



Beleidsmatige toelichting

meerjarenbegroting

2006 - 2015

## INHOUDSOPGAVE

	<i>pagina</i>
I Inleiding .....	3
II Algemeen .....	3
III Beheer van het bezit .....	4
IV Omvang van het bezit .....	5
V Woonlasten .....	7
VI Woonruimteverdeling .....	7
VII Bijzondere doelgroepen .....	8
VIII Andere producten en diensten .....	9
IX Lokale en regionale omgeving .....	9
X Huurdersoverleg, voorlichting en promotie .....	10
XI Financieel economische continuïteit .....	10
XII Bestuur, personeel en organisatie .....	12
Winst- en verliesrekening t/m 2015 .....	13
Balans t/m 2015 .....	13

# BELEIDSMATIGE TOELICHTING MEERJARENBEGROTING 2006 - 2015

## I Inleiding

Uitgangspunt voor het beleid op hoofdlijnen van Westwaard Wonen is voor de komende twee jaar nog het strategisch beleidskader dat in 2003 geactualiseerd is. Als concretisering van het strategisch beleidskader wordt elk jaar de meerjarenbegroting vastgesteld, die vergezeld wordt door een beleidsmatige en financiële toelichting met de nadruk op het eerstkomende jaar, i.c. 2006.

## II Algemeen

Op rijksniveau heeft ook in 2005 uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen het ministerie van VROM en Aedes over de zgn. Grote Beweging. Daarbij gaat het om drie onderwerpen:

- enerzijds een vrijer huurbeleid, anderzijds een garantie voor de betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroepen;
- enerzijds goede investeringscondities, anderzijds ook daadwerkelijk investeren;
- enerzijds ruimte voor maatschappelijk ondernemen, anderzijds zorgdragen voor een adequate zelfregulering.

De insteek van Aedes is een en ander als een samenhangend geheel van afspraken vast te stellen. Maar het ziet er naar uit dat de minister een zekere loskoppeling voorstaat. Haar voorstel houdt in dat de huurruimte de komende paar jaar zeer beperkt is, en vanaf 2008 slechts verruimd wordt als op dat moment duidelijk is dat voldoende geïnvesteerd wordt door de corporaties. Bovendien verlangt zij per jaar een substantiële bijdrage aan VROM in de kosten van de individuele huursubsidie. Overigens is door VROM naar de huurders toe ook nog bezuinigd op deze individuele huursubsidie.

Op de uitkomst van de discussie over de positionering van de corporaties t.o.v. de overheid bestaat nog steeds geen zicht. Wel is al besloten commerciële activiteiten te onderwerpen aan de vennootschapsbelasting, mogelijk al in 2006.

Gelet op de genoemde loskoppeling van de zijde van het ministerie alsmede op de inhoud van de voorstellen staat het nog zeker niet vast of er op landelijk niveau afspraken te maken zijn, die ook voor corporaties bevredigend zijn.

De vooruitzichten voor de sinds enkele jaren ingezakte nieuwbouwproductie zijn iets beter geworden, omdat langzamerhand thans iedereen wel van de noodzaak overtuigd is van een programma van behoorlijke omvang, hoewel het streven van het ministerie naar het geredkomen van zo'n 400.000 woningen tot en met 2009 rijkelijk optimistisch lijkt. Alleen al de invoering van een eenvoudiger vergunningstelsel is inmiddels alweer uitgesteld tot 2007, zodat daarvan voorlopig geen enkel soelaas te verwachten is. Bovendien dreigt de wijze waarop in Nederland de Europese regelgeving voor luchtkwaliteit in nationale wetgeving is vastgelegd op z'n minst voor enkele jaren vertraging van nieuwbouwplannen te zorgen in grote delen van het land.

Wel kansrijk lijkt het door de branche ontwikkelde matchingsinstrument "Wooninvesteringsfonds". Simpel gesproken werkt dit instrument als volgt: arme corporaties verkopen hun al voor de verkoop aangewezen complexen in z'n geheel aan dit fonds, dat een en ander financiert met leningen van rijke corporaties. Inmiddels hebben al enkele corporaties aangegeven tot verkoop te willen overgaan, terwijl ook de werving van de financiering loopt.

In de regio zal verdere invulling gegeven worden aan de regionale prestatieafspraken via lokale (project-)afspraken. In Dordt West is daarmee behoorlijke vooruitgang geboekt, terwijl Alblasserdam al op schema ligt. Ook de nieuwbouwlocatie Volgerlanden in de Zwijndrechtse Waard was goed op stoom gekomen maar ondervindt nu ook problemen, niet alleen met de regelgeving voor luchtkwaliteit, maar ook met (niet voorziene) geluidseffecten van de Betuwelijn. Ook moeilijk liggen de locaties Oostpolder en Baanhoek West in Papendrecht respectievelijk Sliedrecht. Vooralsnog gooien milieu- en veiligheidseisen (letterlijk?) roet in het eten. Een van de afspraken was ook dat gemeenten en corporaties zowel onderling als naar elkaar financiële transparantie zouden betrachten. De resultaten van het periodieke onderzoek bij corporaties liggen op tafel, zodat in ieder geval langzamerhand een reëler inzicht ontstaan is in de lengte van ieders financiële polsstok. Conclusie is dat gezamenlijk voldaan kan worden aan in ieder geval de huidige, op regionaal niveau overeengekomen, taakstellingen. Bij de gemeenten was pas sprake van een eerste verkenning, maar in ieder geval is besloten tot een nader onderzoek.

Op corporatieniveau valt uit het strategisch beleidskader te destilleren hoe onze corporatie zich ziet: een maatschappelijke onderneming met eventueel commerciële nevenproducten op het gebied van het wonen, met een verantwoordingsplicht naar samenleving en politiek. Een en ander uitgaande van een brede kijk op het wonen, hetgeen wil zeggen dat in de wijze waarop het volkshuisvestingsbelang gediend wordt in redelijkheid rekening gehouden wordt met andere belangen die raakvlakken hebben met die volkshuisvesting.

De maatschappelijkheid van de onderneming vloeit voort uit de publiekrechtelijke taakstelling, die via een aantal prestatievelden in het BESLUIT BEHEER SOCIALE HUURSECTOR (BBSH) zijn vastgelegd:

- zorg voor de kwaliteit van het woningbezit;
- huisvesten van de doelgroep;
- zorg voor de leefbaarheid;
- overleg met huurders;
- wonen en zorg;
- waarborgen financiële continuïteit;
- zo mogelijk inzet van middelen t.b.v. de volkshuisvesting in het algemeen (matching).

### **III Beheer van het bezit**

In het najaar van 2004 is een eerste opzet gemaakt van mogelijke financiële gevolgen van het nader uit te werken strategisch voorraadbeleid. Toen is nog voor een groot deel uitgegaan van normbedragen voor bijvoorbeeld grootonderhoud, renovatie, sloop/nieuwbouw e.d. In de loop van 2005 hebben we met name ons bezit, waarvan de toekomst op langere termijn in technische zin ongewis is, nader geïnterpreteerd. Voor deze (vroegnaoorlogse) complexen hebben we vanuit die invalshoek een reële datum einde-levensduur vastgesteld met een daarop afgestemd onderhoudsprogramma. Indien binnen 10 jaar naar alle waarschijnlijkheid zo'n complex gesloopt zal worden, is dit uiteraard ook vertaald in de begroting. Sloop van een complex binnen 10 jaar is overigens alleen in Alblasserdam voorzien. Voor goed in de markt liggende complexen gaat het om een verdere levensduurverlenging met de daarbij behorende (verbeter-)ingreep. Daarnaast heeft een aantal complexen een onduidelijke toekomstige marktpositie.

Afhankelijk van de ontwikkeling daarvan kan in de komende jaren alsnog gekozen worden voor instandhouding voor een langere periode dan wel sloop. Overigens zal het strategisch voorraadbeleid als zodanig altijd een dynamisch karakter houden, omdat juist de marktontwikkelingen altijd een zeker onvoorspelbaar karakter zullen houden.

Op bovenstaande wijze kan ook een verantwoorde bepaling van de bedrijfswaarde van ons bezit plaatsvinden. Rest in dit kader nog te vermelden dat we de concrete nieuwbouwprojecten reëel in de begroting hebben opgenomen en nieuwbouw in de latere jaren door middel van een geschat gemiddelde exploitatietekort. Niet alleen hebben wij hierdoor een beter (financieel) inzicht in de toekomst van ons bezit, maar ook zal onze input verbeteren in de periodieke update van het regionale rekenmodel, met behulp waarvan diverse scenario's geschetst kunnen worden van alle Drechtstedencorporaties. Ook dit model levert een hulpmiddel op bij de bepaling van ons eigen én van het gemeenschappelijk corporatiebeleid in de Drechtsteden.

Leefbaarheid is een ruim en onbestemd begrip, zodat de hoogte van een apart daarvoor te reserveren budget arbitrair en vaak strategisch (politiek) bepaald is. Wij hebben voorlopig gekozen alleen de uitgaven onder deze noemer te ramen, die niet direct toe te rekenen zijn aan andere posten. Het budget is dus beperkt en bedraagt € 50.000,00. Een en ander betekent dus niet dat zich in ons bezit geen buurten of complexen zijn die extra aandacht nodig (gaan) hebben, bijvoorbeeld in de vorm van huismeesters.

Overigens zullen wij op het gebied van leefbaarheid qua investeringen in de fysieke omgeving vasthouden aan de lijn dat de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare ruimte en de corporatie voor de woningen en de directe woonomgeving. Op sociaal gebied participeren wij, waar wij dit noodzakelijk vinden, in activiteiten op het gebied van buurt- en wijkbeheer en maken wij deel uit in beide gemeenten van een sociaal platform, waarin vanuit diverse disciplines overlastproblematiek behandeld wordt. Ook nemen wij diensten af van de Stichting Veiligheid en Toezicht, met name in herstructureringsgebieden. Tot slot hebben wij al enkele huismeesters in dienst.

#### **IV Omvang van het bezit**

Gelet op de huidige krappe huurmarkt wordt wel gesteld dat het nieuwbouwprogramma voor een veel groter deel uit nieuwe sociale huurwoningen zou moeten bestaan. Onzes inziens zou dit neerkomen op een structurele oplossing voor een tijdelijk probleem. Immers, landelijk, maar ook regionaal en plaatselijk zijn er op zichzelf voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen, maar stukt de doorstroming. Wel zijn er structurele tekorten aan woningen geschikt voor ouderen, zowel in de huur- als in de koopsfeer. Daarnaast vermindert het aantal huurwoningen door herstructureringsactiviteiten.

Wij steunen dan ook het beleid, zoals neergelegd in de Regionale Prestatieafspraken Lange Termijn:

- handhaving van het percentage van 30% sociaal in de nieuwbouw, maar wel pogen dit aandeel naar voren te halen;
- het aandeel sociale huurwoningen zoveel mogelijk doen bestaan uit woningen geschikt voor ouderen;
- het meer bouwen van duurdere (vrije sector) huurwoningen, ook weer met name in de sfeer van ouderenwoningen;
- het meer bouwen van betaalbare koopwoningen;
- waar financieel mogelijk koopwoningen de eerste jaren als huurwoning aanbieden;

- het voorlopig niet aanwijzen van nieuwe verkoopcomplexen;
- het scherp stellen van de prioriteiten op het gebied van de herstructurering, zodat over het geheel genomen ook in dit opzicht een zekere temporisering zal plaatsvinden.

In de beleidstoelichting van de begroting 2005-2014 is (cijfermatig) uiteengezet dat wij van mening zijn dat er voldoende betaalbare huurwoningen zowel in Alblasserdam als Papendrecht zijn, zelfs dat enige vermindering van dit aantal mogelijk is. Onder de nog steeds magere economische omstandigheden achten wij dit niet gewenst, zodat ons beleid voorlopig erop gericht blijft onze totale voorraad betaalbare huurwoningen van ca. 6500 in stand te houden. Concreet houdt dit in dat de voorraad in Papendrecht via (jaarlijkse) nieuwbouw wat zal uitbreiden en in Alblasserdam door herstructurering enigszins zal dalen, waarvoor ook gelet op de omvang van het aanbod de ruimte aanwezig is.

Het sloop- respectievelijk nieuwbouwprogramma in de huursector voor 2006 ziet er als volgt uit.

#### Alblasserdam

##### **Sloop:**

- Groene Zoom	36 woningen
- van Eesterensingel	18 woningen
	-----
	54 woningen

##### **Nieuwbouw (start bouw):**

- Cortgene	20 sociale huurwoningen (+ 11 vrije sector huurwoningen)
- Nieuw Kinderdijk	31 sociale huurwoningen
- Groene zoom	39 sociale huurwoningen
	-----
	90 sociale huurwoningen (+ 11 vrije sector huurwoningen)

#### Papendrecht

##### **Nieuwbouw:**

- Oostkil	59 sociale huurwoningen ( + 23 vrije sector huurwoningen)
-----------	---

Voorts zal in Alblasserdam de planvorming voortgezet worden met betrekking tot de zogenaamde Driehoek, waaronder de ( mogelijk ook in 2006) te slopen Scheldehof (36 woningen), in welk plan ongeveer evenveel sociale huurwoningen teruggebouwd zullen worden.

Milieu- en veiligheidsvoorschriften (fijn stof!) kunnen (zullen?) nog belemmeringen opwerpen voor de nieuwbouw in het algemeen.

Uitgaande van beperkte verkoop uit het bestaande bezit van 5 à 10 woningen per jaar mag geconcludeerd worden dat in de komende drie jaar zelfs sprake zou kunnen zijn van een kleine uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, hetgeen i.v.m. de hoge onrendabele top op sociale huurwoningen een zorgvuldige financiële inpassing en bewaking van de projecten zal vragen.

## **V Woonlasten**

Naar verwachting zal tot 2008 door rijksbeleid slechts een beperkte ruimte voor huurverhogingen aanwezig zijn. Daarna zouden de huren vrijer worden. De rijksregels laten dus voorlopig nauwelijks enig beleidsruimte, terwijl nog maar afgewacht moet worden hoe de situatie vanaf 2008 zal zijn. Daarnaast is het de vraag of de markt in de Drechtsteden hogere huurprijzen verdraagt. Ondertussen wordt vanaf 2006 wel een substantiële bijdrage van de corporatiesector verwacht in de rijksuitgaven voor de individuele huursubsidie, namelijk circa € 250 miljoen per jaar, dat wil zeggen circa € 100 per woning. Voor Westwaard Wonen komt dit dus neer op ongeveer € 650.000,-- per jaar.

Een en ander lijkt op huurprijsg gebied het wat wrange resultaat te worden van de discussie over de zgn. Grote Beweging. In beginsel staat Westwaard Wonen overigens op het standpunt dat huurprijzen bepaald zouden moeten worden door de kwaliteit van de woningen, waarbij de huursubsidie als corrigerende factor van rijkswege t.b.v. de minder draagkrachtigen zou moeten functioneren. Feitelijk zou consequente doorvoering van dit stelsel van markthuren zoveel nadelen opleveren (toename beroep op huursubsidie, armoedeval, eenzijdige bevolkingsopbouw) dat een genuanceerde toepassing toch noodzakelijk zou zijn. Hetgeen betekent dat toch een (belangrijk) deel van de voorraad een betaalbare huurprijs moet houden. In verband met het voorgaande gaan we in de meerjarenbegroting dan ook uit van een gemiddelde huurverhoging over de komende 10 jaar van slechts 2,5%, zijnde het geschatte inflatiepercentage, dat in 2005 weer wat gestegen is.

In het belang van corporatie en huurder en uit het oogpunt van rechtvaardigheid t.o.v. correct betalende huurders zal terzake van huurachterstand een stringent incassobeleid worden gevoerd, met ontruiming als sluitstuk. Door tijdige signalering van betalingsproblemen kan uitzetting vaak voorkomen worden, omdat dan nog reële mogelijkheden aanwezig zijn tot een betalingsregeling te komen.

## **VI Woonruimteverdeling**

Omdat het (landelijke) nieuwbouwprogramma nog steeds ver beneden de behoefte ligt blijft de mutatiegraad laag, ook in Alblasterdam en Papendrecht (circa 6% in 2004, normaal 8 à 10%). Wel is in Alblasterdam de bestaande druk op de huurmarkt als gevolg van de noodzaak tot herhuisvesting van stadsvernieuwingsurgente aanzienlijk verminderd, omdat de grootste projecten wat dat betreft achter de rug zijn. Bovendien lijkt de huurmarkt zich vanaf 2005 sowieso wat te verruimen.

In verband met de ontevredenheid over het criterium woonduur, is vanaf 1 juli 2004 het regionale woonruimteverdelingsmodel aangepast. Vanaf dat moment geldt inschrijvingsduur als voornaamste criterium, waarbij ter voorkoming van al te veel "voorzorg" inschrijvingen een eerste bijdrage wordt gevraagd van € 25,55, en bij de jaarlijkse verlenging van € 15,35. In het voorjaar van 2006 zal de werking van deze verandering geëvalueerd worden.

## VII Bijzondere doelgroepen

Onder de bijzondere doelgroepen wordt ook de huisvesting van ouderen geschaard, hoewel eigenlijk nauwelijks van een bijzondere doelgroep sprake is. Immers, meer dan 50% van de huurders is ouder dan 55 jaar en dit percentage zal naar verwachting alleen maar stijgen.

Uitgangspunt bij de huisvesting van ouderen is zoveel mogelijk zelfstandig wonen met, zonodig, zorg op maat. In Alblasserdam worden in dit kader 39 huurappartementen in de Groene Zoom en 31 huurappartementen in Cortgene in voorbereiding genomen. In Papendrecht geldt dit voor 42 huurappartementen en 34 grondgebonden ouderenwoningen in de Oostpolder.

Bovendien zijn in beide gemeenten onderzoeken afgerond naar de vorming van zogenaamde woonservice-zônes. Dat zijn op zichzelf gewone woonwijken, waarin een aantal woonvoorzieningen voor ouderen aanwezig zijn, van verpleeghuisplaatsen tot zelfstandige woningen, een aangepaste woonomgeving, een zorgsteunpunt en winkels e.d. In Alblasserdam is de focus in eerste instantie gericht op de Alblashof en omgeving, waarin zich een behoorlijk aantal seniorenwoningen bevinden. Daarnaast is ook de zgn. Wipmolenlocatie in beeld als huisvestingsplek voor een verpleeghuisvoorziening, een zorgsteunpunt en zelfstandige ouderenwoningen. Realisering hiervan zal overigens moeten wachten totdat de vervanging van de huidige Wipmolen door nieuwbouw op een andere plaats gerealiseerd is.

In Kinderdijk fungeert het gebouw De Wielen steeds meer als zorgsteunpunt voor de betreffende wijk. Deze ontwikkeling zal nog versterkt worden door de voorgenomen aanpak van de omliggende woningen, sport- en winkelvoorzieningen.

In Papendrecht ligt de nadruk op de nieuwe Kleine Waal, waarin een zorgsteunpunt, een verpleeghuisvoorziening en een 40-tal koopappartementen in aanbouw zijn. Bovendien bevinden zich in de omgeving hiervan ook een behoorlijk aantal seniorenwoningen die met een droogloop met de centrale voorzieningen verbonden zullen worden. Onduidelijk is nog steeds wat de toekomst zal zijn van het huidige verzorgingshuis aan de Markt. Hierover vindt overleg plaats tussen gemeente, zorginstelling en onze woningcorporatie.

Aan projecten voor beschermd wonen zal zoveel mogelijk medewerking verleend worden. Concreet zijn wij in Papendrecht op zoek naar een vervangende locatie voor een gezinsvervangend tehuis van Syndion als ook van Philadelphia. Aan de gemeente hebben wij enkele locaties voorgelegd, waarop wij dergelijke voorzieningen zouden willen bouwen. Tot heden is ondanks aandringen onzerzijds nog geen concrete reactie van de gemeente ontvangen.

Daarnaast worden periodiek individuele woningen verhuurd met een begeleidingscontract van een zorginstelling voor de bewoner.

De aanpassing van individuele woningen in het kader van de WVG ten behoeve van lichamelijke gehandicapten zal in samenwerking met de gemeenten voortgezet worden. In de gemeente Alblasserdam wordt hiervoor vanaf 2005 aan de corporatie jaarlijks eenmalig een bedrag ter beschikking gesteld, met verrekening achteraf van over- respectievelijk onderschrijdingen die een bepaald percentage te boven gaan.

In 2005 is een stuur- en werkgroep van start gegaan die zich op regionaal niveau zal gaan bezighouden met de problematiek van het zgn. souterrain van de woningmarkt. Als resultaat hiervan zullen in 2006 naar verwachting concrete huisvestingsvragen voor diverse bijzondere categorieën woningzoekenden voortvloeien, ook in Alblasserdam en Papendrecht.

Tot slot zijn als bijzondere doelgroep de in zelfstandige woningen te huisvesten statushouders te noemen. Eind 2005 zal zowel in Papendrecht als in Alblasserdam weer aan de lopende taakstelling zijn voldaan, zodat in 2006 in dit opzicht de inspanning volledig gericht kan worden op de vervulling van de (redelijke beperkte) taakstelling voor 2006.

## **VIII   Andere producten en diensten**

Met het verbreden van het assortiment van diensten en taken gaan wij voorzichtig om. In ieder geval zullen wij ons beperken tot vormen van dienstverlening die betrekking hebben op het wonen en de leefbaarheid in buurten of wijken. Bovendien zal het moeten gaan om producten die met gebruikmaking van de aanwezige know-how en met beperkte inzet van middelen zonder veel extra risico's en met een voldoende mate van continuïteit te leveren zijn (zgn. toegevoegde producten). Een abonnement op huurdersonderhoud is zo'n voorbeeld, evenals het onder voordelige voorwaarden aanbieden van hang- en sluitwerk in het kader van het politiekeurmerk. Ook het bouwen en beheren van onroerend goed voor zorg-, welzijns- en gezondheidsvoorzieningen valt hieronder in het kader van onze taakstelling op het gebied van de leefbaarheid. De bouw van een gezondheidscentrum annex multifunctionele accommodatie in Papendrecht gaat (voorlopig) niet door. Contacten met o.a. Syndion, Philadelphia en Stolpehove, alsmede de uitkomsten van het regionaal onderzoek naar bijzondere doelgroepen leiden hopelijk in 2006 tot concrete resultaten. Ook worden wij in Alblasserdam betrokken bij scholenbouw als functie op de begane grond van een of meer appartementengebouwen. Mogelijk zal dit ook in Papendrecht het geval kunnen zijn voor ruimten met maatschappelijke functies op de begane grond en woningen erboven.

Zaken als projectontwikkeling zullen wij uitbesteden dan wel behartigen via projectmatige samenwerking met collega-corporaties. Een structurele samenwerking binnen de regio op dit gebied behoort te eniger tijd wellicht tot de mogelijkheden.

Met betrekking tot het kwaliteitsbeleid hebben wij in 2005 prioriteit gegeven aan de telefonische bereikbaarheid en de invoering van het nieuwe ZAV-beleid. Inzake het klachten- en mutatieonderhoud hebben wij enquêtes gehouden waarvan de resultaten in 2006 verwerkt zullen worden. De website van Westwaard Wonen is inmiddels in de lucht en wordt verder ontwikkeld.

## **IX    Lokale en regionale omgeving**

Regionaal werken de corporaties in Zuid-Holland Zuid samen in de Vereniging Zuid-Holland Zuid. Op het niveau van heel Zuid-Holland Zuid beperkt die samenwerking zich tot een lichte netwerkfunctie die gestalte krijgt door per jaar enkele themadagen te organiseren. Op het niveau van de afdeling Drechtsteden is de samenwerking veel nauwer. Op dat niveau zijn in 2003 regionale prestatieafspraken gesloten met de gezamenlijke gemeenten. Naast inhoudelijke afspraken zijn ook procesafspraken gemaakt die structureel overleg tussen corporaties en gemeenten waarborgen om de voortgang te monitoren, nakoming te stimuleren en deze afspraken zo nodig bij te stellen. Op een breed terrein zijn vorderingen gemaakt. Soms alleen nog beleidsmatig (een nota Ouderenhuisvesting), soms al gerealiseerd (Regionaal Woonruimteverdelingssysteem), en soms in een vergevorderd stadium, bijvoorbeeld de financiële transparantie van gemeenten en met name corporaties.

In het najaar van 2005 zijn de gemaakte afspraken geëvalueerd en worden zij zonedig aangepast. Grootste zorgpunt is de voortgang van het woningbouwprogramma.

Ook op lokaal niveau wordt concreet gewerkt aan de invulling van de genoemde regionale afspraken. Zo loopt de voortgang van de herstructurering in Alblasterdam voorspoedig, terwijl tot heden ook in Papendrecht aan de taakstellingen op het gebied van sociale nieuwbouw in de Oostpolder wordt voldaan. In beide gemeenten vindt inmiddels structureel overleg plaats tussen gemeente en corporatie, zodat de vinger aan de pols gehouden kan worden. Zoals eerder vermeld zorgen milieu- en veiligheidsvoorschriften voorlopig op z'n minst voor enige vertraging van de woningbouw.

Ook in beide gemeenten vindt regelmatig overleg plaats op het gebied van zorg en welzijn met diverse zorg- en welzijnsinstellingen. Voor ons beleid is daarbij uitgangspunt het scheiden van wonen en zorg en welzijn, waarbij onze taak uiteraard op het gebied van de huisvesting ligt. In beide gemeenten is brede overeenstemming bereikt over de vorming van zogenaamde woonservicezones.

## **X Huurdersoverleg, voorlichting en promotie**

Op corporatieniveau vindt regelmatig constructief overleg plaats met zowel de Huurdersvereniging Alblasterdam als de Huurdersvereniging Papendrecht. Over het algemene beleid van onze corporatie vindt het overleg met beide verenigingen gezamenlijk plaats.

Bewonerscommissies zijn in Alblasterdam in ruimere mate aanwezig dan in Papendrecht. Mogelijk houdt dit verband met het gegeven dat door de wat oudere voorraad van ons bezit in Alblasterdam de herstructurering e.d. aldaar ook wat eerder aan de orde is. Voorts is het opbouwwerk aldaar altijd al sterker ontwikkeld geweest.

Naast een goed overleg met deze bewonerscommissies, het houden van informatieavonden bij complexgewijze sloop of verbeterplannen en voorlichting via kranten mag het volgende niet uit het oog verloren worden: de individuele huurder is onze directe contractpartij, zodat met name bij projecten ook op individueel niveau overleg gevoerd moet worden.

Op het gebied van voorlichting en promotie zijn een aantal brochures in 2005 op hun actualiteit doorgelicht. Dat zal in 2006 afgerond worden, waarna dit tot een normale periodieke activiteit zal worden.

Wat betreft periodieke algemene informatie naar buiten is gekozen voor een voortzetting van het beleid om van tijd tot tijd een pagina te plaatsen in een huis-aan-huis blad.

## **XI Financieel-economische continuïteit**

Als randvoorwaarde voor het sociaal ondernemerschap geldt het waarborgen van een financieel-economische continuïteit, die uit bedrijfseconomische overwegingen minimaal noodzakelijk is ("gezond, maar niet rijk"). Dat vraagt niet alleen een actief beleid inzake het vermogens- en liquiditeitsbeheer, maar met name ook een verantwoorde beheersing van het renterisico. Een en ander op transparante en controleerbare wijze. Tegelijk met de vaststelling van de begroting wordt dan ook jaarlijks het financieel statuut, waarin de gedragslijnen terzake zijn vastgelegd, geactualiseerd.

In verband met de waarborgfunctie (toegang tot de kapitaalmarkt) en de bufferfunctie (onverwachte exploitatierisico's, draagvlak voor verantwoord risicobeheer) geldt voorsnog als streefwaarde voor de solvabiliteit 10%, uitgaande van de waardering van het bezit op basis van historische kostprijs, uitgaande van de ééncomplex-gedachte.

Bij de waardebeoordeling van de vaste activa is dus nog uitgegaan van de historische kostprijs. Per 1 januari 2007 zullen wij overstappen op de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag, in samenhang met een dan tot wasdom gekomen en geoperationaliseerd strategisch voorraadbeleid.

Terwille van een ruimere armslag voor volkshuisvestelijke onrendabele investeringen, ligt de uiteindelijke streefwaarde van de solvabiliteit tussen de 10 en 15%.

In het kader van het renterisicobeheer mag het jaarlijkse risico niet meer zijn dan 15%, gerekend over rentedragend vreemd vermogen. Daarnaast mag tot een maximum van 7,5% van het lang vreemd vermogen, of van de materiële vaste activa met tijdelijke middelen in de vaste financieringsbehoefte worden voorzien.

Als interne rendementseis wordt voor 2006 6% aangehouden, welk percentage overeenkomt met de nieuwe door het Waarborgfonds vastgestelde disconteringsvoet. De hoogte van dit percentage wordt bepaald door de verwachting over een lange termijn van de kapitaalmarktrente. Op deze wijze is een vast rendement verzekerd, waarbij het eigen vermogen in stand blijft.

## **Risicofactoren**

Wat betreft de hoogte van de financieringsrente ziet het er niet naar uit dat die in 2006 boven de 6% zal stijgen, zodat uit dien hoofde het niet noodzakelijk is voor de financiering van nieuwe projecten een extra risicofactor in te schatten. Uit bijgaand overzicht van de leningenportefeuille blijkt overigens dat de renterisico's van de portefeuille jaarlijks ruim binnen de bandbreedte van het financieel statuut blijven. Inzake het huurprijsbeleid is in de begroting ook voor de lange termijn, dat wil zeggen na 2008, rekening gehouden met een beperkte ruimte. Bovendien is rekening gehouden met een structurele bijdrage aan het rijk in de kosten van de individuele huursubsidie. Hiermee is in voldoende mate met deze risico's rekening gehouden. Wat betreft projecten valt te melden dat voor de concreet in voorbereiding zijnde projecten al een redelijke inschatting is gemaakt van de eventueel te verwachten onrendabele top. Voor Nieuw-Kinderdijk hebben zich twee nieuwe (kostenverhogende) ontwikkelingen voorgedaan. Inmiddels is besloten alsnog te trachten het particuliere garagecomplex te verwerven, teneinde ter plekke schoolwoningen te bouwen als opvang van de (tijdelijke) uitbreidingsbehoefte van de basisschool aldaar, ter verhoging van de kwaliteit van het plan. De mogelijke nadelige financiële gevolgen hiervan vallen binnen de afgesproken marges. Het financiële gevolg van de planaanpassing als gevolg van de archeologische vondst bedraagt € 100.000,00.

Voor de verder weg liggende toekomst is bij nieuwbouw uitgegaan van geschatte gemiddelde exploitatietekorten.

Daar het aantal woningverkoop uit al voor de verkoop aangewezen complexen conservatief is geraamd (5 à 10 per jaar) behoeft hiervoor geen risicobedrag te worden gekwantificeerd.

Hoewel de huurmarkt zich wat lijkt te verruimen, zijn in 2006 geen substantiële verhuurrisico's te verwachten. Wel bestaan enkele beperkte leegstandsrisico's met betrekking tot de 17 vrije sector appartementen in de Plantenaer in Alblasterdam.

## XII Bestuur, personeel en organisatie

De Raad van Commissarissen bestaat uit zes personen. Het eerdere voornemen om dit aantal per 1 januari 2006 naar vijf terug te brengen wordt niet ten uitvoer gebracht. Bij toetsing van het vastgestelde profiel van de samenstelling van de Raad zou dit namelijk betekenen dat de kennis op het gebied van vastgoed in het algemeen en de commerciële markt in het bijzonder onvoldoende in de Raad behouden zou blijven.

Naar verwachting zullen in 2006 - naast de gebruikelijke onderwerpen - toezicht, transparantie en verantwoordingsplicht als gespreksonderwerpen aan de orde komen in het kader van de landelijke discussies hierover.

Wat het personeel betreft was in 2005 eindelijk sprake van een definitieve huisvesting in het verbouwde kantoor in Papendrecht en de nieuwe woonwinkel in Alblasserdam. De nieuwe procedurebeschrijvingen c.a., die voorheen opgenomen waren in een handboek voor de voormalige woningstichtingen Alblasserdam, respectievelijk Papendrecht zijn gedeeltelijk gereed en zullen na afronding in 2006 opgenomen worden in een handboek voor Westwaard Wonen.

In 2005 heeft de nadruk van de activiteiten van de Ondernemingsraad gelegen op de invoering van het nieuwe functiewaarderingssysteem (CATS). Daarnaast heeft 2005 in het teken gestaan van een voorbereiding op het algemene toekomstgerichte beleid van onze corporatie op het gebied van personeel en organisatie (mede in het licht van landelijke wetgeving). In 2006 zal dit naar verwachting in en na overleg met de directie leiden tot nieuw beleid. In dat beleid zou ook kunnen worden meegenomen op welke wijze optimaal draagvlak bij de medewerkers behouden en zonedig verkregen kan worden voor onze in het strategisch beleidskader beschreven missie:

*“Als onderdeel van de Drechtsteden primair in Alblasserdam en Papendrecht op markt- en klantgerichte wijze ervoor zorgdragen dat brede lagen van de bevolking goed kunnen wonen, in het bijzonder degenen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een passende huisvesting.”*

Voor de jaren 2006 e.v. is uitgegaan van de volgende veronderstellingen:

- huurverhoging	2,5 %
- huurderving	1 %
sloopcomplexen: een zo reëel mogelijke inschatting	
- lastenstijging onderhoud	3,25 %
- stijging overige bedrijfslasten	2,25 %
- rente	6 %
- leefbaarheid per jaar	€ 50.000,--
- bijdrage huurtoeslag per jaar voor 2006 t/m 2010	€ 650.000,--

In deze meerjarenbegroting zijn de min of meer concrete nieuwbouwplannen en groot-onderhoudplannen meegenomen. Van uit- of inbreidingsnieuwbouw in de wat verder in toekomst liggende jaren zijn vanaf 2009 exploitatietekorten opgenomen uitgaande van 50 woningen per jaar met een onrendabele top van € 50.000,-- per woning.

## WINST- EN VERLIESREKENING 2005 T/M 2015

	1)										
	(bedragen x € 1.000)										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>											
Huren	29.715	30.210	31.240	32.880	33.930	34.800	35.613	36.525	37.432	37.992	38.521
Vergoedingen	2.558	2.863	2.927	2.993	3.061	3.130	3.200	3.272	3.346	3.421	3.498
Overheidsbijdragen	258	263	263	263	258	195	160	159	156	83	
Verkoop onroerende zaken	1.956	2.434	784	863	762	826	802	884	795	848	826
Overige bedr. opbrengsten	211	174	160	153	156	159	162	165	168	171	174
	34.698	35.944	35.374	37.152	38.167	39.110	39.937	41.005	41.897	42.515	43.019
<b>Bedrijfslasten</b>											
Afschrijvingen	4.870	4.344	4.663	4.387	4.636	4.753	4.976	5.273	5.538	5.687	5.374
Salarissen	2.483	2.483	2.539	2.596	2.655	2.714	2.775	2.838	2.902	2.967	3.034
Sociale lasten	190	167	171	175	179	183	187	191	195	200	204
Pensioenpremies	368	404	413	422	432	442	452	462	472	483	494
Lasten onderhoud	11.686	12.872	10.960	16.060	19.432	14.527	13.735	11.991	10.643	10.052	12.730
Overige bedrijfslasten	6.199	7.116	7.360	7.637	7.824	7.982	7.492	7.657	7.824	7.995	8.171
Expl. tekorten toek. invest.					159	317	476	634	793	952	1.110
	25.796	27.386	26.106	31.277	35.317	30.918	30.093	29.046	28.367	28.336	31.117
Rentebaten	317	217	193	183	174	165	155	149	143	61	2
Rentelasten	-8.237	-7.983	-8.227	-8.862	-9.331	-9.410	-9.276	-8.908	-8.545	-7.905	-7.419
<b>Jaarresultaat</b>	982	792	1.234	-2.804	-6.307	-1.053	723	3.200	5.128	6.335	4.485

1) volgens prognose per 30-09-2005

## BALANS 2005 T/M 2015

	1)										
	(bedragen x € 1.000)										
Activa	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15
Materiële vaste activa	187.710	188.116	203.140	206.670	202.407	198.115	193.504	188.677	183.554	178.300	173.287
Financiële vaste activa	3.840	3.670	3.475	3.271	3.058	2.841	2.708	2.572	2.430	49	1
Voorraden	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Vorderingen	2.378	820	815	815	815	815	815	815	815	740	740
Liquide middelen	3.330	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	197.288	192.887	207.710	211.036	206.560	202.052	197.308	192.344	187.080	179.370	174.309

	1)										
Passiva	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15
Eigen Vermogen	30.125	30.917	32.151	29.347	23.040	21.987	22.710	25.910	31.038	37.373	41.858
Egalisatierekening	1.570	1.400	1.205	1.001	788	571	438	302	160	48	0
Langlopende schulden	156.802	152.044	144.778	130.060	120.504	106.445	98.032	91.162	78.852	63.109	45.841
Financieringsstekort	0	101	21.273	42.732	54.469	65.668	69.025	67.956	70.196	72.371	80.567
Kortlopende schulden	8.791	8.424	8.303	7.896	7.760	7.380	7.103	7.014	6.834	6.469	6.043
	197.288	192.887	207.710	211.036	206.560	202.052	197.308	192.344	187.080	179.370	174.309
<b>Solvabiliteit</b>	15,27%	16,03%	15,48%	13,91%	11,15%	10,88%	11,51%	13,47%	16,59%	20,84%	24,01%

1) volgens prognose per 30-09-2005