



Waardevol Wonen

Waardevol Leven

Waardevol Werken

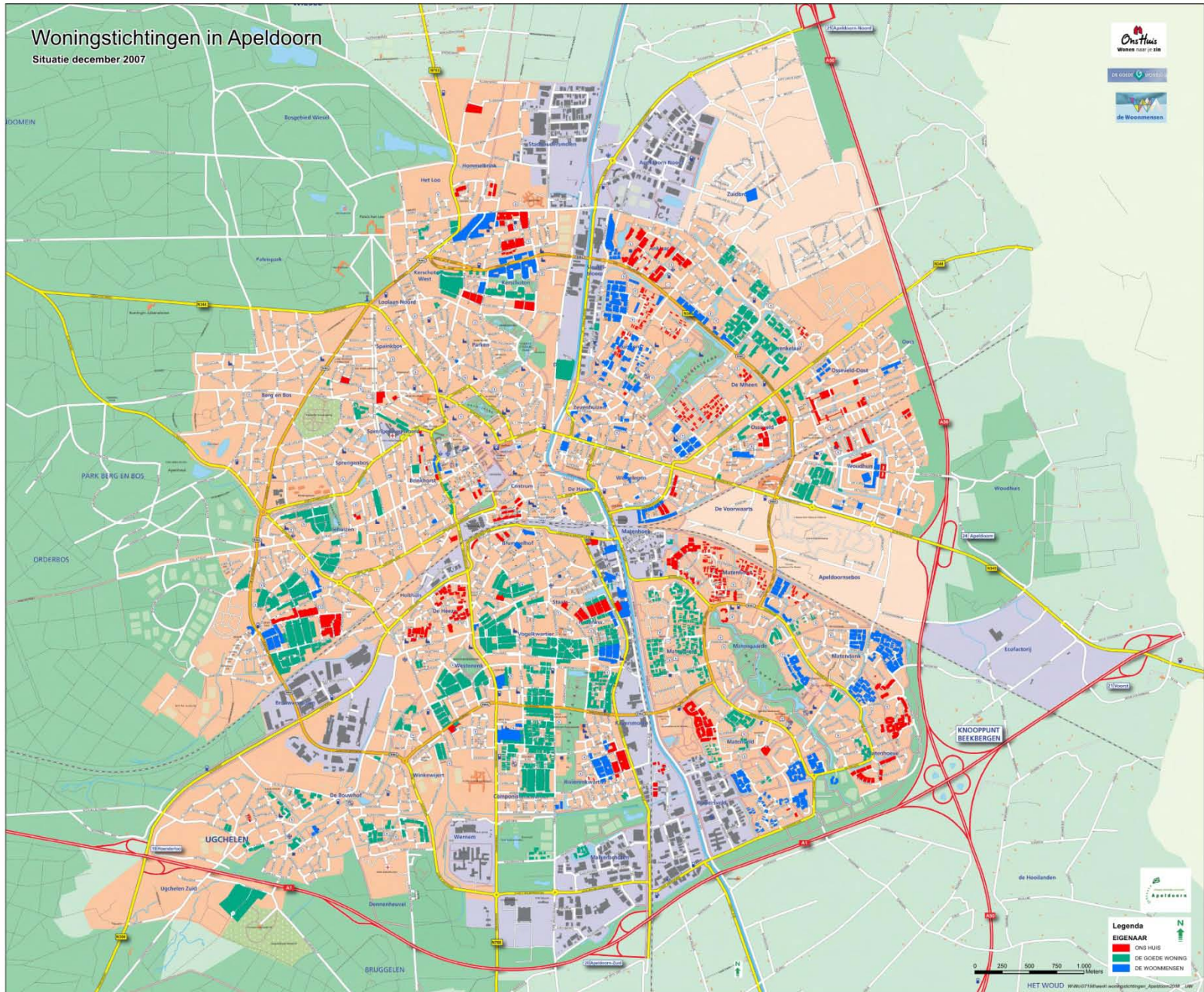
Ondernemingsplan 2010-2014

# Inhoud

1. Koers: mensen centraal
  2. De wereld om ons heen
  3. Visie
  4. Drie pijlers
  5. Missie
  6. Doelgroep en werkgebied
  7. Kernwaarden
  8. Onze ambitie vertaald
- Bijlagen

# Woningstichtingen in Apeldoorn

Situatie december 2007



HET WOUD W086/0718/06wv1 wv02/woningstichtingen\_Apeldoorn\_2008\_LAW

# Koers: mensen centraal

- Van vastgoedgestuurd naar klantgestuurd.
- Bijdragen aan de ontwikkeling van mensen.
- Maatschappelijk betrokken.
- Werkgebied Apeldoorn.
- Brede doelgroep.
- Kwaliteit van wonen en leven verbeteren.
- Brede taakopvatting: maatschappelijke, sociale, politieke en bedrijfseconomische doelen.
- Vastgoed als middel om (maatschappelijke) doelen te bereiken.
- Zoeken naar balans tussen maatschappelijk en financieel rendement.
- Marktconform waar het kan, ondersteunen waar het moet.
- Medewerkers veel individuele vrijheid: werkondernemerschap.
- Kernwaarden 2006: perspectief, zelfregie, innovatief, resultaatgericht.



# De wereld om ons heen

## Politiek

- Europese Unie: akkoord van Brussel (90% toewijzen aan mensen met inkomen tot € 33.000).
- Eenzijdige aanpak woningmarkt; koopmarkt wordt ontzien.
- Heffing t.b.v. financieren huurtoeslag: € 760 miljoen per jaar.
- Extra huurverhoging van inflatie + max. 5% bij inkomens > € 43.000,-
- Recht op kopen huurwoning.
- Afschaffing Vogelaarheffing. Betekenis voor wijkaanpak?
- Veranderende wet- en regelgeving de komende jaren.

## Demografie

- Landelijke vergrijzing: aantal 65+-ers van 15% (2009) naar ca. 20% (2020).
- Gezinsverdunning
- Toename aantal huishoudens.

## Economie en woningmarkt

- Werkgelegenheid neemt af en inkomensontwikkeling vlakt af (CBS, statline).
- Economische crisis: stagnerende woningmarkt. Gat tussen huur en koop wordt groter, met als gevolg nog minder doorstroming en een toename van scheef wonen.



# De wereld om ons heen

## **Economie en woningmarkt (vervolg)**

- Ontwikkelingen in de bouwsector: minder partijen invloed op prijsontwikkelingen

## **Sociaal-maatschappelijk**

- Eisen consument: grotere woningen, flexibiliteit, levensloopbestendig, afwerkingsniveau.
- Wonen in de brede zin: meer oog voor leefomgeving en sociale structuren in wijk en buurt.
- Participatie: invloed van klanten op producten- en dienstenaanbod.

## **Milieu- en technologie**

- Toenemende vraag kwaliteit en duurzaamheid: conform milieueisen, flexibiliteit, levensloopbestendigheid, prefab woningen.
- Energetische kwaliteit steeds belangrijker; CO2 reductie en energie productie.
- Communicatietechnologie: nieuwe vormen van communicatie en participatie.

# De wereld om ons heen

## Stedendriehoek

- Apeldoorn: centrumgemeente en groene gezinnenstad.
- Prijsniveau van de woningen in Apeldoorn in relatie tot andere steden in driehoek het hoogst.
- Instroom uit Deventer en Zutphen is gering.
- Met name jongeren uit Apeldoorn vertrekken naar Deventer en Zutphen.



# De wereld om ons heen

## Apeldoorn

- Vriendelijk, dorps en groen imago: leefbaarheid wordt met een 8,1 hoog gewaardeerd.
- Gezinnenstad: een sterke gezinsstructuur: ca. 20.000 van de 70.000 huishoudens.
- Elfde stad van Nederland.
  
- Demografie:
  - Daling bevolkingsgroei – geen 170.000 maar 161.000 in 2020.
  - Een bovengemiddelde vergrijzing: van 24% naar 31% in 2020.
  - Lichte bevolkingskrimp (0%-5%) tot 2025 (Bron: KEI, 2009)
  - Minder jonge gezinnen en een afname van de jonge (beroeps)bevolking tot 2015.

# De wereld om ons heen

	2006	2010	2015
Huishoudens totaal	66.388 (aandeel in %)	68.320	70.921
15-29	6.607 (10%)	6.826 (10%)	7.376 (10.4%)
30-44	19.272 (29%)	18.110 (26.5%)	16.757 (23.6%)
45-64	24.623 (37.1%)	26.260 (38.4%)	26.500 (37.4%)
65-74	8.115 (12.2%)	8.928 (13.1%)	11.298 (15.9%)
75 jaar en ouder	7.771 (11.7%)	8.196 (12%)	8.990 (12.7%)

Bron: Primosprognose, ABF

- Algemeen: een minder dan gemiddelde groei (5%-10%) van het totaal aantal huishoudens (Bron: KEI 2009).
- Aantal huishoudens in leeftijdsgroep 30 – 44 jaar neemt af van 29% in 2006 tot 23,6% in 2015.
- Vanaf 2010 stabiliseert het aantal huishoudens in de groep van 45 – 64 jaar.
- Aandeel huishoudens in leeftijdscategorie 65 – 74 jaar stijgt maar liefst van 12,2% in 2006 tot 15,9% in 2015.

# De wereld om ons heen

- **Maar ook...**
- Een toenemende druk op de kernvoorraad (bron: actualisatie woonvisie) (2 maal zo hoog als in andere regiogemeenten) en daarmee langere wachttijden. Dit komt mede door:
  - een gebrekkige doorstroming op de woningmarkt, mede door stagnatie bouwproductie.
  - de toenemende kloof tussen de huur- en koopsector (in Apeldoorn relatief veel dure woningen en relatief weinig tussen de € 200.000 – € 250.000).
  - een tekort aan 1–3 kamerwoningen en toenemende vraag naar meergezinswoningen (woningmarktonderzoek Stedendriehoek, 2006).
  - vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten niet goed op elkaar aan.
- Een stad met kwetsbare buurten en wijken. Bijvoorbeeld: Orden, Zevenhuizen, de Maten, Zuid (toevoeging in de woningvoorraad vereist extra aandacht voor de kwetsbaarheid van de huidige woningvoorraad).

# Vergezichten

- Beperken of afschaffen hypotheekrenteaftrek?
- Verdere aanscherping van toezicht op woningcorporaties?
- Opheffen hybride karakter woningcorporaties?
- Terug naar de core business: bouwen, verhuren en beheren?



# Visie

## Waardevol wonen, waardevol leven en waardevol werken

- Ons domein: wonen
- Ons waardevolste “bezit”: klanten, woningen en medewerkers
- Onze rol: signaleren, agenderen, faciliteren en produceren
- We zetten ons in voor en zijn aanspreekbaar op:
  - Het leveren van kwalitatief goede woningen.
  - Het verbeteren van leefbaarheid in wijken en buurten.
  - Het leveren van maatwerk in ons producten- en dienstenaanbod.
  - Het stimuleren van eigen verantwoordelijkheid en het bieden van ondersteuning waar nodig/gewenst.
- Daarbij:
  - Wegen we maatschappelijk en financieel rendement tegen elkaar af.
  - Zijn en blijven we financieel gezond.



# Drie pijlers

- **Waardevol Wonen**

Onder het motto “Waardevol wonen” streven we ernaar dat mensen met al hun vragen en wensen m.b.t. wonen bij ons terecht kunnen. Een goede woonkwaliteit en betaalbaarheid staan bij ons voorop. We spelen daarbij in op de veranderende bevolkingssamenstelling en woonwensen.

- **Waardevol Leven**

We willen de kwaliteit van leven verbeteren. Waardevol leven is meer dan een dak boven je hoofd; de mate waarin mensen dit ervaren wordt in belangrijke mate bepaald door de omgeving waarin mensen leven. Daarom investeren we in leefbaarheid in wijken en buurten. Dit doen we in de ketens wonen-zorg-welzijn en wonen-leren-werken. Hierbij faciliteren we mensen om zichzelf te ontwikkelen. De maatschappelijke opgave pakken we aan in verbinding met onze partners.

- **Waardevol Werken**

Betrokken, creatieve, ondernemende medewerkers, die plezier in hun werk hebben, op de juiste plek zitten en de juiste competenties hebben zijn van doorslaggevend belang bij het behalen van onze organisatiedoelen. Op die manier zijn medewerkers waardevol voor de organisatie en vice versa.

# Missie

*De Goede Woning zorgt voor kwalitatief goed en betaalbaar wonen voor mensen in Apeldoorn. Daarbij gaat extra aandacht uit naar mensen die door een lichamelijke, geestelijke of financiële beperking onvoldoende in staat zijn om zelfstandig in woonruimte te voorzien. In het aanpakken van de maatschappelijke opgave in Apeldoorn stellen we ons proactief en verbindend op; we signaleren, agenderen, faciliteren en produceren.*



*Jongeren met een verstandelijke beperking zijn door De Goede Woning gehuisvest.  
Een project in samenwerking met Woongroep 2000.*

# Doelgroep en werkgebied

## Doelgroep:

- We richten ons op een **brede doelgroep**; iedereen kan een woning of dienst van ons afnemen zolang men de marktprijs betaalt. Onze eerste aandacht gaat daarbij uit naar: Mensen met een woonvraag met een huishoudeninkomen tot 1,5 keer modaal en/of mensen met een woonvraag die door een lichamelijke en/of geestelijke en/of financiële beperking tijdelijk of permanent niet in staat zijn om zelfstandig in woonruimte te voorzien.

## Werkgebied:

- We zijn actief in de stad Apeldoorn. Binnen Apeldoorn leggen we de focus op de wijken waar we woningbezit hebben en daarbinnen richten we ons op de activiteiten die het meest waardevol zijn voor de bewoners en de stad.

# Kernwaarden

We verbinden

We stimuleren zelfregie

We bieden perspectief

We werken effectgericht

# Onze ambitie vertaald

voor 2010-2014

## In *verbinding* werken aan:

1. Waardevol Wonen
  - **Speerpunt: Goed en betaalbaar wonen**
2. Waardevol Leven
  - **Speerpunt: Leefbare wijken en buurten**
3. Waardevol Werken
  - **Speerpunt: Professionaliseren organisatie**



*Opening van de Buurtkamer. Een ontmoetingsruimte voor bewoners van het Staatsliedenkwartier in Apeldoorn Zuid.*

# Goed en betaalbaar wonen

Zelfregie en keuzevrijheid

## **Ambitie op outcome:**

(Outcome = de impact (of het effect) van outputs op de samenleving)

We willen de mate waarin mensen zelf de regie en zeggenschap hebben over hun eigen leven en woongenot vergroten. Met keuzevrijheid in ons woningaanbod en de producten en diensten die wij leveren proberen wij deze zelfregie zoveel mogelijk te stimuleren.

# Goed en betaalbaar wonen

## Activiteiten / prestaties:

- We bieden klanten een gevarieerd aanbod aan huur/koopproducten. De variatie wordt gevonden in kwaliteit en in prijs. In 2014 bieden we minimaal 25% van onze voorraad eigendomsneutraal (Te Woon) aan.
- We differentiëren onze voorraad in prijs en kwaliteit conform de wensportefeuille.

DE GOEDE  WONING

**Te Woon**

DE GOEDE  WONING

# Goed en betaalbaar wonen

Invloed en verantwoordelijkheid

## **Ambitie op outcome:**

We vergroten invloed en verantwoordelijkheid van onze klanten. We betrekken klanten meer bij het bepalen van onze agenda en bij de totstandkoming van onze producten en diensten. Daardoor kennen we onze klanten beter en spelen we adequater in op vragen uit de markt. Dit komt tot uiting in een score van de klanttevredenheid met een ruime voldoende.



*Uitdelen van woonmappen door bewoners aan nieuwe bewoners. Bewoners stelden samen met De Goede Woning leefregels op voor hun woongebouw.*

# Goed en betaalbaar wonen

## Activiteiten / prestaties:

- We geven invulling aan ons klantrelatiemanagement:
  - We ontwikkelen een vijftal methodieken om klantwensen beter/meer te betrekken bij het optimaliseren en ontwikkelen van producten en diensten.
  - We hebben een klantinformatiesysteem waar de hele organisatie mee werkt.
  - Onze website is interactief; klanten en leveranciers kunnen informatie ophalen, brengen en wijzigen.
- Naast de formele overlegstructuur met de huurderbelangenvereniging en bewonerscommissies creëren we andere vormen van overleg en ontmoeting die past bij de beoogde doelgroepen zoals Koopgarant kopers, jongeren et cetera.

# Goed en betaalbaar wonen

## Ambitie op outcome:

We willen de bereikbaarheid (in financiële zin) en de beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroep vergroten.



DE GOEDE  WONING

> KOPEN?

> Koop nú uw woning  
vrij op naam!\*

> Gratis klus-  
en verhuispakket

[www.degoedewoning.nl](http://www.degoedewoning.nl) T > [055] 369 69 69

\*informeer naar de voorwaarden

# Goed en betaalbaar wonen

## Activiteiten / prestaties:

- De komende vijf jaar voegen we ruim 1000 woningen toe aan de Apeldoornse voorraad. Tweederde daarvan is beschikbaar voor onze doelgroep.
- We verkopen jaarlijks 100 woningen (1,25%) in de bestaande voorraad.
- We onderzoeken of we ons huurbeleid kunnen omvormen van objectgericht beleid naar subject gericht. We willen toe naar een systeem waarbij mensen een prijs betalen naar draagkracht. We doen voorstellen voor aanpassing van het huurbeleid en we passen het beleid zo nodig aan. We kijken daarbij naar woonlasten in brede zin.
- We zetten extra in op het tegengaan van woonfraude.



# Woonfraude?

**JA** Vermoedt u  
WOONFRAUDE?

**JA** Bel De Goede Woning  
☎ 055 369 69 69

## > Wat doet u

### Wat is woonfraude?

Er zijn verschillende vormen van woonfraude. Het doorverhuren van een woning, het onrechtmatig verhuren van kamers en overbewoning zijn enkele voorbeelden. Ook hennepcultuur en uitkeringsfraude vallen hieronder.

### Negatieve gevolgen

Een illegaal doorverhuurdte woning komt niet vrij voor woningzoekenden die ingeschreven staan bij Woonkeus Stedendriehoek. Onrechtmatige bewoning staat dus een eerlijke woonruimteverdeling in de weg.

### Aanpak woonfraude

De overheid stimuleert gemeenten en wooncorporaties om woonfraude streng aan te pakken. De Goede Woning steunt dit beleid en onderneemt actie. Uw medewerking is hierbij van groot belang.

### Vermoeden van woonfraude?

Vermoedt u op een adres woonfraude? Bel of mail naar De Goede Woning op (055) 369 69 69/info@degoedewoning.nl. Op onze website [www.degoedewoning.nl/woondiensten](http://www.degoedewoning.nl/woondiensten) vindt u een meldingsformulier en verdere informatie. Uw melding wordt vertrouwelijk behandeld.

*De Goede Woning gaat de strijd met  
Woonfraude aan en maakt dit breed  
bekend.*

# Goed en betaalbaar wonen

Kwaliteit woningbezit

## Ambitie op outcome:

- De komende jaren tillen we onze woningvoorraad naar een hoger kwaliteitsniveau, om de woonkwaliteit voor onze klanten te verbeteren en ons vastgoed ook op de langere termijn in te kunnen zetten voor onze doelgroepen.
- Met het oog op het verminderen van CO<sub>2</sub>- uitstoot van onze woningen met 20%, investeren we in de energetische kwaliteit van onze bestaande en nieuw te bouwen woningen. Op deze manier vergroten we de kwaliteit en aantrekkelijkheid van onze woningvoorraad, terwijl we energielasten/-verbruik van onze bewoners verlagen.

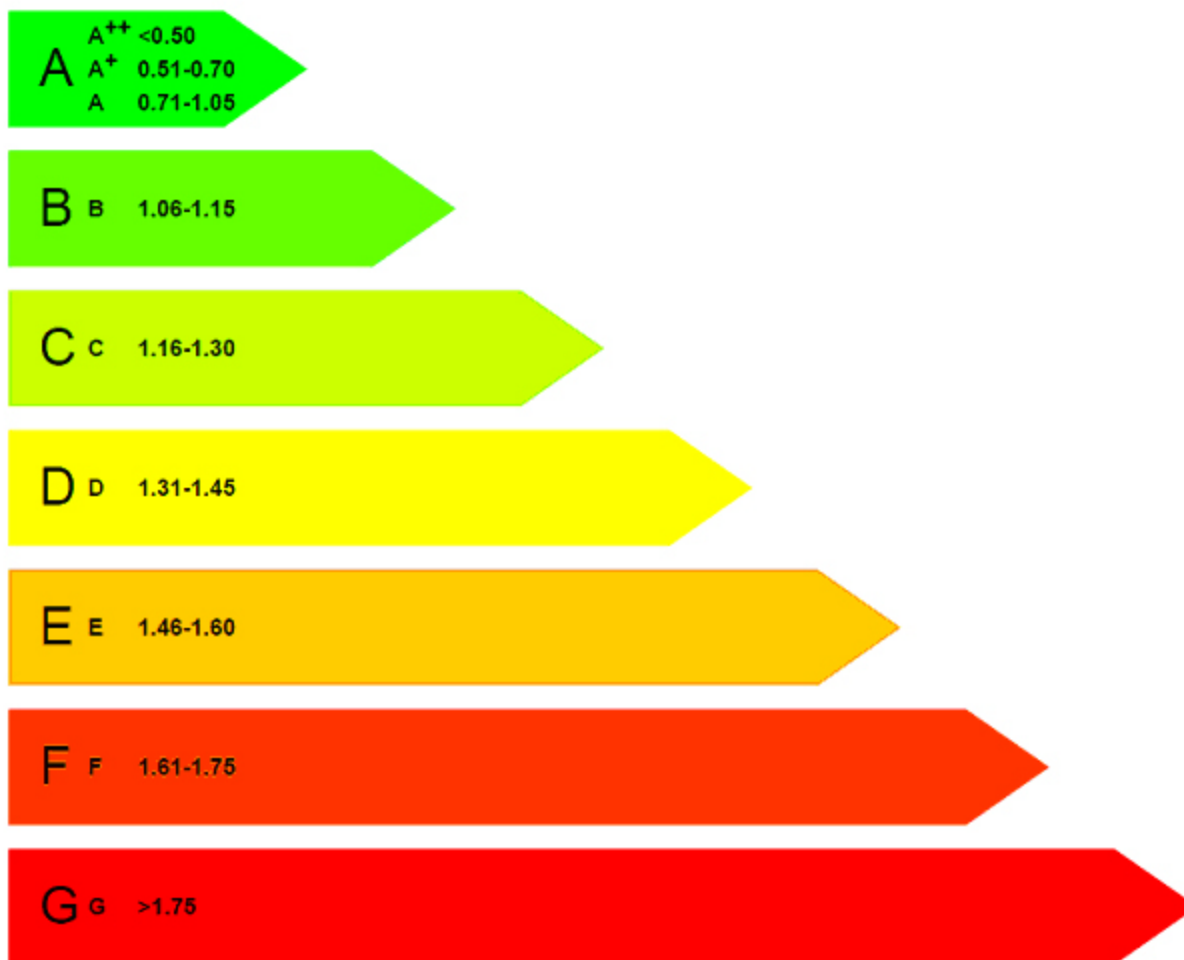


# Goed en betaalbaar wonen

## Activiteiten / prestaties:

- We bieden onze klanten een kwalitatief goed product aan dat voldoet aan de technische en functionele basiskwaliteit; 65% van onze voorraad voldoet in 2014 aan de basiskwaliteit (nu: 40%)
- We streven ernaar dat al onze nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen van Certificaat Woonkeur.
- Onze nieuwbouwwoningen zijn levensloopbestendig en flexibel aanpasbaar.
- Eind 2014 heeft 25% van onze voorraad een energielabel C of hoger (nu: 16%).
- In 2011 ontwikkelen we een methodiek voor het sturen op woonlasten, waarbij de huurder (deels) meebetaalt aan de energetische maatregelen maar wordt gecompenseerd door een lager energieverbruik en mogelijk lagere energielasten.

zeer energie zuinig



zeer energie onzuinig

# Leefbare wijken en buurten

Verantwoordelijk en trots

## Ambitie op outcome:

De Goede Woning gaat verder dan wonen alleen. We vinden het belangrijk om te investeren in leefbare buurten en wijken, waarin onze bewoners zich thuis voelen. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de wensen en initiatieven van onze bewoners. Uiteindelijk is ons handelen erop gericht dat bewoners zelf meer de verantwoordelijkheid nemen om buurten leefbaar te houden en dat mensen trots zijn op de buurt waar ze wonen.



# Leefbare wijken en buurten

## Activiteiten / prestaties:

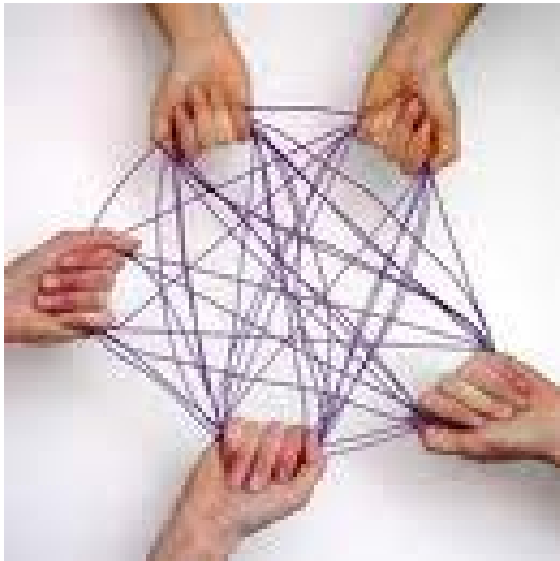
- Uitwerking van onze focus “fysiek volgt sociaal” in diverse buurten. Dat wil zeggen dat we gaan werken vanuit het idee dat eerst met mensen gepraat moet worden over wat zijzelf belangrijk vinden, wat zij als oplossing zien van eventuele problemen of onduidelijkheden. Er ligt dan een basis om gezamenlijk ook met de fysieke kant aan de slag te gaan.
- We werken aan gedifferentieerde woonmilieus. Gedifferentieerd in de zin dat mensen uit verschillende inkomensgroepen dichtbij elkaar wonen, maar ook gedifferentieerd in uiterlijke vorm - verschil in woningtypologie, ouderdom– eigendom en mate van functiemenging (met voorzieningen, werk en educatie voorzieningen)
- We investeren in maatschappelijk vastgoed door de bouw van een MFC in Zuid (Dok Zuid). De komende jaren ligt –wat betreft het maatschappelijk vastgoed- het accent op de (kleinschalige) vraag/behoefte uit buurten/complexen.

# Leefbare wijken en buurten

Effectieve samenwerking

## Ambitie op outcome:

In het aanpakken van de maatschappelijke opgave in Apeldoorn werken we nauw samen met partners in de ketens wonen-zorg-welzijn en wonen-leren-werken. In de komende jaren zetten we in op het verbeteren van de samenwerking met die partners en op het vergroten van de effectiviteit van die samenwerking.



# Leefbare wijken en buurten

## Activiteiten / prestaties:

- Met gemeente, de collega-corporaties en andere in stadsdelen werkende organisaties werken we samen bij het opstellen van (gezamenlijke) stadsdeelplannen. In Vogelbuurt en Orden maken we met partners buurtplannen en voeren deze gezamenlijk uit.
- Vanuit een opgestelde visie met onze partners in de keten wonen-leren-werken stimuleren we de wijkeconomie in Zuid en geven we hier handen en voeten aan.
- We anticiperen op de ontwikkeling van extramuralisering. Binnen de keten wonen-zorg-welzijn nemen wij de veranderingen die dit teweeg brengt binnen het wonen voor onze rekening.
- Met onderscheiden partners ontwikkelen we een aantal methoden waarmee we onze samenwerking kunnen toetsen aan de vraag of de samenwerking leidt tot het realiseren van de gewenste effecten. We streven naar een permanente cyclus van toetsen en verbeteren van de samenwerking.

# Professionaliseren organisatie

**Ambitie op outcome :**

## **Financiën (randvoorwaardelijk)**

We willen een financieel gezonde organisatie zijn en blijven. Alleen op deze manier kunnen we invulling geven aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

# Professionaliseren organisatie

## Prestaties financiën:

- De operationele cashflow voldoet aan de criteria van WSW, waardoor sprake is van een continue toegang tot de kapitaalmarkt.
- Het volkshuisvestelijke vermogen voldoet aan de criteria van CFV (A status). De noodzakelijke omvang van dit vermogen is afhankelijk van het risicoprofiel van onze activiteiten.
- Er is sprake van een evenwicht tussen investeringen en desinvesteringen. Investeringen zijn kostendekkend, tenzij het, in het kader van herstructureringsopgaven, sociale nieuwbouw of leefbaarheid, wenselijk is hiervan af te wijken.
- De efficiency en effectiviteit (bedrijfskosten) van de organisatie passen bij het ambitieniveau en zijn vergelijkbaar met collega wooncorporaties met een vergelijkbare opgave.

# Professionaliseren organisatie

## **Ambitie op outcome:**

Mensen (randvoorwaardelijk)

## **Mensen**

Betrokken, creatieve, ondernemende medewerkers, die plezier in hun werk hebben, op de juiste plek zitten en de juiste competenties hebben zijn van doorslaggevend belang bij het behalen van onze organisatiedoelen. Medewerkers zetten zich met hoofd, hart, ziel en lichaam in voor hun werk. Op die manier zijn medewerkers waardevol voor de organisatie en omgekeerd.

## **Cultuur**

Lerend, ondernemend en loyaal (L.O.L)

## **Leiderschap**

Leidinggevenden dragen met persoonlijke betrokkenheid de visie van De Goede Woning uit en zijn een rolmodel als het gaat om integriteit en authenticiteit.

Leidinggevenden stralen vertrouwen uit, kiezen de juiste richting en hebben een heldere visie voor de afdeling. Leidinggevenden coachen medewerkers op de LOL- & functiecompetenties en op het behalen van de resultaatafspraken

# Professionaliseren organisatie

## Activiteiten / prestaties

Mensen (randvoorwaardelijk) :

- We implementeren een PVB cyclus ten behoeve van het ontwikkelen en beoordelen van medewerkers.
- We ontwikkelen het opleidingsbeleid verder door.
- Het formatieplan voor de komende vijf jaar is afgestemd op het ondernemingsplan: ca 95 fte eind 2014
- We zetten een cyclus op voor het reflecteren op team, organisatie- en individueel niveau.
- In de komende jaren investeren we verder in een passend MOP programma met daarin specifieke aandacht voor leiderschap.

# Van.... Naar....

## Van (2009)

- 8400 vhe
- 40% woningen basiskwaliteit
- 16% minimaal energielabel C
- 0% Te Woon
- Verspreide klantinformatie
- Klanttevredenheid: ??
- Objectgericht prijsbeleid
- Resultaatgericht werken
- Zorgen voor mensen
- Generieke maatregelen in wijken en buurten

## Naar (2014)

- 8500 vhe
- 65% woningen basiskwaliteit
- 25% minimaal energielabel C
- Minimaal 25% Te Woon
- Centraal ontsloten klantinformatie
- Klanttevredenheid: ruim voldoende
- Subjectgericht prijsbeleid
- Effectgericht werken
- Zorgen dat mensen zelf verantwoordelijkheid nemen
- Situationeel bepaalde maatwerkoplossingen

# De Goede Woning in 2025

**Als De Goede Woning in 2025 haar 110 jarig jubileum viert, dan:**

- Worden we herkent als een sociaal maatschappelijk ondernemer en een gerespecteerd samenwerkingspartner op het domein wonen, die:
  - mensen in alle opzichten centraal stelt;
  - kwalitatief goede en betaalbare woningen levert;
  - met eigen mensen, pro actief en verbindend werkt in de ketens wonen-welzijn-zorg en wonen-werken-leren;
  - stevig bijdraagt aan CO2 reductie en het verduurzamen van de woningportefeuille;

# Bijlagen

## **Vastgoedvisie en wensportefeuille Financiële meerjarenbegroting 2010-2015**

# Vastgoedvisie

## Marktontwikkelingen

- De kwaliteit van een woning wordt steeds belangrijker.
- Er worden meer eisen gesteld aan de 'levensfase-bestendigheid' en flexibiliteit van een woning.
- De vraag naar huurwoningen wordt groter en diverser.
- De verkoopbaarheid van appartementen neemt af.

# Vastgoedvisie

## Vraagontwikkeling in relatie tot het aanbod

- Er worden weinig huurwoningen gebouwd terwijl hier in de toekomst juist meer vraag naar komt.
- De matige energetische kwaliteit van de woningen sluit niet aan bij de toekomstige vraag.
- Het aandeel eengezinswoningen neemt af, de vraag vanuit de belangrijkste doelgroepen stijgt echter.
- Er is een ruim aantal appartementen toegevoegd, maar de vraag naar deze woningen wordt steeds specifiek.

# Vastgoedvisie

## **Focus: Bouwen aan kwaliteit**

- We sturen op waardeontwikkeling in wijken waar we woningbezit hebben.
- We verbeteren en versterken de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille.
- We investeren in duurzaamheid (CO2 reductie) en ruimere woningen (>80m<sup>2</sup>).
- We leggen het accent op gezinnen, Apeldoornse starters en actieve senioren.
- We bieden een divers woningaanbod (prijs-kwaliteit).

	Van (peildatum 31-12-2008; gegevens jaarplan)	Naar 2014	Richting 2025
<b>Waardeontwikkeling</b>			
Omvang in aantallen (woningen/woongebouwen)	8390	Consolideren	(+/-) 8000-7000 (incl. Te Woon)
Omvang overig			
- verzorgingsplaatsen	264	Verminderen (wel extramuraal) Consolideren Consolideren	100 300-400 60-70
- garages/parkeerplaatsen	384		
- overige verhuureenheden (berging/winkel)	62		
Locatie	Overall in Apeldoorn	Concentreren	Investeren waar we bezit hebben
<b>Kwaliteit</b>			
Kwaliteit ( ≥ 80m2 % t.o.v. het totaal)	37 %	Verhogen	75 %
Kwaliteit (energielabel ABC) <sup>1</sup>	16 %	Verhogen	50 %
CO2 reductie	0% Voetprint en PVA	Verhogen	20 %
Technische kwaliteit Basis (misschien nieuw product)	30 %	Uitbreiden	65 %
Technische kwaliteit + (misschien nieuw product)	10 %	Uitbreiden	20 %
Technische kwaliteit - (misschien nieuw product)	60 %	Verminderen	15 %
<b>Woningtype (% tov geheel)</b>			
• Eengezinswoningen	46,9 %	Uitbreiden	60 %
• Appartementen met lift	23,6 %	Consolideren	20 %
• Appartement zonder lift + duplex	18,5 %	Verminderen	5 %
• Seniorenwoning laagbouw	9,3 %	Uitbreiden	10 %
• Overig en bijzondere woonvormen (gebouwen, woningen)	1,7 %	Uitbreiden bijzondere woonvormen	Uitbreiden bijzondere woonvormen 5 %
<b>Prijzensegment</b>			
• Huur betaalbaar	94 %	Verminderen	67 %
• Huur bereikbaar	4 %	Uitbreiden	24 %
• Huur toeslaggrens	2 %	Uitbreiden	9 %
<b>Exploitatievorm van ons bezit</b>			
Te Woon gelabeld (keuzevrijheid koop/huur)	0 %	25 %	50 %

# Financiële meerjarenbegroting 2010-2015

Omschrijving	Prognose 2010	Prognose 2011	Prognose 2012	Prognose 2013	Prognose 2014	Prognose 2015
<b>Parameters</b>						
Reguliere huurverhoging	1,20%	1,25%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurverhoging door harmonisatie	0,00%	1,41%	1,28%	1,31%	1,14%	1,03%
Mutatiegraad	8,00%	7,20%	7,50%	8,00%	8,00%	8,00%
Inflatie	1,25%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	1,00%	1,50%	1,95%	2,27%	2,49%	2,64%
Kostenstijging onroerend goed	1,00%	1,50%	1,95%	2,27%	2,49%	2,64%
Waardestijging onroerend goed	0,00%	0,70%	1,40%	2,10%	2,80%	3,50%
Rente aan te trekken financiering	4,15%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%
<b>Financieel Dashboard</b>						
Jaarresultaat na belastingen	26.532	7.444	-9.500	253	973	389
Eigen vermogen	41.393	48.837	39.337	39.590	40.563	40.952
Leningen o/g	304.296	323.253	312.460	330.503	340.821	349.178
Operationele cashflow conform WSW-methodiek	11.895	9.877	9.835	9.708	9.803	9.795
Bedrijfswaarde	515.001	553.100	578.035	597.764	612.774	629.921
Investerings in bestaand bezit	16.930	17.930	16.813	8.313	7.304	6.848
Totale investeringen in nieuwbouw	pm	29.052	11.425	23.730	15.558	14.390
<b>Ratio's</b>						
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	38,3%	40,0%	38,5%	38,0%	38,4%	38,8%
Financieringsnorm WSW (norm is 2%)	4,5%	3,2%	3,0%	2,9%	2,8%	2,7%
Rentabiliteit eigen vermogen (na belastingen)	64,1%	15,2%	-24,1%	0,6%	2,4%	0,9%
Rentabiliteit totaal vermogen	8,8%	5,0%	1,2%	3,6%	4,0%	4,0%

**Woonplezier** Waardevol werken  
**Betaalbaar** Waardevol wonen Te woon  
Apeldoorn **Woonkwaliteit** **Huren**  
Waardevol leven Singnaleren **Leefplezier**  
**Kopen** Zelfregie **Woonruimte**  
Creatief **Leefbaarheid**  
**Effectgericht** **Wonen-zorg-welzijn**  
Verbinden

**De Goede Woning**

Sleutelbloemstraat 26  
Postbus 468  
7300 AL Apeldoorn

T > [055] 369 69 69  
F > [055] 369 69 09

E > [info@degoedewoning.nl](mailto:info@degoedewoning.nl)  
W > [degoedewoning.nl](http://degoedewoning.nl)