

2009

Bron van inspiratie





Bron van inspiratie

De inspiratie van Peter van den Heuvel, directeur-bestuurder Woonlinie	6
Verslag directeur-bestuurder	7
Missie, opgaven en beleidsthema's	9
De inspiratie van Anton Doruiter, voorzitter huurdersvereniging Inbrengh	11

1. Midden in de samenleving **14**

1.1 De huurder centraal	14
1.2 Waardevolle inzet vrijwilligers	14
1.3 Prestatieafspraken met gemeenten	15
1.4 Contacten met andere corporaties	15
1.5 Samen met VvE's	15
1.6 Deelname aan andere rechtspersonen	16
De inspiratie van Jan Luteijn, wethouder Werkendam	17

2. Kwaliteit en verhuur van woningen **18**

2.1 Woningvoorraad	18
2.2 Woningbezit	18
2.3 Onrendabele investeringen	19
2.4 Planmatig onderhoud	20
2.5 Niet-planmatig onderhoud	21
2.6 Beheer voor derden	21
2.7 Verkoop	22
2.8 Koopgarant	22
2.9 Sloop	22
De inspiratie van Huub de Groot, voorzitter huurdersvereniging Bommelerwaard	23
De inspiratie van Jan van Houwelingen, directeur BM van Houwelingen	24

3. Iedereen een passende woning **25**

3.1 Woonruimteverdeelsysteem	25
3.2 Toewijzen aan doelgroepen	25
3.3 Aantal woningzoekenden	26
3.4 Slaagkans	26
3.5 Verhuren	26
3.6 Huurtoeslag	27
3.7 Tijdelijke bewoning	28
3.8 Leegstand	28
3.9 Huurbeleid	28
3.10 Huurbezwaarschriften	28
3.11 Huurachterstanden	29
3.12 Ontruiming	29
3.13 Huisvesten bijzondere doelgroepen	29
3.14 Krachten bundelen met zorgaanbieders	30
De inspiratie van Adrie Bragt, wethouder Zaltbommel	31
De inspiratie van Ben van der Pluijm, voorzitter ondernemersvereniging Sleenwijk	32

4. Nieuwbouw **33**

4.1 Invloed crisis	33
4.2 Kernontwikkelingen	33
4.3 Opgeleverde nieuwbouw	33
4.4 Projecten in uitvoering en ontwikkeling	34
De inspiratie van Ron Axt, directeur Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk Rivierenland (STMR)	37

5. Een prettige woonomgeving 38

- | | | |
|-----|---|----|
| 5.1 | Leefbaarheid in het Land van Heusden en Altena | 38 |
| 5.2 | Leefbaarheid in Zaltbommel | 38 |
| | De inspiratie van Loes Lijmbach,
wethouder Aalburg | 40 |

6. De organisatie 41

- | | | |
|------|---|----|
| 6.1 | Kwaliteit van dienstverlening | 41 |
| 6.2 | Samenwerken en schaalvergroting | 42 |
| 6.3 | Leren en werken | 42 |
| 6.4 | Goed werkgeverschap | 43 |
| 6.5 | Talenten vinden, binden en boeien | 44 |
| 6.6 | Bezetting | 45 |
| 6.7 | De Ondernemingsraad | 46 |
| 6.8 | Personeelsstatistieken 2009 | 46 |
| 6.9 | Organigram | 47 |
| 6.10 | Uitbreiding werkgebied | 47 |
| 6.11 | Communicatie | 47 |
| | De inspiratie van Mark Roëll,
wethouder van Woudrichem | 49 |

- | | | |
|--|-------------------------------------|----|
| | Jaarrekening | 52 |
| | Kengetallen | 53 |
| | Balans per 31 december 2009 | 54 |
| | Winst- en verliesrekening over 2009 | 55 |
| | Organigram | 57 |

Dit is een verkorte versie van ons jaarverslag 2009. Om het volledige jaarverslag 2009 in te zien, inclusief het verslag van de Raad van Commissarissen, kunt u onze website bezoeken www.woonlinie.nl.





Jongeren een kans geven op de woningmarkt, dat is voor ons een uitdaging. We willen hen volop mogelijkheden bieden om hun leven in te richten zoals zij dat willen. In een huurwoning of koopwoning. Met Koopgarant maken we de aankoop van een eigen woning sneller bereikbaar.





Peter van den Heuvel
Directeur-bestuurder Woonlinie

“Elkaar inspireren en scherp houden”

“Een brede oriëntatie voor corporaties is belangrijk. Ons beperken tot het bouwen, verhuren en onderhouden van woningen komt de leefbaarheid in ons werkgebied niet ten goede. Ook veiligheid, sociale samenhang, het realiseren van voorzieningen en meer werkgelegenheid zijn bijvoorbeeld belangrijke agendapunten. Onze inspanningen op deze gebieden leveren uiteindelijk fysieke én sociale voordelen op voor iedereen in de Bommelerwaard en het Land van Heusden en Altena.

Dit brede takenpakket inspireert ons in het dagelijks werk. We zien dat we samen daadwerkelijk een verschil kunnen maken. Bij Woonlinie werken projectontwikkelaars, woonconsulenten, verhuurmedewerkers en vele andere professionals. Ieder kan vanuit zijn eigen vakgebied een kwalitatieve bijdrage leveren aan onze opgaven. De middelen die wij hierbij tot onze beschikking hebben zetten we breed in. Deze worden momenteel beperkt door de slechte economische vooruitzichten en het weinig stimulerende beleid van de rijksoverheid, maar het is voor ons een uitdaging om toch de doelstellingen te realiseren zoals omschreven in ons meerjarenperspectief ‘Mensen kleuren wonen’.

Samen met vele partners werken we aan het wonen en leven in ons werkgebied. Een breed pallet aan mensen, met ieder de eigen inbreng op het gebied van kennis, ervaring en interesse. Ik zie het als een taak van Woonlinie om deze mensen samen te brengen. Om elkaar scherp te houden, te inspireren en aan te vullen. Zo ontstonden ook in 2009 weer prachtige resultaten! “

VERSLAG DIRECTEUR-BESTUURDER

Algemeen

Voor de corporaties in Nederland was 2009 in meerdere opzichten een crisisjaar. Natuurlijk was er de economische crisis, maar daar hadden we allemaal last van. Corporaties hadden vooral last van een rijksoverheid die hen steeds meer gaat zien als pinautomaat. Naast de Vogelaarheffing en de integrale vennootschapsbelasting is in 2009 het plan gerijpt om de corporaties ook zelf de huurtoeslag te laten betalen. Dat is wellicht een oplossing voor de financiële problemen van de rijksoverheid, maar het is de absolute doodsteek voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het einde van een tijdperk, zullen we maar zeggen. Gecombineerd met een afspraak die minister Van der Laan heeft gemaakt met de Europese Commissie om corporaties “terug het hok in te jagen” zoals hij dat ziet, door in regelgeving op te nemen dat 90% van de woningtoewijzingen aan inkomensgroepen tot € 33.000 moet plaatsvinden. Het is vooral triest voor de grote groep mensen met een middeninkomen. Door de val van het kabinet is de definitieve beslissing uitgesteld, maar na de verkiezingen zullen we worden verplicht om vrijwel alle woningzoekenden die meer verdienen dan € 1.700 à € 1.800 netto per maand, af te wijzen. Ook al staan ze al vijf jaar ingeschreven als woningzoekenden, ook al zijn er geen andere woningen beschikbaar, ook al kunnen ze geen woning kopen. De brede volkshuisvesting zoals Nederland die al bijna 100 jaar kent, wordt hiermee ten grave gedragen.

De tegenwerking van de rijksoverheid staat in schril contrast met de goede samenwerking die Woonlinie kent met gemeenten, de provincies Gelderland en Noord-Brabant en andere belanghouders. Ondanks, of misschien wel juist door, de economische tegenwind weten partners elkaar te vinden en zoeken we samen naar oplossingen voor gezamenlijke problemen.

Je vraagt je af welke landelijke politieke partij het opgebouwde volkshuisvestelijke erfgoed nog koestert. Het antwoord is even simpel als ontluisterend: niet één.

Van meerjarenbeleidsplan naar jaarplannen

In 2009 zijn we voor het eerst gaan werken met jaarplannen, afgeleid van het meerjarenperspectief zoals we dat in 2008 hebben vastgesteld (samen met onze belanghouders). En het resultaat is verbluffend te noemen. Het merendeel van de gestelde jaardoelen is gehaald, maar misschien nog wel belangrijker: het was vooral leuk om te zien hoe betrokken

alle medewerkers er aan hebben gewerkt. Door het koppelen van het meerjarenperspectief en de jaardoelen aan de P&O gesprekkencyclus is er echt sprake van een gedragen beleidsplan.

Organisatie

De geplande uitbreiding van de organisatie is, onder invloed van de economische omstandigheden, niet uitgevoerd. Maar we zijn er trots op dat we als organisatie flexibiliteit hebben getoond door zelf intern de gaten op te vangen en ook nog externe dienstverlening hebben kunnen doen. Aan het eind van 2009 kregen we het bericht dat Woonlinie het KWH-label voor Goed Werkgeverschap met een hoge waardering heeft weten te prolongeren. Ik kan dan ook niet anders dan concluderen dat het betrekken van belanghouders en medewerkers bij het beleid én het bewust, gestructureerd en continu werken aan Goed Werkgeverschap in belangrijke mate bijdragen aan het succes van Woonlinie.

Kwaliteit

Het KWH-huurlabel is, zoals gepland, behouden, hoewel we onze 11e en 28e plek op de ranglijst hebben moeten inruilen voor de 27e en 30e plek. Dit terwijl onze score nagenoeg gelijk is gebleven. We constateren dan ook met genoegen dat ook andere woningcorporaties werken aan kwaliteit. Uiteraard gaan we er aan werken om toch weer in de hoogste regionen terecht te komen.

Bouw

In 2009 is in Hank een zorgcentrum met 26 zorgeenheden opgeleverd en in gebruik genomen. Daarnaast zijn twee woningen in de verhuur genomen in het project de Vlinder in Zaltbommel, omdat deze nog niet verkocht waren bij oplevering. De economische crisis treft Woonlinie vooral doordat nieuwbouw niet altijd doorgang kan vinden. Diverse projecten zijn niet opgestart doordat er onvoldoende vraag was vanuit de (koop-)markt of, zoals in Zaltbommel, dat de Raad van State een bestemmingsplan heeft afgekeurd, waardoor ruim 100 woningen in de sociale sector niet kunnen worden gebouwd. Waar wel een aanvang mee is gemaakt, is de bouw van een brede school in Zaltbommel, wat natuurlijk goed is voor de nieuw te bouwen wijk.

Wat in deze economische tijden nog wel goed gaat, is de bouw en verkoop van koopwoningen voor starters (Koopgarant). In diverse projecten is Woonlinie betrokken, samen goed voor circa 100 Koopgarantwoningen. Niet onvermeld mag blijven dat we daarnaast ook betrokken zijn bij één CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) waarbij jonge kopers worden begeleid in het zelf bouwen van hun woning. Zo begeleiden we in Nederhemert negentien kopers.

Verder is Woonlinie druk bezig geweest met de voorbereiding van nieuwbouw voor de komende jaren. Dat doen we in veel gevallen samen met de gemeenten, zoals bij De Eng in Veen, het winkelcentrum Portage in Zaltbommel en het project Almkerk-West, maar ook met derden, zoals bij het winkelcentrum Sleeuwijk.

Leefbaarheid

Er is vooral in Zaltbommel sprake van toenemende spanningen in de wijk De Vergt. Woonlinie heeft, in goede samenwerking met de gemeente Zaltbommel, in de afgelopen jaren al veel gedaan om de leefbaarheid in deze wijk in stand te houden en te verbeteren. Zo is er in 2009 in veel brandpaden verlichting aangebracht om het veiligheidsgevoel te vergroten. We faciliteren ook de huisvesting van de Buurtouders die regelmatig door de wijk lopen, we hebben een woning beschikbaar gesteld als “het Huis van de Vergt” en voeren een strikt hennepbeleid. Relatief nieuw is ook de aandacht voor het bestrijden van illegale onderhuur.

Welzijn en zorg

In het Land van Heusden en Altena zijn actuele visies aanwezig in de vier woonzorgservicezones. In Zaltbommel wordt een start gemaakt met een visie op wonen, zorg en welzijn. Ook hier dragen we onze “stenen” bij om te komen tot volwaardige voorzieningen voor diegenen die dat nodig hebben.

Toezicht

De raad van commissarissen is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Woonlinie. Ook wordt toezicht gehouden op het algemeen beleid van de directeur-bestuurder waarbij de raad van commissarissen tevens een adviserende rol en klankbordfunctie heeft. Woonlinie hecht belang aan een goed ondernemingsbestuur. Daarom onderschrijft zij de Aedes Code en de principes uit de Corporate Governancecode voor woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

Vooruitblik

Ondanks moeilijke vooruitzichten en het weinig stimulerende beleid van de rijksoverheid zien we voor Woonlinie goede mogelijkheden om haar volkshuisvestelijke taak uit te voeren. Juist doordat we zien dat de samenwerking met onze belanghouders op lokaal niveau zo wordt gewaardeerd. Samen met onze partners geeft dit ons het perspectief om door te gaan, ook als het tegenzit.... misschien wel juist als het tegenzit.

Juni 2010,

Mr. P.A.W. van den Heuvel
directeur-bestuurder

MISSIE, OPGAVE EN BELEIDSTHEMA'S

2009 was het eerste jaar waarin Woonlinie aan de slag ging met het nieuwe meerjarenbeleidsplan. Dit zogenaamde Meerjarenperspectief 2009 – 2013 biedt inzicht in het beleid voor de toekomst. Vijf ongetwijfeld enerverende jaren, waarin Woonlinie een bijdrage wil leveren aan bloeiende woonkernen met een eigen karakter en een gevarieerd aanbod aan woningen en voorzieningen.

Missie

Woonlinie wil een bijdrage leveren aan bloeiende woonkernen met een eigen karakter en een gevarieerd aanbod aan woningen en voorzieningen. Als netwerkorganisatie werkt Woonlinie samen met andere partijen aan een omgeving waarin mensen zich prettig en veilig voelen, kunnen groeien en waaraan zij zelf een waardevolle bijdrage kunnen leveren. Voor de ene woonkern betekent dit een heel actieve rol van Woonlinie, met veel initiatief en begeleiding. Voor andere kernen zullen we meer belangstellend en waar nodig behulpzaam zijn. Waar mogelijk legt Woonlinie het initiatief bij de mensen.

Profiel

Veel aspecten kenmerken het (gewenste) karakter van Woonlinie: professioneel, betrouwbaar, sociaal betrokken... kleurrijk. Een netwerkorganisatie, die kwaliteit levert en voor duurzaamheid zorgt, waarbij de mensen in hun woonomgeving centraal staan. Met als prioriteit nummer één: het leveren van een kwalitatief goed en betaalbaar huur-, koop- en serviceproduct.

Beleidsthema's

Het Meerjarenperspectief kent de volgende beleidsthema's:

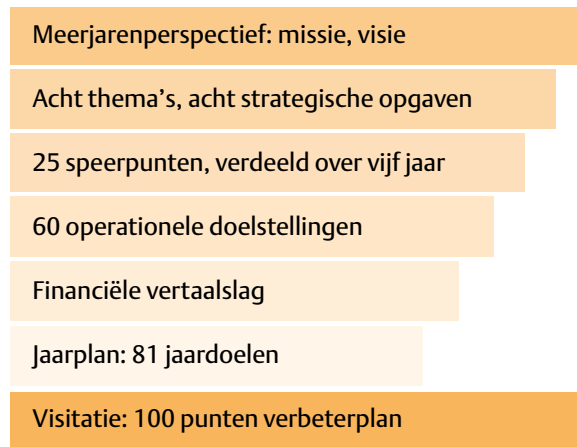
- voor iedereen een passende woning;
- per kern een inspirerende en kansrijke omgeving;
- uitbreiden en professionaliseren beheer maatschappelijk vastgoed;
- aandelen leveren in het stimuleren van onderwijs en bedrijvigheid;
- actief en initiërend op het terrein van welzijn en zorg;
- energiebesparing en duurzaamheid zijn verankerd in onze bedrijfsvoering;
- kwaliteit organisatie;
- financiering opgaven.

Uit deze thema's blijkt duidelijk dat de focus van Woonlinie breder is dan wonen alleen; het gaat om leven en genieten. Producten en diensten moeten voldoen aan hoge kwaliteitsnormen, veel keuze- en combineermogelijkheden en een goede prijs/kwaliteitverhouding hebben. Ook aan milieuaspecten en energiebesparing worden steeds hogere eisen gesteld.

In het Meerjarenperspectief wordt een verbinding gelegd tussen visie en uitvoering. Verdeeld over vijf jaar zijn onder deze acht thema's 25 speerpunten gehangen, die zich weer vertalen in 60 operationele doelstellingen. Daarbij formuleert Woonlinie ieder jaar een jaarplan en is de visie dus ook verankerd in de interne bedrijfsvoering. Iedere stap die Woonlinie in haar werk zet, van de visie tot de concrete uitvoering, is hiermee met elkaar verbonden.

Visitatie

Eind 2007 ontving Woonlinie het visitatierapport van KWH. Een omvangrijk rapport, waarin haar belanghouders en de visitatiecommissie een aantal aanbevelingen doen. In dit rapport stonden - vaak tussen de regels door - veel meer aanbevelingen. Zo ontstond het "100-puntenverbeterplan". Bij het formuleren van het jaarplan 2009 is de visitatie al voor een groot deel meegenomen. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Eén van de aandachtspunten van de visitatie is het vernieuwen van de beleidscyclus. Er is een jaarkalender opgesteld, met het doel de beleidsprocessen voor een ieder inzichtelijk te maken. Voor de RvC is een meerjarenagenda opgesteld met daarin opgenomen de aan intern toezicht gerelateerde punten uit het verbeterplan van de visitatie.

Resultaten

Eind 2009 maakte Woonlinie de balans op van het eerste jaar werken met een nieuw meerjarenbeleidsplan. De organisatie is ambitieus en dat bevalt prima. De interactie tussen beide vestigingen en de verschillende afdelingen is sterk verbeterd. Het werken met een jaarplan heeft de betrokkenheid vergroot. Het brengt afdelingen en medewerkers dichterbij elkaar, waardoor mensen elkaar ook in hun vaste werkzaamheden beter en vaker weten te vinden. Hoewel Woonlinie niet alle voor 2009 geplande jaardoelen behaalde, blijkt dat driekwart van het jaarplan 2009 goed gevorderd is en de organisatie met het behalen van de eindresultaten op de goede weg zit.

Ook is inzichtelijk gemaakt wat het verband is tussen de plannen en de realisatie. Een belangrijk doel op het gebied van financiën was het verbeteren van het inzicht in projecten. Door middel van Projex zijn kasstromen beter in beeld gebracht evenals de resultaten van de verschillende projecten.

Anton Doruiter

Voorzitter huurdersvereniging Inbreng

“Niet kiezen voor standaard oplossingen”

“Als oud-wethouder van Woudrichem en momenteel als gids in deze mooie vestigingsstad, gaat het wel en wee van Woudrichem mij aan het hart. Ik woon in de oude brandweerkazerne. Dit was ooit een bouwval. Woonlinie heeft het gebouw afgebroken en in de oude stijl weer opgebouwd. Het past prachtig bij de oude vesting en het is een heerlijke plek om te wonen.

In de vesting staan veel huurwoningen van Woonlinie. De oorspronkelijke bewoners kunnen er zo prima blijven wonen. Ook de huizen achter mijn woning zijn door Woonlinie zo'n 35 jaar geleden gebouwd. Het zijn pareltjes op zich, prachtig in de oude stijl gebouwd en mooi onderhouden. Echt een toevoeging aan de oude kern en, je zou het niet zeggen, het zijn huurwoningen. Heerlijk toch om op zo'n mooie plek een huis te huren. Dat is ook echt de kracht van Woonlinie, niet kiezen voor standaard oplossingen. Geen huizen waarvan je van ver al kunt zien dat het huurhuizen zijn doordat ze allemaal dezelfde voordeur en saaie gevel hebben.

Woonlinie stelt zich open en actief op. Ieder jaar organiseert zij een bustrip voor de leden van de huurdersverenigingen langs alle nieuwe projecten in haar werkgebied. Er zijn jaarlijks kerngesprekken waarbij bewoners met de directie van gedachten kunnen wisselen en wij hebben zelf circa zeven maal per jaar overleg met Peter en Margret. Zij tonen zich betrokken; met onze opmerkingen wordt echt iets gedaan. Doordat wij goed worden geïnformeerd kunnen wij op onze beurt weer duidelijk zijn naar onze leden. Dat alles maakt mijn voorzitterschap tot een interessante en dankbare taak.”







Zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving wonen, dat is voor veel senioren een grote wens. We realiseren daarom woonzorgcentra in de wijken. Bewoners ontvangen zorg aan huis en blijven actief en sociaal betrokken. Er wordt in deze centra heel wat gesport, gelachen en koffie gedronken.



MIDDEN IN DE SAMENLEVING

1

Woonlinie is een maatschappelijke onderneming; de samenleving bepaalt haar agenda. Dit uitgangspunt vraagt om een zorgvuldige bedrijfsvoering en intensieve samenwerking. De komende jaren wil Woonlinie verder bouwen aan goede gesprekken met de belanghouders en ook verder werken aan een optimale transparantie. Een organisatie die luistert naar partners en naar klanten en vervolgens haar werkzaamheden zo inricht dat die zoveel als mogelijk tegemoet komen aan hun wensen en behoeften.

1.1 De huurder centraal

De huurders zijn de belangrijkste belanghouders van Woonlinie. Niet voor niets is Woonlinie voor hen opgericht. Daarom besteedt Woonlinie veel aandacht aan hen, onder andere via overleg met de huurdersverenigingen. Zo leert de organisatie de wensen van de huurders kennen en kan zij hier sneller en beter op inspelen, bijvoorbeeld op het gebied van beleid en beheer.

In het werkgebied van Woonlinie zijn twee huurdersverenigingen actief, te weten:

- Huurdersvereniging Inbrengh voor het Land van Heusden en Altena (Inbrengh);
- Huurdersvereniging Bommelerwaard voor Zaltbommel (HVB).

Met deze verenigingen zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Hierin zijn spelregels opgesteld voor het overleg tussen Woonlinie en de verenigingen over verschillende onderwerpen van beheer en beleid die voor klanten van belang zijn. Woonlinie heeft in 2009 structureel overleg gehad met beide huurdersverenigingen. De onderwerpen van gesprek waren onder andere: het huurverhogingsbeleid, het verkoopbeleid, het groot onderhoudbeleid en de ontwikkeling van het meerjarenperspectief.

Woonlinie steunt de huurdersverenigingen ieder jaar met een financiële bijdrage. Deze bijdrage is gebaseerd op een bedrag per woning: Woonlinie stelt € 2,50

per verhuureenheid ter beschikking. In 2009 heeft Woonlinie een totaalbedrag van € 10.648 uitgekeerd.

Woonlinie spreekt huurders niet alleen via de huurdersorganisaties. Zij ontmoet haar huurders ook aan de balie in de vestigingen, spreekt hen per telefoon of communiceert met hen per e-mail of brief. Het is belangrijk dat Woonlinie tijdens deze ontmoetingen signalen oppakt die gebruikt kunnen worden om de dienstverlening aan te passen of te verbeteren. In 2009 is binnen Woonlinie een klachtenprocedure ingevoerd om de dienstverlening te verbeteren.

Daarnaast spreken medewerkers van Woonlinie regelmatig met bewonerscommissies van de woonzorgcomplexen. In de steunpuntcommissies en in verschillende appartementencomplexen voor senioren, zoals de Lemmenschamp, de Molenwiek, de Dotter, D'Altenaer, de Citadel en de Ruiterhof is het contact intensief.

Verder organiseert Woonlinie jaarlijks kerngesprekken waarbij de directie in gesprek gaat met de bewoners van alle kernen. Doel is om van hen te horen wat er speelt in de buurt.

Huurders die een andere woning moeten betrekken in verband met herstructureringsprojecten, worden door de woonconsulenten van het begin tot het einde persoonlijk begeleid. Omdat verhuizen kosten met zich meebrengt, komen deze huurders in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. In overeenstemming met de wettelijke eisen wordt een vergoeding verstrekt van € 5.264. Dit bedrag wordt gedeeltelijk verstrekt bij de huuropzegging, het restant bij het daadwerkelijk verlaten van de woning.

1.2 Waardevolle inzet vrijwilligers

Woonlinie zoekt steeds vaker samenwerking met bewoners uit een buurt of complex om op vrijwillige basis kleine klussen te doen. Woonlinie werkt op dit moment samen met 26 vrijwilligers. Deze vrijwilligers onderhouden de contacten met de huurders en andere wijkbewoners. De vrijwilligers vervangen bijvoorbeeld een lamp of houden de tuinen bij. Zij zijn de oren en ogen van Woonlinie in de wijken en complexen. De inzet van deze vrijwilligers is zeer waardevol, zij bevorderen mede de leefbaarheid in de complexen en

buurten van Woonlinie. Woonlinie heeft in haar magazine Binnen! aandacht besteed aan “haar” vrijwilligers.

In 2009 bezochten de woonconsulenten en rayonopzichters alle vrijwilligers. Zij bespraken de inzet van de vrijwilligers en hun ervaringen. Helaas heeft Woonlinie in 2009 afscheid moeten nemen van enkele vrijwilligers omdat zij gezien hun leeftijd een stapje terug wilden doen. Het is goed om te zien dat andere bewoners vervolgens graag in hun voetsporen treden.

1.3 Prestatieafspraken met gemeenten

Eind 2008 is het activiteitenplan van 2009 gestuurd naar de vier gemeenten in het werkgebied van Woonlinie: gemeente Aalburg, gemeente Werkendam, gemeente Woudrichem en gemeente Zaltbommel. In 2009 vond er tussen Woonlinie en de gemeenten intensief overleg plaats over actuele ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, onder andere over de impact van de veranderende economische omstandigheden.

Omdat gemeenten en woningcorporaties elkaar steeds meer als strategische partners gaan zien, spreekt men elkaar steeds eerder aan op de maatschappelijke verantwoordelijkheden. De partners realiseren zich dat er een gedeelde verantwoordelijkheid is en er duidelijk moet worden afgesproken wie wat doet. Dit gebeurt via prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Belangrijke onderwerpen bij de prestatieafspraken zijn onder andere:

- het in stand houden van de kernvoorraad;
- het verbeteren van het huidige systeem van woonruimteverdeling;
- het op een hoger peil brengen van de leefbaarheid in de wijken en dorpen;
- het uitwisselen van informatie;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat.

Samen met de gemeenten, de politie en de dorpsraden werden er in 2009 diverse wijk- en/of dorpsavonden georganiseerd. Alle bewoners konden bij deze bijeenkomsten binnenlopen

en werden in de gelegenheid gesteld alle onderwerpen ter sprake te brengen met betrekking tot leefbaarheid in de kernen.

1.4 Contacten met andere corporaties

Op het gebied van woonruimteverdeling werkt Woonlinie samen met twee woningcorporaties in het Land van Heusden en Altena: Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. Samen worden de huurwoningen aangeboden via de website www.woneninaltena.nl. In de Bommelerwaard werkt Woonlinie op het gebied van woonruimteverdeling samen met Woonstichting De Kernen en Woningstichting Maasdriel. De woningen worden aangeboden via de website www.wonenbommelerwaard.nl.

In april 2009 heeft Woonlinie samen met Woonstichting De Kernen (voorheen woningcorporatie de Vijf Gemeenten), Woningstichting Maasdriel en de Sociale Dienst Bommelerwaard (SDB) een convenant getekend met als doelstelling om door middel van tijdige doorverwijzing door de woningcorporatie én tijdige hulpverlening door de SDB huurachterstanden niet te laten oplopen.

1.5 Samen met Verenigingen van Eigenaren (VvE)

Als gevolg van de verkoop van appartementen zijn verschillende VvE's opgericht. Deze werken volgens hetzelfde stamien. De administratie van de meeste VvE's wordt uitgevoerd door VvE beheerder Clijbedi; Woonlinie treedt op als lid/eigenaar van de woningen.

Woonlinie neemt deel aan de volgende VvE's:

- Vereniging van Eigenaren Rooie Wiel in Hank. Het betreft een complex van tien huurappartementen en vier koopappartementen. Het complex is in 1997 gebouwd. Het appartementsrecht is gebaseerd op de vloeroppervlakte.
- Vereniging van Eigenaren Benjaminslaan in Woudrichem. Het betreft een complex van tien huurappartementen en twee medische ruimten, een apotheek en een huisartsen praktijk. Het bouwjaar van het appartementencomplex is 1999. Het appartementsrecht is gebaseerd op de vloeroppervlakte.

- Vereniging van Eigenaren Residence d'Altenaer in Werkendam. Het betreft een complex van 42 huurappartementen en 13 koopappartementen. Het bouwjaar van het complex is 2002. Het appartementsrecht is gebaseerd op de vloeroppervlakte.
- Vereniging van Eigenaren De Markt in Wijk en Aalburg. Het betreft een complex van in totaal 80 woningen, waarvan Woonlinie 20 woningen in bezit heeft. Het bouwjaar van het complex is 2007. Het appartementsrecht is gebaseerd op de vloeroppervlakte.
- Vereniging van Eigenaren Hoogstraat 15 en 17 in Woudrichem. Het betreft hier twee bedrijfsruimtes, één huurappartement en één koopappartement. Het appartementsrecht is gebaseerd op de vloeroppervlakte. De administratie ligt bij Woonlinie.
- Vereniging van Eigenaren Oliestraat in Zaltbommel. Het betreft een complex van twee koopwoningen en acht garages waarbij het appartementsrecht is gebaseerd op de vloeroppervlakte. De administratie ligt bij Woonlinie.
- Vereniging van Eigenaren De Vlinder. Het betreft een complex van 38 woningen in Zaltbommel. Woonlinie maakt deel uit van de VvE zolang niet alle woningen zijn verkocht. Het appartementsrecht is gebaseerd op vloeroppervlak. De administratie wordt verzorgd door AAC Administraties.

1.6 Deelname aan andere rechtspersonen

Woonlinie neemt deel aan de commanditaire vennootschap partners Uithof III. Samen met zestien andere corporaties is geïnvesteerd in de bouw van ruim 300 studenteneenheden voor de Stichting Studenten Huisvesting te Utrecht. De inbreng van Woonlinie voor dit project is in totaal € 500.000. Het belang van Woonlinie in C.V. de Uithof III is 1,6%. Het project is onder andere opgezet in het kader van de matching tussen verschillende corporaties. De studenteneenheden zijn in 2008 opgeleverd. In 2009 was het resultaat van deze investering € 15.000.

Woonlinie heeft 100% van de aandelen van Bouwlinie B.V. Eind 2005 is deze B.V. opgericht en is het kapitaal gestort, maar verder zijn er nog geen transacties geweest.

De directeur-bestuurder van Woonlinie vertegenwoordigt de corporatie als statutair

bestuurder in Bouwlinie. Verder heeft Bouwlinie dezelfde organisatiestructuur en raad van commissarissen als Woonlinie.

Bouwlinie heeft samen met BM van Houwelingen B.V. in juli 2007 de Spellewaard V.O.F. opgericht. Deze vof heeft tot doel het gebied de Spellewaard in Zaltbommel te ontwikkelen. De risico's, kosten, verliezen en opbrengsten worden door de vennoten gedragen in de verhoudingen 1/3 (van Houwelingen) en 2/3 (Bouwlinie). Een deel van de gronden in dit gebied is nu onverdeeld eigendom van beide vennoten. Het gebied wordt in fasen ontwikkeld, in 2009 is er nog slechts sprake van grondposities. Tijdelijke verhuur levert enige inkomsten op voor de vof. BM van Houwelingen is voor deze vof de penvoerder. Er zijn geen garanties aangegaan en er hebben geen kapitaalstortingen plaatsgevonden.

In de V.O.F. Beersteeg nemen Van Wanrooij Projectontwikkeling en Bouwlinie deel als vennoten. De vof is 2 juli 2008 opgericht en vloeit voort uit de samenwerkingsovereenkomst van 17 juli 2003. Het doel van de vof is het ontwikkelen en realiseren van bouwplannen in het gebied "Beersteeg" in Zaltbommel. De risico's, kosten, verliezen en opbrengsten van de vof worden door beide vennoten gelijk verdeeld (50%). Een deel van de gronden is in onverdeeld bezit van Woonlinie en Van Wanrooij. Van de gemeente Zaltbommel kan de overige grond worden aangekocht. Na sloop en bodemsanering voorzien de huidige plannen in een mix van appartementen voor verkoop in de sociale sector en vrije sector. Er is ook een woonvoorziening voor gehandicapten en een paramedisch centrum in de plannen opgenomen. In 2008 is nog slechts sprake van een grondpositie. Bouwlinie treedt op als penvoerder. Er zijn geen garanties aangegaan en er hebben geen kapitaalstortingen plaatsgevonden.

Jan Luteijn
Wethouder Werkendam

‘Graag vier ik de kleine successen’

“Sinds 1999 ben ik wethouder in Werkendam. Een hele periode en ongewoon voor iemand met mijn achtergrond. Voordat ik wethouder werd, werkte ik twintig jaar in verschillende commerciële functies. In de commerciële branche wordt sneller van baan gewisseld. Ik heb dan ook even getwijfeld of ik deze periode weer wethouder zou willen zijn maar heb hierin een positief besluit genomen. Ik zie nog steeds voldoende uitdaging, in het werkgebied liggen nog tal van mooie opgaven. Mijn commerciële kwaliteiten komen mij als wethouder goed van pas. Communicatie is belangrijk, moeilijke onderwerpen goed uitleggen en toelichten. Open, duidelijk en eerlijk zijn, dat vind ik belangrijk.

Ik krijg positieve energie als mensen blij zijn met de resultaten. Graag vier ik de kleine successen. Want met kleine stapjes en kleine successen komt uiteindelijk het einddoel in zicht. Een goed voorbeeld is de realisatie van het nieuwe winkelcentrum in Sleeuwijk. Een complex project waar heel veel mensen bij betrokken zijn. Woonlinie is in dit traject een fijne partner. Helder, vakbekwaam en altijd bereid tot overleg.

Als wethouder ligt mijn hart ook bij duurzaamheid. Samen werken aan een beter milieu en energiebesparing is voor mij een uitdaging. Woonlinie heeft op dit gebied in de laatste jaren grote stappen vooruit gemaakt, mijn complimenten! Ik ervaar bij hen altijd een grote bereidheid om mee te denken en initiatieven op dit gebied te ontplooiën.”



KWALITEIT EN VERHUUR VAN WONINGEN 2

Op allerlei manieren is Woonlinie actief met het woningaanbod. Huur, koop of tussenvormen, nieuwbouw of bestaande bouw. Welke doelgroep willen we bedienen? En met welke wetten en regels hebben we te maken? Het is een constant proces. Gebundeld door het streven van Woonlinie om voor iedereen een passende woning te vinden.

In 2009 werden bestaande woningen selectief verkocht. Dat was nodig om te zorgen voor een betere doorstroming in de woningmarkt en ter financiering van nieuwbouw. Duurzaamheid en energiebesparing staat voor de bestaande woningvoorraad hoog op de agenda.

2.1 Woningvoorraad

De woningmarkt is een zorgenkindje. Zeker gezien de ontstane financiële crisis eind 2008 en in de loop van 2009. (Nieuwbouw-)woningen worden niet meer zo snel verkocht als voorheen. Huiseigenaren zetten hun woning niet zo snel meer te koop of hebben problemen met het vinden van een nieuwe eigenaar. Door deze ontwikkelingen stopt de doorstroming voornamelijk in het midden- en duurdere segment. Met als gevolg dat er te weinig woningen worden verkocht in nog te bouwen projecten. Ook bij de al opgeleverde nieuwbouwprojecten ervaren we in 2009 problemen met de verkoop. Woonlinie zoekt daarom naar nieuwe manieren om koopwoningen beter in de markt te zetten. In 2009 zijn o.a. twee modelwoningen ingericht in het gerealiseerde nieuwbouwproject De Vlinder.

De vraag naar huurwoningen blijft door bovenstaande ontwikkelingen groot, maar ook in deze markt zit weinig beweging. Mensen blijven vaak in hun (goedkope) huurwoningen wonen, ook als ze meer kunnen betalen. Binnen de beperkte mogelijkheden die Woonlinie heeft, probeert ze voor meer evenwicht op de woningmarkt te zorgen. Dit doet Woonlinie door:

- Nieuwe woningen te bouwen. Vooral woningen die voor doorstroming zorgen, zoals

woningen met zorg voor ouderen.

- Huurwoningen te verkopen. In een bereikbare kooprijksklasse zodat deze woningen voor meer mensen bereikbaar worden.
- Korting te geven aan starters die een woning willen kopen onder Koopgarantvoorwaarden.

2.2 Woningbezit

Het woningbezit van Woonlinie bestond op 31 december 2009 uit 4.122 woningen, één verzorgingscomplex met 40 zorgeenheden, één verzorgingscomplex met 26 zorgeenheden en drie overige woongelegenheden. In de tabel hiernaast worden de woongelegenheden uitgesplitst naar plaats en gemeente.

Woonlinie is ook in het bezit van 172 niet-woongelegenheden. In de onderstaande tabel is de uitsplitsing te zien naar gemeente.

Verdeling overig bezit per 31 december 2009

Plaats	Bedrijfsruimten winkels	Garages	*Overige bezit	Totaal
Aalburg	1	0	2	3
Werkendam	1	19	3	23
Woudrichem	3	8	9	20
Zaltbommel	5	106	15	126
Totaal	10	133	29	172

* Het overige bezit in de bovenstaande tabel bestaat uit twee ateliers, één kantoor, drie ontmoetingsruimtes, acht parkeervoorzieningen, twee peuterspeelzalen en dertien standplaatsen.

In 2009 waren er de volgende mutaties in overig bezit:

- één winkelruimte aangekocht;
- één ontmoetingsruimte in een verzorgingscomplex gerealiseerd.

Het bezit is opgedeeld in de volgende vier prijs categorieën: goedkoop, bereikbaar, duur tot de huurtoeslaggrens en duur boven de huurtoeslaggrens. Het goedkope bezit heeft

Verdeling Woningbezit per 31 december 2009

Plaats	Woningen	Verzorgingshuis	Overige Woon- gelegenheden	Totaal
Babyloniënbroek	6			6
Drongelen	17			17
Eethen	30			30
Genderen	65		***1	66
Meeuwen	21			21
Veen	150			150
Wijk en aalburg	370			370
Gemeente Aalburg	659		1	660
Hank	441	*1		442
Dussen	268			268
Sleeuwijk	20			20
Werkendam	92			92
Gemeente Werkendam	821	1		822
Andel	193			193
Giessen	108			108
Rijswijk	207			207
Woudrichem	621	**1		622
Gemeente Woudrichem	1.129	1		1.130
Zaltbommel	1.513		****2	1.515
Gemeente Zaltbommel	1.513		2	1.515
Totaal	4.122	2	3	4.127

* Aernswaert in Hank met 26 zorgeenheden.

** Lemmenschamp te Woudrichem met 40 verzorgingseenheden.

*** Kelderstraat 1 te Genderen, complex voor begeleid wonen met 12 kamers.

**** Twee woonwagens.

een huurprijs tot € 357,37. Dit bedrag komt overeen met de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet Huurtoeslag (Wht).

In de volgende tabel is de verdeling van het woningbezit van Woonlinie te zien naar huurprijsklasse en per gemeente.

Verdeling woningbezit naar huurprijsklasse per 31 december 2009

Huur per maand	Goedkoop	Bereikbaar	Duur tot toeslaggrens	Duur boven toeslaggrens	Totaal
	<i>tot € 357,37</i>	<i>> € 357,37 < € 647,53</i>	<i>> € 548,18 < € 647,53</i>	<i>> € 647,53</i>	
Aalburg	176	472	7	4	659
Werkendam	193	588	27	13	821
Woudrichem	355	720	32	22	1.129
Zaltbommel	566	889	42	16	1.513
Totaal	1.290	2.669	108	55	4.122

2.3 Onrendabele investeringen

Vaak investeert Woonlinie meer geld in nieuwe woningen dan de huuropbrengsten rechtvaardigen. Dit is een gevolg van het streven van Woonlinie naar de verhuur van kwalitatief goede én betaalbare woningen. Hieronder is een uitsplitsing te zien van de onrendabele investeringen in 2009 naar project. Het betreft hierbij merendeels correcties op eerder genomen onrendabele toppen.

Onrendabele investeringen 2009 (bedragen x € 1.000)

Projectomschrijving	Onrendabele top
P131A Agnietentuin in Zaltbommel	-/- 392
P879 Voorstraat in Almkerk	207
P942 Julianastraat in Hank	348
Totaal onrendabele top 2009	163

2.4 Planmatig onderhoud (PO)

Het planmatig onderhoud omvat alle werkzaamheden aan de woningen van Woonlinie die een terugkerend karakter hebben. De meeste onderhoudsactiviteiten hebben een cyclisch karakter en laten zich daarom goed plannen. Alle uit te voeren werken zijn in 2009 aanbesteed en in 2009 afgerond.

In 2009 heeft Woonlinie € 2,6 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud.

Uitgevoerde werkzaamheden in 2009

Woonlinie heeft in 2009 diverse onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in de gemeenten Aalburg, Woudrichem, Werkendam en Zaltbommel. Onderstaand wordt een aantal grote projecten in de diverse kernen verder toegelicht.

Woonlinie heeft in 2009 als één van de eerste corporaties in Nederland een proef uitgevoerd met de nieuwe generatie HRe® cv-ketels van Remeha. Deze cv-ketels leveren naast warmte en warm water ook elektriciteit. Wanneer de ketels meer elektriciteit opwekken dan nodig is, wordt deze extra elektriciteit teruggeleverd aan het elektriciteitsnet. In dat geval zie je de meter letterlijk terugdraaien. Deze proef moet leiden tot een kostenbesparing voor bewoners en draagt bij aan een beter milieu. In iedere gemeente (Aalburg, Werkendam, Woudrichem en Zaltbommel) is een huurder benaderd om aan deze proef mee te werken.

- In de gemeente Aalburg zijn in de kern Veen bij vier woningen aan de Schmitzstraat de daken van de woningen en bergingen vervangen. Hierbij zijn de woningen gelijktijdig voorzien van dakisolatie. Ook zijn de bestaande gevelkozijnen waar nodig hersteld en is het buitenschilderwerk uitgevoerd. In de kern Drongelen zijn bij zes woningen aan de Burg. van der Schansstraat de daken en het gevelvoegwerk vervangen. Gelijktijdig zijn de woningen voorzien van dakisolatie. Ook zijn de bestaande gevelkozijnen waar nodig hersteld en is het buitenschilderwerk uitgevoerd.
- In de gemeente Werkendam heeft Woonlinie in Hank bij achttien woningen aan de Rietzangerstraat en Roerdompstraat de gevelkozijnen collectief vervangen. Gelijktijdig zijn de woningen collectief voorzien van HR++ isolatieglas. In het kader van de leefbaarheid werden ook de kleuren van het buitenschilderwerk gewijzigd.

Hiernaast zijn in Hank bij De Dotter extramurale woningen verbouwd naar intramuraal en is nu een huiskamer gerealiseerd. Tot nu toe zijn acht extramurale woningen getransformeerd naar zeven intramurale eenheden en een huiskamer. Woonlinie is een huurcontract aangegaan met stichting De Riethorst Stromenland.

- In de gemeente Woudrichem is bij acht woningen aan de Burg. van Rijswijkstraat een volledige casco renovatie uitgevoerd, bestaande uit het vervangen van de daken, het gevelvoegwerk en de gevelkozijnen. Gelijktijdig zijn de woningen collectief voorzien van dakisolatie en HR++ isolatieglas. Eveneens zijn HR cv-ketels geplaatst. In het kader van de leefbaarheid werden ook de kleuren van het buitenschilderwerk gewijzigd. Daarnaast zijn in de gemeente Woudrichem bij twintig woningen aan de Kennedylaan en J.H. Dunantstraat in Andel de houten gevelkozijnen vervangen door aluminium gevelkozijnen. Ook zijn de gevelbetimmeringen vervangen inclusief het isoleren daarvan. Gelijktijdig zijn de woningen collectief voorzien van HR++ isolatieglas. Deze werkzaamheden zijn in feite een overheveling uit 2008 geweest. Vooruitlopende op de kozijnvervanging zijn bij deze woningen eind 2008 de daken al vervangen en het gevelwerk gereinigd. Gelijktijdig zijn de woningen voorzien van dakisolatie.
- In Zaltbommel heeft Woonlinie bij zeventien woningen groot onderhoud uitgevoerd. Hierbij zijn de daken, schoorstenen, dakgoten en de kozijnen vervangen. Ook is het voegwerk gereinigd. Verder is er bij een aantal complexen buitenschilderwerk uitgevoerd, zijn er asbesthoudende bergingsdaken vervangen en zijn oude VR cv-ketels vervangen door HR cv-ketels.

2.5 Niet-planmatig onderhoud (NPO)

Onder NPO wordt verstaan: al het onderhoud aan de woning waarbij het initiatief bij de huurder ligt. Dit kunnen reparatieverzoeken zijn, maar ook onderhoudswerkzaamheden als gevolg van verhuizing (mutatie). Het niet-planmatige onderhoud kan gesplitst worden in contractonderhoud en mutatie- en reparatieonderhoud.

In 2009 heeft Woonlinie € 3,0 miljoen uitgegeven aan niet-planmatig onderhoud.

De verdeling van de totale niet-planmatige onderhoudslasten wordt hieronder uitgesplitst.

Niet-planmatige onderhoudskosten 2009 (x € 1.000)

Omschrijving	2009	2008
Reparatieonderhoud	1.679	1.692
Mutatieonderhoud	890	1.049
Contractonderhoud	402	444
Totaal	2.971	3.185

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud heeft een niet-cyclisch karakter. Dit betekent dat Woonlinie deze vorm van onderhoud uitvoert na een door huurder gemeld verzoek tot reparatie. Het gaat hierbij meestal om het verhelpen van een storing. Over het algemeen vraagt dit type onderhoud veel arbeid.

In 2009 is er in totaal 7.303 maal een verzoek tot reparatie gedaan.

Mutatieonderhoud

Ook mutatieonderhoud heeft een niet-cyclisch karakter. Dit betekent dat Woonlinie deze vorm van onderhoud uitvoert tijdens een mutatie als gevolg van wisseling van huurder. Dit onderhoud bestaat voor een deel uit het opheffen van gebreken die door de oude huurder zijn veroorzaakt. Voor een deel bestaat het uit preventieve onderhoudsmaatregelen die

tijdens het leegstaan van de woning gemakkelijker getroffen kunnen worden.

Het aantal werkelijke mutaties in 2009 komt nagenoeg overeen met het aantal begrote mutaties. In totaal vonden er in 2009 282 werkelijke mutaties plaats. Dit is inclusief alle woningen die door sloop (dit geldt voornamelijk voor de BinnenVergt in Zaltbommel) of verkoop vrij zijn gekomen. Hierdoor zijn de uitgaven in het mutatieonderhoud als begroot.

Contractonderhoud

Een aantal onderhoudswerkzaamheden dat een kort-cyclisch karakter heeft of waarvan uitval een hoog afbreukrisico vormt, wordt niet jaarlijks aanbesteed maar is ondergebracht in onderhoudscontracten. Voorbeelden hiervan zijn onderhoud aan cv-installaties, liften, automatische deuren, maar ook schoonmaakonderhoud.

In 2009 is het contractonderhoud nagenoeg verlopen zoals verwacht. Voor de nieuwbouwcomplexen Julianastraat en De Dotter in Hank zijn nieuwe contracten afgesloten. Ook zijn er nieuwe contracten afgesloten voor onderdelen die uit de garantietermijn zijn gelopen in het complex Citadel in Woudrichem.

2.6 Beheer voor derden

Woonlinie beheerde eind 2009 189 woningen voor derden. Dit waren 25 woningen voor de gemeente Woudrichem, 70 woningen voor Stienstra Beleggingen en 94 woningen voor het Wooninvesteringsfonds.

Woonlinie verzorgt voornamelijk het technisch en administratief beheer voor deze woningen. Het niet-planmatig onderhoud werd door Woonlinie uitgevoerd, op verzoek van de vastgoedeigenaren, en tegen betaling, voerde Woonlinie ook planmatig onderhoud uit.

Voor de gemeentepanden van de gemeente Woudrichem int Woonlinie geen huren. Voor de woningen van het Wooninvesteringsfonds en van Stienstra Beleggingen wel. Naast de eigen contacten met deze partijen hadden de huurdersverenigingen ook een rechtstreeks overleg met deze partijen.

2.7 Verkoop

In 2009 is het verkoopbeleid van Woonlinie niet gewijzigd. Zittende huurders hebben het recht hun woning te kopen, als deze daarvoor gelabeld is. Bij het vrijkomen van een voor verkoop bestemde woning hebben huurders van Woonlinie voorrang boven anderen. In 2009 zijn er in totaal achttien woningen uit de woningvoorraad verkocht. Aan Woon-service Meander zijn zes woningen aan de Nieuwe Steeg in Eethen verkocht, alle overige woningen zijn bij mutatie verkocht aan particulieren. Vier van deze woningen zijn aan de zittende huurder verkocht. De reguliere woningen zijn voor de taxatiewaarde verkocht, drie woningen zijn onder Koopgarantvoorwaarden met 25% korting verkocht.

In de onderstaande tabel zijn de verkopen gesplitst naar gemeente en naar reguliere verkoop of verkoop onder Koopgarantvoorwaarden.

Aantal verkopen 31 december 2009

Gemeente	Reguliere verkoop	Onder Koopgarant voorwaarden verkocht	Totaal
Aalburg	6	1	7
Werkendam	2	2	4
Woudrichem	7	0	7
Zaltbommel	0	0	0
Totaal	15	3	18

Per 31 december 2009 zijn er 324 woningen voor verkoop gelabeld, 57 woningen in de gemeente Aalburg, 77 woningen in de gemeente Werkendam, 185 woningen in de gemeente Woudrichem en vijf woningen in de gemeente Zaltbommel. Dit totaal van 324 woningen is inclusief de nieuwste verkooptranche die eind 2009 is toegevoegd.

2.8 Koopgarant

Woonlinie biedt huurders de mogelijkheid om met Koopgarant gelabelde woningen met korting te kopen. De huurder wordt vervolgens eigenaar van de woning, met bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Wil de eigenaar de woning later verkopen, dan koopt Woonlinie de woning weer terug. Het resultaat van de verkoop wordt vervolgens gedeeld. De korting die Woonlinie verstrekt kan variëren tussen de 10 en 33% op de marktwaarde. Door de korting en de terugkoopgarantie is Koopgarant een gewild product, vooral bij starters op de koopmarkt. Voor mensen in de lagere en middeninkomensgroepen wordt hiermee de stap naar een koopwoning mogelijk. Verder komt de woning door de terugkoopregeling altijd bij Woonlinie terug. Woonlinie kan de woning op deze wijze ook voor volgende bewoners betaalbaar houden.

In 2005 heeft Woonlinie de eerste woningen verkocht met Koopgarantvoorwaarden. Eind 2009 heeft Woonlinie in totaal 77 terugkoopverplichtingen (48 woningen en 29 appartementen).

In 2009 zijn acht woningen verkocht met Koopgarant: drie bestaande huurwoningen en vijf nieuwbouwwoningen. De nieuwbouwwoningen waren vier woningen uit project Poortwoningen in Woudrichem en een woning van De Vlinder in Zaltbommel. Twee woningen heeft Woonlinie teruggekocht en doorverkocht zonder Koopgarantvoorwaarden.

In 2007 is Woonlinie gestart met het project "Van sloop naar koop". Drieëntwintig woningen in Hank stonden op de lijst om gesloopt te slopen. Woonlinie heeft eind 2006 besloten om deze woningen niet te slopen, maar om deze woningen onder Koopgarantvoorwaarden te verkopen aan starters uit Hank of de omliggende kernen. Eind 2009 zijn in totaal 19 van de 23 woningen uit dit project verkocht.

2.9 Sloop

In 2009 zijn er in totaal twee woningen gesloopt. De woningen waren na brandschade niet meer bewoonbaar. Deze woningen zijn niet herbouwd in verband met de herstructurering van De BinnenVergt in Zaltbommel.

Huub de Groot

Voorzitter Huurdersvereniging Bommelerwaard

“We kunnen daadwerkelijk iets betekenen”

“Ik ben al bijna 20 jaar voorzitter van de Huurdersvereniging Bommelerwaard. Vroeger was ik raadslid en wethouder van Ammerzoden en gemeenteraadslid in Maasdriel. Afgelopen maart ben ik met deze laatste functie gestopt en ik ben voornemens om nog meer energie in de huurdersvereniging te steken.

Onze vereniging heeft een bijzondere werkwijze. Ons werkgebied is de gemeente Zaltbommel en de gemeente Maasdriel. Wij hebben in dit werkgebied te maken met drie woningcorporaties, waarvan Woonlinie er één is. De vereniging heeft zeven leden en we vormen per corporatie een team van twee personen die de contacten met deze corporatie onderhoudt en dit weer terugkoppelt naar de andere leden.

Ik heb mij in mijn werk als raadslid en wethouder, maar ook nu als voorzitter altijd geroepen gevoeld om op te komen voor mensen die dat zelf moeilijk kunnen. Als huurders problemen hebben, dan proberen wij deze op te lossen. De drempel naar de vereniging is lager dan naar de corporatie, huurders weten ons altijd te vinden. Met onze inzet kunnen we voor de individuele huurder een verschil maken, dat geeft een enorme voldoening. En we vinden steeds een oplossing, Woonlinie toont zich altijd betrokken en is echt met de huurders begaan. Ook opkomen voor het algemeen belang is voor ons een uitdaging. Woonlinie betreft ons vroegtijdig bij nieuwe plannen en nieuw beleid. Zo kunnen we daadwerkelijk iets betekenen voor al onze leden en dat geeft enorm veel voldoening.”





Jan van Houwelingen
Directeur BM Van Houwelingen

‘We zitten in een storm vol uitdagingen’

“Onze relatie dateert van tien jaar geleden. Toch is deze nooit vanzelfsprekend. Altijd wordt door Woonlinie een afweging gemaakt met een goede prijs en hoge kwaliteit als uitgangspunt. De invulling van onze samenwerking varieert per project, bij een gezamenlijke grondpositie starten we een project samen op en soms zijn we ‘slechts’ uitvoerend aannemer. Bijvoorbeeld bij de bouw van het woonzorgcentrum in Zaltbommel, De BinnenVergt. Dat is overigens een mooi project geworden.

‘Als het buiten stormt, dan waait het binnen’, is een gevleugelde uitspraak van Peter van den Heuvel. Als woningcorporatie krijg je natuurlijk ook te maken met de gevolgen van de crisis, maar niet in die mate als onze organisatie. De uitdagingen waar wij in deze storm voor staan, vergen ons uiterste kunnen op het gebied van ondernemerschap en inventiviteit. Daar waar Woonlinie moet kiezen voor geen verdere uitbreiding van het personeelsbestand, overleg ik met mijn medewerkers elk half jaar of we met hetzelfde team verder kunnen of genoodzaakt zijn tot ingrijpende maatregelen.

Woonlinie toont zich een betrokken partner die begrijpt voor welke uitdagingen je als ondernemer komt te staan. Onlangs nodigden zij mij uit om tijdens een personeelsbijeenkomst de medewerkers te informeren over de gevolgen van de crisis voor mijn organisatie. En dat vind ik nou typisch Woonlinie: open, betrokken en daadwerkelijk geïnteresseerd in wat er speelt in de maatschappij.“

IEDEREEN EEN PASSENDE WONING

3

Betaalbare woonruimte is en blijft een schaars goed. Het is belangrijk dat de verdeling hiervan zo eerlijk en transparant mogelijk plaatsvindt. Het gegeven dat veel mensen 'scheef' wonen baart Woonlinie zorgen, hoewel wij begrijpen dat scheef wonen ook positieve effecten heeft, zoals een gedifferentieerde wijk. Daarom moet actief worden ingezet op het in gang zetten van doorstroming. Ook rekent Woonlinie het tot haar verantwoordelijkheid om, ondanks economisch zware tijden, de huurachterstanden te beperken en het aantal ontruiming tot een minimum te beperken. Dat geldt voor alle klanten, maar bijzondere doelgroepen krijgen hierbij extra aandacht.

3.1 Woonruimteverdeelsysteem

Woonlinie werkt met de corporaties in het Land van Heusden en Altena en de Bommelerwaard samen op het gebied van woonruimte verdelen, respectievelijk onder de naam Wonen in Altena en Wonen Bommelerwaard. Doel van beide woonruimteverdeelsystemen is transparantie en eenduidigheid voor woningzoekenden en alle andere belanghebbenden. Afstemming tussen de verschillende corporaties in de regio's maakt het voor woningzoekenden eenvoudiger en gebruiksvriendelijker.

Na drie jaar werken met deze systematiek, heeft in beide regio's een evaluatie plaatsgevonden. Daaruit kwam naar voren dat de gebruikers over het algemeen zeer tevreden zijn met het systeem. De doelstellingen zijn ruimschoots gehaald. In 2009 is gestart met het oppakken van de verbeterpunten voor Wonen in Altena. Onder andere is de communicatie over het woonruimteverdeelsysteem duidelijker ingezet. Ook heeft het urgentie-

beleid van Wonen in Altena meer structuur gekregen waardoor woningzoekenden zelf beter kunnen bepalen of zij voor urgentie in aanmerking komen. De aanbevelingen voor Wonen Bommelerwaard worden in 2010 in een plan van aanpak verwerkt.

3.2 Toewijzen aan doelgroepen

In het BBSH is bepaald hoe woningen passend kunnen worden toegewezen. Hierbij wordt gewerkt met inkomens- en huurgrenzen. Het landelijk gemiddelde (van 2004-2008) van de woningen die passend worden toegewezen is 91%, waarvan 72% aan de primaire doelgroep.

In Zaltbommel is in 2009 62% van de woningen passend toegewezen, waarvan 68% aan de primaire doelgroep. In het Land van Heusden en Altena is in 2009 78% van de woningen passend toegewezen, waarvan 54% aan de primaire doelgroep. Woonlinie blijkt minder passend toe te wijzen dan het landelijk gemiddelde. De reden hiervoor is tweeledig. Enerzijds heeft Woonlinie sinds de invoering van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem (in 2006) het belangrijke beïnvloedingscriterium inkomen losgelaten. Hierdoor hebben woningzoekenden meer keuzevrijheid gekregen, wat meer scheef wonen creëert. Anderzijds blijkt het nauwelijks op gang komen van doorstroming een groot probleem. Er is te weinig beweging op de (huur-)woningmarkt. De toegang naar de koopmarkt kent grote financiële drempels. De woningmarkt zit op slot.

In de bijlage is in een schema het aantal toewijzingen volgens de BBSH-tabel opgenomen. Eind 2009 heeft minister Van der Laan het voorstel gedaan om corporaties 90% van hun woningen onder de huurtoeslaggrens (€ 647,53) aan huishoudens met een inkomen van minder dan € 33.000 toe te wijzen. Met oog op deze verandering heeft Woonlinie onderzoek gedaan naar het percentage van passend toewijzen en de beïnvloedingsmogelijkheden. In 2010 krijgt dit jaardoel vervolg in de vorm van een implementatieplan en de uitwerking van de adviezen.

3.3 Aantal woningzoekenden

In 2009 reageerde 92% van de woningzoekenden van Wonen Bommelerwaard via internet; in het Land van Heusden en Altena was dit 90%. Opvallend is dat het aantal woningzoekenden met 9% is toegenomen, terwijl het aantal actief woningzoekenden nagenoeg gelijk is gebleven. In de tabel hiernaast staan de aantallen op een rij.

Aantal woningzoekenden gesplitst naar werkgebied

Werkgebied	Aantal 2009	Aantal 2008	Actief 2009	Actief 2008
Bommelerwaard	7.015	6.356	1.635	1.710
Land van Heusden en Altena	6.266	5.810	1.671	1.610
Totaal	13.281	12.166	3.306	3.320
% toename t.o.v. vorig jaar	9%		-0,4%	

Gemiddeld waren er voor elke woning die vrijkwam in het aanbodmodel in de Bommelerwaard veertig kandidaten en voor het Land van Heusden en Altena gemiddeld 32 kandidaten. De druk op de woningmarkt is ten opzichte van vorig jaar niet verder toegenomen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat mensen in de huidige economische crisis liever niet verhuizen, een verhuizing brengt immers altijd kosten met zich mee.

In 2009 bestond de grootste groep woningzoekenden opnieuw uit eenpersoonshuishoudens. In beide regio's bedroeg deze groep bijna de helft van het totaal aantal woningzoekenden. In beide regio's bevond de grootste groep woningzoekenden zich in de leeftijdsklasse van 31 t/m 54 jaar.

3.4 Slaagkans

De slaagkans van woningen die via het aanbodmodel in de Bommelerwaard worden aangeboden is toegenomen van 16% in 2008 naar 21% in 2009. Voor Woonlinie Zaltbommel is de slaagkans echter 7% (ten opzichte van 6% in 2008) in de kern Zaltbommel. In het Land van Heusden en Altena is dit percentage gedaald van 22% in 2008 naar 19% in 2009.

De woningen kunnen op verschillende manieren aangeboden worden aan de huurders. In de tabel is de uitsplitsing te zien naar aanbod-, lotings- en optiemodel.

De verdeling van het aantal aangeboden woningen naar model

	Aanbodmodel	Lotingmodel	Optiemodel
Bommelerwaard	89%	8%	3%
Land van Heusden en Altena	95%	4%	1%
Totaal	92%	6%	2%

Aanbodmodel: iedereen kan reageren indien hij ingeschreven staat voor een huurwoning, selectie naar inschrijvingsdatum.

Lotingmodel: alle woningzoekenden kunnen reageren ongeacht inschrijving of urgentie.

Optiemodel: woningzoekenden kunnen een optie nemen op een woning. De wachtrij wordt bepaald door de datum waarop de optie is genomen.

3.5 Verhuren

In 2009 zijn er bij Woonlinie in totaal 282 woningen ter beschikking gekomen voor verhuur, 158 in het Land van Heusden en Altena en 124 in Zaltbommel. In 2009 zijn geen woningen opgeleverd maar is wel een zorgcentrum met 26 zorgeenheden opgeleverd en in gebruik genomen. In Zaltbommel is geen nieuwbouw opgeleverd en er zijn ook geen woningen aangekocht.

De mutatiegraad in 2009 is 5,7%, in vergelijking met het landelijk gemiddelde (8,6% in 2008) is dit aan de lage kant.

In 2009 zijn de vrijgekomen woningen als volgt toegewezen:

Toewijzing	Zaltbommel	Land van Heusden en Altena
Eenpersoonshuishoudens	50 %	49 %
Tweepersoonshuishoudens	22 %	27 %
Eénouderhuishoudens	3 %	15 %
Drie- en meerpersoonshuishoudens	16 %	9 %
Gezinssamenstelling onbekend	9 %	0 %
Totaal	100 %	100 %

Woonlinie werkt samen met de Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena onder de naam Wonen in Altena. Via Wonen in Altena worden de woningen aangeboden. In 2009 zijn er in het Land van Heusden en Altena 47 woningen toegewezen aan urgenten (sociaal en herstructureringskandidaten). Dit zijn woningen van Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena, en is 15% van het totale woningaanbod van de drie corporaties. Woonlinie Woudrichem heeft in totaal 24 woningen verhuurd aan urgenten.

Het totaal aantal urgenten voor Wonen in Altena is 158, dit is 3% van het totaal aantal woningzoekenden. In 2009 is Wonen in Altena gestart met een verscherpt urgentiebeleid. Dit houdt onder andere in dat iedere urgentie-aanvraag op de verscherpte voorwaarden wordt getoetst door Trema, het onafhankelijk indicatie-orgaan. Een gevolg hiervan is dat we van circa 35 sociale urgenten teruggedaan zijn naar circa tien sociale urgenten. De overige urgenten zijn herstructureringskandidaten, voornamelijk van Woonservice Meander.

In 2009 heeft Woonlinie Zaltbommel elf woningen toegewezen aan urgenten. Hiervan zijn zes woningen toegewezen aan sociale urgenten. De andere woningen zijn toegewezen aan herstructureringskandidaten.

In 2009 zijn er in totaal 15 woningen verhuurd voor de taakstelling, waarvan drie in Zaltbommel. Verder heeft Woonlinie in het Land van Heusden en Altena drie WMO-woningen verhuurd en Woonlinie Zaltbommel vijf WMO-woningen.

3.6 Huurtoeslag

De overheid levert in sommige gevallen een financiële bijdrage aan huurders voor de huur van een woning. De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van de gezinssamenstelling, het inkomen en het vermogen van de aanvrager(s). Woonlinie is een Hulp en Informatie Punt (HIP) voor huurtoeslag. Dit betekent dat medewerkers van Woonlinie klanten voorlichten en op verzoek helpen met het aanvragen van huurtoeslag. Ook ondersteunt Woonlinie klanten met het doorgeven van wijzigingen of het stopzetten van aanvragen.

Huurders kunnen kiezen om de huurtoeslag te laten storten op hun eigen bankrekening of op de rekening van Woonlinie. Alleen in het laatste geval ziet Woonlinie dat een huurder huurtoeslag ontvangt.

Aantal huurders met huurtoeslag via Woonlinie

	2009	2008	2007	2006	2005
Aantal huurders dat per ultimo jaar aanspraak maakt op huurtoeslag via Woonlinie	773	881	837	954	1.093

Tot 2007 controleerde de gemeente met behulp van een 'passendheidstoets' de toewijzing van huurtoeslag. Woonlinie is nu zelf verantwoordelijk voor passend toewijzen zodat het beslag op de huurtoeslag zo laag mogelijk blijft. Omdat de inkomensgrenzen zijn losgelaten in ons werkgebied, zijn sommige toewijzingen niet helemaal passend. Hierdoor komt het voor dat huurders met een laag inkomen in een te dure woning wonen waarbij ze recht hebben op veel huurtoeslag.

3.7 Tijdelijke bewoning

Woonlinie wil voorkomen dat de leefbaarheid in een gebied door langdurige leegstand onder druk komt te staan. Daarom schakelt Woonlinie zo nodig de organisatie Camelot Beheer B.V. in om toekomstige sloopwoningen tijdelijk te laten bewonen. Zo worden overlast en vandalisme bij leegstaande woningen voorkomen. In 2009 waren negen woningen in beheer van Camelot. Deze woningen staan allemaal in Zaltbommel, omdat dit de enige kern is waar Woonlinie op dit moment herstructureringsprojecten heeft: de BinnenVergt en de Agnietenstraat.

3.8 Leegstand

Eind 2009 stonden 23 woningen om diverse redenen leeg.

Aantal leegstaande woningen met reden

Periode	Verkoop	Aanbieding	Mutatie onderhoud	Projecten	Totaal
< 3 mnd. leeg	4	5	6	0	15
> 3 mnd. leeg	3	0	0	5	8
Totaal	7	5	6	5	23

Verkoop > als een woning vrijkomt en voor verkoop gelabeld is, duurt het meestal even voordat de woning verkocht is, Aanbieding > de woning wordt al wel aangeboden, maar er is nog geen nieuwe huurder, dus leegstand omdat er nog niemand geaccepteerd heeft of omdat de aanbidding nog niet helemaal formeel rond is, Mutatie onderhoud > door het onderhoud dat gepleegd wordt staat de woning op dat moment leeg, Projecten > deze woningen staan leeg omdat ze vooreen project ingezet worden.

Daarnaast stonden er eind 2009 22 garages in Zaltbommel leeg. Hiervan worden er 21 in de toekomst gesloopt voor het herstructureringsproject de BinnenVergt in Zaltbommel. Deze garages dienen nu als tuinafscheiding voor woningen in de Binnenvergt. Met de huurders is afgesproken dat de garages op het laatste moment worden gesloopt. Verder staat er nog één garage in Zaltbommel leeg die Woonlinie tijdelijk niet verhuurd en gebruikt als opslagplaats.

3.9 Huurbeleid

Volgens de afspraak in het coalitieakkoord van 2007 wordt ook in 2009 de stijging van de huren gekoppeld aan het inflatiecijfer van voorgaand kalenderjaar. Dit betekent dat het maximale huurverhogingspercentage voor de periode 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010 gelijk was aan het inflatiepercentage 2008, te weten 2,5%. Woonlinie heeft zich hieraan geconformeerd. De huurverhoging heeft betrekking op alle (on)zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen, exclusief woningen op de sloopleijst waar een sloopbesluit voor is genomen. Voor garages, bergingen en parkeerplaatsen bedroeg de huurverhoging 3%. Bij bedrijfspanden is het huurverhogingspercentage doorgaans afhankelijk van het Consumenten Prijsindex cijfer (CPI), gepubliceerd door het CBS.

Bij mutatie is het mogelijk dat de huur van een woning wordt geharmoniseerd. Woonlinie zit wat betreft huur met een gemiddelde van 60,9% van de maximaal toegestane huur ver onder het landelijk gemiddelde van 71,0% (in 2008). De streefhuurpercentages bevinden zich voor Woonlinie op 65% in het Land van Heusden & Altena en op 70% in Zaltbommel.

Wanneer een herstructureringskandidaat naar een andere woning van Woonlinie verhuist, verleent Woonlinie huurgewenning om de bewoner in drie jaar tijd naar de nieuwe huurprijs toe te laten groeien. Deze dienst biedt Woonlinie alleen aan als de bewoner geen recht heeft op huurtoeslag.

3.10 Huurbezwaarschriften

Met ingang van september 2009 is de samenstelling van de regionale geschillencommissie voor het Land van Heusden en Altena veranderd. De corporaties Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena hebben een gezamenlijke geschillencommissie opgericht. De leden zijn geselecteerd door middel van een sollicitatieprocedure. De commissie is in september 2009 officieel. In 2009 heeft de commissie geen klachten ontvangen.

Voor de klachtenafhandeling in de Bommelerwaard kan de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Rivierenland worden geraadpleegd. Deze klachtencommissie ontving in 2009 twee klachten. De eerste klacht had betrekking op een urgentieafwijzing en de tweede op het verlopen van een inschrijving. Beide klachten zijn door de commissie

toegekend. Woonlinie viel wat betreft procedure niets te verwijten, maar het belang van de klachtindieners woog in beide geschillen zwaarder.

3.11 Huurachterstanden

Het totale debiteurensaldo bedroeg aan het einde van het verslagjaar € 353.000. In 2008 was dit bedrag met € 145.000 aanzienlijk lager. De stijging ten opzichte van 2008 werd met name veroorzaakt doordat er eind 2009 een achterstand stond van € 125.000 van een nieuwe huurovereenkomst. Begin 2010 is dit bedrag volledig voldaan door de huurder. De overige stijging van de huurachterstanden is onder andere te verklaren door de economische crisis.

Eind 2009 waren er 227 huurders (2008: 179 huurders) met een huurachterstand van in totaal € 318.000 (2008: € 119.000). Door het jaar heen was een stijging waar te nemen in het aantal huurders met een huurachterstand. Het ging hierbij voornamelijk om huurders met een kleine achterstand (één of twee maanden). Daarnaast is de huurder van een bedrijfspand in Zaltbommel vertrokken met achterlating van een fikse huurschuld. Naast de reguliere huurachterstand had Woonlinie eind 2009 ook 35 betalingsregelingen getroffen voor een totaalbedrag van € 35.000 (2008: € 26.000).

Van de 227 huurders met een achterstand waren er 34 voormalig-huurders met een niet actief contract. Dit betreft vertrokken huurders met een openstaande afrekennota. De som van deze achterstand bedroeg ruim € 102.000.

Deurwaarder

63 huurders met een huurachterstand zijn door Woonlinie 'overgedragen' aan de deurwaarder. In 2008 waren dit 49 huurders. Het ging hierbij om huurders die meer dan drie maanden achterstand hadden opgebouwd. Met deze huurders is geprobeerd een betalingsregeling af te spreken. Wanneer deze niet wordt nagekomen, wordt de betreffende huurder overgedragen aan de deurwaarder die deze zaak met betrekking tot betalingen afhandelt. Dit zijn veelal langdurige trajecten.

Woonlinie heeft geen voorziening voor dubieuze debiteuren getroffen. In 2009 is een totaal bedrag van € 14.000 afgeboekt aan oninbare huren.

3.12 Ontruiming

In 2009 heeft Woonlinie twee woningen in het Land van Heusden en Altena ontruimd met als reden huurachterstand. In Zaltbommel zijn om deze reden eveneens twee woningen ontruimd.

Woonlinie gaat niet snel over tot het ontruimen van een woning. Bij huurachterstanden moet er in ieder geval sprake zijn van een huurachterstand van langer dan drie maanden. De huurder wordt eerst overgedragen aan de deurwaarder en krijgt vervolgens voldoende kans om betalingsafspraken te maken om de schuld af te lossen. Lukt dit niet, dan wordt de woning ontruimd.

3.13 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Woonlinie heeft extra aandacht voor mensen in kwetsbare posities. Er blijven in haar werkgebied ook in de toekomst mensen, jong en oud, met een fysieke en/of sociale beperking of een grote dosis pech. Woonlinie richt zich nadrukkelijk ook op deze categorie mensen. Vaak hebben zij minder kansen op de arbeidsmarkt. Hun inkomenspositie is daardoor zwakker en hun keuzemogelijkheden zijn beperkter.

Vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid zoekt Woonlinie partners om gezamenlijk mogelijkheden tot stand te brengen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In 2009 heeft Woonlinie een bijdrage geleverd aan het Stedelijk Kompas in de centrumgemeente Breda, waartoe het Land van Heusden en Altena behoort. Het doel van het Stedelijk Kompas is het realiseren van goede opvang en begeleiding (op maat) aan kwetsbare mensen, gericht op een aanvaardbaar maatschappelijk bestaan. De gemeente Breda gaat er met het Stedelijk Kompas vanuit dat een ieder die op straat leeft zorgaanbod nodig heeft. Om passende zorg aan te bieden, gaat de gemeente de komende jaren werken met individuele aanpak en gaat zij de samenwerking tussen de betrokken organisaties (waaronder zorginstellingen en woningcorporaties) verbeteren.

In Zaltbommel zijn afspraken gemaakt over beschermd wonen voor cliënten van de Reinier van Arkel Groep. Voor deze psychiatrische patiënten worden met enige regelmaat woningen aangeboden aan de Reinier van Arkel Groep.

3.14 Krachten bundelen met zorgaanbieders

Woonlinie werkt intensief samen met verschillende zorgaanbieders in zowel de Bommelerwaard als in het Land van Heusden en Altena. Zorgpartijen zijn belangrijke samenwerkingspartners voor Woonlinie omdat zorgdiensten essentieel zijn voor de kwaliteit van wonen. Woonlinie levert de zorgdiensten niet zelf, maar biedt samen met zorgaanbieders zorgpakketten aan. Samen met tal van organisaties op het gebied van zorg en welzijn en ook met de gemeenten, wordt er gewerkt aan de optimalisatie van “woonzorg-servicezones”. Hierbij worden per gebied verschillende aspecten van wonen, zorg en welzijn aan elkaar gekoppeld.

Woonzorgcomplex BinnenVergt

In Zaltbommel is in 2009 gewerkt aan de realisatie van het woonzorgcomplex in de BinnenVergt. Naar verwachting is de sleuteloverdracht begin 2010. Om de nieuwe bewoners van het complex zekerheid over de continuïteit van zorgverlening te bieden, heeft Woonlinie gekozen voor een andere zorgaanbieder. De Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk Rivierenland (STMR) is de nieuwe zorgpartner.

STMR levert de huishoudelijke verzorging en verpleging. STMR huurt via een zorginfrastructuur twee ruimtes in het complex. Op de begane grond wordt een kantoor ingericht waarin een planningsteam en een woonzorgcoördinator werkzaam zijn. De zorg voor het werkgebied in Zaltbommel wordt vanuit dit kantoor gecoördineerd. Op de eerste verdieping wordt een ontmoetingsruimte ingericht waar activiteiten worden georganiseerd voor bewoners en ouderen uit de buurt. Daarnaast zet STMR een dagvoorziening voor ouderen op, waar zij ook terecht kunnen voor een maaltijd. Het woonzorgcomplex telt 66 woonzorgwoningen. Hiervan zijn 15 woningen toegewezen aan de woongroep Woonwaard. Woonlinie ondersteunt hiermee het initiatief van deze groep vitale senioren om elkaar mantelzorg te verlenen. Woonwaard is een woongroep voor senioren tussen

de 50 en 70 jaar die niet alleen de privacy van zelfstandig wonen op prijs stelt, maar het ook belangrijk vindt dat mensen aanspraak aan elkaar hebben.

Woonzorgcentrum de Dotter Hank

In 2009 is Woonlinie samen met stichting De Riethorst Stroomland in woonzorgcentrum De Dotter gestart met het veranderen van de bestemming van de op de begane grond gelegen woningen. Deze woningen worden geschikt gemaakt voor intramuraal kleinschalig wonen. Tot nu toe zijn acht extramurale woningen getransformeerd naar zeven intramurale eenheden en een huiskamer.

Aernswaert Hank

Woonlinie heeft in 2009 het verpleeghuis Aernswaert in Hank opgeleverd aan De Riethorst Stroomland. Aernswaert is een kleinschalige woonvorm met 26 zorgeenheden, bestemd voor psychogeriatrische patiënten.

Op het gebied van extramurale zorg werkt Woonlinie samen met zorgverlener Stichting Pro Seniore in de Ruitershof. Andere samenwerkingspartners op het gebied van zorg zijn Stichting Thebe Mark en Maasmond en Stichting Prisma. De laatste richt zich op de doelgroep verstandelijk gehandicapten.

Adrie Bragt
Wethouder Zaltbommel

“Samen een goede balans vinden”

“Een wethoudersperiode van vier jaar is zo voorbij. Zeker op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Trajecten lopen lang voordat er daadwerkelijk resultaat zichtbaar is, we zijn zo een paar jaar verder. Bij zo'n traject zijn veel mensen betrokken. Bewoners, inwoners van Zaltbommel, architecten, overheden, corporaties..... ieder met de eigen kennis en ervaring. Samen een goede balans vinden in wat wenselijk en haalbaar is, vind ik steeds weer een inspirerend proces.

In Zaltbommel liggen momenteel tal van opgaven. Met Woonlinie werken we onder andere aan nieuwbouwprojecten als de Agnietentuin, de BinnenVergt, de Vlinder en de brede school De Waluwe. Stuk voor stuk projecten waarmee we een kwaliteitsslag willen maken in Zaltbommel. Niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van voorzieningen en leefbaarheid in de gemeente. En er liggen nog tal van plannen op stapel.

Uitdaging bij alle activiteiten op het gebied van ruimtelijke ordening is om dichtbij mensen te blijven. Zij gaan straks wonen in de BinnenVergt of maken gebruik van de peuteropvang in de brede school. Pas als deze mensen tevreden zijn over het uiteindelijke resultaat, hebben we ons werk goed gedaan.”





Ben van der Pluijm

Voorzitter ondernemersvereniging Sleeuwijk

“Ik kijk uit naar een prachtig resultaat”

“Ondernemen zit in mijn bloed. Ik heb 22 jaar een eigen winkel gehad tot ik in 2001 om gezondheidsredenen ben gestopt. Mijn voorzitterschap voor de ondernemersvereniging Sleeuwijk heb ik altijd voortgezet. Nu we een nieuw winkelcentrum gaan realiseren, is dit een intensieve taak geworden.

Vanaf het begin heeft Woonlinie de ondernemersvereniging bij het project betrokken. We hebben andere winkelcentra bezocht en onze wensen in kaart gebracht. Samen beoordeelden we de voorstellen van drie architecten. Eén sprong er hierbij duidelijk uit, er ligt nu een mooi plan voor een prachtig dorpshart met winkels, een plein en terras.

Bij de realisatie zijn 17 partijen betrokken. Eind 2009 tekenden zij een intentieovereenkomst waarin de ondernemers zich bereid verklaarden om hun huidige winkelruimte op “de Es” te verhuizen naar het nieuwe winkelcentrum. Dit betekent voor de ondernemers een behoorlijke investering, maar ook een nieuwe kans en uitdaging. Er worden volop plannen gemaakt, enkele winkels worden met extra vierkante meters uitgebreid.

Ik vind het een uitdaging om hen bij het proces te helpen en mijn ervaring als ondernemer in te zetten om hun belangen te behartigen. Want er komt nogal wat bij kijken. Waar gaat men straks parkeren, hoe worden de winkels bevoorrad, is er geluidsoverlast enzovoorts. Ik kijk uit naar een prachtig resultaat waarmee we een extra impuls kunnen geven aan het wonen en werken in Sleeuwijk.“

Een belangrijk middel dat Woonlinie kan inzetten voor het welzijn en welbevinden van mensen en het realiseren van kernen met een goed woon- en leefklimaat, is vastgoed. Woningen waar bewoners tevreden en medewerkers trots op kunnen zijn en met keuzevrijheid qua uiterlijk, indeling en eigendomsvorm. Woonlinie streeft naar een optimale mix van huurwoningen, koopwoningen en Koopgarantwoningen. Maar ook naar differentiatie in prijzen, zodat nieuwe klanten meer keuzevrijheid hebben en er randvoorwaarden voor doorstroming worden gecreëerd. Kern- of wijkontwikkelingsplannen komen het beste tot stand in overleg met belanghouders en klanten en moeten continu worden bijgesteld. Duurzaamheid en betaalbaarheid zijn in deze plannen belangrijke uitgangspunten.

4.1 Invloed crisis

Voor het begrotingsjaar 2010 zijn de ontwikkelingen in de vastgoedbranche nationaal en internationaal onzeker. Wel is duidelijk dat woningen niet meer als warme broodjes over de toonbank gaan; de consument is toch onzeker. Wat doet de economie? Raak ik mijn eigen woning nog wel kwijt? Ook Woonlinie heeft daarmee te maken. Wat nu van essentieel belang is, is dat er projecten ontwikkeld worden die nog meer aansluiten bij de vraag in de markt. Dat geeft een bepaalde spanning. Woonlinie wil graag iets moois neerzetten, maar de vraagprijzen staan onder druk. In het achterliggende jaar is ook gebleken dat de afzet van duurdere woningen van boven de € 250.000 v.o.n. is gestagneerd. Dat heeft er in geresulteerd dat de tweede fase van het project “de Vaan” in Zaltbommel uit de verkoop is gehaald en dat bij nieuwe projecten de verkooptrempel is opgeschoven naar 80-90%. De crisis heeft ook negatieve gevolgen voor de rendementen die geprognosticeerd zijn.

In de achterliggende maanden is er kritisch gekeken naar maatregelen op het gebied van grondposities, verkoopprojecten en de planning in combinatie met de daaruit voortvloeiende

de cashflows. Er is behoorlijk geschoven in de uitgangspunten van de projecten.

4.2 Kernontwikkelingen

Woonlinie is nu bezig met het samenstellen van de nieuwe kernontwikkelingsplannen (de vier Atlassen met positionering van Woonlinie in de 17 kernen). In de plannen is een koppeling gemaakt met de marktanalyses van RIGO en het nieuwe Meerjarenperspectief. Woonlinie heeft gekozen voor een uitgebreidere inhoud. Zo is het in stand houden van het voorzieningenniveau tegenwoordig ook onderdeel van deze kernontwikkelingsplannen. Woonlinie heeft 24,6 ha grond in bezit, verdeeld over alle gemeenten. De grond heeft een waarde van € 19,8 miljoen, verdeeld onder grond en projecten in ontwikkeling.

4.3 Opleverde nieuwbouw

In 2009 heeft Woonlinie 65 nieuwe woningen opgeleverd, verdeeld over drie projecten. Van deze nieuwe eenheden neemt Woonlinie alleen het verpleeghuis Aernsweart in Hank met 26 verpleegunits in de verhuur. De overige woningen zijn koopwoningen. In de onderstaande tabel staat de exacte verdeling per project.

Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2009

Project	Aantal huurwoningen	Aantal koopwoningen	Aantal overige panden	Totaal
P909 de Vlinder in Zaltbommel	0	48	0	48
P855 Poortwoningen in Woudrichem	0	16	0	16
P942 Julianastraat in Hank	0	0	1	1
Totaal	0	64	1	65

In project 909 De Vlinder zijn 15 woningen opgeleverd met een kostprijs hoger dan € 200.000.

4.4 Projecten in uitvoering en ontwikkeling

Woonlinie heeft eind 2009 diverse projecten in ontwikkeling. Een aantal is zorggerelateerd, zoals project Antonia aan de Voorstraat in Almkerk.

Naast deze zorgprojecten was Woonlinie in 2009 ook betrokken bij de ontwikkeling van Sociaal Cultureel Centrum Amfort in Woudrichem, Almkerk West, de brede school in Zaltbommel, een winkelcentrum met zorg- en woonvoorzieningen in Sleeuwijk en het centrumplan in de Waluwe in Zaltbommel. Deze projecten hebben gemeen dat met een aantal verschillende gebruikers een gezamenlijk programma van eisen moet worden opgesteld, waarbij verwachtingen en realiteit niet altijd overeenstemmen. Gebleken is dat dergelijke projecten in de aanloopfase enorm arbeidsintensief zijn, waarbij een succesvolle realisatie niet altijd is gegarandeerd. Toch wil Woonlinie graag worden betrokken bij het “van de grond krijgen” van dergelijke voorzieningen, vooral omdat de samenleving daarmee is gebaat.

Hieronder worden de grootste projecten die eind 2009 in ontwikkeling zijn per gemeente toegelicht:

Aalburg

De Eng in Veen

In 2009 heeft Woonlinie een samenwerkingsovereenkomst getekend met de gemeente Aalburg om op basis van gelijkwaardige partners dit plangebied met ongeveer 110-120 woningen voor de komende jaren in ontwikkeling te brengen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht. Als de procedure volgens planning verloopt kunnen begin 2011 de eerste woningen in dit plangebied gerealiseerd worden. De eerste fase van ongeveer 14 woningen wordt afgestemd op de behoefte van de bewoners van Veen.

Bollenhoef de Hoek in Eethen

Dit project maakt onderdeel uit van een grondpositie waarbij elk jaar een beperkt aantal woningen worden gebouwd, passend bij de grootte van de kern Eethen. In 2008 (Fase A) zijn drie woningen opgeleverd. Fase B start na de bouwvak 2010.

Werkendam

Zandweide in Dussen

Woonlinie heeft vier huurwoningen verkocht aan de Gemeente Werkendam. Deze woningen zijn gesloopt om een bouwweg aan te leggen naar nieuwbouwwijk de Zandweide. Hier worden in 2010 dertien starterswoningen met Koopgarant verkocht. Ook staan in dit project vier luxe grondgebonden woningen op de planning. Als deze verkocht zijn, start de bouw.

CPO Dussen in Dussen

In 2009 is Woonlinie benaderd door een enthousiaste groep starters die in Dussen hun eigen woning willen ontwikkelen. De gemeente Werkendam heeft grond ter beschikking gesteld en de verwachting is dat er in de zomer van 2010 gestart kan worden met de bouw.

Woonlinie ondersteunt de starters. Hiertoe heeft Woonlinie de akte van oprichting van de CPO Starterstichting betaald. Ook neemt Woonlinie één woning af indien er een deelnemer van de groep starters af mocht vallen. Wanneer hiervan sprake is, dan wordt deze woning verkocht of verhuurd.

Roode Camer in Hank

In nieuwbouwwijk Roode Camer in Hank is een plan gemaakt voor 16 koopwoningen en 11 koopappartementen. Door planoptimalisatie verwachten we in 2010 een start te maken met 16 woningen. Of de 11 appartementen ook gelijktijdig worden gebouwd is nog onduidelijk, omdat de appartementen te koop worden aangeboden. De koopmarkt is momenteel terughoudend.

Centrumplan in Sleeuwijk

Samen met Bimo Bouw uit Harderwijk en de gemeente Werkendam is Woonlinie actief met de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum voor de kern Sleeuwijk. Het huidige centrum voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. Op de winkels komen circa 90 huur- en koopappartementen. Daarnaast worden naast het winkelcentrum nog circa 57 woningen gerealiseerd. Ook wordt de huidige locatie van het winkelcentrum opnieuw met woningen ingericht.

Woudrichem

Antonia zorgcentrum en atria in Almkerk

In 2009 is Woonlinie gestart met de bouw van het nieuwe verzorgingshuis Antonia. Het betreft een project in samenwerking met Stichting De Riethorst Stroomland. Gepland zijn 24 groepswoonings waar Stichting De Riethorst Stroomland intensieve zorg en intramurale zorg kan leveren. Tevens worden 12 woonzorgappartementen gebouwd. Dit wooncomplex wordt als eerste project uitgerust met een warmtepomp met warmte en koude opslag in de bodem. Dit vereist de nodige voorbereiding om na oplevering ook de verrekening aan de bewoners op juiste wijze te laten verlopen

Amfifort in Woudrichem

Op verzoek van de gemeente realiseert Woonlinie een multifunctioneel centrum in de wijk Postweide. In het centrum vinden naar verwachting een kinderopvang, een peuterspeelzaal, de buitenschoolse opvang en een sociaal cultureel centrum onderdak. Op deze manier geeft Woonlinie invulling aan haar maatschappelijke taakstelling en wordt de leefbaarheid in de kern Woudrichem verder verbeterd. Overigens zal Amfifort een duidelijke streekfunctie hebben waar de gehele gemeente Woudrichem van kan profiteren. De bijdrage van Woonlinie aan de leefbaarheid in dit kader is gecalculeerd op €310.000. De gemeente draagt hetzelfde bedrag bij. De stichting Sociaal Cultureel Werk (SSCW), één van de grotere deelnemers aan het Amfifort, is eind 2009 afgehaakt. De gemeente beraadt zich nu over de voortgang van dit project.

Appartementen 't Rond (turn-key) in Woudrichem

Bouwbedrijf Van Schijndel ontwikkelt, op de huidige locatie van de MCD, winkelruimtes met 52 appartementen aan 't Rond in Woudrichem. Woonlinie neemt in dit project 18 appartementen, geschikt voor senioren, af. De start van dit project is afhankelijk van de afzet van de koopappartementen (momenteel in verkoop).

Binnendijkse Wiel in Rijswijk

Van AM Wonen in Eindhoven is een gedeelte van het project Binnendijkse Wiel gekocht. Veertien woningen worden door Woonlinie met Koopgarant verkocht en in 2010 gebouwd.

Almkerk-West in Almkerk

De bestaande nieuwbouwwijk in Almkerk is de laatste jaren volgebouwd. Woonlinie ontwikkelt daarom in samenwerking met de gemeente Woudrichem een nieuwbouwwijk op de locatie aan de westzijde van Almkerk. De corporatie ontwikkelt deze plannen ook op de gronden van de gemeente Woudrichem. De daar aanwezige sportterreinen worden aangepast. In 2009 heeft Woonlinie gronden op deze locatie verkocht aan Rabobank Altena die op deze locatie hun hoofdkantoor wil realiseren. Ook door de exploitant van bioscoop Hollywood, momenteel gevestigd in Woudrichem, is er in dit gebied grond van Woonlinie gekocht. Naast deze twee grote afnemers zullen er circa 110 woningen in alle prijsklassen worden gerealiseerd. In 2010 wordt de bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Zaltbommel

Agnietentuin in Zaltbommel

Dit is een herstructureringsproject met in totaal 64 woningen. Delen van de Agnietenstraat en Vogelenzang worden opnieuw ingevuld in het nieuwbouwproject Agnietentuin. Het project aan de zuidoostkant van de vesting biedt wonen binnen de vestingwal, met uitzicht op de kerktoren en de oude stadsmuur. In 2009 is de bouw gestart van het project met twintig huurappartementen, zes eengezinshuurwoningen en twee eengezinskoopwoningen. Volgens planning wordt de eerste fase in 2010 opgeleverd.

De twee koopwoningen zijn nog niet verkocht. Later volgen er nog drie fasen met uitsluitend koopwoningen. De tweede fase (vier rijwoningen, zes appartementen en drie penthouses) staat gepland voor 2011 en wordt opgeleverd in 2012.

De BinnenVergt in Zaltbommel

Het totale project bestaat uit circa 340 koop-, Koopgarant- en huurwoningen inclusief zorgappartementen. Het project wordt in verschillende fasen gebouwd. De start van de bouwwerkzaamheden van de eerste fase was in 2008 en kende een doorloop in 2009.

In het voorjaar van 2010 worden de woningen aan de huurders opgeleverd. In het najaar van 2009 is Fase 1b in verkoop gebracht. De verkoop is gestart met een succesvolle verkoopdag. Vanwege de crisis zijn de 29 woningen uit deze fase bewust verder gefaseerd in deelprojecten; aspirant-kopers zijn onzeker of zij hun huidige woning wel kwijtraken. Hierdoor haalt Woonlinie niet de beoogde verkoopaantallen om met de bouw te kunnen

starten. Bij vier getekende koopcontracten start in 2010 de bouw van acht woningen in de eerste fase.

De Vaan in Zaltbommel

De Vaan is het eerste woonproject in de nieuwe wijk Waluwe II. Deze wijk ligt in het oosten van Zaltbommel. De Vaan wordt gebouwd aan de Hogeweg, tegenover het gemeentekantoor. Deze eerste fase van het plan kent een grote diversiteit in woningen: negen huurwoningen, negen huurappartementen, negen startersappartementen (Koopgarant), negen starterswoningen (Koopgarant) en acht koopwoningen.

Van de woningen was 80% verkocht en de bouw kon beginnen. Helaas is door bezwaren het bestemmingsplan door de Raad van State verworpen, hierdoor was er geen mogelijkheid meer om een bouwvergunning te verlenen. Eind 2009 zijn de contracten met de kopers ontbonden. Het bestemmingsplan zal door de gemeente Zaltbommel en de provincie gerepareerd moeten worden. Vooralsnog is de uitvoering van het plan een jaar uitgesteld.

Gelijktijdig met de vorige fase is de tweede fase in verkoop gebracht, acht rijwoningen en 12 twee-onder-een-kap woningen. Voor dit tweede deel was contractueel vastgelegd dat als niet voor 1 augustus 2009 70% van de woningen was verkocht, de grond mocht worden terugverkocht aan de gemeente Zaltbommel.

Voor deze fase was onvoldoende belangstelling waardoor Woonlinie genoodzaakt was om de grond aan de gemeente Zaltbommel terug te verkopen.

Centrumplan De Waluwe in Zaltbommel

Momenteel is Woonlinie bezig met de ontwikkeling van het centrumplan in de Waluwe in Zaltbommel. In dit plan worden 74 appartementen in de koop- en huursector gerealiseerd in combinatie met 3500 m² aan commerciële ruimten. Na de realisatie van de commerciële ruimten wordt het winkelcentrum aan de Vergteweg herontwikkeld voor woningbouw. De start van dit plan is gepland in 2010, de oplevering volgt dan in 2011, begin 2012.

Brede school De Waluwe in Zaltbommel

Multifunctioneel, dat is de juiste omschrijving voor de brede school in de wijk De Waluwe

in Zaltbommel. Verschillende organisaties krijgen een plaats in het gebouw: een kinderopvang, een buitenschoolse opvang, een peuterspeelzaal, twee basisscholen, opvang voor kinderen met een verstandelijke beperking, een gymzaal en een ontmoetingsruimte voor de buurt zitten onder één dak.

Het hart van de brede school is een cultureel café. De betrokken partijen werken hard om in de winter van 2010 het gebouw klaar te hebben zodat de kinderen het jaar 2011 in een nieuwe omgeving kunnen beginnen. De bouw is eind 2009 feestelijk gestart. Afhankelijk van de weersgesteldheid zal de oplevering rond de kerstperiode in 2010 plaatsvinden.

De Vlinder in Zaltbommel

Het nieuwbouwproject De Vlinder omvat 48 koopwoningen en appartementen. Dit zijn tien patiowoningen en 38 appartementen waarvan er 17 met Koopgarant worden verkocht. De bouw van deze woningen is in 2008 gestart. In de zomer 2009 zijn alle woningen opgeleverd. Per 31 december 2009 staan er nog drie appartementen en drie patiowoningen te koop.

Overig

Lodi op St. Eustatius (Ned. Antillen)

In de wijk Lodi op St. Eustatius heeft SHF (Statia Housing Foundation) in 2008 een aantal woningen gebouwd. Tegenover deze nieuwbouwlocatie ligt nog een braakliggend terrein waar hetzelfde type woningen gebouwd kan worden, naar verwachting circa acht. Dit project valt onder de samenwerking met de lokale corporatie en overheid op de BES eilanden (Bonaire, St. Eustatius en Saba).

Under the hill op Saba (Ned. Antillen)

Op Saba is een nieuwbouwwijk gepland van circa 17 woningen op de locatie Under the Hill. Hiervoor is door USONA een subsidie gegeven voor de aanleg van de infrastructuur en de watervoorziening. In een eerste fase van nieuwbouw kan Woonlinie hier een aantal woningen van gaan bouwen in combinatie met de plaatselijke corporatie OYOHF (Own your own home foundation). Dit project valt onder de samenwerking met de lokale corporatie en overheid op de BES eilanden.

Ron Axt

Directeur Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk Rivierenland (STMR)

“Werken aan verbinding is een uitdaging”

“In 2009 heeft onze organisatie een nieuwe koers ingezet. We kozen niet voor groter worden door bijvoorbeeld een fusie aan te gaan. Nee, na een intensief overleg met onze belanghouders besloten we nieuwe, intensieve verbindingen aan te gaan met medewerkers, klanten, partners en belanghouders. Dichtbij de klant is het uitgangspunt. Dit vertaalt zich onder andere in wijkteams die een lokale verbinding aangaan met bewoners.

Het werken aan een goede en open verbinding met medewerkers, klanten en relaties is een enorme uitdaging. En de nieuwe koers werpt zijn vruchten af: medewerkers zijn trots en betrokken, klanten krijgen kwalitatief hoogwaardige diensten op maat en in de samenwerking met andere organisaties versterken en inspireren wij elkaar.

In 2009 sloten we met Woonlinie een samenwerkingsovereenkomst voor het woonzorgcentrum in de BinnenVergt waar we een integraal pakket bieden van wonen, zorg en welzijn. Een wijkteam biedt bewoners diensten op het gebied van persoonlijke verzorging tot verpleegkundige hulp. In een ontmoetingsruimte organiseren we tal van sociale activiteiten om mensen te betrekken bij de maatschappij en uit een isolement te halen. Altijd is de doelstelling dat mensen zo lang als mogelijk hun leven voort kunnen zetten in de eigen vertrouwde omgeving. Wij ondersteunen hen hierbij – zoveel mogelijk op de achtergrond – met tal van diensten, en Woonlinie is onze partner die garant staat voor hoogwaardig en passend onderdak.”



EEN PRETTIGE WOONOMGEVING

5

Woonlinie rekent het tot haar kerntaak om de leefbaarheid in wijken en buurten te bevorderen. Een vitale wijk is een wijk die leeft. Een wijk waar bewoners zich betrokken voelen en waarvoor zij zich inzetten. Er is een compleet aanbod aan woningen en voorzieningen, zodat je als inwoner kunt kiezen voor de leefstijl die bij je past. Het voelt er vertrouwd en veilig, kortom, je woont er met plezier. Met fysieke en sociale investeringen wil Woonlinie werken aan vitale wijken en kernen. Elk met een eigen karakter en daarom een eigen aanpak. Zo ligt in de kern Zaltbommel de nadruk op meer veiligheid op straat en in de kleine kernen op het in stand houden van voorzieningen.

5.1 Leefbaarheid in het Land van Heusden en Altena

In 2009 is er opnieuw aandacht besteed aan leefbaarheid in de breedste zin van het woord. Omdat de twee werkgebieden qua leefbaarheidvraagstukken erg van elkaar verschillen, is hier op verschillende manieren invulling aan gegeven.

In 2009 is een leefbaarheidsprijsvraag geïntroduceerd in het werkgebied. Huurders van Woonlinie konden hierop reageren door een leefbaarheidsidee aan te dragen voor hun wijk of buurt. Een bedrag van € 5.000 is beschikbaar gesteld. Uiteindelijk zijn er twee leefbaarheidacties ontstaan, te weten Hank Rocks (een initiatief vanuit bewoners en hangjongeren om nader tot elkaar te komen) en het opknappen van een tuin in de Leenhoffstraat in Zaltbommel.

In 2009 is er door de werkgroep “Gezellig Giessen” een buurtmarkt georganiseerd op het plein Nieuwenhuizen. Samen met gemeente, politie, jongerenwerkers en buurtbewoners is Woonlinie het gesprek met de buurt aangegaan. Dit initiatief is ontstaan doordat er in het verleden vaak problemen in deze buurt waren tussen buurtbewoners. De buurtmarkt heeft geresulteerd in een speeltuin en een vermindering van het aantal klachten.

In 2009 zijn er kerngesprekken gevoerd in de kernen Wijk en Aalburg, Woudrichem, Giessen/Rijswijk en Zaltbommel. In de overige kernen zijn er (integrale) Dorpsontwikkeling Plannen opgezet (de zogenaamde iDOP's) door de betreffende gemeente. Deze ontwikkelingsplannen worden ingevuld door de bewoners uit die kern.

5.2 Leefbaarheid in Zaltbommel

Woonlinie heeft met de gemeente Zaltbommel in 2007 de intentie uitgesproken over een gezamenlijk aanpak van de achterpadverlichting. De eerste twee trajecten zijn afgerond. Gekozen is voor Bachplein en omgeving en Leenhoffstraat en omgeving omdat daar twee buurtcomités actief zijn én zij daar nadrukkelijk het verzoek voor indienden. De reacties van de bewoners zijn erg positief, het geeft hen een groter gevoel van veiligheid.

De werkgroep de Vergt werkt aan een integrale visie op de ontwikkeling van deze wijk in Zaltbommel. Een complex geheel, waar in overleg met de gemeente een nieuwe koers voor bepaald moet worden. Bovendien ligt er een voorstel tot het stimuleren van kleine bedrijvigheid in deze wijk klaar.

Begin 2009 is er een buurtcoördinator aangesteld door de gemeente Zaltbommel. Woonlinie werkt nauw met hem samen, bijvoorbeeld op het gebied van opruimacties in

de Vergt maar ook in het overleg en begeleiden van de buurtcomités. Om de cohesie in de buurt te vergroten is Woonlinie een taartenactie gestart. Nieuwe huurders krijgen samen met hun burens een taartenbon zodat ze onder het genot van een kopje koffie en taart kennis met elkaar kunnen maken.

Naar aanleiding van de leefbaarheidsprijsvraag is samen met huurders en mensen uit nabij gelegen koopwoningen een tuin groots aangepakt. Woonlinie heeft hiervoor de benodigde materialen en planten geleverd. Het effect was dat meer mensen in de straat hun tuin opknaptten. Gedurende het hele jaar zijn meerdere tuinen aangepakt. Verder heeft Woonlinie een bijdrage geleverd aan een aantal buurtfeesten en is samen met Stichting Vluchtelingenwerk en de gemeente het 'rondje om de wereld' in combinatie met de nationale Burendag georganiseerd.

In samenwerking met de Rabobank heeft Woonlinie aan de Marokkaanse gemeenschap voorlichting gegeven over het kopen van een woning en wat daar allemaal bij komt kijken. Ook heeft een medewerker enkele hoorcolleges gegeven aan Hogeschool Avans van Breda aan de opleiding integrale veiligheid. Onderwerp was leefbaarheid en veiligheid in wijken en wat de rol van de corporatie hierin is.

Ook dit jaar is in samenwerking met de gemeente getracht uitvoering te geven aan het Klein Steden Beleid. Vooral de korte termijn acties lopen goed. Dan moet gedacht worden aan opruimacties in de wijk de Vergt en het oprichten van buurtcomités. Het is lastiger om acties voor de lange termijn met de gemeente van de grond te krijgen. Woonlinie wil zich voor de verbetering van de wijk de Vergt richten op drie peilers: sociaal, fysiek en economisch. Woonlinie heeft een presentatie aan de gemeente gegeven over de mogelijke fysieke ingrepen in de wijk.

De doelstelling is om met fysieke ingrepen een gedifferentieerder woningaanbod in de wijk te krijgen, en om bestaande woningen geschikt te maken voor bedrijf aan huis zodat de economie in de wijk wordt gestimuleerd. Deze plannen worden in 2010 verder uitgewerkt.

Eén van de wensen van zowel de gemeente als Woonlinie was om een locatie te vinden waarin een buurthuis kon worden gevestigd. Dit is gevonden op de Johan van Oldenbarneveldtstraat en kreeg de naam het "Huis van de Vergt". In januari 2010 is dit huis in gebruik genomen. Met de gemeente is afgesproken dat in eerste instantie het wijkveiligheidsteam en de wijkcoördinator een plek krijgen in het Huis van de Vergt. Vervolgens moet het huis verder plaats gaan bieden aan andere (welzijns-) instellingen. Om de cohesie in de buurt te vergroten is er in samenwerking met de gemeente een aantal buurtfeesten georganiseerd. Deze werden door de buurtbewoners druk bezocht.



Loes Lijmbach-Schneider
Wethouder Aalborg

“Gezamenlijk tot iets moois komen”

“Het inrichten van de openbare ruimte is mijn passie. Van beroep ben ik landschapsarchitect en waar ik ook ben, de inrichting van de openbare ruimte boeit mij enorm. Hoewel het lijkt alsof een creatief vak als architect anders is dan wethouder, is dit niet helemaal het geval. Het blijft een creatief vak met de mens als uitgangspunt. Wat je wilt bouwen moet passen in het gebied, aansluiten op de ziel van de omgeving maar ook bij de mensen die er straks gaan wonen. Het is een uitdaging om hiermee oplossingsgericht en creatief aan de slag gaan.

Een goed voorbeeld is De Eng in Veen. Hier koos Woonlinie niet voor de gemakkelijkste weg. Drie stedenbouwkundige bureaus presenteerden in opdracht van Woonlinie zeer verschillende oplossingen. Bijvoorbeeld een ontwerp opgebouwd uit loodsachtige vormen, geïnspireerd op de handelsgeest van de mensen die hier wonen. Een ander ontwerp was geënt op het landschappelijk gebied. Uiteindelijk sloot dit laatste het best aan bij de wijze waarop mensen hier willen wonen.

Het proces om samen met tal van partijen tot een goede oplossing te komen is inspirerend. We maken in goed overleg keuzes om uiteindelijk gezamenlijk tot iets moois te komen. En die keuzes gaan dan niet alleen over het gebouw of de woning, maar ook over de sfeer die we willen realiseren: straten, bomen, schuttingen, hagen, verlichting. Het is fijn hierin een partner te hebben die niet kiest voor gebaande wegen maar zoekt naar een oplossing die past bij het eigen karakter van het gebied en bij de mensen die er wonen.”

Woonlinie streeft naar een ondernemend en initiatiefrijk klimaat waarbinnen het belangrijk is dat medewerkers optimaal werkplezier, vrijheid en stimulans ervaren. Passie, werkplezier en betrokkenheid zijn de drijvende krachten voor de organisatie. Natuurlijk moet Woonlinie professioneel werken, maar dat mag niet ten koste gaan van het improvisatievermogen en de creativiteit.

Aan kwaliteit wordt hoge eisen gesteld, een hoogwaardige dienstverlening aan klanten blijft een belangrijk aandachtspunt. Goed opgeleide medewerkers zijn hierbij van groot belang en ook het uitgangspunt om te willen leren en verbeteren. Daarnaast wordt de communicatie met klanten en belanghouders steeds belangrijker.

6.1 Kwaliteit van dienstverlening

Woonlinie vindt het belangrijk dat haar klanten en woningzoekenden tevreden zijn over de kwaliteit van de dienstverlening. Al een aantal jaren neemt Woonlinie succesvol deel aan een onderzoek naar de dienstverlening met betrekking tot verhuur waarmee zij een kwaliteitslabel kan behalen. Dit label wordt uitgegeven door KWH, een landelijke organisatie die de ontwikkeling van woningcorporaties naar meer klantgerichte organisaties bevordert. Het behalen van het kwaliteitslabel is belangrijk voor Woonlinie; de resultaten van het onderzoek worden gebruikt om de dienstverlening aan de klant verder te verbeteren.

Het KWH-Huurlabel beslaat alle woondiensten die een corporatie biedt. De verwachtingen die de huurders bij deze woondiensten hebben, zijn vertaald in kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen zijn opgenomen in tien labelonderdelen:

- Corporatie bezoeken
- Woning zoeken
- Woning betrekken
- Huur betalen
- Reparatieverzoeken
- Corporatie bellen
- Woning veranderen
- Woning onderhouden
- Klachten afhandelen
- Woning verlaten

In de periode februari tot en met april 2009 werd Woonlinie op de eerste vijf bovengenoemde punten door KWH getoetst. De overige vijf labelonderdelen worden in 2010 onderzocht. Wanneer Woonlinie op alle labelonderdelen het cijfer 7,0 of hoger behaalt, dan wordt het KWH-Huurlabel toegekend. Een uitzondering op deze regel is dat voor het labelonderdeel “Klachten afhandelen” geldt dat het cijfer 6,5 of hoger moet worden behaald om het KWH-Huurlabel te behouden.

In 2009 zijn per vestiging de volgende resultaten behaald:

Vestiging Woudrichem

Labelonderdelen	Woonlinie Woudrichem	
	Eindcijfer 2009	Landelijk gemiddelde
Corporatie bezoeken	7,8	7,8
Woning zoeken	7,8	7,6
Woning betrekken	8,5	7,8
Huur betalen	7,9	8,0
Reparatie uitvoeren	7,9	7,7

Vestiging Zaltbommel

Labelonderdelen	Woonlinie Zaltbommel	
	Eindcijfer 2009	Landelijk gemiddelde
Corporatie bezoeken	7,9	7,8
Woning zoeken	7,8	7,6
Woning betrekken	8,5	7,8
Huur betalen	8,2	8,0
Reparatie uitvoeren	7,8	7,7

De eindcijfers laten zien dat Woonlinie op alle labelonderdelen (ruim) boven de norm van het KWH-Huurlabel scoort.

Woonlinie ziet de kwaliteit van haar dienstverlening als een belangrijk aspect van haar werk. Daarom werkt Woonlinie continu in werkgroepen om verbeteringen door te voeren. Zo is gestart met het inrichten van klachtenmanagement binnen onze organisatie. Klachten die mondeling en/of schriftelijk bij Woonlinie binnenkomen, worden voortaan via een persoonlijke en gestructureerde weg behandeld.

Ook klantgericht handelen is een belangrijk thema. Er is een plan van aanpak opgesteld om meer op klantgerichtheid te sturen. Ook de klantvriendelijkheid van externen richting huurders heeft de aandacht.

6.2 Samenwerken en schaalvergroting

Woonlinie is een kleine organisatie met grote ambities. Om deze ambities mogelijk te maken is samenwerking dé manier om deze resultaten te bereiken. Waar nodig en mogelijk werkt Woonlinie samen met andere belanghouders, vanuit het adagium: alleen ga je sneller, maar samen kom je verder. Woonlinie heeft een positieve kijk op schaalvergroting. Een eventuele fusie is geen resultaatsverplichting, wel worden in deze beleidsperiode reële mogelijkheden onderzocht.

6.3 Leren en werken

Woonlinie is al jaren sterk in de fysieke en sociale pijler van de regio. De fysieke pijler wordt gevormd door de huizen, gebouwen en infrastructuur. Daarin heeft Woonlinie – samen met de gemeente – een leidende rol. In de sociale pijler is Woonlinie een belangrijke partner voor zorg en welzijn, maatschappelijk werk, politie en justitie. Samen met deze partners werkt de organisatie aan leefbare en veilige wijken.

In de economische pijler heeft Woonlinie geen leidende rol en ook geen rol als partner. In deze pijler is de organisatie een schakel die onderwijs en werkgevers/uitkeringsinstanties kan ondersteunen bij het vergroten van werkgelegenheid en bij gekwalificeerde schooluitstroom. Doelstelling is de toekomstmogelijkheden van bewoners te vergroten.

Een belangrijk voorbeeld van de schakel die Woonlinie als corporatie is, vormt het concept leerling-bouwplaatsen. Het kennisinstituut voor de bouw, Fundeon, stimuleert leerling-bouwplaatsen omdat dit concept een bewezen effect heeft.

Het verschil tussen leerling-bouwplaatsen en een reguliere stage- of werkervaringplek is dat jonge vaklieden in spé met alle aspecten van de bouw kennismaken. Op reguliere stage- of werkplekken worden ze soms op slechts één discipline ingezet, of een onderdeel daarvan. Jongeren die hun ervaring via leerling-bouwplaatsen opdoen:

- ronden vaker hun opleiding succesvol af met een diploma;
- kiezen er vaker voor om een vervolgstudie te volgen;
- ronden sneller hun studie af.

Woonlinie heeft als opdrachtgever voor bouwprojecten een unieke rol in de keten van Leren & Werken omdat Woonlinie aannemers kan stimuleren om de bouwplaats als leerling-bouwplaatsen in te richten: een prachtig voorbeeld van haar rol als 'schakel' in de keten van Leren en Werken. Opleiden is een primaire verantwoordelijkheid van scholen en werkgevers. In haar rol als opdrachtgever kan Woonlinie echter op deze wijze een verschil maken.

Woonlinie heeft in 2009 op twee bouwplaatsen (Agnietentuin en brede school Zaltbommel) tien leerlingvaklieden begeleid in samenwerking met de aannemers Tankens Andel B.V. en Hendriks Coppelmans.

Komend jaar gaat Woonlinie meer leerling-bouwplaatsen realiseren en stimuleert het concept waar mogelijk. In sommige projecten is Woonlinie echter niet de partij die hierover besluit, zoals het CPO-project in Nederhemert en de nieuwbouw van het Cambium College in Zaltbommel.

Daarnaast blijft Woonlinie het Mentorproject in Zaltbommel ondersteunen, het project is voor leerlingen namelijk cruciaal om hun opleidingskansen te vergroten. Als corporatie biedt Woonlinie ondersteuning die past bij haar activiteiten: het faciliteren van woonruimte voor het project.

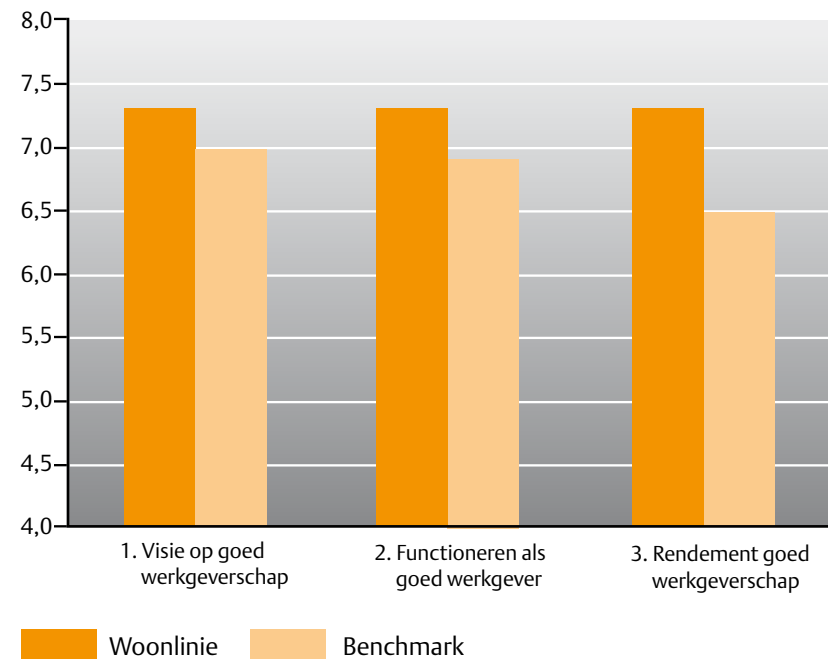
6.4 Goed werkgeverschap

Woonlinie heeft grote ambities. Plannen, ideeën en initiatieven worden gerealiseerd door de inzet van haar medewerkers. Daarom pakt Woonlinie haar rol als werkgever serieus op en gelooft dat zij het verschil kan maken door de inzet van haar mensen structureel te verbeteren.

In 2009 heeft Woonlinie voor de tweede keer gemeten of die structurele aanpak bijdraagt aan de realisatie van de jaardoelen. De meting is uitgevoerd door KWH, het kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. Woonlinie is één van de 12 corporaties op een totaal van 430 corporaties die zich op dit vakgebied hebben laten toetsen.

Scores Woonlinie vergeleken met de benchmark

Eindcijfer per labelonderdeel	Woonlinie	Gemiddelde scores benchmark	Scores Woonlinie audit 2006/2007
1. Visie op goed werkgeverschap	7,3	7,0	7,0
2. Functioneren als goed werkgever	7,3	6,9	7,0
3. Rendement goed werkgeverschap	7,3	6,5	6,4



De meting laat een prima resultaat zien. De insteek om jaarplannen te koppelen aan het nieuwe functioneringssysteem met plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken blijkt succesvol, Woonlinie behaalt een fors deel van de ambities uit 2009. Uit het rapport over het label Goed Werkgeverschap blijkt dat medewerkers het waarderen om de uitdagingen mee te initiëren en vorm te geven via het meerjarenperspectief, de jaarplannen en de individuele gesprekken. Kortom: deze werkwijze betekent veel voor de motivatie van de medewerkers.

Naast het meten van het effect van de inspanningen op het gebied van werkgeverschap, zijn er ook HR-ambities voor 2009-2013 geformuleerd. Deze ambities vormen een verdieping c.q. uitwerking van de speerpunten voor 'Kwaliteit van de organisatie' zoals geformuleerd in het meerjarenperspectief 2009-2013.

De HR-ambities zijn vertaald naar vier doelstellingen:

- **Ontwikkelen.** Ook in 2009 is geïnvesteerd in opleidingen voor medewerkers om de kennisontwikkeling op peil te houden.
- **Resultaatgericht sturen.** Het eerste jaar van het MJP 2009-2013 laat een enorme opbrengst zien. Woonlinie herleidt vanaf dit jaar het MJP in jaarplannen per afdeling en vertaalt deze door naar individuele afspraken met medewerkers in de planningsgesprekken. In 2009 is het merendeel van de jaardoelen gerealiseerd.
- **Vinden, binden en boeien.** Nieuwe medewerkers stromen regelmatig vanuit stageplaatsen de organisatie in. Alle afdelingen worden daarom gevraagd om jaarlijks een stagiair te begeleiden. Dit jaar zijn er vier stagiaires begeleid. Daarnaast staat de ontwikkeling van medewerkers centraal.
- **Leiderschap.** Sinds 2009 is het (midden)kader helemaal compleet. De nieuwe leidinggevenden zijn ingewerkt en dat is merkbaar. Op de meetpunten van het label Goed Werkgeverschap over leiderschap wordt zeer hoog gescoord.

6.5 Talenten vinden, binden en boeien

Het jaar 2009 staat wereldwijd in het teken van de economische crisis. Voor de start van de crisis zijn corporaties de afgelopen jaren al financieel geraakt door de Vogeljaarheffing en de vennootschapsbelasting. Desondanks heeft Woonlinie in 2009 het voltallige team kunnen handhaven. Medio 2009 is in een personeelsbijeenkomst gesproken over de gevolgen van de crisis voor de organisatie. De organisatie gaat voor solidariteit en verwacht daarvoor maximale flexibiliteit terug. De solidariteit geldt voor de huidige bezetting, als medewerkers zelf elders een uitdaging accepteren, wordt de vacature in eerste instantie ingevuld door de huidige collega's.

Woonlinie maakt zich ook klaar voor de middellange termijn, na de crisis. Dat doet zij bijvoorbeeld door stageplaatsen aan te bieden. Sinds 2009 stelt de organisatie zich ten doel op iedere afdeling minimaal één stagiaire te begeleiden. In 2009 zijn onder andere stagiaires van secretariële en bouwkundige opleidingen op MBO- en HBO-niveau begeleid.

Niet alleen bood Woonlinie stageplaatsen 'passief' aan op de website, de organisatie benaderde de 'medewerkers-van-de-toekomst' ook actief. De organisatie werd bekend gemaakt bij jongeren en zij werden geënthousiasmeerd voor de sector op technisch MBO-onderwijs.

Naast het zichtbaar maken van de sector en de organisatie, werkt Woonlinie ook aan haar 'vindbaarheid als werkgever' op internet. Eventuele vacatures zijn consequent bekend gemaakt op vacaturesites, maar ook op sociale media als LinkedIn.

Woonlinie is een fijn en goed bedrijf om voor te werken. Door middel van overlegstructuren en medewerkersbijeenkomsten houden we gevoel met elkaar, zijn we goed geïnformeerd, maken we afspraken en geven we feedback. Door een carrousel te organiseren waarin de afdelingen elkaar informeren over de jaarplannen voor het komende jaar, blijven medewerkers elkaar inspireren en boeien. Tijdens deze bijeenkomsten vertellen zij over de ambities voor het komende jaar en over de successen van de afgelopen periode. Zo blijven medewerkers betrokken bij alle activiteiten van de organisatie.

Woonlinie boeit haar medewerkers door uitdagingen te bieden en door te faciliteren in opleidingen. De opleidingen variëren van trainingen van enkele dagen tot vierjarige HBO-opleidingen. De organisatie biedt ontwikkeling op maat van de medewerker aan, maar ook organisatiebreed.

In 2009 hebben bijvoorbeeld alle medewerkers met klantencontacten (afdelingen Wonen en Secretariaat) een training 'Omgaan met agressie' gevolgd. Ten slotte wordt opleiding breed opgevat binnen Woonlinie. In onderstaand overzicht worden de kosten van externe opleidingen gemeld, maar intern leiden we elkaar ook op.

Opleiding 2009

Aantal stagiaires 2009	Begroot: 4	Gerealiseerd: 4
Opleidingsbudget	Gepland: € 105.000	Gerealiseerd: € 48.000

Het opleidingsbudget is in 2009 niet volledig gebruikt. Het budget is een percentage van de brutoloonsum. Doordat enkele gebudgetteerde formatie-uitbreidingen in het kader van de crisis niet zijn gerealiseerd, is het benodigde budget gaandeweg het jaar lager gebleken. Met iedere medewerker staat het onderwerp 'opleidingen' wel minimaal één keer per jaar op de agenda, het merendeel van de medewerkers heeft ook in 2009 een cursus gevolgd.

6.6 Bezetting

Vanwege de financiële crisis schakelde Woonlinie medio 2009 naar "plan B" van de begroting 2009. Hierin stelt de directie solidariteit en flexibiliteit naast elkaar. De organisatie gaat voor solidariteit en wil 'met het huidige team medio 2012 bereiken'. Medewerkers laten flexibiliteit - een van onze kerncompetenties - zien door daar aan de slag te gaan waar nodig.

Dit jaar hebben er geen gedwongen ontslagen plaatsgevonden, wel zijn sommige plannen geannuleerd in het licht van de crisis: de geplande junioren op Vastgoed en staf, en de formatie voor professionals maatschappelijk vastgoed. Een medewerker die uitstroomde is deels vervangen door een interne collega. Daardoor zijn er ultimo 2009 slechts 46 fte in dienst, terwijl in de begroting 2009 52 fte zijn gepland.

De afgelopen jaren stijgt het opleidingsniveau. Dat past bij de ambities van Woonlinie en de uitdagingen waar de sector voor staat. Op dit moment zijn er ongeveer evenveel hbo/wo-ers in dienst als mbo-ers. De komende jaren onderzoekt Woonlinie of deze tendens zich doorzet.

Het onvermijdbare verzuim in Nederland bedraagt ca 2%. Woonlinie houdt een realistische norm voor het verzuimpercentage van 3 à 4% aan. In 2009 was het verzuim met 2,0% fors lager dan verwacht. Dit is het resultaat van de inspanningen op het gebied van goed werkgeverschap.

6.7 De Ondernemingsraad

In 2009 bestond de OR uit een voorzitter, een secretaris en twee leden. In 2009 hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden in de bezetting. In 2009 heeft de OR vier maal overlegd met de directeur/bestuurder. De volgende thema's werden besproken:

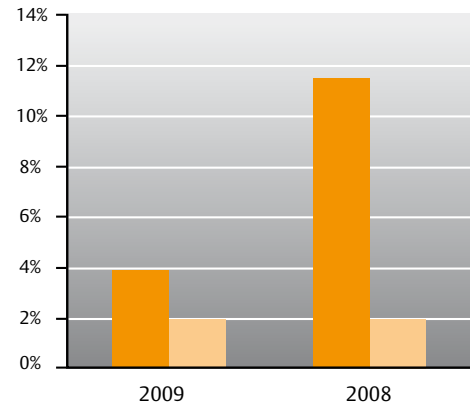
- Plan om consequenties recessie voor Woonlinie te beperken.
- CAO-onderhandelingen; tussentijds loonvoorstel Aedes.
- Afronding samenwerking Woningstichting De Vijf Gemeenten.

Daarnaast heeft de OR onderling vier bijeenkomsten belegd om zich voor te bereiden.

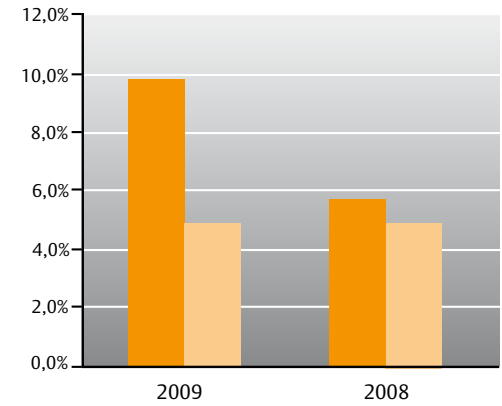
6.8 Personeelsstatistieken 2009

Cijferoverzicht	2009	2008
Aantal medewerkers	51	52
Aantal mannen	24	23
Aantal vrouwen	27	29
Aantal fte	46,5	47,0
Aantal stagiaires	4	3
Uitstroom (aantal personen)	5	3
Instroom (aantal personen)	4	15
Doorstroom	2	6
Ziekteverzuim (excl. zwangerschapsverlof)	2,0%	1,0%
Uitgave t.b.v. opleiding (in €)	48.000	107.000

Doorstroom 2009



Uitstroom 2009



■ % doorstroom en uitstroom Woonlinie

■ % gemiddelde doorstroom en uitstroom in de branche

6.9 Organigram

In het model in de bijlage is het organisatiemodel van Woonlinie weergegeven.

6.10 Uitbreiden werkgebied

Woonlinie heeft goedkeuring gekregen van het ministerie om haar werkgebied uit te breiden en mag nu operationeel zijn op Saba en St. Eustatius. Ook de regeringscommissaris de heer Kamp bracht een bezoek aan Woonlinie. De insteek is nu de plaatselijke corporaties te helpen bij de verdere professionalisering en via een beperkt investeringsprogramma een aantal huurwoningen te bouwen.

6.11 Communicatie

In 2009 zijn verschillende nieuwe initiatieven uitgewerkt om de communicatie met klanten en belanghouders te verbeteren. Een communicatiebeleid is opgesteld, waar alle reguliere communicatievormen en –middelen in beschreven staan. Daarmee is de communicatiestrategie voor de beleidsperiode 2009 – 2013 uitgezet.

In het communicatiebeleid is de visie en ambitie van Woonlinie op het gebied van interne en externe communicatie verwoord en worden communicatievormen als public relations, sponsoring, persbeleid, arbeidsmarktcommunicatie en marketing communicatie verder uitgewerkt.

De klant

In 2009 streefden we naar meer individueel gerichte communicatie bij complexe situaties. De contacten tussen Woonlinie en haar huurders verlopen bij voorkeur persoonlijk. Actieve huurders nemen deel in bewonerscommissies van wooncomplexen en klantenpanels. Alle huurders ontvangen tweemaal per jaar het bewonersmagazine Binnen! Verbeteringen in de communicatie zijn doorgevoerd door het herschrijven van onze informatiebrochures en bewoners actief en frequent te wijzen op belangrijke zaken als het indienen van een reparatieverzoek of de mogelijkheden van het betalen van de huur. Strategisch overleg tussen Woonlinie en de huurdersverenigingen bepaalt de koers.

De belanghouders

Vanuit de doelstelling van financiële transparantie, maar ook het betrekken van gemeenten, huurdersverenigingen en samenwerkingspartners bij het beleid, communiceert Woonlinie periodiek met haar belanghouders, bijvoorbeeld door het huurdersmagazine Binnen! breder te verspreiden. In 2010 wordt dit verder uitgewerkt door een digitale nieuwsbrief voor belanghouders op te zetten en belanghoudersbijeenkomsten te organiseren met bijvoorbeeld de nieuw gekozen gemeenteraden en colleges van burgemeester en wethouders.

In 2009 zijn de voor Woonlinie traditionele kerngesprekken georganiseerd. Omdat Woonlinie al in verschillende dorpskernen actief deelneemt aan de integrale dorpsontwikkelingsplannen van de gemeenten, vonden niet in alle kernen van het werkgebied kerngesprekken plaats. Het gesprek in Zaltbommel werd druk bezocht, de opkomst in de andere kernen was lager. In 2010 worden de kerngesprekken kritisch geëvalueerd en wellicht wordt gekozen om op andere wijze met bewoners de dialoog aan te gaan.

De pers

In het tweede half jaar van 2009 is Woonlinie een proef gestart met het voeren van een actiever persbeleid. Door vooraf doelstellingen te formuleren en deze tussentijds en achteraf te monitoren, is inzichtelijk gemaakt hoe vaak Woonlinie in de lokale en regionale pers en op bijvoorbeeld vakgerelateerde websites verschijnt. Met een actieve inzet werden de doelstellingen gehaald. In 2010 wordt deze lijn doorgezet.

Digitale communicatie

De trend van een meer en meer digitale manier van communiceren is al enige tijd zichtbaar. In 2009 werkten we daarom aan een verbetering van onze digitale communicatie. De start werd intern gemaakt met een nieuw intranet. Ook werd gewerkt aan een ingebouwde module waar alle projecten van Woonlinie – nieuwbouw, groot onderhoud, maatschappelijk vastgoed maar ook leefbaarheidacties – in ondergebracht kunnen worden. Dit portaal, dat naast intranet ook in de nieuwe website van Woonlinie ingebouwd wordt, biedt een volledig overzicht van de activiteiten. Het intranet en het projectenoverzicht zullen in het eerste kwartaal van 2010 hun “livegang” kennen. De ontwikkeling van de nieuwe website van Woonlinie is ook in 2009 gestart. De site wordt in het tweede kwartaal van 2010 gelanceerd en zal in de informatiebehoefte van onze huurders, woningzoekenden, belanghouders en sollicitanten voldoen.

Marketingcommunicatie

2009 was een pilot-jaar voor marketingcommunicatie van nieuwbouwprojecten. Werd eerder één huisstijl, namelijk die van Woonlinie, aangehouden voor uitingen van alle projecten; sinds 2009 worden nieuwbouwprojecten met een eigen strategie en gezicht in de markt gezet. Voor verschillende projecten (voornamelijk in Zaltbommel) is een communicatieplan gemaakt en vervolgens een logo, huisstijl, website en verkoopmateriaal ontwikkeld. Uitingen als wervende brochures, nieuwsbrieven, websites, digitale mailingen, woonbeurzen, presentatiemateriaal en open huizen zijn ontwikkeld. Ook verschenen de projecten regelmatig in de pers.

Arbeidsmarktcommunicatie

Arbeidsmarktcommunicatie verdient apart de aandacht. 2009 was een zoektocht naar deze voor Woonlinie nieuwe vorm van communicatie. De personeelsadvertenties zijn in 2008 vernieuwd, maar in 2009 zijn de kanalen van werving en selectie uitgebreid. Internet is een belangrijk zoekkanaal voor sollicitanten. Daarom adverteert Woonlinie sinds 2009 ook op vacaturesites. Ook het sociale medium LinkedIn is ingezet om contact te leggen met potentiële kandidaten en oud-medewerkers. Om het bedrijf Woonlinie goed neer te zetten is een brochure ontwikkeld over Werken bij Woonlinie. Tekst en fotografie zijn in 2009 gerealiseerd, de brochure wordt begin 2010 afgerond.

Mark Röell
Wethouder Woudrichem

‘We staan samen voor een grote opgave’

“Als rasechte Rotterdammer kwam ik tien jaar geleden, eigenlijk per toeval, in Woudrichem wonen. Met een stadse blik keek ik naar de woonomgeving en de levenswijze van de mensen die hier wonen. Het is een heerlijke plaats om kinderen op te laten groeien en de manier waarop mensen hier met elkaar omgaan, vind ik geweldig. Iedereen groet elkaar, er is altijd tijd voor een praatje, men houdt voor elkaar een oogje in het zeil.

In een kleine gemeente als Woudrichem zijn resultaten in je werk als wethouder snel zichtbaar. Het is natuurlijk geweldig dat je daadwerkelijk een verschil kunt maken en dat ik in mijn periode als wethouder een bijdrage mag leveren aan fijn wonen en leven in Woudrichem.

Samen met Woonlinie en de twee andere corporaties staan we voor een grote opgave. We merken een groeiende leegloop van het gebied. Om mensen te behouden en nieuwe mensen te trekken is het belangrijk te investeren in een fijne leefomgeving met tal van voorzieningen in de naaste omgeving. Ook willen we volop investeren in de werkgelegenheid in dit gebied zodat we jongeren in de gemeente kunnen behouden. Woonlinie gaat samen met de gemeente de uitdaging aan en toont zich een partner met daadkracht. Waar mogelijk bewegen zij mee en laten dan ook duidelijk zien welke mogelijkheden en ook financiële ruimte zij hierin kunnen bieden.”







Het realiseren van maatschappelijk vastgoed zien wij als een belangrijke taak. Een jongeren centrum of woningen voor gehandicapten. Een brede school of buurthuis. Ze dragen allemaal bij aan een fijne woonomgeving waar iedereen zich thuis kan voelen.





Jaarrekening

Kengetallen

Kengetallen	2009	2008	2007	2006	2005
Woningbezit					
- Woningen/woongebouwen	4.122	4.142	4.174	4.126	4.275
- Garages (*)	176	176	190	190	190
- Overige verhuureenheden	44	26	23	12	9
(* inclusief garages verbonden aan een woning)					
Totaal	4.342	4.344	4.387	4.328	4.474
Mutaties in woningbezit					
- Aantal nieuwbouw	2	67	65	35	26
- Aantal aangekocht	0	0	24	0	0
- Aantal verkocht	18	23	22	128	13
- Aantal gesloopt	2	76	18	56	13
- Overige mutaties	2	0	0	0	0
Saldo mutaties	-20	-32	49	-149	0
Verhuurgegevens (in %)					
- Mutatiegraad	5,7	5,8	6,8	6,1	5,5
- Huurachterstand	1,6	0,7	1,0	0,7	0,8
- Huurderving	0,9	0,4	0,8	0,7	0,7
Onderhoud					
- Gemiddeld bedrag niet planmatig onderhoud per woning	721	769	699	666	611
- Gemiddeld bedrag planmatig onderhoud perwoning	629	806	810	1.038	1.072
Financieel					
- Solvabiliteit in %	28,6	26,1	28,0	26,3	22,9
- Liquiditeit (current ratio)	0,9	0,9	1,4	1,3	0,1
- Rentabiliteit Eigen Vermogen in %	8,3	-1,6	8,6	16,2	3,5
- Rentabiliteit Vreemd Vermogen in %	4,2	3,4	3,7	3,7	4,1
- Rentabiliteit Totaal Vermogen in %	5,4	2,1	5,1	7,0	4,0
- Cash-flow per woning	1.580	428	1.415	2.063	764
- Eigen vermogen per woning	11.061	10.095	10.181	9.413	7.612
- Kapitaalslasten per woning	1.832	1.557	1.517	1.521	1.552
- Jaarresultaat per woning	917	-165	876	1.526	-267
Personeel					
Totaal aantal fte	46,5	47,0	34,9	35,1	33,1
Aantal fte per 1000 woningen	11,3	11,3	8,4	8,4	7,7

ACTIVA (* € 1.000)	2009	2008
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
- Materiële vaste activa in exploitatie	120.257	117.219
- Materiële vaste activa in ontwikkeling	26.826	25.963
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.733	2.666
Totaal materiële vaste activa	149.816	145.848
Financiële vaste activa		
- Te vorderen BWS subsidies	0	946
- Beleggingen op lange termijn	460	464
- Deelnemingen	519	519
Totaal financiële vaste activa	979	1.929
Totaal vaste activa	150.795	147.777
Vlottende activa		
Onderhanden werk		
- Onderhanden nieuwbouwprojecten	744	2.440
Vorraden		
- Voorraad onverkochte woningen	2.620	0
Kortlopende vorderingen		
- Huurdebiteuren	353	145
- Gemeenten	412	1.331
- Belastingen en sociale verzekeringen	575	606
- Te ontvangen termijnen koopwoningen	0	539
- Overige vorderingen	515	205
- Overlopende activa	86	271
Totaal kortlopende vorderingen	1.941	3.097
Liquide middelen	3.446	6.971
Totaal vlottende activa	8.751	12.508
Totaal activa	159.546	160.285

PASSIVA (* € 1.000)	2009	2008
Eigen vermogen		
- Overige reserves	41.812	42.495
- Resultaat lopend boekjaar	3.781	-683
Totaal eigen vermogen	45.593	41.812
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	2.584	8.734
- Voorziening latente belastingverplichting	243	98
Totaal voorzieningen	2.827	8.832
Langlopende schulden		
- Leningen overheid	931	1.792
- Leningen kredietinstellingen	99.501	92.735
- Waarborgsommen	349	334
- Overige leningen	200	200
Totaal langlopende leningen	100.981	95.061
Kortlopende schulden		
- Leveranciers	2.534	2.425
- Kredietinstellingen	3.751	7.692
- Gemeenten	112	106
- Fiscus	978	1.042
- Pensioenen	75	81
- Overige schulden	230	306
- Overlopende passiva	2.465	2.928
Totaal kortlopende schulden	10.145	14.580
Totaal passiva	159.546	160.285

Winst- en verliesrekening over 2009

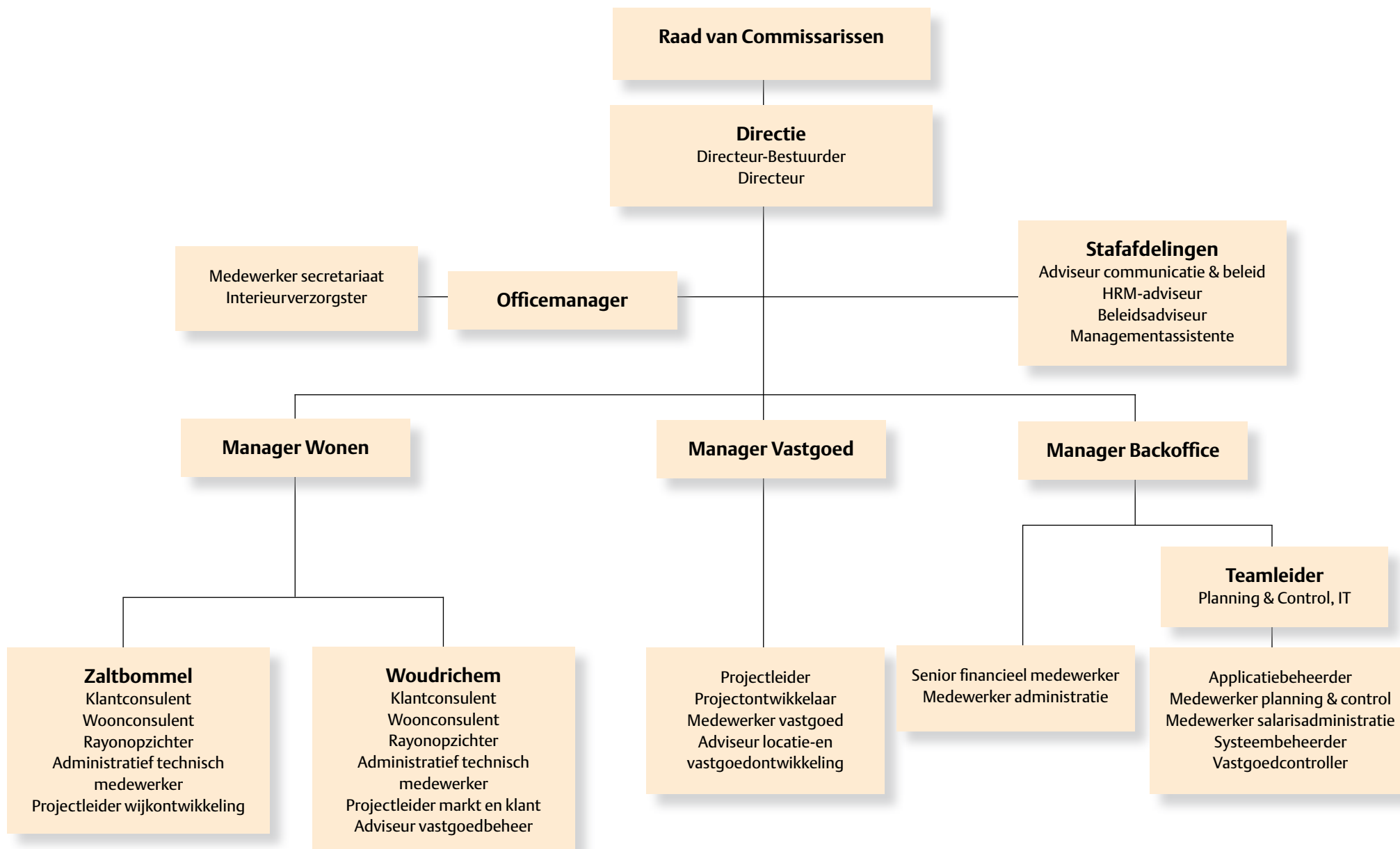
(Bedragen * € 1.000)	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten		
- Huren	20.734	19.932
- Vergoedingen	441	459
- Verkoop onroerend goed	3.222	6.191
- Overige bedrijfsopbrengsten	388	520
Som van de bedrijfsopbrengsten	24.785	27.102
Bedrijfslasten		
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.733	2.455
- Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	163	6.488
- Lonen en salarissen	2.448	2.197
- Pensioenlasten	510	420
- Sociale lasten	288	259
- Lasten onderhoud	5.562	6.526
- Overige bedrijfslasten	4.080	4.296
Som van de bedrijfslasten	15.784	22.641
Bedrijfsresultaat	9.001	4.461
Financieringslasten		
- Rentebaten	167	639
- Rentelasten	-4.984	-4.635
Totaal financieringslasten	-4.817	-3.996
Jaarresultaat voor belastingen	4.184	465
Vennootschapsbelasting	-403	-1.148
Netto jaarresultaat	3.781	-683

Jaarrekening



ORGANIGRAM

Bijlage bij paragraaf 6.8



Samen met bewoners zetten wij ons in om voor iedereen een prettige woonomgeving te realiseren. Bijvoorbeeld in de Vergt in Zaltbommel. Buurtouders houden toezicht in de wijk, er zijn regelmatig opruimacties en in 2009 organiseerden we de burendag 'Rondje om de wereld' om elkaars cultuur te leren kennen en te proeven.







WOONLINIE

't Rond 1
4285 DE Woudrichem
Postbus 51
4185 ZH Woudrichem
T 0183 30 51 51
F 0183 30 51 69

Thorbeckestraat 1
5302 NC Zaltbommel
Postbus 2018
5300 CA Zaltbommel
T 0418 51 44 54
F 0418 51 67 09

E info@woonlinie.nl
I www.woonlinie.nl

