

2009

Verbinding met de omgeving

PUBLIEKSVERSIE JAARVERSLAG 2009



WONINGSTICHTING
Sint Antonius van Padua

Missie

Woningstichting Sint Antonius van Padua is een sociaal maatschappelijk ondernemer, die vanuit deze rol werkt aan een duurzame en leefbare samenleving in de gemeente Noordwijkerhout. Zij ontwikkelt producten en diensten die zijn gerelateerd aan wonen en woonomgeving voor mensen met een laag of middeninkomen. Zij richt zich voornamelijk op kwetsbare groepen, starters en senioren.

Woningstichting Sint Antonius van Padua bevordert de kwaliteit van wonen. Zij is betrouwbaar, vernieuwend, oplossingsgericht, milieubewust en ondernemend en hecht veel waarde aan een goede dienstverlening voor haar klanten.

Colofon

Publieksversie

Jaarverslag 2009

Woningstichting

Sint Antonius van Padua

Eindredactie

Woningstichting

Sint Antonius van Padua

Realisatie

Nestas communicatie,

Almere

Ontwerp

TypoDynamo.nl

Druk

Druno en Dekker Drukkers,

Noordwijkerhout

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Verbinding met Noordwijkerhout en De Zilk	5
Verbinding met ons bezit	6
Verbinding met kwaliteit	7
Verbinding met onze huurders	9
Verbinding met de omgeving	14
Verbinding met zorg	15
Verbinding met andere partijen	18
Verbinding met de toekomst	19
Financiële gegevens	
Kengetallen	22
Alle cijfers op een rij	24



Met elkaar en voor elkaar!

VOORWOORD

We hebben in 2009 weer flink aan de weg getimmerd. Ondanks de financiële crisis, die ook genadeloos heeft toegeslagen in de bouwsector, doen wij wat in onze macht ligt om bouwplannen naar voren te halen en toch op te starten.

Het afgelopen jaar is ook de aanzet gegeven voor het behalen van het KWH-Huurlabel in 2010. Verder heeft op 19 november 2009 de eerste belanghoudersbijeenkomst plaatsgevonden en zijn we druk geweest met het opzetten van een visitatietraject dat eveneens in 2010 plaatsvindt.

Vaak zijn we in Noordwijkerhout initiatiefnemer binnen de gemeente. We vinden het dan ook vervelend dat in 2009 het niet goed functioneren van een aantal woningcorporaties de landelijke politiek wederom in haar greep hield. Het is bijzonder wrang dat deze negativiteit haar weerslag heeft op de corporaties die wél hun uiterste best doen om goede en betaalbare woningen te bouwen en te beheren.

Komende tijd komen verschillende ontwikkelingen in een razend tempo op ons af. Wij maken ons ernstig zorgen over de effecten van de Europese beschikking. Wij moeten 90 procent van onze woningen gaan toewijzen aan mensen die minder verdienen dan € 33.000 per jaar. Deze grens maakt dat mensen die (iets) meer verdienen zichzelf aan een koop- of huurwoning moeten helpen. Gezien de hoge huizenprijzen is dat in de Duin- en Bollenstreek niet te doen en dát kan niet de bedoeling zijn van het sociale huurstelsel! En wat te denken van de bezuinigingen van 30 miljard euro? Er staat ons dus nog heel wat te wachten.

Wat er ook gebeurt, wij blijven bouwen aan goede en betaalbare huisvesting in Noordwijkerhout en De Zilk. We zijn verbonden met de omgeving en zorgen ervoor dat de motor blijft draaien. Met elkaar en voor elkaar!

*Aad Verkade
directeurbestuurder*



Verbinding met Noordwijkerhout en De Zilk

Met 25 gemotiveerde medewerkers, van wie 10 vrouwen en 15 mannen, zijn we vanuit onze locaties aan het Forum en de Walserij in Noordwijkerhout dagelijks bezig om goede en betaalbare huisvesting te verzorgen voor mensen uit Noordwijkerhout en De Zilk.

In Noordwijkerhout is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Dat brengt ons soms in een lastig parket. In de toekomst gaan we dit verbeteren door onze nieuwbouwplannen af te stemmen op de ‘Beleidsnota Wonen’ van de gemeente Noordwijkerhout. In die beleidsnota staat dat er straks ongeveer 1.200 woningen gerealiseerd moeten worden waarvan wij 30 procent gaan bouwen. Een hele uitdaging voor ons.

Niet alleen in Noordwijkerhout zijn we druk met nieuwbouw. Ook in De Zilk staan nieuwbouwplannen op stapel met als doel een groei van het aantal inwoners te realiseren, waardoor de voorzieningen die er nog zijn in stand kunnen worden gehouden.

In de regio Holland Rijnland moeten de komende jaren 33.000 woningen worden gebouwd. We willen hieraan graag een steentje bijdragen, maar vanwege de vele verschillende belangen komen deze plannen helaas moeilijk van de grond.

Ons beleid

Onze bedoeling was om in 2009 het Strategisch Voorraad Beheerplan vast te stellen. Hierin staat hoe ons bezit zich de komende jaren moet ontwikkelen en

wat de kwaliteit van de woningen moet zijn. Jammer genoeg staat dit plan er nog niet helemaal. Ons streven is om het SVB-plan in de eerste helft van 2010 af te ronden. Dit plan stemmen we uiteraard af op onze beleidsvisie ‘Zichtbaar, Zelfstandig en Samenwerking’ voor de jaren 2007-2011.

In 2010 starten we ook met het opstellen van een nieuw beleidsplan.

Band met de gemeente

Een van de belangrijkste partners waarmee Woningstichting Sint Antonius van Padua samen plannen ontwikkelt, is de gemeente. Al vijftien jaar maken wij prestatieafspraken met de gemeente Noordwijkerhout.

Verbinding met elkaar

Op 19 november hebben we voor het eerst een belanghoudersoverleg gehouden om input te krijgen voor onze (bouw)plannen. Ruim veertig enthousiaste deelnemers waren van de partij. De bijeenkomst werd geleid door Bureau Companen uit Arnhem. In de paragraaf Verbinding met andere partijen vindt u hierover meer informatie.

Verbinding met ons bezit

Doordat onze corporatie sterk is verankerd in de lokale gemeenschap, kunnen we onze woningvoorraad adequaat afstemmen op de woonwensen van de klant.

We werken graag mee aan het vergroten van het woningaanbod in de gemeente Noordwijkerhout. Wij houden rekening met de Beleidsvisie Wonen van de gemeente en streven naar een zo divers mogelijk woningaanbod met voor ieder wat wils.

Wie zijn onze klanten?

- mensen met lagere inkomens;
- mensen die hulp nodig hebben bij het wonen, zoals mensen met een beperking, statushouders;



- senioren die wonen met zorg willen;
- starters die moeite hebben met het vinden van een woning;
- huurders en kopers in het midden- en duurdere segment die voor doorstroming kunnen zorgen.

Wat is ons bezit?

Ons bezit bestaat uit 1.790 woningen. Daarnaast beschikken we over 115 garages, 101 overdekte stallingplaatsen en verpleeg- en verzorgingshuizen oud Munnekeweij en nieuw Munnekeweij met in totaal 134 plekken.

Ook maatschappelijk onroerend goed, zoals een gezondheidscentrum en een aantal aan zorg gerelateerde praktijkruimten rekenen we tot ons bezit.

Aanbodmodel

Als woonruimteverdelingssysteem hanteert Woningstichting Sint Antonius van Padua het aanbodmodel. Mensen kunnen via Woonzicht.nl reageren op een woning. In 2009 kwamen gemiddeld 155 reacties op een flat- of duplexwoning binnen. Gemiddeld 175 kandidaten reageerden op een eengezinswoning. Gemiddeld kwamen op een seniorenwoning 41 reacties binnen.

Van 101 woningen is in 2009 de huur opgezegd, waarvan 5 vanwege woningruil.

Aan starters zijn in het verslagjaar 48 woningen toegewezen. Van deze 48 starters waren er 26 (54 procent) jonger dan 30 jaar.

Urgentieverzoeken

Sinds 1 januari 2006 worden woningzoekenden die een urgentie hebben aangevraagd, doorgestuurd naar de urgentiecommissie van Holland Rijnland. Als blijkt dat de noodzaak van (her)huisvesting hoog is, wordt urgentie verstrekt.

In 2009 zijn 22 urgentieverzoeken ingediend.

Van deze verzoeken zijn er 9 toegewezen, 11 afgewezen en 2 zaken zijn nog in behandeling.



Verbinding met kwaliteit

Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft de kwaliteit van haar woningen hoog in het vaandel staan. In 2009 zijn we daarom gestart met de voorbereidingen voor het ontwikkelen van een strategisch voorraadbeleid.

Dagelijks onderhoud

Ons woningbezit verkeert qua onderhoud in een bijzonder goede staat.

Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft een eigen onderhoudsdienst die gevestigd is aan de Walserij 4 in Noordwijkerhout. Deze bestaat uit 7 allround onderhoudsmedewerkers die niet alleen de kleine klusjes en het dagelijks onderhoud uitvoeren, maar ook een actieve rol spelen bij renovatieprojecten.

Klachten en mutaties

Het onderhoud van schilderwerk, dakwerk (platte daken), cv en installaties besteden we uit op contractbasis. Bij storingen kunnen bewoners rechtstreeks de hulp van een installateur inschakelen.

Klachtenonderhoud (exclusief cv en riolering)

In 2009 hebben we in totaal 2.342 reparatieverzoeken uitgevoerd.

Mutatieonderhoud

Na een mutatie (verhuizing) moet een woning opnieuw verhuurklaar worden gemaakt. We zorgen ervoor dat onze woningen zo veel mogelijk voldoen aan de eisen van deze tijd.

Onderhoud (Planmatig/grootonderhoud)

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud dat moet worden uitgevoerd wordt jaarlijks in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen. Onze eigen onderhoudsdienst verricht het merendeel van deze werkzaamheden.

Grootonderhoud

Het onderhoudsproject Koepelberg Spanjaarskrocht is in 2009 afgerond. We zijn gestart met grootonderhoud aan 11 woningen aan de Beukenlaan. We hebben schilderwerk uitgevoerd aan 13 woningen aan de Remmerswaalstraat, 29 woningen aan de Ericastraat/Bremstraat, 22 woningen aan Maandagswetering (en houtrotsanering schuren), 48 woningen aan Duin en Dal, 6 garages aan de Viaductweg en 30 garages aan Dijkzicht. In 64 woningen in de Vogelbuurt hebben we nieuwe keukens geplaatst, tegelwerk vervangen en mechanische ventilatie aangebracht.

In uitvoering

De volgende projecten hebben we in uitvoering:

Mossenest II

In de wijk Mossenest II neemt Woningstichting Sint Antonius van Padua 30 procent van de nog te bouwen woningen voor haar rekening. Het gaat om 14 appartementen en 20 eengezinswoningen aan Parkhof, 34 appartementen aan Castellum en 16 appartementen aan Pleinwand Zuid.



Plan Victori Alant

Op basis van de Koopgarantregeling zijn alle 22 woningen van Plan Victori Alant verkocht aan starters uit Noordwijkerhout. De oplevering vond plaats in april 2009.

De Zilk

In 2009 is begonnen met de bouw van 8 grondgebonden starterswoningen die via de Koopgarantregeling zijn aangeboden. Alle woningen zijn intussen opgeleverd aan jonge starters uit De Zilk. Ook is in De Zilk op de locatie Breeland (B) een tijdelijke Spar-supermarkt geplaatst waarvan Stichting Raamwerk de beheerder is.

We zijn momenteel bezig om, in samenspraak met de gemeente Noordwijkerhout, een aantal locaties in De Zilk verder te ontwikkelen. Inmiddels heeft de gemeente het Zoutdepot aangekocht. Hier willen we een basisschool en een nieuw cultureel centrum realiseren.

Op de locatie van het huidige dorps huis De Duinpan en basisschool De Egelantier, kan woningbouw plaatsvinden, net als op de grond naast de Heilighart kerk. In totaal worden circa 160 woningen gebouwd, waarvan 30 procent in de sociale sector.

Herstructurering

Hoogstraat/Landbouwplein

De financiële crisis heeft een streep gezet door de ontwikkeling van dit gebied. We richten ons nu alleen op het vervangen van de woningen aan de Hoogstraat. Waar nu 20 woningen staan, komen 22 nieuwbouwwoningen terug, waarvan er vervolgens 5 worden verkocht ter financiering van het plan.

Nieuwe Duinstraat en omgeving

64 woningen in dit gebied maken plaats voor 57 woningen in dezelfde jaren dertig bouwstijl. We voeren dit plan in een keer uit, startend in september 2011.

Dit hebben we in samenspraak met de gemeente Noordwijkerhout en de (oud)bewoners besloten.

In voorbereiding

- Nieuwbouw Victorschool/Puyckendam
- Pleinwand Zuid
- Andelhof
- Renovatie St. Antoniusshof

Duurzaamheid

Woningstichting Sint Antonius van Padua is al vele jaren actief op het gebied van duurzaamheid. In 2008 zijn al onze woningen beoordeeld op energiezuinigheid. Het merendeel van onze woningen heeft label C of D, dus geen slechte score. We zijn nu bezig met een plan om te bepalen welk label we binnen een periode van tien jaar willen behalen voor onze woningen.

Verbinding met onze huurders

Wij bepalen niet alleen aan welke kwaliteit onze woningen moeten voldoen, daar hebben onze huurders ook iets over te zeggen. Wij luisteren naar de woonwensen van al onze klanten en proberen ons woningaanbod daarop af te stemmen.

Woningstichting Sint Antonius van Padua wil graag weten of haar klanten tevreden zijn. Daarom toetsen we regelmatig de klanttevredenheid, bijvoorbeeld via onze huurdersorganisaties.

HBNZ

Eind jaren negentig is huurdersvereniging Stichting Huurdersbelangen (SHB) opgericht. In 2009 is de naam van SHB veranderd in Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout – De Zilk (HBNZ).

In gesprek met...



Theo Weerdenburg en Ton Mulders

‘Wij zijn een wegwijzer voor huurders’

‘Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout – De Zilk is een onafhankelijke organisatie die opkomt voor het algemene belang van alle huurders in Noordwijkerhout en De Zilk. Voor Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn we gesprekspartner. We zijn heel erg tevreden over die samenwerking. Padua staat overal open voor. De organisatie is kleinschalig en de medewerkers zijn toegankelijk’. Aan het woord zijn voorzitter Ton Mulders en penningmeester Theo Weerdenburg.

Spreekuur op afspraak

Het bestuur bestaat uit vijf Noordwijkerhouters en een Zilkse. De stichting is inmiddels niet meer in het pand van Woningstichting Sint Antonius van Padua aan het Forum te vinden, maar in een speciale ruimte in het Clemenshof. Ton: ‘Iedere tweede dinsdag van de maand houden wij van 17.00 uur tot 19.00 uur spreekuur op afspraak. De vragen die we binnenkrijgen gaan voornamelijk over de woonomgeving en overlast. Wij zijn eigenlijk een wegwijzer voor de huurders: we laten ze zien welke weg ze kunnen bewandelen in geval van onduidelijkheden op woongebied.’

Constructief overleg

‘Eens in de zes weken bespreken we met Padua alle ins en outs rondom projecten en komen plannen voor de toekomst aan de orde’, gaat Ton verder. ‘Daardoor komen we nooit voor verrassingen te staan. Daarnaast zitten we ook een keer per jaar om de tafel met de Raad van Commissarissen. Uiteraard vergaderen we zelf ook, een week na het overleg met de corporatie. In 2009 hebben we onder andere gesproken over de huurverhoging per 1 juli 2009 en de begroting van 2009.’

Najaarsbijeenkomst voor huurders

‘Momenteel zijn we druk bezig met het organiseren van een najaarsbijeenkomst voor huurders’, vertelt Theo enthousiast. ‘Hierbij zullen politieke partijen aanwezig zijn die aan de tand worden gevoeld over waar ze op woongebied mee bezig zijn. Grote vraag is of ze wel nakomen wat ze beloofd hebben in hun verkiezingsprogramma.’

Frisse wind

Ton wil afsluiten met een oproep: ‘Bent u jong, komt u uit De Zilk en wilt u ook uw steentje bijdragen aan de belangen van huurders? Ons bestuur kan wel wat versterking gebruiken. Via onze website www.hbnz.nl kunt u zich aanmelden. Wij gaan ondertussen gewoon door met waar we mee bezig zijn, maar een frisse wind zal ons goed doen.’

Dit omdat de naam Stichting Huurdersbelangen Sint Antonius van Padua suggereerde dat het een stichting van de corporatie was. Daarnaast heeft HBNZ het kantoor aan het Forum verruild voor een kleinere ruimte in het Clemenshof.

Bewonerscommissies

Naast de HBNZ zijn in ons werkgebied drie bewonerscommissies actief. We bieden financiële ondersteuning aan de commissies van het Clemenshof, de Peijnenburgflat en Robijn Staete (zie foto).

Bewonerscommunicatie

Met het bewonersblad Over de drempel voorzien we onze klanten van informatie. Op onze website www.ws-padua.nl kunnen zij terecht voor algemene informatie.

KWH onderzoekt klanttevredenheid

In 2010 willen we graag het KWH-Huurlabel behalen, hét kwaliteitslabel voor woningcorporaties. De aftrap hiervoor is begin 2010 gegeven. KWH zal aan de hand van bewonersenquête meten hoe wij (technische) klachten verhelpen en hoe we grootonderhoud in de woning aanpakken. Ook controleert KWH onze telefonische bereikbaarheid en dienstverlening. Daarnaast worden ons foldermateriaal en de website aan een kritische blik onderworpen. Ten slotte onderzoekt KWH hoe het proces bij een huuropzegging en het betrekken van een nieuwe woning verloopt.

Zelf veranderingen aanbrengen

Huurders kunnen zelf veranderingen aanbrengen in hun huis. Wij vinden het immers belangrijk dat zij zich thuisvoelen in hun eigen woning. Het gaat om veranderingen die we gemakkelijk en zonder, of

met weinig kosten, ongedaan kunnen maken. Alle voorwaarden waaraan de aanpassingen moeten voldoen, staan in de folder 'Algemene Voorwaarden Zelf Aangebrachte Veranderingen'.

Klachtencommissie

Met klachten over de verhuurder kunnen huurders terecht bij de Klachtencommissie Wonen. Deze commissie is in 2006 ontstaan uit het samengaan van een aantal bestaande lokale commissies. Zij oordelen of de klacht gegrond is, geven vervolgens een schriftelijke reactie en adviseren over eventuele maatregelen die genomen kunnen worden. In 2009 zijn geen klachten van of over Woningstichting Sint Antonius van Padua binnengekomen.

Verhuurbeleid

Woningstichting Sint Antonius van Padua wil ervoor zorgen dat 1.400 woningen binnen de categorie betaalbare huur van € 647,33 vallen. Dat is ons verhuurbeleid. Hiervan moet 15 procent een huurprijs beneden € 357,37 hebben. Dit is een afspraak die we



hebben met de gemeente Noordwijkerhout. Deze afspraak is vastgelegd in een prestatieovereenkomst.

Huurverhoging

Onze huren hebben we in 2009 gemiddeld verhoogd met 2,5 procent, conform het besluit van het ministerie van VROM. Dit percentage is gebaseerd op het inflatiepercentage over 2008. De gemiddelde maximale huurverhoging mocht in 2009 dan ook niet hoger zijn dan dat percentage. Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout – De Zilk is akkoord gegaan met deze huurverhoging. Ook de huur van de garages hebben we per 1 juli 2009 met 2,5 procent verhoogd. We willen de garages vooralsnog jaarlijks met hetzelfde percentage als de huren verhogen.

Huurcommissie

Bij een geschil met de verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van de huurwoning komt de Huurcommissie in beeld. Dit is een onafhankelijke organisatie, ingesteld door de Rijksoverheid. In 2009 zijn bij de Huurcommissie geen bezwaren ingediend.

Huurtoeslag

Wanneer huurders in verhouding tot hun inkomen (en andere wettelijke criteria) een te hoge huurprijs moeten betalen, hebben ze recht op huurtoeslag. Huurders die dat willen, laten de huurtoeslag via ons uitkeren. Dit noemen we huurmatiging. Per 31 december 2009 ontvingen 301 huurders huurtoeslag via onze woningstichting, ofwel 16,57 procent. In 2009 bedroeg het gemiddelde bedrag dat aan huurtoeslag werd uitgekeerd € 185,18 per maand.



*Wilt u op de hoogte blijven van onze plannen?
Neem dan regelmatig een kijkje op onze website*

www.ws-padua.nl

Niet alleen verhuur

We verhuren niet alleen woningen, maar bieden ook koopwoningen aan. De verkoop van woningen levert ons geld op om te investeren in nieuwbouw. Van de 80 voor verkoop gelabelde bestaande huurwoningen hebben we sinds de start van het vastgestelde verkoopprogramma in 2001 19 woningen kunnen verkopen. Nadat de woningen in eerste instantie zijn aangeboden aan de zittende huurders, worden ze nu bij mutatie te koop aangeboden. Als een van onze andere huurders de woning wil kopen, ontvangt deze een korting van 5 procent. Wil de huurder dat niet, dan verkopen we de woning op de vrije markt. In 2009 hebben we via Koopgarant 3 woningen aan de Emmastraat verkocht.

Verbinding met de omgeving

Woningstichting Sint Antonius van Padua hecht veel waarde aan een goede en veilige buurt met veel groen en voorzieningen als winkels, scholen en openbaar vervoer in de nabije omgeving. Om plezierig te kunnen wonen is een prettige leefomgeving erg belangrijk.

Sinds de jaren negentig krijgt het onderwerp leefbaarheid van wijken steeds meer beleidsaandacht. Alles wat valt onder een prettige leefomgeving kunnen we samenvatten in het woord leefbaarheid. Leefbaarheid is een breed begrip en heeft voor iedereen een eigen betekenis. Voor de een is dat de aanwezigheid van scholen voor opgroeiende kinderen, de ander hecht meer waarde aan de natuur en veel groen om zich heen.

Ons leefbaarheidsbeleid rust op een viertal pijlers:

Het belang van de huismeester

De rol van de huismeester wordt steeds belangrijker. Om te zorgen voor een prettige en veilige woonomgeving houdt de huismeester tijdens zijn dagelijkse ronde de portieken netjes. Daarnaast is hij verantwoordelijk voor het groen rondom de gebouwen en voert hij kleine reparaties uit. Wanneer zich eventuele problemen in een wijk voordoen, kan hij direct reageren en deze in een vroeg stadium oplossen.

Leefbaarheidsprojecten

Kinderen zijn de toekomst. Zij moeten zorgeloos kunnen opgroeien om straks hun plek in de



maatschappij in te kunnen nemen. Met een jaarlijkse financiële bijdrage aan de leefbaarheidsprojecten Stichting de Speelakker in Noordwijkerhout, Speeltuin De Duinrand in De Zilk, Kinderboerderij De Dierenhoeve in Noordwijkerhout en wijkvereniging Zeeburg in Noordwijkerhout zorgen we ervoor dat dit mogelijk blijft.

Sponsorbeleid

Begin 2010 hebben we ons sponsorbeleid definitief vastgesteld.

Veiligheid

In het kader van de veiligheid voorzien wij onze woningen van hang-en-sluitwerk dat aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen voldoet. Ook monteren we buitenverlichting aan de voor- en achterzijde van woningen en zorgen we voor goed verlichte achterpaden.

Verbinding met zorg

Woningstichting Sint Antonius van Padua ontwikkelt steeds meer activiteiten in het kader van wonen, zorg en welzijn. Met diverse zorgpartijen sluiten we allianties om wonen en zorg te combineren. Niet alleen voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking, asielzoekers en statushouders staan we klaar.

Onze doelgroep bestaat voor een groot deel uit ouderen die er niet zo happig op zijn om te verhuizen. Ze willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen huis blijven wonen. Om aan deze wens van ouderen te voldoen, bouwen we woningen die levensloopgeschikt zijn. Door het creëren van woonzorgzones bieden we ouderen de mogelijkheid om van zorg in de directe omgeving gebruik te maken.

Oud Munnekewej

Onlangs hebben we een tijdelijke oplossing gevonden voor het leegstaande complex oud Munnekewej in Noordwijkerhout. Dankzij onderhandeling met zorgorganisatie Activite kunnen we hier voor een periode van ongeveer drie jaar senioren uit Sassenheim huisvesten.

Zorg in De Zilk

Behalve in Noordwijkerhout willen we ook in De Zilk de aanwezige voorzieningen handhaven, zoals een permanente supermarkt, een aantal seniorenwoningen, een dorpshuis en een zorgsteunpunt voor senioren.

Hulp bij het wonen

Niet alleen senioren die behoefte hebben aan bijzondere woonvormen helpen we graag aan huisvesting. Ook mensen met een beperking kunnen op onze zorg rekenen. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen zien we als een belangrijke taak.

Opvang van asielzoekers en statushouders

Ook bij de opvang van asielzoekers en statushouders spelen we een rol. Wij stellen woningen beschikbaar voor hun huisvesting. In 2009 zijn 7 statushouders gehuisvest in 3 woningen.



In gesprek met...



Betty Munnik

'Munnekewij voelt als thuis'

'Als je in Munnekewij om je heen kijkt, merk je dat Woningstichting Sint Antonius van Padua een warm hart voor de organisatie heeft. In het gebouw vind je een enorme verbinding met zorg en welzijn terug. Er is tijd, geld en aandacht in gestoken, dat zie je meteen. Padua is echt bijzonder, ze zijn helemaal niet bezig met het stapelen van stenen', zegt Betty Munnik. Zij is ruim vier jaar directeur van verzorgingshuis Munnekewij.

Onderlinge verbondenheid

'Padua heeft ons samen met een aantal andere partijen gevraagd dit pand te betrekken omdat ze maatschappelijk betrokken zijn bij wat we doen. Naast ons zitten diverse artsen, psychologen en fysiotherapeuten waarmee we verbonden zijn. Dat was ook de opzet, om dicht bij elkaar zorgvoorzieningen voor iedereen in de directe omgeving aan te bieden', aldus Betty.

Weij dineren

'In 2007 pleitte de gemeente voor meer welzijnsactiviteiten in de regio. Dat hebben wij als organisatie meteen opgepakt. Het gebouw nodigde ook uit om nieuwe activiteiten op te zetten: Munnekewij is heel open en toegankelijk. Nu organiseren we diverse activiteiten voor ouderen zoals bewegen op muziek, computerlessen en sjoelmiddagen. En niet alleen voor onze eigen bewoners. Onder het motto 'Weij dineren' komen mensen uit het dorp eens in de zoveel tijd een hapje eten in ons eigen restaurant. Voor nog thuiswonende ouderen is het belangrijk om zo nu en dan de deur uit te gaan om de eenzaamheid te verdrijven.'

Meer nadruk op welzijn

'Munnekewij is een populair complex. We hebben een goede naam in Noordwijkerhout. Helaas is er een behoorlijke wachtlijst. De lokale verbondenheid van Noordwijkerhouters is groot. Ouderen blijven liever iets langer thuis wonen en op onze wachtlijst staan, dan dat ze verhuizen naar een andere plaats. Bij ons voelt iedereen zich thuis. Samen met Padua onderzoeken we welke mogelijkheden we ouderen in de toekomst nog meer kunnen bieden. Daarbij staat het welzijn van de mens centraal. Met elkaar proberen we de knelpunten qua huisvesting op te lossen. Padua is hierbij bijzonder coöperatief!'

Verbinding met andere partijen

Zorgen voor passende huisvesting voor iedereen die dat nodig heeft, kunnen we niet alleen. Door samenwerking te zoeken met andere partijen kunnen we meer bereiken en betere kwaliteit leveren.



Tijdens ons eerste belanghoudersoverleg van 2009 was een brede maatschappelijke vertegenwoordiging aanwezig: van jong en oud tot mensen uit de zorg en het college van B&W. We hebben uitvoerig gesproken over de huisvesting van senioren, Oost-Europese werknemers en de startersproblematiek. De input die we hiervoor ontvingen, nemen we mee in ons nieuwe beleidsplan. Met de volgende partijen proberen wij onze prestaties naar een hoger plan te brengen:

Gemeente Noordwijkerhout

Wij hebben een zeer goede relatie met de gemeente en overleggen dan ook regelmatig met elkaar. Op basis van een prestatieovereenkomst stellen we afspraken vast en evalueren deze jaarlijks.

SBH-wonen

Omdat zorgcomplex Puyckendam aan vernieuwing toe is, zijn er plannen voor 126 nieuwe driekamer-appartementen op de huidige locatie.

Lokaal Loket

Woningstichting Sint Antonius van Padua participeert in het Lokaal Loket in Gezondheidscentrum Noordwijkerhout, een initiatief van de gemeente en zorgpartijen. Bij het Lokaal Loket is informatie over alle producten op het gebied van wonen, welzijn en zorg verkrijgbaar.

Sophia Stichting

De Sophia Stichting is in de Duin- en Bollenstreek bestuurder van zo'n twintig basisscholen. Op de locatie van de huidige Victorschool gaan we een nieuwe school met twintig lokalen realiseren die we verhuren aan de Sophia Stichting of de gemeente Noordwijkerhout.

Krachtenbundeling

Al geruime tijd werkt Woningstichting Sint Antonius van Padua samen met Woonstichting Vooruitgang (Sassenheim) en de Noordwijkse Woningstichting. Met elkaar hebben we Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek (BAB) opgericht met als doel gezamenlijk specifieke kennis in huis te halen.

Verbinding met de toekomst

Om al onze plannen te kunnen realiseren, moeten we ervoor zorgen dat onze financiën in balans zijn. Dit is niet altijd even eenvoudig. Gelukkig blijkt uit de meerjarenbegroting dat de continuïteit van Woningstichting Sint Antonius van Padua is gewaarborgd.

De Raad van Commissarissen heeft in zijn verslag aangegeven dat Woningstichting Sint Antonius van Padua haar middelen in 2009 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft besteed.

Druk op jaarresultaat

Helaas moeten we een deel van deze middelen afstaan aan vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing. Jaarlijks betalen we ongeveer € 700.000 aan belasting en circa 130.000 aan het opknappen van krachtwijken. Dit is van grote invloed op ons nieuwbouwprogramma. Een deel van onze nieuwbouwwoningen in herstructureringsprojecten moeten we dan ook verkopen om onze plannen nog enigszins financieel haalbaar te maken.

Vermogenspositie

De vermogenspositie van corporaties is nog steeds veelvuldig onderwerp van gesprek in de media. De sector zou een grote overmaat aan vermogen hebben liggen waar niets mee wordt gedaan. Dat vermogen hebben we niet op de bank staan, maar zit in de stenen.

Onrendabele investeringen

Zoals gezegd hebben we onze financiële middelen geïnvesteerd in sociale huur- en koopwoningen. En dat blijven we ook doen. Dit jaar hebben we voor ongeveer

€ 1,3 miljoen aan investeringen in sociale huur en sociale koop gedaan die voor ons niet rendabel waren.

Vertrouwen in de toekomst

Uit de liquiditeitsprognose blijkt dat de liquiditeit van Woningstichting Sint Antonius van Padua is geborgd. Daarnaast is het solvabiliteitsoordeel over het verslagjaar 2008 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting voldoende.

Uit de meerjarenbegroting behorende bij de begroting 2010 kunnen we dan ook concluderen dat de continuïteit van Woningstichting Sint Antonius van Padua is gewaarborgd. Kortom, redenen genoeg om de toekomst met vertrouwen tegemoet te zien.



In gesprek met...



Ronald Koekoek en Clarissa Mornout

'Uitdagingen genoeg!'

'Woningstichting Sint Antonius van Padua is bij veel projecten betrokken omdat de gemeente van alle nieuwbouw 30 procent sociaal wil bouwen. Eens in de zes weken hebben we bestuurlijk overleg over het hele volkshuisvestingsbeleid. Tijdens dit overleg komen alle lopende projecten aan bod. De lijnen tussen de gemeente en Padua zijn kort, dat werkt erg prettig', vertelt Clarissa Mornout. Zij werkt samen met Ronald Koekkoek op de afdeling Ruimte en Bouwen aan de invulling van de huisvesting in Noordwijkerhout en De Zilk.

Verbinding met projecten

'Het is in onze regio nog steeds moeilijk voor starters om aan een wooncarrière te beginnen. Gelukkig begint het tij te keren', vervolgt Clarissa. 'Zo zijn er de verandawoningen in De Zilk. Maar ook bij het project Andelhof heeft Padua met een Koopgarantregeling starters op weg kunnen helpen.' 'Omdat als gevolg van de economische crisis bouwprojecten stil vallen, halen we andere plannen naar voren. Met het plan Bouwmeester naast het gemeentehuis bijvoorbeeld is een half jaar niks gebeurd, maar door inbreng van de gemeente en Padua heeft de ontwikkelaar toch een start kunnen maken met de bouw', vult Ronald aan. 'Over verbinding gesproken...'

Luisteren naar anderen

'Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft evenals de bewoners een nauwe band met Noordwijkerhout. Om te horen hoe anderen over de invulling van de regio denken, ben ik onlangs aanwezig geweest op de eerste belanghoudersbijeenkomst van Padua. Daar werden diverse stellingen gelanceerd waar belanghouders op moesten reageren. Het is goed dat Padua zo nieuwsgierig is naar de beweegredenen van andere partijen. De geluiden die ik ter plekke opving, waren bijzonder positief', aldus Clarissa.

Trots

Ronald besluit: 'Onze uitdaging voor 2010 is om de prestatieafspraken met Padua nog concreter te maken. Ook willen we de voorzieningen in De Zilk verder ontwikkelen. Op de plek van het Zoutdepot moet een multifunctioneel centrum komen, bestaande uit onder andere een brede school en een dorps huis. Op de ruimte die hierdoor vrijkomt kunnen we woningbouw realiseren waar in De Zilk dringend behoefte aan is. Uitdagingen genoeg dus! Padua houdt de motor draaiende, ook in economisch mindere tijden en dat is een compliment waard. Ons doel is om samen projecten te realiseren waar we trots op kunnen zijn.'

Kengetallen

Boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
a. in exploitatie:	1.790	1.762	1.764	1.727	1.736
verzorgingsplaatsen	114	114	112	112	1
gezondheidscentrum	20	20	20	20	
b. in aanbouw					
woningen	8	25	35	42	48
verzorgingshuis					1
gezondheidscentrum					1
2. Garages	115	115	113	112	112
3. Parkeergarage	2	2	2	1	1
parkeerplaatsen	101	101	101	60	60
4. Overige eenheden	6	6	6	6	6
5. Bedrijfsruimtes	17	17	17	11	
Totaal aantal verhuureenheden	2.171	2.160	2.168	2.090	1.965
Mutaties in het woningbezit					
• aantal opgeleverde woningen	31	10	42		
• aantal gesloopte woningen	0	-10			
• aantal verkochte woningen	-3	-2	-5		
• opgeleverde bedrijfsruimten			6		
	28	-2	43		
Aantal woningen verkocht onder Koopgarant					
Geleverd	25	6	2	4	
Cumulatief geleverd	46	21	6	4	
In aanbouw	24	22	36		
Totaal verzekerde waarde (x 1.000)	216.015	197.298	185.000	150.096	143.356
Gemiddeld verzekerde waarde/woning	120.679	111.974	104.875	86.911	82.578
Gemiddelde grondslag onr.belasting/woning	231.197	238.573	238.904	209.146	205.598
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
Kwaliteitskortingsgrens (tot € 357,37)	297	313	300		
Aftoppingsgrens 3- en meer persoonshuishoudens (tot € 548,18)	1.329	1.333	1.346		
Maximale huurgrens huurtoeslag (tot € 647,53)	105	82	84		
Hoger dan € 647,53	59	34	34		
Kwaliteitskortingsgrens				304	328
Vanaf kwaliteitskortingsgrens				1.423	1.408
Totaal aantal woningen	1.790	1.762	1.764	1.727	1.736

Boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken	2.342	2.463	2.237	2.165	2.268
Aantal gevallen mutatieonderhoud	95	89	120	131	117
Aantal woningen grootonderhoud	66	66	204	139	137
Kosten niet-planmatig onderhoud	666.691	727.214	916.079	1.112.341	889.154
Kosten planmatig onderhoud	1.379.969	761.160	1.757.317	464.048	564.382
Kosten grootonderhoud	526.398	591.380	349.301	475.538	720.429
Totale kosten onderhoud/woning	1.437	1.180	1.714	1.188	1.252
Prijs/kwaliteitsverhouding					
Gemiddeld aantal punten WWS	146	143	143	143	143
Gemiddelde netto-huurprijs	445	426	419	428	416
Financiële kengetallen					
Solvabiliteit	12,04%	14,31%	7,71%	11,01%	12,84%
Liquiditeit	0,40	0,13	0,22	0,33	0,39
Rentabiliteit totaal vermogen	2,02%	11,06%	1,11%	3,34%	1,24%
Rentabiliteit eigen vermogen	-10,56%	69,37%	-32,90%	-6,82%	-20,49%

Balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

Boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005
1. Eigen vermogen	11.732	13.041	6.324	8.819	9.442
2. Voorzieningen	446	46	357	0	0
3. Huren	10.522	10.435	10.249	9.429	8.415
4. Vergoedingen	539	528	658	551	286
5. Jaarresultaat	-1.309	6.717	-2.495	-623	-1.935
Personele bezetting einde boekjaar					
Directie	1,00	1,00			
Secretariaat en algemene zaken	1,83	1,83			
Woondiensten exclusief onderhoudsdienst	6,61	6,61			
Onderhoudsdienst	7,93	8,93			
Vastgoed	2,56	2,00			
Financiën	3,12	2,56			
a. Technische Dienst			13,93	13,88	13,70
b. Directie			1,00	1,00	1,00
c. Verhuur- en bewonerszaken			3,58	3,73	3,78
d. Secretariaat			0,78	0,77	0,77
e. Financiële administratie			1,56	2,00	3,00
f. Projectmanagement			1,00	1,00	1,00
Totaal aantal fulltime formatie plaatsen	23,05	22,93	21,85	22,38	23,25

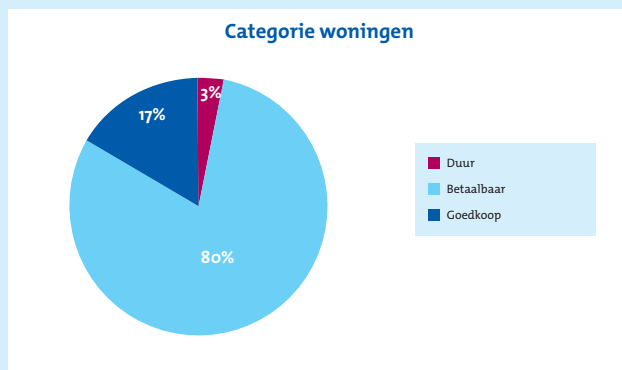
Alle cijfers op een rij

Woningvoorraad

	2008	2009
Eengezinswoningen	1.081	1.078
Seniorenwoningen	196	196
Appartementen	485	516
Totaal	1.762	1.790

Categorie woningen

Duur	59
Betaalbaar	1.434
Goedkoop	297
Totaal	1.790



Verdeling huurwoningen

De 101 woningen waarvan de huur werd opgezegd in 2009 zijn als volgt verdeeld:

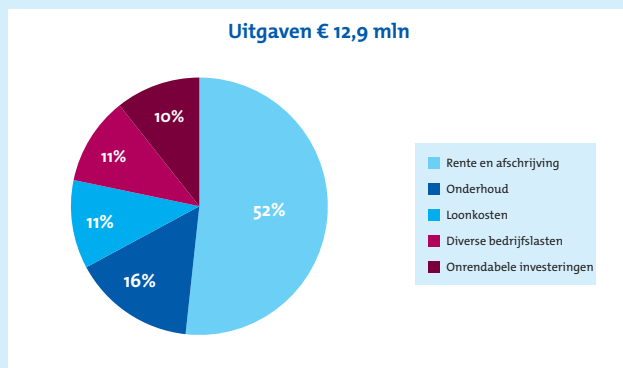
Starters	48
Doorstromers	42
Asielzoekers	3
Woningruil	5
Verkocht	3
Totaal	101

Waar komen onze nieuwe huurders vandaan?

	Aantal	Aandeel
Noordwijkerhout/De Zilk	67	55%
Noordwijk	14	11%
Teylingen	13	11%
Hillegom	6	5%
Katwijk	5	4%
Lisse	3	3%
Leiden	2	2%
Leiderdorp	1	1%
Rijpwetering	1	1%
Roelofarendsveen	1	1%
Voorschoten	1	1%
Buiten de regio	6	5%

Uitgaven

Woningstichting Sint Antonius van Padua naar categorie



In 2009 gaf Woningstichting Sint Antonius van Padua een bedrag uit van € 12,9 miljoen: € 11,5 miljoen aan bedrijfslasten (gelijk aan de uitgaven van een commercieel bedrijf) en € 1,4 miljoen aan maatschappelijke investeringen.

Onze normale bedrijfslasten zijn:

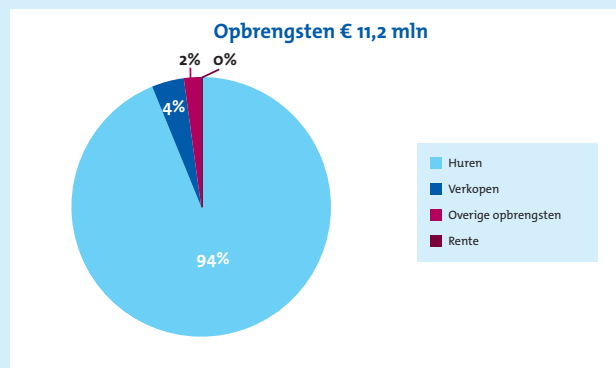
€ 6,6 miljoen	rente en afschrijving
€ 2 miljoen	regulier onderhoud aan het woningbezit
€ 1,4 miljoen	personeelskosten
€ 1,5 miljoen	vennootschapsbelasting

Onze maatschappelijke investeringen bestaan uit:

€ 1 miljoen	door bij nieuwbouw lagere huren te berekenen dan op basis van de investering eigenlijk zou moeten
€ 0,4 miljoen	door nieuwbouwwoningen te verkopen onder de kostprijs

Inkomsten

Woningstichting Sint Antonius van Padua naar categorie



In 2009 ontving Woningstichting Sint Antonius van Padua € 11,2 miljoen aan inkomsten, bestaand uit:

€ 10,5 miljoen	huuropbrengsten
€ 0,5 miljoen	verkoopopbrengsten
€ 0,2 miljoen	overige opbrengsten

Negatief saldo

Mede door de maatschappelijke investeringen die we hebben gedaan, is over 2009 een negatief saldo ontstaan van € 1,7 miljoen.



WONINGSTICHTING
Sint **Antonius van Padua**

Woningstichting Sint Antonius van Padua

Forum 5

2211 LV Noordwijkerhout

T (0252) 34 31 00

F (0252) 34 31 09

E info@ws-padua.nl

I www.ws-padua.nl

Oprichting: 1 september 1918