

# Waterborgh Wonen

op weg naar verbinding

2



0

0



9

# Waterborgh Wonen

op weg naar verbinding

## Colofon

Dit is de populaire versie van het jaarverslag 2009 van Waterborgh Wonen  
Dit jaarverslag is een uitgave van De Kernen

**Tekst en redactie** Van 't Loo - Van Eck Tekst, Ede

**Eindredactie** De Kernen, Beneden-Leeuwen

**Ontwerp** Noutdesign, Buren

**Drukwerk** Tailormade, Buren

**Fotografie** Studio Lens, Den Bosch

**Datum** 15 juni 2010

**Oplage** 550 ex.

## De Kernen

Brouwersstraat 1

Postbus 2

6658 ZG Beneden-Leeuwen

T 088 582 4000

F 088 582 4090

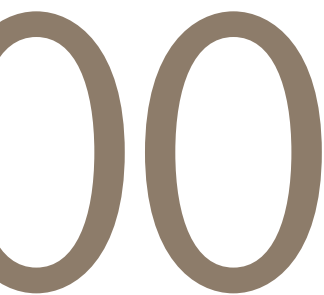
E [info@dekernen.nl](mailto:info@dekernen.nl)

I [www.dekernen.nl](http://www.dekernen.nl)

# Inhoudsopgave

- 00 **Voorwoord** p05
- 01 **Onze organisatie: een roerig jaar** p07
- 02 **Onze woningen: geplaagd door de crisis** p09
- 03 **Onze bewoners: op de juiste plek** p11
- 04 **Onze bewoners: trekken aan betrokkenheid** p14
- 05 **Onze maatschappelijke rol: leefbaarheid bevorderen** p15
- 06 **Onze maatschappelijke rol: zorg bieden** p16
- 07 **Onze partners: een meerwaarde** p17
- 08 **Ons financieel beleid: de kernen centraal** p19

Verbinden doen we  
niet alleen met elkaar,  
maar ook met de  
wereld om ons heen



## Voorwoord de verbinding

Voor ons stond 2009 in het teken van 'de verbinding'. Vanaf 2003 werken we al samen met De Vijf Gemeenten en het idee om te fuseren werd steeds vaker onderwerp van gesprek. Om drie redenen. Ten eerste is steeds meer specifieke kennis nodig voor ons werk en die kennis kunnen we moeilijk in huis houden als kleine organisaties. Ten tweede willen we voorkomen dat we kwetsbaar worden. En tot slot zorgen we graag voor een stevige financiële basis.

### Alle partijen mee

Uiteraard hebben we eerst een haalbaarheidsonderzoek gedaan en steeds meer geloofden we in de toegevoegde waarde van deze fusie. Maar we hebben veel moeten praten met gemeenten en huurdersbelangenverenigingen om hen ook te overtuigen van die toegevoegde waarde. In het najaar van 2009 is dat gelukt. Vanaf dat moment werken we intern aan de inrichting van de nieuwe organisatie. Door het harde werk van onze mensen, kunnen we per 1 januari 2010 spreken van een juridische fusie en in april 2010 van een organisatorische fusie. We gaan verder als De Kernen. Met die naam geven we aan dat we ons op de dorpen focussen; het gaat erom wat dáár gebeurt. Verbinden doen we niet alleen met elkaar, maar ook met onze omgeving.

### Een gezonde financiële situatie

Ook de kredietcrisis heeft in 2009 een serieuze invloed op ons werk gehad. Omdat de verkoop van woningen stagneerde, hebben we projecten op de rem moeten zetten. Maar ook de financiële gevolgen van de vennootschapbelasting en de Vogelaarwijken zijn groot. Toch kunnen we spreken van een gezonde financiële situatie, ook ná de fusie.

### Onze uitdaging

Ik verheug me op de toekomst. We gaan er alles aan doen om de meerwaarde van de fusie waar te maken. Zo willen we onze positie binnen de zes gemeenten borgen en ons op het gebied van wonen én leefbaarheid op de kaart zetten. In deze samenvatting van ons jaarverslag leest u in het kort wat wij in 2009 hebben gedaan en welke rol 'verbinding' hierin speelde. Ik verwacht u volgend jaar te kunnen vertellen dat we volledig in verbinding zijn met De Vijf Gemeenten en dat de verbinding met onze omgeving steeds hechter wordt.

15 juni 2010,  
*Marinus Kempe, directeur-bestuurder*

Onze dienstverlening  
is nog steeds ver  
boven gemiddeld

## Onze organisatie een roerig jaar

Er was uiteraard onrust onder het personeel vanwege de fusie. Maar dit heeft geen invloed gehad op de kwaliteit van onze dienstverlening.

### De weg naar de fusie

Toen uit onderzoek bleek dat de fusie haalbaar was, hebben we gezamenlijk aan een visie gewerkt. We hebben ons gefocust op zaken die beter kunnen als we het samen doen én veel gepraat met stakeholders, gemeenten en de huurderbelangenverenigingen. Juridisch is de fusie per 1 januari 2010 een feit. Organisatorisch zijn we op 1 april 2010 één corporatie.

### **Verbinding van onze organisaties**

*De fusie heeft veel invloed op onze organisaties. We focussen ons op zaken die nog beter kunnen als we het samen aanpakken. We zien veel voordelen van een grotere organisatie, zoals:*

- » meer kennisuitwisseling;
- » meer kwaliteit;
- » meer specialisten in huis;
- » meer loopbaanperspectieven.

### Van complexgericht naar kerngericht

Een gevolg van de fusie is dat we vanuit financieel perspectief meer uitgaan van de dorpen, de 'kernen'. We houden meer rekening met de leefbaarheid in de kernen, terwijl we voorheen meer van onze woningvoorraad uitgingen.

### De kwaliteit van onze dienstverlening blijft hoog

We presteren in de kwaliteitsmeting van KWH goed. Wat hebben we concreet gedaan?

- » we hebben de bewonersmappen geactualiseerd;
- » we hebben een Huurkrant met de jaarlijkse huurverhoging meegestuurd, waarin informatie staat over ons huurbeleid;
- » we hebben de huurderspas gecontinueerd, waarmee bewoners korting krijgen in de regio op producten en diensten die met wonen te maken hebben;
- » we hebben een leefbaarheidsfonds in het leven geroepen, dat per 1 januari 2010 van start gaat.



### **Gestart met milieubeleid**

In 2008 zijn we gestart met de formulering van een milieubeleid in overleg met onze huurders. We willen namelijk de woonlasten voor gas, water en licht zo laag mogelijk houden en tegelijkertijd het milieu leefbaar houden. Het milieubeleid nemen we mee in onze nieuwe strategische visie, die we in 2010 maken voor De Kernen.

# 02

## Onze woningen geplaagd door de crisis

In 2009 speelde de kredietcrisis een grote rol in onze woningvoorraad. De woningen die we willen verkopen, raken we moeilijker kwijt.

### Een visie over elk dorp

In 2009 hebben we een strategisch voorraadbeleid herzien en dorpsvisies geactualiseerd. Gaan we woningen slopen? Gaan we bepaalde typen woningen verkopen? Welke woningen verkopen we beslist niet vanwege herstructurering? Hoeveel woningen moeten huurwoningen blijven? Dat zijn enkele van de vragen waar we antwoorden op hebben gegeven. In 2010/2011 stemmen we deze visies af met klantvertegenwoordigers, gemeenten en andere partners. Daarnaast hebben we in 2009 een verkooplijst gemaakt van woningen die we willen verkopen. We hebben nog niet besloten of we verschillende koopvormen willen hanteren. Die discussie volgen we in 2010.

### **Verbinding van onze woningvoorraad**

*Hoe verandert onze woningvoorraad door de fusie?*

- » *Onze woningvoorraad wordt veel diverser. Wij hebben nu voornamelijk jaren '70-woningen en we zijn geleidelijk gegroeid.*
- » *Onze portefeuille wordt groter. Dat betekent dat we:*
  - *grotere (nieuwbouw)projecten aan kunnen gaan;*
  - *gemakkelijker financiële tegenvallers kunnen opvangen, temporiseren of versnellen;*
  - *een grotere inkoopkracht hebben naar bouwers.*

### Onze verkoopcijfers

Dit zijn onze verkoopcijfers van 2009:

- » we hebben 334 woningen gelabeld voor verkoop;
- » we hebben 14 woningen verkocht (waarvan 3 woningen aan de zittende huurder);
- » we hebben 11 woningen verkocht bij mutatie.

### Beter isoleren

We zijn in 2009 bezig geweest met een plan om onze woningen nog beter te isoleren. In 2009 troffen we vooral isolatiemaatregelen op het moment van verhuizing. In 2008 hebben we onze woningen al voorzien van een energielabel, het EPA-label (Energie Prestatie Advies). De meeste woningen hebben een C- of D-label. Dit willen we graag verbeteren.

### **Onze woningen knappen we op**

In 2009 hebben we € 1,4 miljoen besteed aan planmatig onderhoud voor 500 woningen. Dat deden we met dezelfde aannemers als voorgaande jaren, omdat wij en onze huurders zeer tevreden zijn over de samenwerking.

### **Dit doen we aan nieuwbouw**

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2009 gestart:

- » De Klossenstraat in Beneden-Leeuwen: 2 woningen
- » Zandborgh in Bergharen: 6 appartementen
- » De Poll (fase 1 en 2) in Dreumel: 15 woningen
- » Klaptas in Horssen: 8 woningen
- » Kloosterhof in Wamel: 12 appartementen

### **Dit leverden we op:**

In 2009 hebben we twee woningen aan de Klossenstraat in Beneden-Leeuwen opgeleverd. Deze woningen hebben we gebouwd om twee woonwagens te vervangen.

### **Deze projecten gingen niet door:**

Kerkstraat in Altforst, omdat de gemeente de gronden niet kon verwerven.  
Achter de Linden in Alphen, omdat de woningbehoefte er niet meer bleek te zijn.

### **Dit namen we in ontwikkeling:**

De Valkensestraat/Driehuizenstraat in Alphen: het project is beoordeeld door de welstand en er moet een nader archeologisch onderzoek komen.

# 03

## Onze bewoners op de juiste plek

Hoe zorgen we ervoor dat mensen de juiste woning krijgen op de juiste plaats? Hiervoor werken we samen met andere woningcorporaties, onderzoeken we de markt en stellen we ons huurbeleid steeds bij.

### Geen optiemodel meer

In 2009 hebben we besloten dat woningzoekenden voorlopig geen optie meer op een woning kunnen nemen. De reden daarvoor is dat veel mensen gebruikmaakten van het optiemodel als een extra 'verzekering' op een woning. Het maakte voor de kans op een woning namelijk niet uit of je een optie nam op een woning of je meteen inschreef. Daardoor schreven veel senioren zich bijvoorbeeld al vroeg in, met als gevolg dat wij een vertekend beeld kregen van de woningbehoefte. Er staan daarom woningen leeg, die zorgen voor 25% van onze huurderiving. We hebben dit besluit genomen op basis van de evaluatie van [www.Woongaard.com](http://www.Woongaard.com) in 2008.

### Verbinding van onze bewoners

- » *Samen ontwikkelen we meer dan alleen. We hoeven het wiel maar één keer uit te vinden en we hebben meer uitvinders. Dat zal resulteren in een uitgebreider productenaanbod aan onze huurders.*
- » *Om onze klanten de meerwaarde van onze fusie te laten ervaren, besteden we aandacht aan:*
  - *een goede balans tussen aandacht voor interne bedrijfsvoering en presentatie naar klanten;*
  - *onze bereikbaarheid en zichtbaarheid;*
  - *een uniforme werkwijze, zowel in leiding als in uitvoering.*

*We willen zeker weten dat er mensen reageren die écht op zoek zijn naar een woning*

### Minder vraag ...

In 2009 stonden 23.745 mensen ingeschreven bij [Woongaard.com](http://Woongaard.com). In 2008 waren dit 24.338 mensen. In West Maas en Waal nam het aantal woningzoekenden ook licht af: van 2.569 naar 2.470. Maar in 2008 was het aantal daar juist gestegen, daarom verbinden we er nog geen conclusies aan.

## AANTAL WONINGZOEKENDEN NAAR HUISHOUDENTYPE EN HERKOMST WONINGZOEKENDE

Huishoudtype	Buren	Culemborg	Druten	Geldermalsen	Neder-Betuwe	Tiel	West Maas en Waal	Wijchen	Onbekend	Buiten RVL	Totaal	%
eenpersoons	960	1643	1128	940	661	2776	848	201	45	1184	10386	44%
tweepersoons	754	883	1023	826	559	1743	783	430	26	666	7393	31%
1-ouder gezin	213	371	220	170	141	689	333	62	25	298	2522	11%
3 of 4 personen	145	327	256	414	150	704	442	54	5	290	2787	12%
5 of meer personen	19	93	41	97	38	221	64	5	2	77	657	3%
<b>Totaal</b>	<b>2091</b>	<b>3317</b>	<b>2668</b>	<b>2447</b>	<b>1549</b>	<b>6133</b>	<b>2470</b>	<b>452</b>	<b>103</b>	<b>2515</b>	<b>23745</b>	<b>100%</b>

### ... en minder wachttijd

De tijd tussen de inschrijving en ons woningaanbod is in 2009 minder geworden, ondanks het grotere aantal woningzoekenden.

#### WACHTTIJD

	2008	2009
wachttijd voor aanbodmodel	5,3 jaar	4,6 jaar
wachttijd voor lotingmodel	1,1 jaar	1,3 jaar
wachttijd voor optiemodel	5,9 jaar	5,4 jaar

### Verhuurd, verkocht, verruild...!

In 2009 hebben we 110 woningen verhuurd via [www.Woongaard.com](http://www.Woongaard.com) en via de krant in Neerijnen. De mutatiegraad was daarmee 4,75 %. In 2008 was de mutatiegraad 4,6 %. Naast deze 110 woningen waren er de volgende mutaties en toewijzingen:

- » 14 woningen hebben we verkocht;
- » 6 woningen hebben we toegewezen voor de huisvesting van statushouders;
- » 4 woningen waren bestemd voor woningzoekenden met de urgentiestatus;
- » 2 woningen zijn overgegaan van ouder naar kind;
- » 3 woningen hebben we verhuurd via woningruil;
- » 2 woningen hebben we gesloopt.

### Invloed van kredietcrisis

De mutatiegraad in onze gemeenten is, los van de crisis, sowieso vrij laag. De reden daarvoor is dat er veel ouderen in onze regio wonen die gehecht zijn aan hun huis en dorp. Doorstroming is er vooral als er mensen overlijden of besluiten om een woning te kopen. Op dit moment is er weinig doorstroming naar eengezinswoningen. Een koopwoning is te duur, dat stelt men uit. Starters blijven bovendien vaak liever in 'hotel mama' wonen. Dit blijkt uit onderzoek uit 2008.

### Jongeren trekken weg

Vooral het aantal jonge inwoners daalt in Gelderland. Om inzicht te krijgen in de mate van 'krimp', deed een student van de Fontys Hogeschool uit Eindhoven hier onderzoek naar.

Uit dit onderzoek kwamen twee conclusies:

- » Nieuwbouwplannen komen niet overeen met het verwachte aantal inwoners.
- » 'Concept bouwen' lijkt geen oplossing en heeft meer onderzoek nodig.

### **Onze nieuwbouwplannen komen niet overeen met het verwachte aantal inwoners.**

Uit een kwantitatieve analyse blijkt dat gemeente West Maas en Waal in 2020 nog 17.000 inwoners heeft. Nieuwbouwplannen gaan echter uit van 20.000 inwoners. Dit is geen probleem als de grootte van de huishoudens afneemt, maar we verwachten dat dit beperkt plaatsvindt.

### **'Concept bouwen' lijkt geen oplossing en heeft meer onderzoek nodig**

Door woningen te realiseren met een bepaald concept dachten we nieuwe inwoners naar gemeente West Maas en Waal te kunnen trekken. Denk aan concepten als allergievrij wonen, groen wonen of passief wonen (met weinig energieverbruik). Hiervoor blijkt wel interesse te zijn, maar niet van mensen tussen 25 en 44 jaar. En dat zijn juist de mensen die West Maas en Waal nu verlaten.

### Huurachterstand iets toegenomen

Helaas zijn de huurachterstanden in 2009 weer iets toegenomen, terwijl het de jaren daarvoor juist afnam. In 2008 bedroeg de huurachterstand nog 0,92% van de brutojaarhuur. In 2009 was dit 1,08%.

### Leegstand zorgt voor hogere huurderving

Ook de huurderving is in 2009 opgelopen naar 0,77% van de brutojaarhuur. In 2008 was dit nog 0,56% van de brutojaarhuur. Dit is het gevolg van de leegstand. Nu we het optiemodel los hebben gelaten, verwachten we in 2010 een aanzienlijk lagere huurderving.

### Dit deden we voor bijzondere doelgroepen

#### **Urgent woningzoekenden**

In 2009 ontvingen we als samenwerkende corporaties 13 verzoeken voor een urgentieverklaring. Hiervan hebben we 11 huishoudens een woning toegewezen:

- » 5 huishoudens vanwege sociale redenen;
- » 4 huishoudens vanwege medische noodzaak;
- » 2 huishoudens vanwege de sloop van hun woning.

Vier van deze woningen waren van Waterborgh Wonen en twee van een andere woningcorporatie binnen Woongaard. Vijf huishoudens wachten nog op een geschikte woning.

# 04

## Onze bewoners trekken aan betrokkenheid

We zijn er voor de bewoners. Dus betrekken we hen graag bij ons beleid. Over beslissingen die we maken over ons woningbezit of over de manier waarop wij ons als organisatie ontwikkelen.

### Bewoners mogen zelf vragen om verbeteringen

In 2009 besloten we verbeteringen op verzoek te doen. In het verleden vroegen wij onze huurders namelijk of ze interesse hadden in een verbetering. Maar zo'n 70% had die interesse dan helemaal niet.

### Toch nog planmatig onderhoud

We hebben in 2009 nog wel planmatig onderhoud gedaan. We zijn namelijk begonnen met douche-, keuken- en toiletverbeteringen in de Vogelbuurt in Beneden-Leeuwen. De interesse van de bewoners was overweldigend: meer dan 70% zei 'ja' tegen de verbetering.

### **Verbinding van contact met bewoners**

*We betrekken onze huurders op een serieuze wijze bij het beleid en beheer van onze nieuwe organisatie. Voor ons is het fijn om te weten hoe huurders tegen zaken aankijken.*

*Om de huurdersbelangenverenigingen Rivierengebied en De Bommelerwaard in de fusieorganisatie De Kernen op een vruchtbare wijze te laten samenwerken, hebben we begeleiding aangeboden. Ook hebben we een intentieverklaring opgesteld, waarin we de rechten en afspraken met onze huurders waarborgen. Het dna van de nieuwe organisatie belooft veel goeds ...!*

### Bewonerscommissie trad af

Helaas merkten we ook in 2009 dat de belangstelling van onze huurders voor Waterborgh Wonen afneemt. Een dieptepunt was het aftreden van de Bewonerscommissie Bergharen, Hernen en Batenburg.

### In overleg met bewonerscommissies

We hebben in 2009 zes keer overleg gevoerd met verschillende bewonerscommissies. We voeren steeds minder overleg, omdat er gewoonweg geen belangstelling voor is.

# 05

## Onze maatschappelijke rol leefbaarheid bevorderen

Een gebied of gemeenschap steeds aantrekkelijker en geschikter maken om te wonen en te werken. Dat is ons doel en onze rol.

### Fusie had prioriteit

Vanwege de fusie hebben we in 2009 helaas niet veel tijd kunnen besteden aan projecten over leefbaarheid. Zodra de fusie een feit is, gaan we alle dorpsplannen herijken en nemen we leefbaarheid mee in die plannen. Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en bewonerscommissies bepalen we de koers. Dat hangt af van de samenstelling van de bewoners, de aanwezige voorzieningen en de ontwikkelingen daarin. Maar ook de economische ontwikkelingen en bestaande plannen van het dorp spelen een rol.

### **Verbinding van leefbaarheidsdoelen**

*De gemeenten mogen van de fusieorganisatie De Kernen verwachten dat we bereikbaar en aanspreekbaar zijn en willen investeren in de regio en de leefbaarheid van de burgers.*

### **1 + 1 = 3**

*We nemen ideeën en kennis van elkaar over. De Vijf Gemeenten brengt bijvoorbeeld veel kennis over gebiedsontwikkeling en koopwoningen mee en wij hebben ondermeer ervaring met de ontwikkeling van Kulturhusen. Ook voeren we samen een leefbaarheidsfonds in.*

### **Focus**

*Omdat wij alleen in deze regio werken, blijven wij geld investeren in het voordeel van deze regio. Wij focussen ons daarbij op de kernen.*

### Maatschappelijk investeren

#### **Units voor gehandicapten**

We hebben geld beschikbaar gesteld voor twee units voor gehandicapten. Met zo'n unit kan een gehandicapte thuis blijven wonen. In Boven-Leeuwen hebben we in 2009 één unit geplaatst.

#### **Het Kulturhus in Ophemert**

Het Kulturhus is een soort dorps huis. Dit bouwen we op verzoek van de gemeente. Het idee is om een plek te creëren waar mensen elkaar in een ongedwongen sfeer kunnen ontmoeten. In 2009 hebben alle partijen een ontwerp gekozen en in 2010 willen we starten met bouwen.



# 06

## Onze maatschappelijke rol zorg bieden

Wij zijn goed in stenen stapelen. Maar als we niet verder kijken dan die stenen, bereiken we geen ideale situatie voor onze bewoners. Voor mensen die extra zorg nodig hebben bijvoorbeeld.

### Ontwikkelen van woonzorgprojecten

In 2009 hebben we geen woonzorgprojecten opgeleverd, maar wel gewerkt aan de ontwikkeling van een aantal woonzorgprojecten:

- » appartementen in Bergharen, die voor een deel zorggeschikt zijn;
- » Kulturhuis in Ophemert met tien zorggeschikte appartementen;
- » zorgcentra in Haaften;
- » zorglocatie in Dreumel;
- » twaalf zorgwoningen in Beneden-Leeuwen;
- » achttien seniorenwoningen in Alphen;
- » winkelcentrum met appartementen in Dreumel.

### **Verbinding van wonen met zorg**

*Ook na de fusie gaan we samenwerkingsverbanden aan met zorg- en welzijnsinstellingen.*

*De fusieorganisatie De Kernen wil er primair zijn voor de zwakkere doelgroep met een laag inkomen en de bijzonder kwetsbare groepen. Secundair stimuleren wij ook de koppeling van wonen met zorg.*

### Andere keuzes

Een deel van de zorg wordt vanaf 2007 bepaald door de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Dat heeft als gevolg dat we op bepaalde gebieden andere keuzes moeten maken. Hierover zijn we in gesprek met de gemeente West Maas en Waal. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van de Wmo, hebben we met zorgorganisaties laten onderzoeken wat de verhuisredenen van mensen zijn. Uit dit onderzoek blijkt dat inwoners van de kleine kernen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woonplaats blijven. Uit gegevens van de woningzoekenden blijkt niettemin dat Beneden-Leeuwen veruit de populairste vestigingsplaats is voor een huurwoning.

## Onze partners een meerwaarde

Alleen redden we onze maatschappelijke doelstellingen niet. We hebben daarvoor de kennis en uitvoering nodig van gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders en andere woningbouwcorporaties.

### **Verbinding van samenwerkingspartners**

*We zien het als een groot voordeel dat we groter worden en samen kunnen werken over een breder gebied...*

#### **...met zorg- en welzijnsinstellingen**

*Zorg- en welzijnsinstellingen kunnen van de fusieorganisatie De Kernen een stimulerende partner verwachten. Na de fusie beschikken wij over meer beleidskracht. Bovendien willen we lokaal aanwezig zijn en investeren in de regio.*

#### **...met huurdersorganisaties**

*Met huurdersorganisaties kijken we na de fusie uit naar een vernieuwde samenwerking. We hebben huurdersorganisaties een intentieovereenkomst aangeboden.*

#### **...met collega-corporaties**

*We bepalen op dit moment samen met collega's of we het woonruimteverdelingssysteem van Rivierenland en de Bommelerwaard kunnen integreren. De systemen lijken zo op elkaar, dat het efficiënter en helderder is om het samen te doen.*

### **Met zorg- en welzijnsorganisaties**

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties is voor ons van groot belang, om die woningen te realiseren die nodig zijn voor mensen die zorg nodig hebben. In 2009 werkten we daarom samen met:

- » 's Heeren Loo
- » De Drie Notenbomen
- » Huize St. Barbara
- » RIBW
- » Stichting Voor Mekaar
- » Stichting De Driestroom

- » Stichting De Wittenberg
- » Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland
- » Stichting Welzijn Ouderen Neerijnen
- » Stichting Zorgcentra Rivierenland
- » Syndion
- » Tactus
- » Zorggroep Maas en Waal
- » Zorggroep Zuid-Gelderland

### **Met collega-corporaties**

Het Samenwerkingsoverleg Woningcorporaties Rivierenland (SWR) besloot in 2009 om als regio meer gezamenlijke standpunten te kiezen en meer naar buiten te treden als één gezicht.

### **Met gemeenten**

Met de gemeenten zijn we continu in gesprek. In de intentieovereenkomst met de provincie is bepaald dat we samen met regiocorporaties, 2000 woningen gaan bouwen. Hier zijn we volop mee bezig en we monitoren het continu. We lopen regionaal wel achter op het schema, vanwege lokale oorzaken en de crisis.

# 08

## Ons financieel beleid de kernen centraal

Kort gezegd: onze financiële positie is gezond. Maar toch heeft de kredietcrisis wel gevolgen voor ons gehad. Een belangrijke koerswijziging is dat we voortaan de dorpen meer centraal zetten in onze besluitvorming in plaats van de wooncomplexen.

### Begroting herzien

In februari 2009 hebben we onze begroting herzien vanwege de kredietcrisis. We wisten al snel dat we onze verkoopopbrengsten moesten bijstellen en dat we onze investeringen naar achteren moesten schuiven.

### Het jaar geanalyseerd

ANALYSE VAN HET JAARRESULTAAT	
Jaarresultaat voor belasting	€ 2 818 961
Af: Verkoop onroerende zaken	-€ 2 269 764
Bij: Overige waardeveranderingen materiaal vast actief	0
<b>Zuiver resultaat uit normale exploitatie voor belasting</b>	<b>€ 549 197</b>

### Bedrijfswaarde gestegen

Per 31 december 2009 is onze bedrijfswaarde € 145,9 miljoen. Dit is een daling van € 0,1 miljoen ten opzichte van 31 december 2008. De waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is € 414 miljoen, volgens de grondslagen voor de heffing van de onroerende-zaakbelasting. De peildatum is 1 januari 2008.

### Nieuwbouw getoetst

Om investeringen in nieuwbouwprojecten te toetsen, maken we gebruik van een afwegingskader. Daarin worden de volgende vijf criteria gehanteerd:

- » huurdersbelang;
- » leefbaarheid;
- » verhuurbaarheid;
- » risico;
- » politiek.

Per project berekenen we een score op basis van deze criteria. Dit vormt de basis voor de prioritering van potentiële projecten.

### **Integrale VpB-plicht**

Voor de komende jaren hebben we een verwachte vennootschapsbelastingplicht van € 17,5 miljoen. Daarnaast houden we rekening met een uitgave van € 1,1 miljoen in het kader van de krachtwijken. Kortom, op basis van de huidige wetgeving komt naar verwachting bijna € 18,6 miljoen niet ten gunste van de volkshuisvesting in ons werkgebied. Deze kosten drukken bovendien op investeringsbeslissingen. Daarom zijn we nog meer dan voorheen op zoek naar aanvullende maatregelen, zoals het aanscherpen van ons verkoopbeleid en het doorschuiven van investeringsbeslissingen.

### **Audits voor kwaliteit**

In 2009 hebben we vier processen geaudit. We troffen geen significante afwijkingen aan op de werking van controlemaatregelen en de vastgestelde werkwijze in deze processen. Wel zijn diverse verbeteringsmogelijkheden aangegeven. Op deze wijze dragen de audits bij aan een continue verbetering van ons kwaliteitssysteem.