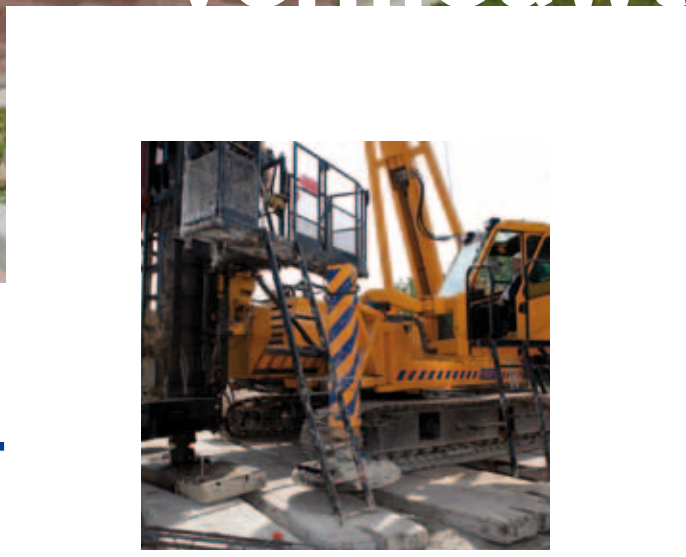




Woonplus vernieuwt



Missie

Woonplus is een jonge, dynamische, maatschappelijk betrokken vastgoedonderneming met een rijke Schiedamse historie. Bij ons staat **de klant centraal**. Deze kan rekenen op een **zakelijke en professionele begeleiding**.

In samenwerking met andere partijen werkt Woonplus mee aan de **vitalisering van Schiedam**. Wij beheren en ontwikkelen een **mix van woningtypen** in verschillende prijsklassen en leveren woondiensten waarbij wordt ingespeeld op de behoeften en **WOONWENSEN** van de klant. Woonplus biedt kwaliteit zowel op gebied van huur als koop. In dat kader zijn wij tevens inzetbaar als VvE Beheerder. Ook woonomgeving en **leefbaarheid** in **gevarieerde woonwijken** zijn integraal onderdeel van onze producten.

Inhoud

Vernieuwing	4
Onze ambities	5
Projecten in beeld	6
De toekomst in cijfers	10



Onze dienstverlening voldoet aan de normen van het KWH-Huurlabel en KWH-Participatielabel.

Vernieuwing

Woonplus **vernieuwt**. Ons thema voor 2011 is een uitkomst van de **voornemens** uit het **ondernemingsplan 2020**. In 2010 is aan de opstelling hiervan gewerkt en heeft nu aan het begin van 2011 de status van **concept**. Het is een **ambitieuw maar realistisch plan**, waarin we **belangrijke keuzes** voor de toekomst maken.

We zetten in op vernieuwing van ons bezit. Hierbij kiezen we voor kwaliteit en het beter laten aansluiten van onze woningportefeuille bij de markt. Dit is een grote uitdaging, want de marktsituatie in Schiedam is niet gunstig en de maatschappij verkeert in een economisch slechte situatie. Mede daardoor zien we een teruglopende waarde van ons vastgoed. Het effect hiervan is dat Woonplus minder geld ter beschikking heeft om te investeren, terwijl we meer moeten gaan investeren. We hebben namelijk onvoldoende inkomsten vanuit huur en verkoop voor onze bedrijfslasten, rente én de investeringen. Een nieuwe koers inslaan is noodzakelijk om de opgave die we voorstaan te kunnen realiseren.

Koers

We gaan ons uitdrukkelijker richten op de 'kerntaak wonen', vernieuwen van ons vastgoed en het creëren van middelen die daarvoor nodig zijn. De ontwikkeling tot een lerende corporatie is daarbij van essentieel

belang. Veel van onze doelstellingen delen we met onze samenwerkingspartners. We kunnen die dan ook alleen in constructieve samenwerking realiseren. Op deze manier werken we naar een financieel gezonde en doelmatige organisatie.

Toekomstperspectief

De uitdaging die we voorstaan is groot. De koers die wij inslaan is realistisch en leidt tot een toekomstbestendige organisatie. Dat is een solide organisatie met een solide vastgoedportefeuille die de mensen met een krappe beurs naar tevredenheid kan blijven bedienen.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken zetten wij onze ambities voor 2011 uiteen, bieden wij een overzicht van de vastgoedprojecten en geven wij een financiële doorkijk tot en met het jaar 2016.

Onze ambities

Woonplus Schiedam is een maatschappelijk betrokken vastgoed-onderneming. Wij staan voor **goed onderhouden woningen, een prettige woonomgeving** en een **vitaal Schiedam**. Dat doen wij in **samenwerking** met bewoners, gemeente en anderen die **hart voor de stad** hebben. In 2011 werken we aan het **verwezenlijken van 8 ambities**. In dit hoofdstuk vindt u een kort overzicht van de ambities.

Ambitie 1.

Richten op de kerntaak wonen

Wij richten ons op het bieden van woonruimte aan circa 12.000 Schiedamse huishoudens met een jaarinkomen tot € 33.614. We monitoren in regionaal verband of wij inderdaad 90% van de sociale huurwoningen toewijzen aan deze huishoudens. Dit komt overeen met de nieuwe Europese richtlijnen. Die primaire doelgroep willen wij wooncarrière bieden met huurwoningen of eventueel koopwoningen. Ook bij de ontwikkeling van nieuwe woningen richten wij ons meer op nieuwe huurwoningen en in mindere mate op nieuwe koopwoningen. Omdat we consequent willen monitoren of wij deze doelgroep goed bedienen, meten wij de klanttevredenheid.

Ambitie 2.

Klanttevredenheid verhogen

In 2011 introduceren wij een andere methodiek om klanttevredenheid te meten. Speerpunten daarbij zijn de kwaliteit van de dienstverlening en kwaliteit van het interne proces. Verder vragen wij in 2011 bij planmatig onderhoud standaard de klant naar zijn ervaringen. Ook voor nieuw gebouwde koopwoningen nemen wij het onderdeel 'after sales' weer consequent ter hand. Direct na het passeren van de verkoopakte krijgen kopers een vragenlijst met gerichte vragen over de dienstverlening van Woonplus, de notaris én de makelaar. Een jaar na oplevering krijgen kopers nogmaals de mogelijkheid hun ervaring met de kwaliteit van de woning en woonomgeving met ons te delen. De uitkomsten en analyses van de enquêtes vormen consequent onderdeel van de projectevaluatie. Naast rechtstreekse metingen over klanttevredenheid, vertellen bepaalde uitingen van klantgedrag ons ook iets over de mate van klanttevredenheid. Daarom nemen we indicatoren als mutatiegraad, het aantal klachten dat wordt ingediend bij de klachtencommissie en het aantal ontvankelijk verklaarde klachten, het aantal huishoudens met een betalingsachterstand en het aantal juridische procedures mee in onze beoordeling van klanttevredenheid.

Ambitie 3.

Bijdragen aan de vitalisering van Schiedam

Wij dragen nog altijd volop bij aan de vitalisering van de stad Schiedam. Schiedam heeft namelijk meer nog dan andere steden uitdagingen, gezien het lage gemiddelde inkomen van haar bewoners, haar marktpositie en het beperkte winkelaanbod. In de stadsvisie 2030 heeft de gemeente haar hoofdpogaven genoemd. Woonplus Schiedam draagt vooral bij aan de visie door het realiseren van levensloopbestendige wijken en het bieden van goede betaalbare huisvesting aan de inwoners van Schiedam.

Ambitie 4.

Samenwerking intensiveren

Woonplus Schiedam is gericht op samenwerking. Wij zijn namelijk verankerd in de stad Schiedam. Veel van onze doelstellingen delen we met samenwerkingspartners en kunnen we dan ook alleen in constructieve samenwerking realiseren. Zo betrekken wij bewoners actief bij beleid en beheer en sluiten bewoners en directie een participatieovereenkomst. Elk jaar overleggen we met belanghouders. Klankborden als het Adviesforum en de klantenpanels bieden ons nieuwe inzichten, dragen bij aan onze reputatie en verbreden het draagvlak voor wat we doen. Gemeente Schiedam werkt in 2011 aan een nieuwe woonvisie voor de stad. Woonplus participeert in de totstandkoming daarvan. Dat biedt kansen voor onze portefeuillestrategie en het vermindert eventuele risico's in de uitvoering van projecten.

Ambitie 5.

Samen zorgen voor bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroepen als bewoners met een verslavingsachtergrond, asielzoekers en daklozen vallen ook onder de primaire doelgroep. Voor de huisvesting van deze bewoners zijn wij continu in gesprek met samenwerkingspartners. Als er specifieke afspraken benodigd zijn, dan maken we die.

Ambitie 6.

Sociale en fysieke wijkverbetering

Inzetten op 'schoon, heel en veilig'

De primaire doelgroep goed bedienen kunnen we niet alleen met goed woningbezit. Naast de kwaliteit van de woning is ook de woonomgeving bepalend voor het woongenot. Wij blijven investeren in leefbaarheidsprojecten, maar we concentreren ons daarbij op projecten in het kader van 'schoon, heel en veilig'. Dat heeft tot gevolg dat wij in 2011 de uitgaven voor leefbaarheid terugbrengen tot 1,4% van de huurbrengsten. Dit is exclusief de uitgaven voor het Wijk Actie Programma Nieuwland.

Faciliteren van bewoners

Wij zijn ervan overtuigd dat de daadwerkelijk kracht van de wijze waarop wij in Schiedam met elkaar de wijkaanpak invulling geven in de wijken zelf zit. Er zit volop creativiteit en bereidheid in de wijken, dát moeten we stimuleren en koesteren. Het is wel zaak ideeën op realiteit te toetsen. Maar wanneer dat het geval is, zijn wij sterk voorstander om het vooral verder aan de bewoners zelf over te laten waarbij wij slechts over de schouder meekijken. We richten ons daarbij op het vinden of behouden van stabiele samenwerkingspartners die met ons de uitdaging kunnen en willen aangaan.

Meetbaar effect sorteren

Sociale versterking van doelgroepen én een schone, hele en veilige openbare leefruimte zijn belangrijke ingrediënten om een wijk sociaal en fysiek te verbeteren. Wij hebben de afgelopen 10 jaar op dat vlak vooral in Nieuwland en Groenoord veel geïnvesteerd. Voor de bijdrage van de komende jaren kijken we dus nadrukkelijker dan voorheen naar het directe verband met het onderwerp 'schoon, heel en veilig'. Daarnaast vinden wij het van belang dat onze bijdrage ook op langere termijn een meetbaar effect sorteert dat zich uitdrukt in een direct of indirect ren-

dement. Wij participeren daarom in een onderzoek van de TU Delft naar maatschappelijk ondernemerschap en voorraadbeleid van woningcorporaties. Centraal staan de vragen: Hoe wordt vormgegeven aan maatschappelijk ondernemen en op welke wijze vindt inbedding van de corporatie als maatschappelijke onderneming plaats?

Ambitie 7.

Vastgoedportefeuille vernieuwen

Solide vastgoedportefeuille

Gebleken is dat onze vastgoedportefeuille niet aansluit bij de vraag uit de markt. Het bezit is bovendien verouderd, eenzijdig en ligt in gebieden met een benedengemiddelde verwachte waardeontwikkeling. Dat gaan we ombuigen door verjonging van de vastgoedportefeuille en spreiding in het bezit, waarbij we inspelen op de wensen van de klant. Dat betekent concreet minder appartementen en meer grondgebonden woningen. Belangrijk hiervoor is de nieuwe Woonvisie van de Gemeente Schiedam dat voldoende ruimte biedt voor samenwerking en uitvoering. Minstens zo belangrijk is het vinden van de noodzakelijke financiële middelen om de vernieuwing te realiseren.

Vertaling naar wijken en complexen

In 2010 zijn we bezig geweest met het herzien van onze vastgoedportefeuillestrategie. Daarin heeft het volgende plaatsgevonden. De analyses van de markt en onze vastgoedportefeuille leidden tot een zogenaamde wensportefeuille. Vervolgens is een aantal vernieuwingsscenario's bepaald. Na financiële beoordeling is er één scenario gekozen: een vernieuwingstempo van gemiddeld 300 woningen per jaar. Dit tempo van 2,5% per jaar is gelijk aan hetgeen in corporatiebranche gebruikelijk is en betekent een aanzienlijke stap voorwaarts ten opzichte van ons huidige vernieuwingstempo van 1,8%. Realistisch, maar zeker ook ambitieus. In 2011 zetten we belangrijke volgende stappen om dit tempo te gaan realiseren. De

portefeuillestrategie gaan we vertalen in een vastgoedstrategie per wijk of buurt en uiteindelijk in een strategie voor elk woningcomplex. Deze informatie is dan voor elke medewerker eenvoudig te raadplegen en is op die manier leidraad voor de dagelijkse praktijk.

Ambitie 8.

Financieringsruimte vergroten

We zetten in op vernieuwing van onze vastgoedportefeuille. De waardevermeerdering van ons vastgoed en nieuwe financieringsvormen kunnen op termijn de benodigde financiële ruimte creëren.

Sturen op waarde

Onze doelstelling op de lange termijn is om de gemiddelde bedrijfswaarde per woning te verhogen. De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten van ons vastgoed vermindert met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de resterende levensduur van ons bezit. Om op een hogere bedrijfswaarde uit te komen, zijn maatregelen nodig om onze kosten te beheersen. We schrijven in 2011 een investeringsplan, waarin de voorgenomen investeringen in het vastgoed zijn opgenomen en aansluiten op onze nieuwe portefeuillestrategie. Daarin zetten we uiteen hoe wij de vernieuwing gaan inzetten, betalen en welke keuzes we maken. Daarnaast stellen we - naast de door de branche vastgestelde sturingsparameters - ook eigen investeringsparameters vast. Deze zijn niet gevoelig zijn voor wijziging van externe rekenregels en maakt het mogelijk onze eigen bedrijfsvoering kritischer te toetsen.

Financiële ruimte

Vernieuwing van onze vastgoedportefeuille is onvoldoende voor het verkrijgen van meer financiële ruimte. Daarom zetten wij in op het optimaliseren van de operationele kasstromen. Ook zetten we stevig in op het vergroten van de effectiviteit en efficiency van

onze organisatie. Op die manier minimaliseren wij de beheerkosten en maximaliseren we de opbrengsten van onze organisatie. Dit heeft een positief effect op de hoogte van onze bedrijfswaarde en daarmee op onze financieringsruimte. Zo ontstaat meer financiële ruimte voor de noodzakelijke investeringen in de vastgoedportefeuille.

Efficiënte organisatie

We willen onze interne processen slimmer organiseren. Zo werken we enerzijds effectiever en verbeteren anderzijds de dienstverlening aan onze klanten. Omdat we op langere termijn minder woningen gaan beheren, kan onze organisatie op termijn kleiner worden. In 2011 zetten we de eerste stappen in die richting. Wij staan voor een grote opgave. Dit verlangt een professionele, flexibele organisatie. Leidinggevendenden zullen de strategische doelen vertalen naar hun medewerkers, hen bewust maken van hun aandeel daarin en aansluiten bij hun persoonlijke ambities. Door voortgang en resultaten te monitoren op elk niveau in de organisatie en zodra het nodig is bij te sturen, waarborgen we dat doelen worden gerealiseerd.

Projecten in beeld

Schiedam Noord

- 1 Sloop/nieuwbouw Groenoord Midden C (WOG)**
 - Nieuwbouw 72 eengezinswoningen (koop)
 - Planning
 - Start verkoop juni 2009
 - 54 woningen in aanbouw
 - gedeeltelijke oplevering in 2010/
 - gedeeltelijke oplevering in 1^e kwartaal 2011/
 - oplevering 18 overige woningen nog te bepalen
- 2 Renoveren Groenoord Midden C**
 - Renovatie 70 woningen (huur)
 - Planning
 - Start uitvoering 1^e kwartaal 2011
 - Verwachte oplevering 1^e kwartaal 2012
- 3 Notenbalk (WOG)**
 - Nieuwbouw 20 eengezinswoningen
 - Start verkoop, uitvoering en oplevering nog nader te bepalen

4 Majoraanveld/Kervelveld

- Sloop/nieuwbouw 27 eengezinswoningen
- Planning
- Uitverhuizen 2011
- Verwachte start sloop 2012
- Verwachte uitvoering 2012
- Verwachte oplevering 2013

Schiedam Stad

1 Huijsmansstraat

- Sloop 52 woningen, nieuwbouw 29 eengezinswoningen
- Planning
- Start sloop 2^e kwartaal 2010
- Start uitvoering 2^e kwartaal 2011
- Verwachte oplevering 4^e kwartaal 2011

2 Hof in Zuid sloop/nieuwbouw

- Sloop/nieuwbouw woonservicecomplex 34 woningen
- Planning
- Verwachte start sloop 1^e/2^e kwartaal 2011
- Verwachte start uitvoering 3^e kwartaal 2011
- Verwachte oplevering 3^e kwartaal 2012

2 Hof in Zuid renovatie

- Renovatie/samenvoeging tot 32 appartementen en recreatieruimte
- Planning
- Start uitvoering begin 2011
- Verwachte oplevering 3^e kwartaal 2011



Schiedam Nieuwland

1 Over het Water fase 1

- Nieuwbouw 36 woningen; deelproject Watertoren
- Planning
- In uitvoering 2011
- Verwachte oplevering 1^e kwartaal 2012

2 Over het Water fase 2

- Nieuwbouw ca. 190 woningen in meerdere fasen
- Ontwikkeling/realisatie 2011-2015

3 Dr. Wibautplein

- Sloop 3 flatgebouwen en winkels nieuwbouw 62 eengezinswoningen
- Planning
- Herhuisvesting 2009
- Start sloop nog nader te bepalen
- Start verkoop medio 2015
- Start uitvoering begin 2016

4 Noordvestgracht

- Nieuwbouw 68 eengezinswoningen
- Planning
- Start verkoop 2^e kwartaal 2011
- Start uitvoering 1^e kwartaal 2012

5 W.H. Vliegenstraat

- Buurtplus 27 woningen
- Planning
- Start uitvoering 1^e kwartaal 2011
- Verwachte oplevering 2^e kwartaal 2011

6 Delflandseweg

- Verbetering toegankelijkheid 231 woningen
- In uitvoering 2010
- Verwachte oplevering 1^e kwartaal 2011

De toekomst in cijfers 2011 - 2016

In dit hoofdstuk geven wij een **financiële vertaling** van het jaarplan 2011. Getracht is zoveel mogelijk rekening te houden met de meest recente ontwikkelingen. De **(des)investeringen** zijn opgenomen volgens de huidige inzichten.

De door de bestuurder vastgestelde begroting is taakstellend voor het jaar 2011. De jaarbegroting wordt vertaald in budgetten per afdeling/budgethouder. Hierbij wordt als doelstelling meegegeven aan de budgethouders om de realisatie van de bedrijfskosten verder te beperken. Voornaamste reden hiervoor is dat wij op jaarbasis in de eerste 3 jaren niet voldoen aan de WSW norm, waarbij de operationele kasstromen op jaarbasis na 2% normatieve aflossing groter dan € 0 moet zijn (tabel 5).

De meerjarenprognose heeft vooral als functie het interne beleid voor de langere termijn te bepalen en door te rekenen. Bovendien is de meerjarenprognose het toetsingskader voor de toezichthoudende instellingen CFV, WSW.

Voorzichtige uitgangspunten

Over het algemeen zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de begroting en de meerjarenprognose behoudend en voorzichtig te noemen. Wij sluiten

hiermee aan bij de voorlopige beleidsregels 2010 van het CFV. De waardering van ons onroerend goed in deze begroting/ meerjarenprognose is op basis van bedrijfswaarde.

Risico's ten aanzien van de meerjaren begroting 2011

1. Voor de korte termijn zijn harde (des)investeringen opgenomen, maar wordt nog niet voldaan aan het vernieuwingstempo van 2,5% per jaar volgens het concept ondernemingsplan.
2. Met ingang van 2014 is nog geen rekening gehouden met een mogelijk jaarlijkse bijdrage in de huurtoeslag.
3. De realisatie van verkopen bestaand bezit en nieuwbouw koop is ambitieus, maar van groot belang voor de uitvoering van onze investeringsopgave.
4. Voor het verkrijgen van geborgde financiering is o.a. een positieve operationele kasstroom na aftrek 2% aflossing (WSW norm) per jaar nodig, in de eerste jaren is dit niet altijd het geval.

Tabellen 1 t/m 3 tonen de ontwikkeling in het aantal verhuureenheden in de periode 2010-2016

Tabel 1
Aantal woningen naar huurprijsklasse

	huurprijzen per 1 juli 2009	aangepaste begr. 2010	begroting 2011	prognose 2012	prognose 2013	prognose 2014	prognose 2015	prognose 2016	% 2016
Goedkoop	< 357,37	3.337	3.213	3.212	3.138	3.055	2.893	2.851	25%
Betaalbaar	357,37 - 548,18	7.686	7.692	7.669	7.644	7.589	7.546	7.469	66%
Duur tot HS grens	548,18 - 647,53	684	678	674	670	662	684	684	6%
Duur boven HS grens	> =647,53	294	294	293	304	343	355	351	3%
Totaal aantal woningen ultimo		12.001	11.877	11.848	11.756	11.649	11.478	11.355	100%

Tabel 2
Aantal woningen naar type

	realisatie 2009	aangepaste begr. 2010	begroting 2011	prognose 2012	prognose 2013	prognose 2014	prognose 2015	prognose 2016	Afname toename
Eengezinswoning	1.227	1.227	1.223	1.251	1.273	1.307	1.342	1.356	129
Meergezinswoning met lift	4.303	4.297	4.324	4.303	4.314	4.294	4.303	4.270	-33
Meergezinswoning zonder lift	6.541	6.477	6.330	6.294	6.169	6.048	5.833	5.729	-812
Totaal aantal woningen ultimo	12.071	12.001	11.877	11.848	11.756	11.649	11.478	11.355	-716
Eengezinswoning	10%	10%	10%	11%	11%	11%	12%	12%	
Meergezinswoning met lift	36%	36%	36%	36%	37%	37%	37%	38%	
Meergezinswoning zonder lift	54%	54%	54%	53%	52%	52%	51%	50%	

De huurprijsgrenzen zijn in tegenstelling tot de opgave voorgaande jaren jaarlijks aangepast met de verwachte huurverhoging 2010 en verder met respectievelijk 1,20%, 1,25%, 1,50%, 1,65%, 1,76%, 1,83% en 1,88%.

Tabel 3
Ontwikkeling van het bezit

	aangepaste begr. 2010	begroting 2011	prognose 2012	prognose 2013	prognose 2014	prognose 2015	prognose 2016	Totaal periode
Totaal aantal woningen								
Begin van het jaar	12.071	12.001	11.877	11.848	11.756	11.649	11.478	12.071
Nieuwbouw	-	32	29	59	39	76	19	254
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-18	-43	-58	-61	-61	-64	-75	-380
Sloop	-52	-113	-	-90	-85	-183	-67	-590
Einde exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
Eind van het jaar	12.001	11.877	11.848	11.756	11.649	11.478	11.355	11.355
							afname	-716
Totaal aantal overige								
Begin van het jaar	1.026	1.023	1.019	1.019	1.004	991	960	1.026
Nieuwbouw	-	2	-	-	-	-	-	2
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-3	-3	-	-	-	-	-	-6
Sloop	-	-3	-	-	-13	-5	-1	-22
Einde exploitatie	-	-	-	-15	-	-26	-28	-69
Eind van het jaar	1.023	1.019	1.019	1.004	991	960	931	931
							afname	-95
Totaal aantal verhuureenheden								
Begin van het jaar	13.097	13.024	12.896	12.867	12.760	12.640	12.438	13.097
Nieuwbouw	-	34	29	59	39	76	19	256
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-21	-46	-58	-61	-61	-64	-75	-386
Sloop	-52	-116	-	-90	-98	-188	-68	-612
Einde exploitatie	-	-	-	-15	-	-26	-28	-69
Eind van het jaar	13.024	12.896	12.867	12.760	12.640	12.438	12.286	12.286
							afname	-811

Investerings

In de tabellen 4a en 4b is een overzicht opgenomen van in de komende jaren geplande investeringen. De investeringsbedragen in dit overzicht zijn gepresenteerd in het jaar van oplevering in totalen. Samenvattend zijn in de periode 2011 - 2016 de volgende investeringen begroot:

Totaal renovatie bestaand bezit	31,1 miljoen
Totaal nieuwbouw huur	52,2 miljoen
Totaal aankopen	0,0 miljoen
Totaal investeringen in eigen bezit	83,3 miljoen
Totaal nieuwbouw koop	57,5 miljoen
Totaal in de periode 2011 - 2016	140,8 miljoen

In deze tabellen zijn investeringen via samenwerkingsverbanden voor derden niet opgenomen.

Tabel 4a
Overzicht investeringen bestaand bezit en nieuwbouw huur

	begroting 2011	prognose 2012	prognose 2013	prognose 2014	prognose 2015	prognose 2016	Totaal periode
<i>In aantallen</i>							
Woningen:							
Renovatie/woningverbetering	269	105	5	372	5	-	756
Nieuwbouw	32	29	59	39	76	19	254
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-
Totaal woningen	301	134	64	411	81	19	1.010
Overige:							
Renovatie/woningverbetering	-	-	-	-	-	-	-
Nieuwbouw	2	-	-	-	-	-	2
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-
Totaal overige	2	-	-	-	-	-	2
<i>In totale bedragen x € 1.000</i>							
Renovatie/woningverbetering	4.815	8.148	66	18.056	52	-	31.137
Nieuwbouw	2.240	5.087	13.036	9.497	18.070	4.300	52.230
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-
Totaal investeringen	7.055	13.235	13.102	27.553	18.122	4.300	83.367

Tabel 4b
Overzicht investeringen nieuwbouw koop

	begroting 2011	prognose 2012	prognose 2013	prognose 2014	prognose 2015	prognose 2016	Totaal periode
<i>In aantallen</i>							
Totaal nieuwbouw koop woningen	33	-	41	106	56	17	253
Totaal nieuwbouw koop overige	-	-	-	-	-	-	-
<i>In totale bedragen x € 1.000</i>							
Totaal nieuwbouw koop investering	7.491	-	9.659	23.282	13.275	3.750	57.457

Toelichting winst- en verliesrekening

In tabel 5 is de winst- en verliesrekening voor meerdere jaren weergegeven. Het jaarresultaat voor 2010 is naar verwachting € 20,6 mln negatief, voornaamste oorzaak is een dotatie aan de voorziening onrendabel van € 21,8 mln. Deze dotatie bestaat voor het grootste deel uit een verwacht negatief exploitatieresultaat bij projecten Over het Water BV die nu wordt opgenomen bij de Stichting Woonplus Schiedam omdat zij 100% aandeelhouder van Over het Water BV is.

De jaarresultaten blijven de komende jaren onderdruk staan door de realisatie van onrendabele investeringen en in mindere mate de mutatie actuele waarde.

Ook na 2016 zal dit het geval zijn. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe portefeuillestrategie die inzicht moet geven in onze investeringsopgave.

Tabel 5

Winst- en verliesrekening 2009 - 2016

(bedragen x 1.000)	jaarrekening 2009	aangepaste begr. 2010	Begroting 2011	Prognose 2012	Prognose 2013	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2016
Bedrijfsopbrengsten								
Huuropbrengsten	56.975	59.491	59.789	60.635	61.304	61.698	62.359	62.727
Overige opbrengsten	4.224	2.300	1.276	1.290	1.303	1.319	1.335	1.352
Totaal bedrijfsopbrengsten	61.199	61.791	61.065	61.925	62.607	63.017	63.694	64.079
Bedrijfslasten								
Lasten onderhoud	21.664	23.589	21.757	21.661	20.632	20.978	20.358	19.933
Leefbaarheid	2.268	1.149	830	836	843	847	849	850
Organisatiekosten	15.088	14.997	15.074	14.657	13.885	13.637	13.410	12.609
Overige bedrijfslasten	4.157	4.390	4.919	4.642	4.691	4.719	4.738	4.763
Totaal bedrijfslasten	43.177	44.125	42.580	41.796	40.051	40.181	39.355	38.155
Bedrijfsresultaat	18.022	17.666	18.485	20.129	22.556	22.836	24.339	25.924
Financiële baten en lasten	-15.646	-15.175	-15.272	-15.067	-15.048	-15.219	-15.021	-14.540
Resultaat bedrijfsvoering	2.376	2.491	3.213	5.062	7.508	7.617	9.318	11.384
Resultaat verkoop bestaand bezit	3.294	1.423	3.505	4.254	4.689	5.055	5.106	6.224
Resultaat verkoop nieuwbouw	1.985	-792	-712	-	-500	-239	-465	272
Onrendabele investeringen	-2.775	-2.558	-6.001	-7.498	-8.036	13.381	-13.103	-3.341
Vrijval voorziening onrendabel	-	4.600	4.700	7.400	6.900	11.500	10.200	2.200
Dotatie voorziening onrendabel	-9.800	-21.800	-	-1.600	-7.600	-2.800	-2.200	-10.100
Belastingen buitengewoon resultaat	1.089	-119	-119	-119	-119	-119	-119	-119
Mutatie actuele waarde	-16.609	-1.745	-1.499	-3.888	-4.011	-6.237	-7.137	-9.847
WAP Nieuwland	-	-2.100	-1.180	-1.180	-1.180	-1.180	-1.180	-1.180
Resultaat deelnemingen	-5.567	-	-1.000	-	-	-	-	-
Jaarresultaat	-26.007	-20.600	907	2.431	-2.349	216	420	-4.507

Analyse balans & financiële positie

Analyse financiële positie

In tabel 6 is de balans en in tabel 7 een analyse financiële positie opgenomen.

Het eigen vermogen en de solvabiliteit¹ voldoen aan de WSW uitgangspunten (EV>0 en solvabiliteit minimaal >5%). Het weerstandsvermogen² met inachtneming van de risicomarge CFV is voldoende. De operationele kasstromen over de jaren 2011 - 2015 laat een marginaal positief totaal resultaat zien. Daarmee voldoen wij aan de eis van het WSW, dat de kasstromen in de eerste vijf jaar per saldo positief moeten zijn. Maar per jaar zijn de kasstromen nog niet positief. Daarom zetten wij in op extra besparingen in de bedrijfskosten.

Tabel 6

Balans 2009 - 2016

(bedragen x 1.000)	jaarrekening 2009	aangepaste begr. 2010	Begroting 2011	Prognose 2012	Prognose 2013	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2016
ACTIVA								
Materiële vaste activa								
- in exploitatie	416.404	413.857	412.484	412.627	412.606	419.463	416.820	406.177
- in ontwikkeling	1.014	267	3.606	7.024	16.097	5.934	5.495	8.801
- overige	7.616	7.658	7.292	6.217	5.408	4.902	4.535	4.286
Financiële vaste activa	6.002	2.204	860	-	-	-	-	-
Onderhanden werk	11.688	7.277	9.624	11.241	8.790	7.456	5.610	6.316
Voorraad niet verkochte woningen	735	-	-	-	-	-	-	-
Voorziening latente belastingen	1.089	970	851	732	613	494	375	256
Vorderingen	5.631	3.131	1.726	1.738	1.752	1.763	1.771	1.782
Liquide middelen	13	4.461	-	-	-	-	-	-
Totaal activa	450.192	439.825	436.443	439.579	445.266	440.012	434.606	427.618
PASSIVA								
Eigen vermogen	87.231	66.631	67.537	69.966	67.620	67.833	68.252	63.744
Voorziening onrendabel	14.761	29.652	18.188	13.405	9.477	2.853	2.809	3.043
Langlopende schulden	328.616	330.176	325.758	331.260	343.091	344.141	338.525	335.526
Kortlopende schulden	19.583	13.366	24.960	24.948	25.078	25.185	25.020	25.305
Totaal passiva	450.192	439.825	436.443	439.579	445.266	440.012	434.606	427.618

¹ Solvabiliteit: Eigen vermogen/balanstotaal

² Weerstandsvermogen: Eigen vermogen inclusief voorzieningen/balanstotaal

De norm voor "Loan to value"³ is <75% wordt niet gehaald. En de norm voor "Interest Coverage Ratio" (> 1,45) wordt vanaf 2014 net gehaald.

Onze financiële positie is niet optimaal te noemen en dat heeft vooral te maken met onze toekomstige investeringsopgave. Meer dan ooit wordt het belangrijk om keuzes te maken en de investeringen goed te plannen. Budgetten zijn niet vrijblijvend maar essentieel voor de realisatie van de opgave die wij de komende jaren uit moeten voeren.

Externe beoordeling

Wij worden op een tweetal momenten extern beoordeeld. Dit zijn de dPi (prospectieve informatie) voor 1 februari en dVi (verantwoordingsinformatie) voor 1 juli.

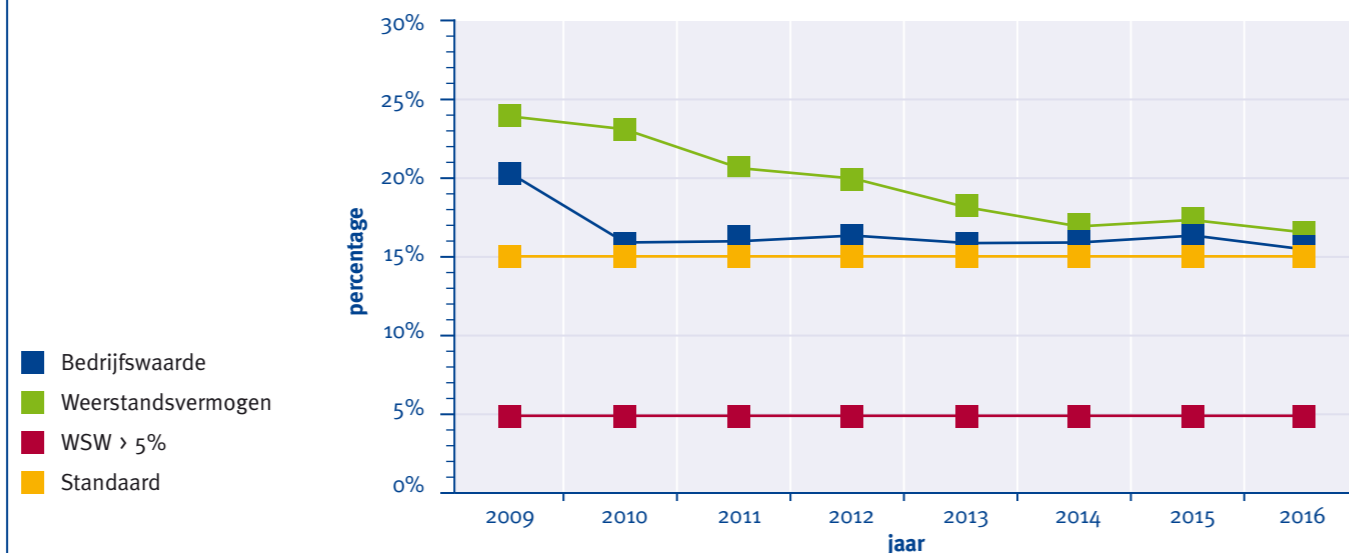
Beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt de geleverde informatie dPi in het voorjaar en geeft op basis daarvan een faciliteringsvolume af. Het WSW heeft voor het financieren van de investeringen een faciliteringsvolume afgegeven van circa € 51 mln (gebaseerd op de dPi 2009). Hierop is een negatieve claim gelegd van € 4,6 miljoen voor de nieuwbouw investeringen in 2012. Er is reeds € 38 mln gebruikt voor de herfinancieringen t/m 2012. Onderstaand een overzicht van het resterende faciliteringsvolume:

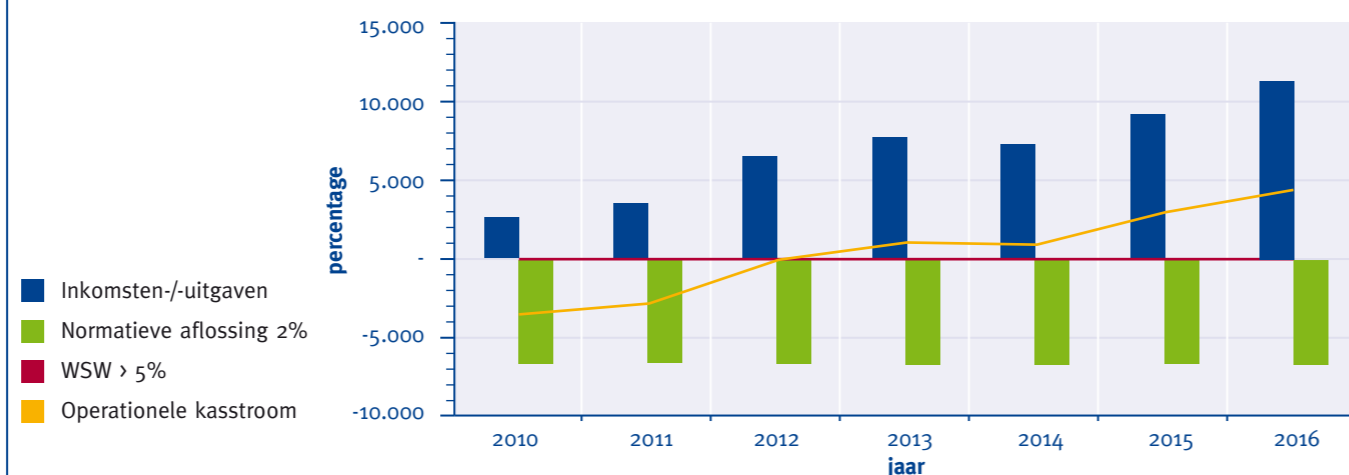
Afgegeven volume:	€ 51 mln
Herfinancieringen:	€ 38 mln -/-
-2010	€ 11 mln
-2011	€ 13 mln
-2012	€ 14 mln
Restant	€ 13 mln

³ Loan to value: leningportefeuille (minus RW correctie)/bedrijfswaarde
⁴ Interest Coverage Ratio: bedrijfsresultaat (excl. afschrijvingen)/rente lasten leningen

Grafiek A:
Solvabiliteit 2009 - 2016



Grafiek B:
Operationele kasstromen 2010 - 2016



Het faciliteringsvolume is hiermee afdoende voor het financieren van de investeringen t/m 2012. Voorheen was € 4,6 mln gereserveerd voor de investeringen in 2012, maar door het doorschuiven van projecten naar de toekomst is de behoefte in 2012 gestegen tot € 9,2 mln. De behoefte in 2011 is hierdoor ook gedaald naar € 3,8 mln, per saldo is er geen verschil.

Beoordeling CFV

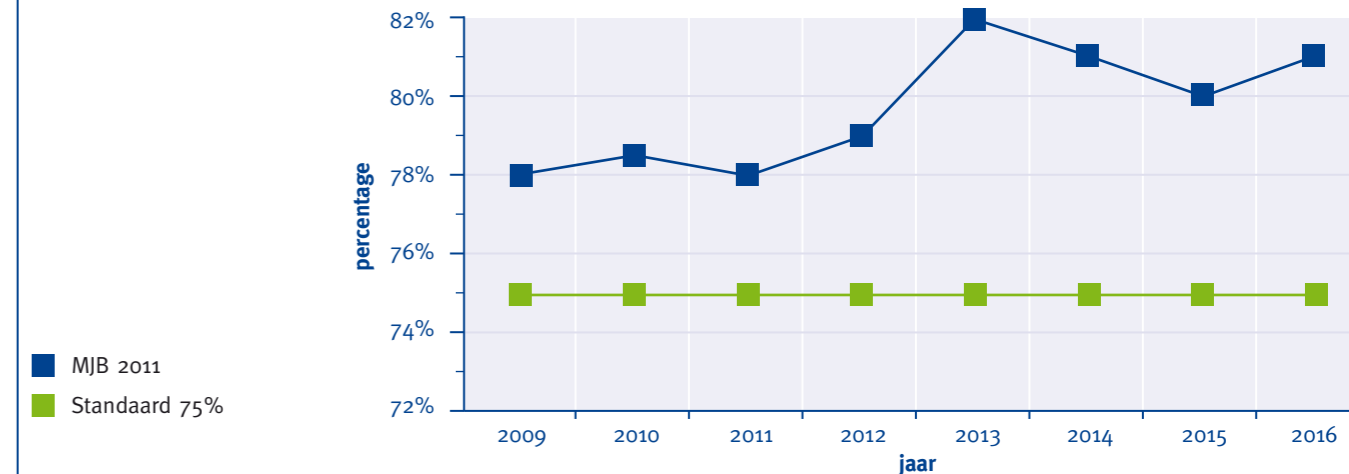
Het CFV beoordeelt de geleverde informatie dPi in het voorjaar en geeft voor 1 juli een "continuïteitsoordeel". In het najaar wordt de dVi beoordeeld en een "solvabiliteitsoordeel" afgegeven voor 1 november. Het "continuïteitsoordeel" geeft aan of er een goede balans is tussen de voorgenomen activiteiten, inclusief eventuele verkopen, en de financiële mogelijkheden. De beleidskeuzes van de corporatie vormen daarbij het uitgangspunt.

Het "solvabiliteitsoordeel" geeft antwoord op de vraag of een corporatie op balansdatum zijn rente en aflossing kan betalen uit de reguliere exploitatie van het woningbezit. De financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing.

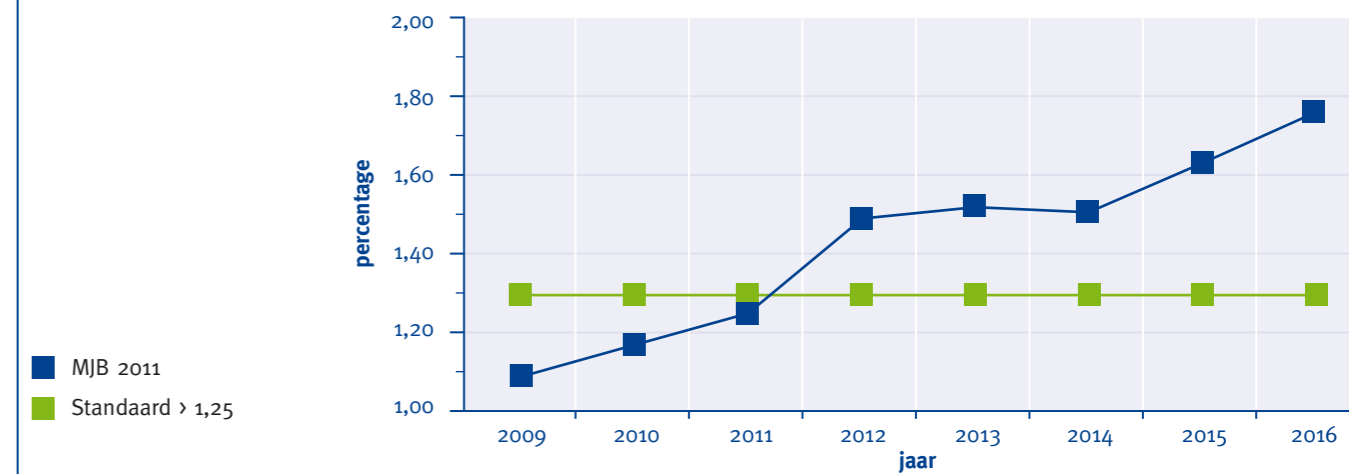
De beoordeling van de dPi is op 3 juni 2010 ontvangen. Het "continuïteitsoordeel 2010" is voor 2009 een A1-oordeel. Het CFV concludeert dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij onze vermogenspositie. Hierbij hoort een ondergrens volkshuisvestelijk vermogen van 14,0% (2009: 17,4%).

De beoordeling van de dVi is op 28 september 2010 ontvangen. Het "solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009)" is net als voor 2009 een oordeel "voldoende solvabiliteit". Hierbij hoort een ondergrens volkshuisvestelijk vermogen van 11,3% (2009: 11,1%).

Grafiek C:
Loan to value 2009 - 2016



Grafiek D:
Interest coverage ratio 2009 - 2016



Tabel 7								
Analyse financiële positie 2009 - 2016								
<i>(bedragen x 1.000)</i>								
	realisatie	aangepaste	begroting	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose
	2009	begr. 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Analyse bedrijfswaarde								
Eigen vermogen	87.231	66.631	67.537	69.966	67.620	67.833	68.252	63.744
Balanstotaal *)	424.160	414.356	411.468	415.047	419.075	413.742	408.768	402.571
Solvabiliteit	20,6%	16,1%	16,4%	16,9%	16,1%	16,4%	16,7%	15,8%
WSW norm: minimaal > 5% (standaard >15%)								
Eigen vermogen	87.231	66.631	67.537	69.966	67.620	67.833	68.252	63.744
WSW norm standaard 15%	63.624	62.153	61.720	62.257	62.861	62.061	61.315	60.386
“Financiële ruimte” WSW norm	23.607	4.478	5.817	7.709	4.759	5.772	6.937	3.358
Loan to value norm < 75% **)	77,5%	78,5%	77,6%	79,0%	82,0%	80,8%	80,0%	81,5%
Interest Coverage Ratio (ICR) norm > 1,45 ***)	1,13	1,19	1,23	1,44	1,53	1,51	1,62	1,77

*) Het balanstotaal in de “Analyse financiële positie” is lager dan in de “Balans” zelf. De reden hiervoor is gelegen in de verwerking van de Rentabiliteitswaardecorrectie leningen o/g. In de balans wordt deze toegevoegd aan de bedrijfswaarde van de opstal, bij de “Analyse financiële positie” wordt deze in mindering gebracht op de leningportefeuille.

**) Loan to value: leningportefeuille (minus RW correctie) / bedrijfswaarde

***) Interest Coverage Ratio: bedrijfsresultaat (excl. Afschrijvingen)/rente lasten leningen

<i>(bedragen x 1.000)</i>	Realisatie	Aangepaste	Begroting	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2009	begr. 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Analyse operationele kasstroom								
Inkomsten								
Huurinkomsten		59.488	59.783	60.623	61.290	61.687	62.350	62.716
Overige inkomsten		895	886	900	913	929	945	962
Totaal inkomsten		60.383	60.669	61.523	62.203	62.616	63.295	63.678
Uitgaven								
Dagelijks onderhoud		6.440	6.367	6.055	5.457	5.435	5.443	5.638
Planmatig onderhoud		14.939	12.992	13.317	12.959	13.398	12.841	12.304
VvE-bijdrage		2.210	2.398	2.289	2.216	2.145	2.074	1.991
Overige exploitatielasten		5.539	5.749	5.478	5.534	5.566	5.587	5.613
Personeelskosten		10.689	10.561	10.130	9.631	9.658	9.548	8.838
Overige bedrijfskosten		3.320	3.397	3.452	3.444	3.474	3.495	3.523
Totaal uitgaven		43.137	41.464	40.721	39.241	39.676	38.988	37.907
<i>Mutatie balansposten</i>		781	-386	860	-	-	-	-
Saldo inkomsten/uitgaven		18.027	18.819	21.662	22.962	22.940	24.307	25.771
Rente lasten/uitgaven		15.175	15.272	15.067	15.048	15.219	15.021	14.540
Operationele kasstroom		2.852	3.547	6.595	7.914	7.721	9.286	11.231
Af: Normatieve aflossing (2%)		-6.603	-6.515	-6.625	-6.862	-6.883	-6.770	-6.710
Saldo operationele kasstroom		-3.752	-2.968	-30	1.053	839	2.516	4.521
<i>saldo na 5 jaar (2011 - 2015) en 10 jaar (2011 - 2020)</i>								
						1.410		
<i>WSW norm: saldo na 5 jaar (dan wel na 10 jaar) > 0</i>						2020	32.556	
Analyse o.b.v. weerstandsvermogen								
Eigen vermogen	87.231	66.631	67.537	69.966	67.620	67.833	68.252	63.744
Bij: Voorzieningen	14.761	29.652	18.188	13.405	9.477	2.853	2.809	3.043
Weerstandsvermogen	101.992	96.283	85.725	83.371	77.097	70.686	71.061	66.787
Balanstotaal	424.160	414.356	411.468	415.047	419.075	413.742	408.768	402.571
Solvabiliteit CFV norm: 11,3% ****)	24,0%	23,2%	20,8%	20,1%	18,4%	17,1%	17,4%	16,6%
Weerstandsvermogen CFV norm: 11,3% ****)	101.992	96.283	85.725	83.371	77.097	70.686	71.061	66.787
“Financiële ruimte”	54.062	49.461	39.229	36.471	29.742	23.933	24.870	21.296

****) Solvabiliteitsoordeel CFV 2010 verslagjaar 2009

Colofon

Redactie

Woonplus Schiedam
Zinnige zinnen, Gouda

Oplage

750 exemplaren

Vormgeving

Vormbizz, Hoek van Holland

Druk

Kapsenberg Van Waesberge, Rotterdam



Woonplus Schiedam

Bezoekadres

Valeriusstraat 3-5
3122 AM Schiedam
(010) 204 51 00

Postadres

Postbus 25
3100 AA Schiedam

Internet

www.woonplus.nl

Woonplus Schiedam werkt aan uw woonwens