

Jaarplan 2009

1. Inleiding

Het jaarplan 2009 en de daarbij horende (meerjaren)begroting worden beïnvloed door de dreigende kredietcrisis en de invoering van de vogelaarheffing en de vennootschapsbelasting.

Verder sluit het jaarplan 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 7,83.

De verdeling naar afdeling is als volgt:

Directie	1,00
Verhuur en financiën	1,83
Technische dienst toezicht	3,00
Technische dienst uitvoerend	2,00
Totaal	7,83

Voor 2009 verwachten wij geen verandering in het aantal formatieplaatsen.

In de loop van 2009 zal duidelijk worden op welke wijze de opvolging van Pim Sprangers in 2010 zal plaats vinden.

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 en de meningen van onze klanten in beeld worden gebracht. Wij zullen onze bewonersenquête dan ook weer uitvoeren. In 2009 zal worden besloten wanneer en hoe we de visitatie van onze corporatie gaan vormgeven. In de visitatiescan uit 2008 is geadviseerd om visitatie op een later tijdstip uit te voeren dan in een eerder stadium voorzien.

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 J.B. Val, lid namens de huurders, directeur bureau voor beheer en consulting.

In 2009 is de heer Bults aftredend. Hij is niet herbenoembaar.

3. Wat gaan we doen in 2009?

3.1 Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie zal ongetwijfeld te maken krijgen met de gevolgen van de kredietcrisis. Als de crisis langer gaat aanhouden, zou het wel eens zo kunnen zijn dat de koopmarkt verder in zakt en dat er een toenemende vraag naar huurwoningen zal komen.

Het duurt nog steeds erg lang voordat er duidelijkheid is over de doorgang van plannen. We hebben er daarom voor gekozen om maar een beperkt aantal van onze plannen op te nemen in de meerjarenbegroting. Bij de hierna te noemen plannen, staat vermeld of de plannen in de begroting opgenomen zijn of niet.

3.1.1 Gemeente Woudrichem

Het plan Het Zeil Almkerk

Het ziet er naar uit dat dit plan niet zal doorgaan. De gemeente heeft twijfels over de stedenbouwkundige impact van het plan. Wij zullen bij de gemeente aandringen op het nemen van een definitieve beslissing hierover.. Het plan is niet (meer) opgenomen in de meerjarenbegroting.

Fabriciusstraat Almkerk, sloop 4 woningen en nieuwbouw van 8 woningen

In de Fabriciusstraat te Almkerk staan een viertal vrijstaande woningen. In 2008 is één van deze woningen vrijgekomen. De kwaliteit van deze woning(en) is zodanig dat het niet mogelijk is om deze op te knappen door middel van ons mutatiebeleid. Er worden plannen gemaakt om voor deze woningen vervangende nieuwbouw te plegen. Hierbij zijn we afhankelijk van het vrijkomen van (bestaande) woningen. Dit plan is opgenomen in de meerjarenbegroting.

Almkerk zuid

De collega's van Woonlinie hebben het terrein aangekocht van voormalig zwembad Den Doorn. Woonlinie is bezig, om in samenwerking met de gemeente Woudrichem, een bestemmingsplan te ontwikkelen op en bij dit terrein. Met Woonlinie is afgesproken dat wij de huurwoningen voor onze rekening zullen nemen. Naar verwachting zal in 2011 worden begonnen met dit plan.

Aan Woonlinie hebben wij aangegeven de volgende huurwoningen te willen realiseren:

20 gezinswoningen

10 starterswoningen

10 appartementen

Dit plan is niet opgenomen in de meerjarenbegroting.

3.1.2 Gemeente Werkendam

Wozoco Nieuwendijk

Wij gaan er vanuit dat in het 1^e kwartaal 2009 de eerste paal kan worden geslagen van de Wozoco. Hierin worden 26 appartementen ondergebracht. Dit plan is opgenomen in de meerjarenbegroting.

Westerhei Nieuwendijk

In principe gaat onze corporatie samen met projectontwikkelaar Van Wanrooij het bestemmingsplan de Westerhei ontwikkelen. Begin 2009 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. Door deze constructie zal de Westerhei geen deel uit maken van onze meerjarenbegroting.

Door de kredietcrisis zal wellicht de koopmarkt kunnen stagneren. In verband hiermee zijn 10 huurwoningen opgenomen in de meerjarenbegroting voor de eerste fase van het project.

Volkstuincomplex Nieuwendijk

In 2007 heeft onze corporatie het volkstuincomplex aangekocht. Wij gaan er vanuit dat daar gebouwd kan worden nadat de Westerhei is afgerond. De investering is opgenomen in de meerjarenbegroting als MVA in ontwikkeling

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. Helaas wil het garagebedrijf niet meewerken aan dit plan. Het terrein zal in 2009 worden verkocht aan aannemingsbedrijf Van der Pijl.

Gebouw Philadelphia

Met zorginstellingen Philadelphia en Pro Seniore wordt onderzocht of er op het terrein van het logeershuis aan de Buitenkade te Nieuwendijk, een gebouw ontwikkeld kan worden voor dagopvang en een klein verpleeghuis met 24 units voor demente ouderen.

Over de RO mogelijkheden zijn gesprekken gaande met de gemeente Werkendam. Vooralsnog heeft alleen Pro Seniore groen licht van het zorgkantoor.

Het plan is derhalve niet opgenomen in de meerjarenbegroting.

3.1.3 Nieuwbouw in meerjarenperspectief

In deze tabel is opgenomen de nieuwbouwproductie zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. De aantallen staan vermeld in het jaar van gereedkomen.

Aantallen nieuwbouw	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bezit begin jaar	876	875	901	915	914	916	916
Wozoco		26					
Fabriciusstraat (sloop)	-1	-2		-1			
Fabriciusstraat (nieuwbouw)		2	4		2		
Huurwoningen Westerhei			10				
Bezit einde jaar	875	901	915	914	916	916	916

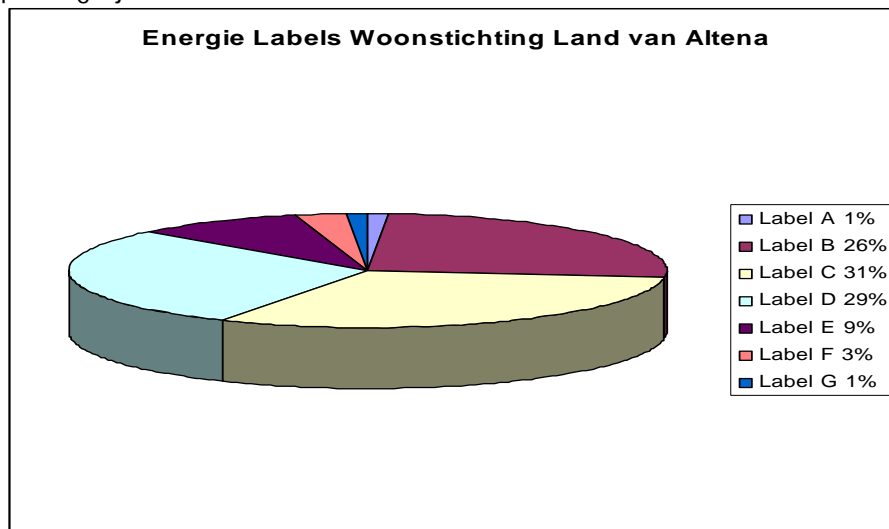
Investerings nieuwbouw (x 1.000 euro)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wozoco grond		520					
Wozoco bouw		4.940					
Fabriciusstraat grond		20	41		22		
Fabriciusstraat bouw		331	684		365		
Woningen Westerhei grond			508				
Woningen Westerhei bouw			1.534				
Totaal	0	5.811	2.767	0	387	0	0
Onrendabele toppen		1.764	450		112		

3.2 Strategisch voorraadbeheer

Wij zullen onze bestaande woningvoorraad in 2009 verbeteren. Dit doen wij bij het vrijkomen van de woningen, op verzoek van huurders, of op basis van de bevindingen van onze technische dienst. Gemiddeld komen er tussen de 50 en 60 woningen vrij die zullen worden verbeterd.

3.2.1 Verbetering Isolatiekwaliteit

In 2008 is door Gijsbers Energie Advisering in kaart gebracht welke energielabels er op van toepassing zijn. In onderstaande tabel treft u de cijfers aan zoals die in oktober 2008 van toepassing zijn.



Woonstichting Land van Altena kent een lange traditie waar het gaat om de verbetering van de isolatiewaarden van de woningen. Wij gaan hier graag mee door want de verbetermaatregelen hebben niet allen een gunstig effect op de portemonnee van onze klanten maar ook op het milieu. Concreet hebben wij de volgende plannen:

- Bij woningverbetering en groot onderhoud nemen we maatregelen die de isolatiekwaliteit van de betreffende woning zullen verbeteren tot energielabel A of B.
- Bij woningmutaties brengen we de woningen tot energielabel A of B.
- Zodra CV-ketels op de markt komen die van degelijke kwaliteit zijn en waarmee stroom kan worden opgewekt, zullen we die plaatsen in situaties waarin nieuwe ketels worden geplaatst en in situaties waarbij oude ketels vervangen moeten worden.
- We zullen nieuwe ontwikkelingen op dit terrein op de voet volgen en toepassen zodra zich daartoe kansen voor doen.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Onderhoudsuitgaven (x € 1.000)	1.146	1.556	1.441	1.219	1.238	1.004	1.033
Verbeterpakketten (x € 1.000)	1.374	1.480	1.461	1.446	1.579	1.564	1.552
Opknappen seniorenwoningen (x € 1.000)	419	421	435	449	463	478	494
Totaal	2.939	3.457	3.337	3.114	3.280	3.046	3.079
<i>Onrendabele toppen</i>	<i>715</i>	<i>754</i>	<i>796</i>	<i>829</i>	<i>908</i>	<i>995</i>	<i>999</i>
<i>Gemiddelde onderhoudsuitgave per vhe</i>	<i>3.359</i>	<i>3.837</i>	<i>3.647</i>	<i>3.407</i>	<i>3.581</i>	<i>3.325</i>	<i>3.361</i>

3.3.2 Opvallende onderhoudsuitgaven

- 60 Cv-ketels vervangen
- 28 Groepenkasten vernieuwen
- 55 woningen, onderhoudskosten bij mutatie
- 50 nieuwe aanrechten
- 59 woningen, dakgoten vervangen
- 55 woningen, na-isoleren
- 2 woningen, houten vloeren vervangen door betonnen vloeren
- 116 woningen, buitenschilderwerk

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

De samenwerking met de huurdersverenigingen is constructief. Ook in 2009 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. In 2008 is een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersverenigingen afgesloten.

3.6 Leefbaarheid

In de begroting is voor 2009 ruim 43.000 euro opgenomen voor sociale activiteiten in ons werkgebied.

3.7 Prestatieafspraken met de gemeenten

Woonstichting Land van Altena heeft haar werkgebied in 2 gemeenten, Woudrichem en Werkendam. Met beide gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt.

3.7.1 Woudrichem

Als de personele bezetting het toelaat bij de gemeente, zullen nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

3.7.2 Werkendam

Met de gemeente Werkendam zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2008-2011.

4. Meerjarenbegroting 2009 – 2019

4.1 Totstandkoming

Het maken van de meerjarenbegroting heeft dit jaar aardig wat hoofdbreken gekost. Een aantal zaken waren hier debet aan:

- De kredietcrisis en de gevolgen daarvan voor onze branche en onze corporatie
- De visitatiescan waaruit naar voren kwam dat we veel te rijk aan het worden zijn
- De invoering van de vogelaarheffing
- De invoering van de vennootschapsbelasting
- Het veranderde toezicht van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
- De onzekerheid over het al dan niet doorgaan van een aantal projecten.

In overleg met de commissie financiën is uiteindelijk de keuze gemaakt voor een zo voorzichtig mogelijke begroting. Filosofie hierbij is dat voorzichtigheid in tijden van crisis belangrijker is dan de politieke wil om eventuele overtollige gelden bij corporaties weg te nemen.

4.2 Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten bij het maken van de meerjarenbegroting zijn:

- Het opknappen bij het muteren van woningen
- Het inrekenen van nieuwbouw die zo goed als zeker doorgaat. Als enige uitzondering hierop is gekozen voor het opnemen van een 10tal huurwoningen in het plan Westerhei. De gedachte hierbij is dat de kredietcrisis er waarschijnlijk voor gaat zorgen dat de bouwproductie van koopwoningen gaat stagneren en er (tijdelijk) meer vraag zal komen naar huurwoningen
- Toekomstige ontwikkelingen pas meenemen in de meerjarenbegroting als er voldoende duidelijkheid is over doorgang en kosten.

De volgende projecten zijn niet opgenomen in de meerjarenbegroting:

- De ontwikkeling van de Westerhei. Deze ontwikkeling zal worden gedaan door een nog op te richten dochtermaatschappij van de woonstichting, die een samenwerkingsverband (een op te richten CV en BV) met een dochtermaatschappij van Van Wanrooij aangaat. Huurwoningen worden door de woonstichting gekocht van het samenwerkingsverband.
- Het gebouw voor Philadelphia en Pro Seniore. Zowel de locatie als de doorgang is te onzeker.
- Huurwoningen in Almkerk. Te onzeker.

4.2.1 Gebruikte parameters

Disconteringspercentage:	6,00% (Bedrijfswaardebepaling)
Korte rente:	4,00% (Rente liquide middelen)
Lange rente:	5,50% (Nieuwe leningen)
Prijs- en looninflatie:	2,25% (Huurverhoging en kostenstijgingen)
Bouwindex:	3,25% (Kostenstijgingen onderhoud en nieuwbouw)

Alle kosten en baten zijn ingerekend op basis van het te verwachten prijspeil medio 2009.

4.3 Toelichting bij de meerjarenbegroting

U treft de volgende overzichten aan:

4.3.1 Balans

2 varianten. Variant 1 gaat uit van het afboeken van onrendabele toppen. In deze variant lopen de reserves terug omdat de onrendabele toppen hieruit geput worden. In de jaarverslaglegging zullen onrendabele toppen pas worden afgeboekt als er geen ruimte meer is tussen de boekwaarde en de bedrijfswaarde. (Zie overzicht waardeverloop). In variant 2 wordt de ruimte die er is tussen de (hogere) bedrijfswaarde en de boekwaarde gebruikt voor de onrendabele toppen. Deze worden dus in deze variant niet afgeboekt.

4.3.2 Resultatenrekening

2 varianten. Zie toelichting bij balans.

4.3.3 Waardeverloop

Dit overzicht laat het verloop van de boekwaarden en bedrijfswaarden zien.

Verkort overzicht

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bedrijfswaarde einde boekjaar (x € 1.000)	36.162	40.969	43.806	44.588	45.670	46.054
Boekwaarde opstal einde boekjaar (x € 1.000)	23.345	29.516	32.816	33.808	35.233	36.260
Boekwaarde grond einde boekjaar (x € 1.000)	3.817	4.356	4.906	4.905	4.927	4.927

4.3.4 Basisgegevens

2 varianten. Zie toelichting bij balans.

Een overzicht van de belangrijkste cijfers voor de komende 10 jaar.

4.4 Financiële continuïteit

De financiële risico's die onze corporatie loopt zijn op basis van de meerjarenbegroting acceptabel.

De volgende overwegingen zijn hierbij gemaakt:

- Het grootste deel van onze investeringen vindt plaats in het eigen woningbezit. Deze investeringen worden deels terugverdiend door een huurstijging en deels doordat woningen door de ingrepen meer waard worden.
- De geplande nieuwbouw is qua grootte (het aantal nieuwe woningen afgezet tegen het huidige bezit) een aanvaardbaar risico.
- De markt voor zowel bestaande als nieuwe huurwoningen trekt wellicht door de kredietcrisis nog wel aan.

4.5 Corporatie in perspectief

Corporatie in Perspectief (een analyse van Centraal Fonds Volkshuisvesting, november 2008) laat o.a. de volgende cijfers zien in vergelijking met andere corporaties:

	Corporatie LvA	Regio	Referentie	Landelijk
Verhuur				
Mutatiegraad	5,9		8,4	9,4
Leegstand als gevolg van marktomstandigheden	0,0		0,1	0,4
Gemiddelde huurprijs	374		402	396
Benutting potentiële huurprijsruimte	61,2		70,8	70,6
Huurwoningen in goedkope prijssegment	35,6		26,2	28,2
Huurwoningen in betaalbare prijssegment	64,4		65,5	65,3
Toewijzing aan doelgroep	48,7		59,2	71,4
Qua inkomensgrenzen passende toewijzingen	83,4		92,0	91,0
Woningwaardering (gemiddelde WWS punten)	141		133	128
Prijs/kwaliteit (gemiddelde prijs per WWS punt)	2,66		3,03	3,14
Toegankelijke woningen	21,5		31,3	27,3
Aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten	15,7		14,5	14,9
Toewijzing aan ouderen	13,2		14,8	14,5
Mutaties in de portefeuille				
Realisatie bijdrage aan voorzien in woningbehoefte	0,0	0,9	0,2	0,6
Prognose bijdrage aan voorzien in woningbehoefte	0,9	2,9	1,2	1,4
Uitgaven leefbaarheid	13,9		55,0	76,2
Prognose jaarlijkse vernieuwingsinspanning	0,9	3,3	2,0	2,7
Bedrijfsvoering				
Netto bedrijfslasten per vhe	846		1.033	1.249
Ontwikkeling bedrijfslasten 2004-2007 in %	-7,9		4,4	19,7
Netto kasstroom per vhe	2.346		2.208	2.036
Rentedekkingsgraad	2,0		2,0	1,6
Waarde vastgoed, leningen en vermogenspositie				
Bedrijfswaarde per vhe	42.331			40.998
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	39.338			33.980
WOZ-waarde	191.022		171.461	147.312
Rentelasten (gemiddeld in % in 2007)	5,49		4,93	4,62
Schuldverdien ratio	8,9		9,5	13,2
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	2,1		1,7	1,4
Volkshuisvestelijk vermogen 2006 in % balans tot	51,1		42,2	32,6
Volkshuisvestelijk vermogen 2007	49,8		45,2	31,6
Risicobedrag solvabiliteitsbeoordeling 2007	9,7		10,9	10,8
Risicobedrag continuïteitsbeoordeling 2007	8,9		11,7	12,0