

ACTIVITEITENPLAN 2011
BEGROTING 2011-2015



november 2010

INHOUDSOPGAVE

1. BESTUUR	2
2. DE STRATEGIE	4
3. WONEN	8
4. VASTGOED	14
5. FINANCIËN	19

BIJLAGEN:

- **ACTIVITEITENOVERZICHT**
- **BEGROTING 2011**
- **BEGROTING WINST EN VERLIESREKENING 2011**
- **MEERJARENBEGRADING WINST EN VERLIESREKENING**

1. INLEIDING BESTUUR

"Kabinetsplannen woningmarkt leiden tot chaos" (hoogleraar H. Primus),
"Bijl aan wortels Nederlandse volkshuisvesting" (Woonbond),
"Nieuw kabinet zet meteen huurders in de kou" (M. Calon, voorzitter Aedes);
zie hier enkele uitspraken naar aanleiding van de eerste acties van ons nieuwe kabinet Rutte 1.

Krimp of geen krimp maar een intocht van buitenlandse werknemers, invoering van 'de Europese beschikking', een vastzittende woningmarkt, kabinet Rutte 1 dat niet uitgaat van hervorming van de woningmarkt, dat wel de Vogeljaarheffing gaat afschaffen maar daar een jaarlijkse heffing van plus minus 760 miljoen euro vanuit de huursector tegenover stelt, huurverhoging inflatievolgend laat zijn met uitzondering van inkomens boven 43.000, het "kooprecht" van huurders van hun woning wil introduceren, toenemende vergrijzing; zie daar enkele uitdagingen waar wij als Wonion in 2011 en volgende jaren voor staan.

Onze activiteiten en begroting voor 2011 zijn gebaseerd op onze strategienota; wij werken aan een passende woningvoorraad, hebben bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen, dragen zorg voor de betaalbaarheid van het wonen, werken mee aan leefbare kernen en dragen ons steentje bij aan een duurzame samenleving. Dat doen we evenals voorgaande jaren met een groep enthousiaste en gedreven medewerkers, en in nauwe samenwerking met veel andere partijen. We hebben inmiddels in 2010 het KWH-huurlabel behaald. Momenteel worden we gevisiteerd zodat we op korte termijn een (gestructureerd) oordeel krijgen over de maatschappelijke prestaties van Wonion. Uiteraard volgen we de externe ontwikkelingen voortdurend en spelen daarop in zodra nodig. We zijn in staat onze voorgenomen activiteiten uit te voeren, waarbij de cijfers zijn gebaseerd op de meest recente inzichten. Het CFV kent ons dit jaar op grond van de ingediende prognosegegevens 2010-2014 het zogenaamde A1 oordeel toe. Dit betekent dat het CFV van mening is dat de continuïteit van de corporatie voldoende gewaarborgd is en dat de corporatie haar middelen voldoende inzet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Met inachtneming van een aantal onzekerheden zoals het herstel van de economische situatie, het moment van herstel van de woningmarkt en de effecten van het nieuwe kabinetsbeleid is het financieel perspectief van Wonion zodanig dat wij in staat zijn de ons voorgenomen activiteiten te realiseren. Het jaarresultaat voor 2011 is begroot op ruim 5 miljoen euro negatief. Van grote invloed op dit negatieve jaarresultaat zijn de onrendabele investeringen ad plm. 10 miljoen, welke wij doen om te komen tot een passende én betaalbare duurzame woningvoorraad. Ondanks dit negatieve jaarresultaat rechtvaardigen de begroting 2011-2020, evenals een aantal scenario's de conclusie dat wij de voorgenomen activiteiten kunnen uitvoeren zonder de continuïteit in gevaar te brengen. Het strategisch voorraad beleid is in onze beleidswaarde doorgerekend. De geprognosticeerde woningverkopen zijn ten opzichte van de vorige begroting naar beneden bijgesteld

De activiteiten in 2011 (en volgende jaren)

Om te komen tot "een passende woningvoorraad" wordt er ook in 2011, bijvoorbeeld door middel van herstructurering in de Vogelbuurt te Ulfst en door middel van verschillende nieuwbouwplannen, gewerkt aan de transformatie van ons bezit. Duurzaamheid en betaalbaarheid krijgen hierbij volop aandacht. Op een innovatieve manier aanbesteden en streven naar beperking van de onderhoudslasten zullen uitgangspunten zijn. De totale investeringen in dit kader zullen dit jaar ruim 34 miljoen euro bedragen. Monitoring van de ontwikkelingen, gelet op de discussie rond de krimp, afstemming met onze collega's in de regio en bijstelling zodra nodig, zijn uitgangspunten.

Aandacht voor kwetsbare groepen zal onverminderd worden voortgezet; naast wettelijke taken in het kader van huisvesting van vluchtelingen zullen we in het verlengde van het in 2010 gesloten "Pac't" met betrekking tot huisvesting van bijzondere doelgroepen actief zijn. In regionaal verband zijn uitwerkingsafspraken gemaakt over woningcontingenten en te verlenen zorg. Wonion wil naast de bijdrage hierin verder onderzoeken of we een pilotproject in het kader van Skaeve Huse kunnen realiseren.

De betaalbaarheid van het wonen krijgt op verschillende manieren aandacht; de woonlastenpilot wordt eind 2010 afgerond; in 2011 zullen we nagaan of en zo ja, hoe we dit kunnen continueren. Daarnaast wordt er voortdurend inhoud gegeven aan de beperking van energiegebruik, bijvoorbeeld door energieneutrale woningen te bouwen, door bij renovatie en grootonderhoud het energielabel te verbeteren, door pilots met zonnepanelen e.d.

Zelfregie voor klanten blijft uitgangspunt; de keuzevrijheid in contractvorm evenals bij het onderhoud aan de binnenkant van de woning blijft gehandhaafd. Ook in 2011 is weer voorzien in de mogelijkheid voor huurders om het "Wonen naar Wens" een eigen invulling te geven.

In regionaal verband wordt gekeken of één regionaal systeem van woonmarketing (woonruimteverdeling), dat voorziet in de behoefte van onze klanten anno 2011 haalbaar is.

Via onder andere drie nieuwe wijksteunpunten, buurtbemiddeling, een pilotproject Thuisgeven, training van medewerkers met betrekking tot signalering van huiselijk geweld en andere acties, wordt met behulp van een leefbaarheidfonds en door samenwerking met alle relevante partijen, een bijdrage geleverd aan leefbare kernen.

Aan een duurzame samenleving wordt op verschillende manieren gewerkt; via een initiërende en voortrekkersrol heeft de milieubelasting van het woningbezit volop aandacht, wordt voorlichting gegeven aan bewoners om de attitude te beïnvloeden, doen we innovatieve pilots én trachten we binnen onze interne organisatie hieraan een bijdrage te leveren.

Wonion geeft een thuis, geworteld in- en in samenwerking met relevante partijen uit de samenleving, met oog voor duurzaamheid. In 2011 proberen we vanuit die opgave meer zicht te krijgen op ons maatschappelijke rendement.

2. DE STRATEGIE VANUIT DE STRATEGIENOTA

2.1 KLANT: WONION GEEFT EEN THUIS

Wonion vindt dat zij haar klanten serieus moet nemen en wil dat haar klanten tevreden, prettig en plezierig wonen. Wonion wil zelfregie bij klanten stimuleren door keuzevrijheid te bieden. Het strategisch voorraadbeleid is er op gericht dat we in 2014 een dermate kwalitatief aanbod hebben dat de klanten binnen een jaar een passend aanbod krijgen.

Het bieden van keuzevrijheid vereist dat we luisteren naar onze klanten en dat we de wensen van onze klanten kennen. We vertalen dit naar plannen en bruikbare producten en passen onze woningvoorraad aan zodat deze aansluit op de keuzemogelijkheden waaruit onze klanten kunnen kiezen. Dit betekent dat de kennis van onze medewerkers up-to-date is: onze medewerkers weten waaruit de klant kan kiezen en zij kunnen de klant ondersteuning bieden in het keuzeproces. Onze medewerkers kunnen hier flexibel mee omgaan.

Keuzevrijheid en zelfregie vereist een gedegen marktonderzoek. We willen namelijk weten (en meten) wat de behoefte is van onze klanten. We houden de vinger aan de pols zodat we ook wijzigingen in de behoefte van onze klanten tijdig kunnen adresseren en indien nodig ons beleid kunnen aanpassen. We bundelen de verkregen klantinformatie tot bruikbare keuzemogelijkheden waaruit onze klanten kunnen kiezen.

Sommige klanten hebben ondersteuning nodig in het keuzeproces. Wonion zorgt voor goed opgeleide en geïnformeerde medewerkers die onze klanten kunnen begeleiden en assisteren tijdens het keuzeproces. Congruent gedrag en van alle medewerkers bij Wonion is belangrijk alsmede goed voorbeeldgedrag van ons management.

Keuzevrijheid en zelfregie vereist ook een specifieke inrichting van onze informatievoorziening. De informatievoorziening voorziet in goed werkende applicaties die ons ondersteunen in het tonen en vastleggen van de keuzes en het analyseren van een informatieve website die in de toekomst is uitgerust met een klantenportaalfunctie. Goed werkende ICT voorziet tevens in goede en passende informatie rondom dit thema.

Vastgoed: Wonion en duurzaam vastgoed

Wonion kiest bewust voor een woningvoorraad met een duurzaam karakter. We streven naar een flexibel in te zetten woningvoorraad afgestemd op onze doelgroepen en in relatie tot krimp. Wonion heeft hiervoor enkele doelstellingen geformuleerd. Zo heeft in 2020 20% van onze woningvoorraad een levensduur van minimaal 70 jaar, zijn deze woningen voorzien van klimaatneutrale materialen en is ons woningbezit gelabeld met minimaal klasse C. In 2030 is onze ambitie een energieneutrale woningvoorraad te bezitten.

Duurzaam bouwen vergt investeringen. We houden hier in onze financiële meerjarenbegrotingen rekening mee. We willen niet alleen een duurzame woningvoorraad hebben, maar ook een duurzaam imago uitdragen. Wonion heeft hierin een voorbeeldfunctie en we zijn ons er van bewust dat dit een andere manier van denken vergt (buiten kaders) en een andere handelswijze (voorbeeldgedrag). Tijdens het ontwerp van nieuwe woningen, denken we bewust na over de ecologische effecten en duurzaamheid van bouwmaterialen en streven we naar levensloopbestendige woningen. Het onderwerp duurzaamheid zal dan ook onderdeel uitmaken van al ons beleid. Duurzaamheid houdt tevens in dat we inzicht hebben in de duurzaamheid van ons woningbezit en dat we dit meetbaar maken.

In de beleidsontwikkeling en beleidsplannen en ons afwegingenkader besteden we aandacht aan duurzaamheid en verankeren en borgen we dit in ons beleid. We ontwikkelen woningen voor een langere termijn dan nu bij Wonion gebruikelijk is. We staan stil bij het gebruik van papier, stroom en andere zaken die ons milieu sparen.

Er is doorgaans de nodige creativiteit nodig voor het ontwikkelen van duurzame oplossingen. We zullen onze medewerkers stimuleren creatief te denken. We vertonen voorbeeldgedrag door duurzaam om te springen met andere materialen en hulpbronnen: reduceren papierverbruik, inzet van "groene" auto's, reduceren van energieverbruik van elektrische apparatuur zoals monitors en pc's.

Maatschappij: Wonion in de samenleving

Wonion wil zich ontwikkelen tot een maatschappijgedreven organisatie. Op het gebied van wonen wil Wonion van zo groot mogelijke betekenis zijn voor haar klanten. We werken als het ware in opdracht van onze directe belanghebbenden en overleggen met hen over het door de corporatie te voeren beleid. Om dit te realiseren heeft Wonion kwalitatief goede, gedreven en professionele medewerkers nodig.

Deze doelstelling houdt in dat we het speelveld en de belanghebbenden in kaart brengen en dat we de wensen van alle belanghebbenden duidelijk hebben. We betrekken de belanghebbenden bij alle mogelijke zaken. Dit vereist een andere attitude van onze medewerkers. Deze doelstelling betekent ook dat we een transparante organisatie zijn; een organisatie met een open karakter die alle belanghebbenden tijdig en volledig informeert.

Ons communicatiebeleid is hierop afgestemd. We meten de mate waarin onze belanghebbenden betrokken zijn en in hoeverre Wonion wordt ervaren als een maatschappijgedreven organisatie.

Geld en vermogen: Wonion presteert naar vermogen

Wonion wil naar vermogen presteren. Ook de inzet van mensen en middelen betrekken we hierbij. We willen onze financiële continuïteit waarborgen en onze financiële tegoeden maatschappelijk aanwenden. In onze beslissingen gaan we uit van een optimale balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. In ons handelen willen we effectief en efficiënt zijn. Maatschappelijk rendement vormt onderdeel van al ons beleid. We trachten in 2011 meer inzicht te krijgen in het maatschappelijk rendement van ons handelen en van onze activiteiten.

2.2 TOEKOMSTIGE WONINGBEHOEFTE

Onze uitdaging is om te beschikken over een dermate kwalitatief aanbod, dat klanten binnen een jaar een passende woning kunnen krijgen. Om tot een passend aanbod te komen, hanteren we een vaste vastgoedstuuringscyclus (de beleidsachtbaan). Aan de hand van deze cyclus hebben we voortdurend inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling en stemmen we dit op vaste momenten af op onze plannen (de nieuwbouw, de bestaande voorraad en verkoop- en sloopplannen). Monitoring is een belangrijk onderdeel van deze cyclus. Uitgangspunt is om de klant prettig en plezierig te laten wonen.

Met de Primos Prognose wordt de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishouden en woningbehoefte in kaart gebracht. Wonion zal een woningmarktmonitor gebruiken om minimaal jaarlijks het strategisch voorraadbeleid te kunnen toetsen aan de nieuw prognose en werkelijke ontwikkelingen. De uitkomsten van de Primos Prognose worden uitgewerkt in een Portefeuillestrategie en vertaald in een Dorpskernenstrategie. Tevens wordt de norm vastgesteld/herijkt voor de woonkwaliteit van de bestaande voorraad (Woonkwaliteit 2030). De cyclus bedraagt een eenmalig onderzoek in drie jaar (aanvang 2009) of indien noodzakelijk als de

marktverkenning dit vereist een eerdere herijking. Arbeidsmarktontwikkelingen welke effect hebben op de woningmarkt zouden daartoe aanleiding kunnen zijn.

De uitkomsten van de toetsing norm Woonkwaliteit 2030 en Portefeuillestrategie/Dorpskernenstrategie worden uitgewerkt in complexplannen. Direct na het vaststellen van een nieuw strategisch voorraadbeleid worden de portefeuillestrategie en de complexplannen aangepast. Na het opstellen van de complexplannen zal een overdracht naar de organisatie plaatsvinden voor realisatie van de complexplannen. Aan de hand van nader te bepalen normen en prestatie-indicatoren worden de complexprestaties gemeten.

2.3 WOONLASTEN

Ook de financiële relatie met de klant zal waarschijnlijk gaan wijzigen. De financiering van het wonen in Nederland, waarin huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek belangrijke onderdelen zijn, zal naar verwachting op termijn worden vervangen. Op welke wijze en welk moment dit zal gebeuren is vooralsnog onduidelijk, maar ongetwijfeld zullen de corporaties hierin een rol krijgen en zal het de financiële armslag verder beperken. De focus voor wooncorporaties zal m.b.t. de klant in de toekomst steeds meer komen te liggen in de benadering van totale woonlasten.

In 2009 is een opzet voor het huurbeleid op basis van woonlasten (huur en energie) en draagkracht (inkomen) van de huurder ontwikkeld. Aangezien deze ontwikkeling een nieuwe werkwijze voor Wonion betekent, een andere benadering en informatie voor huurders maar ook binnen de totale volkshuisvesting nieuwe werkwijze, is in 2010 op basis van een pilot onderzocht wat de effecten zijn voor de huurder en voor de werkwijze van Wonion. Op basis van de pilot zullen eind 2010 voorstellen worden gedaan voor de mogelijke invoering van huurbeleid op basis van woonlasten. De mogelijkheden van invoering zijn ook afhankelijk van de wetgeving vanuit VROM voor het voeren van het huurbeleid.

2.4 BEREIKBAARHEID

Momenteel is ruim 90 % van ons woningbezit bereikbaar voor de huidige doelgroep van beleid. Onze investering in nieuwe en bestaande woningen wordt getoetst aan de bereikbaarheid.

2.5 KLANTEN BETREKKEN

Beleidsvoorstellen worden besproken met de huurdersvereniging en met klantgroepen. Afhankelijk van het onderwerp wordt steeds beoordeeld met welke partij de voorstellen moeten worden besproken. Vooralsnog zal dit voornamelijk via de huurdersvereniging verlopen. Het algemene overleg met de huurdersvereniging vindt plaats op initiatief van de directeurbestuurder en de manager Wonen. Specifieke beleidsvoorstellen worden waarnodig door de materie deskundige toegelicht en voorbesproken met een delegatie van de huurdersvereniging.

Door het continu op een eenvoudige wijze bevragen van onze klanten wordt de tevredenheid gemeten. Klanten waaraan een product of dienst is verleend worden achteraf bevraagd. Output wordt gebruikt ter verbetering van processen en producten

2.6 RELATIE MET MAATSCHAPPIJ

In 2011 zal op twee onderdelen worden gewerkt aan de relatie met de maatschappij.

Inzicht in de contacten met belanghouders

Op bestuursniveau is een belanghoudersraad ingesteld die adviseert over het te voeren en gevoerde beleid. Er zijn nog vele andere contacten met belanghouders door meerder personen in de organisatie, deze zijn in beeld gebracht. Op basis van deze inventarisatie zal worden beoordeeld of de juiste contacten aanwezig zijn of dat hierop aanvullingen of wijzigingen noodzakelijk zijn.

De kennis die wordt opgedaan in de contacten met belanghouders zal gestructureerd moeten worden verzameld, vastgelegd en beschikbaar zijn. Deze informatie kan dan worden benut voor vernieuwing en verbetering.

2.7 MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

In 2010 is gestart met het ontwikkelen van een tool om het maatschappelijk rendement zichtbaar te maken. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande instrumenten, waaruit een keuze wordt gemaakt voor het instrument dat het beste bij Wonion past. Elke investering moet in de toekomst in beginsel tegen het maatschappelijk rendement worden afgezet. Activiteiten die een gelijk doel nastreven worden tegen elkaar afgezet, zodat maatschappelijk gezien de optimale activiteit wordt gekozen. In 2011 zal het gebruik van het gekozen instrument worden geïmplementeerd.

In 2010 is Wonion gevisiteerd . Eind 2010 / begin 2011 zal de uitkomst van de visitatie bekend zijn. Op basis van de visitatie zal daarna in beeld worden gebracht of de visitatie aanleiding geeft voor bijsturing van onze strategie en/of plannen. En zo ja, op welke wijze deze bijsturing plaats zal moeten gaan vinden.

Het jaarverslag zal de komende jaren worden versterkt op de maatschappelijke verantwoording. Naast het volledige jaarverslag zal in de 2011 een handzame versie van het jaarverslag worden gemaakt voor directe belanghouders. Deze eenvoudige versie wordt in januari opgesteld en uiterlijk in februari verspreid.

3. WONEN

3.1 DIENSTVERLENING BIJ HET WONEN

Als maatschappelijke onderneming hebben wij ook een taak in het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals dak- en thuislozen, mensen met een beperking en vluchtelingen.

In regionaal verband is in 2009 een convenant gesloten tussen zorgpartijen, gemeenten en corporaties om te komen tot samenwerking in de huisvesting van deze doelgroepen; het zogeheten OGGZ-convenant.

In 2010 zijn uitwerkingsafspraken gemaakt over woningcontingenten en aangeboden zorg. Wonion heeft zich als initiatiefnemer opgeworpen om met de gemeente Oude IJsselstreek de realisatie van een project Skaeve Huse te onderzoeken.

Samen met de gemeente Oude IJsselstreek geven wij uitvoering aan de taakstelling voor huisvesting van vluchtelingen. Wij hebben uit sociale overwegingen hiervoor de afgelopen jaren een ruimer aantal woningen per jaar beschikbaar gesteld dan strikt genomen volgens de taakstelling verplicht is. In 2011 behouden we deze 'voorstand' maar wordt die niet verder uitgebreid.

Ook bieden we deze kwetsbare groep een steuntje in de rug door de eerste huurtermijn af te boeken.

3.2 INVESTEREN IN NETWERKEN VAN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES

Met huurdersvereniging Wij Wonen is in 2010 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

Wij ondersteunen de huurdersorganisatie met een jaarlijkse financiële bijdrage. De bijdrage voor 2011 is gebaseerd op de in te dienen begroting en het activiteitenplan.

Er is een samenwerkingsovereenkomst waarin de overlegonderwerpen zijn benoemd. In 2011 zullen onder meer de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Huurbeleid;
- Leefbaarheid in wijken en buurten;
- Nieuwe producten/diensten;
- Kwaliteitszorg;
- Energiebeleidsplan.

In 2011 gaan we nog meer investeren in netwerken van maatschappelijke organisaties om beter te kunnen anticiperen op de behoefte van kwetsbare groepen.

Daarom gaan we een inventarisatie maken van de netwerken en kaders vaststellen die bepalen met wie wij willen samenwerken. Zo kunnen we bewust investeren in die partijen die –het meest- bijdragen aan de kwetsbare groepen.

Wonion heeft een convenant met de Stadsbank afgesloten. Daardoor kunnen huurders met een schuldpositie deskundig en tijdig worden geholpen bij hun problematiek. In 2011 willen we dat convenant evalueren en zo nodig aanpassen.

3.3 KEUZEVRIJHEID AAN KLANTEN BIJEN

Wonion stelt zich als doel dat klanten door zelfregie prettig kunnen wonen. Daartoe biedt zij, binnen de gestelde kaders, keuzevrijheid aan die klant.

3.3.1 WAAR

De keuzevrijheid begint bij de locatie waar de woningzoekende wil gaan wonen. In de Achterhoek hebben we een regionaal woonruimteverdelingmodel waarbij de klant met zo min mogelijk beperkingen zijn keuze kan maken in de hele regio.

In 2011 wordt dit model geëvalueerd en aangepast aan de nieuwe tijdsgeest.

Tot die tijd nemen we deel aan de regionale woonruimteverdeling via de Huispagina.

In 2011 krijgen we ook te maken met de Europese regels voor staatssteun. Minister Donner heeft aangegeven de regeling te gaan invoeren per 1-1-2011. Als gevolg van de vertaling van Europese regelgeving naar Nederlandse wetgeving moeten wij dus vanaf 1 januari 2011 huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van € 652,52 voor 90% toewijzen aan huurders met een maximaal gezinsinkomen van € 33.614,-. Voor klanten van Wonion heeft dat voorsnog nauwelijks consequenties; wij wijzen ruim meer dan 90% van de woningen die beschikbaar komen toe aan mensen met een gezinsinkomen beneden € 33.614,-. Dit betekent dat we bij gelijkblijvende omstandigheden zullen blijven toewijzen op de wijze waarop we dat nu doen. Zowel voor nieuwe huurders als voor Wonion zal het wel een toename van administratieve verplichtingen betekenen.

3.3.2 WAT

Als de vraag beantwoord is waar de woningzoekende wil wonen, is de volgende vraag wat hij gaat doen: huren, kopen of een tussenvorm.

Ook daarin faciliteert Wonion de klant met het aanbieden van het Te Woon-concept.

Inmiddels wordt 80% van onze voorraad aangeboden in Te Woon. In dat opzicht heeft het voornemen van het nieuwe kabinet om huurders het kooprecht van hun woning toe te wijzen, voor de huurders van Wonion materieel weinig betekenis, aangezien 80% van onze huurders dat nu al heeft. We signaleren overigens dat het Te Woon concept in de huidige economische situatie voor potentiële kopers zeker kansen biedt. Enerzijds een aantrekkelijke koopprijs door de aangeboden korting in Koopgarant, anderzijds de zekerheid dat bij een eventuele verkoop de woning gegarandeerd wordt teruggekocht door Wonion. Nader onderzocht moet worden wat de effecten van de Europese beschikking zijn ten aanzien van de Koopgarant variant, met name in de nieuwbouw. Voorsnog lijkt het erop dat Koopgarant in de nieuwbouw geen reële optie meer zal zijn.

Een nieuwe vorm van 'wat' de klant wil is het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In de huursector passen we dit reeds toe, zoals bij het project de Zwanenpoort in Varsseveld. In 2011 willen we dit ook implementeren in de koopsector bij het project de Lichtenberg in Silvolde.

3.3.3 HOE

Als de klant een huis heeft wil hij deze ook naar eigen smaak inrichten. Daarvoor bieden we in onze showroom de mogelijkheid. Werkzaamheden voor Wonen naar Wens worden klantgestuurd uitgevoerd. Dat betekent dat de klant binnen bepaalde spelregels kan bepalen wanneer en hoe hij werkzaamheden aan keuken, badkamer en sanitair wil uitvoeren. In 2011 zal het in de showroom van ons nieuwe kantoor in Ulft mogelijk zijn om, naast het bestaande assortiment, ook een keuze te maken uit een aantal nieuwe producten.

Naast de aangevraagde woningverbeteringen zijn er ook een aantal verbeteringen die aan de huurders voorgesteld worden door Wonion tijdens het uitvoeren van planmatig onderhoud. Denk hierbij aan inbraakwerend hang- en sluitwerk, dubbele beglazing of dakisolatie.

In 2011 komt daar een nieuw aspect bij, namelijk het aanbrengen van extra voorzieningen t.b.v. energiebesparing of energieopwekking. Dit heeft alles te maken met de ambitie om in 2017 het

volledige woningbezit op een energieverbruikniveau van minimaal label C te hebben. Om dit te realiseren moet er flink geïnvesteerd worden, zo'n 1.000 woningen voldoen nog niet aan de gestelde norm.

3.4 PRETTIGE WOONOMGEVING

3.4.1 IN EN ROND DE WONING

Overlast

De rol van de corporatie wordt beschreven in het huurcontract: het woongenot garanderen. Daarbij hoort soms ook dat wij een bemiddelende rol op ons nemen bij sociale probleemsituaties, waaronder burenoverlast. Soms kan het inzetten van een mediator, een onafhankelijk bemiddelaar een oplossing bieden. Om dit in voorkomende situaties te kunnen doen, participeren we in het project Buurtbemiddeling. De kosten worden gedeeld met de gemeente. Wonion

Wijksteunpunten

We werken aan een goede beleving van de huurders door zichtbaar aanwezig te zijn. In 2011 worden daarom drie nieuwe wijksteunpunten in gebruik genomen, te weten bij de Rietborg, de Lichtenberg en het Borchuus.

Ook gaan de wijkconsulenten door met het afleggen van zogeheten koffiebezoeken; onaangekondigde bezoeken bij willekeurige huurders om meer te weten te komen over wat er leeft en speelt in de wijk. Uiteraard wordt de 'opbrengst' van deze huisbezoeken geëvalueerd.

Thuisgeven

In Megchelen doet Wonion mee aan het provinciale project 'Thuisgeven'. Onderzocht wordt welke technologische voorzieningen kunnen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van ouderen op het platteland. Als het verkennende onderzoek in 2010 positief uitpakt, zullen we in 2011 de bewoners (40 woningen) stimuleren om mee te doen.

Meldpunt huiselijk geweld en kindermishandeling

Landelijk is er een forse toename te zien van het aantal meldingen bij de steunpunten voor huiselijk geweld. Woningcorporaties komen veel bij mensen thuis en kunnen daarom een waardevolle bijdrage leveren aan het terugdringen van huiselijk geweld. In 2010 volgen medewerkers van Wonion, waarvoor dit relevant is, een training en vervolgens zal de signalering van huiselijk geweld deel uit maken van de werkwijze van die medewerkers.

3.4.2 LEEFBARE WOONOMGEVING BEVORDEREN; 'IN DE WIJK'

Leefbaarheidsfonds

Bewoners kunnen initiatieven op het gebied van leefbaarheid bij ons indienen. Via het bewonersmagazine en de website wordt dit kenbaar gemaakt, en daar wordt gebruik van gemaakt. Het afgelopen jaar zijn er zowel door bewoners(groepen) als op initiatief van de wijkconsulenten diverse projecten opgestart.

Beste Buur 2011

Leefbaarheid in een wijk of buurt wordt mede bepaald door hoe de sociale omgang onderling is. In een individuele samenleving vindt Wonion het belangrijk daarin tegengas te geven. Ook wil Wonion het goede gedrag belonen (dat deden we al met de tuinwedstrijd die 3 jaar lang een succes was). Daarom organiseert Wonion voor het eerst een Beste Buur verkiezing. Moto is: Organiseert jouw buurvrouw altijd allerlei activiteiten in de buurt? Staat jouw buurman altijd voor iedereen klaar? Dan is het hoog tijd dat zij in het zonnetje worden gezet! De beste buur verkiezing en de daarbij behorende initiatieven vallen onder het leefbaarheidsfonds.

Vrijwilligerswerkdag

In 2010 heeft Wonion met een groot aantal medewerkers deelgenomen aan de landelijke Opschoondag. Medewerkers van Wonion, basisschoolleerlingen en docenten en vrijwilligers van de wildbeheereenheden Wisch en Gendringen-Bergh, de scouting, de visvereniging, belangenverenigingen en bewonersverenigingen gingen samen aan de slag om in buurten, wijken en buitengebieden zwerfvuil op te ruimen. De reacties van de direct betrokkenen waren erg enthousiast. Daarom gaan we in 2011 met deze actie verder.

Vogelbuurt

In het grootste herstructureringsproject ooit bij Wonion, de Vogelbuurt, wordt fors geïnvesteerd in de sociale aanpak van de wijk. Bewoners worden intensief begeleid bij het zoeken naar passende (tijdelijke) huisvesting en worden direct betrokken bij de planvorming voor de nieuwe wijk. In 2011 zullen de eerste woningen daadwerkelijk worden gesloopt en verwachten we de oplevering van de eerste nieuwbouw in de Biezenakker. Om de leefbaarheid van de wijk gedurende de herstructurering te handhaven blijven we ook in 2011 inzetten op tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en de inzet van de buurtconciërges van het ISWI bij het beheer van de woonomgeving.

Wijkleefbaarheidsplan

Wonion neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door zich in te zetten voor leefbare wijken en buurten. Dit doen we o.a. door in te spelen op signalen van een verminderde leefbaarheid. Door maatregelen te treffen in de directe leefomgeving van huurders kunnen we de leefbaarheid verbeteren. We denken daarbij aan het aanbrengen c.q. verbeteren van fysieke zaken zoals erfafscheidingen, achterpaden, verlichting, groeninrichting en speelvoorzieningen. Investeringsoplossingen op sociaal vlak kunnen zijn bemiddeling bij sociale problematiek of ondersteuning in sociale structuren in wijken en buurten. Wonion werkt waar mogelijk samen met andere instanties zoals gemeente, buurtverenigingen, politie of welzijnsorganisatie. Het doel hierbij is dat mensen weer met elkaar gaan leven en samen problemen oplossen. De verantwoordelijkheid van Wonion betreft de wijken met huurwoningen. Voor een drietal wijken wordt –onder regie van de gemeente– in 2011 gestart met het opstellen van een wijkontwikkelingsplan.

3.5 ATTITUDE BEWONERS BEÏNVLOEDEN

Wonion zet in op een duurzame samenleving. De rode draad in dat verhaal is de "trias energetica", de drie-eenheid in energiebesparing: beperking van de vraag, efficiënter omgaan met energie en duurzame energie. In 2011 maken we een plan van aanpak om te bevorderen dat houding en gedrag van onze huurders voor wat betreft energiebesparing en milieubelasting wordt veranderd.

In complexen waar in 2011 wordt gestart met het aanbrengen van energiemaatregelen zullen we inzetten op het gebruik van de Woonlastenwaarborg. Huurders betalen daarbij een deel van de investering, waar tegenover staat dat Wonion hen garandeert dat de besparing op energiekosten evenredig toeneemt.

We continueren onze deelname aan Woonenergie. Hiermee bieden we huurders de mogelijkheid te kiezen voor een (andere) energieleverancier die tegen concurrerende voorwaarden energie aanbiedt.

Ook de in 2010 gestarte promotiecampagne Beter Peter wordt in 2011 voortgezet. Hierbij kunnen huurders op de website interactief hun energiebesparing meten.

3.6 KLANTBEWUSTZIJN VERGROTEN

De woningmarkt in de Achterhoek zal zich steeds meer omvormen van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Door de toenemende vergrijzing en ontgroening ontstaat er ruimte in het aanbod en hebben klanten daadwerkelijk wat te kiezen.

Wonion zal daar op anticiperen door het kwaliteitsniveau van (onder andere de duurdere) huurwoningen bij mutatie op een hoger peil te brengen. Onze makelaars zullen meer inspelen op de wensen van de nieuwe klant voor wat betreft zijn woonkwaliteit.

Reparatieonderhoud

We streven naar een optimale service. Dit betekent dat spoedeisende reparatieverzoeken binnen 24 uur opgelost moeten worden en dat het tijdstip van de overige reparatieverzoeken in overleg met de bewoner gepland wordt.

Voor 2011 worden 6.500 reparaties begroot.

WMO

De huisvesting van mensen met een beperking is één van onze doelgroepactiviteiten. Steeds meer mensen vragen om aanpassingen, zodat zij zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woonomgeving. Het moment van (gedwongen) verhuizen kan zo langer worden uitgesteld. Via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) bieden wij huurders hulp bij het aanpassen van hun woning. De hiermee gepaard gaande kosten worden grotendeels door de WMO, met eventueel een eigen bijdrage van de huurder, gedekt. Omdat de gemeente fors bezuinigt op de WMO uitgaven, komen er steeds meer kosten voor rekening van de cliënt. Deze aanpassingen die niet door WMO worden vergoed, maar die wel gewenst/noodzakelijk zijn, worden door Wonion aangeboden tegen een huurverhoging.

KWH

Wonion heeft er voor gekozen zich verder te willen ontwikkelen volgens het INK-managementmodel. In dit model wordt de kwaliteit van de organisatie onderverdeeld in negen aspecten. Eén daarvan is de tevredenheid van onze klanten. In 2010 heeft Wonion een meting laten uitvoeren volgens de normen van het KWH-Huurlabel. Met een gemiddelde van 7,7 hebben we het label behaald. Jaarlijks worden we opnieuw gemeten op 50% van de labelonderdelen. In 2011 is de doelstelling om het label te continuëren en nóg beter te presteren, waarmee de klantwaardering omhoog gaat. Het werken met het KWH-Huurlabel biedt Wonion houvast bij het inrichten van de organisatie en processen en bij het optimaliseren van de dienstverlening naar de klanten. Ook is het een instrument waarmee we onze prestaties naar belanghouders transparant kunnen maken en kunnen legitimeren. Het label neemt de consument als uitgangspunt en richt zich specifiek op de verbetering van de kwaliteit van dienstverlening.

After sales

Alle huurders die een woning betrekken worden 3 maanden na bewoning gebeld met een aantal after sales vragen. We hebben dan ook de gelegenheid extra service te verlenen indien er nog kleine gebreken zijn.

In 2011 starten we om bij alle nieuwbouwcomplexen een jaar na oplevering de klant te bezoeken en de woning gratis een extra servicebeurt te geven. Deze nazorg verhoogt de klanttevredenheid en draagt bij aan een goed imago van Wonion.

3.7 OPBRENGSTEN

Huurincassobeleid

Ook in 2011 gaat bijzondere aandacht uit naar de preventie van het ontstaan van huurachterstanden. In een zo vroeg mogelijk stadium wordt getracht om de huurachterstand te beperken.

De doelstellingen:

- De huurvordering op zittende huurders ligt onder de norm van 0,75% van de jaarhuur;
- De huurvordering op vertrokken huurders ligt onder de norm van 0,5%;
- De vorderingen op mutatieschade en incassokosten van vertrokken huurders ligt onder de norm van 0,25%;
- Voor dubieuze debiteuren is een budget opgenomen van € 40.000.

Wonion krijgt steeds vaker te maken met woonfraude in de vorm van huurschuld, drugsproblematiek en ernstige overlast. Daarom is gekozen voor aansluiting bij de landelijke database Klachten- en Kansenregister. Hier worden persoonsgegevens geregistreerd en dat geeft de corporatie de mogelijkheid nieuwe huurders vooraf te screenen.

Gemeentelijk gebouwenbeheer

Op basis van de meerjarenplanning wordt in 2011 door de gemeente een onderhoudsbudget van 256.000 euro ter beschikking gesteld voor het planmatig onderhoud aan gemeentelijke eigendommen.

3.8 UITSTRALING VASTGOED OP DE WOONOMGEVING

PLANMATIGE WERKZAAMHEDEN

In de onderstaande tabel is de begroting 2011 vergeleken met de MJOB begroting 2011. (Bedragen zijn incl. BTW en prijspeil 2010).

Planmatige werkzaamheden	MJOB 2011	Begroting 2011	Vershil	Percentage
1 Planmatig onderhoud	2.042.000	2.701.750	659.750	-32%
2 Contractueel onderhoud	539.380	648.900	109.520	-20%

3.8.1. PLANMATIG ONDERHOUD

Aan de hand van inspecties (door onze projectleiders en/of de aannemers) wordt vastgesteld of het geplande werk volgens de MJOB ook daadwerkelijk uitgevoerd dient te worden.

3.8.2 CONTRACTUEEL ONDERHOUD

Eén of tweejaarlijks terugkerende onderhoudswerkzaamheden worden weggezet middels onderhoudscontracten. Dit geldt bijvoorbeeld voor het cv-onderhoud in de woningen, maar ook voor klimaat-, brandbestrijding- en noodverlichtinginstallaties e.d. in complexen.

3.8.3 UITGESTELD PLANMATIG ONDERHOUD

Tijdens mutaties wordt niet uitgevoerd planmatig onderhoud uit het verleden (meestal omdat de toenmalige bewoner hier geen prijs op stelde) alsnog uitgevoerd. Het betreft hier o.a. vervangen van plafonds, stucwerk en aanpassingen aan de elektra-installatie.

4. VASTGOED

4.1 VASTGOED AFGESTEMD OP (TOEKOMSTIGE) BEHOEFTE

Als vastgoedaanbieder zijn we voortdurend op zoek naar de ideale woningvoorraad om in onze maatschappelijke opdracht te kunnen voorzien. Ondanks dat de bevolking in de regio Achterhoek op lange termijn kwantitatief krimpt zien we de komende jaren het aantal huishoudens nog toenemen. De vele projecten die ontwikkeld zijn de afgelopen periode, worden de komende jaren in uitvoering genomen. Deze projecten voorzien in de woonbehoefte op korte termijn. Als gevolg van een te ambitieus woningbouwprogramma in de gemeente en de regio, in combinatie met de economische crisis is een heroverweging van de woningbouwprojecten noodzakelijk. Daar waar nodig worden de bij Wonion in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten bijgesteld.

Het strategisch voorraadbeleid geeft inzicht in de woonbehoefte in de toekomst en zal worden vertaald naar complexplannen. Op basis van de complexplannen zullen concrete projectplannen worden gemaakt.

De maatschappij is constant aan verandering onderhevig. Politiek en economische situaties hebben grote invloed op de wijze waarop de consument zich gedraagt op de woningmarkt. De businesscases van concrete projecten die voortkomen uit het strategisch voorraadbeleid dienen telkens te worden getoetst aan de werkelijkheid van dat moment. Thema's als duurzaamheid, betaalbaarheid, woonbehoefte en leefbaarheid spelen daarbij een grote rol. In de businesscases dient specifiek aandacht te worden besteed aan dit aspect.

4.2 TRANSFORMATIE VAN HET WONINGBEZIT

De afgelopen jaren werden bij ons gekenmerkt door een ferme projectontwikkeling en een uitbundig verkooptraject van bestaande eengezinswoningen. Nu langzaam maar zeker de nieuwbouwproductie van de grond begint te komen en de wijkontwikkeling van de Vogelbuurt/Biezenakker is aangevangen, zal de aandacht zich moeten gaan verplaatsen naar de rest van de bestaande voorraad. Wanneer we ons gaan richten op de bestaande voorraad dan zal dit naast groot onderhoud en renovatie bestaan uit wijkontwikkeling met oog voor duurzaamheid. De aanstaande bevolkingskrimp geeft ons de gelegenheid om door het terugbrengen van het aantal woningen in bestaande wijken deze wijken op het gebied van leefbaarheid op een hoger kwaliteitsniveau te brengen. De kwalitatief zwakste wijken vormen immers een gevaar voor leegstand en verloedering.

Vogelbuurt/Biezenakker te Uift

De herstructurering van de Vogelbuurt is een zeer omvangrijk wijkontwikkelingsplan. In 2010 is aangevangen met het groot onderhoud van het project Mezenpad/Kwartellaan.

In 2011 zijn renovatiewerkzaamheden gepland voor Vinkenstraat, Merellaan, Eksterstraat en Hogeweg en voor het Valkenhof.

Tevens is nieuwbouw van 39 energieneutrale huurwoningen in de Biezenakker voorzien.

De nieuwe MFA voor de Vogelbuurt moet in 2012 gereed zijn. De gemeente heeft de regie over dit project. De planning is erop gericht dat begin 2011 het Programma van Eisen afgerond wordt waarna direct gestart kan worden met de engineering en mogelijke aanbesteding.

Grondposities

Gedreven door een ambitieus woningbouwprogramma zijn de afgelopen jaren een aantal grondposities verworven. Naar aanleiding van de huidige inzichten op het gebied van woningbehoefte en daaraan gekoppelde woningaantallen is een heroverweging van een aantal plannen noodzakelijk. In 2011 zal deze heroverweging plaatsvinden. De realisatie van een aantal projecten zal worden uitgesteld of zelfs worden geannuleerd. De financiële consequenties van deze heroverweging zullen het komende jaar nog nader in beeld moeten worden gebracht.

Samenwerking met derden

Bij het uitvoeren van de Centrumplannen Terborg en Uift zijn we, naast de realisatie van huurappartementen, een samenwerking aangegaan met derden voor de ontwikkeling en realisatie van koopappartementen. Binnen het Centrumplan Terborg participeren we samen met Goldewijk in de ontwikkeling van 18 koopappartementen en binnen het Centrumplan Uift participeren we samen met Planoform in onder andere de ontwikkeling van 30 koopappartementen.

4.3 SPECIALE WOONVORMEN REALISEREN

Naast de min of meer standaard eengezinswoningen en standaard appartementen willen we ook voorzien in de specifieke woonbehoefte van speciale doelgroepen. In de afgelopen jaren zijn in samenwerking met Estinea een flink aantal wooncomplexen voor mensen met een beperking gebouwd en inmiddels verhuurd. In Silvolde zijn het afgelopen jaar 2 kangoeroe woningen gerealiseerd.

In 2011 gaan we in overleg treden met maatschappelijke organisaties om een beeld te krijgen van de behoefte aan speciale woonvormen. Op basis van deze woonbehoefte wordt onderzocht in welke mate wij hierin kunnen en willen voorzien. Afwegingen die hierbij worden gemaakt zijn afzetrisico, rendement en flexibiliteit. Speciale woonvormen zijn met het oog op de te verwachte vergrijzing een mogelijke groeimarkt. Het onderzoek wordt vertaald naar beleid. Daar waar in 2011 concrete verzoeken van externe partijen met betrekking tot speciale woonvormen binnenkomen wordt een analyse gemaakt van hiervoor genoemde aspecten. Zaken als lengte van het huurcontract, mate van hergebruik van het object, duurzaamheid en rendement spelen hierbij een rol.

4.4 INVESTERINGSNIVEAU EN ONDERHOUDSLASTEN BEPERKEN

Betaalbaarheid van de woningen is voor zowel de klant als voor Wonion van groot belang. Naar de klant toe speelt beperking van het energieverbruik c.q. energielasten een substantiële rol. Dit heeft direct consequenties voor het investeringsniveau. Ook beperking van de onderhoudslasten heeft invloed op het investeringsniveau bij nieuwbouw en grootschalige renovatie.

In 2010 is een aanvang gemaakt met het herijken van het Programma van Eisen. Onderdeel van deze herijking is een afweging tussen ambitieniveau en betaalbaarheid. Deze herijking van het Programma van Eisen wordt in 2011 afgerond.

We streven naar beperking van de milieubelasting van het woningbezit met het uiteindelijke doel om in 2030 energie neutraal te zijn. Om deze doelstelling te kunnen bereiken hebben we gekozen voor een resultaat gestuurde wijze van aanbesteding. Uitgangspunt hierbij is dat we de markt proberen uit te dagen om op een innovatieve wijze te komen tot optimale prijs- en kwaliteitverhoudingen binnen de door ons gestelde kaders. Deze werkwijze is gericht op intensievere samenwerking tussen de verschillende disciplines binnen de bouwketen om zodoende ons ambitieniveau op het gebied van beperking van milieubelasting en besparing op onderhoudslasten mogelijk te maken.

Daarnaast hebben we ervoor gekozen om binnen de nieuwbouwprojecten de koopwoningen zoveel mogelijk aan marktpartijen over te laten. Hiermee beperken we het totale investeringsniveau bij een aantal projecten.

4.5 AANPASBAAR EN FLEXIBEL BOUWEN

Al jaren zijn wij gefocust op de vergrijzing en ontgroening die plaatsvindt in ons werkgebied. Volgens de bevolkingsprognose Gelderland 2010 van de provincie zal in de Achterhoek in 2014 het aandeel 65 plussers ongeveer 20% gaan bedragen. Bij onze nieuwbouwplannen en bij renovaties houden we hier rekening mee en we ontwikkelen woningen die "direct geschikt voor ouderen" zijn. Eerder spraken we van nultredenwoningen maar de nieuwste term is "direct geschikt voor ouderen". Wij nemen daarbij, met het oog op de verdere toekomst, als uitgangspunt dat deze woningen voor praktisch iedereen geschikt moeten kunnen zijn. Met andere woorden; de mate waarin woningen bruikbaar zijn voor verschillende doelgroepen en/of woonwensen en de mogelijkheid om op relatief goedkope wijze de woningen aan te passen. Deze flexibiliteit dient vanaf het eerste moment in het ontwerpproces als sturend element te worden meegenomen. In ons Programma van Eisen wordt daarom specifiek aandacht besteed aan het aanpasbaar en flexibel bouwen. Bij ieder project zal telkens de afweging worden gemaakt tussen gewenste flexibiliteit enerzijds en investeringsniveau anderzijds.

4.6 UITSTRALING VASTGOED OP DE WOONOMGEVING

De leefbaarheid binnen de kernen en de waarde van ons bezit wordt tevens bepaald door de esthetische uitstraling van het vastgoed en de openbare ruimte. De uitstraling van de woningen op de woonomgeving wordt daarom meegenomen bij het maken van de plannen voor renovatie, herstructurering en nieuwbouw. Als uitgangspunt wordt hierbij "betaalbaar mooi" gehanteerd.

De kwaliteit van een centrum bepaalt voor een groot deel de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de kern. Wij zijn daarom ook bij verschillende centrumplanontwikkelingen betrokken. Met nieuwe woningen in combinatie met winkels en voorzieningen proberen we de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten. We proberen hiermee een kwaliteitsimpuls aan een centrum te geven met de verwachting dat ondernemers ons volgen en nieuwe winkeliers zich er gaan vestigen.

Hieronder worden een aantal projecten beschreven waarbij de kwaliteit van het vastgoed wordt verbeterd en daarmee dus ook de uitstraling op de woonomgeving.

DRU Industriepark (Gietelinck) te Uift

Het voormalige fabrieksterrein van de DRU aan de Oude IJssel is ongeveer 14 hectare groot waarop diverse monumentale en karakteristieke gebouwen staan zoals het portiersgebouw, de emailleerfabriek (Woonfabriek) met watertoren, de afbramerij, het loonbureau en het ketelhuis. Samen vertegenwoordigen deze gebouwen een grote historische waarde. Dit industriële erfgoed wordt behouden en herbestemd in het nieuw te ontwikkelen gebied Het Gietelinck. De restauratie van het Beltmangebouw is in 2010 gereed gekomen en herbergt inmiddels 15 huurwoningen die in november 2010 zijn opgeleverd. Het kantoorgedeelte zal omstreeks maart 2011 gereed komen. Het kantoorgedeelte omvat naast de kantoorfuncties van Wonion op de begane grond (circa 1.700 m²) twee kantoorruimtes van elk circa 260 m² op de eerste en tweede verdieping die aan derden zullen worden verhuurd. In 2011 zullen investeringen plaatsvinden voor de inrichting van deze kantoren. De kans is groot dat de oorspronkelijke plannen voor vervangende nieuwbouw van de SSP-hal geen doorgang zullen vinden omdat de gemeente hiervoor andere plannen wenst te ontwikkelen.

Centrumplan Uift

Wonion is binnen het Centrumplan een samenwerking aangegaan met Planoform voor de realisatie van circa 120 appartementen. In 2011 zullen 31 appartementen worden afgenomen van Planoform (fase 1). Deze appartementen zijn door Wonion in Koopgarant verkocht. Door Planoform worden 5 stadswoningen verkocht (hierin participeert Wonion voor 50%). De realisatie van fase 2 en 3 zal na 2012 zijn.

Centrumplan Terborg

Terborg heeft prachtige oude gebouwen, vooral in het centrum, maar een aantal van deze gebouwen zijn vervallen. Naast wonen heeft Terborg vooral een winkelfunctie, maar doordat veel winkeliers zijn vertrokken staan veel winkelpanden leeg, hetgeen een slechte uitstraling heeft op het centrum. Om dit proces te keren is in 2004 de structuurvisie Centrum Terborg gemaakt. De kwaliteit van het centrum heeft een uitstralend effect op de kwaliteit van wonen in Terborg. Voor Wonion aanleiding om te participeren met de navolgende projecten:

- De Walstraat (19 appartementen) – *opgeleverd*
- De Nije Borch (4 appartementen) – *opgeleverd*
- Borgsche Hagen (Pleintje Kaak) (9 app. + 12 won.) – *oplevering 2011*
Inclusief deelname met Goldewijk Projectontwikkeling in 18 koopappartementen.
- Walstaete (55 app. + 4 comm. ruimten en parkeergarage) – *oplevering 2012*
- Gildehof (Hof van Terborg) – (verkoopkavels en renovatie) - *oplevering 2013*

4.7 MILIEUBELASTING WONINGBEZIT BEPERKEN

Als wooncorporatie hebben we een voorbeeldfunctie als gaat om een duurzame samenleving. Onze ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn. Op het gebied van vastgoed richten we ons op het beperken van de milieubelasting van ons woningbezit door o.a. het toepassen van duurzame materialen, een goede schilisolatie en het aanwenden van beproefde duurzame energiebronnen. Bij ieder project wordt een afweging gemaakt hoe en in welke mate het project een bijdrage levert aan het realiseren van de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Voor onze bestaande voorraad betekent het dat bij groot onderhoud projecten de woningen tevens opgewaarderd worden tot label C. Bij diverse nieuwbouwprojecten worden duurzame installaties toegepast zoals warmtepompen, zonneboilers en warmte- en koude opslag in de bodem. Voorbeelden van deze projecten zijn o.a.:

- Schuylenburgh
- De Rietborgh
- Beltmancomplex (Kantoor Wonion)
- De Biezenakker

Bij nieuwe projecten zal telkens een afweging worden gemaakt tussen extra investeringen op het gebied van duurzaamheid (beperking milieubelasting) enerzijds en financiële haalbaarheid anderzijds. Het gaat hierbij niet alleen om onrendabele investeringen en financierbaarheid maar ook om huurniveaus die aansluiten bij de beoogde doelgroep.

4.8 PROGRAMMA

OVERZICHT OP TE LEVEREN NIEUWBOUW

omschrijving	plaats	2010	2011
Levensloopappartement	GENDRINGEN		17
Levensloopwoning	GENDRINGEN	8	
Levensloopwoning	LINTELO		
Levensloopwoning	MEGCHELEN		9
Levensloopwoning	SILVOLDE		
Zorgappartement	SILVOLDE		17
Zakelijk	SILVOLDE		1
Gezinswoning	TERBORG		
Levensloopappartement	TERBORG	5	11
Levensloopwoning	TERBORG		12
Zorgappartement	TERBORG		
Zakelijk, Garages	TERBORG	1	2
Gezinswoning	ULFT	15	
Levensloopappartement	ULFT	31	28
Levensloopwoning	ULFT		
Zakelijk	ULFT		
Levensloopappartement	VARSEVELD	14	22
Levensloopwoning	VARSEVELD	8	
		82	119

OVERZICHT OP TE LEVEREN RENOVATIE (HERSTRUCTURERING)

omschrijving	plaats	2010	2011
Gezinswoning	ULFT	51	40

5. FINANCIEN

5.1 RISICO'S

5.1.1 FINANCIËEL BELEID

De belangrijkste doelstellingen van het Financieel Beleid zijn het waarborgen van de financiële continuïteit van Wonion en het tijdig beschikbaar hebben van de benodigde financiële middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

5.1.1.1 Financiële randvoorwaarden

De belangrijkste doelstelling binnen het Financieel Beleid is het waarborgen van de financiële continuïteit van Wonion. Belangrijke maatstaven daarvoor zijn de solvabiliteit en de liquiditeit. De solvabiliteit bepaalt voor een belangrijk deel de mate waarin Wonion in staat is om financiële tegenslagen te verwerken. Tevens hangt de toegang tot de kapitaalmarkt sterk samen met een goede solvabiliteit. De solvabiliteit is sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed. Deze waardering komt ook binnen dit hoofdstuk aan bod.

De liquiditeit is ook van groot belang voor Wonion. Wonion dient dusdanig liquide te zijn, dat zij te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Wonion zal haar solvabiliteit en haar liquiditeit in de toekomst voortdurend moeten monitoren. Hieronder volgt een uiteenzetting van de manier waarop dit plaatsvindt en de normen die gesteld worden aan de solvabiliteit en liquiditeit. Het financieel beleid is in 2008 voor het eerst opgesteld. In 2011 zal deze worden geactualiseerd.

5.1.1.2 Waardering vastgoed

Wonion waardeert haar vastgoed in de jaarrekening, conform de vigerende richtlijnen, tegen de bedrijfswaarde. In de begroting waarderen wij ons vastgoed echter op beleidswaarde omdat het hier om afwegingen gaat m.b.t. investeringen en bijvoorbeeld het verkoopbeleid (uitponden) op langere termijn daarvan onderdeel uitmaakt.

Bedrijfswaarde

Over het algemeen gesproken wordt de bedrijfswaarde berekend op basis van doorexploiteren, waarbij de boekhoudkundige afschrijvingstermijn (50 jaar) in acht wordt genomen met betrekking tot de restant exploitatieduur. Voorgenomen sloop en verkoop van maximaal de komende 5 jaar worden slechts meegenomen als hier een formeel besluit aan ten grondslag ligt. Kortom bij het berekenen van een bedrijfswaarde wordt het beleid slechts voor een klein gedeelte meegenomen in de waardering van het vastgoed.

Beleidswaarde

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het uitgangspunt, dat het voorgenomen beleid zoveel mogelijk tot uiting moet komen in de waardering van het vastgoed.

In het kader van de berekening van het weerstandsvermogen en de solvabiliteit en ten behoeve van sturingsinformatie is de waardering tegen beleidswaarde het meest geschikt. De berekeningsmethodiek verschilt in essentie niet van die van de bedrijfswaarde. Beide methodieken zijn gebaseerd op de "netto contante waarde" methode. Toekomstige inkomsten en uitgaven van een investering, in dit geval vastgoed, worden contant gemaakt tegen een gewenst rendement.

Het strategisch vastgoedbeleid vormt een zeer belangrijk uitgangspunt voor de berekening van de beleidswaarde. Binnen dit beleidsstuk worden de voorgenomen bestemming en maatregelen met betrekking tot de verschillende complexen weergegeven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan sloop, verkoop, doorexploiteren, gewenste technische niveaus en renovatie.

Het spreekt voor zich, dat al deze beleidsmaatregelen een belangrijke invloed hebben op de berekening van de beleidswaarde (een voorgenomen verkoop heeft bijvoorbeeld invloed op de restant exploitatieduur en op de toekomstige kasstroom).

5.1.1.3 Solvabiliteit

Op basis van beleidswaarde

Een belangrijk kengetal in verband met het weerstandsvermogen is de solvabiliteit. De solvabiliteit wordt bepaald door het eigen vermogen te delen door het totaal vermogen. De waardering van het vastgoed speelt een belangrijke rol bij de bepaling van zowel het eigen vermogen alsmede het totaal vermogen. Het vastgoed wordt bij deze wijze van berekenen van het solvabiliteitspercentage gewaardeerd tegen de beleidswaarde. Gezien de omvangrijke nieuwbouwprojectenportefeuille en de aanzienlijke risico's die hiermee samenhangen hanteren wij een minimum solvabiliteitspercentage van 15% op basis van beleidswaarde. In 2011 zal dit percentage in het kader van een heroverweging van het financieel beleid eveneens worden heroverwogen.

5.1.1.4 Volkshuisvestelijk vermogen

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting, hierna CFV genoemd, spreekt over "Volkshuisvestelijk vermogen". Het CFV definieert het Volkshuisvestelijk vermogen als volgt:

"Dit is het vermogen van de woningcorporatie op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt".

Wonion stelt haar volkshuisvestelijk vermogen vast waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het CFV. Vanzelfsprekend zorgt Wonion er ook voor, dat zij aan de normen die het CFV stelt blijft voldoen.

5.1.1.5 Fiscaal beleid

Corporaties zijn integraal vennootschap belastingplichtig. Door Wonion wordt in deze begroting, bij de wijze waarop de fiscale winst (winst vóór belastingen) wordt berekend, van voorzichtige aannames uitgegaan.

5.1.2 RISICOMANAGEMENT

5.1.2.1 Risicomanagementsysteem

Het doel van risicomanagement is om continu (per kwartaal) risico's expliciet te maken en te beheersen, risicoalertheid te creëren en proactief met risico's om te gaan. Risicomanagement volgt de zeggenschap. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor een risico daar ligt waar ook de verantwoordelijkheid ligt van de activiteit waar het risico betrekking op kan hebben.

Door het uitvoeren van een risicoanalyse worden risico's en beheersmaatregelen op een gestructureerde wijze geïnventariseerd, waardoor een completer beeld van de risico's zal ontstaan en de kans dat risico's over het hoofd worden gezien wordt gereduceerd.

5.1.2.2. Risicoanalyse

De risicoanalyse is een dynamisch en continu proces waarbij rekening wordt gehouden met veranderende interne en externe omstandigheden, nieuwe producten, diensten en ondersteunende processen en toekomstplannen.

Het doel van risicoanalyse is:

- a. Een betere beheersing van risico's
- b. Het kunnen stellen van prioriteiten
- c. Het ondersteunen van beslissingen

5.1.2.3 Risicobeheersing

Algemeen

Wij realiseren ons het belang van spreiding van verplichtingen en uitgaven. Alleen dan is het mogelijk tijdig bij te sturen op markt-, organisatie- en financiële risico's.

De goed- en slecht weer scenario's op basis van de begroting zullen separaat worden opgesteld. Ook worden periodiek scenario('s) in de informatievoorziening voor de RvC opgenomen.

Financierbaarheid en Waarborgfonds

Om financieel te blijven is borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) noodzaak. Van groot belang is dat Wonion een positieve operationele kasstroom heeft. Bewaking en sturing van de operationele kasstroom is daarbij belangrijk. De (toekomstige) rentelast maakt ook deel uit van deze kasstroom. De ontwikkeling hiervan hangt samen met de investeringskasstroom. De rentelast van Wonion is voor een stukje beïnvloedbaar door te sturen op spreiding van de uitgaven en het afstemmen van investeringsuitgaven en verkoopinkomsten. Tevens zal optimaal gebruik worden gemaakt van interne financiering. Om te komen tot een reële begroting met een 'borgbare' projectenportefeuille heeft inmiddels ook overdracht van projecten en spreiding van investeringen plaatsgevonden.

Daarnaast heeft Wonion koopwoningprojecten waarvan de woningen mogelijk niet direct verkocht zullen worden en voorgefinancierd moeten worden. Projecten voor verkoop worden niet geborgd.

Verkoopafhankelijkheid

Wonion is financieel deels afhankelijk van het realiseren van de geraamde verkopen. Mogelijk is dat de vraag naar betaalbare woningen op niveau zal blijven, omdat het merendeel van onze woningen in een prijsklasse zit waar nauwelijks concurrerend aanbod is. Gezien de huidige economische omstandigheden en het mogelijke verzadigingseffect binnen de Wonion doelgroep is in de begroting rekening gehouden met naar beneden bijgestelde verkoopaantallen ten opzichte van de vorige begroting, waarbij de nadruk ligt op Koopgarant. Een mogelijk risico geldt voor nog te bouwen koopwoningen en uitpondprogramma's bij nieuwbouw. Daarentegen zal bij stagnatie bij (de bouw van) koopwoningen de behoefte aan huurwoningen in stand blijven dan wel toenemen. Dit biedt de mogelijkheid uitpondscenario's aan te passen.

Het verkopen van de grondposities met aangekochte opstallen welke voorheen een project waren lijkt risicovol voor wat betreft realisatie op relatief korte termijn.

BIJLAGE 1

OVERZICHT VAN VOORGENOMEN ACTIVITEITEN Wonion 2011

De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen activiteiten, waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke activiteiten op haar grondgebied zijn voorzien. De toegelaten instellingen dragen er zorg voor dat de Colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn op 1 december van elk jaar beschikken over de bedoelde bescheiden.

Wonion in de samenleving

Inzicht in ontwikkeling van woningbehoefte

- Marktverkenning prognose en toetsen aan beleid
- Jaarlijks herijken van de portefeuillestrategie
- Resultaten onderzoek starters waar mogelijk implementeren
- Ontwikkelen regionaal Strategisch voorraad beleid

Bereikbaarheid woningen

- Bereikbaar houden van het woningbezit (bewaking)

Investeren in netwerken van maatschappelijke organisaties

- Faciliteren van oplossingen bij huurders in multi-probleem situaties
- Inventariseren van netwerken

Leefbare woonomgeving bevorderen in de wijk

- Wijkgericht werken
- Wijkleefbaarheidsplan naar het wijkontwikkelingsplan omzetten
- Stimuleren dat bewoners gebruik maken van het leefbaarheidsfonds
- Doelgroepen laten bijdragen aan bijvoorbeeld een schone buurt

Initiërende en voortrekkersrol oppakken

- Ontwikkelen van bewustwordings- en besparingsprogramma van energieverbruik binnen organisatie
- Kennis over ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid verzamelen en borgen

Wonion geeft een thuis

Vastgoed afgestemd op toekomstige behoefte

- Opstellen van complexplannen
- Monitoren complexbeleid (beleidsachtbaan)

Voorbereiden en uitvoeren planmatig onderhoudsprojecten

Voorbereiden en uitvoeren woningverbeteringen (isolatie, cv-ketels en open verbrandingstoestellen)

Dienstverlening bieden bij het wonen

- Huisvesten van primaire doelgroep
- Huisvesten van mensen die zorg of begeleiding behoeven
- All-in huurcontract zorg
- Huisvesten van mensen met een lichamelijke beperking
- Huisvesten vluchtelingen i.r.t. taakstelling
- Huisvesten van mensen met medische en sociale urgentie
- 2^e Kans beleid evaluatie realisatie Skaeve Huse

Betaalbaar houden woonlasten

- Pilot woonlasten uitvoeren
- Op basis van pilot woonlasten implementatiemogelijkheden bezien

Keuzevrijheid aan klanten bieden

- Ontwikkeling nieuwe regionale woonruimteverdeling
- Aanbieden Te Woon
- Verkoop 45 woningen (10 regulier en 35 koopgarant)
- Wonen naar wens (realisatie keukens, douches en toiletten)
- Realisatie CPO in koopsector De Lichtenberg Silvolde

Prettige woonomgeving

- Prettige en veilige woonomgeving maken en behouden
- Werken aan een goede beleving van de huurders

Attitude bewoners beïnvloeden

- Woonlasten begrip introduceren bij de doelgroep d.m.v. woonlastenwaarborg
- (On)mogelijkheden van Wonion voor gedragsbeïnvloeding onderzoeken
- Deelname aan Woonenergie continueren
- Voortzetten campagne Beter Peter

Wonion en duurzaam vastgoed

Transformatie woningbezit realiseren

- Complexbeheerplan uitvoeren
- Herijken norm voor woonkwaliteit en toetsing van de voorraad
- Heroverwegen grondposities
- Realisatie projecten volgens projectenportefeuille
- Structureel toetsen van de transformatie uitvoering aan goedgekeurde complexplannen

Speciale woonvormen realiseren

- Behoeftte aan speciale woonvormen bepalen
- Ontwikkelen speciale woonvormen

Investeringsniveau en onderhoudslasten beperken

- Programma van eisen herijken
- Onderhoudslasten beperken
- Structureel toetsen van de onderhoudslasten aan de norm

Aanpasbaar en flexibel bouwen

- Nadenken over het concept toekomstwaarde

Uitstraling vastgoed op de woonomgeving

- Op basis van jaarplan de transformatie uitvoeren

Milieubelasting woningbezit beperken

- Uitwerken energiebeleidsplan
- Energetische waarde verbeteren
- Planmatig onderhoud uitbreiden met maatregelen energiebesparing en energieopwekking
- Aanbrengen PV-paneren (60 woningen Terborg en Gendringen)
- Bepalen hoe we energiereductie van 20 % in 10 jaar realiseren
- Vanuit vastgoed toewerken naar een duurzame voorraad in 2030

Wonion presteert naar vermogen

Kostenbewuste bedrijfsvoering realiseren/bewaken

- Onderhoudscontracten evalueren en waar nodig aanpassen

Transparant maatschappelijk rendement

- Ontwikkelen van tool om het maatschappelijk rendement zichtbaar te maken
- Actie nemen op aandachtspunten uit visitatie
- Jaarverslag (volledig en verkorte versie voor klant)

Opbrengsten optimaliseren

- Huuropbrengsten optimaliseren
- Convenant met Stadsbank evalueren en zo nodig aanpassen
- Extra aandacht voor preventie van het ontstaan van huurachterstanden
- Verkoopopbrengsten maximaliseren

Wonion een maatschappijgedreven corporatie

Klanten en belanghouders betrekken bij beleidsproces

- Beleidsvoorstellen bespreken met huurdersverenigingen en klantgroepen
- Bijeenkomsten met belanghoudersraad
- Enquête tevredenheid klanten

Integraal stelsel voor relatie met maatschappij

- Vastleggen kennis vanuit de contacten met belanghouders

Optimale inzet van Wonion door organisatie en samenwerking

- Actuele strategienota behouden
- Juiste formatie voor realisatie van onze doelen vaststellen
- Regionale samenwerking met collega corporaties bevorderen
- Continueren samenwerking voor inzet van personeel met Sité en Ws Bergh

Afspraken nakomen, duidelijkheid geven, herder visie en realistische verwachtingen

- Opstellen van Communicatieplan
- O.b.v. integriteitsmeting van eind 2010 bepalen of/welke acties noodzakelijk zijn
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Reguliere afstemming met de huurdersvereniging continueren

Risico's beheersen

- Actualiseren van het financieel beleid

Wonion heeft gedreven medewerkers

Klantbewustzijn vergroten

Organiseren van interne stages

Verbeteren van kwaliteit en dienstverlening door continueren van het KWH huurlabel

Veilig, schoon en up-to-date verhuren van nieuwe woningen

Woningaanpassingen in kader van zorg aanbieden tegen huurverhoging (indien geen WMO vergoeding)

Gratis servicebeurt 1 jaar na oplevering voor nieuwbouwwoningen invoeren

BIJLAGE 2

BEGROTING BALANS 2011
(x € 1000)

ACTIVA		PASSIVA	
Materiële vaste activa			
MVA in exploitatie	233.051	Eigen vermogen	101.101
MVA in ontwikkeling	10.658		
MVA ten dienste van exploitatie	8.229		
Waarde woningen verkocht in Koopgarant	23.263		
Totaal Materiële vaste activa	275.201		
Financiële vaste activa		Voorzieningen	
Te vorderen BWS subsidie	60	Voorziening verlieslatende contracten	979
Leningen u/g nominaal	1.150	Voorziening jubilea	50
Deelnemingen	724	Passieve belastinglatentie	700
Funding autolease	289	Totaal Voorzieningen	1.729
Totaal Financiële vaste activa	7.861		
TOTAAL VASTE ACTIVA	283.062		
VLOTTENDE ACTIVA		Langlopende schulden	
Vorraden nieuwbouw koop	3.193	Leningen o/g nominaal	148.261
Vorraden Materialen	33	Verplichting Koopgarant	23.201
Totaal Vorraden	3.226	Overlopende passiva lang	5.516
Vordering Huurdebiteuren	160	Totaal Langlopende schulden	176.978
Vordering Overig	738		
Totaal Vorderingen	898		
Liquide middelen	0		
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	4.124	Kortlopende schulden	7.378
TOTAAL ACTIVA	287.186	TOTAAL PASSIVA	287.186

BIJLAGE 3

Begroting Winst- en verliesrekening (x € 1000)	2011
Bedrijfsopbrengsten	
Huuropbrengsten	22.282
Vergoedingen	306
Resultaat verkoop	5.564
Geactiveerde produktie eigen bedrijf	489
Overige bedrijfsopbrengsten	275
Totaal bedrijfsopbrengsten	28.916
Bedrijfslasten	
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-706
Onrendabele investeringen MVA	-9.845
Lonen en Salarissen	-2.803
Sociale lasten	-334
Pensioenlasten	-567
Onderhoudslasten	-6.257
Overige bedrijfslasten:	
Indirecte Bedrijfslasten	-2.105
Belastingen / verzekeringen / contributie	-922
Vogelaarheffing	-211
Leefbaarheid	-110
Servicekosten	-304
Totaal bedrijfsopbrengsten	-24.164
Bedrijfsresultaat	4.752
Financiële baten & lasten	
Rentebaten	59
Overige financiële opbrengsten	5
Rentelasten & Derivaten	-6.600
Overige financiële kosten	-288
Totaal Financiële baten & lasten	-6.824
Resultaat voor belastingen en voor waardeverandering mva	-2.072
Vennootschapsbelasting	-28
Resultaat na belastingen en voor waardeveranderingen MVA	-2.100
Waardeveranderingen MVA	-3.114
Jaarresultaat	-5.214

BIJLAGE 4

Begroting Winst- en verliesrekening (x € 1000)	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015
Bedrijfsopbrengsten	28.916	30.508	32.732	31.869	32.704
Bedrijfslasten	-24.164	-19.343	-14.755	-24.889	-22.611
Financiële baten & lasten	-6.824	-7.911	-8.535	-8.843	-8.945
Vennootschapsbelasting	-28	-541	-505	-574	-778
Waardeveranderingen MVA	-3.114	1.007	-6.348	-2.972	-1.484
Jaarresultaat	-5.214	3.720	2.589	-5.409	-1.114

BEGROTING BALANS (x € 1000)	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015
Materiële vaste activa	275.201	301.562	317.137	319.672	323.785
Financiële vaste activa	7.861	7.538	7.210	7.144	6.902
Vlottende Activa	4.124	2.630	2.065	3.480	3.422
TOTAAL ACTIVA	287.186	311.730	326.412	330.296	334.109
Eigen vermogen	101.101	104.821	107.410	102.001	100.887
Voorzieningen	1.729	2.667	541	612	790
Langlopende schulden	176.978	196.715	210.584	219.585	224.228
Kortlopende schulden	7.378	7.527	7.877	8.098	8.204
TOTAAL PASSIVA	287.186	311.730	326.412	330.296	334.109

KENGETALLEN	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015
Continuïteit					
Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	35%	34%	33%	31%	30%
Loan to Value (schulden lang / vaste activa)	63%	64%	65%	67%	68%
Interest Coverage Rate (ICR) (vrije operationele CF / renteresultaat)	1,5	1,6	1,5	1,5	1,5
Liquiditeit					
Netto werkkapitaal	-3254	-4897	-5812	-4618	-4782
Current ratio	0,6	0,3	0,3	0,4	0,4
Rentabiliteit					
- Eigen vermogen (jaarresultaat na belasting / gemidd eigen vermogen)	-2%	1%	1%	-2%	0%
x € 1000 :					
Uitgaven aan onderhoud	-6.164	-5.383	-5.542	-5.242	-6.212
Uitgaven aan woningverbetering	-9.453	-14.030	-7.264	-602	-716
Uitgaven aan nieuwbouw	-24.610	-10.788	-11.609	-12.672	-8.256
Onrendabele nieuwbouw	-9.845	-5.848	-1.027	-11.162	-7.861