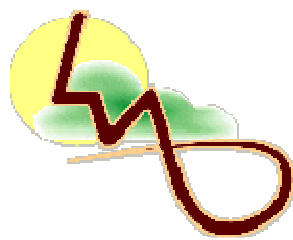


## **Woonstichting Land van Altena**

Pr. Beatrixlaan 2 te Nieuwendijk  
Postbus 75 4255 ZH Nieuwendijk

## **Jaarplan 2011**



**Woonstichting Land van Altena**

# Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
<b>1. Het aanbieden van passende huisvesting .....</b>	<b>3</b>
<b>Woningtoewijzing.....</b>	<b>3</b>
<b>Wachttijd Wonen in Altena .....</b>	<b>3</b>
<b>Nieuwendijk .....</b>	<b>4</b>
Huurwoningvoorraad.....	4
Westerhei Nieuwendijk .....	4
Volkstuincomplex Nieuwendijk .....	4
<b>Almkerk.....</b>	<b>4</b>
Huurwoningvoorraad.....	4
Almstaeten, 29 appartementen .....	5
Fabriciusstraat Almkerk, sloop 3 woningen en nieuwbouw 6 woningen .....	5
<b>Uitwijk en Waardhuizen .....</b>	<b>5</b>
<b>Nieuwbouw in meerjarenperspectief .....</b>	<b>5</b>
<b>Onrendabele toppen .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Wonen met kwaliteit.....</b>	<b>7</b>
<b>De woonkwaliteit .....</b>	<b>7</b>
Onderhoudsbegroting .....	7
Klachtenonderhoud .....	7
Mutatieonderhoud .....	7
Planmatig onderhoud .....	8
<b>De energetische kwaliteit .....</b>	<b>8</b>
<b>Levensloopbestendigheid .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Welzijn in de kern.....</b>	<b>9</b>
Leefbaarheidsfonds .....	9
Activiteiten in complex Antonia en Jan Biesheuvel Dijkhuis .....	9
<b>4. Organisatie met continuïteit .....</b>	<b>10</b>
Personeel .....	10
Intern toezicht.....	10
Samenwerking met huurdersverenigingen .....	11
Prestatieafspraken met de gemeenten.....	11
Woudrichem .....	11
Werkendam .....	11
Visitatie .....	11
<b>5. Financiële continuïteit.....</b>	<b>12</b>
<b>Treasury paragraaf .....</b>	<b>12</b>
Leningportefeuille.....	12
Treasury speerpunten 2011.....	14
<b>Sturen op kasstromen .....</b>	<b>14</b>
Sturen op operationele kasstromen (ICR) .....	14
Sturen op de operationele kasstromen conform norm WSW .....	14
Sturen op de financierbaarheid (Faciliteringsvolume WSW).....	14
Sturen op de eis van het CFV m.b.t. het minimaal noodzakelijk eigen vermogen .....	15
<b>Meerjarenbegroting 2010-2020 .....</b>	<b>15</b>
Niet opgenomen in de meerjarenbegroting.....	15
<b>6. Overzicht plannen jaarplan 2011 .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Balans.....</b>	<b>17</b>
<b>8. Resultatenrekening .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Waardeverloop .....</b>	<b>19</b>
<b>10. Basisgegevens en financiële kengetallen .....</b>	<b>20</b>

## Inleiding

Het jaarplan is gebaseerd op het nieuwe ondernemingsplan van Woonstichting Land van Altena, 'Op naar beter!'. In het ondernemingsplan voor de periode 2011 – 2014, worden een drietal speerpunten van beleid geformuleerd:

1. Het aanbieden van passende huisvesting
2. Wonen met kwaliteit
3. Welzijn in de kern

In dit jaarplan 2011 worden de speerpunten vertaald in concrete voornemens voor het jaar 2011. Verder wordt aangegeven hoe en met wie we zaken gaan oppakken en aanpakken, wat de impact voor onze organisatie is en wat het gaat kosten.

### 1. Het aanbieden van passende huisvesting

In een markt die wordt gekenmerkt door vergrijzing en ontgroening, bieden we passende huisvesting aan. We zien dat er op dit moment in de beide gemeenten voldoende betaalbare en geschikte woningen zijn voor onze aandachtsgroep. Onze strategie is dan ook voor al onze kernen gericht op het doorexploiteren van onze bestaande woningvoorraad. We monitoren de vraag en daar waar nodig passen we onze woningvoorraad aan met speciale aandacht voor senioren en starters op de woningmarkt.

#### Woningtoewijzing

Naar het zich laat aanzien gaat het invoeren van de Europese regelgeving op het terrein van woningtoewijzing door. De regelgeving verplicht corporaties om minimaal 90% van de vrijkomende woningvoorraad toe te wijzen aan bewoners met een inkomen tot maximaal € 33.000.

De woningtoewijzing via Wonen in Altena (WIA) vindt tot op heden niet plaats op basis van inkomen. Er worden maatregelen getroffen om dit met ingang van 2011 wel te gaan doen. De woningzoekenden zijn en worden hiervan op de hoogte gebracht.

Woonstichting Land van Altena is het niet eens met deze Europese maatregelen en heeft zich aangesloten bij een groep woningcorporatie die dit besluit aanvechten.

#### Wachttijd Wonen in Altena

De gemiddelde wachttijd voor een woning was in 2009 voor het aanbodmodel 4,7 jaar en voor het lotingsmodel 1,9 jaar. Het aantal woningzoekenden dat ingeschreven staat in WIA stijgt nog ieder jaar. In 2006 stonden er aan het einde van het jaar 4.654 mensen ingeschreven, aan het einde van 2009 is dit aantal opgelopen naar 6.266.

Wij vinden dat de wachttijden korter zou moeten worden, vooral voor starters op de woningmarkt. Naar onze waarneming oriënteren veel starters zich zowel op de koop- als op de huurmarkt en heeft een groot deel van de starters een voorkeur voor een koopwoning.

De prognoses laten zien dat de behoefte aan huurwoningen een dalende lijn laten zien en daarom zetten we vooral in op het stimuleren van de bouw van koopwoningen in ons werkgebied. Zowel in Almkerk als Nieuwendijk is de laatste jaren weinig of niets gebouwd. Wij hebben de verwachting dat de start van de Westerhei, van Almkerk West en het terrein van Antonia, veel druk van de ketel zal halen. Wij werken daarom actief mee aan de totstandkoming van deze projecten.

## **Nieuwendijk**

In Nieuwendijk zijn al lange tijd geen nieuwe koop- en huurwoningen meer gebouwd. Het Jan Biesheuvel Dijkhuis is het eerste huurwoningproject dat in deze eeuw is opgeleverd. Het is belangrijk voor de leefbaarheid en voor de woningmarkt van het dorp, dat er weer gebouwd gaat worden. Wij werken daarom mee aan de realisering van bestemmingsplan de Westerhei.

## **Huurwoningvoorraad**

De huidige huurwoningvoorraad zal worden doorgeëxploiteerd en waar mogelijk verbeterd worden (zie hiervoor het speerpunt 'Wonen met kwaliteit'). In het nieuwe uitbreidingsplan de Westerhei, zullen in de toekomst een beperkt aantal huurwoningen worden gerealiseerd. Het zal hier vooral gaan om appartementen en in mindere mate om gezinswoningen.

## **Westerhei Nieuwendijk**

Voor de ontwikkeling van de Westerhei is een BV opgericht door de Woonstichting (Land van Altena Participatie BV) en een gezamenlijke BV/CV (Ontwikkelingsmaatschappij Westerhei BV) waarin Van Wanrooij Projectontwikkeling en Woonstichting Land van Altena ieder voor 50% participeren.

Tussen de gemeente Werkendam en Westerhei BV is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de wijze waarop de ontwikkeling gestalte moet krijgen.

Het bestemmingsplan is in 2010 door de gemeente Werkendam ter inzage gelegd. Hierop zijn een tweetal bezwaren aangetekend. Het exacte tijdstip van aanvang van de werkzaamheden, is afhankelijk van de bezwaarschriftprocedures. De verwachting is dat in de loop van 2011 gestart gaat worden met de eerste fase. In principe zijn in de eerste fase 10 gezinshuurwoningen voorzien. Afgesproken is dat realisatie daarvan afhankelijk is van de vraag naar koopwoningen. Is die vraag groot, dan zal de realisatie van huurwoningen doorgeschoven worden naar een volgende fase.

De 10 huurwoningen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting .

## **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.

## **Almkerk**

De nieuwe woonvisie van de gemeente Woudrichem laat zien dat Woudrichem de eerste gemeente is in het Land van Heusden en Altena die met krimp te maken gaat krijgen. Zowel uit de cijfers van de woonvisie, als de cijfers die komen uit het onderzoek dat is gedaan in het kader van ons strategisch voorraad beheer, blijkt dat er met name op het terrein van seniorenhuisvesting vooral in de koopsfeer nog behoefte is aan appartementen.

## **Huurwoningvoorraad**

De huidige huurwoningvoorraad zal worden doorgeëxploiteerd en waar mogelijk verbeterd worden (zie hiervoor het speerpunt 'Wonen met kwaliteit'). Collega Woonlinie gaat het uitbreidingsplan Almkerk West ontwikkelen. Aan onze corporatie wordt de mogelijkheid geboden om dit plan huurwoningen te realiseren. We zullen kritisch bekijken of het, tegen het licht gezien van de krimpprognose, verstandig is, huurwoningen toe te voegen aan onze huurwoningvoorraad in Almkerk. Op het terrein van het gesloopte huize Antonia, zullen 5 huurwoningen en een recreatieruimte gebouwd worden aan het bestaande appartementencomplex. Verder zullen, afhankelijk van de vraag naar koopappartementen, wellicht nog een aantal (tijdelijke) huurappartementen worden gerealiseerd. Er zijn totaal 10 nieuwe huurwoningen opgenomen in de meerjarenbegroting.

### Almstaeten, 29 appartementen

In 2010 hebben wij 54 huurappartementen en het terrein van het voormalige huize Antonia aangekocht van collega Habion. Habion had voor het terrein al plannen gemaakt voor de realisering van 29 appartementen voor senioren. Dit plan bestaat uit de aanbouw van 5 woningen en een recreatieruimte aan het bestaande complex van 54 appartementen en uit een tweetal flats met ieder 12 appartementen. In samenwerking met collega Woonlinie zijn deze plannen verbeterd en doorontwikkeld.

Onder de naam Almstaeten zullen deze appartementen op de markt worden gebracht. Het is onze intentie om de 5 aangebouwde woningen meteen als huurwoningen aan te bieden en de overige 24 appartementen in de koopsfeer. Allereerst zal het gebouw met de meest luxe appartementen in verkoop worden gebracht. Al naar gelang het succes hiervan, zullen de appartementen van het tweede gebouw te koop worden aangeboden.

### Fabricsiusstraat, Almkerk, sloop 3 woningen en nieuwbouw van 6 woningen

In de Fabricsiusstraat te Almkerk staan een drietal vrijstaande woningen. De kwaliteit van deze woningen is zodanig dat het financieel niet haalbaar is deze op te knappen. Er zijn plannen gemaakt om voor deze woningen vervangende nieuwbouw te plegen. In 2010 zijn 2 woning gereedgekomen die gerealiseerd zijn op de kavel van een gesloopte woning. Voor sloop en nieuwbouw zijn we afhankelijk van het vertrek van zittende huurders.

### Uitwijk en Waardhuizen

In totaal hebben we 26 (grondgebonden) gezinswoningen in Uitwijk, en 4 (grondgebonden) seniorenwoningen in Waardhuizen. De grootte van de kern is voor ons te gering om op basis van de ontwikkelingen een betrouwbaar aanbodprofiel op te stellen. Voor beide kernen geldt dat er geen specifieke woonbehoefte wordt voorzien. In beide kernen zetten we daarom in op het doorexploiteren van de bestaande woningvoorraad.

### Nieuwbouw in meerjarenperspectief

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

<b>Aantallen nieuwbouw</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Bezit begin jaar	957	971	980	982	982	982	982
Fabricsiusstraat (sloop)		-1					
Fabricsiusstraat (nieuwbouw)	4		2				
Huurwoningen Westerhei	10						
Huurwoningen Antonialaan		10					
<b>Bezit einde jaar</b>	<b>971</b>	<b>980</b>	<b>982</b>	<b>982</b>	<b>982</b>	<b>982</b>	<b>982</b>

<b>Investerings nieuwbouw (x 1.000 euro)</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Fabricsiusstraat	779		406				
Huurwoningen Antonialaan		1.843					
Huurwoningen Westerhei	2.020						
<b>Totaal</b>	<b>2.799</b>	<b>1.843</b>	<b>406</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Onrendabele toppen (x 1.000 euro)**

	Fabriciusstraat 2011	Westerhei 2011	Antonia 2012	Fabriciusstraat 2013
Grond	41	502	418	21
Bouw	738	1.517	1.425	385
<b>Totale investering</b>	<b>779</b>	<b>2.019</b>	<b>1.843</b>	<b>406</b>
Bedrijfswaarde	541	1.339	1.396	281
RW correctie				
<b>Bedrijfswaarde incl. RW correctie</b>	<b>541</b>	<b>1.339</b>	<b>1.396</b>	<b>294</b>
Onrendabele top (bouw – bedrijfsw.)	-197	-178	-29	-104

## 2. Wonen met kwaliteit

Als maatschappelijk ondernemer willen we verantwoord investeren in de kwaliteit van ons bestaande en nieuw te bouwen woningbezit. We investeren daarbij in:

- de woonkwaliteit
- de energetische kwaliteit
- de levensloopbestendigheid

### De woonkwaliteit

In 2010 is ons strategisch voorraadbeleid opnieuw vastgesteld. De grootste nadruk in ons strategisch voorraadbeleid ligt op het doorexploiteren van de bestaande woningvoorraad. Dit doen we zowel in Nieuwendijk, Almkerk als Uitwijk en Waardhuizen. Om deze woningen ook naar de toekomst toe van een goede woonkwaliteit te voorzien, waarderen we daar waar nodig de woning op.

Ook in 2011 doen wij dit bij het vrijkomen van de woningen, op verzoek van huurders, of op basis van de bevindingen van onze technische dienst. Gemiddeld worden er tussen de 40 en 50 woningen verbeterd.

Omdat wij een relatief oud woningbezit hebben, is ook het reguliere onderhoud erg belangrijk waar het gaat om het borgen van de kwaliteit van de woningen. De onderhoudsbegroting omvat alle werkzaamheden die een terugkerend karakter hebben. Door het jaar heen wordt door de toezichhoudende- en uitvoerende onderhoudsdienst actief gesignaleerd over de staat van onderhoud van de woningen. Deze bevindingen worden gebruikt bij het opstellen van de onderhoudsbegroting.

### Onderhoudsbegroting

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Onderhoudsuitgaven ( x € 1.000)	1.214	1.305	1.262	1.074	1.345	1.282
Woningverbetering bij mutatie ( x € 1.000)	2.148	1.875	2.019	1.705	1.828	2.029
<b>Totaal</b>	<b>3.262</b>	<b>3.180</b>	<b>3.281</b>	<b>2.779</b>	<b>3.173</b>	<b>3.311</b>

### Klachtenonderhoud

Voor de uitvoering van het klachtenonderhoud zijn bedragen opgevoerd die gebaseerd zijn op de voorafgaande jaren. Per technisch complex is een bedrag per woning opgevoerd. Dit bedrag is afhankelijk de grootte en leeftijd van de woning. Tevens zijn de nieuwe complexen opgevoerd (Antonialaan 54 woningen, Jan Biesheuvel Dijkhuis 26 woningen en Fabriciusstraat 2 woningen). Klachtenonderhoud wordt uitgevoerd door onze eigen allrounders en bij specialismen of drukte door aannemers.

### Mutatieonderhoud

Bij het leegkomen van een woning zal deze aan de binnenzijde aanzienlijk worden vernieuwd en/of verbeterd, afhankelijk van de kwaliteit van de diverse onderdelen. Zodra de sleutels zijn ingeleverd, wordt een opname gedaan. Op basis van deze opname en overleg met de nieuwe huurder, wordt een technische omschrijving gemaakt van de werkzaamheden. Vervolgens wordt aan een geschikte aannemer de opdracht gegund en wordt een opleverdatum afgesproken.

## Hoofdzaken mutatieonderhoud

- tegelwerken vernieuwen: keuken, toilet en doucheruimte
- isolatieverbetering: vloer, glas, gevel, dak
- aanrecht vernieuwen
- opwaardering elektrische installatie
- sausklaar maken wanden (optioneel)

## Huurverhoging

- ja
- ja
- nee
- nee
- ja

## Planmatig onderhoud

- CV ketels	72 ketels	eerste generatie HR ketels worden vervangen
- Groepenkasten	31 stuks	groepenkasten met aardlekschakelaar en de hoofdschakelaar + keuren elektrische installatie
- Mutatieonderhoud	54 woningen	ingeschat aantal mutatiewoningen waar aanzienlijke vernieuwing plaats gaat vinden
- Isolatieverbetering	54 woningen	isoleren tijdens mutatieonderhoud of op verzoek van bewoners
- Aanrechten	95 stuks	keuze- en uitbreidingsmogelijkheden huurder
- Schilderwerk	42 woningen	reguliere schilderbeurt
	Antoniaaan	grote opfrisbeurt in pandig
- Kozijnen	8 woningen	aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- Dakkapellen	16 woningen	geïsoleerde uitvoering en indien gewenst vergroting
- Daken	2 woningen	geïsoleerd dak met nieuwe dakpannen
- Elektra keuren	59 woningen	keuren gehele installatie op veiligheid
- Mechanische ventilatie controleren	90 woningen	reinigen afzuigkanalen en capaciteit controle
- Levensloopbestendig maken	3 woningen	bij twee grondgebonden seniorencomplexen wordt de woning geheel gerenoveerd en levensloopbestendig gemaakt
- Verbeterpakketten	20 woningen	huurders die tegen huurverhoging tegelwerk willen vernieuwen. Woningen ouder dan 15 jaar
- Schuurdaken	41 woningen	Asbesthoudende golfplaten en bitumineuze daken Vervangen.
- Toiletgroep	Steunpunt	Wegens veroudering de toiletgroep vervangen
- Brandgangen	3 complexen	Periodiek herbetegen van brandgangen

## De energetische kwaliteit

De energetische kwaliteit van onze woningvoorraad is met het oog op de belasting van het milieu en de portemonnee van onze klanten erg belangrijk. In het planmatig onderhoud zijn maatregelen voorzien die bij mutatie, of op verzoek van de huidige bewoner, moeten leiden tot een betere energetische kwaliteit van die woningen. We gaan er van uit dat eind 2011 72% van de woningen een hoger energielabel zullen hebben dan C. In 2009 lag dit percentage op 68%

## Levensloopbestendigheid

Levensloopbestendige woningen zijn voor ons woningen voor een brede doelgroep, die (eenvoudig) geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd. Gelet op de vergrijzing is het daarbij voor ons belangrijk dat we deze woningen kunnen aanpassen in het kader van de WMO en voorts dat de woning zodanig is aan te passen dat verpleeghuishulp aan huis kan worden ontvangen. In dit kader zijn in het planmatig onderhoud een 2-tal woningen opgevoerd, die bij mutatie zullen worden aangepast.

### **3. Welzijn in de kern**

Met investeringen in onze woonomgeving investeren we in het welzijn van de kernen waarin we actief zijn. Bovendien investeren we direct in het leefgenot van onze bewoners. Dit doen we door, passend bij het dorpse karakter, aan te sluiten bij kleinschalige initiatieven die het welzijn en de leefbaarheid in de kern ondersteunen, stimuleren en koesteren.

#### **Leefbaarheidsfonds**

Al geruime tijd investeert onze corporatie in de leefbaarheid van de kernen waarbinnen wij werkzaam zijn. Tot op heden werd in de begroting jaarlijks een bedrag opgenomen in de begroting en werd er gedurende het jaar bekeken of er projecten en of doelen waren, die pasten bij onze ideeën over leefbaarheid.

In 2011 gaan we onze doelstellingen in het kader van maatschappelijk investeren, verbeteren.

We formuleren in grote lijnen een beleid formuleren dat:

- Proactief is. We gaan vooraf met gemeenten en andere stakeholders bekijken of er maatschappelijke investeringen zijn die voor een kern belangrijk zijn. Daarbij proberen we te bereiken dat kunnen komen tot cofinanciering, ofwel samen met een gemeente of stakeholder investeren in een idee.
- We gaan een fonds vormen per gemeente, dat gevoed wordt met 45 euro per jaar voor iedere huurwoning in die gemeente. Geld dat niet wordt uitgegeven in enig jaar, blijft beschikbaar voor de betreffende kern.
- We gaan definiëren wat we onder maatschappelijk investeren verstaan.

#### **Activiteiten in complex Antonia en Jan Biesheuvel Dijkhuis**

In 2010 is onze corporatie eigenaar geworden van een tweetal appartementencomplexen voor ouderen.

Beide complexen hebben een recreatieruimte die geschikt is om activiteiten in te houden voor bewoners en omwonenden. Wij vinden het belangrijk dat er in deze complexen activiteiten worden georganiseerd. In samenspraak met bewoners, zorg- en of welzijnsinstellingen zullen we nagaan wat de mogelijkheden zijn. Wij stellen hiervoor het benodigde budget beschikbaar.

## 4. Organisatie met continuïteit

De kwaliteit van onze organisatie meten we aan de buitenkant: we gaan voor tevreden bewoners die onze dienstverlening waarderen. Met het jaarlijks bewonersonderzoek zijn we in staat om onze dienstverlening in een continu proces van afstemming en evaluatie waar nodig te verbeteren  
In 2011 streven we naar een gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening van 7,6.

### Personeel

Er werken per 1 oktober 2010 10 mensen bij de corporatie. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 8,00.

De verdeling naar afdeling is als volgt:

Directie	1,00
Verhuur en financiën	1,83
Technische dienst toezicht	3,17
Technische dienst uitvoerend	2,00
<b>Totaal</b>	<b>8,00</b>

Het ontbreken van een balie (medewerker) legt een steeds grotere druk op alle medewerkers. Relaties en klanten zijn vaak op zoek naar een specifieke medewerker, zowel telefonisch of als bezoeker. Dit kost in toenemende mate tijd van alle medewerkers, maar ook irritaties omdat medewerkers regelmatig van hun werk worden afgehaald.

Door het korter werken van Pim Sprangers ontstaat ruimte voor het aantrekken van een baliemedewerker, die tevens hand en span diensten verricht voor vooral de technische afdeling. We onderzoeken of een balie kan worden gemaakt bij de ingang van het kantoor en of op de zolder extra kantoorruimte kan worden gecreëerd.

Pim Sprangers is per 1-4-2010 gestopt als Hoofd Technische Dienst. Aart Ebert heeft zijn functie overgenomen. In 2011 zal het aantal formatieplaatsen uitkomen op 8,44. Er zal een fulltimer worden aangenomen als baliemedewerker en Pim Sprangers zal ongeveer 10 uur gaan werken.

### Intern toezicht

De Raad van Commissarissen 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 Commissarissen de directeur/bestuurder.

De raad bestaat uit de volgende personen:

- De heer H. Bults, voorzitter, directeur basisschool
- 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 2011 is Mevrouw J.W. Branderhorst – Sprangers aftredend. Zij is niet herbenoembaar.

## **Samenwerking met huurdersverenigingen**

De samenwerking met de huurdersverenigingen is constructief. Ook in 2011 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.

## **Prestatieafspraken met de gemeenten**

Woonstichting Land van Altena heeft haar werkgebied in 2 gemeenten, Woudrichem en Werkendam. Wij zien beide gemeenten als belangrijke partners waar intensief mee wordt samengewerkt.

### **Woudrichem**

In 2011 is de nieuwe woonvisie gereed gekomen. Aan de totstandkoming hiervan is meegewerkt door onze corporatie. Met de gemeente is afgesproken dat na vaststelling door de gemeenteraad van de woonvisie, er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. We zullen er op aan sturen dat de prestatieafspraken voor een langere periode worden gemaakt en zullen ingaan op 1 januari 2011.

### **Werkendam**

Met de gemeente Werkendam zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2008-2011. De prestatieafspraken worden voor het begin van ieder jaar besproken met de gemeente en tevens vindt een evaluatie plaats. In 2011 zullen voor een volgende periode nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

## **Visitatie**

Met visitatie leggen we verantwoording af over onze prestaties aan de maatschappij. In 2011 laten we een visitatie uitvoeren volgens de aangepaste methodiek voor woningcorporaties met maximaal 1.000 wooneenheden. We zijn benieuwd naar wat de visitatiecommissie en stakeholders vinden van onze prestaties. Aandachtspunten nemen we mee om waar nodig onze organisatie in beleid, proces en aansturing te verbeteren, om zo een goed presterende organisatie te blijven!

## 5. Financiële continuïteit

Om onze investeringen nu en in de toekomst blijvend te garanderen voor onze doelgroepen, sturen we actief op onze financiën. Met het sturen op kasstromen borgen we de financiële continuïteit en zorgen ervoor dat we extern financierbaar blijven.

Als basis voor onze financiële sturing kiezen we voor het sturen op kasstromen. Op deze wijze wordt zichtbaar wat er daadwerkelijk aan geld binnenkomt en uitgaat. We hebben hiervoor kaders vastgelegd in een nieuw investeringsstatuut die we in een financieel dashboard op belangrijke kengetallen monitoren. Ons uitgangspunt is dat we het continuïteitsoordeel A van het CFV behouden en gedurende de eerste vijf prognosejaren een positief saldo operationele kasstromen laten zien.

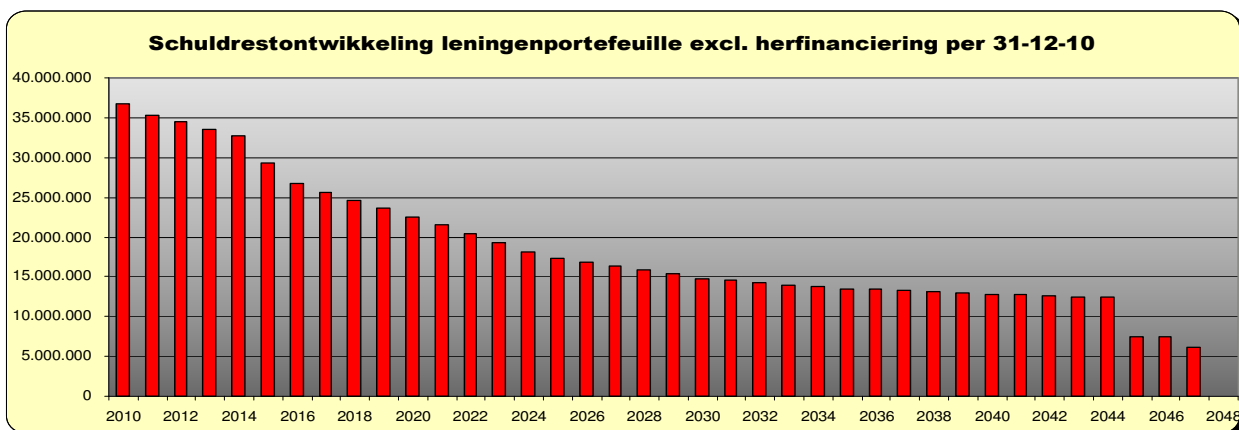
### Treasuryparagraaf

In deze treasuryparagraaf worden de afspraken vastgelegd betreffende de treasuryactiviteiten in het jaar 2011. Het kader van deze treasuryparagraaf is gebaseerd op het treasurystatuut.

### Leningportefeuille

Grafiek 1 toont de ontwikkeling van het schuldrestant van de bestaande leningenportefeuille in de jaren 2010 t/m 2048.

Grafiek 1: Schuldrestontwikkeling huidige leningenportefeuille 2010 – 2048

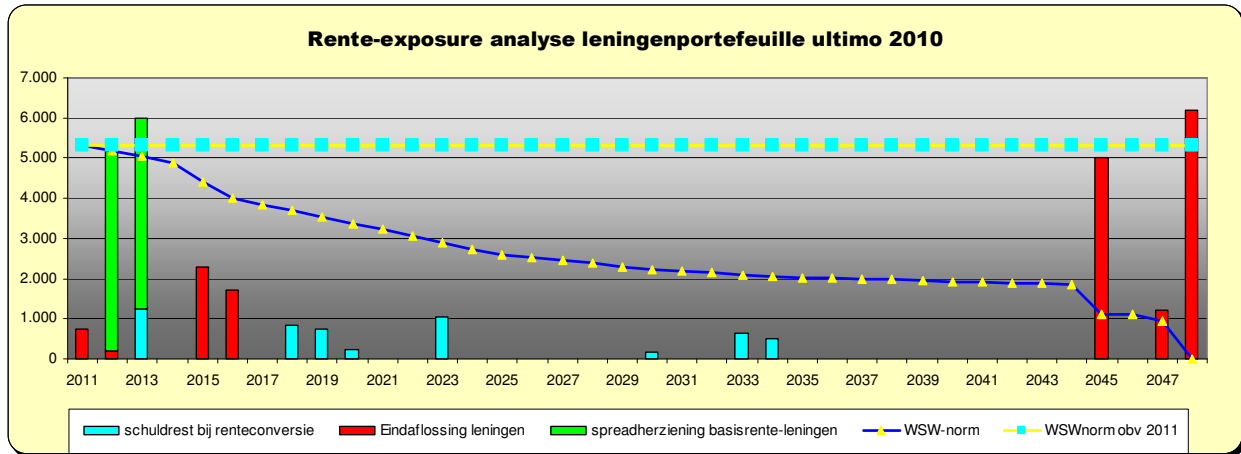


Toekomstige renteconversies van bestaande leningen kunnen gezien worden als een relatief 'zekere' risicocomponent. De toekomstige renteconversiemomenten zijn immers contractueel vastgelegd en de woonstichting wordt met een grote mate van zekerheid geconfronteerd met deze rente-exposures (risico's). In de huidige portefeuille heeft één lening een renteconversie in de komende twee jaar. Het gaat hier om een lening van 1.830.000 bij de gemeente Werkendam met een renteconversie per 7-3-2012. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over een nieuw rentepercentage van 3,5% voor de restantlooptijd tot 2024.

De leningenportefeuille is geanalyseerd op vervroegde aflossingsmogelijkheden. Er zijn geen leningen die vervroegd afgelost kunnen worden. In 2011 is er één lening (gemeente Woudrichem) met een verplichte contractuele eindaflossing en wel voor een bedrag van € 750.000.

Grafiek 2 toont de rente-exposures in de jaren 2011 tot en met 2048 van de bestaande leningenportefeuille. Hierin is tevens de externe renterisiconorm van het WSW opgenomen. Ideaalsituatie in de genoemde renterisicomethodiek is wanneer de rente-exposures (som van de renteconversie en financieringsbehoefte) gelijkmatig over de jaren verdeeld zijn.

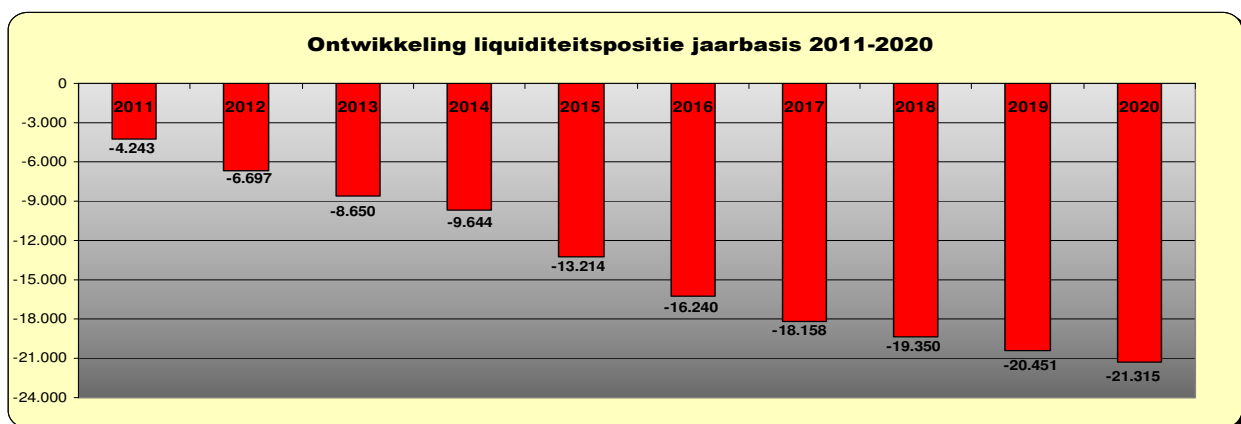
**Grafiek 2: Rente-exposure analyse huidige leningenportefeuille 2011 - 2048**



De woonstichting voldoet nagenoeg alle jaren aan de WSW-norm inzake rente-exposures. Rekening houdend met de financiering van toekomstige investeringen en operationele kasstromen zal de prognose van de WSW-norm zich in de praktijk positiever ontwikkelen.

Op basis van de meerjarenliquiditeitsprognose zijn de cashflows geprognosticeerd tot en met 2020. Bij de opstelling hiervan is uitgegaan van de begroting 2011 en de meerjarenbegroting 2011-2020. In grafiek 3 wordt de liquiditeitsontwikkeling weergegeven, inclusief de (des)investeringscashflows.

**Grafiek 3: Ontwikkeling liquiditeitspositie 2011 - 2020**



Uit deze grafiek blijkt dat er vanaf 2011 sprake is van een structurele financieringsbehoefte en dat deze in 2020 zal oplopen tot een niveau van circa € 21,0 miljoen. In het kader van de beheersing van dit renterisico zal een onderscheid worden aangebracht in zekere kasstromen (bijvoorbeeld eindaflossing leningen) en onzekere kasstromen (bijvoorbeeld verkoop bestaande woningen en investeringen).

## Treasury speerpunten 2011

- Bewaking openstaande renterisico's als gevolg van voorgenomen investeringen in projecten en het uitwerken van een voorstel tot afdekking van de gesignaleerde financieringsbehoefte 2011;
- Afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt het renterisico 2012 bewaken en indien nodig een voorstel uitwerken om de spread vast te leggen van de in 2010 afgesloten fixe-basisrentelening bij de BNG. Deze lening met een hoofdsom van € 5,0 miljoen heeft een spreadherziening per 25 maart 2012, de basisrente ligt voor de volledige periode vast op een niveau van 3,80% tot 25 maart 2045. De spread wordt tussentijds herzien op basis van een door geldnemer vast te stellen looptijd.

## Sturen op kasstromen

Een aantal jaren geleden stond de solvabiliteit van een corporatie centraal. Dit betekende dat de financiële beoordeling van een corporatie plaatsvond op basis van solvabiliteit. Op bladzijde 20 van dit jaarplan is onder de financiële kengetallen de ontwikkeling van de solvabiliteit weergegeven. We zien dat deze zich ontwikkeld van 12,90% in 2010 tot 13,04% in 2020. In de sector wordt over het algemeen een minimumgrens van 10% gehanteerd.

Beoordeelde het Waarborgfonds Sociale Woningbouw WSW tot 2008 de kredietwaardigheid van corporaties vooral aan de hand van hun vermogenspositie, sindsdien staat de vraag centraal of ze in staat zijn om op de middellange termijn aan hun financiële verplichtingen te voldoen: Is er een balans tussen wat er de kas uitgaat en wat er de kas inkomt. Deze kasstromen bepalen de liquiditeit van een corporatie.

Dit heeft er toe geleid dat in deze begroting een viertal ratio's zijn weergegeven met als uitgangspunt de kasstromen, die de basis vormen voor de financiële sturing van de woonstichting.

1. Sturen op de operationele kasstromen (Interest Coverage Rate (ICR) als kengetal).
2. Sturen op de normatieve kasstromen van het WSW.
3. Sturen op de financierbaarheid (faciliteringsvolume WSW).
4. Sturen op de eis van het CFV met betrekking tot het minimaal noodzakelijk eigen vermogen.

### 1. Sturen op de operationele kasstromen (ICR)

Dit is de winst voor rente en belasting in relatie tot de betaalde rente. Vuistregel is dat de ICR structureel groter moet zijn dan 1,0 wil er sprake zijn van een gezonde exploitatie. Naarmate het risico van een corporatie hoger is, zal deze ratio navenant groter moeten zijn. Daarom is de gangbare norm voor corporaties gemiddeld 1,25. Onder de financiële kengetallen (bladzijde 20) wordt de ontwikkeling van de ICR vermeld. In alle jaren komt deze boven de gangbare norm van 1,25 uit.

### 2. Sturen op de operationele kasstromen conform norm WSW

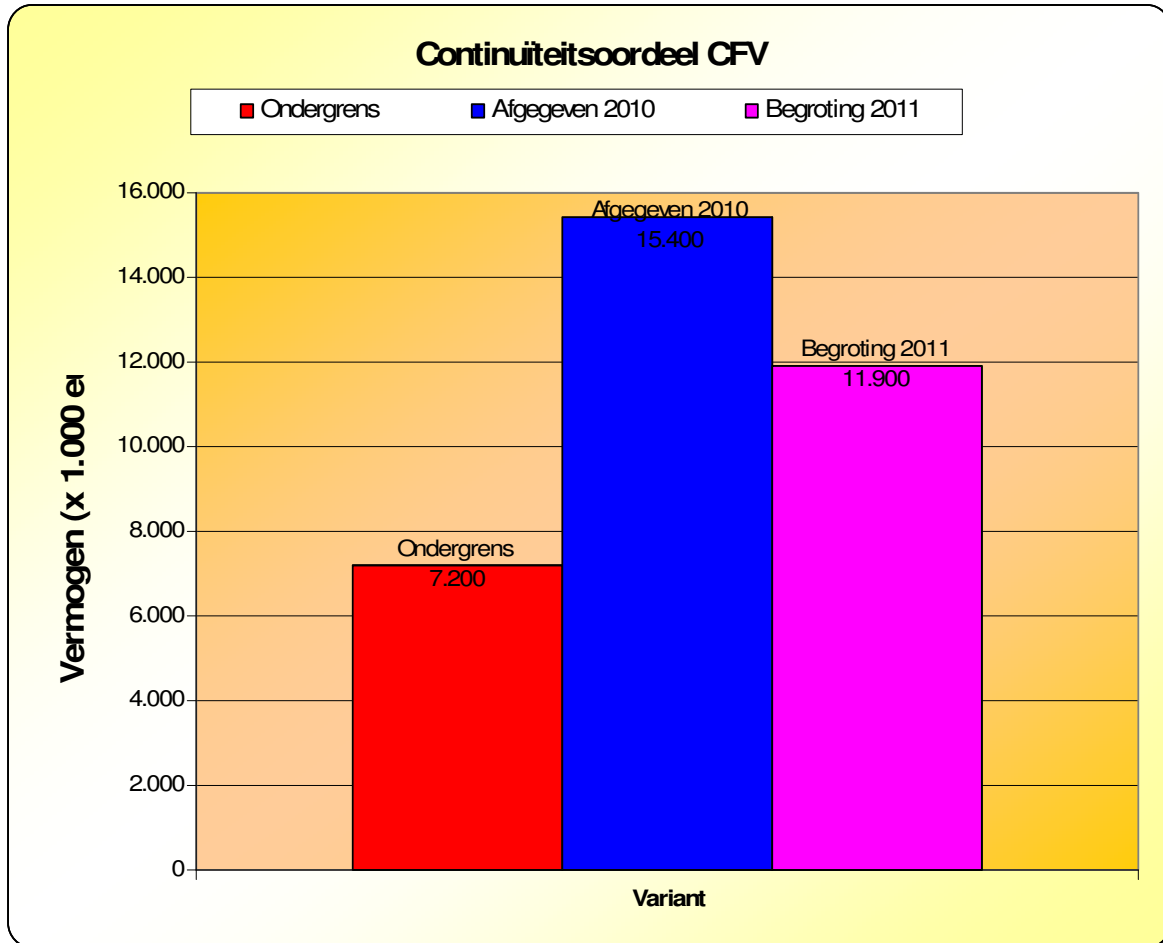
De huidige beleidsnorm van het WSW schrijft voor dat de normatieve kasstromen per saldo cumulatief over 5 jaar > 0 dienen te zijn. Op bladzijde 20 is onder de financiële kengetallen het saldo van de operationele kasstromen volgens WSW norm opgenomen. Hieruit valt op te maken dat het voorgenomen beleid hieraan voldoet en dat op basis hiervan een positieve beoordeling van het WSW zal worden verkregen.

### 3. Sturen op de financierbaarheid (Faciliteringsvolume WSW)

Op basis van de financiële meerjarenbegroting 2011 zal naar verwachting het faciliteringsvolume door het WSW voor de jaren 2011 t/m 2013 worden vastgesteld op € 9,6 miljoen, minus € 1,0 miljoen liquide middelen resteert een saldo van € 8,6 miljoen. Dit betekent dat de financieringsbehoefte zoals opgenomen in de financiële meerjarenraming 2011 - 2020 voor de jaren 2011-2013 qua hoofdsom volledig geborgd zal worden door het WSW voor zover het WSW geborgde activiteiten betreft.

#### 4. Sturen op de eis van het CFV met betrekking tot het minimaal noodzakelijk eigen vermogen

De gehanteerde uitgangspunten van de begroting 2011 en meerjarenbegroting zijn getoetst op de verwachte beoordelingscriteria van het CFV. De uitkomsten geven een zodanig beeld dat de verwachting kan worden uitgesproken dat de woonstichting in 2011 opnieuw een A-oordeel van het CFV zal ontvangen.



#### Meerjarenbegroting 2010 – 2020

In de meerjarenbegroting zijn de voornemens, zoals die zie eerder in dit jaarplan zijn vermeld, financieel vertaald. Ten opzichte van de meerjarenbegroting zijn er een aantal verschillen:

- Voor de berekening van de bedrijfswaarde werd uit gegaan van de situatie aan het begin van het jaar (primo). Vanaf deze begroting is gekozen voor de methode medio (het gemiddelde van het begin en van het einde van een jaar).
- De disconteringsrente is verlaagd naar 5,25% (was 6,00%). Norm CFV.
- De onderhoudsbegroting is in zijn geheel opgenomen in de meerjarenbegroting. In de vorige begroting is vanaf 2016 een aanname gedaan die gebaseerd was op de prognoses van de eerste vijf jaar

De gehanteerde parameters (prijsinflatie, looninflatie, bouwindex en dergelijke) zijn te vinden onder de basisgegevens op bladzijde 20 van dit jaarplan.

#### Niet opgenomen in de meerjarenbegroting

- Westerhei. Met winsten en/of verliezen hiervan, is geen rekening gehouden in de meerjarenbegroting.
- Almstaeten. In de begroting zijn 10 huurwoningen opgenomen. Met winsten c.q. verliezen uit verkoop, is geen rekening gehouden.

## 6. Overzicht plannen Jaarplan 2011

1.	Maatregelen nemen om woningtoewijzing volgens Europese regels te kunnen laten plaatsvinden
2.	Wachttijden terugbrengen van Wonen in Altena
3.	Start eerste fase Westerhei
4.	Realisering project Almstaeten
5.	Fabricsstraat Almkerk, sloop 3 woningen bij mutatie, nieuwbouw 6 woningen
6.	Uitvoering planmatig onderhoud
7.	Woningverbetering bij mutatie. 54 woningen
8.	72% van de woningen moet een energielabel hebben van C of hoger
9.	Levensloopbestendig maken van 2 ouderenwoningen bij mutatie
10.	Formuleren van beleid op het gebied van leefbaarheid
11.	Instellen van een leefbaarheidsfonds
12.	Streven naar een gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening van 7,6
13.	Uitbreiding personeel met een baliemedewerker
14.	Nieuwe prestatieafspraken maken met de gemeente Woudrichem
15.	Evaluatie prestatieafspraken gemeente Werkendam.
16.	Nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Werkendam voor de periode vanaf 2012
17.	Het laten uitvoeren van een visitatie
18.	Bewaking openstaande renterisico's
19.	Renterisico 2012 bewaken
20.	ICR norm boven 1,25
21.	Positieve beoordeling WSW
22.	Behalen A-oordeel CFV

<b>Balans</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Activa												
Materiële vaste activa	31.883	40.698	44.656	46.203	47.448	47.958	48.498	49.298	49.951	49.944	50.114	49.997
Financiële vaste activa	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beleggingen	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003
Grond Kildijk 44	38	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grond Rijksweg 175	526	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Vaste activa</b>	<b>33.545</b>	<b>41.739</b>	<b>45.659</b>	<b>47.206</b>	<b>48.451</b>	<b>48.961</b>	<b>49.501</b>	<b>50.301</b>	<b>50.954</b>	<b>50.947</b>	<b>51.117</b>	<b>51.000</b>
Huurdebiteuren	57	58	62	66	69	71	73	75	78	80	82	85
Overige vorderingen	20	25	26	26	27	27	28	29	29	30	30	31
Overlopende activa	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorraden Werkplaats	31	32	33	34	34	35	36	37	37	38	39	40
Liquide middelen	2.236	1.333	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>Vlottende activa</b>	<b>2.352</b>	<b>1.449</b>	<b>1.121</b>	<b>1.126</b>	<b>1.130</b>	<b>1.134</b>	<b>1.137</b>	<b>1.141</b>	<b>1.144</b>	<b>1.148</b>	<b>1.152</b>	<b>1.155</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>35.897</b>	<b>43.188</b>	<b>46.781</b>	<b>48.333</b>	<b>49.581</b>	<b>50.094</b>	<b>50.638</b>	<b>51.442</b>	<b>52.098</b>	<b>52.095</b>	<b>52.269</b>	<b>52.156</b>
Passiva												
<b>Eigen vermogen</b>	<b>7.160</b>	<b>5.572</b>	<b>5.731</b>	<b>5.888</b>	<b>6.057</b>	<b>6.500</b>	<b>6.686</b>	<b>7.093</b>	<b>6.812</b>	<b>6.646</b>	<b>6.694</b>	<b>6.801</b>
<b>Voorzieningen</b>			<b>29</b>									
Leningen o/g nominaal	27.403	36.278	39.620	41.007	42.035	42.081	42.379	42.705	43.597	43.732	43.830	43.665
Passieve latentie vpb langlopende schulden	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	0
<b>Langlopende schulden</b>	<b>27.479</b>	<b>36.355</b>	<b>39.696</b>	<b>41.084</b>	<b>42.112</b>	<b>42.158</b>	<b>42.456</b>	<b>42.782</b>	<b>43.673</b>	<b>43.808</b>	<b>44.907</b>	<b>43.665</b>
Schulden aan leveranciers	690	721	735	750	765	780	796	812	828	844	861	878
Belastingen en sociale verzekeringen	33	41	41	42	43	44	45	46	47	48	49	49
Overige schulden	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende passiva	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Opgelopen rente leningen o/g	490	476	524	544	580	587	631	684	714	724	733	737
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>1.258</b>	<b>1.262</b>	<b>1.325</b>	<b>1.360</b>	<b>1.412</b>	<b>1.436</b>	<b>1.497</b>	<b>1.566</b>	<b>1.613</b>	<b>1.641</b>	<b>1.668</b>	<b>1.690</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>35.897</b>	<b>43.188</b>	<b>46.781</b>	<b>48.333</b>	<b>49.581</b>	<b>50.094</b>	<b>50.638</b>	<b>51.442</b>	<b>52.098</b>	<b>52.095</b>	<b>52.269</b>	<b>52.156</b>

<b>Resultatenrekening</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Huuropbrengsten	4.583	4.939	5.243	5.425	5.608	5.785	5.969	6.160	6.342	6.523	6.706
Overige bedrijfsopbrengsten	112	115	117	120	123	127	131	134	138	143	147
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>4.695</b>	<b>5.054</b>	<b>5.360</b>	<b>5.545</b>	<b>5.731</b>	<b>5.911</b>	<b>6.100</b>	<b>6.294</b>	<b>6.481</b>	<b>6.665</b>	<b>6.853</b>
Afschrijvingen MVA	-830	-946	-1.053	-1.155	-1.261	-1.347	-1.281	-1.375	-1.470	-1.516	-1.544
Resultaat sloop	4	41	-7	21	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele investeringen MVA	-1.983	-404	0	-104	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoudslasten	-1.289	-1.214	-1.305	-1.262	-1.074	-1.345	-1.282	-2.022	-1.933	-1.810	-1.761
Personeelslasten	-248	-252	-257	-263	-269	-278	-286	-294	-303	-312	-360
Bedrijfslasten	-408	-416	-425	-433	-442	-450	-460	-469	-478	-488	-557
Belastingen / verzekeringen	-261	-276	-288	-293	-300	-306	-312	-318	-324	-331	-337
Overige bedrijfslasten	-155	-157	-160	-164	-168	-173	-178	-184	-189	-195	-201
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>-5.171</b>	<b>-3.624</b>	<b>-3.495</b>	<b>-3.653</b>	<b>-3.513</b>	<b>-3.899</b>	<b>-3.799</b>	<b>-4.661</b>	<b>-4.698</b>	<b>-4.652</b>	<b>-4.760</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-476</b>	<b>1.430</b>	<b>1.865</b>	<b>1.893</b>	<b>2.218</b>	<b>2.013</b>	<b>2.301</b>	<b>1.633</b>	<b>1.782</b>	<b>2.013</b>	<b>2.093</b>
Rentebaten	5	13	17	21	23	26	30	30	30	30	17
Overige financiële opbrengsten	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Rentelasten	-1.474	-1.670	-1.780	-1.868	-1.909	-1.956	-2.021	-2.042	-2.079	-2.095	-2.104
<b>Financieringsresultaat</b>	<b>-1.424</b>	<b>-1.613</b>	<b>-1.718</b>	<b>-1.802</b>	<b>-1.840</b>	<b>-1.886</b>	<b>-1.946</b>	<b>-1.967</b>	<b>-2.004</b>	<b>-2.020</b>	<b>-2.042</b>
Overige buitengewone baten	30	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige buitengewone lasten	-58	-58	-58	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Buitengewone Baten en Lasten</b>	<b>-28</b>	<b>112</b>	<b>-58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Waardeveranderingen MVA</b>	<b>341</b>	<b>230</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>66</b>	<b>59</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>56</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-1.588</b>	<b>160</b>	<b>157</b>	<b>169</b>	<b>443</b>	<b>186</b>	<b>407</b>	<b>-281</b>	<b>-166</b>	<b>48</b>	<b>107</b>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>-1.588</b>	<b>160</b>	<b>157</b>	<b>169</b>	<b>443</b>	<b>186</b>	<b>407</b>	<b>-281</b>	<b>-166</b>	<b>48</b>	<b>107</b>

<b>Waardeverloop</b>											
Minimum waarde ultimo jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>BOEKWAARDE</b>											
Boekwaarde ultimo vorig jaar	28.245	40.823	44.858	47.553	48.862	49.347	49.849	50.6081	51.199	51.128	51.233
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur	6.102	2.799	1.843	406	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie a.g.v. aankopen	5.075	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie a.g.v. investeringen bestaand bezit	2.212	2.148	1.875	2.019	1.705	1.828	2.029	1.975	1.409	1.631	1.370
Boekwaarde primo jaar	41.617	45.770	48.569	49.978	50.567	51.175	51.878	52.582	52.607	52.759	52.604
Afschrijvingen boekwaarde	-794	-911	-1.016	-1.116	-1.220	-1.326	-1.270	-1.384	-1.479	-1.526	-1.553
<b>Boekwaarde ultimo jaar</b>	<b>40.823</b>	<b>44.858</b>	<b>47.553</b>	<b>48.862</b>	<b>49.347</b>	<b>49.849</b>	<b>50.608</b>	<b>51.199</b>	<b>51.128</b>	<b>51.233</b>	<b>51.051</b>
<b>BEDRIJFSWAARDE</b>											
Bedrijfswaarde ultimo vorig jaar	38.171	47.429	50.733	52.816	53.881	54.146	54.674	55.228	56.360	57.939	57.439
Mutatie a.g.v. verbeteringen	1.480	1.490	1.266	1.389	1.183	1.286	1.470	1.412	1.065	1.221	1.056
Mutatie a.g.v. sloop	-15	0	-14	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	7.945	1.880	1.396	281	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie als gevolg van RW correctie	-126	174	-275	-178	-174	-165	-142	-124	-121	-118	-114
Autonome mutatie bedrijfswaarde	-25	-240	-291	-427	-744	-592	-775	-157	-364	-604	-789
<b>Bedrijfswaarde ultimo jaar</b>	<b>47.429</b>	<b>50.733</b>	<b>52.816</b>	<b>53.881</b>	<b>54.146</b>	<b>54.674</b>	<b>55.228</b>	<b>56.360</b>	<b>56.939</b>	<b>57.439</b>	<b>57.592</b>
<b>MINIMUM WAARDE</b>											
Minimum waarde ultimo vorig jaar	28.245	39.185	43.082	45.825	47.117	47.676	48.245	49.066	49.718	49.712	49.882
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	9.194	2.395	1.843	303	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie a.g.v. investeringen bestaand bezit	2.212	2.148	1.875	2.019	1.705	1.828	2.029	1.975	1.409	1.631	1.370
Reeds genomen afwaarderingen	0	29	-29	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie a.g.v. sloop	-16	0	-7	0	0	0	0	0	0	0	0
Minimum waarde primo jaar	39.634	43.756	46.764	48.146	48.821	49.504	50.274	51.040	51.127	51.343	51.252
Autonome mutatie minimum waarde	-450	-674	-939	-1.029	-1.145	-1.259	-1.208	-1.322	-1.415	-1.461	-1.487

<b>Basisgegevens</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>AANTALLEN:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal sloop	-2	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal nieuwbouw huur	28	14	10	2	0	0	0	0	0	0	0
Aantal aankoop	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal verhuureenheden ultimo jaar	957	971	980	982	982	982	982	982	982	982	982
Aantal woningverbeteringen	54	52	45	47	39	41	43	40	28	31	26
<b>PARAMETERS:</b>											
Prijsinflatie (%)	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Looninflatie (%)	1,00	1,50	1,95	2,27	2,49	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Korte rente (%)	0,27	1,08	1,65	2,06	2,34	2,55	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Lange rente (%)	3,58	4,15	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
Bouwindex (%)	1,00	1,50	1,95	2,27	2,49	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Onderhoudsindex (%)	1,00	1,50	1,95	2,27	2,49	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Marktindex (%)	1,62	2,50	1,76	1,03	1,20	1,82	2,56	3,16	3,58	3,84	3,99
<b>Financiële kengetallen</b>											
Jaarresultaat	-1.588	160	157	169	443	186	407	-281	-166	48	107
Eigen vermogen	5.572	5.731	5.888	6057	6.500	6.686	7.093	6.812	6.646	6.694	6.801
Solvabiliteit (%)	12,90	12,25	12,18	12,22	12,98	13,20	13,79	13,08	12,76	12,81	13,04
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	4,40	4,37	4,48	4,53	4,55	4,66	4,72	4,75	4,78	4,80	4,83
Duration leningen o/g	7,68	7,29	9,05	8,86	8,45	8,47	8,36	7,94	7,58	7,13	6,69
Operationele kasstroom	979	1.296	1.179	1.376	1.658	1.530	1.702	1.084	1.273	1.533	1.536
Operationele kasstroom – 2% aflossingsfrictie	431	570	387	556	818	689	855	229	401	658	660
Operationele kasstroom volgens WSW-norm	383	387	373	542	802	674	839	213	386	642	720
Rentelasten	-1.488	-1.622	-1.760	-1.832	-1.901	-1.912	-1.968	-2.012	-2.068	-2.086	-2.100
Rentedekkingsgraad	1,66	1,80	1,67	1,75	1,87	1,80	1,86	1,54	1,62	1,73	1,73