

Jaarplan 2008

1. Inleiding

Dit is de tweede 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.

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 2008 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. Wij zullen onze bewonersenquête dan ook weer uitvoeren. In 2008 zal worden onderzocht of en hoe we de visitatie van onze corporatie gaan vormgeven.

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

De heer Dolislager treedt eind 2008 af en is herbenoembaar.

3. Wat gaan we doen in 2008?

3.1 Nieuwbouw

Plannen waar al jaren over nagedacht en vergaderd is, gaan in 2008 ook werkelijk van start. Daarnaast zijn er, voornamelijk in de kern Nieuwendijk, voldoende nieuwe uitdagingen op nieuwbouwgebied voor de toekomst.

3.1.1 Gemeente Woudrichem

Het plan Het Zeil Almkerk

Over het plan Het Zeil moet snel een knoop worden doorgesneden door de gemeente Woudrichem. De gemeente heeft twijfels over de stedenbouwkundige impact van het plan. Vooralsnog gaan wij er vanuit dat aan Het Zeil een viertal grondgebonden huurwoningen zullen komen.

Gemeenteterrein Almkerk

In het laatste kwartaal 2008 hopen we 8 kleine grondgebonden woningen op te leveren.

Centrumplan Almkerk

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

3.1.2 Gemeente Werkendam

Muziek en jongerencentrum Nieuwendijk

Begin 2008 zal het Xinxigebouw worden geopend.

Wozoco Nieuwendijk

Wij gaan er vanuit dat in het 2^e kwartaal 2008 de eerste paal kan worden geslagen van de Wozoco. Hierin worden 25 appartementen en een bankfiliaal ondergebracht.

Westerhei Nieuwendijk

In principe gaat onze corporatie samen met projectontwikkelaar Van Wanrooij het bestemmingsplan de Westerhei ontwikkelen. Begin 2008 dient de samenwerkingsovereenkomst met van Wanrooij ondertekend te worden en zal er door de combinatie (Van Wanrooij /Woonstichting) een exploitatieovereenkomst met de gemeente Werkendam worden afgesloten. Hierna kan worden begonnen met de bouw van nieuwbouwwoningen. De looptijd van het plan is geraamd op 10 jaar. Voor de ontwikkeling van de Westerhei zal een BV worden opgericht door de Woonstichting en een gezamenlijke BV/CV waar Van Wanrooij en de Woonstichting voor 50% in zullen participeren.

Volkstuincomplex Nieuwendijk

In 2007 heeft onze corporatie het volkstuincomplex aangekocht. Wij gaan er vanuit dat daar gebouwd kan worden nadat de Westerhei is afgerond.

Bedrijfsterrein Rijksweg Nieuwendijk

In 2007 heeft onze corporatie een bedrijfsterrein aangekocht. Deze aankoop zou een alternatief kunnen zijn voor een autogarage die momenteel midden tussen woningen is gevestigd. Dit terrein aan de Pr. Irenelaan te Nieuwendijk ligt naast het gemeenteterrein dat vrij gaat komen. Wij hebben een stedenbouwkundig bureau opdracht gegeven om te onderzoeken of op dit terrein een nieuwbouw ontwikkeld kan worden. Wij gaan er van uit dat dit terrein in 2008 weer zal worden (door)verkocht.

Gebouw Philadelphia

Met zorginstelling Philadelphia wordt onderzocht of er op hun terrein van het logeershuis aan de Buitenkade te Nieuwendijk, een gebouw ontwikkeld kan worden voor dagopvang en bewoning.

Overzicht kosten Nieuwbouw

Opgenomen in begroting	stichtingskosten	Onrendabele top
Muziekcentrum Xnix	890.310	106.760
Wozoco (25 woningen en 1 bedrijfsruimte)	5.256.980	1.501.770
Gemeenteterrein (8 woningen)	1.280.000	417.520
Zeil (4 woningen)	670.680	221.910
Totaal nieuwbouwinvesteringen	8.097.970	2.247.960

De onrendabele top is dat gedeelte van de nieuwbouw waarvoor geen dekking is vanuit de te ontvangen huur. De onrendabele top wordt rechtstreeks gefinancierd uit de reserves van de corporatie.

<i>MVA in ontwikkeling</i>	2008	2009	2010	2011	2012
Westerhei	2.500.000	2.250.000	2.000.000	1.750.000	1.500.000
Volkstuincomplex	232.468	232.468	232.468	232.468	232.468
Wozoco	2.000.000				
Totaal	4.732.468	2.482.468	2.232.468	1.982.468	1.732.468

3.2 Strategisch voorraadbeheer

Wij zullen onze bestaande woningvoorraad in 2008 verbeteren. Dit doen wij bij het vrijkomen van de woningen, op verzoek van huurders, of op basis van de bevindingen van onze technische dienst.

3.3 Onderhoud

Met ingang van 2007 vindt woningverbetering plaats bij het vrijkomen van woningen. Uitgangspunt is, dat een woning zo wordt opgeknapt (met een huurverhoging) dat de nieuwe huurder een woning betreft die er zo goed als nieuw uitziet en dito voorzieningen heeft. Op het moment van het opstellen van de begroting waren er nog te weinig cijfers beschikbaar om een goed beeld te krijgen van de kosten van deze ingrepen. De gehanteerde ramingen in de begroting zijn gebaseerd op niet goed onderbouwde aannames. 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 op een aantal punten aangepast. Voornamelijk in de jaren 2010 t/m 2013 zijn nieuwe werken gepland op het gebied van kozijnvernieuwing.

	2008	2009	2010	2011	2012
Onderhoudsuitgaven (x € 1.000)	1.796	1.083	1.421	1.255	1.223
Verbeterpakketten (x € 1.000)	818	809	1.584	1.488	1.557
Opknappen seniorenwoningen (x € 1.000)	405	419	434	449	465
Totaal	3.019	2.311	3.439	3.192	3.245
<i>Gemiddelde onderhoudsuitgave per vhe</i>	<i>3.442</i>	<i>2.548</i>	<i>3.792</i>	<i>3.519</i>	<i>3.578</i>

3.3.2 Uitgelicht

- Pr. Irenelaan 48 – 60, Altenastraat 4 – 8 Nieuwendijk : daken vernieuwen
- Anemoonstraat 68 – 90 Nieuwendijk: kozijnen vervangen door aluminium kozijnen
- Ridderstraat 2 Almkerk: dak van de woning en de schuur worden vervangen
- 't Gemeent 1 – 7, 2 – 10 Uitwijk: Dakkapellen vervangen

Andere opvallende onderhoudsuitgaven

- 4 nieuwe Cv-installaties.
- 66 Cv-ketels vervangen
- 77 Meterkasten vernieuwen en uitbreiden naar 6 groepen-
- 55 woningen, onderhoudskosten bij mutatie
- 68 nieuwe aanrechten
- 29 woningen, voegwerk vernieuwen
- 18 schuurdaken, asbestgolfplaten vervangen
- 23 woningen, dakgoten vervangen
- 55 woningen, na-isoleren
- 60 woningen, houten vloeren vervangen door betonnen vloeren
- 124 woningen, schilderwerk

3.4 Huurbeleid

Het kabinet Balkenende gaat uit van een huurbeleid op inflatieniveau. Dit sluit aan op het beleid dat wij al jaren voeren. In de meerjarenplanning zijn we uitgegaan van een jaarlijkse huurverhoging van 2,25%. 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

Het samenwerking met de huurdersverenigingen is constructief. Ook in 2008 zal weer overleg plaatsvinden met de huurdersverenigingen. Op de agenda zullen onder andere staan: het nieuwe beleidsplan, het jaarplan, de onderhoudsplanning, de huurverhoging en de behandeling van de jaarstukken. Wij hopen in 2008 een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging af te sluiten.

3.6 Leefbaarheid

In 2008 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 2008

Jaarlijks wordt in het kader van het BBSH een samenvatting van de voorgenomen activiteiten ingediend bij het ministerie VROM. Deze samenvatting dient per gemeente te worden opgemaakt en treft u hieronder aan voor de gemeenten Woudrichem en Werkendam.

3.7.1 Gemeente Woudrichem

Rubriek 1: Gegevens toegelaten instelling			
Naam toegelaten instelling: Woonstichting Land van Altena			
Vestigingsgemeente: Werkendam			
Bezittinggemeenten: Woudrichem			
Rubriek 2: Ontwikkeling woningvoorraad	Goedkoop	Overig	Investing
Beginsaldo aantal woongelegenheden in exploitatie	161	230	
Nieuwe woningen : Betaalbare huur		8	1.041.000
<i>Eindsaldo woongelegenheden in exploitatie</i>	<i>161</i>	<i>238</i>	<i>1.041.000</i>
Rubriek 3: Huurontwikkeling			
Verwachte jaarhuuropbrengst woongelegenheden	€ 1.778.640		
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	2,25%		
Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid			
	Aantal	Eigen beheer	Derden
Klachten onderhoud		115.000	15.000
Mutatie onderhoud		50.000	65.000
Planmatig onderhoud	399	20.000	552.030
Woningverbetering	27	-	368.310
<i>Totaal aantal/investing/uitgaven</i>		<i>185.000</i>	<i>1.000.340</i>
Wonen en zorg, toegankelijke woningen	Aantal		Investing
Beginstand	50		
Mutaties	-		
Eindstand	50		
Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid			
Leefbaarheidsactiviteiten	-		19.100
Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid en beheer			
Gestructureerd overleg met bewoners	Ja		
Gemiddelde bijdrage per woning	3 euro		

3.7.2 Gemeente Werkendam

Rubriek 1: Gegevens toegelaten instelling			
Naam toegelaten instelling: Woonstichting Land van Altena			
Vestigingsgemeente: Werkendam			
Bezittinggemeenten: Werkendam			
Rubriek 2: Ontwikkeling woningvoorraad	Goedkoop	Overig	Investing
<i>Gemeente Werkendam</i>			
Beginsaldo aantal woonegelegenheden in exploitatie	153	318	
Mutaties	-	-	-
<i>Eindsaldo woonegelegenheden in exploitatie</i>	<i>153</i>	<i>318</i>	
Rubriek 3: Huurontwikkeling			
Verwachte jaarhuuropbrengst woonegelegenheden	€ 2.199.860		
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	2,25%		
Rubriek 4: Kwaliteitsbeleid			
	Aantal	Eigen beheer	Derden
Klachten onderhoud		120.000	25.000
Mutatie onderhoud		30.000	110.000
Planmatig onderhoud	471	40.000	639.470
Woningverbetering	36	-	443.670
<i>Totaal aantal/investering/uitgaven</i>		<i>190.000</i>	<i>1.218.140</i>
Wonen en zorg, toegankelijke woningen	Aantal	Investing	
Beginstand	50		
Mutaties	-	405.000	
Eindstand	50	405.000	
Rubriek 5: Duurzaam bouwen en leefbaarheid			
Verwerving gebouwen in het kader leefbaarheid (Xinix)		1	890.310
Leefbaarheidsactiviteiten		-	22.900
Rubriek 6: Betrekken bewoners bij beleid en beheer			
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). In 2008 worden complexen samengevoegd 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 en lastenstijging: 2,25%

Lastenstijging onderhoud: 3,50%

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bedrijfswaarde einde boekjaar (x € 1.000)	36.434	39.468	44.253	45.327	45.838	46.387
Boekwaarde opstal einde boekjaar (x € 1.000)	19.545	22.136	28.024	29.298	30.528	31.763
Boekwaarde grond einde boekjaar (x € 1.000)	3.548	3.749	4.352	4.352	4.352	4.352

4.2 Weerstandsvermogen

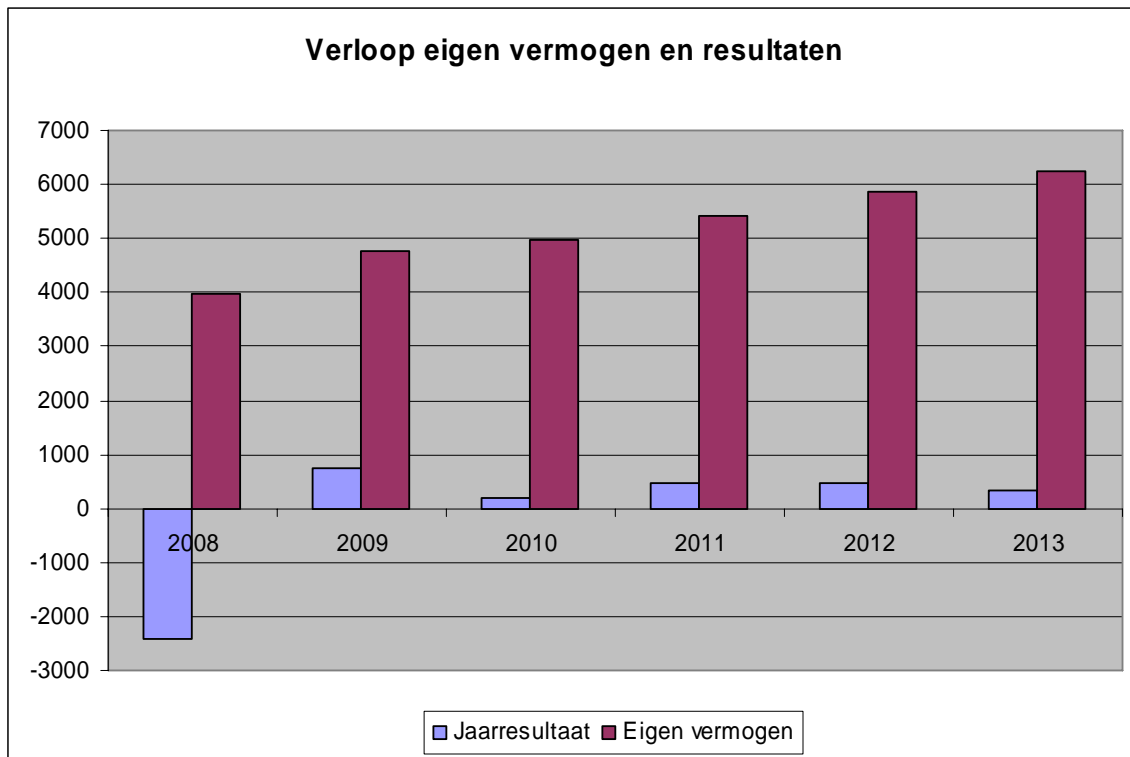
Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is belast met het financieel toezicht op woningcorporaties. In dat kader brengt het CFV jaarlijks rapport uit over onze financiële positie. Het CFV berekent het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen. Als vertrekpunt geldt dat alle corporaties moeten beschikken over 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 2006 is dit percentage voor onze corporatie vastgesteld op 9,2%. Het door het CFV berekende gecorrigeerd weerstandsvermogen is voor 2007 vastgesteld op 46,2 (46,7% in 2006).

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 (2008)
- 8 woningen op het gemeenteterrein te Almkerk (2008)
- 3 woningen aan Het Zeil te Almkerk (2009)
- De Wozoco te Nieuwendijk (2009)



4.4 Meerjarenbegroting

Voor het maken van de (meerjaren)begroting wordt van twee computerprogramma's gebruik gemaakt. Met IBIS wordt door de technische dienst de onderhoudsbegroting en –raming gemaakt. Vervolgens wordt de IBIS begroting overgezet naar FMP (Financiële Meerjaren Prognose).

De volgende pagina's zijn afkomstig uit FMP:

- Basisgegevens (met o.a. de gebruikte parameters en de kengetallen)
- Balans
- Resultatenrekening
- Kasstromen
- Bedrijfswaarde overzicht
- Waardeverloop

4.5 Heffing Vennootschapsbelasting

De twee kamer heeft plannen aangenomen die er toe gaan leiden dan corporaties vennootschapsbelasting moeten gaan betalen vanaf 2008. Een berekening leert dat een dergelijke heffing een behoorlijke impact heeft op onze cijfers.

Onderstaande tabel laat de verschillen zien die door heffing van de Vpb ontstaan.
(alle bedragen x € 1.000)

	Resultaat exclusief Vpb	Resultaat Inclusief Vpb	Reserves einde jaar exclusief Vpb	Reserves einde jaar inclusief Vpb
2008	-2.423	-2.509	3.993	3.907
2009	761	388	4.754	4.295
2010	208	-60	4.962	4.234
2011	457	121	5.419	4.355
2012	461	88	5.880	4.443
2013	350	38	6.229	4.405

