

Jaarplan 2012

Een beknopte versie van het Jaarplan en de Jaarbegroting 2012 van Woningstichting Buitenlust.

Inleiding

In het Jaarplan 2012 wordt vanuit de prestatievelen, zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), aangegeven welke activiteiten wij in 2012 zullen ontplooiën. Het BBSH noemt zes prestatievelen:

1. Kwaliteit van woningen
2. Verhuur van woningen
3. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer
4. Financiële continuïteit
5. Leefbaarheid
6. Wonen en zorg

In de zomer van 2011 is de nieuwe Woningwet gepresenteerd en voor behandeling aan de Tweede Kamer aangeboden. Op het eerste gezicht ziet het wetsvoorstel er niet slecht uit. In het conceptwetsvoorstel worden regels genoemd met betrekking tot de Daeb (vastgoed dienstbaar aan de

Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-Daeb activiteiten. Gelukkig zijn de extra regels beperkt. Het zijn er in ieder geval een flink stuk minder dan in het (concept)voorstel van het vorige kabinet. Ons werkdomein wordt niet ingeperkt en dat sluit goed aan bij de uitkomst van het Aedescongres: actief blijven op het volledig terrein van het BBSH. Een ding lijkt zeker. Vanaf 2014 zullen corporaties moeten mee betalen aan het financieringstekort door een heffing ten gunste van de huurtoeslag.

Financieel gezien sluit de begroting voor 2012, ondanks een forse afboeking ten behoeve van de wijk Buitenlust, met een positief saldo. Wij zien het komende jaar dan ook met vertrouwen tegemoet. ◀

*Jaap Banga,
directeur Woningstichting Buitenlust*

Belangrijke ontwikkelingen in 2012

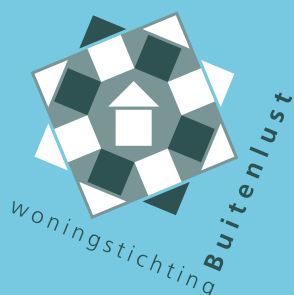
Huurbeleid

Zowel in de politiek als ook binnen de sector gaat de discussie over de gevolgen van de zogenaamde Brusselbrief door. Met name de gevolgen voor de middeninkomens houdt de gemoederen bezig. Woningzoekenden met een inkomen tussen de € 34.085 en € 43.000 hebben in onze regio weinig kans van slagen op de woningmarkt. Woningstichting Buitenlust houdt zich aan de regels door alle woningen met een huurprijs beneden de € 664,66 toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden de € 34.085. De 10% vrije ruimte reserveren wij voorlopig voor stadsvernieuwingsurgente met een

inkomen boven de genoemde grens. Het gevolg hiervan is wel dat zittende huurders met een inkomen boven de € 34.085 niet zullen doorstromen. Wij zien dat terug in het aantal huuropzeggingen. Voor 2012 handhaven wij het beleid om de vrijkomende woningen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden de € 34.085.

Koopgarant

Wij gaan ook komend jaar door met de verkoop van bestaande eengezinswoningen onder Koopgarant. Ook voor 2012 hebben wij 8 koopgarantwoningen als target ▶



► gesteld. Om dit doel te bereiken in de huidige koopmarkt zal er veel tijd aan het verkoopproces besteed moeten worden en zal de uitdaging liggen in het bedenken van creatieve oplossingen om de verkoop van onze woningen te stimuleren. In 2012 gaan we intern de discussie aan om tot besluitvorming te komen over het toekomstige verkoopbeleid. Dit beleid moet in overeenstemming zijn met ons strategisch voorraadbeleid (SVB) en we nemen hierbij het woningmarktonderzoek in ogenschouw.

Woonruimteverdeling

Dit voorjaar is gestart met de 'woonruimteverdeling 2012'. In Holland Rijnland zijn, sinds de aansluiting van de gemeenten

Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude bij Holland Rijnland op 1 april 2010, twee systemen voor woonruimteverdeling in gebruik. Voor de woningzoekenden en de woningaanbieders leidt dat tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid. Daarom is het noodzakelijk dat er één systeem komt. Dit gehele traject vergt circa acht maanden. De gezamenlijke corporaties gaan gelijktijdig aan de slag om een systeemkeuze te maken met betrekking tot het verdelen van de woningen. Zowel bestuurlijk als op de werkvloer vraagt dit de nodige inzet.

Governancecode

In het kader van de vernieuwde Governancecode zullen de statuten van Woning-

stichting Buitenlust in de loop van 2012 worden gewijzigd.

Ondernemingsplan 2013 - 2018

In 2013 zal ons nieuwe ondernemingsplan uitkomen. Dit jaar worden hiervoor al voorbereidingen getroffen en eind december 2012 zal het concept voor het nieuwe ondernemingsplan gereed zijn.

Klanttevredenheidsonderzoek

Eind 2012 zullen wij het traject met betrekking tot het klanttevredenheidsonderzoek weer in gang zetten zodat het in 2013 wederom kan worden uitgevoerd. ◀

Prestatievelden BBSH

Hierna wordt in vogelvlucht ingegaan op welke wijze wij in 2012 invulling zullen geven aan de prestatievelden uit het BBSH.

1. KWALITEIT VAN WONINGEN

In 2012 is voor onderhoud een totaal budget (inclusief doorbelastingen en verrekeningen) opgenomen van € 1.536.000 waarvan € 804.000 voor planmatig onderhoud.

(Nieuwbouw)projecten

In de begroting 2012 en de meerjarenraming 2012-2021 zijn de geraamde investeringen opgenomen van de (nieuwbouw)projecten (zie tabel hiernaast). In de wijk Poelgeest zijn in het plan Clusiushof in 2011 80 huurwoningen, 52 koopgarantwoningen en 99 parkeerplaatsen opgeleverd. De bouw

Locatie	Aantallen en type	Start uitvoering	Segment	Doelgroep
Poelgeest (Clusiushof)	2 comm. ruimtes	Nov. 2010	Huur	
Herstructurering wijk Buitenlust	56 appartementen ren.	Dec/Jan. 2012	Huur	Starters
	83 e.g. woningen ren.	2013-2015	Huur	Meerpers.
	70 e.g. woningen sloop	2014	Huur	Meerpers.
	64 e.g. won. nieuwbouw	2015	Huur	Meerpers.

van de 2 winkelruimtes is later gestart en de oplevering hiervan zal in de eerste helft van 2012 plaatsvinden. ◀

2. VERHUUR VAN WONINGEN

Voor 2012 committeren wij ons bij de verhuur van woningen opnieuw aan onze belangrijkste taakstelling: het huisvesten van de primaire doelgroep. Het gaat hierbij om die personen die door de hoogte van hun inkomen of andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig in hun woonbehoefte te voorzien.

Als direct gevolg van het invoeren van de inkomensgrens zal de mutatiegraad van de sociale huurwoningen in 2012 naar verwachting iets dalen. Deze trend is in 2011 reeds ingezet. In 2012 wordt daarom uitgegaan van een mutatiegraad van onge-

veer 5%. Het overgrote deel van de sociale huurwoningen zal via Woonzicht.nl worden aangeboden aan woningzoekenden.

Urgent woningzoekenden en bijzondere doelgroepen

Het aantal vrijkomende woningen dat in 2012 direct wordt aangeboden aan urgent woningzoekenden, die voor bemiddeling in aanmerking komen, zal naar verwachting gelijk zijn aan het aantal in 2011. Ook in 2012 wordt weer aan diverse bewoners van de wijk Buitenlust stadsvernieuwingssurgentie verleend. Tevens zullen in 2012 woningen direct worden toegewezen aan ur-

gent woningzoekenden die vallen onder de zogenoemde bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om de huisvesting van onder andere ex-verslaafden, (ex-) psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden en vrouwen uit opvanghuizen.

Net als in voorgaande jaren zullen in 2012 woningen worden aangeboden aan statushouders. In 2011 zijn er nieuwe afspraken gemaakt tussen de gemeente en de sociale huisvesters (Wst. Buitenlust, SLS, Mooiland Vitalis en Portaal) in Oegstgeest. Op basis van aantal woningen in bezit is een verdeelsleutel geformuleerd. Buitenlust heeft



zodoende wederom de grootste rol in het realiseren van de taakstelling in 2012.

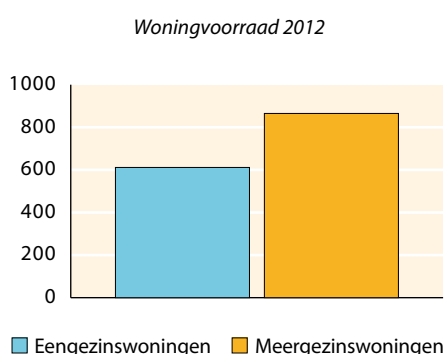
In 2011 is in samenwerking met Woningbouwvereniging Alkemade gewerkt aan het opstellen van een gezamenlijk geac-

tualiseerd huurbeleid. We hebben echter momenteel te maken met ontwikkelingen in de sector die veel onduidelijkheden met zich meebrengen, die zich in de loop van 2012 verder zullen moeten uitkristalliseren. Dit bemoeilijkt het formuleren van nieuw

beleid. De implementatie van het nieuwe huurbeleid zal in de eerste helft van 2012 plaatsvinden. ◀

Samenstelling woningvoorraad	
Eengezinswoningen	606
Meergezinswoningen	865
Totaal	1471
Percentage eengezinswoningen	41%

Bereikbaarheid doelgroep	
Onder de huurtoeslaggrens	1414
Boven de huurtoeslaggrens	57
Totaal	1471
Percentage bereikbare woningen	96%



3. BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Huurdersorganisatie Buitenlust

In 2012 zal regelmatig op een constructieve manier met de HOB worden overlegd over verschillende zaken van beleid.

Bewonerscommissies

Op dit moment zijn er acht bewonerscommissies actief. In 2011 zijn de bewonerscommissies 'De Tweeling' en 'Apollolaan'

opgericht. Wellicht komen hier in 2012 nieuwe commissies bij. ◀

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Ook in 2012 zal, zeker gezien de huidige financiële en economische situatie, de prioriteit liggen bij het waarborgen van de financiële continuïteit. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het financieel sturen op solvabiliteit, liquiditeit, rendement en op waarde van het vastgoed.

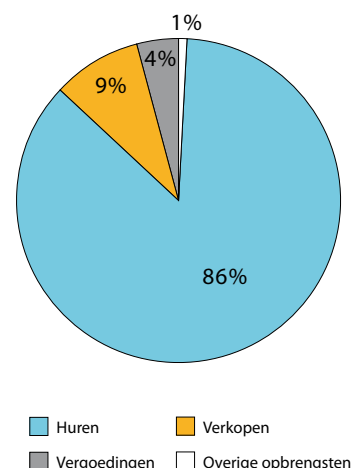
Waar bestaan de bedrijfsopbrengsten en -lasten van de woningstichting uit?

Uit de informatie in de tabellen blijkt dat ons jaarresultaat uitkomt op € 146.000. ▶

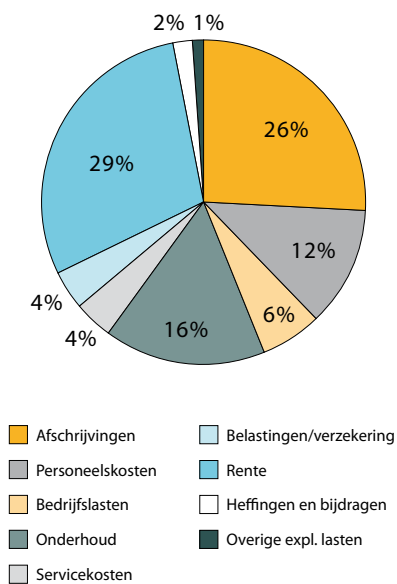
De financiële continuïteit van Woningstichting Buitenlust wordt beoordeeld door de sectorinstituten, te weten het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Om de sectorinstituten in staat te stellen om een beoordeling uit te voeren zullen wij in 2012 verantwoordingsinformatie aanleveren over het boekjaar 2011 en prognosegegevens verstrekken over de periode 2012 t/m 2016.

Inkomsten 2012

Begroting 2012		Inkomsten
Huren	86%	8.425.000
Vergoedingen	4%	408.000
Verkoop woningen	9%	875.000
Overige opbrengsten	1%	102.000
Totaal	100%	9.810.000



Uitgaven 2012



Begroting 2012		Uitgaven
Afschrijvingen	26%	2.550.000
Personeelskosten	12%	1.124.000
Bedrijfslasten	6%	571.000
Onderhoud	16%	1.536.000
Servicekosten	4%	408.000
Belastingen/verzekeringen	4%	360.000
Rentelasten	29%	2.835.000
Heffingen en bijdragen	2%	230.000
Overige expl. lasten	1%	50.000
Vennootschapsbelasting	0%	0
Totaal	100%	9.664.000

5. LEEFBAARHEID

In juni 2011 is de gemeente Oegstgeest in de top 10 geëindigd van een onderzoek uitgevoerd door Elsevier en Bureau Louter naar de beste woongemeente van Nederland. Oegstgeest eindigde zelfs als beste woongemeente van de provincie Zuid-Holland. Dat is een mooi resultaat, maar wil natuurlijk niet zeggen dat er op wijk-, complex- of individueel niveau helemaal geen zaken voor verbetering vatbaar zijn.

Momenteel wordt er in samenwerking met Woningbouwvereniging Alkemade gewerkt aan een integraal leefbaarheidsbeleid. Hierin zijn kaders geschapen en uitgangspunten vastgesteld voor het toekomstig leefbaarheidsbeleid van de beide corporaties. De afronding hiervan zal in het eerste kwartaal van 2012 plaatsvinden. In dit kader zal er onder andere een gezamenlijk overlastprotocol worden opgesteld.

In 2012 zal een eerste aanzet worden gegeven voor het nieuwe ondernemingsplan van Woningstichting Buitenlust voor de komende beleidsperiode. Leefbaarheid zal hierin één van de speerpunten zijn.

Met de oplevering van de nieuwbouwcomplexen is ook het werkgebied van de wijkbeheerder verder uitgebreid. Het is de uitdaging om in 2012 de zichtbaarheid van de wijkbeheerder en zijn aanwezigheid in de wijken te blijven verbeteren.

De maandelijkse bijdrage voor de huismeester in de servicekosten wordt voor alle complexen per 1 januari 2012 verlaagd naar € 0,50. De reden hiervoor is dat Woningstichting Buitenlust het 'schoon, heel en veilig' houden van de complexen ziet als kerntaak op het gebied van leefbaarheid en daarom het grootste deel van deze kosten zelf gaat dragen. ◀

6. WONEN EN ZORG

Wij zijn in gesprek met de Stichting Kleinschalig Wonen voor Demeterende Ouderen in Oegstgeest (KWDOO) met als doel een kleinschalig project voor deze doelgroep te realiseren. In 2011 is een haalbaarheidsstudie afgerond. De zorgpartner WMV heeft geen kans gezien om hier medewerking aan te verlenen. Een nieuwe zorgpartner, Libertas uit Leiden, heeft aangegeven de zorg te willen verlenen.

In 2012 zal de haalbaarheidsstudie nogmaals op realiteitswaarde worden getoetst. Voor de ontwikkeling van dit project was in de jaarbegroting 2011 een ontwikkelingsbudget van € 30.000 opgenomen. Een deel van dit budget is in 2011 uitgegeven, een bedrag van € 25.000 wordt doorgeschoven naar 2012. Op 16 december 2011 is door de drie betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst getekend. ◀

Woningstichting Buitenlust

Rozenlaan 45
Postbus 1083
2340 BB Oegstgeest
T 071 - 519 24 40
F 071 - 515 50 16
E info@wstbuitenlust.nl
W www.wstbuitenlust.nl

Eindredactie

Woningstichting Buitenlust

Ontwerp en opmaak

Panart creatie en communicatie,
Rhoon

Drukwerk

Grafisch Compleet