Het principe van deze regeling is dat de koper bij aankoop van de woning een korting op de koopprijs krijgt, die alsnog moet worden betaald als de koper de woning weer verkoopt. In afwijking van de 75% regeling heeft WOONopMAAT bij deze koopwoningen geen terugkooprecht. Van Kopen naar Wens verwachten wij dat het ook de verkoopbaarheid van onze woningen vergroot. In 2012 moet blijken of Kopen naar Wens een product is dat aan onze verwachtingen voldoet.

#### **3.3 Verbeteren van woningen bij mutatie**

Het energielabel maakt vanaf 1 juli 2011 deel uit van de puntenwaardering van de woningen en beïnvloedt daarmee de hoogte van de huur van een woning bij mutatie. Het is bij uitstek een geschikt moment om bij mutatie energiebesparende maatregelen uit te voeren. Naast het verbeteren van het energielabel en het wooncomfort, bieden deze maatregelen ons de kans de huur aan te passen. Het is dan wel noodzakelijk om vooraf te weten welke maatregelen er mogelijk zijn. Er wordt hard aan gewerkt om dit inzichtelijk te krijgen en per complex te bepalen welke maatregelen uitvoerbaar zijn om tot een acceptabele energetische waarde van een woning te komen.

#### **3.4 Betaalbare woningen: voor de huurder, maar ook voor WOONopMAAT**

Een van onze belangrijkste doelstellingen is goede en betaalbare woningen te ontwikkelen en te realiseren. Niet alleen betaalbaar voor onze huurders, maar ook voor ons zelf. Het gaat niet alleen om het 'stenen stapelen', maar juist om woningen te realiseren waar behoefte aan is. De veranderde wet- en regelgeving is ons kader en deze dwingen ons tot bijstelling van onze uitgangspunten. Wij kiezen voor de (financiële)

continuïteit van onze organisatie en daarmee voor de mogelijkheid om in de toekomst te kunnen blijven investeren in het vernieuwen van ons bestaand bezit. Primair richten wij ons op grondgebonden woningen, omdat op de markt de vraag hiernaar het grootst en het meest toekomst bestendig is. Tevens kiezen we ervoor om binnen onze financiële mogelijkheden de kwaliteit te leveren die past bij de betaalbare huur. Onze referentie hierbij is de puntenwaardering die overeenkomt met de huurtoeslaggrens en ons standaard programma van eisen. Wij zien kansen om dit te effectueren door bestaande en liefst beproefde concepten toe te passen. We bouwen immers niet voor het eerst woningen. Dit resulteert in 'standaard' woningen zonder opsmuk. Dit vergt creativiteit in het ontwikkel- en toezichtproces waarbij met minimale inspanningen de gewenste resultaten worden gehaald. Een van de mogelijkheden is om op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, ons programma van eisen en een taakstellend budget de projecten aan te besteden. Belangrijke criteria voor het gunnen zijn: duurzaamheid, bewezen (bouw)kwaliteit en de hoogte van de totale aanneemsom.

### **3.5 Financiële continuïteit**

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een uitdaging van formaat. In 2011 formuleerden we hoe vorm te geven aan deze uitdaging. We hebben daar twee richtingen neergezet, de reguliere exploitatie moet minimaal sluitend zijn en de verliezen die ontstaan door het ontwikkelen van nieuwbouw worden gedekt door winsten uit verkopen van woningen. Bij de reguliere exploitatie en de relatie nieuwbouw tegenover verkopen kijken we alleen naar kasstromen.

Vanaf 2012 is het activiteitenplan niet meer alleen gericht op de activiteiten, maar ook op een maximaal budget per kostensoort. Dit maximaal budget is gerelateerd aan de huren. Daar maximeren van budgetten een vorm van realisme in zich moet houden, hebben we tevens voor de jaren 2013 tot en met 2016 gekeken of het aandeel 'in de omzet denken' ook in de toekomst houdbaar is. De conclusie is dat, onvoorziene omstandigheden niet meegerekend, deze methodiek te hanteren is voor de komende vijf jaar. Uitgangspunt is dat WOONopMAAT blijft staan voor de kwaliteit die wordt geleverd.

### **3.6 Bedrijfsvoering**

Vanaf 2011 onderzoeken wij of ons huidige primaire automatiseringssysteem nog voldoet aan de wensen van de organisatie. Vanuit de organisatie is geïnventariseerd wat de voor- en nadelen zijn van ons huidige systeem. De reacties zijn onder meer verwerkt in een vragenlijst richting aanbieders. We hebben acht aanbieders uitgenodigd om aan de hand van een vragenformulier aan te geven wat hun systeem voor WOONopMAAT kan betekenen. In 2012 wordt een besluit genomen. WOONopMAAT heeft behoefte aan een procesgeoriënteerd systeem in een Windows omgeving. We kiezen bewust voor een standaardproduct met zo min mogelijk 'maatwerk'. Voor andere aanbieders dan onze huidige geldt dat deze alleen interessant zijn als er een aantoonbare meerwaarde is. Op 1 januari 2013 moet het 'nieuwe' systeem bij WOONopMAAT draaien.

### **3.7 Organisatie WOONopMAAT**

WOONopMAAT is niet van plan om de organisatie in 2012 ingrijpend te wijzigen. In 2012 voeren we het werk uit met 79 medewerkers of 68 formatie eenheden.

De omvang van de organisatie en het feit dat we in één woningmarktgebied actief zijn stelt ons in staat om slagvaardig te opereren en dichtbij onze klanten te blijven. Ondanks het feit dat WOONopMAAT tegen lage bedrijfslasten goed presteert houden we ook in 2012 onderdelen van de organisatie kritisch tegen het licht. Efficiënte inzet van middelen met behoud van kwaliteit vormen hierbij het uitgangspunt. De medewerkers zijn de belangrijkste middelen om deze doelen te bereiken. Daarom investeren we ook in 2012 in het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de medewerkers met een competentiegericht opleidingsplan. In het besef dat houding en gedrag daar voor een belangrijk deel aan bijdragen spreken we ook met de medewerkers over de omgang met klanten en collega's. Het belang dat we alleen samen in staat zijn om onder de huidige en lastige omstandigheden goed te presteren wordt concreet gemaakt in het formuleren van een gemeenschappelijke prestatie voor 2012. We willen hiermee bereiken dat

medewerkers niet alleen hun eigen verantwoordelijkheid nemen, maar elkaar daar ook bij ondersteunen en desnoods op durven aanspreken.

### **3.8 Waardering van projecten**

Om nieuwe projecten te beoordelen ontwikkelden we een projectwaarderingsmodel. De nieuwe projecten worden op zes gebieden getoetst:

- past het binnen ons beleid,
- is er vraag naar het type woning,
- voldoen de woningen aan de gewenste (technische) kwaliteit,
- past het binnen onze financiële kaders,
- kunnen we het project organisatorisch wel aan en
- past het binnen de juridische kaders.

Op elk gebied worden vijf aspecten beoordeeld en hierop kan worden gescoord. Elk aspect wordt vooraf gewogen. Dit resulteert uiteindelijk in een totaalscore. We starten alleen projecten met een score van acht of hoger.

## 4. TOELICHTING BEHEERBEGROTING

### 4.1 Algemeen

De beheerbegroting van WOONopMAAT is volgens dezelfde methodiek opgezet als voorgaande jaren. Voor een goede vergelijkbaarheid van de geprognosticeerde cijfers voor 2012 met eerdere jaren, is niet alleen de begroting, maar ook de prognose van de realisatie in 2011 opgenomen. Een volledige specificatie van de beheerbegroting treft u aan als bijlage één van dit activiteitenplan.

### 4.2 Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn onderverdeeld in dertien kostensoorten. Bij benadering belopen de begrote bedrijfslasten voor 2012 in totaal € 7.279.000.

Per kostensoort ziet de begroting er als volgt uit:

Omschrijving	Begroting 2011	Prognose 2011	Begroting 2012
Afschrijvingen	332.000	287.000	327.000
Salarissen (inclusief sociale lasten)	4.490.000	4.359.000	4.509.000
Inleenkrachten	623.000	587.000	602.000
Overige personeelskosten	443.000	432.000	404.000
Huisvestingskosten	454.000	460.000	455.000
Automatisering en telecommunicatie	232.000	234.000	230.000
Toezicht en representatie	30.000	30.000	29.000
Kosten Call Center	127.000	127.000	127.000
Bewonersparticipatie	74.000	78.000	76.000
Bewonersblad	57.000	57.000	32.000
Bewonersbeloning	176.000	176.000	176.000
Advieskosten	111.000	111.000	111.000
Overige algemene kosten	<u>219.000</u>	<u>206.000</u>	<u>201.000</u>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>7.368.000</b>	<b>7.144.000</b>	<b>7.279.000</b>

#### 4.2.1 Bijzonderheden bedrijfslasten

Ten opzichte van de begroting voor 2011 is de begroting voor 2012 voor de bedrijfslasten één procent lager. De redenen hiervoor zijn:

- De grootste kostenpost in de beheerbegroting zijn de salarissen inclusief sociale lasten. Deze bedragen zo'n 62% van de totale bedrijfslasten. In vergelijking met de verwachting voor 2011 zijn de kosten 0,4%, oftewel € 19.000 gestegen. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de salarisverhogingen volgens de CAO en de algemene verhoging door inflatiecorrectie. Deze zal naar verwachting 2% zijn. Dit verhogende effect wordt teniet gedaan door het niet vervullen van de functie van communicatiemedewerker (€ 30.000), het niet invullen van de functie medewerker bedrijfsbureau, die intern een andere functie heeft aanvaard (€ 28.000) en de lagere verwachte uitkeringen voor jubilea etcetera (€ 25.000).
- De kostenpost voor inleenkrachten daalt vooral door lagere kosten voor het aantal verwachte verhuringen (minder kosten bedragen € 8.000). In 2012 wordt naast de normale mutaties, naar verwachting een mutatiegraad van 7,2 procent (2011 = 7,5%), ook rekening gehouden met de oplevering van 58 nieuwbouwwoningen (2011: 53 nieuwbouwwoningen). De vergoeding aan de makelaar is gebaseerd op het aantal verhuringen. Daarnaast is rekening gehouden met minder inleenkrachten (voor € 13.000 minder kosten begroot).
- De overige personeelskosten dalen voornamelijk door lagere opleidingskosten (minder kosten bedragen € 12.000). Het persoonlijk opleidingsplan is inmiddels door de meeste medewerkers gevolgd waardoor de reservering verminderd kan worden. Daarnaast verwachten wij dat in 2012 geen nieuwe medewerkers worden aangetrokken waardoor het budget voor werving en selectie met € 20.000 kan worden verminderd.

- De kosten voor het bewonersblad zijn € 25.000 lager ingeschat dan in 2011. In 2012 voeren we de redactie van tHuis in de IJmond zelf.
- De overige algemene kosten dalen met € 18.000 vanwege de verwachting dat de gebruikskosten van bedrijfsauto's lager uitvallen.

### 4.3 Bedrijfsopbrengsten

Naast bedrijfslasten zijn er ook opbrengsten. De bedrijfsopbrengsten zijn onderverdeeld in acht soorten. In totaal worden de bedrijfsopbrengsten voor 2012 begroot op € 1.423.000. (Dit is vrijwel gelijk aan de begroting voor 2011). Per opbrengstensoort ziet de begroting er als volgt uit:

Omschrijving	Begroting 2011	Prognose 2011	Begroting 2012
Doorberekende onderhoudsuitgaven	298.000	298.000	302.000
Vergoedingen voor VVE Beheer	312.000	312.000	324.000
Vergoeding voor Onderhoud VVE's	47.000	47.000	109.000
Doorberekende projectuitgaven	528.000	528.000	475.000
Opbrengsten bedrijfsrestaurant	14.000	14.000	14.000
Vergoedingen nieuwe verhuur	89.000	72.000	85.000
Vergoeding administratieve diensten	113.000	113.000	89.000
Vergoedingen optiemodel	<u>30.000</u>	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.431.000</b>	<b>1.409.000</b>	<b>1.423.000</b>

#### 4.3.1 Bijzonderheden bedrijfsopbrengsten

Ten opzichte van de begroting voor 2011 is de begroting voor 2012 voor de bedrijfsopbrengsten € 8.000 lager. De voornaamste hiervoor redenen zijn:

- De vergoeding voor onderhoud VVE's is hoger, omdat volgens planning, meer lang cyclisch onderhoud is uitgevoerd in 2011. De vergoeding wordt verkregen nadat de OnderhoudsCommissie van de betreffende VVE goedkeuring voor het werk heeft gegeven. De hogere vergoeding bedraagt € 62.000.
- De doorberekende projectuitgaven zijn € 53.000 lager begroot dan vorig jaar. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het niet meer inhuren van een externe projectleider.
- De vergoedingen voor administratieve diensten zijn lager door de verwachte opheffing van VOF Deltapolder in 2012 (€ 17.000 lager). Daarnaast is de administratieve vergoeding voor de administratieve dienstverlening aan overige vennootschappen € 14.000 lager begroot.

### 4.4 Benchmark

Sinds 2010 is WOONopMAAT lid van WoonBench. Met deze deelname willen we weten waar we staan op bijvoorbeeld het gebied van beheerkosten. Met betrekking tot het verslagjaar 2010 doen veertien corporaties mee aan WoonBench (2009 = achttien). Ten opzichte van de gemiddelde beheerkosten zitten we op 66 procent (2009 = 68 procent). Met gepaste trots kunnen we melden dat we bij WoonBench zowel over het verslagjaar 2010 als over 2009 'the best in class' waren. Zoals u hierboven kunt lezen, gaan we in 2012 op deze voet verder.

## **5. TOELICHTING ONDERHOUDSBEGROTING**

### **5.1 Inleiding**

Activiteiten in het kader van onderhoud en beheer zijn gericht op het in stand houden van de woningen, het woongebouw en de leefomgeving. De kaders waarbinnen keuzen worden gemaakt (wat, wanneer, hoe en door wie) worden voornamelijk bepaald door de beschikbare geldmiddelen, het gewenste kwaliteitsniveau en het vereiste veiligheidsniveau. Het beoogde resultaat is:

- Een zo groot mogelijke klanttevredenheid tegen zo laag mogelijke kosten.
- Handhaven van de kwaliteit en oorspronkelijke functie van de bouwdelen.
- Het voorkomen van ondoelmatige onderhoudsuitgaven.
- Het voorkomen en beperken van gevolgschade.
- Het beheersbaar en bestuurbaar houden van de onderhoudsuitgaven.

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het onderhoud bij ons is ingericht en hoe het onderhoud voor 2012 tot stand komt.

### **5.2 Onderhoudssystematiek WOONopMAAT**

#### **5.2.1 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).

#### **5.2.2 Klachten- en mutatieonderhoud, te activeren onderhoud**

Klachtenonderhoud betreft het verhelpen van incidentele gebreken en reparatieverzoeken die de bewoners via ons callcenter of onze website aanvragen. Mutatieonderhoud betreft kleine reparaties als de woning leegkomt door verhuizing van een huurder. 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 is Rochdale Onderhoud. Zij heeft zich verplicht de benodigde werkzaamheden voor een vast bedrag per jaar te verrichten. Met deze contractvorm wordt beoogd de onderhoudskosten op dit onderdeel (zonder kwaliteitsverlies) te minimaliseren. De vaste prijsafspraken prikkelt de aannemer om efficiënt te werken.

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. Daarbij wordt nu nadrukkelijker gekeken naar maatregelen die verband houden met het verbeteren van de energieprestatie van de woning. Dit in relatie tot de huurprijs én het marktsegment waarbinnen de woning wordt verhuurd. Daarbij werken we met een begroting op maat, per complex.

In de begroting zijn de volgende elementen opgenomen:

- leeftijd van het complex;
- de resterende exploitatieperiode;
- afspraken die in het strategisch voorraadbeleid zijn vastgelegd;
- gemiddelde mutatiegraad;
- prognose van de mutatiegraad in 2012 en de op basis van ervaringscijfers te verwachten uitgaven voor het 'te activeren onderhoud' bij mutatie;
- aanscherping van het standaard kwaliteitsniveau per mutatie.

Dit resulteert in een richtbedrag voor de verschillende complexen.

Te activeren onderhoud wordt voor een groot deel als een investering gezien die over meerdere jaren wordt afgeschreven binnen de resterende exploitatieperiode. Voorbeelden zijn het vervangen van een keuken of een nieuwe badkamer bij mutatie.

### 5.2.3 Service- en kort cyclisch onderhoud

Service- en kort cyclisch onderhoud zijn beide cyclische onderhoudsvormen waarbij de cycli korter dan vijf jaar zijn. In de praktijk is dit wekelijks voor schoonmaken tot jaarlijks of tweejaarlijks voor CV onderhoud. Vanwege het repeterende karakter zijn voor dit onderhoud doorlopende contracten afgesloten. Wij noemen beide onderhoudssoorten dan ook contractonderhoud.

Serviceonderhoud (SO) betreft onder andere schoonmaken van algemene ruimtes, tuinonderhoud, geiseronderhoud en rioolontstopping. Deze kosten worden via de servicekosten naast de huur aan onze huurders in rekening gebracht.

Kort cyclisch onderhoud (KCO) betreft onder andere onderhoud aan CV ketels, liften en hydrofoor. Deze kosten zijn voor ons en worden niet in rekening gebracht.

De begroting voor 2012 is gebaseerd op contracten van 2011 verhoogd met een (prognose) index van 2%. We sluiten in 2012 geen andere contractsoorten af dan die in 2011 al aanwezig zijn.

### 5.2.4 Lang cyclisch onderhoud

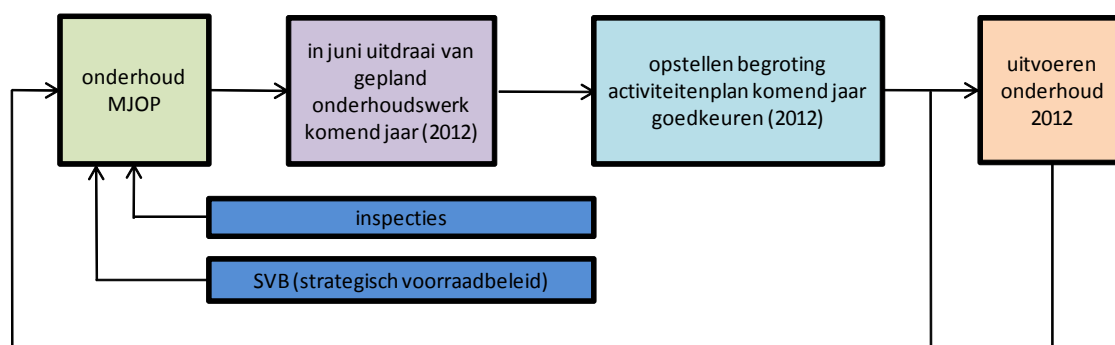
Lang cyclisch onderhoud (LCO) is onderhoudswerk dat periodiek terugkomt en aan één complex is gekoppeld. De minimale onderhoudscyclus is 5 jaar, voorbeeld: buitenschilderwerk wordt elke 6 jaar uitgevoerd.

Alle LCO werken en de bijbehorende cycli zijn per complex in de MJOP opgenomen. In de MJOP, *meer jaren onderhoudsplanung*, is in het jaar van uitvoering van het onderhoudswerk tevens een geldbedrag opgenomen voor de uitvoering. Dit geldbedrag wordt bepaald op basis van de te onderhouden hoeveelheden en de kengetallen voor de diverse werkzaamheden.

## 5.3 Werkwijze onderhoud binnen WOONopMAAT

### 5.3.1 Werking onderhoudscyclus MJOP

Wij hebben verschillende beheeronderdelen die samen een cyclus van een jaar doorlopen. De resultaten en bevindingen uit deze jaarcyclus bepalen mede de activiteiten voor het volgende jaar. Onderstaand schema laat de werking en de samenhang zien.



#### Jaar cyclus onderhoud

Het hele jaar door vindt er onderhoud aan de MJOP plaats. Wijzigingen aan de MJOP komen voort uit de inspecties (conditiemeting) waarbij ook naar klachten uit het dagelijks onderhoud wordt gekeken. Door de inspecties is het geplande onderhoud voor de eerste drie jaar na de inspectie een goede weergave van het werkelijk uit te voeren onderhoud. Veranderingen in het strategisch voorraadbeleid leiden ook tot veranderingen in de MJOP. Ook afgerond onderhoud kan leiden tot aanpassingen aan

toekomstig gepland onderhoud. In juni 2011 wordt op basis van het planjaar 2012 (het komende jaar) een onderhoudsbegroting opgesteld voor het activiteitenplan 2012. De jaarcyclus loopt dan ook van juni tot juni. In deze onderhoudsbegroting worden de geplande kosten voor onderhoud vertaald naar werkelijk te maken kosten, op basis van offertes. Als het activiteitenplan, waarin de onderhoudsbegroting is opgenomen, is goedgekeurd start de planning en de opdrachtverstrekking voor het uitvoeren van onderhoud in het komende planjaar. De uitvoering van het onderhoudswerk start pas in het planjaar zelf.

### **5.3.2 De MJOP, SVB en de bedrijfswaarde**

De kosten voor onderhoud aan een complex bepalen mede de bedrijfswaarde van dit complex. Speciaal voor dit doel kent de MJOP een aantal instellingen;

- Vijf jaar voor de 'einde exploitatiedatum' van een complex stopt de onderhoudsplanning. Na die datum wordt geen lang cyclisch onderhoud meer opgenomen.
- Tien jaar voor de 'einde exploitatiedatum' van een complex wordt het onderhoud aan het complex afgebouwd naar de 'vijf jaar voor einde exploitatiedatum stop'.
- Het strategisch voorraadbeleid, SVB, kent drie vervolgmogelijkheden na einde exploitatiedatum; doorexploiteren, renoveren of herstructureren (sloop/nieuwbouw). De gekozen strategie bepaalt de wijze waarop het onderhoud wordt afgebouwd. Bij deze keuze wordt goed gekeken naar een optimum tussen de leefbaarheid in het complex tijdens de laatste tien jaar en de daaraan verbonden kosten. In tegenstelling tot voorgaande doen wij voor veiligheid geen concessies.

De verenigingen van eigenaars, VVE, kennen een oneindige exploitatie. Omdat de gemiddelde VVE een groot aantal particuliere eigenaren heeft is de optie herstructureren niet mogelijk. Renoveren kan wel maar vergt meestal een te grote financiële inspanning van de particuliere eigenaren. Daardoor blijft doorexploiteren de enige resterende mogelijkheid.

### **5.3.3 Investerings en renovaties**

Wij kennen naast de onderhoudskosten aan de complexen ook investeringen in complexen. Het verschil; onderhoud aan een complex leidt niet tot een levensduur verlenging. Een investering in een complex leidt altijd tot een levensduurverlenging van het betreffende complex. Een uitzondering hierop is een investering die plaatsvindt omdat de veiligheid in het geding is. Een uitzondering als deze kan, maar hoeft de levensduur niet te verlengen.

### **5.3.4. Onderhoudswerk voor andere bedrijven**

Naast ons eigen bezit verzorgen wij het beheer voor Rochdale en voor circa 40 verenigingen van eigenaars (VVE's). De VVE's zijn van rechtswege ontstaan in appartementencomplexen waar huurwoningen zijn verkocht. Wij zijn als mede-eigenaar lid van de VVE's. De cycli van onderhoudsbegroting en MJOP zijn hetzelfde als bij WOONopMAAT. Uitzondering is de besluitvorming. Voor WOONopMAAT en Rochdale worden de begrotingen aan ons managementteam en vervolgens aan de besturen ter besluitvorming voorgelegd. Bij de VVE's besluiten de onderhoudscommissies van de VVE's over de totale MJOP en over de onderhoudsbegroting van het eerstkomende planjaar voor uitvoering. Zowel WOONopMAAT als Rochdale heeft een vertegenwoordiger in de onderhoudscommissie. De VVE is hier dus altijd de opdrachtgever voor al het onderhoudswerk.

## 5.4 Onderhoudsbegrotingen 2012

### 5.4.1 Algemeen

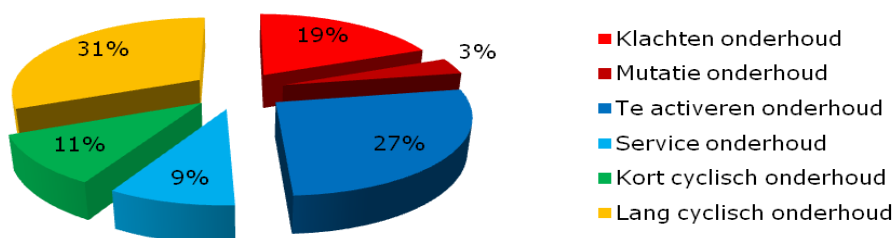
Vanaf 2012 hanteren we een maximum budget per kostensoort zoals eerder vermeld in hoofdstuk 3.5. Voor het onderhoud aan ons bezit, exclusief te activeren- en serviceonderhoud, is dit 17,5% van de huuropbrengsten. Voor dit jaar is het maximum € 7.042.000, inclusief onze woningen in de VVE's. Rochdale hanteert een normbedrag per verhuurbare eenheid (VHE) en voor dit jaar is het € 1.024. Voor garages is de norm 25% van het eerder genoemde normbedrag. Rochdale bezit 2.185 woningen en 192 garages waardoor het totale normbudget € 2.286.000 is.

In de onderstaande tabel zijn de totalen, in euro's, van de verschillende onderhoudssoorten opgenomen en gerangschikt voor WOONopMAAT, Rochdale en de gezamenlijke VVE's.

Eigenaar	Klachten onderhoud	Mutatie onderhoud	Te activeren onderhoud	Service onderhoud	Kort cyclisch onderhoud	Lang cyclisch onderhoud	totaal
VVE 's	0	0	0	350.000	335.000	859.000	1.544.000
WoM	1.736.000	363.000	1.780.000	575.000	819.000	2.691.000	7.964.000
RD	694.000	82.000	1.687.000	216.000	180.000	467.000	3.326.000
<b>Totaal</b>	<b>2.430.000</b>	<b>445.000</b>	<b>3.467.000</b>	<b>1.141.000</b>	<b>1.334.000</b>	<b>4.017.000</b>	<b>12.834.000</b>

De onderliggende onderhoudsbegrotingen en werkenlijsten vindt u in bijlage 2, 3 en 4A van dit activiteitenplan.

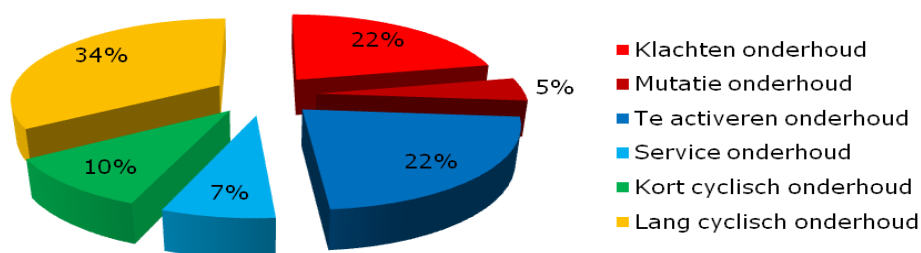
**Totaal onderhoudsbegroting 2012  
verdeeld  
naar soort onderhoud**



### 5.4.2 Onderhoudskosten verdeling 2012 voor WOONopMAAT

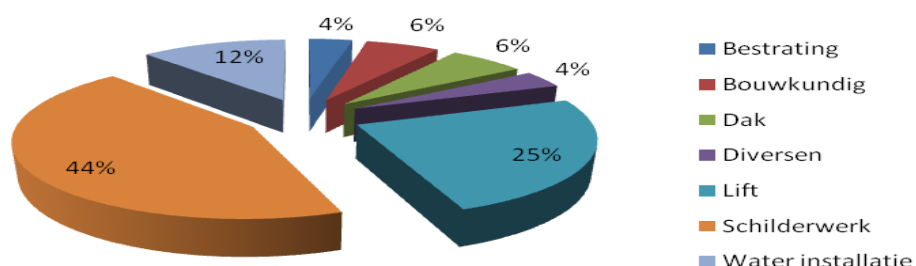
De begrootte onderhoudsuitgaven blijven binnen de norm. Dit is onder andere bereikt door vervangingen van installaties niet op basis van theoretische levensduur, maar op basis van onderhoudstoestand te vervangen. Maar ook door het clusteren van onderhoudswerkzaamheden om bijvoorbeeld steigerkosten te besparen en de juiste omvang van de onderhoudsmaatregelen te kiezen die passen bij de resterende levensduur. Verdeling in procenten van het totale onderhoud 2012 naar de diverse onderhoudssoorten voor WOONopMAAT.

**Onderhoudsbegroting 2012 WOONopMAAT  
verdeeld  
naar soort onderhoud**



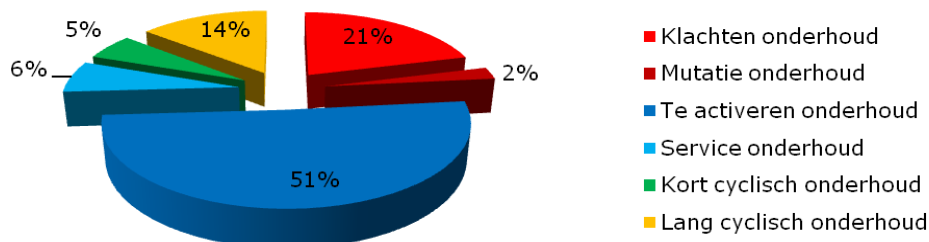
Verdeling in procenten van het totale lang cyclisch onderhoud naar de diverse werksoorten voor WOONopMAAT.

### Aandeel in de begroting lang cyclisch onderhoud WOONopMAAT 2012



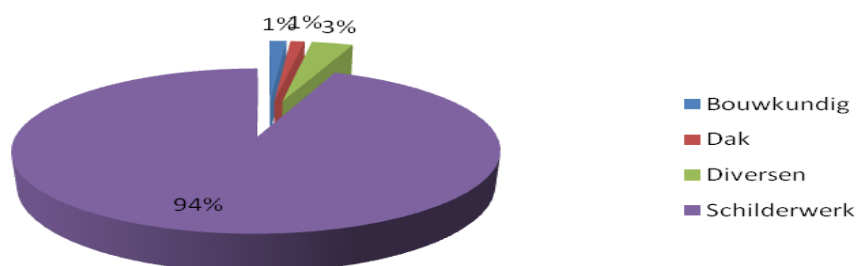
### 5.4.3 Onderhoudskosten verdeling 2012 voor Rochdale

#### Onderhoudsbegroting 2012 Rochdale verdeeld naar soort onderhoud



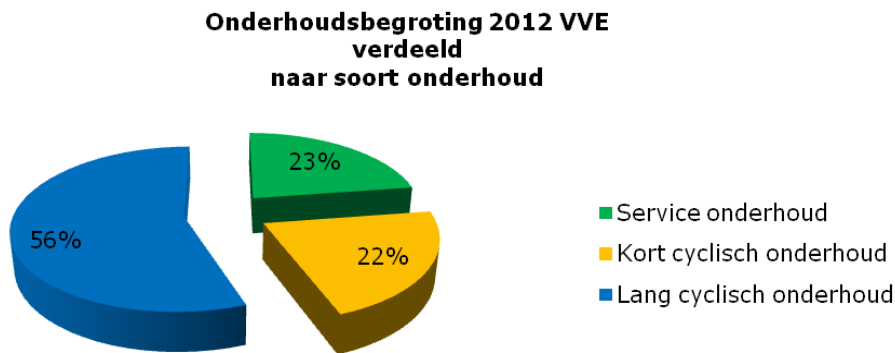
Verdeling in procenten van het totale onderhoud 2012 naar de diverse onderhoudssoorten voor Rochdale.

### Aandeel in de begroting lang cyclisch onderhoud Rochdale 2012



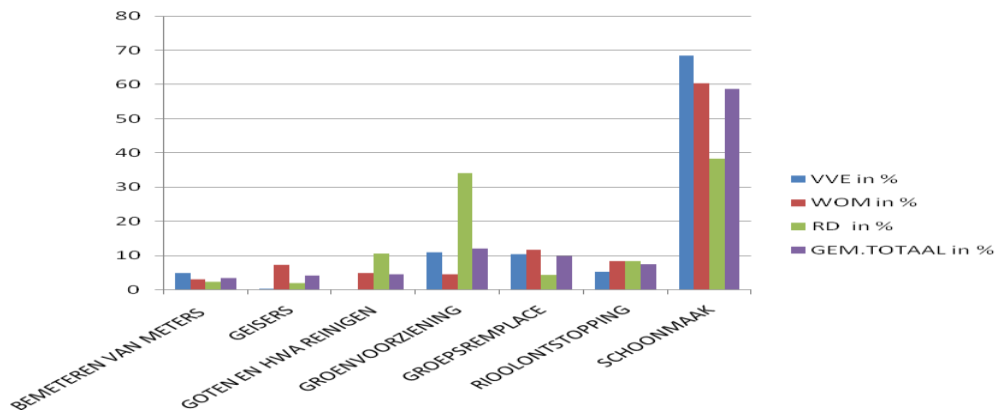
De begroting valt bij Rochdale veel lager uit dan de norm voor onderhoud. Veel Rochdale woningen zijn aan het einde van hun exploitatieperiode. Daarom wordt het onderhoud afgebouwd zoals eerder aangegeven, met als gevolg dat het normbudget maar ten dele wordt benut. Daarentegen starten we in 2012 met het investeren in de renovatie van deze woningen.

#### 5.4.4 Onderhoudskosten verdeling 2012 voor gezamenlijke VVE's

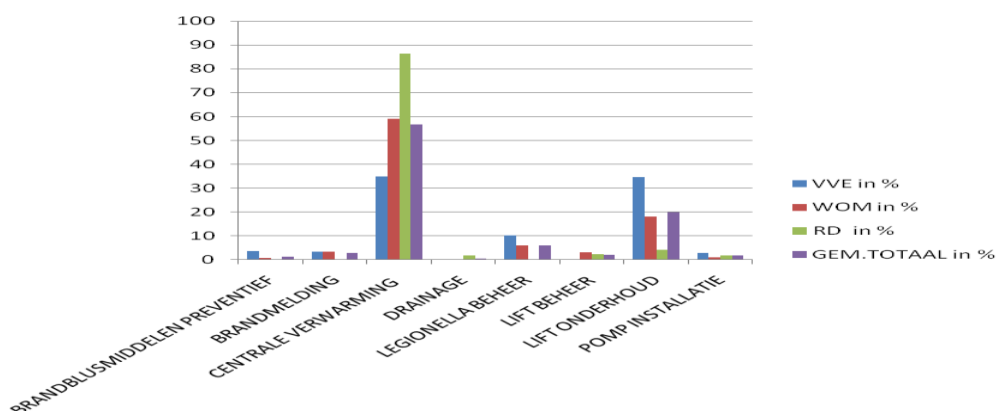


Verdeling in procenten van het totale onderhoud 2012 naar de diverse onderhoudssoorten voor de gezamenlijke VVE's.

#### 5.4.5 Kostenverdeling voor Service- en kort cyclisch onderhoud



Verdeling in procenten van het service onderhoud. In de grafiek is de top zeven opgenomen ten opzichte van het gemiddeld totaal.



Verdeling in procenten van het kort cyclisch onderhoud. In de grafiek is de top zeven opgenomen ten opzichte van het gemiddeld totaal.

#### **5.4.6 Onvoorziene omstandigheden**

In het activiteitenplan is de begroting gebaseerd op het werkelijk uit te voeren onderhoud. Dit betekent dat activiteiten die de organisatie niet vooraf kan kwantificeren ook niet zijn mee begroot. Afwijkingen op de begroting voor 2012 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 en het geplande lang cyclisch onderhoud zijn niet begroot. Dit geldt voor alle bedrijven.

## **6. TOELICHTING (DES)INVESTERINGSBEGROTING**

### **6.1 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 onderschrijden, wordt het onrendabele gedeelte van de investering direct afgeboekt. Investerings zijn naar twee soorten te onderscheiden:

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

### **6.2 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 2012 begroot WOONopMAAT de volgende investeringen:

#### **6.2.1 Kantoor Jan Ligthartstraat 5**

Er wordt een vervangingsbudget opgenomen voor stoelen en bureaus. Voor 2012 is gepland dat het kantoor aan de buitenkant, de kant van de binnentuin, wordt geschilderd en een deel van het hek van de tuin wordt vervangen. In het kantoor wordt de lift gereviseerd.

#### **6.2.2 Automatisering**

Jaarlijks wordt een bedrag begroot voor de reguliere vervanging van pc's en verlenging van licenties. In 2011 zijn we gestart met een onderzoek of ons huidige primair automatiseringssysteem nog voldoet aan de wensen van de organisatie. In 2012 zal de daadwerkelijke keuze plaatsvinden. In de begroting is rekening gehouden met de voorbereiding van een eventuele overstap naar een andere aanbieder.

#### **6.2.3 Wagenpark**

Beleid bij WOONopMAAT is om auto's te vervangen indien dit noodzakelijk is. In 2012 verwachten we vijf auto's te vervangen. Voor het wagenpark hebben we een onderhouds-/vervangingscontract met Motorhuis.

Bovenstaande investeringen zijn in totaal gelijk aan € 476.000,-.

### **6.3 Investerings ten behoeve van de woningvoorraad**

Ook in 2012 blijven wij 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 deze vernieuwing van de woningvoorraad noodzakelijk. De focus is daarbij nog meer dan voorheen gericht op betaalbare huurwoningen voor de doelgroep.

Wij investeren in projecten waarbij de stichtingskosten, totale uitgave, niet hoger zijn dan 80% van de marktw waarde van het product dat wordt gerealiseerd. Daarnaast zoeken wij naar de juiste verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van een nieuwe woning. De afgelopen periode bleek al 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 aarzelen dan ook niet om een eerder beproefd product te herhalen op nieuwe projectlocaties. Een door onszelf of een ander uitgekend, uitgebalanceerd en bekend product heeft dan ook onze voorkeur. Zo passen wij op verschillende locaties ons concept Wenswonen toe. Een beproefd product dat onze klant waardeert. Maar ook uitgekende concepten uit de markt worden bij WOONopMAAT toegepast. Dat gaan wij in 2012 verder uitbreiden. Naast de wetenschap dat wij hiermee een goed product realiseren, beperken wij ook de bijkomende kosten.

### *Duurzaamheid*

Wij onderzoeken de mogelijkheden om de CO<sub>2</sub>-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 leveren. Wij lopen hierbij niet voorop maar staan open voor beproefde mogelijkheden hiervoor. Besluiten om (verdergaande) maatregelen te nemen zijn naast maatschappelijke verantwoordelijkheid in belangrijke mate gebaseerd op economische haalbaarheid en beheeraspecten.

### *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 in een CV/BV constructie voor gelijke rekening en risico elf locaties met gemengd bezit, verdeeld over de gemeente. 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. Na de uitvoering en oplevering van de eerste locatie starten wij in 2012 met de uitvoering op meerdere locaties.

### *Convenantlocaties Beverwijk*

In 2009 bereikten wij overeenstemming met de gemeente Beverwijk en Pré Wonen over negen nieuwe bouwlocaties in Beverwijk. Het betreft hier naar verwachting de realisatie van totaal 228 nieuwe huur- en koopwoningen. In 2012 onderzoeken wij met Pré Wonen en de Gemeente Beverwijk de nadere ontwikkeling van de locaties en zoeken gezamenlijk naar aanvullende locaties.

### *Soorten projecten*

Wij onderscheiden bij WOONopMAAT drie fases voor projecten, te weten:

- projecten in uitvoering
- projecten met uitvoeringsbesluit in 2012 en
- projecten in voorbereiding.

Daarnaast zijn er nog een aantal bijzondere projecten.

Hieronder ziet u een overzicht van het totaal aantal te ontwikkelen en te realiseren woningen in 2012. Dit aantal is inclusief de woningen waarvan de start van de uitvoering plaats vindt in 2012 maar de oplevering in een later jaar. De koopwoningen worden overigens geheel volgens ons beleid voor rekening en risico van derden ontwikkeld en gerealiseerd.

<b>Realisatie</b>	<b>Huur</b>	<b>Koop</b>
Appartementen	205	63
Eengezinswoningen	36	2
Zorg	7.900m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
<b>In ontwikkeling</b>	<b>Huur</b>	<b>Koop</b>
Appartementen	95	191
Eengezinswoningen	119	86
BOG	0	1.200m <sup>2</sup>

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

## 6.3.1 Projecten in uitvoering

### 6.3.1.1 Wijkerbaan, Beverwijk

In 2010 startte de revitalisering van de Wijkerbaan. In 2012 wordt de eerste fase van de nieuwbouw opgeleverd. Hier bouwen wij 58 huurappartementen en enkele bedrijfsruimten. Daarnaast is de tweede fase in uitvoering. Daar realiseren wij een woonzorgcentrum met 64 plaatsen, het eerste deel van de ondergrondse parkeergarage en 76 4-sterren appartementen. Ook starten in 2012 de sloop- en bouwvoorbereidingen voor de realisatie van de derde fase. In deze fase maken De Torenflat en het stadskantoor plaats voor het tweede deel van de ondergrondse parkeergarage met 210 plaatsen, 73 huurappartementen, 107 koopappartementen en circa 1.300 m<sup>2</sup> nader te bestemmen maatschappelijk vastgoed. De ontwikkeling van de koopappartementen is voor rekening en risico van de ontwikkelaar, Van Rhijn Bouw.



*Stedenbouwkundig plan Wijkerbaan*

### 6.3.1.2 Beethovenstraat, Heemskerk

Het jaar 2012 staat voor dit project uit de tweede tranche herstructurering Heemskerk in het teken van uitvoering. Nadat begin 2012 de huidige winkeliers verhuizen naar hun tijdelijke onderkomen, start in het eerste kwartaal het bouwrijp maken en de sloop van het complex. Daarna start de realisatie van het nieuwbouwcomplex waarin 44 huurappartementen voor WOONopMAAT, 36 koopappartementen, een ondergrondse parkeergarage, een supermarkt en een aantal kleinere winkelvoorzieningen worden gerealiseerd. De koopwoningen en winkelruimten worden voor rekening en risico van Green Development gerealiseerd.



*Straatbeeld Beethovenstraat*

### **6.3.1.3 Reigershoeve, Heemskerk**

Aan de Oosterweg in Heemskerk ontwikkelen wij samen met stichting Reigershoeve de nieuwbouw van een woonzorgboerderij voor 24 mensen met dementie en twaalf plaatsen voor dagbehandeling. Afhankelijk van het verloop van het planologische traject kan begin 2012 de bouw van de woonzorgboerderij starten. De oplevering van de gebouwen vindt dan eind 2012 plaats.



*Zorgboerderij Reigershoeve*

### **6.3.1.4 Pieter Breughelstraat (de Werf) en Westerweelstraat, Heemskerk**

Door gewijzigde inzichten van de Gemeente Heemskerk over de bestaande gymzaal op de Westerweelstraat, was planaanpassing noodzakelijk. Pas in de eerste helft van 2012 wordt het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Voorsnog gaan wij ervan uit dat op de Westerweelstraat 19 huureengezinswoningen en op de Pieter Breughelstraat 17 huureengezinswoningen worden gerealiseerd. Bij deze projecten onderzoeken wij nadrukkelijk de mogelijkheden om duurzame en energiezuinige eengezinswoningen te realiseren. Één van de mogelijkheden daarvan is de toepassing van individuele Warmte-Koude Opslag.

### **6.3.1.5 Coornhertstraat, Heemskerk**

Na een ongewis verloop van de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan start naar verwachting in de tweede helft van 2012 de uitvoering van dit project, uit de tweede tranche herstructurering Heemskerk. Op deze locatie staan twee kleinschalige woontorens met totaal 54 appartementen gepland. De ene toren met 27 appartementen is bestemd voor de verhuur. De andere woontoren met 27 woningen is bestemd voor de verkoop. Onder de kooptoren wordt ook een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd met 32 plaatsen. Het risico van het koopdeel binnen dit project wordt gedragen door EMEII.

## **6.3.2 Projecten met uitvoeringsbesluit in 2012**

### **6.3.2.1 De Vlinder, Heemskerk**

Dit project omvat 51 grondgebonden huurwoningen. Ook worden via GEM herstructurering nog 12 koopkavels uitgegeven waarop geschakelde woningen worden gerealiseerd. Wij verwachten dat in de eerste helft van 2012 de bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Voor de ontwikkeling en realisatie van de huurwoningen onderzoeken wij de mogelijkheden van bestaande concepten in de markt. De start van de bouw van de huurwoningen is voorlopig gepland in het najaar van 2012.

### **6.3.2.2 De Velst, Heemskerk**

Wij rekenen erop dat het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie in 2012 is afgerond. Vooralsnog realiseren wij hier 29 huureengezinswoningen volgens het Wenswonen concept.

### **6.3.2.4 Simon van Haerlemstraat, Jan van Polanenstraat**

In 2012 werken wij met de Gemeente Heemskerk de wijkontwikkelingsvisie voor de deelgebieden Simon van Haerlemstraat en Jan van Polanenstraat verder uit tot concrete bouwplannen. Hierbij maken 168 verouderde portieketagewoningen plaats voor gevarieerde nieuwbouw bestemd voor koop en huur. Het huidige plan omvat 42 eengezinswoningen en 22 appartementen bestemd voor verhuur. Daarnaast worden 32 appartementen en 45 eengezinswoningen in de koop gerealiseerd in dit deel van de herstructurering van de Slotheerenbuurt. Verder wordt het uitplaatsen van de bewoners uit het eerste deelgebied een belangrijke opgave. Dit project maakt deel uit van de tweede tranche herstructurering Heemskerk.

## **6.3.3 Projecten in voorbereiding**

### **6.3.3.1 Carel van Manderstraat, Heemskerk**

Begin 2012 werken wij de plannen voor deze locatie verder uit. Hierbij onderzoeken wij de mogelijkheden voor een kleinschalig appartementgebouw, een rij grondgebonden woningen of een combinatie hiervan.

### **6.3.3.2 Debora Bakelaan, Slotheerenbuurt Heemskerk**

Besloten is om de feitelijke ontwikkeling van dit deelproject in de Slotheerenbuurt ter hand te nemen na de uitwerking van de Jan van Polanenstraat en Simon van Haerlemstraat. Het jaar 2012 staat voor dit project in het teken van algemeen overleg over de voortgang van de gehele herstructurering van de Slotheerenbuurt.

### **6.3.3.3 Stationsgebied, Beverwijk**

Ook in 2011 was de ontwikkeling van het stationsgebied politiek veelbesproken. Afhankelijk van de verdere ontwikkelingen met de andere betrokken partijen gaat onze interesse op deze locatie uit naar de realisatie van woningen.

### **6.3.3.4 Convenantlocaties Beverwijk**

Dit project omvat de overall afspraken die zijn gemaakt tussen de Gemeente Beverwijk, Pré Wonen en WOONopMAAT over een aantal nieuwe bouwlocaties. Overleg en studies over de haalbaarheid en planning van minder concrete projecten vindt hierin plaats.

### **6.3.3.7 Beneluxlaan, Heemskerk**

Voor dit project uit de convenantlocaties willen wij de mogelijkheden tot 'catalogusbouw' van eengezinswoningen nader onderzoeken. Hierbij staan een optimale verhouding van kwaliteit, kostprijs en huuropbrengsten centraal.

## 6.4 Eenmalige en bijzondere projecten

### 6.4.1 Groot onderhoud Euratomplein, Heemskerk

In het eerste kwartaal van 2012 wordt het grootonderhoud aan het complex Euratomplein afgerond. De eerste resultaten laten zien dat de beide gebouwen weer een frisse en mooie uitstraling krijgen, zowel binnen als buiten.



*Nieuwe gevel Euratomplein*

### 6.4.2 Aanpak van complexen nabij einde levensduur

De komende jaren bereikt een groot aantal complexen het einde van de exploitatieperiode van 50 jaar. Bij keuze van de groot onderhoudsmaatregelen houden we nadrukkelijk rekening om de woningen betaalbaar te houden voor onze primaire doelgroep. En naast de verbetering van de technische en bouwkwaliteit worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd. We proberen zoveel mogelijk materiaal te hergebruiken. Al deze maatregelen dragen bij aan een verbeterde woonkwaliteit en – comfort en kunnen deze woningen langer door worden geëxploiteerd.

In dit kader is in 2011 de pilot 'inschuifwoning' uitgevoerd. Deze proef is breder uitgevoerd dan in het activiteitenplan voor 2011 was omschreven. Drie aannemers hebben op basis van hun 'woningvernieuwingconcept' een proefwoning gemaakt. Dit project is nog niet afgerond en gerapporteerd, maar het is wel duidelijk dat er veel ervaring is opgedaan die gebruikt kan worden bij de planvorming voor de aanpak van de oudere woningen.

Voor 2012 hebben we twee onderzoek/voorbereiding projecten benoemd voor de oudere complexen;

- Op basis van de pilot 'inschuifwoning' wordt een plan verder uitgewerkt voor de aanpak van de oudere eengezinswoningen in het Rochdale bezit. Dit betekent een plan voor de aanpak voor de langere termijn en de werkvoorbereiding. In 2012 starten we met gedeeltelijke uitvoering van de buitenzijde van de eerste serie van circa 400 woningen.
- Voor 2012 zijn 25 complexen voor onderzoek benoemd, die binnen tien jaar hun einde exploitatie bereiken. Deze complexen worden onderzocht op drie mogelijkheden; doorexploiteren, renoveren of herstructureren (sloop/nieuwbouw). Voor zeven complexen is € 58.000,- opgenomen voor destructief betononderzoek naar de kwaliteit van het casco.

### 6.4.3 Eenmalige investeringen WOONopMAAT

In 2012 wordt onder meer de volgende eenmalige activiteit uitgevoerd:

Complex 1211, Batenburg/Doornenburg; dit complex met 73 eengezinswoningen krijgt groot onderhoud waarbij de kozijnen en de gevelbetimmeringen worden vervangen. Het metselwerk wordt voorzien van dilataties om verdere scheurvorming te voorkomen. Ook

worden de begane grondvloeren van het complex geïsoleerd. Dit alles leidt tot een levensduurverlenging en minder energie gebruik.

#### **6.4.4 Eenmalige investeringen Rochdale**

In 2012 wordt ondermeer de volgende eenmalige activiteit uitgevoerd:

Complex 3595, Jan Ligthartstraat; de gietijzeren standleidingen van de riolering vertonen roestproblemen en lekkages. Door de binnenzijde van de standleidingen van de riolering te voorzien van een kunststofbekleding kunnen de leidingen weer minimaal 25 jaar mee.

Deze werkwijze voorkomt bovendien veel breek- en herstelwerk in de woningen.

We starten tevens met het vervangen van de daken en de bergingen van de eerste serie van de eerder genoemde 400 eengezinswoningen. Met het vervangen van de daken vermijden we het risico van lekkage en kunnen we de energieprestatie van de woningen verbeteren door daken tegelijk te isoleren. De bergingen zijn in slechte technische staat en met het vervangen elimineren we de vochtproblematiek. Daarnaast lossen we de wateroverlast op door de bergingen op het rioolsysteem aan te sluiten. Deze maatregelen dragen bij aan een betere leefbaarheid.

## 7. TOELICHTING LIQUIDITEITSBEGROTING

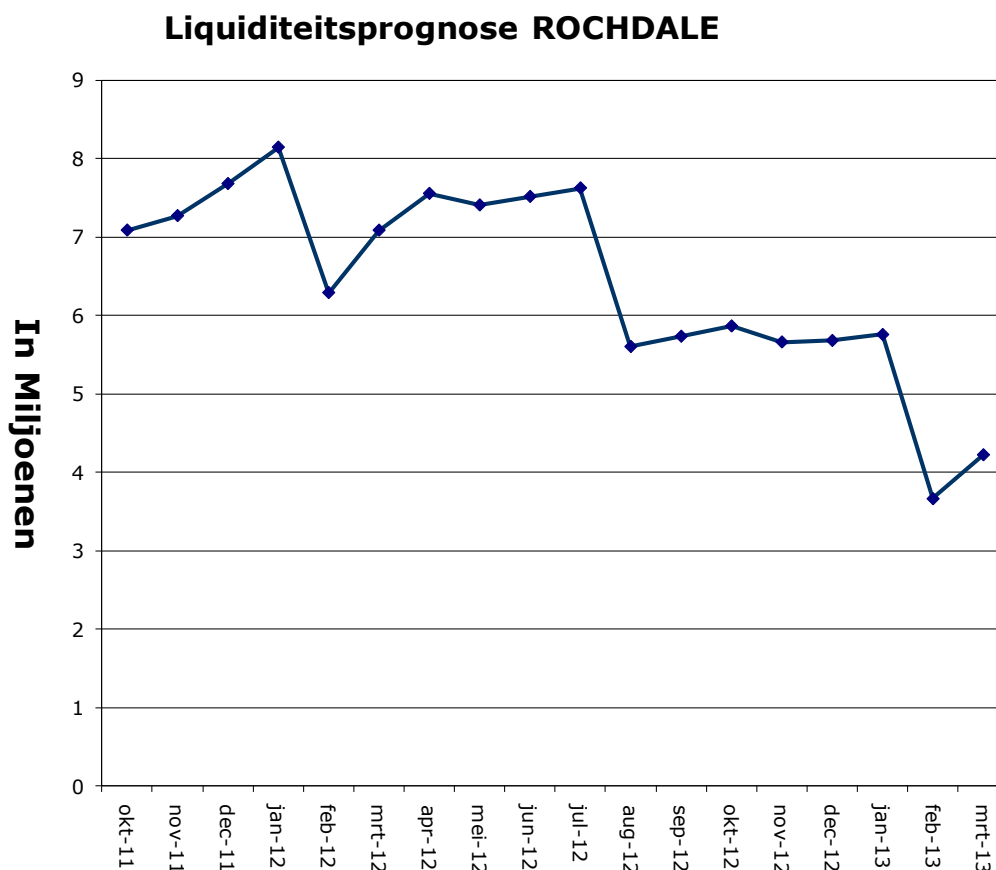
### 7.1. Algemeen

Voor WOONopMAAT en Rochdale is voor 2012 een liquiditeitsprognose opgesteld. De input voor de prognoses bestaat uit diverse deelbegrotingen die in de vorige hoofdstukken zijn behandeld.

### 7.2. Rochdale

De liquiditeitsbegroting voor Rochdale bestaat aan de inkomstenkant uit huuropbrengsten, vergoedingen voor de leveringen en diensten, verkopen van woningen 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 het opknappen van woningen na mutatie en voor uitgaven aan daken en bergingen. Met rentelasten en aflossingsverplichtingen wordt sinds 2010 gerekend omdat de financiering van het materieel vast actief in 2010 in de vestigingsadministratie is opgenomen.

Het verloop van de liquiditeiten in 2012 is als volgt grafisch weergegeven:

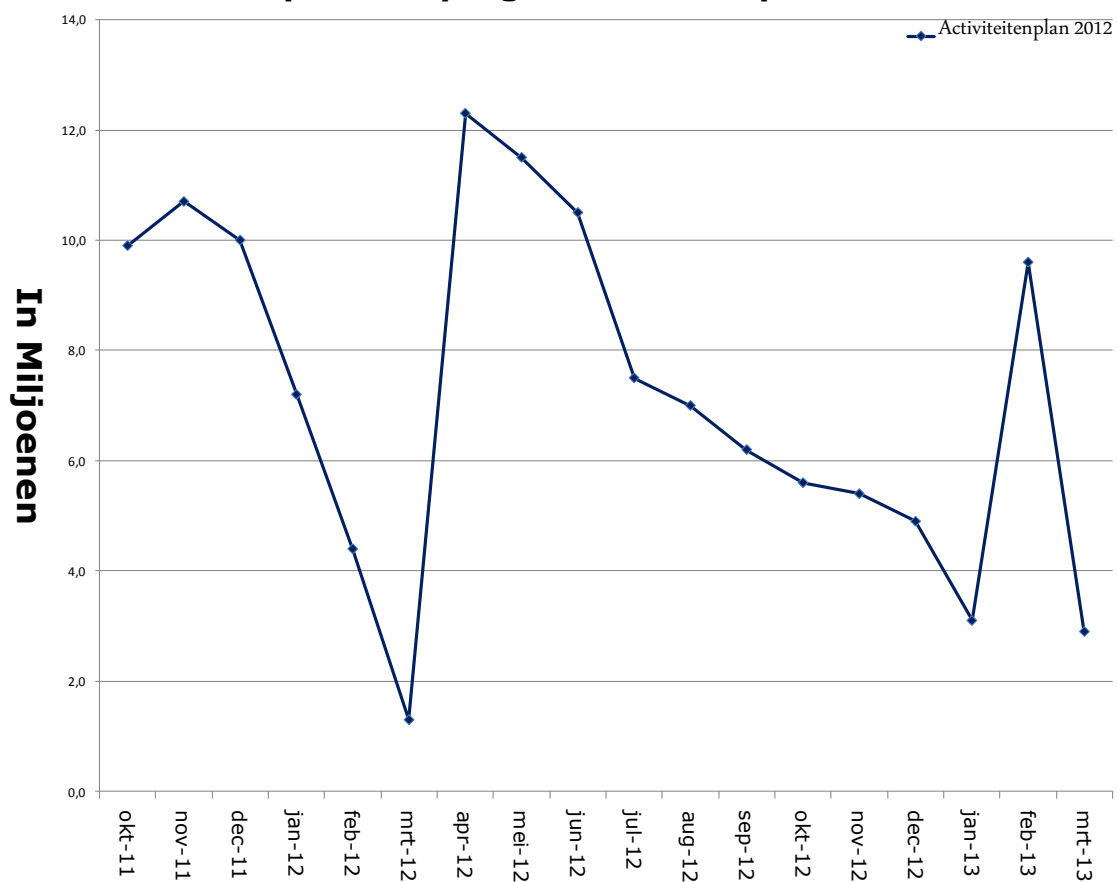


### 7.3. WOONopMAAT

De grondslagen voor de liquiditeitsprognose voor WOONopMAAT zijn grotendeels gelijk aan die van Rochdale. De voorspelbaarheid van uitgaven voor projecten, in de tijd, is bij WOONopMAAT een uitdaging. De onzekerheid van een wel of niet herstellende economie, wel of geen beschikbaarheid van middelen door bijvoorbeeld verkopen van woningen, het op gemeentelijk niveau afspraken kunnen maken over kwaliteit en leefomgeving maakt het een uitdaging, kans, om de inkomsten en uitgaven voor 2012 te voorspellen. In de liquiditeitsprognose is rekening gehouden met aan te trekken leningen, voor een bedrag van € 25 miljoen inclusief herfinanciering van bestaande leningen (Zie paragraaf 8.2).

Grafisch kan het verloop van de liquiditeiten als volgt worden samengevat:

### Liquiditeitsprognose WOONopMAAT



## 8. TOELICHTING BEGROTING FINANCIERING EN BELEGGINGEN

### 8.1. Algemeen

De begroting financiering en beleggingen betreft uitsluitend WOONopMAAT. In 2012 zal er geen beleggingsbehoefte bestaan. Gezien het grote aantal projecten en de aflossing van drie 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.

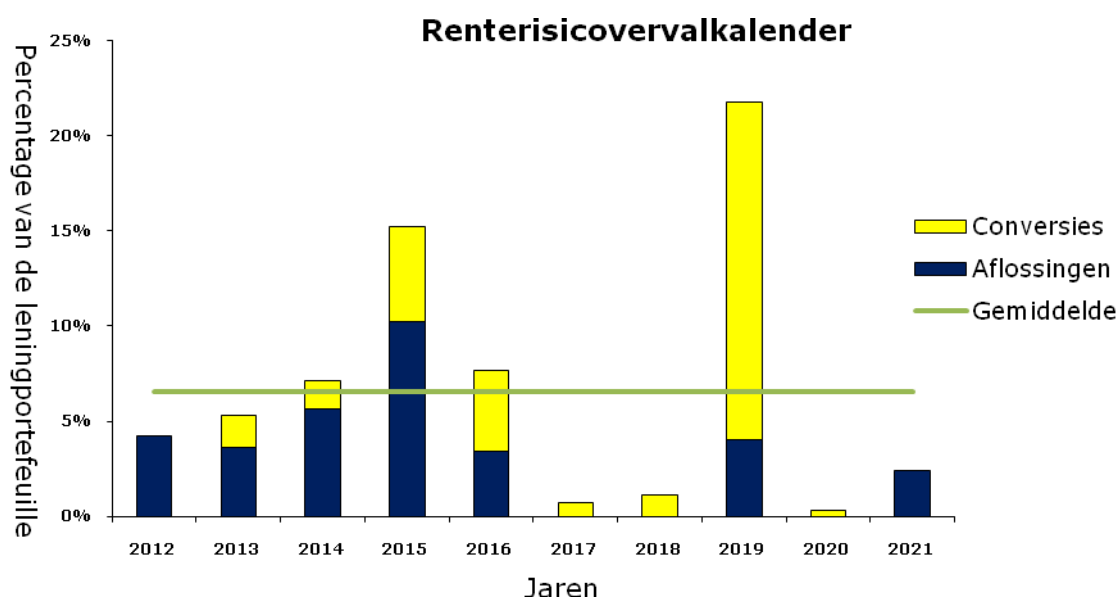
### 8.2. Financiering WOONopMAAT

In 2012 zal WOONopMAAT twee nieuwe leningen aantrekken. De financieringsbehoefte is € 25 miljoen. In 2012 worden drie leningen geheel afgelost. Het betreft in totaal € 10,4 miljoen aan aflossingen ineens. Het rentepercentage van deze drie leningen is gemiddeld 4,99%. In paragraaf 9.15 wordt aangegeven welk deel van de aflossingen ineens wordt geherfinancierd.

In 2012 zal behalve de halfjaarlijkse conversies geen renteconversie plaatsvinden. Bij de halfjaarlijkse conversies is rekening gehouden met de interne rendementseis van WOONopMAAT (5%) en de verwachte renteontwikkeling in 2012. De renteconversies zijn voor 5% ingerekend.

Op basis van bovenstaande gegevens kan het totale renterisico in 2012 worden bepaald op € 10,4 miljoen.

De samenstelling van de leningportefeuille en de vervalkalender ziet er ultimo 2011, dus als alle financieringen hebben plaatsgevonden, uit zoals hieronder grafisch is weergegeven.

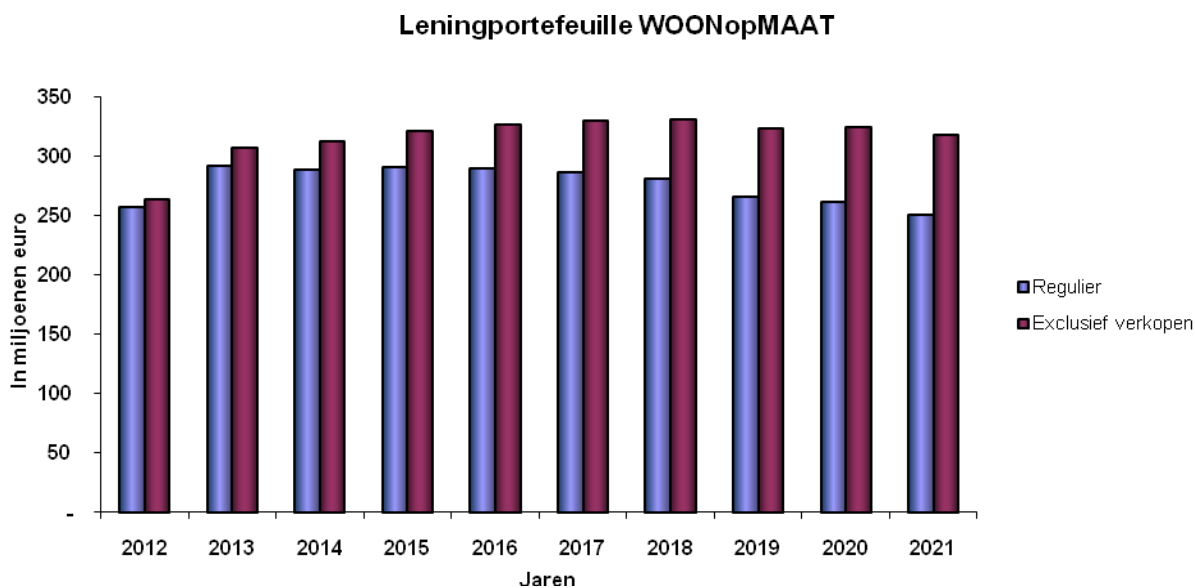


De conclusie die uit de vervalkalender kan worden getrokken is dat het renterisico alleen in het jaar 2019 niet voldoet aan de norm van 20%, zoals vastgelegd in het financieel statuut. In 2015 en in 2019 overschrijdt WOONopMAAT de 15% grens zoals aanbevolen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de risicopercentages van 2015 en 2019 worden vergeleken met de leningportefeuille per 31 december 2011. In 2011 is onderzocht in hoeverre deze overschrijding stand houdt bij het inrekenen van de benodigde toekomstige financieringen. In het onderzoek is eveneens rekening gehouden met de daadwerkelijke

herfinancieringsbehoefte van de aflossingen. Uit het onderzoek blijkt dat wij in 2015 en in 2019 de WSW grens van 15% niet overschrijden.

Wij hebben 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 wordt vergroot door de verkoop van woningen uit bestaand bezit. Hierdoor wordt naar de toekomst toe de financieringsruimte behouden en het renterisico zoveel mogelijk beperkt.



### 8.3. Financiering Rochdale

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

In 2012 is geen rekening gehouden met extra financieringsbehoefte bij Rochdale.

## **9. TOELICHTING EXPLOITATIEBEGROTING**

### **9.1 Algemeen**

Voor het jaar 2012 wordt voor WOONopMAAT en voor Rochdale een exploitatiebegroting opgesteld. In de opzet van de begroting is rekening gehouden met alle voorgaande elementenbegrotingen, zoals weergegeven in de hoofdstukken vier tot en met acht van dit activiteitenplan. Aanvullend op deze informatie worden in dit hoofdstuk de huren, de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, de resultaten van de verkochte woningen en de financiële baten en lasten weergegeven. De opzet van de resultatenrekening is op basis van kasstromen en houdt rekening met een bedrijfswaardeberekening voor onze huurwoningen. Bij WOONopMAAT geldt vanaf 2012 de regel dat de reguliere exploitatie minimaal sluitend moet zijn. De reguliere exploitatie is alles behalve de opbrengsten uit verkopen, de afwaardering van complexen en de waardeverandering van de huurwoningen in 2012. In de reguliere exploitatie wordt, als minimum, eveneens rekening gehouden met de aflossingsfictie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze aflossingsfictie geeft aan dat jaarlijks minimaal twee procent van de leningportefeuille moet worden afgelost.

### **9.2 Huren**

De huursom wordt per 1 juli 2012 met gemiddeld 2,4% verhoogd. Dit percentage bestaat uit de veronderstelde inflatie van 2011 van 2% en 0,4% harmonisatie. De veronderstelde huurderfing is in de reguliere complexen gelijk aan 1,0%.

### **9.3 Vergoedingen**

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

### **9.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

In het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille zijn verkoopopbrengsten na aftrek van de bedrijfswaarde en makelaarskosten opgenomen. Tevens wordt onder deze post rekening gehouden met de inbreng van complexen in de tweede fase herstructurering Heemskerk. In 2012 is rekening gehouden met een verkoopopbrengst van € 7,7 miljoen. Door de verkoop van het complex De Pantalon in 2011 is € 1 miljoen aan opbrengst eerder gerealiseerd dan opgenomen in de meerjarencijfers. Als rekening wordt gehouden met deze opbrengst is de begrote opbrengst van € 8,7 miljoen te laag in relatie tot de herziene doelstellingen. In de herziene doelstellingen is gerekend met een opbrengst van € 10 miljoen.

### **9.5 Overige bedrijfsopbrengsten**

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit de vergoeding van Rochdale voor het beheer van de woningen en de vergoedingen zoals opgenomen in de beheerbegroting 2012, bijlage 1, onder het kopje 'Overige bedrijfsopbrengsten'.

### **9.6 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille is de verandering in de bedrijfswaarde door bijvoorbeeld een jaar minder aan exploitatie, wijziging in parameters etcetera.

### **9.7 Maatschappelijke bestedingen**

De onder deze post vermelde bedragen betreffen vooral afwaardering van onrendabele bedragen die in 2012 exploitatiegevolgen hebben, zoals weergegeven in hoofdstuk 6, Toelichting (Des)Investeringsbegroting.

### **9.8 Salarissen en sociale lasten**

Hieronder zijn de werkgeverslasten van het personeel van WOONopMAAT opgenomen. In 2012 is rekening gehouden met salarisstijgingen conform CAO en een inflatie van twee procent.

### **9.9 Lasten onderhoud**

Onder deze post worden de uitgaven aan onderhoud opgenomen. De uitgaven zijn genormeerd op maximaal 17,5% van de huur.

### **9.10 Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten worden gevormd door belastingen, verzekeringen, servicecontracten, algemene kosten, vergoedingen Raad van Commissarissen, en dergelijke. In de overige bedrijfslasten is tevens de bijdrage aan het Investeringsfonds voor de 40 wijken opgenomen. Voor 2012 is rekening gehouden met een bijdrage van € 122.000,- voor WOONopMAAT. Voor Rochdale is geen rekening gehouden met een bijdrage in het Investeringsfonds.

### **9.11 Rentebaten**

Onder deze post is de rente opgenomen welke wordt ontvangen en/of betaald, resulterende uit overschotten of tekorten aan liquide middelen gedurende het jaar.

### **9.12 Opbrengsten financiële vaste activa**

Deze post bestaat uit drie onderdelen, te weten de rentevergoeding op de lening welke is afgegeven aan de Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 in Heemskerk, de vergoeding van het WoonInvesteringsFonds voor de aldaar uitstaande certificaten en de rentevergoeding op de nog te ontvangen BWS - vergoedingen.

### **9.13 Rentelasten**

Bij de rentelasten is rekening gehouden met de aanwezige leningenportefeuille én voor aanvullende financieringen gecalculeerd met de bedragen zoals opgenomen in de liquiditeitsbegroting. De rentelasten moeten onder het maximum van 33% van de huur blijven. De rentelasten bedragen in 2012 zo'n 29% van de huur.

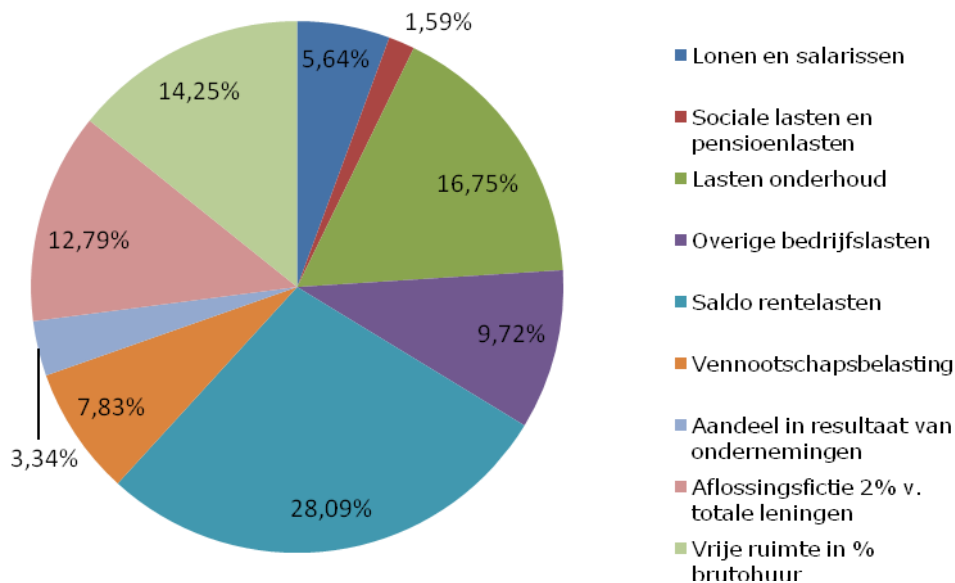
### **9.14 Vennootschapsbelasting**

Het resultaat van de vennootschapsbelasting is gebaseerd op de kasstromen, welke leiden tot een belastingheffing. Er is bij de bepaling van de heffing geen rekening gehouden met een eventuele afwaardering van het bezit.

### **9.15 Resultaat 2012 WOONopMAAT**

Het resultaat over 2012 is begroot op een positief resultaat van € 4,4 miljoen (na belastingen). Dit resultaat wordt voor € 4,9 miljoen positief beïnvloed door verkopen én voor € 4,0 miljoen negatief door afwaarderingen in relatie tot uitgevoerde projecten. De verwachting is dat in 2012 € 3,1 miljoen aan vennootschapsbelasting moet worden afgedragen. De specificatie van de Winst- en Verliesrekening is opgenomen in bijlage 5A. Omdat de begroting over 2012 conform de bedrijfswaardemethodiek heeft plaatsgevonden, is voor vergelijkingsdoeleinden de begroting 2011 en de prognose over 2011 hierop aangepast. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2011 nogal fors, € 30,1 miljoen, omdat tot nu toe voor de restwaarde is uitgegaan van historische kostprijs. Bij de bedrijfswaarde methodiek wordt voor het grondonderdeel aangesloten bij de contante waarde methode van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Een andere impact is het inrekenen van de verwachte bijdrage in de huurtoeslag.

Zoals in 9.1 is weergegeven sturen we in 2012 op een sluitende reguliere exploitatie. In deze reguliere exploitatie wordt wel rekening gehouden met een minimale aflossingsfictie, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen projecten en waardeveranderingen van de huurwoningen. De reguliere exploitatie heeft over 2012 een positief resultaat van € 5,7 miljoen. Dit is 14% van de huur. Grafisch ziet de uitputting van de huren er als volgt uit:



Qua kasstromen is het gevolg hiervan dat de vrije ruimte in procenten van de huur wordt gebruikt voor aflossingen van leningen in 2012. De werkelijke aflossing van WOONopMAAT in 2012 is meer dan de aflossingsfictie van twee procent. De aflossingsfictie bedraagt € 5,1 miljoen. In werkelijkheid moeten we € 13,8 miljoen aflossen. De werkelijke aflossingen zijn dus € 8,7 miljoen hoger. Omdat de vrije ruimte € 5,7 miljoen bedraagt, moet € 3 miljoen worden geherfinancierd.

### 9.16 Resultaat 2012 Rochdale

Het resultaat over 2012 is begroot op een positief resultaat van € 3,0 miljoen. Dit resultaat wordt voor € 1,4 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.

### 9.17 Kredietwaardigheid WOONopMAAT

Door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt jaarlijks beoordeeld of WOONopMAAT kredietwaardig is. Voor de periode 2011 tot en met 2015 is op basis van de door WOONopMAAT ingediende prognose beoordeeld dat WOONopMAAT kredietwaardig is.

### 9.17 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 worden in verschillende wijken huurwoningen 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 2016.

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 wordt terugverdiend. Dit nadelig effect, de onrendabele top, wordt voor een groot deel opgevangen door de overige bedrijfsactiviteiten, vooral de verkoop van bestaande huurwoningen.

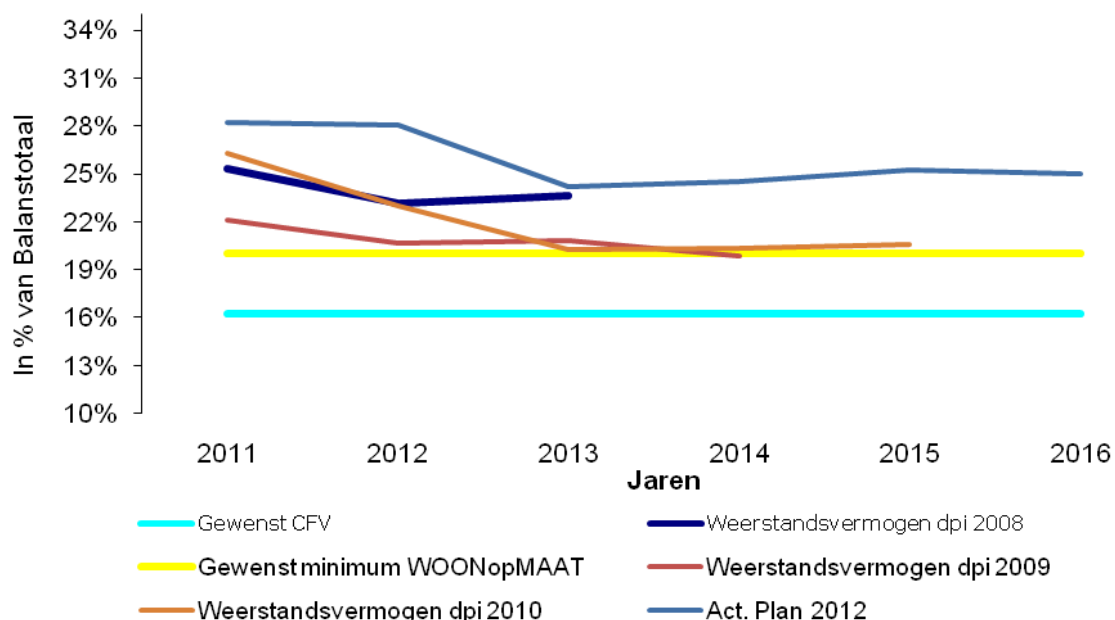
Op basis van de (op eigen inzicht en bedrijfsvoering aangepaste) parameters van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (inflatie 2%, huurstijging 0,4 procent boven inflatie voor de komende vijf jaar door harmonisatie van huren bij mutatie en een discontovoet van 5% in de eerste tien jaar en daarna 5,75%), het herstructureringsprogramma zoals vastgelegd in het Strategisch Voorraadbeleidsplan en de meerjaren onderhoudsbegroting, is een integrale financiële meerjarenprognose gemaakt. Hieruit 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 waarvoor het steeds lastiger wordt om klanten te vinden;
- rente; de lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie; een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- vennootschapsbelasting;
- bijdrage in de huurtoeslag;
- investeringsfonds: bijdrage aan de 40 wijken én
- de ontwikkeling van de kostprijs van nieuwbouwwoningen.

Om inzicht te krijgen 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 met het financiële toetsinstrument van het CFV. In de grafiek hieronder vindt u de vijfjaarsprognoses van de financiële toetsen van 2008, 2009 en 2010 zoals WOONopMAAT rapporteerde aan het CFV. Daarmee worden de prognoses naar aanleiding van het activiteitenplan 2012 vergeleken.

### Ontwikkeling Weerstandsvermogen



Het weerstandsvermogen wordt gepresenteerd 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 2011 is door het Centraal Fonds Volkshuisvesting het risicoprofiel bij WOONopMAAT gewijzigd. Het gewenste minimale percentage van het weerstandsvermogen door het CFV is gestegen van 12,5% naar 16,2%. In het continuïteitsoordeel 2011 van het CFV van 21 april 2011 is aangegeven dat WOONopMAAT een A1-oordeel heeft. Hiermee wordt bedoeld dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie. Deze rapportage geeft aan dat WOONopMAAT over een weerstandsvermogen eind 2015 van 23,8% beschikt, waarbij 16,2% gewenst is.

	Begroting 2011	Prognose 2011	Begroting 2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>			
Doorberekende onderhoudsuitgaven	298.000	298.000	302.000
Vergoedingen voor VVE Beheer	312.000	312.000	324.000
Vergoedingen voor Onderhoud VVE's	47.000	47.000	109.000
Doorberekende projectuitgaven	528.000	528.000	475.000
Opbrengsten bedrijfsrestaurant	14.000	14.000	14.000
Vergoedingen nieuwe verhuur	89.000	72.000	85.000
Vergoedingen administratieve diensten	113.000	113.000	89.000
Vergoedingen optiemodel Markt	30.000	25.000	25.000
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.431.000</b>	<b>1.409.000</b>	<b>1.423.000</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
<i>Afschrijvingen</i>			
<b>Activa ten dienste van de exploitatie</b>			
<b>Afschrijvingen</b>			
Verbouwing Hoofdkantoor	35.000	45.000	50.000
Bedrijfsauto's	8.000	9.000	19.000
Zakelijke auto's	96.000	85.000	102.000
Inventaris Hoofdkantoor	31.000	31.000	29.000
Software Tobias	31.000	31.000	48.000
Hardware Kantoorautomatisering	42.000	40.000	38.000
Software Kantoorautomatisering	89.000	46.000	41.000
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>332.000</b>	<b>287.000</b>	<b>327.000</b>
Salarissen	3.396.000	3.288.000	3.383.000
Sociale lasten	1.094.000	1.071.000	1.126.000
<b>Totaal salarissen (incl. sociale lasten)</b>	<b>4.490.000</b>	<b>4.359.000</b>	<b>4.509.000</b>
<b>Overige personeelskosten</b>			
Inleenkrachten	623.000	587.000	602.000
Opleidingskosten	90.000	78.000	78.000
Zakelijke auto's			
Onderhoud	29.000	29.000	29.000
Verzekering	22.000	22.000	26.000
Brandstof	50.000	50.000	52.000
Overig	26.000-	26.000-	27.000-
Kantinekosten	14.000	14.000	15.000
Verzekering Ziekterisico	5.000	6.000	6.000
Kosten Arbodienst	21.000	21.000	15.000
Werving en selectiekosten	30.000	30.000	10.000
Overige kosten	208.000	208.000	200.000
<b>Totaal overige personeelskosten</b>	<b>1.066.000</b>	<b>1.019.000</b>	<b>1.006.000</b>
<b>Huisvestingskosten</b>			
Huur Kantoorgebouw	270.000	270.000	270.000
Kosten nutsbedrijven Hoofdkantoor	49.000	49.000	44.000
Onderhoud Hoofdkantoor	24.000	30.000	31.000
Schoonmaakkosten Hoofdkantoor	49.000	49.000	50.000
Kosten beveiliging Hoofdkantoor	10.000	10.000	10.000
Overige kosten Hoofdkantoor	52.000	52.000	50.000
<b>Totaal huisvestingskosten</b>	<b>454.000</b>	<b>460.000</b>	<b>455.000</b>
<b>Kosten automatisering en telecommunicatie</b>			
Onderhoudskosten Tobias	87.000	87.000	86.000
Onderhoudskosten kantoorautomatisering	61.000	61.000	58.000
Onderhoud Markt	18.000	18.000	18.000
Onderhoud overige software	22.000	24.000	25.000
Kosten webhosting	10.000	10.000	9.000
<b>Kosten telecommunicatie</b>			
Kosten vaste telefonie hoofdkantoor	14.000	14.000	14.000
Kosten mobiele telefonie	20.000	20.000	20.000
<b>Totaal kosten automatisering en telecommunicatie</b>	<b>232.000</b>	<b>234.000</b>	<b>230.000</b>
<b>Kosten toezicht en representatie</b>			
Controlekosten	11.000	11.000	11.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	4.000	4.000	3.000
Fraudeverzekering	3.000	3.000	3.000
Representatiekosten	12.000	12.000	12.000
<b>Totaal kosten toezicht en representatie</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>29.000</b>
<b>Overige algemene kosten</b>			
Kosten Call Center	127.000	127.000	127.000

# Begroting WOONopMAAT 2012

## Bijlage 1

		<b>Begroting 2011</b>	<b>Prognose 2011</b>	<b>Begroting 2012</b>
Kosten bedrijfsauto's				
	Onderhoud	23.000	20.000	20.000
	Verzekering	9.000	7.000	7.000
	Brandstof	31.000	20.000	20.000
	Overig	8.000	7.000	6.000
Bewonersparticipatie		74.000	78.000	76.000
Bewonersblad		57.000	57.000	32.000
Kosten sponsoring		15.000	15.000	15.000
Kosten papier en drukwerk		48.000	48.000	44.000
Portikosten		42.000	42.000	43.000
Verbruiksgoederen		11.000	15.000	14.000
Abonnementen en documentatie		13.000	13.000	13.000
Bewonersbeloning (v/h Pro Points)		176.000	176.000	176.000
Kst. wettelijke aansprakelijkheidsverzekering		15.000	15.000	15.000
Overige algemene kosten, wo bankkosten		4.000	4.000	4.000
Advieskosten		111.000	111.000	111.000
<b>Totaal overige algemene kosten</b>		<b>764.000</b>	<b>755.000</b>	<b>723.000</b>
<b>Totaal generaal Bedrijfslasten</b>		<b>7.368.000</b>	<b>7.144.000</b>	<b>7.279.000</b>
<b>Saldo lasten min opbrengsten</b>		<b>5.937.000</b>	<b>5.735.000</b>	<b>5.856.000</b>
<i>Per Vhe</i>		<i>673</i>	<i>650</i>	<i>671</i>
<b>Percentage mutatie t.o.v. begr 2011 per woning</b>				<b>-0,28%</b>

Complex	Eigenaar	Complexomschrijving	Wijk	Straatnaam	Werkzaamheden
1	VVE	Zeelaan	2	C. van Manderstraat/Zeelaan	Betonherstel
1	VVE	Zeelaan	2	C. van Manderstraat/Zeelaan	Schilderwerk
2	VVE	Luxemburglaan 16-186	1	Luxemburglaan	Armatuuren vervangen
2	VVE	Luxemburglaan 16-186	1	Luxemburglaan	Schilderwerk
2	VVE	Luxemburglaan 16-186	1	Luxemburglaan	Hekwerken vervangen
13	VVE	t Overloo	4	Laan der Nederlanden	Liftonderhoud
14	VVE	Luxemburglaan 305-509	1	Luxemburglaan	Armatuuren vervangen
14	VVE	Luxemburglaan 305-509	1	Luxemburglaan	Hekwerken vervangen
20	VVE	Munnikenweg e.o.	5	Albert v. Saksen-, v.Harencarspelstraat, eo	Betonherstel
21	VVE	Aubachstraat	5	Aubachstraat	Waterinstallatie vervangen
22	VVE	Luxemburglaan 511-715	1	Luxemburglaan	Armatuuren vervangen
22	VVE	Luxemburglaan 511-715	1	Luxemburglaan	Hekwerken vervangen
28	VVE	Luxemburglaan 719-921	1	Luxemburglaan	Armatuuren vervangen
28	VVE	Luxemburglaan 719-921	1	Luxemburglaan	Hekwerken vervangen
30	VVE	St. Jozef	3	Mozartstraat	Metselwerkherstel
31	VVE	Vijverhoef	4	Laan van Blois	Dakonderhoud
33	VVE	Burgemeester Rothestraat	4	Burgemeester Rothestraat	Armatuuren vervangen
33	VVE	Burgemeester Rothestraat	4	Burgemeester Rothestraat	Schilderwerk
35	VVE	Van Borsselestraat	5	Van Borsselestraat	Schilderwerk
36	VVE	Paterswijk	5	Graafwijkstraat, Meijendel, Koningstraat, eo	Bestrating vervangen
36	VVE	Paterswijk	5	Graafwijkstraat, Meijendel, Koningstraat, eo	Schilderwerk
37	VVE	Europaplein 24-152	1	Europaplein	Vloer vervangen
47	VVE	Waterrijck 1	1	Lessestraat	Schilderwerk
53	VVE	Albida	1	Lessestraat	Legionella onderhoud
58	VVE	MFC Meerestein	4	Van der Hoopstraat	Schilderwerk
1112	WOONopMAAT	Euratomplein	1	Euratomplein	Liftonderhoud
1211	WOONopMAAT	Batenburg/Doornenburg e.o.	2	Batenburg, Doornenburg, Duitslandlaan, eo	Renovatie
1314	WOONopMAAT	Seniorenflats Koekoek	2	Koekoek	Liftonderhoud
1344	WOONopMAAT	Aanleunwon. Joh.Brouwerstraat	2	Johan Brouwerstraat	Dakonderhoud
1344	WOONopMAAT	Aanleunwon. Joh.Brouwerstraat	2	Johan Brouwerstraat	Huistelefoon vervangen
1364	WOONopMAAT	Aanleun/zorg Westerheem	2	Westerheem 242-344	Armatuuren vervangen
1364	WOONopMAAT	Aanleun/zorg Westerheem	2	Westerheem 242-344	Dakonderhoud
1364	WOONopMAAT	Aanleun/zorg Westerheem	2	Westerheem 242-344	Schilderwerk
1364	WOONopMAAT	Aanleun/zorg Westerheem	2	Westerheem 242-344	Waterinstallatie vervangen
1374	WOONopMAAT	Aanleunwon.88 Westerheem	2	Westerheem 4-88	Brandmeldinstallatie vervangen
1374	WOONopMAAT	Aanleunwon.88 Westerheem	2	Westerheem 4-88	Dakonderhoud
1374	WOONopMAAT	Aanleunwon.88 Westerheem	2	Westerheem 4-88	Liftonderhoud
1374	WOONopMAAT	Aanleunwon.88 Westerheem	2	Westerheem 4-88	Schilderwerk
1374	WOONopMAAT	Aanleunwon.88 Westerheem	2	Westerheem 4-88	Tuinonderhoud
1384	WOONopMAAT	Zorgeenheden 102 Westerheem	2	Westerheem	Dakonderhoud
1384	WOONopMAAT	Zorgeenheden 102 Westerheem	2	Westerheem	Liftonderhoud
1432	WOONopMAAT	Van Lennepstraat	3	Van Lennepstraat	Hekwerken vervangen
1432	WOONopMAAT	Van Lennepstraat	3	Van Lennepstraat	Liftonderhoud
1432	WOONopMAAT	Van Lennepstraat	3	Van Lennepstraat	Schilderwerk
1432	WOONopMAAT	Van Lennepstraat	3	Van Lennepstraat	Vloer vervangen
1437	WOONopMAAT	Garages Van Lennepstraat	3	Van Lennepstraat	Schilderwerk
1511	WOONopMAAT	De Vennen	1	Abbenven, Haasjesven, Woekeven	Schilderwerk
1517	WOONopMAAT	Garages De Vennen	1	Abbenven, Haasjesven, Woekeven	Schilderwerk
1523	WOONopMAAT	Abbenven/Zevenhoeven	1	Abbenven, De Zevenhoeven	Dakonderhoud
1611	WOONopMAAT	Breedweerlaan e.o.	1	Breedweerlaan, Betsy Perkhof, eo	Bestrating vervangen
1621	WOONopMAAT	Breedweerlaan/Aletta Jacobsstraat e.o.	1	Aletta Jacob-, Joke Smitstraat, eo	Metselwerkherstel
1734	WOONopMAAT	Seniorenflats Maerelaan	3	Maerelaan	Dakonderhoud
1734	WOONopMAAT	Seniorenflats Maerelaan	3	Maerelaan	Liftonderhoud
1744	WOONopMAAT	Seniorenflats Bachstraat	3	Bachstraat	Dakonderhoud
1751	WOONopMAAT	Neksloot	3	Berlior-, Mahlerstraat, eo	Bestrating vervangen
1774	WOONopMAAT	Seniorenflats Cronenburcht	3	Mozartstraat	Brandmeldinstallatie vervangen
1774	WOONopMAAT	Seniorenflats Cronenburcht	3	Mozartstraat	Liftonderhoud
1774	WOONopMAAT	Seniorenflats Cronenburcht	3	Mozartstraat	Waterinstallatie vervangen
1774	WOONopMAAT	Seniorenflats Cronenburcht	3	Mozartstraat	Waterinstallatie vervangen
1774	WOONopMAAT	Seniorenflats Cronenburcht	3	Mozartstraat	Renovatie entree en luifel
1774	WOONopMAAT	Seniorenflats Cronenburcht	3	Mozartstraat	Liftonderhoud
1784	WOONopMAAT	Seniorenflats Zandkraai	3	Anthonie Verherenstraat	Liftonderhoud
1932	WOONopMAAT	Oosterstreng	2	Oosterstreng	Liftonderhoud
1932	WOONopMAAT	Oosterstreng	2	Oosterstreng	Schilderwerk
1932	WOONopMAAT	Oosterstreng	2	Oosterstreng	Vloer vervangen
1932	WOONopMAAT	Oosterstreng	2	Oosterstreng	Waterinstallatie vervangen
1942	WOONopMAAT	Seniorenflats Zandhaver	2	Zandhaver	Liftonderhoud
1942	WOONopMAAT	Seniorenflats Zandhaver	2	Zandhaver	Postkast vervangen
2503	WOONopMAAT	Berghuisstraat/E.Sterkstraat	4	Berghuisstraat/E.Sterkstraat	Dakonderhoud
2508	WOONopMAAT	Wonex	5	Adige-, Arnostraat, Europaplein, eo	Schilderwerk
2511	WOONopMAAT	De Ooijevaar	4	Laan der Nederlanden, Plesmanweg	Liftonderhoud
2516	WOONopMAAT	Alkmaarseweg e.o.	4	Alkmaarse-, Boeweg, Bergerslaan, eo	Schilderwerk
2517	WOONopMAAT	Aubach-/Waverstraat e.o.	5	Aubachstr./Waverstr. e.o.	Waterinstallatie vervangen
2522	WOONopMAAT	Raamveld	4	Raamveld eo	Bestrating vervangen
2522	WOONopMAAT	Raamveld	4	Raamveld eo	Huistelefoon vervangen
2524	WOONopMAAT	Eurocasa	5	Beijneslaan, Spoorsingel, H. Lijesenstraat	Bestrating vervangen
2524	WOONopMAAT	Eurocasa	5	Beijneslaan, Spoorsingel, H. Lijesenstraat	Schilderwerk
2524	WOONopMAAT	Eurocasa	5	Beijneslaan, Spoorsingel, H. Lijesenstraat	Waterinstallatie vervangen
2528	WOONopMAAT	Dielofshoek	4	Alkmaarseweg	Metselwerkherstel
2528	WOONopMAAT	Dielofshoek	4	Alkmaarseweg	Metselwerkherstel
2529	WOONopMAAT	Centrum Paterswijk	5	Graafwijkstraat, Hobbesteeg, Jan Alsweg, eo	Dakonderhoud
2534	WOONopMAAT	d' Oldenborgh	4	Fokkerlaan	Schilderwerk
2535	WOONopMAAT	Galgenweg	4	Galgenweg	Schilderwerk
2536	WOONopMAAT	Hoflanderweg	4	Hoflanderweg	Dakonderhoud
2536	WOONopMAAT	Hoflanderweg	4	Hoflanderweg	Liftonderhoud
2536	WOONopMAAT	Hoflanderweg	4	Hoflanderweg	Zonwering vervangen

Complex	Eigenaar	Complexomschrijving	Wijk	Straatnaam	Werkzaamheden
2537	WOONopMAAT	Hoflanderweg	5	Hoflanderweg	Liftonderhoud
2537	WOONopMAAT	Wolff en Dekenstraat e.o.	5	Wolff en Dekenstraat, Alkmaarseweg, eo	Dakonderhoud
2537	WOONopMAAT	Wolff en Dekenstraat e.o.	5	Wolff en Dekenstraat, Alkmaarseweg, eo	Hang en sluitwerk vervangen
2537	WOONopMAAT	Wolff en Dekenstraat e.o.	5	Wolff en Dekenstraat, Alkmaarseweg, eo	Metselwerkherstel
2545	WOONopMAAT	Gouden Gunje	4	Gasthuisstraat	Bestrating vervangen
2545	WOONopMAAT	Gouden Gunje	4	Gasthuisstraat	Liftonderhoud
2548	WOONopMAAT	Fokkerlaan	4	Fokkerlaan	Brandmeldinstallatie vervangen
2548	WOONopMAAT	Fokkerlaan	4	Fokkerlaan	Schilderwerk
2549	WOONopMAAT	Broekpolder Centrum blok 4	5	Hevel, Weergang, Ln. V. Broekpolder, eo	Schilderwerk
2555	WOONopMAAT	Meerestein Hortensia	4	Van Weerden Poelmanstraat	Schilderwerk
2556	WOONopMAAT	Markt fase 2	5	Markt	Schilderwerk
2562	WOONopMAAT	Meerestein Kamperfoelie	4	Van der Hoopstraat	Legionella onderhoud
2608	WOONopMAAT	Garages Wonex	5		Schilderwerk
2616	WOONopMAAT	Garages Moerdijkstraat/Oostertuinen	4	Moerdijkstraat	Schilderwerk
2736	WOONopMAAT	Hoflanderweg	4	Hoflanderweg	Dakonderhoud
3590	ROCHDALE	Poelenburg e.o.	3	Poelenburglaan, Zaalberglaan	Hang en sluitwerk vervangen
3590	ROCHDALE	Poelenburg e.o.	3	Poelenburglaan, Zaalberglaan	Kozijnvervangning
3591	ROCHDALE	A. Morstraat e.o.	2	A. Morstraat, C. v. Manderstraat, eo	Schilderwerk
3593	ROCHDALE	Bonckenburchstraat e.o.	3	Bonckenburch-, De Wildtstraat eo	Schilderwerk
3595	ROCHDALE	Jan Ligthartstraat	2	Jan Ligthartstraat	Waterinstallatie vervangen
3602	ROCHDALE	Raadhuisstraat	3	Kerklaan	Armatuuren vervangen
3602	ROCHDALE	Raadhuisstraat	3	Kerklaan	Dakonderhoud
3602	ROCHDALE	Raadhuisstraat	3	Kerklaan	Hang en sluitwerk vervangen
3602	ROCHDALE	Raadhuisstraat	3	Kerklaan	Kozijnvervangning
3625	ROCHDALE	Beethovenstraat e.o. II	3	Beethoven-, Bach-, Gounodstraat eo	Schilderwerk
3626	ROCHDALE	Rameaustraat e.o.	3	Rameau-, Strausz-, Mozartstraat e.o.	Schilderwerk
3657	ROCHDALE	Huibert Pootstraat e.o. (egw)	3	Huibert Pootstraat, Anna Blamanhof, eo	Schilderwerk
3660	ROCHDALE	Raadhuisstraat Maisonnette	3	Raadhuisstraat	Dakonderhoud
3810	ROCHDALE	Broekpolder Centrum blok 3	5	Ln v Broekpolder, musket, Schutterskwartier	Schilderwerk
3813	ROCHDALE	Broekpolder De Ladder 1 20 egw.	5	Grote Weide	Schilderwerk
3951	ROCHDALE	Garages Bilderdijkstraat e.o.	3	Bilderdijkstraat eo	Schilderwerk

**(Des)Investeringsbegroting 2012**

In duizenden €

nr	PROJECTEN IN UITVOERING	PO	Totale uitgave	Marktwaaarde (80%)	Directe dekking	Contante waarde	Saldo
1	Wijkerbaan fase 1	PvR/LK	11.677	8.816	427	6.644	4.605
2	Wijkerbaan fase 2	PvR/LK	28.558	25.418	272	24.510	3.775
3	Beethovenstraat	AvK/LK	8.154	8.096	-	5.855	2.299
4	Reigershoeve	RS	4.360	5.914	20	4.710	-370
5	Pieter Breughelstraat/Westerweelstraat	AvK	5.655	6.624	-	4.675	979
6	Coornhertstraat	AvK/LK	4.984	5.125	-	3.284	1.700
7	Wijkerbaan fase 3	PvR/LK	18.026	11.096	5.878	8.363	3.785
8	Wijkerbaan parkeergarage	PvR/LK	3.155	1.469	10	1.124	2.021
	<b>Totaal projecten in uitvoering</b>		<b>84.568</b>	<b>72.558</b>	<b>6.608</b>	<b>59.166</b>	<b>18.795</b>

PROJECTEN MET UITVOERINGSBESLUIT IN 2012							
9	De Vlinder	RS	7.980	7.988	-	7.134	846
10	De Velst	AvK	4.532	5.220	-	3.766	766
11	Simon van Haerlemstraat	PvR	2.673	3.264	-	2.208	465
12	Jan van Polanenstraat	PvR	7.428	7.792	-	5.495	1.933
	<b>Totaal projecten met uitvoeringsbesluit in 2012</b>		<b>22.614</b>	<b>24.264</b>	<b>-</b>	<b>18.603</b>	<b>4.011</b>

PROJECTEN IN VOORBEREIDING							
13	Carel van Manderstraat	RS	123				123
14	Debora Bakelaan	PvR	108				108
15	Stationsgebied	JSF	50				50
16	Convenantlocaties Beverwijk	PvR	63				63
17	Beneluxlaan	AvK	21				21
	<b>Totaal projecten in voorbereiding</b>		<b>364</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>364</b>

	<b>Totaal (des)Investeringsbegroting 2012</b>		<b>107.546</b>	<b>96.822</b>	<b>6.608</b>	<b>77.769</b>	<b>23.170</b>
--	---	--	----------------	---------------	--------------	---------------	---------------

BIJZONDERE PROJECTEN							
	Groot onderhoud Euratomplein	WoM	2.299			1.405	894
	Groot onderhoud Batenburg/Doornenburg	WoM	1.754			1.754	-
	Groot onderhoud Jan Ligthartstraat	Roch	221				221
	Eenmalige investering	WoM	125				125
	Eenmalige investering	Roch	6.089			6.089	-
							-
	<b>Totaal bijzondere projecten</b>		<b>10.488</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.248</b>	<b>1.240</b>

**VERKOPEN**

	Bestaande bouw WOONopMAAT	WoM	-7.536			-2.606	-4.930
	Bestaande bouw Rochdale	RD	-1.904			-471	-1.433
	<b>Totaal verkopen</b>		<b>-9.440</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3.077</b>	<b>-6.363</b>

	<b>Totaal (des)investeringsbegroting 2012</b>		<b>108.594</b>	<b>96.822</b>	<b>6.608</b>	<b>83.940</b>	<b>18.047</b>
--	---	--	----------------	---------------	--------------	---------------	---------------

Voortgang projecten WOONopMAAT					2012											
PROJECT	S	H	PL	gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1 De Wijkerbaan (fase 1)		58	PvR/LK	Beverwijk												
2 De Wijkerbaan (fase 2)		140	PvR/LK	Beverwijk												
3 Beethovenstraat	50	44	AvK/LK	Heemskerk												
4 Zorgboerderij de Reigershoeve		24	RS	Heemskerk												
5 Pieter Breughelstraat / Westerweelstraat		36	AvK	Heemskerk												
6 Coornhertstraat		27	AvK/LK	Heemskerk												
9 Woonpark de Vlinder		58	RS	Heemskerk												
10 De Velst		29	AvK	Heemskerk												
7 8 De Wijkerbaan (fase 3)		72	PvR/LK	Beverwijk												
11 Carel van Manderstraat (Kerkbeek)			RS	Heemskerk												
12 Simon van Haerlemstraat	96	16	PvR	Heemskerk												
13 Jan van Polanenstraat	72	45	PvR	Heemskerk												
14 Debora Bakelaan			PvR	Heemskerk												
15 Stationsgebied			JSF/AvK	Beverwijk												
16 Convenantlocaties Beverwijk			AvK	Beverwijk												
17 Beneluxlaan		7	AvK	Beverwijk												

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



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

## WOONopMAAT

n.a.v. KW022011

Omschrijving	Begroting 2012	Begroting 2011 *)	Prognose 2011 *)
<i>(in duizenden euro's)</i>			
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
- Huren	40.241	39.241	39.443
- Vergoedingen	2.841	2.382	2.330
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.875	4.137	2.475
- Overige bedrijfsopbrengsten	2.891	2.906	2.873
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>50.848</b>	<b>48.666</b>	<b>47.121</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	327	332	287
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.960	30.117	30.117
- Maatschappelijke bestedingen	4.045	5.342	4.617
- Lonen en salarissen	3.851	3.894	3.828
- Sociale lasten en pensioenen	1.088	1.060	1.060
- Lasten onderhoud	6.742	7.833	7.930
- Overige bedrijfslasten	7.613	7.516	7.855
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>30.625</b>	<b>56.094</b>	<b>55.694</b>
<b>Saldo</b>	<b>20.223</b>	<b>7.428-</b>	<b>8.572-</b>
Rentebaten	100	100	486
Opbrengsten financiële vaste activa	175	216	212
Resultaat deelneming	1.344-	555-	565-
Rentelasten	11.578	11.944	11.580
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>7.576</b>	<b>19.611-</b>	<b>20.019-</b>
Vennootschapsbelasting	3.149	1.865	-
<b>Jaarresultaat</b>	<b>4.427</b>	<b>21.476-</b>	<b>20.019-</b>
<i>Herleiding jaarresultaat</i>			
Jaarresultaat	4.427	21.476-	20.019-
Resultaat verkoopactiviteit	4.875	4.137	2.475
Resultaat maatschappelijke activiteit	4.045-	5.342-	4.617-
Resultaat financiële activiteit	3.537	4.505	3.750
Resultaat beheeractiviteit	60	24.776-	21.627-

\*): Cijfers voor 2011 aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

# Winst en Verliesrekening 2012

# Bijlage 5B

## Rochdale Heemskerk

n.a.v. KW022011

Omschrijving	Begroting 2012	Begroting 2011 *)	Prognose 2011 *)
<i>( in duizenden euro's)</i>			
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	12.093	11.812	11.956
Vergoedingen	461	466	454
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.418	1.268	875
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>13.972</b>	<b>13.546</b>	<b>13.285</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.182	11.239	11.239
Beheer WOONopMAAT	1.469	1.476	1.461
Maatschappelijke bestedingen	18	18	18
Dagelijks onderhoud	987	939	939
Kort cyclisch onderhoud	192	260	238
Serviceonderhoud	244	283	262
Lang cyclisch onderhoud	901	660	845
Overige bedrijfslasten	904	1.040	921
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>7.897</b>	<b>15.915</b>	<b>15.923</b>
<b>Saldo</b>	<b>6.075</b>	<b>2.369-</b>	<b>2.638-</b>
Rentebaten	50	50	50
Rentelasten	3.099-	3.136-	3.136-
Opbrengsten financiële vaste activa/kosten	-	-	-
Resultaat deelneming	-	-	-
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>3.026</b>	<b>5.455-</b>	<b>5.724-</b>
Vennootschapsbelasting			
<b>Jaarresultaat</b>	<b>3.026</b>	<b>5.455-</b>	<b>5.724-</b>

\*) Cijfers 2011 aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

## Verkopen bestaand Bezit in de jaren

## Bijlage 6

WOONopMAAT

<b>complex</b>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
1121 Ardennenlaan	2	2	4	5	5
1162 Luxemburglaan	4	3	3	3	3
1171 SEW Oosterwijk	4	5	5	4	4
1321 Beijerlust	1	0	0	0	0
1511 Abbeven etc	3	3	3	3	3
1811 SEW Kerkbeek I	4	4	4	4	4
1891 SEW Kerkbeek II	4	5	5	5	5
2512 Vijverhoef	3	3	2	2	2
2514 Wijkerbaan	2	4	6	6	6
2515 Dellaertlaan	3	1	1	1	1
2517 Aubach	1	1	1	1	1
2519 Burg. Rothestraat	1	1	1	1	1
2521 Kerkbuurt	2	2	2	2	2
2523 Borssele	2	2	2	2	2
2524 Eurocasa	3	3	3	3	3
2529 Paterswijk	4	4	4	4	4
2533 Overloo	2	2	2	2	2
2556 Markt fase II	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Totaal</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Rochdale</i>					
3609 Poelenburg D	1	2	2	2	2
3612 Ingen Houszstraat	6	6	6	6	5
3710 SEW Oosterwijk II	1	1	1	1	1
3720 SEW Assumburg	4	3	3	3	2
3730 Europaplein	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
<b>Totaal WOONopMAAT</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>61</b>

## Woningoverzicht per 1-10-2011

Bijlage 7

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
<i>WOONopMAAT</i>								
1112	234	0	234	Euratomplein 11 t/m 479	Heemskerk	zuid	1980	app.
1121	111	35	76	Ardennenlaan 1 t/m 95 e.o.	Heemskerk	zuid	1975	egw
1131	99	0	99	Normandielaan 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	Heemskerk	zuid	2009	app.
1146	41	0	41	Lessestraat, viva zorggroep	Heemskerk	zuid	2007	app.
1147	22	0	22	Lessestraat, éénggezinswoningen	Heemskerk	zuid	2010	egw
1153	9	0	9	Lippestraat	Heemskerk	zuid	1991	egw sr
1162	393	158	235	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	zuid	1970	app.
1171	40	11	29	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	J. van Kuikweg e.o.	Heemskerk	zuid	1993	egw
1344	42	0	42	Westerheem, 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	J. van Polanenstraat e.o.	Heemskerk	oost	1963	app.
1432	75	0	75	v. 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	51	34	Abbeven/Woekeven/Haasjesven	Heemskerk	oost	1973	egw
1523	12	0	12	Abbeven/Zevenhoeven	Heemskerk	oost	1995	egw
1535	76	0	76	Gasperi-erf 1-23	Heemskerk	noord	1982	egw hat
1611	69	0	69	A. Poelmanstraat e.o.	Heemskerk	noord	1987	egw
1621	72	0	72	J.Smitstraat e.o.	Heemskerk	noord	1984	egw
1636	20	0	20	W. Druckerstraat e.o.	Heemskerk	noord	1984	app.
1646	30	0	30	Breedweerlaan 159-217	Heemskerk	noord	1986	app. hat
1654	68	0	68	B. Perkhof e.o.	Heemskerk	noord	1987	app.

## Woningoverzicht per 1-10-2011

Bijlage 7

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	R.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 Verherenstraat 8-70	Heemskerk	centrum	2000	app. sr
1811	38	13	25	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	west	1963	egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	west	1963	egw sr
1891	88	15	73	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	Pastooracker 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	Centrum 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/P. Verhagenstraat	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	21	47	Vijverhof	Beverwijk	west	1962	app.
2513	143	0	143	De Toreflat	Beverwijk	noord	1964	app.
2514	216	113	103	Wijkerbaan	Beverwijk	noord	1964	app.

## Woningoverzicht per 1-10-2011

Bijlage 7

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
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
2519	17	8	9	Burg. Rothestraat	Wijk aan Zee		1982	ben.bov.
2520	36	12	24	IJssel/Waalstraat	Beverwijk	oost	1982	etage
2521	211	75	136	Centrum 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	51	99	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	86	117	Centrum Paterswijk	Beverwijk	zuid	1988/92	egw+port.
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	zuid	1989	port.
2531	47	0	47	Hobbesteeg	Beverwijk	zuid	1990	port.
2532	7	0	7	Centrum 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	Centrum Wolff- en Dekenstraat	Beverwijk	oost	1997	app.
2541	42	0	42	Nieuwbouw Benelux	Beverwijk	oost	2003	app.
2542	7	0	7	Project Munnikenweg	Beverwijk	oost		egw
2544	1	0	1	Hoflanderweg	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	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	Heemskerk		2005	Verz.huis

## Woningoverzicht per 1-10-2011

Bijlage 7

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
2554	4	0	4	Zamenhof	Heemskerk		2005	Aanleunwon.
2555	11	0	11	Meerestein Hortensia	Beverwijk		2006	egw
2556	20	0	20	Markt fase 2	Beverwijk		2006	app.
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk		2006	app.
2558	10	0	10	Multifunctioneel Centrum Meerestein	Beverwijk		2006	app.
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk		2006	app.
2560	8	0	8	Meerestein Clematis	Beverwijk		2007	egw
2561	10	0	10	Mozartstraat	Heemskerk		2008	app.
2562	22	0	22	Van der Hoopstraat	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	72	0	Broekpolder Begijnenweide	Heemskerk		2009	app.
<b>Totaal</b>	<b>7.511</b>	<b>946</b>	<b>6.565</b>					

# Woningoverzicht per 1-10-2011

Bijlage 7

complex	oorspr. aantal	verkocht of sloop	huidig aantal	adressen	gemeente	wijk	bouwjaar	type
<i>Rochdale</i>								
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	A.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	J. Ligthartstraat	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	89	63	Ingenhouszstraat	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	H. Pootstraat e.o.	Heemskerk	centrum	2006	egw
3658	25	0	25	Anna Blamanhof	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	8	30	SEW Assumburg	Heemskerk		1965	egw
3730	65	33	32	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
<b>Totaal</b>	<b>2.340</b>	<b>142</b>	<b>2.198</b>					

## **Activiteiten WOONopMAAT 2012**

In deze bijlage wordt weergegeven wat de opdrachten van de diverse afdelingen zijn in 2012. Deze opdrachten zijn uitgewerkt in de diverse afdelingsplannen én wel op een wijze waardoor periodiek kan worden gevolgd of de te verwachten prestaties worden gehaald.

### **Informatiebeheer**

De validiteit van de data uit de processen in ons systeem moeten beter worden gewaarborgd door beheersing van primaire processen, verbeteren kwaliteit van de ketenbeheeroverleggen, bewustwording van kwaliteit data bij de medewerkers van WOONopMAAT en het wijzen op verantwoordelijkheid van de juistheid van de gegevens.

### **Projectontwikkeling**

Alleen nog producten realiseren die aansluiten op de vraag van onze klanten en passen binnen het beschikbare budget. Het zoeken naar de optimale besteding van de beschikbare middelen. Meer onderzoek naar de wens van de klant. Bij het ontwikkelen van een product verder kijken dan het beschikbare budget. In besluitvorming tevens de exploitatielasten en de toekomstwaarde meenemen.

### **Financieel perspectief**

De financiële continuïteit moet worden gewaarborgd in combinatie met de voorgenomen investeringen en verkopen. We moeten naar normen voor beïnvloedbare factoren en sturingsmogelijkheden voor niet beïnvloedbare factoren. In 2012 wordt een integrale bijsturingcommissie ingesteld.

### **Onderhoud**

Optimaal met het beschikbare budget omgaan voor het onderhoud. Relatie met het strategisch voorraadbeheer duidelijk aangeven. Vraagstellingen vanuit wat zou moeten en wat kan, zonder dat de WOONopMAAT kwaliteit in geding komt. Keuzes worden gemaakt voor de langere termijn.

### **Contractenbeheer**

Contracten worden alleen afgesloten als deze tegemoet komen aan de wensen van de (interne) klanten. De evaluatie van bestaande contracten moet in relatie worden gezien met de wens van de klant. Bij bestaande contracten wordt tevens getoetst wat de toegevoegde waarde is versus de uitgegeven gelden. In het ketenbeheer moet een betere afstemming volgen.

### **Verhuur**

De resultaten uit verhuur moeten worden geoptimaliseerd. Dit gebeurt middels een marktbenadering. Aandachtspunten zijn de doorlooptijd, de kosten en de opbrengsten van een mutatie. Door wet- en regelgeving richten we ons nog meer op de positie in de markt, sociaal of commercieel.

### **Participatie**

De inzet van mensen en middelen zo optimaal mogelijk op gebied van burenbemiddeling, overlastbestrijding, fraudebestrijding, bewonersbegeleiding en participatie. Vraag is bijvoorbeeld, waar efficiency valt te behalen en wanneer begeleiding vanuit WOONopMAAT stopt.

### **Verkopen**

WOONopMAAT moet jaarlijks circa 10 miljoen euro opbrengst uit verkoop genereren. Dit kan alleen door nieuwe creatieve verkoopmethodes, productontwikkeling naar prijs en

kwaliteit, creatieve marketing, het beperken van terugkooprisico's en de focus op complexen waar verkoop goed slaagt.

### **Personeelsontwikkeling**

In het eerste halfjaar van 2012 worden de resultaten van de pilot voor de invoering van het competentie management vastgesteld. Vervolgens volgt een go- or no go besluit over een verdere bedrijfsbrede implementatie.

### **Risicobeheersing**

Vanaf 2006 zijn op basis van het interne controleplan audits uitgevoerd op diverse beheergebieden, waarvan in 2011 de laatste is uitgevoerd. In 2012 wordt opnieuw een audit uitgevoerd op het beheergebied Financieel Beheer dat voor het eerst in 2006 werd geaudit. In 2011 is een opzet gemaakt voor het integraal risicokader bij WOONopMAAT. In 2012 gaan we de voortgang monitoren.

### **Dagelijks onderhoud**

Het contract met Rochdale Onderhoud voor de uitvoering van het klachtenonderhoud, het mutatieonderhoud en het callcenter heeft een looptijd tot en met april 2013. Daar waar Rochdale heeft aangegeven voor wat betreft het callcenter niet aan de kwaliteitseisen van WOONopMAAT te kunnen voldoen, wordt gezocht naar een beter alternatief. In dit licht wordt eveneens onderzocht of de uitbesteding van het dagelijks onderhoud bij een andere partij kan worden ondergebracht.