

Jaarplan 2007

1. Inleiding

Dit is de eerste editie van ons jaarplan. In het jaarplan worden onze plannen en ambities voor het komende jaar beschreven. In het jaarplan zijn onder andere de begroting, meerjarenbegroting en het activiteitenoverzicht opgenomen.

Het jaarplan sluit in belangrijke mate aan op het beleidsplan 2007-2012 dat in november 2006 is vastgesteld.

2. De organisatie

2.1 Personeel

Er werken 10 mensen bij de corporatie. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 7,72.

De verdeling naar afdeling is als volgt:

Directie	1,00
Verhuur en financiën	1,72
Technische dienst toezicht	3,00
Technische dienst uitvoerend	2,00
Totaal	7,72

Voor 2007 verwachten wij geen verandering in het aantal formatieplaatsen.

2.2 Kwaliteitszorg

Woonstichting Land van Altena streeft naar kwaliteit. Er zijn verschillende instrumenten om kwaliteit te meten. Naar onze mening is ons jaarlijkse bewonersonderzoek een goed instrument waarmee de wensen van onze klanten in beeld worden gebracht.

Ook in 2007 zullen wij onze bewonersenquête weer uitvoeren.

2.3 Intern toezicht

De raad van toezicht verzorgt het interne toezicht op het beleid van Woonstichting Land van Altena. Dit beleid is geformuleerd onder verantwoordelijkheid van de directeur/bestuurder. Daarnaast adviseert de raad van toezicht de directeur/bestuurder.

De raad bestaat uit de volgende personen:

- De heer H. Bults, voorzitter, directeur basisschool de Regenboog Nieuwendijk
- Mevrouw J.W. Branderhorst – Sprangers, administratief medewerker
- De heer D. Ruiten, archivaris
- De heer M.J. Kap, lid namens de huurders, directeur adviesbureau,
- De heer A.G. Dolislager, lid namens de huurders, gemeentesecretaris Aalburg

Mevrouw Branderhorst treedt eind 2007 af en is herbenoembaar.

3. Wat gaan we doen in 2007?

3.1 Nieuwbouw

Een aantal nieuwbouwplannen zit al behoorlijk lang in de pijplijn. We hopen in 2007 van een aantal van deze plannen de eerste paal te kunnen slaan. Zoals in het beleidsplan staat aangegeven zullen we ons gaan oriënteren op de koopmarkt, waarbij met name starters op onze aandacht kunnen rekenen.

3.1.1 Gemeente Woudrichem

Het plan Zeil Almkerk

Het plan Zeil kent haar derde versie. Van een appartementencomplex van 8 woningen, zijn we gedaald via 6 appartementen naar 3 grondgebonden woningen. We hopen half 2007 te kunnen starten met de bouw van deze woningen.

Gemeenteterrein Almkerk

Ook dit plan kent een aantal aanpassingen. Zoals het zich nu laat aanzien kunnen we in 2007 starten met de bouw van 8 kleine grondgebonden woningen.

Centrumplan Almkerk

Wij willen graag koop en of huurwoningen bouwen in het centrumplan Almkerk. We zullen met de gemeente contact opnemen over de mogelijkheden.

Waardhuizen

De gemeente heeft plannen om in Waardhuizen op het terrein van een boerderij nieuwbouw te ontwikkelen. Wij willen hier graag ons steentje aan bijdragen.

3.1.2 Gemeente Werkendam

Muziek en jongerencentrum Nieuwendijk

In 2006 is de eerste paal geslagen voor dit leefbaarheidsproject. Wij hopen dit plan half 2007 op te leveren.

Wozoco Nieuwendijk

Zodra fanfare Crescendo en jongerensoos Xnix zijn verhuisd naar het muziek- en jongerencentrum, zal de oude school gesloopt worden door de gemeente Werkendam. Daarna zal gestart worden met de bouw van het woonzorgcomplex. Hierin worden 24 appartementen en een bankfiliaal ondergebracht.

Westerhei Nieuwendijk

Begin 2007 zal meer duidelijk worden over de doorgang van het nieuwe bestemmingsplan voor Nieuwendijk, de Westerhei. Samen met projectontwikkelaar Van Wanrooij zal worden getracht om tot overeenstemming te komen met de gemeente Werkendam, zodat de eerste paal van het eerste project misschien al eind 2007 kan worden geslagen.

Mocht onverhoopt het bestemmingsplan niet onmiddellijk kunnen doorgaan, dan zal het alternatieve plan op het terrein van de volkstuinvereniging worden ingezet.

2 projecten aan de Rijksweg Nieuwendijk

In 2007 zal worden onderzocht of het mogelijk is om te komen tot een tweetal projecten:

- De herontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Rijksweg 3a tot een woningbouwproject.
- Een beschut en begeleid wonen project in samenwerking met zorginstelling Philadelphia.

3.2 Strategisch voorraadbeheer

Wij zullen, ook in 2007, onze bestaande woningvoorraad in stand houden. In de dorpen waarin wij werken is ons woningaanbod divers genoeg om aan de vraag te kunnen voldoen.

Waar mogelijk zullen we de kwaliteit van onze woningen verbeteren.

3.3 Onderhoud

Op het terrein van onderhoud vindt er vanaf 2007 een accentverschuiving plaats. Waar in de laatste 20 jaar er vooral achterstallig onderhoud moest worden ingehaald, gaan we ons nu ook richten op het verbeteren van woningen. Dit laatste gaan we vooral doen bij vrijkomende woningen. Uitgangspunt is, dat een woning dermate wordt opgeknapt (met een huurverhoging) dat de nieuwe huurder een woning betreft die er zo goed als nieuw uitziet en dito voorzieningen heeft.

De seniorenwoningen in de nabijheid van het Steunpunt zullen bij mutatie niet alleen opgeknapt maar ook uitgebreid worden.

3.3.1 Onderhoudsbegroting

De reguliere onderhoudsuitgaven zijn ten opzichte van de voorgaande jaren in dezelfde orde van grootte vastgesteld. Door het nieuwe beleid zijn de verbeterpakketten opgehoogd en is het opknappen van seniorenwoningen nieuw in de onderhoudsbegroting.

	2007	2008	2009	2010	2011
Onderhoudsuitgaven (x € 1.000)	1.225	1.761	1.720	1.370	1.248
Verbeterpakketten (x € 1.000)	754	799	637	695	680
Opknappen seniorenwoningen (x € 1.000)	355	332	336	347	464
Totaal	2.334	2.892	2.693	2.412	2.392
<i>Gemiddelde onderhoudsuitgave per vhe</i>	<i>2.686</i>	<i>3.196</i>	<i>2.976</i>	<i>2.665</i>	<i>2.643</i>

3.3.2 Uitgelicht

- Cactus- en Snijderstraat Nieuwendijk: van 18 woningen worden de kozijnen vernieuwd
- Ridderstraat 2 Almkerk: dak van de woning en de schuur worden vervangen

Andere opvallende onderhoudsuitgaven

- 4 nieuwe CV-installaties.
- 38 Meterkasten vernieuwen en uitbreiden naar 5 groepen-
- 55 woningen, onderhoudskosten bij mutatie
- 40 nieuwe aanrechten
- 10 woningen, voegwerk vernieuwen
- 74 schuurdaken, asbestgolfplaten vervangen
- 18 woningen, dakgoten vervangen
- 29 woningen, mechanische ventilatie
- 43 woningen, doucheventilator aanbrengen
- 28 woningen, na-isoleren
- 60 woningen, houten vloeren vervangen door betonnen vloeren

3.4 Huurbeleid

In de politiek gaan steeds vaker stemmen op om aan huurders een zogenaamd marktconforme huurprijs te gaan vragen. Wij wachten de nieuwe regelgeving hierover af en gaan er vanuit dat we op 1 juli 2007 een huurverhoging in rekening zullen brengen ter hoogte van het inflatieniveau. In onze begroting is uitgegaan een reguliere gemiddelde huurverhoging van 2,25%. Wij maken geen gebruik van de mogelijkheid om de huur per 1 januari 2007 extra te verhogen.

Van mutatiewoningen zal de huur worden opgehoogd met een bedrag dat gebaseerd is op de investering die gedaan wordt voor het opknappen van de woning.

3.5 Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Ook in 2007 treden wij in overleg met onze beide huurdersverenigingen. Op de agenda zullen onder andere staan: het nieuwe beleidsplan, het jaarplan, de onderhoudsplanning, de huurverhoging en de behandeling van de jaarstukken.

3.6 Leefbaarheid

In 2007 komt het jongeren- en muziekcentrum gereed. Wij gaan er vanuit dat dit gebouw een wezenlijke bijdrage zal leveren aan het culturele en sociale leven van de kern Nieuwendijk en de wijde omgeving.

In de begroting is ruim 32.000 euro opgenomen voor uitgaven op dit gebied.

3.7 Overzicht voorgenomen activiteiten in 2007

Rubriek 1: Gegevens toegelaten instelling			
Naam toegelaten instelling: Woonstichting Land van Altena			
Vestigingsgemeente: Werkendam			
Bezittgemeenten: Woudrichem en Werkendam			
Rubriek 2: Ontwikkeling woningvoorraad	Goedkoop	Overig	Investering
<i>Gemeente Woudrichem</i>			
Beginsaldo aantal woonegelegenheden in exploitatie	160	230	
Aankoop bestaande woonegelegenheden	1	-	130.000
<i>Eindsaldo woonegelegenheden in exploitatie</i>	<i>161</i>	<i>230</i>	<i>130.000</i>
Bijzondere gebouwen einde jaar	-	-	
<i>Gemeente Werkendam</i>			
Beginsaldo aantal woonegelegenheden in exploitatie	148	311	
Mutaties	-	-	-
<i>Eindsaldo woonegelegenheden in exploitatie</i>	<i>148</i>	<i>311</i>	
Bijzondere gebouwen (steunpunt, dienstencentrum en muziekcentrum)		3	
Rubriek 3: Huurontwikkeling	Begrotingsjaar 2007		
Verwachte jaarhuuropbrengst woonegelegenheden	€ 3.947.350		
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	2,25%		
Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid	Begrotingsjaar 2007		
	Aantal vhe's	Investering	
Onderhoud	869	1.225.000	
Verbetering aangekocht bezit	1	30.000	
Overige verbeteringen	60	1.079.000	
<i>Totaal</i>		<i>2.334.000</i>	
Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid			
Duurzaam verbeteren (seniorenwoningen)		3	30.000
Verwerving gebouwen in het kader leefbaarheid		1	750.000
Leefbaarheidsactiviteiten			32.000
Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Begrotingsjaar 2007		
Gestructureerd overleg met bewoners	Ja		
Gemiddelde bijdrage per woning	3 euro		

4. Financiële continuïteit

4.1 Vermogenspositie

De vermogenspositie van woningcorporaties is in belangrijke mate afhankelijk van de wijze van waarden van het vastgoed. Met ingang van 2004 hebben corporaties de keuzevrijheid gekregen om hun vastgoed te waarden tegen historische kostprijs of tegen bedrijfswaarde. Bij waardering tegen bedrijfswaarde maak je de kasstromen contant. Over het algemeen ligt de bedrijfswaarde hoger dan de historische kostprijs. Welke parameters je hanteert, bepaalt in belangrijke mate de uitkomst. Vooral de restant levensduur en de disconteringsvoet zijn hierbij doorslaggevend. De landelijke discussie over de wijze van waarden is nog niet voorbij. De bestaande keuzevrijheid maakt het lastig om corporaties met elkaar te vergelijken.

De waardering van ons bezit vindt plaats op basis van historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. Bij voornamelijk een aantal kleinere complexen is de bedrijfswaarde lager dan de historische kostprijs (boekwaarde). Wij streven er naar om in 2008 complexen te gaan samenvoegen tot drie complexen, één complex met het woningbezit in de gemeente Werkendam, één complex met het woningbezit in de gemeente Woudrichem en één complex met overige bedrijfsgebouwen zoals het dienstencentrum en het muziekcentrum. Samenvoegen zal er toe leiden dat er geen complexen meer zijn met een lagere bedrijfswaarde dan de historische kostprijs.

Gebruikte parameters:

Disconteringspercentage:	6,00%
Huur lastenstijging:	2,25%
Lastenstijging onderhoud:	3,50%

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bedrijfswaarde einde boekjaar (x € 1.000)	31.676	33.089	37.908	38.910	39.520	39.928
Boekwaarde opstal einde boekjaar (x € 1.000)	19.529	20.943	26.721	27.077	27.446	27.926
Boekwaarde grond einde boekjaar (x € 1.000)	3.548	3.609	4.286	4.286	4.286	4.286

4.2 Weerstandsvermogen

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is belast met het financieel toezicht op woningcorporaties. In dat kader brengt het CFV jaarlijks rapport uit over onze financiële positie. Het CFV berekent het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen. Als vertrekpunt geldt dat alle corporaties moeten beschikken van 5% van het balanstotaal als dekking van de normale exploitatierisico's. Dit percentage wordt verhoogd indien er sprake is van een verhoogd risico voor bepaalde activiteiten. Naar aanleiding van onze jaarstukken van 2005 is dit percentage voor onze corporatie vastgesteld op 9,2%. Het door het CFV berekende gecorrigeerd weerstandsvermogen is voor 2005 vastgesteld op 40,5%.

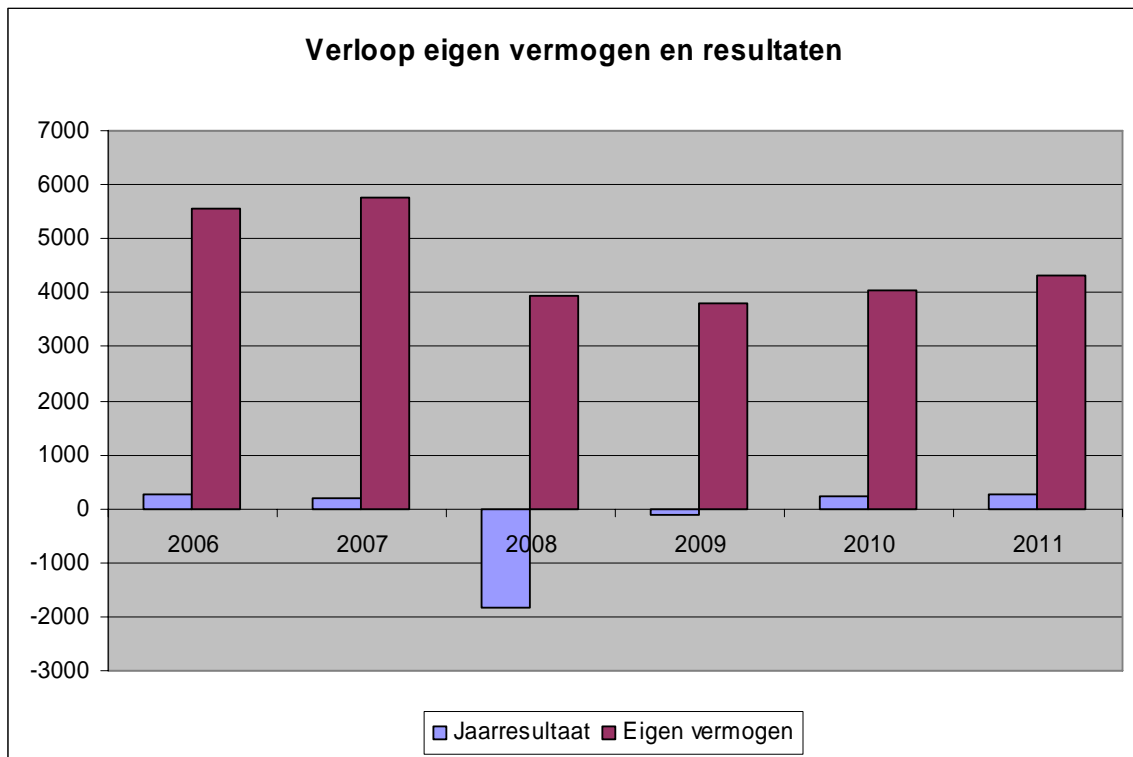
4.3 Meerjarenperspectief

Bij het samenstellen van de meerjarenbegroting is zoveel mogelijk rekening gehouden met de op dat moment bekend zijnde ontwikkelingen.

De volgende nieuwbouwprojecten zijn opgenomen in de meerjarenbegroting:

- Het Xinix-gebouw te Nieuwendijk (2007)
- 8 woningen op het gemeenteterrein te Almkerk (2008)
- 3 woningen aan het Zeil te Almkerk (2008)
- De Wozoco te Nieuwendijk (2008)

Daarnaast is het nieuwe onderhoudsbeleid bij mutaties in de begroting opgenomen. Omdat dit een nieuw element is in de begroting, is dit moeilijk in te schatten. Tegelijk met deze zogenaamde verbeterpakketten is een extra huurverhoging ingerekend. Ofwel, als er minder gebeurt dan staan daar minder extra huurinkomsten tegenover, gebeurt er meer dan zijn er meer huurinkomsten.



4.4 Meerjarenbegroting

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Investerings (x € 1.000)						
Nieuwbouw/aankopen	0	865	5.878	0	0	0
Verbeterpakketten	634	754	799	637	695	680
Renovatie seniorenwoningen	0	355	332	336	347	464
Resultatenrekening (x € 1.000)						
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>						
Huuropbrengsten + vergoeding diensten	3.953	4.074	4.282	4.588	4.718	4.852
<i>Bedrijfskosten</i>						
Lasten Onderhoud	1.222	1.226	1.761	1.721	1.370	1.248
Afschrijvingen	480	511	565	626	684	673
Personeelslasten	230	267	273	280	286	292
Overige bedrijfslasten	311	318	324	332	340	347
Belastingen en verzekeringen	214	219	224	229	233	239
Kosten leveringen en diensten	79	80	82	84	86	88
Leefbaarheid	31	32	33	34	34	35
Overige directe exploitatiekosten	123	132	141	141	144	148
Lasten nieuwbouw/aankoop	0	0	6	21	21	22
<i>Totaal bedrijfskosten</i>	<i>2.690</i>	<i>2.785</i>	<i>3.409</i>	<i>3.468</i>	<i>3.198</i>	<i>3.092</i>
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<i>1.262</i>	<i>1.290</i>	<i>873</i>	<i>1.122</i>	<i>1.520</i>	<i>1.760</i>
<i>Financiering</i>						
Rente BWS subsidies	22	19	18	16	14	13
Rentebaten liquide middelen	10	2	9	9	17	20
Rentelasten leningen o/g	-1.051	-1.100	-1.404	-1.337	-1.305	-1.295
Overige financiële opbrengsten	45	45	45	45	45	45
<i>Financieringsresultaat</i>	<i>-974</i>	<i>-1.034</i>	<i>-1.332</i>	<i>-1.267</i>	<i>-1.229</i>	<i>-1.217</i>
Onrendabele top nieuwbouw en aankopen	0	-67	-1.595	0	0	0
Bij en afboekingen minimum waarden	-10	1	228	34	-59	-262
Jaarresultaat	278	190	-1.827	-111	232	281
Balans (x € 1.000)						
<i>Activa</i>						
MVA	22.855	24.267	29.360	29.757	30.076	30.304
MVA in ontwikkeling	263	963	825	725	625	525
MVA ten dienste van exploitatie	216	202	186	169	151	133
Beleggingen (WIF)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
BWS subsidie	276	255	233	209	184	156
Kortlopende activa	838	331	759	790	1.288	1.538
Balanstotaal	25.448	27.018	32.363	32.650	33.324	33.656
<i>Passiva</i>						
Reserves	5.596	5.785	3.959	3.848	4.080	4.361
Schulden lange termijn	19.207	20.518	27.371	27.762	28.196	28.233
Kortlopende passiva	645	715	1.033	1.040	1.048	1.062
Kengetallen						
Solvabiliteit	21,88	21,31	12,14	11,70	12,16	12,87
Rentabiliteit totaal vermogen	5,22	4,78	-1,31	3,76	4,61	4,68
Rentabiliteit eigen vermogen	5,00	3,29	-46,49	-2,90	5,73	6,48
Current Ratio	129,89	46,36	73,51	75,91	122,86	144,85