

Bijlage bij de Financiële begroting 2007-2011

De Jaarbegroting

Winst- en verliesrekening

(bedragen x €. 1.000,00)

begroting 2007 begroting 2006 realisatie 2005

Bedrijfsopbrengsten

Huren	22.422	21.561	21.144
Vergoedingen	375	347	366
Overheidsbijdragen	12	8	12
Verkoop opbrengsten	9.488	3.178	3.759
Wijziging in onderhanden werk koopwoningen	0	0	209
Overige bedrijfsopbrengsten	467	412	307
Totaal bedrijfsopbrengsten	32.763	25.505	25.797

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.522	2.461	2.351
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	6.006	6.093	12.454
Kosten uitbesteed werk koopwoningen	0	0	209
Lonen en salarissen	2.241	2.168	2.204
Sociale lasten	420	441	369
Pensioen lasten	407	388	433
Kosten onderhoud	10.949	12.121	6.415
Overige bedrijfskosten	3.811	3.077	3.042
Totaal bedrijfslasten	26.355	26.747	27.477

Totaal bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten

6.408	-1.242	-1.680
--------------	--------	--------

Rentebaten	43	42	-21
Rentelasten	-5.406	-4.985	-4.903
Opbrengst financiële vaste activa	110	126	446
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.155	-6.059	-6.158

Buitengewone baten	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0
Resultaat	1.155	-6.059	-6.158

(bedragen x €. 1.000,00)

begroting 2007 begroting 2006 realisatie 2005

Bedrijfsopbrengsten

	22.422	21.561	21.144
1. Huren	22.422	21.561	21.144
In het verslagjaar te ontvangen netto huur	22.531	21.736	21.232
In het verslagjaar gedeerde huur	-110	-175	-88
Totaal huren	22.422	21.561	21.144
Gemiddelde huurverhoging per 01-07	2,75%	1,6%	1,6%
De huurderiving bedraagt in procenten:	-0,5%	0,8%	0,4%
2. Vergoedingen	375	347	366
In het verslagjaar doorberekende vergoedingen	378	349	365
Nog met huurders te verrekenen	0	0	2
Vergoedingsderiving	-2	-2	-1
Totaal vergoedingen	375	347	366
3. Overheidsbijdragen	12	8	12
Jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	12	8	12
Totaal overheidsbijdragen	12	8	12
4. Verkoop opbrengsten	9.488	3.178	3.759
Resultaat verkochte koopwoningen	1.788	200	562
Resultaat verkochte huurwoningen	7.700	2.978	3.197
	9.488	3.178	3.759
Het resultaat van de verkochte huurwoningen en overige huurpanden is als volgt opgebouwd:			
Verkochte woningen	70	30	30
Verkoop opbrengst	8.750	3.750	3.816
Boekwaarden, overige kosten en lasten	1.050	773	619
Verkoop resultaat	7.700	2.978	3.197
5. Wijziging in onderhanden werk koopwoningen	0	0	209
6. Overige bedrijfsopbrengsten	467	412	307
Vergoedingen:			
-Inschrijfgelden en abonnementen wooninformatie	59	68	40
-Administratiekostenvergoeding uitgifte huurcontract	9	9	8
-Vergoeding medische-/sociale indicatie	2	3	3
Totaal vergoedingen	70	80	51

(bedragen x €. 1.000,00)	begroting 2007	begroting 2006	realisatie 2005
-Woningaanpassing met eenmalige bijdrage	129	122	139
-Voor derden uitgevoerde diensten	38	37	0
-Aan huurders in rekening gebracht onderhoud	86	40	41
-Bij verzekering en derden gedeclareerde schaden	145	133	76
Totaal overige opbrengsten	397	332	256
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	467	412	307

De gehanteerde bedragen voor de vergoedingen zijn:

omschrijving	2007	2006	2005
inschrijfgelden nieuw	20	20	20
inschrijfgelden handhaving	10	10	
wooninfokrant	20	20	20
adm. kostenverg. uitg.hc.	20	20	20
verg. sociale/medische indic.	25	20	20

Bedrijfslasten

7. Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.522	2.461	2.351
1. Afschrijvingen op onroerende goederen zijnde woningen en woongebouwen	2.193	2.131	2.033
2. Afschrijvingen op onroerende goederen niet zijnde woningen	24	21	21
3. Afschrijvingen op roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie	305	309	297
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	2.522	2.461	2.351
8. Overige waardeveranderingen vaste activa	6.006	6.093	12.454
Onrendabele toppen nieuwbouw	5.981	6.068	3.573
Afboeking bedrijfswaardeberekening	0	0	3.928
Aankoop 50 woningen Laarmanhof te Haren	0	0	4.931
Overige waardeveranderingen	25	25	22
Totaal overige waardeveranderingen	6.006	6.093	12.454
9. Kosten uitbesteed werk koopwoningen	0	0	209
10. Lonen en salarissen	2.241	2.168	2.204
Lonen en salarissen incl. vakantiegeld	2.282	2.259	2.284
Wachtdienstregeling	9	9	9
Subtotaal	2.291	2.268	2.293
Ontvangen uitkeringen ziekengeld / w.a.o.	-50	-100	-89
Totaal lonen en salarissen	2.241	2.168	2.204
Aantal FTE's voor de salarisadministratie	58		58
Ontvangen uitkeringen ziekengeld / w.a.o. in procenten	2,18%	4,41%	3,88%

(bedragen x €. 1.000,00)

	begroting 2007	begroting 2006	realisatie 2005
11. Sociale lasten	420	441	369
Ziekenfondswet / vergoeding ziektekostenverzekering	129	137	122
Premie Wachtgeld/W.W.	60	61	61
Premie Pemba (W.A.O.)	200	208	158
Premie ziektegedenverzekering	27	30	24
15% premie spaar/-loonregeling / overig	5	6	4
Totaal sociale lasten	420	441	369
12. Pensioen lasten	407	388	433
Pensioenpremie	280	166	159
Premie vroegpensioen	16	114	125
Premie overgangsregeling vroegpensioen	108	94	98
Premie IP/AP	3	14	4
V.u.t. premie			
Overig	0	0	47
Totaal pensioen lasten	407	388	433
13. Kosten onderhoud	10.949	12.121	6.415
Planmatig onderhoud	4.945	7.822	3.386
Verbeteren en renoveren (kosten svb)	4.967	4.781	923
Stelposten	322	357	51
Leefbaarheid en veiligheid	420	408	401
Klachten onderhoud	1.250	1.250	1.176
Mutatie onderhoud	1.007	997	1.219
Herstructurering en verkoop	20	35	27
Contractonderhoud	616	569	614
Declaratie onderhoud	225	270	118
Geriefsverbeteringen	228	330	326
Uren eigen dienst	-942	-915	-909
Totaal taakstellende begroting- verantwoording	13.057	15.904	7.332
Restant aangegane verplichting voorgaand boekjaar	0	0	-67
Bijkomende dagelijkse onderhoudskosten	20	24	30
Bijkomende kosten mutatieonderhoud	15	31	7
Geactiveerde Ingrepen SVB/geriefsverbeteringen	-1.962	-3.660	-710
Onder verkoop verantwoorde kosten	-15	-10	-11
Contractkosten onder overige zaken verantwoord	-166	-168	-166
Correcties voorgaande jaren	0	0	0
Totaal onderhoud	10.949	12.121	6.415
14. Overige bedrijfskosten	3.811	3.077	3.042
1. Belastingen	869	827	812
2. Verzekeringen	76	84	88
3. Contributie branche organisatie	42	42	41
4. Overige zaken	386	361	346
5. Overige personeelskosten	527	478	542
6. Huisvestingskosten	107	92	80
7. Kosten Raad van Commissarissen	67	54	39
8. Algemene kosten	1.065	1.089	1.042
9. Overige lasten/kosten	672	50	52
Totaal overige bedrijfskosten	3.811	3.077	3.042

(bedragen x € 1.000,00)

	begroting 2007	begroting 2006	realisatie 2005
14.1 Onroerend zaken belasting	707	701	688
Waterschapslasten	162	126	124
Totaal belastingen	869	827	812
14.4 Specificatie overige zaken:			
a. Waterrechten / waterverbruik	6	5	4
b. Energiekosten	80	61	66
c. Rioolontstoppen / schoonmaken dakgoten	65	70	66
d. Glasverzekering	31	30	31
e. Kosten tuinonderhoud	34	33	30
f. Schoonmaakkosten	67	64	58
g. Telefoonkosten Vasalis/Turnweyde	21	18	22
h. Diversen	81	79	69
Totaal overige zaken	386	361	346

Bovenstaande kosten a t/m f en een gedeelte van h worden aan de huurders doorberekend (zie ook vergoedingen).

14.5 Overige personeelskosten:			
-Reiskostenvergoeding incl. woon / werk	103	103	99
-Representatiekostenvergoeding directie	1	1	2
-Onkostenvergoedingen werklieden	18	17	17
-Opleidings- en trainingskosten incl. automatisering	77	80	39
-Kosten tijdelijk personeel	192	161	223
-Gratificaties / jubilea / premies / bijdragen	53	62	74
-Mutatie voorziening jubileumuitkeringen	0	0	-9
-Overig	84	55	97
Totaal overige personeelskosten	527	478	542

Onder de post Kosten tijdelijk personeel worden de volgende kosten verantwoord:

a. inhuren van personeel wegens ziekte en zwangerschapsverlof,

b. ingehuurd kracht t.b.v. automatisering,

c. inhuren van krachten voor extra onverwachte werkzaamheden.

N.b. Kosten voor ingehuurd personeel Technische dienst uitvoerend zijn onder de onderhoudslasten verantwoord.

14.6 Huisvestingskosten:			
-Onderhoudskosten gebouw, terrein en inventaris	18	20	13
-Belastingen en verzekeringen	5	6	7
-Huur stallingsruimte Dwaziewegen 11	11	0	0
-Kosten van gas, water en elektra	35	31	18
-Schoonmaakkosten	26	23	30
-Kantine dienst en toebehoren	10	9	1
-Overig	2	3	11
Totaal huisvestingskosten	107	92	80

14.7 Kosten Raad van Commissarissen:			
-Presentie- en vakatiegelden	49	28	27
-Kosten opleiding, voorlichting en excursies	3	3	5
-Kosten festiviteiten etc.	10	21	2
-Overige kosten	5	2	5
Totaal kosten Raad van Commissarissen	67	54	39

(bedragen x €. 1.000,00)

	begroting 2007	begroting 2006	realisatie 2005
14.8 Algemene kosten:			
-Belasting, verzekering en brandstof transportmidd.	37	47	36
-Onderhoud transportm./mach./gereedschappen	29	41	36
-Portikosten	54	50	35
-Telefoonkosten	51	54	32
-Verzekeringen	20	19	17
-Drukwerk en papierverbruik	136	152	101
-Kantoorartikelen, abonnementen en lidmaatschappen	39	38	37
-Advertentie kosten, Pr, overige kantoorkosten	95	102	47
-Kosten automatisering	367	363	421
-Kosten accountant	35	34	45
-Advieskosten	75	75	157
-Kosten KWH	20	20	18
-Kosten klachten adviescommissie	0	0	0
-Kosten medische en sociale indicaties	29	28	27
-Kosten betalingsverkeer	10	10	9
-Vergaderkosten	3	2	3
-Kosten wonen, welzijn en zorg	10	0	2
-Huurders- en bewonersparticipatie/bewonerscie.	37	30	0
-Overig	20	25	19
Totaal algemene kosten	1.065	1.089	1.042
14.9 Overige lasten/kosten:			
-Betaalbaarheidheffing	617	0	0
-Aanzuivering voorziening dubieuze debiteuren	30	25	19
-Onvoorzien	25	25	33
Totaal overige kosten/lasten	672	50	52
15. Rente baten	43	42	-21
Rente rekening couranten	25	35	-34
Rente deposito's korter dan 1 jaar vastgezet	15	4	11
Rente overige vorderingen	3	4	2
Totaal rente baten	43	42	-21
16. Rente lasten	5.406	4.985	4.903
Betaalde rente leningen kredietinstellingen	5.278	4.796	5.188
Afname/toename transitorische rente ultimo boekjaar	61	140	-339
Kosten borgstelling leningen	50	24	40
Overige rente lasten	18	25	14
Totaal rente lasten	5.406	4.985	4.903
17. Opbrengsten financiële vaste activa	110	126	446
Rente op te vorderen subsidie BWS	110	116	122
Rente deposito's langer dan 1 jaar vastgezet	0	0	190
Rente leningen u/g personeel	0	0	19
Rente leningen u/g derden	0	0	0
Dividend effecten	0	10	19
Kosten effecten	0	-1	-3
Waardeverandering effecten	0	0	99
Overige waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	0
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	110	126	446

	begroting 2007	begroting 2006	realisatie 2005
(bedragen x € 1.000,00)			
18. Buitengewone baten	0	0	0
Overige buitengewone baten	0	0	0
Totaal buitengewone baten	0	0	0
19. Buitengewone lasten	0	0	0
Onvoorzien / overige buitengewone lasten	0	0	0
Totaal buitengewone lasten	0	0	0
20. Jaarresultaat	1.155	-6.059	-6.158

De proces- en afdelingsbudgetten

Managementafhankelijk P&O

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
WV400 TOTAAL P&O	3.519.934,00	3.399.881,80	3.415.618,16
TOTAAL LONEN EN SALARISSEN	2.240.722,00	2.167.608,04	2.203.857,48
405000 lonen/salarissen inclusief vakantiegeld	2.278.222,00	2.255.108,04	2.283.145,19
405010 brutoloon wcs / overwerk	3.500,00	3.500,00	850,97
405100 wachtdienstregeling	9.000,00	9.000,00	9.098,50
405500 ontvangen uitk. ziekgeld/wao/subsidies	-50.000,00	-100.000,00	-89.237,18
WV500 TOTAAL SOCIALE LASTEN	794.900,00	793.711,76	726.830,23
406000 pensioenpremie	280.000,00	165.720,11	158.762,67
406001 premie vroegpensioen	15.600,00	114.301,27	125.336,30
406002 premie overgangsregeling vroegpensioen	108.200,00	94.266,71	97.470,57
406003 premie ip/ap	3.000,00	14.100,00	3.803,65
406010 ziekenfondswet/verg. ziektekostenverzek.	128.600,00	136.500,00	122.202,45
406020 premie wachtgeld / w.w.	59.500,00	60.905,00	60.889,33
406025 premie pemba	200.000,00	207.918,67	158.365,26
WV740 TOTAAL OVERIGE PERSONEELSKOSTEN	484.312,00	438.562,00	484.930,45
440000 reiskostenvergoeding incl. woon/werk	102.500,00	102.500,00	98.529,68
440010 representatiekostenvergoeding directie	1.362,00	1.362,00	1.928,65
440020 onkostenvergoeding werklieden	18.000,00	17.000,00	16.716,51
440031 opleidings-/trainingskosten	76.550,00	79.700,00	39.761,15
440040 kosten ingehuurd personeel	192.000,00	161.000,00	222.641,76
440051 kosten jubilea	7.500,00	4.000,00	1.500,90
440052 gratificaties	2.450,00	15.000,00	28.292,63
440053 vervanging premie-spaarregeling	37.100,00	36.500,00	38.367,90
440058 mutatie voorziening jubileumuitkeringen	0,00	0,00	-9.367,00
440071 kosten werkkleding technische zaken	6.850,00	6.500,00	6.992,01
440072 diverse overige personeelskosten	40.000,00	15.000,00	39.566,26
PERSONEELSKOSTEN	95.487,00	68.577,00	49.563,00
Lonen en Salarissen 40000	66.990,00	45.875,00	33.781,00
Sociale Lasten 40000	11.961,00	9.157,00	5.272,00
Pensioenpremies 40000	12.220,00	11.552,00	6.249,00
Opleidingskosten	4.000,00	1.677,00	1.714,00
Overige kosten afdelingsactiviteiten	316,00	316,00	2.547,00
Bezetting 40000 in FTE	1,56		

Toelichting posten

405000 lonen/salarissen inclusief vakantiegeld inkrimpen bezetting Woonzaken: 1,8fte TZ:
medewerker Bedrijfsbureau op loonlijst uitbreiding FZ: 1 fte Bedrijfsadm.

405010 brutoloon wcs / overwerk continuering huidige contracten
 405100 wacht dienstregeeling continuering huidige contracten
 405500 ontvangen uitk. ziekengeld/wao/subsidies nnb, stelpost
 406000 pensioenpremie gerekend met premieverdeling 2006 premie 2007 nnb, leeftijdsscheiding 55+ /55 -
 406001 premie vroegpensioen alleen voor personen geboren voor 1-1-50
 406002 premie overgangsregeling vroegpensioen gerekend met premieverdeling 2006m, 2007 nnb
 406003 premie ip/ap gerekend met premieverdeling 2006, nu WIA-systematiek
 406010 ziekenfondswet/verg. ziektekostenverzek. gerekend met 65 werknemers
 406020 premie wachtgeld / w.w. gerekend met premieverdeling 2006, 2007 nnb
 406025 premie pemba
 440000 reiskostenvergoeding incl. woon/werk continuering
 440010 representatiekostenvergoeding directie
 440020 onkostenvergoeding werklieden specificatie manager TZ
 440031 opleidings-/trainingskosten splitsing werknemers en management Specificatie TZ: € 14.750,=
 Specificatie FZ: € 16.500,= manager FZ: € 19.000,= Specificatie WZ: € 24.300,=
 manager WZ: € 2.000,= P&O: € 4.000,= Dir.sec: geen opgave
 440040 kosten ingehuurd personeel opgave manager TZ: €112.000,= gespecificeerd opgave manager
 WZ: € 40.000,= geen specificatie manager FZ: bedrijfsadm. 400 uur kosten € 40.000,=
 440051 kosten jubilea 3 gepensioneerden, 2 personen 12,5 jaar dienstverband
 440052 gratificaties 3 gepensioneerden, 2 personen 12,5 jaar dienstverband
 440053 vervanging premiespaarregeling
 440058 mutatie voorziening jubileumuitkeringen
 440070 kosten Arbodienst te verwachten cpi contractkosten, incl. Arbomiddelen afdelingen
 440071 kosten werkkleding technische zaken, specificatie manager TZ
 440072 diverse overige personeelskosten, in 2006 te laag begroot, wordt benut voor vergoedingen
 t.a.v. Bedrijfshulpverlening, kinderopvang etc., voor bijkomende kosten van festiviteiten,
 afdelingsuitjes enzevoort.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

1. Er is gerekend met een periodieke individuele loonsverhoging van 2%. De manager doet een definitief voorstel naar de directie na het houden van functioneringsgesprekken. Met de juiste argumentatie kan worden besloten personen geen periodieke verhoging te geven. Definitief loongebouw 2007 is zodoende medio november gereed.
2. Initiële loonsverhogingen zijn op dit moment niet aan de orde. Afgewacht wordt wat de toekomstige CAO-afspraken opleveren.
3. Lonen, pensioen- en sociale lasten zijn op medewerkerniveau weggeschreven naar de afdelingen. Er is gerekend met de pensioenpremies die gelden vanuit de huidige CAO Woondiensten. P&O houdt de ontwikkelingen bij omtrent de nieuwe collectieve afspraken en implementeert waar nodig.
4. In 2007 zal de focus meer liggen op procesgericht werken. Onderscheiden naar processen, minder naar afdelingen. Activiteiten van staf, waaronder P&O, zullen gericht worden op toevoegen van middelen aan processen, in plaats van afdelingen stand-alone. Acties: stafafdelingsplan gericht op efficiënter werken tussen stafdisciplines onderling: kwaliteitsmanagement/visitatie, HRM, interne communicatie, procesmanagement/IC en IT. Verduidelijking van de rol naar primaire processen. Gereed november 2006, implementatie 2007.
5. In navolging van punt 4: verduidelijking van de rol van de budgethouder P&O en personeelsverantwoordelijke managers. De rol van P&O is meer budget- en begrotingsbegeleider/adviseur. Managers of proceshouders zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van middelen in eigen processen. Verduidelijking komt tot uitdrukking in afdelingsplannen (incl. stafafdelingsplan) voor 2007, gereed in november 2006. Traject afdelings-/werkplannen 2008 wordt herijkt in 2007. Activiteiten en beschrijving van de middelen vanuit de staf worden vóór het vaststellen begroting 2008 bekend.
6. Inbedding van stafactiviteiten, in 2007 met name op inbedden P&O beleid in processen, met aandacht voor resultaatgericht werken op functieniveau, goed werkgeverschap in de vorm van visitatie van P&O activiteiten en aanreiken van middelen (o.a. POP) om werknemers resultaatgericht te coachen en te ontwikkelen.

7. Aandacht voor arbeidsomstandigheden: in de breedste zin van het woord. Er zal kwalitatief meer geïnvesteerd moeten worden in bewustzijn van arbeidsomstandigheden op de werkplek, vooral op de preventieve kant: werkdruk, regelmogelijkheden, duidelijke passende functies, werkrelaties, interne communicatie en werkklimaat. Verduidelijking van de rol van manager, de preventiemedewerker P&O en de Abodienst is van belang. Zie ook RSI-quickscan. Arbobeleid i.s.m. Abodienst in najaar 2006 vastleggen en in januari 2007 activeren. Arbeidsomstandigheden komen eveneens terug in procesherijking (actieve rol P&O) en POP-instrumentarium pilot MT-plus.

Middelen P&O

1. Zoals beschreven in de begroting 1,5 fte. Ook gebruikt voor ontplooiën van andere stafactiviteiten. Wordt beschreven in stafafdelingsplan.
2. Investeren in kennis/competenties. Opleiding t.w.v. van € 4.000,= op het gebied van strategisch personeelsmanagement in processen, POP-begeleiding.

Proces Overige personeelskosten 40010

omschrijving		Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T40010	TOTAAL 40010 Overige personeelskosten	74.870,00	76.268,00	130.751,37
406035	premie ziektegedenverzekering	26.870,00	29.768,00	23.437,24
406050	loonheffing over spaarloon/overig	5.000,00	5.500,00	22.933,10
406090	correcties voorgaande jaren	0,00	0,00	28.530,51
440050	bijdrage personeelsvereniging	6.000,00	6.000,00	5.585,84
440060	kosten ondernemings raad	4.000,00	4.000,00	3.949,54
440061	kosten bedrijfshulpverlening	5.000,00	6.500,00	4.103,93
440070	kosten arbo-dienst	28.000,00	24.500,00	42.211,21

Managementafhankelijk Secretariaat + P&A

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
TSECR+P&W TOTAAL Secretariaat en Post & Archief	661.324,00	785.720,00	793.793,42
WV7702 TOTAAL PORTIKOSTEN	53.500,00	50.000,00	34.632,23
440320 portikosten tpg	39.500,00	40.000,00	29.161,10
440321 portikosten overig	14.000,00	10.000,00	5.471,13
WV7705 DRUKWERK EN PAPIERVERBRUIK	136.000,00	152.000,00	101.182,73
440350 woonaanbodkrant	30.000,00	39.000,00	41.065,24
440351 bewonersblad	21.000,00	20.000,00	5.640,60
440352 drukwerk	65.000,00	68.000,00	54.476,89
440353 papier en enveloppen	20.000,00	25.000,00	0,00
WV7706 KANTOORARTIKELLEN/DOKUMENTEN/ABONNEMENTEN	38.500,00	37.800,00	37.078,94
440360 kantoorartikelen	12.000,00	10.000,00	7.791,20
440361 kosten documenten/abonnements	25.000,00	27.000,00	28.675,09
440362 kosten documentatie kadaster	1.500,00	800,00	612,65
WV7707 ADVERTENTIE/OPLEVERING/LEEFBAARH/SPONSOR	95.000,00	102.000,00	46.536,52
440370 advertentiekosten	35.000,00	40.000,00	25.169,44
440372 leefbaarheidsfonds	25.000,00	25.000,00	0,00
440373 sponsoring	10.000,00	7.500,00	5.485,63
440374 overige kantoorkosten	5.000,00	7.000,00	11.547,61
440375 relatiegeschenken	13.000,00	12.000,00	3.804,23
440376 beurs- en presentatiekosten	5.000,00	3.500,00	0,00
440377 vernieuwen fotowerk	2.000,00	2.000,00	0,00
440378 introductiegeschenken bewoners	0,00	5.000,00	529,61
PERSONEELSKOSTEN	323.324,00	428.920,00	540.285,00
Lonen en Salarissen 41000	240.657,00	239.970,00	305.405,00
Sociale Lasten 41000	38.967,00	48.447,00	58.423,00
Pensioenpremies 41000	42.030,00	47.808,00	70.716,00
Kosten ingehuurd personeel	0,00	82.150,00	92.236,00
Opleidingskosten	0,00	8.875,00	6.167,00
Overige kosten afdelingsactiviteiten	1.670,00	1.670,00	7.338,00
Advieskosten	15.000,00	15.000,00	34.078,00
Bezetting 41000 in FTE		5,82	

Toelichting posten

Portikosten (440320/440321)

De verwachte portikosten houden we voor dit jaar iets lager t.o.v. het vorige jaar. Naast de dagelijkse post moeten we rekening houden met de grote mailingen zoals, huurverhoging, opschoning, huursubsidie, wijziging van de huurwet, aanpassingen van de infomappen, bezorging van de bewonersbladen, verzending van de aanbodkrantjes en de aanmaningen. Een bezuiniging vindt plaats op de mailingen t.a.v. verkoop van woningen.

De afgelopen jaren hebben ons ook geleerd dat naast de verwachte activiteiten altijd onverwachte acties plaatsvinden. Een eenmalige mailing naar je huurders kost al gauw zo'n € 2.000,-. Streven moet zijn om zoveel mogelijk de activiteiten in te schatten, zodat we als organisatie niet teveel onverwachte kosten krijgen. Portikosten drukt het zwaarst op de afdeling Woonzaken, aangezien zij de meeste klantencontacten hebben.

Naast portikosten hebben we ook te maken met een abonnement op de haal- en brengservice van de TPG = TNT (€ 110,= per mnd.), onderhoudskosten voor de frankeermachine (€ 300,= per jaar) en voor 2007 moeten we een nieuwe frankeermachine aanschaffen. Dit is een verplichting: voor 2007 gaat men met nieuwe systemen werken. Een andere mogelijkheid is om TPG Post de frankering te laten verzorgen. Voor de overgangssituatie hebben we een bedrag van € 3.000,= meegenomen. Het bedrag dat we in ieder geval nodig hebben voor de aanschaf van een nieuwe machine. Hiervoor volgt nog een nadere uitwerking. Deze is nog niet bekend op het tijdstip van de opstelling van deze begroting.

Drukwerk en papiergebruik

440350 Woonaanbodkrant: Sinds het woningaanbod op het internet is geplaatst is er zo'n 35% bezuinigd op de woningaanbodkranten. Verwachting is dat we dit jaar iets kunnen bezuinigen. Tot nu

toe is er nog niet voor gekozen om helemaal geen aanbodkrant uit te brengen, of te kiezen voor een andere vorm. Voor 2007 begroten we daarom € 9.000,= minder t.a.v. 2006.

440351 Bewonersblad: Het bewonersblad in nieuwe stijl is inmiddels uit. Deze uitgave is qua formaat en papier goedkoper (bijna € 1.000,= per uitgave). Wel gaan we uit van 4 uitgaven in 2007 i.p.v. 3. 440352 Drukwerk: Onder drukwerk vallen bijvoorbeeld het maken van folders, drukken van een jaarrekening, infomappen etc. Voor 2007 staat op de planning dat we de folderlijn van Woonborg gaan optimaliseren en professionaliseren (zie KWH-label). Dat betekent alle folders op het gebied van ZAV, de VVE, Huurbetaling etc. Daarnaast staat ook voor 2007 een uitgave van de begroting, jaarrekening en trimesterrapportages op de planning. Door de hoge werkdruk zijn een aantal zaken niet uitgevoerd in 2006, zoals bijvoorbeeld het updaten van de infomap voor alle huurders. Een forse kosten post die we nu voor 2007 weer mee zullen nemen. Drukwerk als bijvoorbeeld Nieuwsbrieven van projecten, verkoopbrochures vallen niet onder deze post. Deze moeten worden meegenomen in de voorbereidingen en exploitatieopzetten van projecten.

440353 Papier en enveloppen: Aangezien we nu ook veel gebruik maken van Internet en het e-verkeer, zowel intern als extern, moeten we ook hierin kunnen bezuinigen. De verwachting is deze trend zich ook in 2007 voortzet. Daarnaast zullen waarschijnlijk in 2007 commerciële activiteiten in een aparte BV ondergebracht worden. Dat betekent dat hiervoor ander papier en enveloppen gebruikt gaan worden. Dit zal niet een grote post zijn, daarom hebben we voor 2007 de uitgave onder deze post lager begroot.

Kantoorartikelen/documenten/abonnementen

440360 Kantoorartikelen: De kosten van kantoormaterialen is door een veranderend beleid verminderd. We maken nu gebruik van standaardproducten/voorraden en maken hierover afspraken met de leverancier. Daarnaast heeft iedere manager voor zijn/haar afdeling de wensen kenbaar gemaakt t.a.v. kantoorartikelen die niet tot de standaardlijst behoren. Dit heeft tot nu toe geleid tot een kleine verhoging in de begroting. Dit bedrag kan nog hoger worden aangezien we ten tijde van het opstellen van dit document nog niet alle managers hun wensen kenbaar hebben gemaakt.

440361 Abonnements/kosten documenten: We gaan er vanuit dat we dit begrotingsjaar ook weer kunnen bezuinigen op de uitgaven. Oorzaak is veelal dat we informatie ook van het Internet kunnen halen. Niet alle naslag werken zijn noodzakelijk.

Advertenties/oplevering/leefbaarheid/sponsoring

440370 Advertentiekosten: Bij deze post maken we onderscheid tussen commerciële en personeelsadvertenties enerzijds en sponsoring anderzijds. Hieraan liggen nu beleidsnotities ten grondslag. Ook bij dit onderdeel streven we naar een bezuinigingsronde. Mede door onze advertentieruimten in uitgaven als de Goudengids en Telefoongids te beperken. Dit kan ook doordat veel mensen gebruik maken van het Internet. Wel werkt het kostenverhogend doordat we in vier gemeenten werken.

440371 Opleveringskosten projecten: deze post hebben we in deze begroting niet ingevuld. Per project kan een post voor opleverings- en publiciteitsaspecten worden meegenomen. Bijvoorbeeld % van de bouwsom en afhankelijk van de grote en impact van een project. Tijdens de voorbereidende vergadering moet de projectleider hierin adviseren.

440372 Leefbaarheidsfonds: het leefbaarheidsfonds beschikt jaarlijks over een bedrag van € 25.000,=. Tot nu toe is gebleken dat dit bedrag niet volledig gebruikt wordt voor 'goede doelen'. Hieraan zal het begrotingsjaar aandacht moeten worden geschonken.

440373 Sponsoring: het sponsoringbedrag hebben we voor dit begrotingsjaar opgehoogd naar € 10.000,=. Met name door onze betrokkenheid met de Habitatfietstochten. We zijn voor 2007 nog als lid van de stuurgroep betrokken en zullen een deel van de kosten voor onze rekening nemen. Daarnaast hebben we een notitie sponsoringbeleid, om duidelijke kaders te stellen voor het verstrekken van sponsorgelden. Woonborg is en blijft voorzichtig met het verstrekken van gelden gezien ons maatschappelijke en sociale positie als verhuurder.

440374 Overige kantoorkosten: alhoewel wij geen voorstander zijn van 'stelposten', hebben we toch een klein bedrag gereserveerd. We zullen zo goed mogelijk proberen om de kosten onder de juiste posten mee te nemen en vooraf ook de inschattingen te maken

440375 Relatiegeschenken: de relatiegeschenken hebben we naar beneden bijgesteld. Met name omdat we eind 2006 een grote bestelling t.a.v. relatiegeschenken hebben gedaan. Daarnaast zullen uitgaven t.a.v. projectopleveringen ook geboekt moeten worden op projecten en niet op 440375. Wel is er wat voor te zeggen om de post 'introductiegeschenken' onder relatiegeschenken te laten vallen. Veelal lopen de bestellingen gezamenlijk en via de medewerker communicatie. Het is eenvoudiger om hieraan een benaming te geven.

440376 Beurs- en presentatiekosten: in 2006 hebben we ten aanzien van de aanschaf van materialen voor presentatie en beurzen extra investeringen gedaan. Deze investeringen vallen onder 015100 Het bedrag dat nu begroot staat is met name voor het betalen van standruimte op evenementen, zoals Jaarbeurs van het Noorden.

440377 Vernieuwen fotowerk: in 2006 zijn we begonnen met het vernieuwen van het fotowerk dat we gebruiken bij publiciteit. Zoals in dat jaar afgesproken nemen we ook voor 2007 hiervoor een deelbedrag mee.

440378 Introductiegeschenken bewoners: zie relatiegeschenken.

We hebben t.o.v. het vorig jaar een bezuinigingsronde gedaan van € 47.000,=. Ten tijde van het opstellen van de begroting zijn niet alle wensen van de managers kenbaar gemaakt. Wellicht zal er nog een kleine verhoging in de totale begroting komen nadat de wensen alsnog kenbaar zijn gemaakt.

Personeelskosten (Excl. Bestuursondersteuner en directeur)

Bezetting: In het bovenstaande hebben we al aangegeven dat de organisatie van het directiesecretariaat ook een wijziging in de bezetting kan betekenen. Met name een uitbreiding in het aantal uren op het directiesecretariaat i.c.m. een projectsecretariaat en een uitbreiding om een volledige bezetting op Post & Archief te bewerkstelligen. Zie voor de notitie 'Nieuwe structuur staf'. Voor de afwezigheid van BvW is al een calculatie voor tijdelijke invalkrachten op de afdeling gemaakt. Dit bedrag wordt meegenomen in de begroting van 2007. Het projectsecretariaat (zo'n 20 uur) zal zichzelf moeten betalen uit de projecten. Daarom worden deze uren met Timewriter bijgehouden. P&O zal deze kosten doorberekenen op projecten.

T.a.v. de bezetting van Post & Archief zullen we ongeveer 52 uur nodig hebben om alles goed te laten verlopen. Dit is incl. die activiteiten die Siebe nu doet. Daarnaast is ook Bep inmiddels met pensioen. Ook deze uren moeten opgevuld worden. Verder moeten we rekening houden met ziekte op de afdeling (hoog kort ziekteverzuim).

Opleidingen: uitgegaan wordt van ongeveer € 800,= per persoon van de afdeling. (Een dagcursus kost gemiddeld zo'n € 800,=). Dat betekent voor deze stafafdeling een bedrag van zo'n € 2.400,=. Daarnaast zal t.a.v. een medewerker nog een extra cursus worden aangeboden voor inkoopbeheer. Kosten t.a.v. de cursussen digitale archiefsystemen hebben we hierbij niet meegenomen. Wij zijn van mening dat dit hoort onder het gehele automatiseringsvernieuwingstraject.

De afdeling houdt rekening met een opleidingspost van 2% van het bruto personeelskosten van deze afdeling. Dit zal P&O meenemen als budgethouder.

Afdelingskosten: voor 2007 willen we dit voortzetten. Met name op een informele manier eens "tafelen" en van gedachten wisselen werkt motiverend voor de medewerkers. Daarnaast vallen hier ook de activiteiten onder: bezoeken van bedrijven met digitale archiefsysteem en postregistratiesystemen.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Activiteiten Directiesecretariaat

Een overzicht van de activiteiten van het directiesecretariaat in combinatie met de begroting werken we hier verder uit. De verwachting is dat dit jaar een jaar van veranderingen wordt ook voor onze afdeling. Misschien geen verandering, maar verduidelijking als het gaat om de organisatie en de faciliteiten die onze afdeling de organisatie aanbiedt.

De moeilijkheid van het inschatten van onze activiteiten is, dat we sterk gekoppeld zijn aan de andere afdelingen. Immers, wij bieden ondersteuning en zijn voor een groot deel afhankelijk van de vraag van de afdelingen.

Wellicht een moeilijkheid, voor ons te meer een uitdaging om voor dit jaar zoveel mogelijk de activiteiten en doelen te formuleren.

Hoofddoel is: duidelijkheid in taken en verantwoordelijkheden om zo nog beter de organisatie te kunnen faciliteren. Kernbegrippen: flexibiliteit, saamhorigheid, plezier i.c.m. know-how.

Faciliteren in

1. Secretariële ondersteuning voor directie en projecten
2. Zorgdragend voor tijdige informatie voorziening
3. Het bieden van advies en maken van beleid t.a.v. pr en communicatie.

Ad. 1. De secretariële ondersteuning bestaat uit het ondersteunen van de directie volgens de functie omschrijving van de directiesecretaresse. Daarnaast zal ook het projectsecretariaat verder uitgebouwd worden op het gebied van verslaglegging, (digitale) archivering en coördinatie. Alle activiteiten t.b.v. projecten worden geregistreerd in Timewriter. In 2007 wordt de bezetting van het secretariaat vastgesteld.

Ad. 2. Zorgdragen voor tijdige informatievoorziening. Een belangrijke taak binnen het directiesecretariaat is het zorgen voor een goede en tijdige informatievoorziening. Post & Archief wil in 2007 systeem optimaliseren van het DIS systeem en ervoor zorgen dat alle achterstanden in archiefwerkzaamheden zijn weggewerkt.

Tijdige informatievoorziening op het secretariaat betekent een verbetering in het aanleveren van stukken aan directie en MT ter voorbereiding van vergaderingen. Het secretariaat speelt hier een coördinerende en stimulerende rol: afspraak is afspraak, tijd is tijd.

Ad. 3. Het bieden van advies en maken van beleid t.a.v. PR en Communicatie. Tot nu toe ligt PR en Communicatie binnen de afdeling directiesecretariaat. In dezen heeft de medewerker een beleidsmatige en adviserend taak. In 2007 willen we de rol van de manager en de rol van de medewerker communicatie duidelijk aangeven. De communicatiemedewerker begeleidt dit traject.

Beleid t.a.v. corporate communicatie wordt in 2007 uitgewerkt. Onderlegger is het ondernemingsplan en de activiteiten die daarin staan opgenomen. Naast de corporate communicatie zal op basis van een klantenonderzoek een verbetering van de externe informatie worden doorgevoerd. Niet zozeer een klantenonderzoek zoals het KWH huurlabel, maar meer toegespitst op wat zijn de wensen van de klant t.a.v. onze producten: bieden we wel de juiste producten.

Tot slot zal een verbeterde samenwerking met de stafleden een verbeterde beleidsondersteuning voor de directie moeten opleveren.

Speerpunten 2007

De organisatie beter faciliteren.

Zorgen voor een tijdige informatievoorziening.

Het maken van beleid t.a.v. PR en Communicatie.

Proces RvC 41010

omschrijving		Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T41010	TOTAAL 41010 RvC	66.960,00	54.000,00	38.732,43
440200	presentie- en vakatiegelden	48.960,00	28.000,00	27.226,80
440210	vergader- en representatiekosten rvc	3.000,00	3.000,00	1.301,86
440220	kosten opleiding, voorlichting/excursies	10.000,00	21.000,00	4.910,90
440250	overige kosten	5.000,00	2.000,00	5.292,87

Toelichting posten

Deze posten zijn veelal standaard. De RvC-leden krijgen jaarlijks een bedrag van € 6.500,= op jaarbasis, voor de voorzitter en de vice-voorzitter gelden hogere bedragen. Deze bedragen zijn medio 2006 vastgesteld en voor 2007 geïndexeerd met 2%. Daarnaast zullen zij reguliere vergaderingen van Aedes e.d. bijwonen en deelnemen aan bijvoorbeeld de jaarlijkse volkshuisvestingsdagen. Als het goed is staat er voor 2007 geen buitenlandse studiereis op de agenda. Wel zal er een bedrag meegenomen worden voor cursussen/deelnamegelden VTW en voor de externe notulist. Voor dit laatste wordt op jaarbasis zo'n € 1.500,= aan onkostenvergoeding begroot. Verder zijn er kleinere kosten als een (verwachte zaalhuur) en cateringservice etc. Deze kosten zijn op basis van het voorgaande jaar.

Onder de post 'overige kosten' zouden we de afscheid nemende festiviteiten van de RvC-leden kunnen plaatsen. Voor 2007 betekent dat 1 persoon.

Managementafhankelijk Woonzaken

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
TWOONZAK TOTAAL Woonzaken	910.042,00	795.531,00	842.590,10
WV770 TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	23.000,00	22.100,00	17.798,10
440425 kosten KWH	20.000,00	20.000,00	17.798,10
440450 huur vergaderruimte	2.000,00	2.100,00	0,00
440455 huur vergaderruimte projecten	1.000,00	0,00	0,00
PERSONEELSKOSTEN	882.042,00	768.431,00	821.628,00
Lonen en Salarissen 42000	587.075,00	539.401,00	596.247,00
Sociale Lasten 42000	115.396,00	108.803,00	97.058,00
Pensioenpremies 42000	109.520,00	96.545,00	102.733,00
Opleidingskosten	26.300,00	19.931,00	6.610,00
Kosten tijdelijk/ingehuurd personeel	40.000,00	0,00	7.034,00
Overige kosten afdelingsactiviteiten	3.751,00	3.751,00	11.946,00
Advieskosten	5.000,00	5.000,00	3.164,00
Bezetting 42000 in FTE	15,61		

Toelichting posten

Woonborg blijft streven naar het verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening aan de klant. In de afgelopen jaren hebben we deze kwaliteit laten meten door KWH (=Kwaliteit Woningcorporaties Huursector).

Als woningstichting wordt je lid van deze organisatie en de kosten van dit lidmaatschap is afhankelijk van het aantal VHE's. Op deze wijze is ook voor 2007 weer begroot.

Voor de personeelskosten van 2007 hebben we ons gebaseerd op de te verwachten realisatie voor 2006. In 2006 is ervoor gekozen om een tijdelijke invulling van de uren van een telefoniste/receptioniste een uitzendkracht aan te trekken. Uiteraard zijn deze kosten hoger dan iemand met een tijdelijk contract. In 2006 is de afdeling Woonzaken bewust met 1 fte gekrompen. De bedoeling is om deze inkrimping gestand te houden in 2007. Dit hangt samen met het aantal te verwachten vervangende nieuwbouwprojecten, planmatig onderhoud en strategisch voorraadbeheer projecten. Vooralsnog zal op basis van de huidige plannen dit voor 2007 betekenen dat er extra ondersteuning noodzakelijk is. Of deze ondersteuning extra uren in de formatie tot gevolg heeft of dat er ingeleend moet worden van derden wordt nog beoordeeld.

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Ook voor 2007 zal de kwaliteit van dienstverlening door Woonborg medewerkers weer worden gemeten. Dit betekent dat de medewerkers opnieuw op de hoogte moeten worden gebracht van de eisen en normen van kwaliteitsbewuste dienstverlening. De uitkomsten van de meting eind 2006 zijn bepalend voor de wijziging in de dienstverlening.

Speerpunten 2007

Voor 2007 is het streven de huidige bezetting qua kwaliteit van dienstverlening verder te verbeteren en het KWH-kwaliteitslabel te behalen. We willen het aantal fte's qua formatie gestand houden, dat wil zeggen op 15,6 fte.

Proces Huur- en huurcontract 42010

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T42010 TOTAAL 42010 Huur en huurcontract	-21.928.637,11	-21.071.293,08	-20.783.644,26
440351 bewonersblad	20.000,00	20.000,00	5.640,60
440372 leefbaarheidsfonds	25.000,00	25.000,00	0,00
440435 kosten winkel wonen, welzijn en zorg	10.000,00	26.000,00	2.120,50
440470 huurders- en bewonersparticip./-commiss.	37.000,00	29.500,00	0,00
620410 kosten openb. verlichting expl. woning.	3.000,00	3.000,00	2.768,34
620450 Leefbaarheid en buurtbeheer	10.000,00	10.000,00	0,00
620480 servicekosten exploitaties	3.708,72	0,00	0,00
620490 overige zakelijke lasten	10.000,00	13.829,12	4.098,79
620990 correcties voorgaande jaren	0,00	0,00	1.475,50
800000 netto huur woningen	22.142.312,09	21.361.536,00	20.867.904,95
800010 overige netto huren	4.045,30	3.000,00	7.240,98
800040 correctie huren voorgaande jaren	0,00	0,00	1.179,88
800050 gedeelde huur door leegstand woningen	-110.711,56	-173.413,80	-88.274,49
800300 rijksbijdragen wvg	11.700,00	7.500,00	11.696,67

Toelichting posten

Het bewonersblad dat bedoeld is voor onze huurders zal in 2007 vier keer worden uitgegeven (zie verder ook Drukwerk en papierwerk).

Het Leefbaarheidsfonds is een jaarlijks terugkerend en vastgesteld bedrag.

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Wij willen in 2007 zowel het bewonersblad als het Leefbaarheidsfonds in stand houden. Het bewonersblad is bedoeld om de huurders te informeren over onze activiteiten en dienstverlening. Het Leefbaarheidsfonds is bedoeld om bewoners proberen te betrekken bij de leefbaarheid in de buurt en woonomgeving.

Huurders- en bewonersparticipatie: in 2006 is in een financieel statuut met WOON afgesproken welke bijdrage Woonborg levert. Voor 2007 zal die bijdrage hoger worden omdat we er van uitgaan dat WOON dan inmiddels ons hele werkgebied bestrijkt. Dit is van invloed op de bijdrage. Ook willen we dat bij elk wooncomplex een bewonerscommissie wordt opgericht.

De netto huren zullen hoger worden ten opzichte van 2006 omdat de oplevering van nieuwbouwwoningen aan o.a. de Statenlaan/Landfort Roden, de Brinkstraat-Noord Roden, Laagveld te Haren de inkomsten aan huren zullen verhogen. Ook is uiteraard voor 2006/2007 rekening gehouden met een huurverhoging van 2,75%.

Andere belangrijke uitgangspunten zijn dat we ook voor 2007 woningen die gesloopt zullen worden toch nog zoveel mogelijk tijdelijk willen blijven verhuren. Om zoveel mogelijk (jarenlange) leegstand te voorkomen en een buurt leefbaar te houden kiest Woonborg er voor om woningen nog tijdelijk te verhuren onder de Leegstandswet.

Dit heeft uiteraard ook effect op de netto huren. Tot slot kiezen we ook in 2007 ervoor om de huurprijzen te blijven harmoniseren naar een gemiddelde waarde van 65% van de maximaal redelijke huur.

Speerpunten 2007

Het aantal aanvragen voor het Leefbaarheidsfonds willen we zodanig vergroten dat het budget ook wordt gebruikt. Tot nu toe was het Leefbaarheidsfonds nog niet zo bekend en was het aantal aanvragen te laag. Ook voor 2007 willen we het Leefbaarheidsfonds onder de aandacht blijven brengen bij medewerkers en bij huurders.

Een ander speerpunt is de huuropbrengsten te optimaliseren en het huurdervingspercentage – ondanks de diverse uitstaande projecten- niet hoger te laten zijn dan 0,5%.

Proces Mutatieproces 42020

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T42020 TOTAAL 42020 Mutatieproces	946.363,71	998.973,32	1.186.711,83
610110 mutatie onderhoud	827.076,92	840.000,00	1.013.996,36
610112 startopname	99.849,98	55.000,00	83.175,35
610114 vervroegd planmatig vervangen	10.000,00	82.000,00	106.709,57
610117 uitzetting	20.000,00	20.000,00	15.013,37
610119 verhuurbaarheid	50.000,00	0,00	0,00
610650 vergoeding zav etc. woonzaken	15.000,00	30.573,32	6.541,70
620400 kosten nutsvoorzieningen bij leegstand	10.000,00	11.400,00	2.291,23
800730 aan huurders berekend onderhoud	85.563,19	40.000,00	41.015,75

Toelichting posten

In 2007 willen we intern een andere mutatieprocedure opstarten met als doel efficiënter te werken zonder het belang van onze klant uit het oog te verliezen. So wie so is het de bedoeling om bij een verhuizing geen (vervroegd) planmatig onderhoud meer uit te voeren. Immers het -alvast- individueel uitvoeren van planmatig onderhoud dat eigenlijk voor een groep van woningen later gepland staat, betekent meer kosten. Het betekent ook dat wij bij het aangaan van nieuwe huurcontracten hierover naar onze nieuwe bewoners duidelijk moeten communiceren.

Daarnaast zijn we ervan uitgegaan dat we in plaats van de huidige drie bezoeken per woning, namelijk voorinspectie, eindinspectie (beiden met de oude bewoner) en startinspectie (met de nieuwe bewoner), teruggaan naar twee bezoeken per woning. Het gaat dan om een inspectie met de oude bewoner en een inspectie met de nieuwe bewoner. Tot slot zal er een wijziging optreden in de opdrachtverlening aan de vaklieden: deze zal meer rechtstreeks van de mutatie-inspecteur komen.

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Op basis van deze nieuwe uitgangspunten verwachten we dat de basis mutatiekosten in 2007 zullen dalen, ondanks de geschatte stijging van de kosten op basis van de bouwkostenindex. Als gedurende een mutatie geen planmatig onderhoud meer wordt uitgevoerd, zal de woning sneller verhuurd kunnen worden. Het betekent wel dat van bepaalde woningen de verhuurbaarheid kan dalen. Voor de uitgaven om de verhuurbaarheid te bevorderen is een apart budget opgenomen. Wij verwachten hier ca. 50.000 euro voor nodig te hebben.

Wel zal de eerder vastgestelde basiskwaliteit de leidraad blijven vormen van het uit te voeren mutatie onderhoud. Op totaalniveau komen de uitgaven aan mutatieonderhoud (excl. verhuurbaarheid) ruim € 50.000,- onder het begrote bedrag van 2006 uit.

Speerpunten 2007

Een daling in de totale kosten van het mutatieonderhoud als gevolg van de nieuwe mutatieprocedure.

Proces Inschrijving en toewijzing 42030

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T42030 TOTAAL 42030 Inschrijving en toewijzing	-11.140,76	-7.339,71	18.026,39
440350 woonaanbodkrant	30.000,00	39.000,00	41.065,24
440378 introductiegescenken bewoners	0,00	5.000,00	529,61
440430 kosten medische en sociale indicaties	28.769,24	28.400,00	27.503,45
800510 inschrijfgelden	24.300,00	53.732,57	19.039,00
800512 handhaving inschrijving	24.300,00	0,00	0,00
800515 abonnement woonaanbodkrant (wik)	10.000,00	13.990,00	21.081,00
800520 adm.kostenverg.uitgifte huurcontracten	9.000,00	9.000,00	8.051,91
800530 vergoedingen medische/sociale indicatie	2.310,00	3.017,14	2.900,00

Toelichting posten

De Woonaanbodkrant zal ook in 2007 één keer per twee weken uitkomen. Ook het komende jaar verwachten we een verdere afname in aantallen abonnementen.

De kosten voor sociale en medische indicaties hebben vooral betrekking op het inhuren van een maatschappelijk werker van Noordermaat.
Ten aanzien van onze woningzoekenden hebben we een andere koers ingezet. Onze ingeschreven woningzoekenden betalen nu jaarlijks een bedrag als men ingeschreven wil blijven.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Voor 2007 zullen we de ingezette lijn van het handhaven van een inschrijving administratief verder optimaliseren, zodat met zo weinig mogelijk inspanning het woningzoekendenbestand actueel blijft.

Speerpunten 2007

Het aantal ingeschreven woningzoekenden reduceren met 20% zodat we zo weinig mogelijk te maken hebben met 'voorinschrijvers'.

Proces Verkoop bestaand en nieuwbouw 42040

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T42040 TOT 42040 Verkoop bestaand en nieuwbouw	-9.487.548,00	-3.177.500,00	-3.758.316,19
800600 verkoop opbrengst huurwoningen	8.750.000,00	3.750.000,00	3.815.763,00
800610 kosten/lasten verkoop huurwoningen	-1.035.000,00	-757.500,00	-608.495,67
800615 verkoopkosten via technische dienst adm.	-10.000,00	-10.000,00	-7.046,97
800616 kadasterkost. via technische dienst adm.	-5.000,00	-5.000,00	-3.717,75
800650 verkoop opbrengst koopwoningen	1.787.548,00	200.000,00	561.813,58

Toelichting posten

Gezien de financiële meerjarenplanning voor de komende jaren hebben we besloten om in het jaar 2007 rond de 70 huurwoningen te gaan verkopen. Deze verkoop is een speerpunt voor 2007, omdat wij met deze verkoopopbrengsten elders weer volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen verwezenlijken. We gaan er voor de verkoopopbrengsten wel van uit dat deze vergelijkbaar is met de gemiddelde boekwinst van de afgelopen jaren van € 110.000,= per woning.

Het aantal van 70 te verkopen woningen is meer dan het dubbele aantal van de verkoop van de afgelopen jaren. Sinds 2004 was het volgens het Strategisch Voorraadbeheer Plan de bedoeling om de daarop volgende tien jaren gemiddeld ca. 50 huurwoningen te verkopen. In de eerste jaren is het gelukt om tussen de 40 en 50 woningen te verkopen. Maar in de afgelopen jaren zijn rond de 30 woningen verkocht. Om deze achterstand in te lopen op het oorspronkelijke gemiddelde is voor 2007 gekozen voor de verkoop van 70 huurwoningen.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Om dit doel te bereiken zullen er voor 2007 speciale acties worden ondernomen: het benaderen van onze bewoners die in een te verkopen huurwoning wonen en het uitbreiden van het aantal voor verkoop gelabelde woningen. Om deze speciale acties uit te voeren zal ook extra menskracht nodig zijn.

Ook voor 2007 wil Woonborg haar woningen verkopen voor 100% van de taxatiewaarde.

Uiteraard betekent de verkoop van 70 huurwoningen dat er ook 70 nieuwe huurwoningen weer voor terug moeten komen wil Woonborg tegemoet komen aan een andere doelstelling: behoud van het aantal te verhuren en beheren woningen.

Speerpunten 2007

Voor 2007 is een belangrijk speerpunt dat we 70 bestaande huurwoningen willen verkopen met een gemiddelde boekwinst van 100.000 euro.

Proces WVG 42050

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T42050 TOTAAL 42050 WVG	-23.662,26	37.600,00	-44.700,79
610200 aanpassingen wvg	99.999,74	120.000,00	94.269,93
610201 extra kosten wvg (na te declareren)	5.000,00	40.000,00	
800700 eenmalige bijdr. woningaanpassing wvg	128.662,00	122.400,00	138.970,72

Toelichting posten

We verwachten dat voor diverse aanpassingen uit 2006 de afwikkeling in 2007 zal plaatsvinden. De uitgaven aan woningaanpassingen die in onze woningen in het kader van de WVG worden uitgevoerd, worden vergoed door de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo, Haren en Aa& Hunze. Relatief het grootste aantal aanvragen voor WVG-aanpassingen worden uitgevoerd in de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo. Woonborg krijgt naast de investering ook een vergoeding voor de administratieve kosten. In 2005 zijn er 104 aanvragen ingediend, in 2006 verwachten we rond de 115 aanvragen.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Per 1/1/2007 zal de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) in werking treden. Zoals we er nu tegenaan kijken zal dit niet betekenen dat het aantal aanvragen hierdoor beïnvloed zal worden bij onze klanten. Het is mogelijk dat gemeenten in het kader van de WMO inkomensafhankelijke bijdragen voor woningaanpassingen gaat vragen. Wij verwachten echter dat dit van minder invloed zal zijn voor onze huurders.

Speerpunten 2007

Met de gemeente Tynaarlo heeft Woonborg afspraken gemaakt over de procedure voor aanpassingen beneden de € 1.000,=. Dit zijn meer de standaard-aanpassingen zoals handgrepen en verhoogde toiletputten. Deze andere werkwijze houdt in dat deze WVG-aanvragen helemaal worden afgehandeld door de gemeente Tynaarlo. Dat wil zeggen van aanvraag tot opdrachtverstrekking. Woonborg krijgt wel de betreffende beschikking van de WVG-aanpassing. Voor 2007 is het streven om deze voor Woonborg vereenvoudigde werkwijze te evalueren. Mocht dit positief uitpakken dan is ons streven om deze werkwijze ook toe te passen voor de gemeente Noordenveld.

Proces Geriefsverbeteringen 42060

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T42060 TOTAAL 42060 Geriefsverbeteringen	45.628,56	49.500,00	53.818,79
610450 geriefsverbeteringen	228.142,80	330.000,00	326.097,31
610660 geactiveerde geriefsverbeteringen	-182.514,24	-280.500,00	-272.278,52

Toelichting posten

Het aantal aanvragen voor geriefsverbeteringen wordt vooral beïnvloed door het planmatig onderhoud. Naast de individuele aanvragen, worden de huurders tijdens planmatig onderhoud en strategisch voorraad beheer plannen ook geattendeerd op de collectieve mogelijkheid van het uitvoeren van geriefsverbeteringen.

In 2005 zijn er op deze manier in totaal 107 aanvragen binnengekomen. Voor 2006 verwachten we zelfs 150 aanvragen.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Voor 2007 willen we de genoemde geriefsverbeteringen in collectief verband tijdens een planmatig onderhoudsproject niet meer standaard aanbieden en uitvoeren. Dit vertraagt namelijk ook het planmatig onderhoudstraject.

Als gevolg van de bovengenoemde beleidswijziging verwachten we voor 2007 minder geriefsverbeteringen uit te voeren.

Speerpunten 2007

Het aantal collectief aangeboden geriefsverbeteringen tijdens planmatig onderhoudstrajecten zal in 2007 afnemen. Individuele aanvragen van geriefsverbeteringen zullen we blijven ondersteunen omdat hiermee mogelijke mutaties –in de zin van verhuizingen- kan worden voorkomen.

Proces Dienstverlening+servicekosten 42080

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T42080 TOT 42080 Dienstverlening+servicekosten	-27.180,33	-24.725,00	-38.793,74
620300 waterrechten/waterverbruik	6.000,00	5.308,00	4.229,91
620310 energiekosten	80.000,00	61.000,00	66.281,71
620320 premie rioolontstopping/schoonm.dakgoten	65.432,00	70.100,00	65.920,81
620330 premie glasverzekering	31.270,00	29.943,00	30.887,46
620340 kosten tuinonderhoud	33.553,87	33.157,00	29.919,34
620350 schoonmaakkosten	67.196,80	64.400,00	58.038,52
620355 telefoonkosten exploitaties	21.000,00	18.000,00	22.025,83
620360 administratiekosten viterra	2.350,00	2.309,00	2.275,04
620365 verzekering overige goederen	72,00	71,00	470,32
620370 onderhoud wasmachines	300,00	300,00	4.136,18
620380 kosten huismeester	18.050,00	18.050,00	18.050,40
620385 huur afvalcontainer	5.150,00	3.300,00	4.186,66
620386 kosten alarmering	17.500,00	16.091,00	21.124,22
620390 correcties voorgaande jaren	0,00	0,00	102,90
800100 doorberekende vergoedingen	228.000,00	204.000,00	215.769,24
800101 opbrengst telefooncentrale vasalis	27.000,00	27.000,00	31.354,47
800102 overige opbrengsten exploit.	2.500,00	3.000,00	2.493,60
800110 vergoed. glasverzekering+rioolontstop.	120.000,00	115.200,00	115.137,48
800130 correctie vergoedingen voorgaande jaren	0,00	0,00	497,67
800140 met huurders te verrekenen vergoedingen	0,00	0,00	2.620,63
800150 vergoedingsderving	-1.200,00	-1.200,00	-903,48
800160 vergoedingsderving glas+riool+dakgoten	-1.245,00	-1.246,00	-526,57

Toelichting posten

Voor onze huurders in bepaalde wooncomplexen verzorgen we een aantal services en diensten. Daarnaast bieden we aan alle huurders het combinatiefonds (glas-, riool- en dakgotenverzekering) aan. Jaarlijks worden de bijbehorende servicekosten aangepast aan de verwachte uitgaven in het nieuwe jaar. In de doorberekende tarieven zit een dekking voor beheerskosten (resultaat). Dit betekent dat op exploitatieniveau er geen resultaat is.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Aandachtspunten voor 2007 zijn de automatisering van dit proces. In de afgelopen twee jaar is dit een uitgebreid pakket aan werkzaamheden gebleken omdat bepaalde bedragen individueel aangepast dienen te worden.

Speerpunten 2007

Ter voorbereiding op de volgende aanpassing van de te betalen bijdragen aan servicekosten en de bijbehorende administratie en communicatie met huurders zal in ieder geval de automatisering van de servicekosten geoptimaliseerd moeten worden. Op deze manier kan ook efficiënter gewerkt worden.

Proces Huismeester

Toelichting

Onze huismeesters worden gedeeltelijk gefinancierd uit de servicekosten. Daarnaast worden de taken en werkzaamheden die door de huismeesters in VvE-verband worden opgepakt gedekt door het VvE-beheer van Woonborg (zie ook toelichting VvE-beheer).

Tot slot worden de huismeesters ook ingezet bij werkzaamheden voor huurders die normaal gesproken door de technische vaklieden worden uitgevoerd. Maar in sommige gevallen is het efficiënter dat de huismeester dit doet met name als het huurders van complexen betreft waar de huismeester bekend is. Tot slot wordt één van de huismeesters (A. Buring) voor 15 uur per week ingezet bij de St. Win in gemeente Noordenveld. Dit is een afspraak die gemaakt is ter ondersteuning van het zogenaamde Pluspunt, een gemeenschappelijke activiteitenruimte in ons wooncomplex Vasalis.

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

In 2007 zullen er geen nieuwbouw-complexen opgeleverd worden, zodat de werkzaamheden van de huismeester op dit vlak niet uitgebreid zullen worden. Wel bestaat er kans dat in 2007 nieuwe VvE's door Woonborg zullen worden beheerd.

Speerpunten 2007

Onze huismeesters zullen ook in 2007 ingezet blijven als huismeester verbonden aan bepaalde wooncomplexen. Daarnaast vervullen zij een belangrijke rol bij de leefbaarheid en het sociale buurtbeheer in ons werkgebied. Het signaleren van en informeren van bijzondere situaties bij huurders of in wooncomplexen blijft een belangrijke taak.

Proces Strategisch Voorraad Beleid

Toelichting

In 2003 is het Strategisch Voorraad Beleids-plan (SVB) vastgesteld, de afgelopen jaren zijn de maatregelen hieruit richtinggevend geweest bij de uitwerking. In 2006 is de aanzet gegeven om het bestaande beleidsplan te herijken, dit loopt door in 2007. Er is gekozen voor externe ondersteuning om de doelen die we ons zelf hebben gesteld ook te gaan halen. De beleidsmedewerker Woonzaken is trekker van deze herijking.

Aandachts-, actie en verbeterpunten voor 2007 zijn:

1. SVB verbreden van verbetering en herstructurering naar totale portfolio, dus ook ongewijzigd bestand 'meenemen'. Deze opzet geeft een beter evenwicht tussen de betrokkenheid van alle drie de afdelingen.
2. Financiële Zaken was tot nu toe als afgeleide betrokken om gevolgen van nieuw beleid door te rekenen. In nieuwe opzet is de afdeling vanaf het begin betrokken.
3. Bedrijfswaarde berekening vooraf (nulmeting) en achteraf (na invoer wijzigingen strategisch beleid) geeft financiële consequenties van nieuw beleid tegen de achtergrond van de totale verdien capaciteit van het bezit.
4. Grondposities zijn naar de toekomst toe belangrijker dan woningbezit, we zullen kijken of dit er in kan worden betrokken.
5. Vanuit de Regiovisie zullen we een vertaalslag naar gemeenten maken en van daaruit naar Woonborg als totaal.
6. Het dorpsniveau zal meer aandacht krijgen (dan complexniveau).
7. We kunnen gebruik maken van de woningmarktanalyses in Tynaarlo (eind 2005) en Noordenveld (2006). De onderzoeken in Haren en Aa en Hunze zijn of meer algemeen of meer gedateerd. We moeten bekijken in hoeverre aanvullend onderzoek nodig is.
8. Op algemeen niveau worden 'hoofdkeuzes' gemaakt, wanneer wel of niet wordt gerenoveerd, welke doelgroepen we willen bedienen et cetera. Hierdoor worden maatregelen helderder en transparanter. Het zijn hoofdkeuzes die ook door financiële en technische kaders worden bepaald (wat zijn de keerpunten, wanneer is iets nog lonend). Vanuit de markt zijn afwijkingen uiteraard mogelijk maar die worden met argumenten toegelicht.
9. Ons huidige huurbeleid gaat uit van 65% van maximale huur. Door deze harmonisatie zal de goedkope voorraad afnemen, we zullen dat evalueren. Bovendien is er nu geen differentiatie terwijl dat wel wenselijk is.
10. De communicatie intern en het draagvlak binnen afdelingen zal extra aandacht krijgen.

11. De communicatie extern wordt verbeterd; we willen pro-actief het SVB als product etaleren bij onze partners: we laten dan zien welke investeringen worden gepleegd en welke (maatschappelijke) rendementen worden behaald.
12. SVB is nu niet geïntegreerd in automatiseringssysteem maar dat is wel een eis. Automatisering is hiermee duidelijk een aandachtspunt.
13. Planningen zijn door organisatorische factoren niet altijd haalbaar. Bij de uitwerking streven we naar een gelijkmatiger planning.
14. SVB en MJOP bestaan nu nog naast elkaar en het is wenselijk om ze te laten integreren.
15. De verantwoordelijkheidsverdeling tussen Woonzaken en Technische Zaken tijdens de uitwerking moet duidelijker worden.
16. We zullen na implementatie van het nieuwe SVB ook werken aan nauwkeuriger rapportages; over budgetten en over voortgang. Inhoudelijke afwijkingen op de geplande maatregelen worden toegelicht.

Speerpunten 2007

- Heldere en transparantere maatregelen.
- Dorpsgerichte besprekingen en analyses.
- Nauwkeuriger financiële kaders.
- Betere communicatie.
- Voorkómen van pieken in de planningen.
- Integratie van SVB en MJOP.
- Integratie in het automatiseringssysteem.
- Aanpassing huurbeleid.

Managementafhankelijk Financiën

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
Totaal Financiën	778.531,00	711.006,04	698.352,65
Totaal algemeen beheer	100.308,00	93.500,00	106.031,61
440135 huur stallingsruimte Dwaziewegen 11	11.043,00	0,00	0,00
440400 kosten accountant	34.765,00	34.000,00	45.441,12
440440 kosten betalingsverkeer	9.500,00	9.500,00	8.849,39
440460 afrondingsverschillen kas etc	0,00	0,00	99,42
440480 overige algemene kosten	20.000,00	25.000,00	19.286,10
445500 onvoorzien algemeen beheer	25.000,00	25.000,00	34.776,00
449090 correc. voorgaande jaren overige Ist/kst	0,00	0,00	-2.420,42
Totaal exploitatie	44.493,00	44.309,04	43.275,04
620200 contributie landelijke federatie	42.143,00	42.000,00	41.000,00
620360 administratiekosten Viterra	2.350,00	2.309,04	2.275,04
PERONEELSKOSTEN	608.730,00	528.197,00	500.099,00
Lonen en Salarissen 43000	387.608,00	355.876,00	333.280,00
Sociale Lasten 43000	73.484,00	71.780,00	51.777,00
Pensioenpremies 43000	69.663,00	64.917,00	56.240,00
Opleidingskosten	35.500,00	13.149,00	3.558,00
Kosten tijdelijk/ingehuurd personeel	40.000,00	20.000,00	53.791,00
Overige kosten afdelingsactiviteiten	2.475,00	2.475,00	1.453,00
Advieskosten	25.000,00	45.000,00	48.947,00
Bezetting 43000 in FTE	9,0		

Toelichting posten

- 440135 Met ingang van juni 2006 een contract afgesloten met bouwbedrijf Van der Sluis.
- 440400 Accountantskosten liggen op het zelfde niveau als 2006. In 2007 gaan we in overleg met de accountant welke werkzaamheden we nog meer zelf kunnen doen. Bijvoorbeeld IC.
- 440440 Vooralnog liggen de kosten in de lijn met 2007. In 2006 voeren we een bankselectie uit waarbij ook die kosten worden getoetst.
- 440460 Geen opmerkingen
- 440480 Diverse posten bijv. afkoop hypotheek personeel a € 11.000,= in 2005.

445500 Diverse stelposten bijv. bijdragen Farkas € 10.000,= in 2006
449090 Geen opmerkingen.

Aandachts –, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Momenteel zijn we de werkzaamheden op de bedrijfsadministratie aan het herijken. Om de werkzaamheden goed in beeld te brengen en om achterstanden weg te weken hebben we tijdelijk een medewerker ingehuurd. Hij is 2006 gestart maar zal ook in 2007 nog enkele maanden nodig zijn alvorens we de vacature definitief invullen. In 2007 vertrekt de juridisch beleidsmedewerker. Binnen MT afgesproken om efficiency na te streven en slimmer te gaan werken. Het doel is om de functie zoveel mogelijk binnen de bezetting op te vangen. Bij het opmaken van de begroting zijn we druk doende om dit uit werken. Vooralsnog is de formatie wel meegenomen in de cijfers. De totale formatie is nu 8 plus een tijdelijke kracht en 0,2 ingeleend automatiseringspersoneel. De verwachting is dat in 2007 de vacature op bedrijfsadministratie wordt ingevuld en de ontstane vacature juridisch beleidsmedewerker waarschijnlijk niet (besparing ca. € 50.000,=).

Opleidingskosten vloeien voort uit het afdelingsplan en bestaan voor 45% aan kosten voor vakgerichte opleidingen en bijblijven en 55% aan managementopleiding.

Urenverdeling afdeling Financiële Zaken 2007:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	uren
Bart	-			1	5	5	20	-	2	-	-	3		36
Folkert	12	20	2	1	-	-	-	-	-		-	1		36
Freya	-	-	-	1	-	-	-	-	-	34	-	1		36
Henk	-	-	-	1	-	-	-	4	-	30	-	1		36
Thom				1					2	32		1		36
Rein	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	34	1		36
Nancy	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	33	2		36
Hindrik				1								2	33	36
Mark													8	8
Totaal	12	20	2	8	5	5	20	4	4	96	67	12	41	296
%	4,1	6,8	0,7	2,7	1,7	1,7	6,8	1,4	1,4	32,2	22,5	4,2	13,8	100,0

1. Projecten Nieuwbouw
2. VvE zaken
3. Servicekosten
4. Werkoverleg
5. Jaarrekening en Jaarverslag
6. (Meerjaren)begroting
7. Tussentijdse financiële rapportages
8. Salarisadministratie
9. Vaste activa en leningenadministratie, treasury
10. Grootboek en dagboeken
11. Invordering en juridische zaken
12. Overig.
13. Automatisering

Proces Incasso en debiteuren 43010

omschrijving		Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43010	TOTAAL 43010 Incasso en debiteuren	31.000,00	26.000,00	20.269,00
	445200 aanzuiv. voorz.dubieuze deb.	30.000,00	25.000,00	19.196,80
	620420 niet te verhalen vervolgingkosten	1.000,00	1.000,00	1.072,20

Toelichting posten

Aanzuiv. voorz. dubieuze deb. stelpost conform voorgaande jaren, waarbij 2005 een positieve uitschieter naar boven?

Niet te verhalen vervolgingskosten stelpost conform voorgaande jaren.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Het huurachterstand cijfer beweegt zich in 2006 rond de 0,4%, uitgedrukt in de jaarhuur tegen landelijk ca. 1,5%. Voor 2007 ligt er de taak om de huurachterstand < 0,5% te behalen. Het proces is op orde en de resultaten zijn ruim voldoende. Per 1 januari 2007 vertrekt de juridisch medewerker die ook een belangrijk deel van het incassotraject voor zijn rekening neemt. Bij het opmaken van de begroting zijn we met de invulling van de vacature bezig. Onderzocht wordt hoe we dit deel zonder aanvullende formatie binnen de afdeling kunnen opvangen. Hierbij zal ook de achtervang gewaarborgd moeten zijn. In 2006 zal de invulling van de formatie en de overdracht van werkzaamheden binnen de afdeling plaats vinden. Naar verwachting is hiervoor 1 fte. binnen de afdeling beschikbaar.

Een aandachtspunt is de samenwerking met de medewerkers van de afdeling Woonzaken. In 2006 is gestart met een regulier overleg met als doel elkaar te informeren. Ook in 2007 zal dit voortgezet worden.

Speerpunten 2007

- De huurachterstand met de huidige bezetting onder 0,5% houden.

Proces Verhuur bedrijfsruimten 43020

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43020 TOTAAL 43020 Verhuur bedrijfsruimten	-381.288,45	-371.136,00	356.157,29
620481 servicekosten bedrijfspanden	4.778,55	0,00	0,00
800001 netto huur bedrijfsruimten/garages	387.229,00	371.136,00	356.211,44
800051 gedeelde huur door leegstand bedr./gar	-1.162,00	0,00	-54,15

Toelichting posten

servicekosten bedrijfspanden +4.662,00+2,5%
 netto huur bedrijfsruimten/garages +378.707,80+2,25%
 gedeelde huur door leegstand bedr./gar +387.229,00 *0,3%

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Onder alle bedrijfspanden liggen langlopende contracten. Het beheer van de contracten is bij FT ondergebracht. Geen bijzonderheden.

Speerpunten 2007

Geen

Proces VvE beheer 43030

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43030 TOTAAL 43030 VvE Beheer	37.990,00	37.023,00	34.560,86
800741 overige belaste bedrijfsopbrengsten	37.990,00	37.023,00	34.560,86

Toelichting posten

De opbrengsten zijn gebaseerd op de 9 huidige commerciële VvE's en hun tarieven van 2006 vermeerderd met 1,5% (€ 36.850,=). Tevens is rekening gehouden met de vaste opbrengsten van Woonzorg en Domo (€ 1.140,=).

Naast de opbrengsten zijn er geen directe kosten. Wel is een drietal medewerkers belast met het beheer. De medewerker Financiën (Folkert Tienkamp) besteedt 55% van zijn tijd aan VvE beheer. De

Medewerker TZ (Jan Kuiper) besteedt 11,3% van zijn tijd aan VvE beheer. De medewerker Woonzaken-huismeester (Albert Buring) besteedt 6,4% van zijn tijd aan VvE beheer.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

1. Overzicht kosten/baten VvE-beheer door tijdschrijven en kostentoerekening. Plan van aanpak ontwikkelen waarin wordt onderzocht wat de omvang van de VvE-activiteit dient te zijn (break-evenpoint).
2. Van de 9 contracten lopen er in 2007 4 af. Het doel is om de contracten te verlengen en onze tarieven aan te passen aan de werkelijk besteedde tijd.
3. Actief acquisitiebeleid of groei door eigen projectontwikkeling. Om het het VvE-beheer rendabel te laten zijn moeten we een hoger aantal bedienen. Ontwikkel een PvA.
4. Vastleggen van AO-proces. Beschrijf het proces van VvE-beheer van begin tot eind.
5. Aansturing/inbedding in TZ en WZ. We zien nog te vaak dat werkzaamheden niet adequaat worden opgepakt. Plan van aanpak maken om TZ en WZ aan te sturen in proces rond VvE-beheer. Dit dient een onderdeel te zijn van een AO-beschrijving.
6. Breng een volledige boekhoudkundige scheiding tussen de administratie van Woonborg en het VvE-beheer. Maak een plan van aanpak. Starten in 2006 zodat per 01-01-2007 volledig gescheiden geregistreerd kan worden.
7. Automatisering van VvE-beheer in relatie tot gewenste boekhoudkundige scheiding.
8. Rapportage. Ontwikkeling maandrapportage waarin per VvE duidelijk wordt welke activiteiten er zijn. In de rapportage dient ook een overzicht te worden opgenomen met opbrengsten en kosten inclusief de gemaakte uren. Aandachtspunt is volledigheid en juistheid van de kosten i.v.m. te betalen vpb-belasting.

Speerpunten 2007

- a. Berekenen break-evenpoint VvE activiteit.
- b. Realiseren verlenging van 4 contracten.
- c. Ontwikkeling Plan van aanpak m.b.t. aquisitie.
- d. Beschrijven AO-proces VvE beheer.
- e. Aanpassing administratie i.v.m. vennootschapsbelasting.
- f. Ontwikkeling maandrapportage.

Proces Rapportages 43040

omschrijving		Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43040	TOTAAL 43040 Rapportages	0,00	0,00	12.097,17
800990	correcties voorgaande jaren	0,00	0,00	12.097,17

Toelichting posten

In 2007 geen aparte kostenpost voor opgenomen. Wel zal er ondersteuning nodig zijn bij het maken en/of optimaliseren van Viewpoint informatie manager. Hier is een post voor opgenomen bij het budget automatisering.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

We hebben in 2005/2006 de begroting nieuwe stijl op basis van projectbudgettering geïntroduceerd. Het kost veel tijd om rapportages op te leveren. Dit proces zal veel meer een routinematig proces moeten worden om tijdig, juist en volledig te kunnen rapporteren. Daar spelen de budgethouders een grote rol in. Dit zoveel mogelijk in samenwerking met de Viewpoint informatiemanager van Itris. Binnen de afdeling FZ is 1 fte (BD) beschikbaar die verantwoordelijk voor het samenstellen van de rapportages. Tot en met 2006 had BD nog veel bemoeienis met het tot stand komen van de gegevens (bedrijfsadministratie). In 2007 zal hij zich volledig op zijn taak richten.

Speerpunten 2007

1. Model rapportages: routinematig (tijdig, juist en volledig) proces d.m.v. vaste modellen
2. Begeleiding budgethouders: structureel zelfstandig informatie
3. Efficiency: Zoveel mogelijk ITRIS/Decade gebruiken (VIP)
4. AO totstandkoming rapportages vastleggen
5. Planningcontrol voor 2007 vastleggen met duidelijke afspraken.

Proces Afschr.+Waardever.+Activering 43050

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43050 TOT 43050 Afschr, Waardever. en Activer.	<u>6.748.412,31</u>	<u>4.892.862,84</u>	<u>14.366.915,18</u>
600000 afschr.op onr.goed woningen/woongebouwen	2.192.678,00	2.130.848,00	2.033.221,96
600050 afschr.op onr.goed niet zijnde woningen	24.100,00	21.227,77	21.410,08
600060 afschr.op roer/onr.goederen tdv exploit.	304.800,00	308.567,07	296.624,93
600500 waardeverandering op mat.vaste activa	5.981.250,00	6.067.500,00	12.432.105,75
600550 nagekomen kosten projecten nieuwbouw	25.000,00	25.000,00	21.511,61
610059 activeren SVB verbeteren/renoveren	-1.779.415,69	-2.223.780,00	-437.959,15
610661 geactiveerde geriefsverbeteringen SVB	0,00	-1.436.500,00	0,00

Toelichting posten

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de actuele activastaten per 01-01-2006. Hierbij is wel gerekend met het aflossingsbestanddeel 2007. Door mutaties in 2006 en 2007 zal de post mogelijk te hoog zijn.

ORT's worden genomen op het moment dat het besluit tot uitvoering van het project is getekend. Er is gerekend met de volgende projecten:

1052 Nieuwbouw uitbreiding Anloo 2 woningen	102.500,=
3074 School Kerkstraat Haren 12 woningen	616.000,=
6035 Raadhuisstraat Peize 23 woningen	1.178.750,=
7046 v/d Vinne / ACM Vries 18 woningen	922.500,=
7047 Groningerstraat Vries 24 onzelfstandige woonruimten	600.000,=
9037 Tienelswolde Zuidlaren 50 woningen	<u>2.562.500,=</u>
Totaal	<u>5.981.250,=</u>

Nagekomen kosten projecten betreft een stelpost.

Activering Strategisch voorraad beheer is volgens onderstaande tabel berekend:

	kosten	dekking	
SVB 2007	2.195.506,14	1.086.553,00	49%
SVB 2006	<u>2.771.450,77</u>	<u>692.862,69</u>	25%
	<u>4.966.956,91</u>	<u>1.779.415,69</u>	36%

De lage dekkingsgraad voor 2006 is vertekend. Er is hier geen rekening gehouden met de deelactivering van diverse projecten in 2006. De dekking is voor beide jaren afgeleid van de bedrijfswaardeberekening per 01-01-2006. Door extra huurinkomsten kan de dekking hoger worden.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

In 2006 hebben we een heldere afspraak met Ernst & Young gemaakt over het moment waarop een ORT in het resultaat verwerkt moet worden. Schommelingen in de waardeveranderingen ten op zichte van de begroting kunnen voorkomen omdat projecten achterlopen op plannings.

In 2006 zal een plan van aanpak over herijking van het Strategisch Voorraadbeleid worden opgeleverd. In de begroting 2007 zijn de projecten zoals voorgesteld door de werkgroep SVB verwerkt.

Speerpunten 2007

Een adequate projectadministratie nieuwbouw bijhouden.

Proces Verzekeringen 43060

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43060 TOTAAL 43060 Verzekeringen	<u>164.342,00</u>	<u>173.820,00</u>	<u>172.344,79</u>
406035 premie ziektegedenverzekering	26.870,00	29.768,00	23.437,24
440126 verzekeringen huisvesting	3.300,00	3.240,00	4.260,42
440302 verzekering transportmiddel	7.280,00	7.481,00	7.948,30
440340 verzekeringen algemeen beheer	19.550,00	19.170,00	16.558,84
620100 verzekeringspremie	76.000,00	84.147,00	88.782,21
620330 Premie glasverzekering	31.270,00	29.943,00	30.887,46
620365 verzekering overige goederen	72,00	71,00	470,32

Toelichting posten

- 406035 premie ziektegedenverzekering realisatie plus 2%
- 440126 verzekeringen huisvesting realisatie plus 2%
- 440302 verzekering transportmiddel realisatie plus 2%
- 440340 verzekeringen algemeen beheerrealisatie plus 2%
- 620100 verzekeringspremie contract voor 3 jaar (2007 t/m 2009 74.000,- geïndexeerd+reservering mutaties)
- 620330 Premie glasverzekering realisatie plus 2%
- 620365 verzekering overige goederen realisatie plus 2%.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

1. Voor de ziektegedenverzekering is de premie voor 2007 nog niet bekend, die is afhankelijk van het resultaat in de branche.
2. Het totale woningbezit is vanaf 1 januari 2007 op uitgebreide basis (o.a. brand/storm, waterschade, inductie enz.) verzekerd via Willis. Het contract loopt van 01-01-2007 tot 31-12-2009 tegen een, gedurende de looptijd, vaste premie. Mutaties in het bezit hoeven slechts 1 keer per jaar te worden doorgegeven, waarna eventueel naverrekenend wordt. Nieuwbouw is derhalve steeds automatisch gedekt. Verzekeraars zullen geen beroep doen op onderverzekering.
3. Het aantal deelnemers in de glasverzekering bedraagt op dit moment ruim 3.800. Er is een bonus-malus clause van toepassing. Over 2005 bedroeg de korting op de premie € 2.089,=. Op het realisatiebedrag 2005 komt dit bedrag nog in mindering.

Speerpunten 2007

geen

Proces Automatisering 43070

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43070 TOTAAL 43070 Automatisering	<u>367.000,00</u>	<u>363.368,00</u>	<u>421.051,78</u>
440381 kosten Itrix en cens	175.000,00	175.618,00	146.181,03
440382 kosten licenties/onderh.kantoorautom.	56.000,00	50.268,00	28.275,08
440383 kosten uren Van der Let	20.000,00	21.420,00	15.945,79
440384 kosten printers nashuatec/dantuma/xerox	28.500,00	28.212,00	23.766,73
440385 kosten internetside	10.000,00	10.000,00	0,00
440386 implementatie kosten op basis nieuwe ontwikke	20.000,00	20.000,00	162.811,89
440387 internet/email xs4all	17.500,00	17.850,00	11.891,13
440388 overige automatiseringskosten	20.000,00	20.000,00	32.180,13
440389 ondersteuning Itrix	20.000,00	20.000,00	0,00

Toelichting posten

- 440381 kosten Itrix betreft contractueel vastgelegde jaarlijkse onderhouds- en licentiekosten.
- 440382 Kosten licenties/onderh.kantoorautomatisering. Geschat wordt een toename van € 6.000,=, i.v.m. firewall en virusscan en urenregistratiepakket.
- 440383 Ondersteuning door Van der Let. Dit is min of meer een stelpost. Hieronder vallen werkzaamheden als onderhoud/inrichting stelposten. Schijven en servers vervangen en achtervang bij calamiteiten.
- 440384 Onderhoudskosten printers etc. Hier over zijn vaste contracten afgesloten.
- 440385 Geen bijzonderheden verwacht in 2007. Is normaal onderhoud

- 440386 Implementatie kosten. In 2007 wordt de mutatieprocedure aangepast en een start gemaakt met automatiseren van andere workflows.
- 440387 Betreft de internetlijnen Woonborg en de thuiswerkplekken.
- 440389 ondersteuning Itris raming van de kosten voor installeren releases en updates en extra ondersteuning.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Aan fte is er nu 1 systeembeheerder die extern ondersteund wordt door 0,2 fte en achtervang door Van der Let. Situatie is dat er nog te veel applicatiebeheer door systeembeheerder wordt verricht dat op de afdelingen zelf gedaan moet worden. Wanneer dit op juist niveau is dan is wellicht minder externe ondersteuning nodig. Voor 2007 geldt vooral het bestaande systeem optimaliseren, het uitbouwen van het datawarehouse om rapportagemogelijkheden te vergroten. Dit zal een samenwerking moeten zijn tussen de systeembeheerder en de applicatiebeheerders namens afdelingen. Het overlegorgaan is hierin de projectgroep + die maandelijks bijeenkomt.

Speerpunten 2007

1. Het applicatiebeheer op niveau brengen.
2. Het systeem optimaliseren alvorens nieuwe activiteiten op te zetten.
3. Het datawarehouse en Viewpoint Informatiemanager in 2007 afronden.

Proces Telefonie 43080

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43080 TOTAAL 43080 Telefonie	51.000,00	53.500,00	32.304,55
440330 telefoonkosten: gsm	24.000,00	21.000,00	15.391,23
440331 telefoonkosten: normaal	22.000,00	27.500,00	12.147,73
440332 telefoonkst: overige	5.000,00	5.000,00	1.519,13
440333 telefoonkst: eenmalige kosten	0,00	0,00	3.246,46

Toelichting posten

- 440330 toename kosten ongeveer 3000 euro, i.v.m. extra abonnementskosten. Handhelds TD plus abonnements uitbreiding t.b.v. synchroniseren Outlook managers via mobiele telefonie
- 440331 afname van de kosten i.v.m. huidig belgedrag. Gecontroleerd mei en juli 2006.

Aandachts -, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

In 2007 willen we het belgedrag van de mobiele telefonie inventariseren. Bijvoorbeeld de nota's specificeren naar belgebruik. Uiteindelijk zou dit kunnen leiden tot een gedragsprotocol voor mobiele telefonie.

Speerpunten 2007

1. Analyseren mobiele telefonie met als doel kostenverlaging.

Proces Belastingen 43090

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43090 TOTAAL 43090 Belastingen	1.492.790,00	843.000,00	819.412,13
440125 belastingen huisvesting	2.000,00	3.000,00	2.716,34
440300 belasting transportmiddel	4.500,00	13.000,00	4.582,00
445000 betaalbaarheidheffing	617.390,00	0,00	0,00
620000 onroerendzaakbelasting	707.100,00	701.000,00	688.356,79
620010 waterschapslasten	161.800,00	126.000,00	123.757,00

Toelichting posten

- 440125 belastingen huisvesting. Lager door vervallen gebruikersgedeelte.
- 440300 belasting transportmiddel. Op basis raming 2006.
- 445000 Vooralsnog voor de komende drie jaren een opgelegde verplichting door Min. VROM, voor 2006 geldt de halvering van de aanslag.
- 620000 onroerendzaakbelasting. Stijging met 2% t.o.v. raming 2006.

620010 waterschapslasten. Stijging met 2% t.o.v. raming 2006; forse stijging t.o.v. 2005 door tariefsverhogingen.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

In 2006 is WOZ-aanslag in systeem verwerkt die aansluit met de (vhe) administratie. Dit was nodig om een goede controle van de aanslag mogelijk te maken. De basis wordt steeds belangrijker nu op veel terreinen de WOZ-waarde een berekeningsgrondslag vormt. In 2007 zal in overleg met gemeenten een goede beoordeling van de WOZ-waarde moeten plaatsvinden. In de toekomst zal er een jaarlijkse taxatie plaatsvinden. De beschikking van 2007 zal nog peildatum 1 januari 2005 hebben, met ingang van 2008 mag de taxatie nog slechts een jaar achterlopen en wordt er jaarlijks getaxeerd. Intern zullen we daardoor vaker en meer aandacht moeten geven aan de WOZ-taxatie.

Speerpunten 2007

Richt een effectieve en efficiënte controle in van de opgelegde WOZ-waarden als voorbereiding op de jaarlijkse taxaties vanaf 2008. Dit betekent voldoende tijd voor opnemen in de planning van de afdeling.

Proces Treasury 43100

omschrijving		Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T43100	TOTAAL 43100 Treasury	5.253.294,38	4.820.819,97	4.478.352,66
	775000 rente subsidies bws	109.955,62	116.247,53	122.091,34
	775100 rente deposito's lang	0,00	0,00	189.624,88
	775200 rente leningen u/g personeel	250,00	317,50	19.270,19
	775300 rente rekening couranten	25.000,00	35.000,00	-33.508,09
	775400 rente deposito's kort/spaarrek	15.000,00	0,00	10.672,50
	775500 overige rente baten	2.500,00	3.500,00	2.310,59
	780100 betaalde rente leningen (lang)	5.278.000,00	4.796.383,00	5.187.924,24
	780200 toe-/afname transitorische rente	60.500,00	139.752,00	-338.482,47
	780300 disagio leningen	50.000,00	24.000,00	40.500,00
	780500 overig verschuldigde rente	17.500,00	25.000,00	14.133,49
	785000 dividend effecten	0,00	10.000,00	19.573,97
	785100 kosten effecten	0,00	-750,00	-2.901,05
	785200 waardeverandering effecten	0,00	0,00	98.588,27

Toelichting posten

775000 rente subsidies bws: staat BV-BWS

775100 rente deposito's lang: geen deposito's lang

775200 rente leningen u/g personeel: raming

775250 rente lening u/g derden: geen

775300 rente rekening couranten: raming

775400 rente deposito's kort/spaarrek.: raming

775500 overige rente baten: raming

780100 betaalde rente leningen (lang): staat leningen

780200 toe-/afname transitorische rente. Staat leningen $-/-52.000, = +10.000.000, - * 4,5\% * 3/12 =$

780300 disagio leningen. Raming 20 miljoen * 0,25%.

780500 overig verschuldigde rente: raming

785000 dividend effecten: effecten naar verwachting in 2006 verkocht

785100 kosten effecten: effecten naar verwachting in 2006 verkocht

785200 waardeverandering effecten: effecten naar verwachting in 2006 verkocht.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Integratie van kasstromen onderhoud en nieuwbouw in de kasstroomprognose (korte en middellange termijn).

Periodieke liquiditeitsoverzichten (kort), voor efficiënter financieren en beleggen.

Speerpunten 2007

geen

Managementafhankelijk Technische zaken

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
TTECHZAI TOTAAL Technische zaken	673.886,00	682.210,00	574.092,27
WV770(TOTAAL BELASTING/VERZEKERING/BRANDST.TR.	25.000,00	26.250,00	23.545,46
440301 brandstof transportmiddelen	25.000,00	26.250,00	23.545,46
WV770(ONDERHOUD TRANSPORTM/MACHA/GEREEDS.	29.000,00	40.550,00	36.325,47
440310 onderhoud transportmiddelen	17.500,00	18.500,00	12.348,81
440311 aanschaf klein gereedschap	2.000,00	2.500,00	2.091,67
440312 onderhoud machines & gereedschappen	9.500,00	3.050,00	4.647,49
440313 toebehoren gereedschap	0,00	16.500,00	17.237,50
WV609(PRODUCTIEVE UREN EIGEN DIENST	-942.000,00	-915.000,00	-909.527,40
610500 productieve uren eigen dienst	-942.000,00	-915.000,00	-909.527,40
WV611(BIJKOMENDE KOSTEN DAGELIJKS ONDERHOUD	19.500,00	23.747,00	31.660,74
610615 inproductief declareerbaar derden	0,00	500,00	3.766,24
610620 prijs en voorraadverschillen	0,00	0,00	58,15
610630 kst. afval techn.dienst uitv.(container)	15.000,00	19.247,00	16.710,92
610640 vergoeding huurders	4.500,00	4.000,00	11.125,43
PERSONEELSKOSTEN	1.512.386,00	1.496.663,00	1.387.173,00
Lonen en Salarissen 44000 projecten en bedrijfsbureau	401.372,00	367.900,00	303.740,00
Lonen en Salarissen 45000 uitvoerende dienst	594.520,00	618.586,00	631.404,00
Sociale Lasten 44000 projecten en bedrijfsbureau	76.261,00	72.367,00	50.479,00
Sociale Lasten 45000 uitvoerende dienst	108.478,00	124.537,00	127.544,00
Pensioenpremies 44000 projecten en bedrijfsbureau	72.505,00	61.759,00	46.131,00
Pensioenpremies 45000 uitvoerende dienst	100.862,00	105.807,00	103.304,00
Opleidingskosten	14.750,00	36.069,00	21.711,00
Kosten tijdelijk/ingehuurd personeel	112.000,00	79.350,00	69.581,00
Onkostenvergoeding werklieden	18.000,00	17.000,00	16.716,00
Kosten werkkleding technische zaken	6.850,00	6.500,00	6.992,00
Overige kosten afdelingsactiviteiten	6.788,00	6.788,00	9.571,00
Advieskosten	30.000,00	10.000,00	4.915,00
Bezetting 44000 in FTE	9,34		
Bezetting 45000 in FTE	16,67		

Toelichting posten

De begroting voor 2007 is zodanig opgesteld dat de verantwoordelijk manager een duidelijk overzicht heeft van de door hem aangevraagde budgetten.

Het jaar 2007 is voor de afdeling de uitdaging om met nagenoeg de zelfde bezetting meer te realiseren. De geplande onderhoudswerkzaamheden zijn taakstellend maar daarnaast moeten we een efficiëntieverbetering halen in het nieuwe proces van planmatig onderhoud.

Om deze verbeteringen te realiseren is de post "tijdelijk ingehuurd personeel" opgenomen en verhoogd in vergelijking met voorgaande jaren.

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Budget bewaking en verantwoording is HET speerpunt voor de afdeling Technische Zaken.

Vanzelfsprekend geldt dit ook voor het bewaken van het afdelingsbudget. Hierover maken we afspraken met collega's van P&O en FZ.

Om beter sturing te geven aan het inzetten van personeel en op de kosten die dat met zich meebrengt, gaan we vanaf het begin 2007 de uren verantwoording uitbreiden en verbeteren.

We moeten duidelijk afspreken wie waarvoor budgetverantwoordelijk is en hoe hij of zij rapporteert aan de manager TZ. Aan het eind van het jaar 2007 gaan 2 vaklieden gebruik maken van het prepensioen. We moeten vooraf bepalen of de ondergrens van de bezetting eigendienst hiermee wordt overschreden.

Speerpunten 2007

In het afdelingsplan de visie op de personele bezetting van de eigen technische dienst nader uitwerken.

Budget bewaking en verantwoording verbeteren.

Uren verantwoording uitbreiden en verbeteren.

Proces Klachtenonderhoud 44010

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T44010 TOTAAL 44010 Klachtenonderhoud	1.250.000,00	1.250.000,00	1.176.232,47
610100 klachtenonderhoud	1.200.000,00	1.200.000,00	1.112.789,57
610102 vervroegd planmatig vervangen	50.000,00	50.000,00	63.442,90

Toelichting posten

We hebben in 2006 het registratiesysteem voor planning en opdrachten in klachtenonderhoud, "PCA mobile" ingevoerd. Na enkele opstart problemen en wat z.g.n. kinderziektes functioneert het naar volle tevredenheid bij de medewerkers.

De kostenraming € 1.250 miljoen voor het klachtenonderhoud is gelijk gebleven aan het voorgaande jaar. Dit komt neer op een gemiddelde van € 250,= per woning. Ondanks de te verwachten prijsstijgingen denken we hier goed mee uit te komen.

Het aanpakken van structurele klachten bij planmatig onderhoud leidt tot deze afname van de kosten voor klachtenonderhoud.

Het vervroegd planmatig onderhoud is onderhoud dat noodzakelijkerwijs eerder wordt uitgevoerd dan gepland. Het onderhoud staat zou normaal gesproken wel binnen een jaar plaatsvinden.

Speerpunten 2007

Bevoegdheid en verantwoordelijkheid over de budgetten duidelijk afspreken en vastleggen.

Proces Planmatig onderhoud 44020

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T44020 TOTAAL 44020 Planmatig onderhoud	5.793.200,00	8.636.700,00	3.838.290,64
610010 bouwkundig planmatig onderhoud	3.540.600,00	5.736.000,00	2.006.555,82
610011 schilder planmatig onderhoud	757.600,00	1.061.200,00	532.024,45
610012 installatie planmatig onderhoud	552.300,00	798.300,00	253.001,35
610013 doorlopers planmatig onderhoud	0,00	0,00	594.808,09
610014 woonomgeving	94.000,00	226.500,00	0,00
610030 asbestsanering	15.800,00	15.300,00	3.718,75
610031 wateroverlast	10.300,00	10.000,00	0,00
610032 groen en achterpaden	21.000,00	20.400,00	14.603,24
610033 controle e/g installaties	87.000,00	210.000,00	23.701,93
610034 politiekeurmerk	420.200,00	408.000,00	400.946,06
610035 maatregelen dubo	52.500,00	51.000,00	0,00
610037 leefbaarheidsfonds/overig	0,00	0,00	2.385,95
610038 apk-keuring woning = epa advies	135.000,00	50.000,00	6.545,00
610039 reparatie stucwerk = winterklus	90.000,00	0,00	0,00
610040 diverse stelposten	16.900,00	50.000,00	0,00

Toelichting posten

Het doel van het planmatig onderhoud is het in stand houden van ons bestaand bezit. Onze opdracht voor de komende jaren is het planmatig onderhoud nog beter af te stemmen op het Strategisch Voorraadbeheer. Op dit punt is tijdens de afronding van de meerjaren begroting intensief samengewerkt binnen Woonborg. De post planmatig onderhoud € 4.850.500,= is begroot ten behoeve van het cycluserhoud, hierbij moeten we denken aan het exterieur onderhoud zoals dakbedekking vervangen, schilderwerk, houtrot herstel en gevel onderhoud. Bij planmatig onderhoud aan het interieur moeten we denken aan vervanging van CV-installaties, keukens, sanitair en tegelwerk. Totaal 25% van het onderhoud wordt uitgevoerd in combinatie met het Strategisch Voorraadbeheer.

Er is voor een totaal van € 942.700,= aan stelposten begroot waarvan de meeste posten voor zich spreken. Een nieuwe post is het reparatie stucwerk begroot voor 90 woningen aan Binnenhof en Statenlaan te Roden. Omdat het sterk van de bewoner afhangt of, en wanneer ze binnenwanden

willen laten repareren begroten we 3 jaar lang een stelpost. We verwachten in een periode van 3 jaar het slechte stucwerk te hebben vervangen.

Ook een nieuwe post is Energiecertificering € 135.000,=. Het is te verwachten dat met ingang van 2008 de overheid Woonborg verplicht om de woningen bij mutatie te voorzien van een energiecertificaat. De eerdere energie prestatie adviezen (EPA's) worden hiermee vervangen door het energiecertificaat (z.g.n. energielabel).

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

In 2006 is gestart met de invoering van de nieuwe software module van ITRIS ten behoeve van de meerjaren onderhoudsplanning. We verwachten de realisatie en administratie van het planmatig onderhoud 2007 nog van uit het oude systeem te verwerken. De MJOP na 2007 wordt volledig ingevoerd in het nieuwe systeem van ITRIS. Met behulp van MOB en ITRIS projectadministratie zal de opdracht verstrekking en het boeken van de kosten worden verwerkt van zowel planmatig onderhoudsprojecten als de nieuwbouwprojecten. Met deze nieuwe softwaremodules kunnen we de processen beter sturen en bewaken. We verwachten ook een voordeel te behalen qua efficiëntie. De invoering van dit systeem vraagt veel tijd van onze medewerkers, we zullen zo nodig kennis en capaciteit inhuren om deze verbetering te kunnen maken.

De huidige methode voor de meerjaren onderhoudsinspecties voldoet niet aan het verwachte resultaat. De meerjaren onderhoudsbegroting kent grote pieken die qua sturing op strategisch voorraadbeleid zeer arbeidsintensief is. We hebben behoefte aan een systematiek die qua inspecties eenduidig is en die beter stuurbaar is. Het z.g.n. conditiemeting systeem volgens de NEN 2667 is een methode die voldoet aan onze wensen. Eind 2006 is duidelijk of deze methode ook voor Woonborg interessant is en of we hem al in 2007 gaan invoeren. Het invoeren van én een nieuwe software module voor de meerjaren onderhoudsplanning met daarbij de projectadministratie én een nieuwe methode voor de onderhoudsinspecties nodigt ook uit om de naar de huidige aanbesteding van het onderhoudswerk te kijken. Een verandering in het beleid zou kunnen zijn dat we ons meer gaan richten op prestatieovereenkomsten met derden. Het doel bij al deze veranderingen moet zijn dat de effectiviteit en de efficiëntie flink verbetert.

Speerpunten 2007

1. Implementatie van ITRIS Viewpoint meerjaren onderhoudsplanning.
2. Invoeren en op maat ontwikkelen van een nieuwe onderhoud inspectiemethodiek
3. Beleid ontwikkelen t.b.v. het aanbesteden van bouw en onderhoudsprojecten.
4. Scholing en training van medewerkers op de laatste ontwikkelingen (a-b-c)
5. Eind 2007 invoeren van de nieuwe projectadministratie
6. De energiecertificering op ons bestaand woningbezit in uitvoering brengen.

Proces SVB uitvoering Verbeteren en Renovatie 44030

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T44030 TOTAAL 44030 Verbeteren en Renoveren	4.966.956,91	4.781.200,00	923.157,19
610050 bouwkundig SVB verbeteren/renoveren	4.966.956,91	4.781.200,00	235.592,20
610054 doorlopers SVB	0,00	0,00	687.564,99
uit 2007	2.195.506,14		
uit 2006	2.771.450,77		
	4.966.956,91		

Toelichting posten

In 2006 is een groot deel van de geplande uitvoering doorgeschoven naar 2007.

De begroting van het SVB voor 2007 is € 2,2 miljoen. Door het opschorten van geplande werkzaamheden in 2006 komt daardoor op de begroting van 2007 nog eens € 2,8 miljoen bij.

Ondanks inhuren van extra capaciteit is het niet gelukt om de geplande werkzaamheden uit te voeren. De uitvoering van het SVB vraagt in veel gevallen om een gedegen voorbereiding en een zorgvuldige afstemming met onze huurders. In veel gevallen duurt de voorbereiding van een project, vanwege de omvang van de ingreep, langer dan een half jaar. We verwachten in 2007 de inhaalslag te realiseren doordat een aantal projecten vanuit 2006 wel al in de uitvoering zijn gestart. Het onderhoud is voor

2007 zodanig gepland dat het gelijktijdig met het SVB wordt aanbesteed en als 1 project wordt uitgevoerd. We zullen onze huurders zo veel mogelijk de gelegenheid geven om tijdens de uitvoering van het SVB gebruik te maken van de geriefverbetering mogelijkheden. De keuze mogelijkheden zullen vooraf op technische en strategische gronden worden bepaald.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

De capaciteit voor de inzet van personeel is in 2006 al een punt van aandacht geweest en zal ook voor 2007 om de nodige aandacht vragen. Willen we plannen goed voorbereiden en zorgvuldig omgaan met de communicatie richting onze huurders, dan moeten we ook hier in investeren.

Speerpunten 2007

In het afdelingsbeleidsplan de personele bezetting meenemen.

Proces Schades en Derden 44040

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T44040 TOTAAL 44040 Schades en Derden	0,00	0,00	17.001,12
610300 onderhoud schade via verzekering	100.000,00	100.000,00	13.800,44
610400 onderhoud werk tegen betaling	20.000,00	10.000,00	9.278,58
800720 gedeclareerde schaden	120.000,00	110.000,00	6.077,90

Toelichting posten

Bij deze begrotingsposten moeten we denken aan herstelkosten bij brand of waterschade dat via de verzekering wordt gedekt. Bij regelmaat voert onze eigen technische dienst onderhoud uit op verzoek én voor rekening van de bewoner.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Actualiseren van de kostprijzen van uurtarief en materialen. De verantwoordelijkheid en bevoegdheid over het budget is onduidelijk.

Speerpunten 2007

Afspraken maken over budget verantwoordelijkheid.

Materiaalprijsen en loonkosten actualiseren.

Proces Contractonderhoud 44050

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T44050 TOTAAL 44050 Contractonderhoud	449.828,71	401.743,00	447.670,06
610120 schoonmaak contr.	65.432,00	64.400,00	53.759,54
610121 afvalverwerking contr.	5.364,00	4.500,00	1.517,43
610122 waterlossingen contr.	12.029,00	11.500,00	11.483,50
610123 riool en goten contr.	70.921,00	70.100,00	68.927,40
610124 tuinonderhoud contr.	74.477,00	64.700,00	64.766,84
610125 automatische deuren contr.	13.036,39	12.400,00	14.313,06
610126 brandmeldinstallaties contr.	17.036,00	16.800,00	10.796,25
610127 cv installaties contr.	288.117,00	280.200,00	358.340,90
610128 liftonderhoud contr.	35.209,79	27.200,00	19.727,71
610129 diverse onderhoudscontracten	21.236,00	17.600,00	5.762,69
610132 onderhoudscontract kunststof kozijnen	13.153,20	0,00	4.108,04
610670 contractonderhoud onder zakelijke lasten	-166.182,67	-167.657,00	-165.833,30

Toelichting posten

Onder contractonderhoud verstaan we het organiseren en uitbesteden van contractmatig te verrichten onderhoud. Een aantal posten worden betaald uit opbrengsten servicekosten € 166.182,67 en het overige € 449.828,71 wordt betaald uit algemene huuropbrengsten.

Door toename van het aantal contracten is dit budget verhoudingsgewijs hoger begroot.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Tijdens en/of na de uitvoering van het onderhoudswerk moet meer aandacht en tijd worden geschonken aan toezicht op een goede uitvoering en naleving van het onderhoudscontract. Aan het eind van de contractperiode moeten we tijdig evalueren met contractpartijen en nieuwe contractafspraken maken voor 2008.

De contracten moeten opgeslagen worden in ITRIS Viewpoint database.

Speerpunten 2007

1. Meer aandacht en tijd voor toezicht op uitvoering en naleving van het contractonderhoud.
2. Evaluatie 2007 en contractafspraken 2008.
3. Invoeren van contractgegevens in de database van ITRIS Viewpoint.

Proces Magazijnbeheer (geen budgetproces)

Toelichting

We hebben binnen Woonborg een situatie waarin we een z.g.n. open magazijn kennen. Materialen die op voorraad worden ingekocht worden als voorraad in het magazijn geregistreerd. Ook worden er materialen rechtstreeks ingekocht op een bepaald onderhoudsobject. Het klein materiaal wordt niet per stuks geregistreerd maar als een toeslag op de productieve uurlonen berekend.

Aandachts – , actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Qua inkoop en voorraadbeleid is het e.e.a. te verbeteren. Zo zijn een aantal knelpunten waargenomen: de prijs actualisatie van de voorraad is arbeidsintensief en de foutkans is aanwezig, het magazijn is voor een ieder toegankelijk, door de verrekening van klein materiaal op het uurloon ontbreekt de zuiverheid.

Speerpunten 2007

Nieuw inkoop én voorraadbeleid opzetten.

Vóór 2007 de lijst met groot en klein materiaal herzien en inkooprijzen actueel houden.

Proces Huisvesting Woonborg 44070

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T44070 TOTAAL 44070 Huisvesting Woonborg	106.712,35	91.501,00	79.850,25
440100 onderhoud gebouw planmatig	0,00	0,00	2.930,31
440102 onderhoud gebouw installaties	0,00	0,00	177,87
440103 onderhoud gebouw tuinonderhoud	2.500,00	2.074,00	4.603,44
440104 onderhoud gebouw beplanting binnen	1.371,56	1.327,00	823,95
440106 onderhoud gebouw drankautomaten	659,08	0,00	195,52
440107 onderhoud gebouw cv-wtb installatie	1.012,22	2.466,00	236,87
440108 onderhoud gebouw automatische deuren	293,00	291,00	287,57
440109 onderhoud gebouw liftinstallatie	1.864,82	1.765,00	1.485,84
440110 onderhoud gebouw huishoud-kantoorafval	2.500,00	2.500,00	1.354,16
440111 onderhoud gebouw nvl-zonnewering	500,00	1.500,00	0,00
440112 onderhoud gebouw dagelijks onderhoud	5.000,00	5.000,00	685,13
440113 brand en beveiligingsinstallaties	2.063,76	3.377,00	1.149,17
440120 kosten gas, water en elektra huisvesting	34.839,10	30.698,00	18.534,54
440125 belastingen huisvesting	2.000,00	3.000,00	2.716,34
440126 verzekeringen huisvesting	3.300,00	3.240,00	4.260,42
440135 huur stallingsruimte Dwaziewegen 11	11.043,00	0,00	0,00
440140 schoonmaakkosten huisvesting	25.765,81	22.763,00	29.749,03
440145 kantinekosten	10.000,00	9.000,00	10.407,68
440150 overige huisvestingskosten	2.000,00	2.500,00	252,41

Toelichting posten

Voor het onderhoud van onze eigen huisvesting is budget geraamd. De omschrijving geeft aan waarvoor het budget is bestemd.

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Een aandachtspunt is de klimaat beheersing installatie. Er zijn bij regelmaat klachten over het functioneren van deze installatie.

Speerpunten 2007

We laten onderzoeken of het mogelijk is de installatie te verbeteren.

Proces Herstructureringsonderhoud 44080

omschrijving	Begroting 2007	Begroting 2006	Realisatie 2005
T44080 TOTAAL 44080 Herstructurering	25.000,00	25.000,00	16.083,86
610115 herstructureringsonderhoud	25.000,00	25.000,00	136,11
610118 sloop	0,00	0,00	15.947,75

Toelichting posten

Deze onderhoudspost is bestemd voor bijvoorbeeld het bekostigen van het opknappen van te gebruiken wisselwoningen bij herstructurering. Het is vooraf niet op adres bekend wanneer en waar en hoeveel kosten hiermee gemoeid zijn, daarom ramen wij een stelpost om additioneel onderhoud bij herstructurering te kunnen uitvoeren.

Aandachts-, actie- en verbeterpunten voor 2007 zijn:

Een aandachtspunt voor dit budget is, wie is budgethouder en welke bevoegdheden heeft deze persoon.

Speerpunten 2007

Een budgethouder aanstellen en omschrijven wat zijn of haar verantwoordelijkheid is en welke bevoegdheid daar bij hoort.