

Voorgenomen Activiteiten 2011



INHOUD

	<u>blz.</u>
I Gegevens Toegelaten Instelling	3
II Ontwikkelingen woningvoorraad	4
III Huurontwikkeling	5
IV Kwaliteitsbeleid	6
V Duurzaam bouwen en leefbaarheid	7
VI Betrekken bewoners bij beleid en beheer	8
VII Wonen en zorg	9
VIII Nieuwbouw en afspraken met gemeentebestuur van Maasdriel	10 - 14
IX Algemeen	15
X Meerjarenplanning	16 - 22

VOORGENOMEN ACTIVITEITEN 2011

RUBRIEK 1 GEGEVENS TOEGELATEN INSTELLING

- Naam instelling** : Woningstichting Maasdriel
Gasthuisstraat 10
5331 BL Kerkdriel
www.woningstichtingmaasdriel.nl
- Vestigingsgemeente** : Maasdriel
- Bezitgemeente** : Maasdriel (Kerkdriel, Velddriel, Alem en Hoenzadriel)



RUBRIEK 2 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

Gemeente Maasdriel	Begroting 2011					
	totaal	goedkoop	betalbaar	commercieel	investering	opbrengsten
		≤ € 511,50	> € 511,50		€	€
			< € 647,53	> € 647,53		
Beginsaldo aantal woningen in exploitatie	993	884	98	11		
Beginsaldo appartementen verzorging	72		72			
a. Nieuwe woningen	12	0	12			
b. Nieuwe wooneenheden	0		0			
c. Nieuwe woonwagens						
d. Nieuwe standplaatsen	pm				pm	
e. Overige nieuwe wooneenheden						
f. Aankoop bestaande wooneenheden						
g. Verkoop wooneenheden	-5	-5				850.000
h. Sloop / onttrekking						
i. Saldo overige mutaties						
Eindsaldo wooneenheden	1072	879	182	11		
Totaal investering					0	
Totaal opbrengsten						850.000

Toelichting:

Bij dit overzicht is uitgegaan van de prestatie-afspraken, welke zijn gemaakt met het college van B&W van Maasdriel

De goedkope voorraad (aftoppingsgrens huurtoeslag) betreft de meting per 1 juli 2011

De bouw van koopwoningen is in dit overzicht buiten beschouwing gelaten (zie rubriek 8).

ad. a

Betreft de oplevering van 6 appartementen op de locatie van de voormalige bibliotheek: "t Klôsterhof"

Daarnaast zullen er 6 huurappartementen worden gerealiseerd in de eerste bouwstroom van de tweede fase van het centrumplan.

ad. b**ad. c**

Er worden in 2011 geen woonwagens toegevoegd aan de voorraad.

ad. d

Er worden in 2011 geen standplaatsen voorzien of ingericht.

ad. e

Er worden in 2011 geen overige nieuwe wooneenheden toegevoegd aan de voorraad.

ad. f**ad. g**

Het betreft de verwachte verkoop van 16 woningen uit het bestaande bezit conform het vigerende verkoopbeleid.

De opbrengst uit de verkoop zal worden ingezet ter financiering van het centrumplan.

ad. h

Er zullen in 2011 naar verwachting, afhankelijk van de start van de tweede fase van het centrumplan, geen woningen worden gesloopt.

Medio 2012 zullen de zgn. HAT-woningen aan de Gasthuisstraat ten behoeve van de realisatie van de tweede fase van het centrumplan worden gesloopt. Voor de huidige bewoners is er reeds een sociaal plan opgesteld.

RUBRIEK 3 HUURONTWIKKELING

Omschrijving	Begroting 2011		
	toegelaten		totaal
Verwachte totale jaarhuur-opbrengst (excl. servicekosten)	€ 6.782.373		€ 6.782.373
Verwachte huurverhoging per 01-07-2011	2,00%		2,00%



RUBRIEK 4 KWALITEITSBELEID

Omschrijving	Begroting 2011			
	aantal woonegelegenheden		investering	
	toegelaten		toegelaten	€
a. Onderhoud				totaal
groep 56	Vervanging cv ketels	81	142.150	142.150
groep 75	Mutatieonderhoud	46	62.000	62.000
groep 76	Renovatie bij mutaties	2	40.000	40.000
groep 47	Schilderwerk buiten	149	103.850	103.850
groep 21+22	Beton-, metsel- en voegwerk	alg.	15.250	15.250
groep 30	Kozijnen, ramen en deuren	75	63.400	63.400
groep 58	Onderhoud c.v.installaties	911	107.200	107.200
groep 95	Renovatie / grootonderhoud	alg.	68.000	68.000
groep 63	Vervangen groepenkast	alg.	25.000	25.000
groep 99	Ontwikkeling & Advieskosten	alg.	10.250	10.250
	Overig onderhoud	alg.	482.736	482.736
			1.119.836	0
b. Verbetering aangekocht bezit	nvt			
c. Overige verbeteringen	nvt			

Toelichting:

Het betreft de uitgaven voor dagelijks onderhoud (klachten en mutatie), planmatig en groot onderhoud.



RUBRIEK 5 DUURZAAM BOUWEN EN LEEFBAARHEID

Omschrijving	Begroting 2011			
	aantal woon- gelegenheden		toegelaten	totaal
			investering €	investering €
a. Duurzaam bouwen (nieuwbouw huurwoningen)	12		60.000	60.000
b. Verwerving gebouwen in kader van leefbaarheid	0			
c. Leefbaarheidsactiviteiten	Inbraakpreventie	algemeen	9.682	
	Brandgangverlichting	algemeen	2.100	
	Groenvoorziening		45.000	
	Diverse leefbaarheid		14.000	
	Totaal leefbaarheidsactiviteiten			70.782
Totaal (a+b+c)				130.782

ad.a

In het project 't Klósterhof en de eerste bouwstroom uit de tweede fase van het centrumplan wordt in het kader van het duurzaam bouwen een bedrag per woning extra uitgegeven van naar schatting € 5.000,--.

ad.c*Inbraakpreventie*

In het kader van het project "samen werken aan veilig wonen" in samenwerking met de politie en de gemeenten zijn tot op heden 315 certificaten uitgereikt, waarmee 34,73 % van ons woningbestand heeft deelgenomen.

Brandgangverlichting

In het kader van de veiligheid wordt vanwege WSM brandgangverlichting, op verzoek van de huurder aangelegd. Het gevoel van veiligheid is daardoor bij de huurders enorm toegenomen.

Groenvoorziening

Door WSM worden bij een aantal complexen de algemene buitenruimten i.c. plansoentjes onderhouden. Dit mede in het kader van de leefbaarheid en verbetering woonomgeving.

Schoonmaken

Schoonmaken omvat in hoofdzaak het opruimen van ondermeer zwerfvuil, de glasbewassing, schoonmaak entree's en openbare ruimten van de flats, gelegen aan de Bernhardstraat, Ipperakkeren en Mgr. Zwijzenplein.

Kulturhus

In het nieuwe woon-zorgcentrum Leyenstein is een Kulturhus ondergebracht. Inmiddels is hiervoor vanwege de Provincie subsidie ontvangen. Binnen het Kulturhus is een grote diversiteit aan activiteiten samengebracht ter vergroting van de leefbaarheid binnen Kerkdriel. Diverse maatschappelijke instellingen, verenigingen en scholen hebben zich aan dit project verbonden.

Oplevering is medio 2009 gebeurd.

RUBRIEK 6 BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Omschrijving	Begroting 2011
Gestructureerd overleg met bewoners	ja
Gemiddelde bijdrage per woning	€ 2,80

Toelichting:

HuurdersVereniging Bommelerwaard functoneert op basis van een op 5 november 1996 gesloten samenwerkings-overeenkomst. Op basis van een jaarlijks in te dienen begroting ontvangen zij een bijdrage van de corporaties.

Per woning wordt deze bijdrage voor 2011 begroot op € 2,80 per woning.

Per jaar worden er in beginsel zes gezamenlijke bijeenkomsten gehouden.



RUBRIEK 7 WONEN EN ZORG

Aan het aandachtsveld Wonen en Zorg wordt in toenemende mate door corporaties steeds meer aandacht gegeven. Dit enerzijds doordat zij steeds meer worden benaderd door zorginstellingen en anderzijds doordat zij ook zelf initiatieven ontplooiën om die doelgroepen van woonruimte te voorzien.

Een van die ontwikkelingen worden ingegeven vanuit het beleid van de zorginstellingen en het ministerie van VWS, zoals de deinstitutionalisering binnen de verstandelijk gehandicaptenzorg, de extramuralisering in zowel de ouderen zorg alsook lichamelijke gehandicapten zorg en de ontkoppeling van wonen en zorg.

Daarnaast noopt de invoering van de WMO, welke grotendeels de oude AWBZ vervangt, tot samenwerking met zorgleveranciers.

Ouderenzorg

De zorg voor ouderen wordt, gelet op de toenemende vergrijzing, een steeds belangrijker onderwerp in het beleid.

De wens van ouderen om langer zelfstandig te wonen, kan vorm krijgen door ondermeer het aanpassen van de bestaande voorraad, het opplussen van woningen, nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en het bevorderen van domotica in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad.

Ten aanzien van de nieuwbouw heeft Stichting Nieuwebrug en Woningstichting Maasdriel een samenwerkingsovereenkomst ondertekend en is in de jaren 2009 en 2010 een woonzorgcentrum gerealiseerd.

Gehandicaptenzorg

Binnen Kerkdriel bestaat er sinds de oplevering van De Leyenstein gelegenheid voor gehandicapten, met name verstandelijk gehandicapten om voor hen geschikte woonruimte te vinden. In De Leyenstein is ten behoeve van de stichting Cello een groepswoning en zijn er 8 appartementen gerealiseerd. Deze zullen vanaf begin 2011 door de bewoners worden betrokken.

Zorg algemeen

Met een huisarts in Kerkdriel is WSM in onderhandeling ten behoeve van de oprichting van een zogenaamde HOED-praktijk. Partijen hebben zich uitgesproken in deze te willen samenwerken. Momenteel wordt er bekeken of de locatie aan de Hohorst 5 een geschikte ruimte is.



RUBRIEK 8 AFSPRAKEN MET GEMEENTEBESTUUR MAASDRIEL / NIEUWBOUW

Algemeen

Eerder is een "notitie prestatieafspraken" opgesteld, welke eind van 2006 is ondertekend door de drie corporaties en twee gemeenten.

Deze prestatieafspraken van 2006 zullen in 2010 worden geëvalueerd en worden vernieuwd.

Binnen de rode contouren heeft Woningstichting Maasdriel afspraken met de gemeente rond de verwervingen.

In oktober 2010 is het Woningbouwprogramma Maasdriel 2010-2019 door de gemeenteraad vastgesteld, hetgeen een stevige nieuwbouw opgave voor WSM zal gaan betekenen.

Woningstichting Maasdriel heeft voor de komende jaren de onderstaande projecten in voorbereiding en /of in uitvoering:

Nieuwbouw

254 Mgr. Zwijsenplein 32

Voormalige huisartsenpraktijk, door WSM in 2006 aangekocht. Pand wordt momenteel aan twee partijen verhuurd.

Opbrengst wordt onder onderhanden werk verantwoord (niet in de huuradministratie).

De eerder in dit pand beoogde vestiging van een HEMA filiaal kan geen doorgang vinden i.v.m. de historische waarde van het pand dat rigoureuze verbouwing niet toelaat. Omdat de locatie Zwijsenplein 18 wel aan de eisen van de HEMA voldoet zal het Mgr. Zwijsenplein 32 middels een ruil worden geleverd aan de eigenaar van Zwijsenplein 14-16, die eerder het Zwijsenplein 18 kocht. Na ruil kan het project in de loop 2011 in de administratie worden afgesloten.

Kosten specificatie:

Kosten: Aankoopkosten	€	705.669	
Ontwikkelkosten	€	294.422	
Rentekosten	€	104.464	
Huuropbrengsten	€	57.100-	
Totaal kosten	€	1.047.455	
Taxatiewaarde	€	689.000	
Waarde achterterrein	Extra bebouwingsmogelijkheden	€	212.000
		€	901.000

Het pand zal medio 2011 worden verbouwd, waarbij een winkelruimte wordt gerealiseerd, met daarboven 3 appartementen.

258 Duiste Weistraat (Kastanjestraat)

Turn-key project waarvoor overeenkomsten zijn ondertekend met Jansen de Jong Projecten

Er worden twee type woningen opgeleverd: 6 tussenwoningen en 4 hoekwoningen.

Huurprijzen zijn vastgesteld op: voor de tussenwoningen € 594,66 per maand en de hoekwoningen € 642,26 per maand.

Aankooprijzen 10 woningen Duitse Weistraat compleet (geïndexeerd)	€	2.156.600
Netto contante waarde / bedrijfswaarde	€	1.840.000

De eerder in de jaarrekeningen (2008 en 2009) genomen onrendabele toppen zullen voor een groot gedeelte, aan de hand van de gewijzigde (hogere) huurprijzen worden teruggenomen in de jaarrekening van 2010, e.e.a. voor een bedrag van € 385.000,-.

In het eerste kwartaal van 2011 zullen de laatste nota's inzake deze woningen nog worden voldaan.

Aankoop Vos Leijensteinstraat

In eerste instantie was voor de realisatie van de bergingen voor de appartementen binnen het project De Leyenstein een kelder onder het gebouw gepland. Die kelder echter zou moeten worden gerealiseerd met gebruikmaking van onder waterbeton. Uit kosten oogpunt is deze vervallen en is besloten de bergingen op maaiveld te realiseren, dit leverde een bezuiniging op. Hiervoor was aankoop van de grond van de woning van de familie Vos noodzakelijk. Aankoop wordt verwacht medio 2011 een en ander afhankelijk van de bedrijfsverplaatsing.

Aankoopbedrag	€	800.000
---------------	---	---------

Centrumplan (algemeen)

In het kader van ondermeer leefbaarheid is het initiatief door WSM opgepakt ter revitalisering van het gehele centrum van Kerkdriel.

Door Factor architecten te Arnhem is een studie gemaakt en samen met BRO en Deloitte zijn de schetsplannen op hun financiële haalbaarheid doorgerekend.

Zowel aan het College van B&W van de gemeente Maasdriel als aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Woningstichting Maasdriel zijn de plannen uiteengezet. In 2004, 2008 en 2009 zijn de plannen aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Op 1 november 2004 is de samenwerkingsovereenkomst door gemeente en bestuur van WSM ondertekend.

Bij de Provincie Gelderland is de aanvraag voor ISV en Stado-subsidie ingediend.

ISV en Stado-subsidie, in totaal voor een bedrag groot € 2.695.000,=, is toegezegd en reeds gedeeltelijk ontvangen

Gedurende 2006 is door Provincie en gemeente nog een extra subsidie in het kader van

de ISV-2 ter hoogte van € 500.000,-- toegezegd. In oktober 2009 is nog een extra subsidiebedrag van € 580.000,-- toegekend.

Het plan omvat nu vier fasen. Met de eerste fase is inmiddels aangevangen.

Tevens zijn er inmiddels diverse aankopen van panden gedaan en zijn er diverse contracten met derden ondertekend. Aan een aantal overeenkomsten in dit project dient nog nader uitwerking te worden gegeven.

De onderhandelingen met betrekking tot de derde fase (het MCD-terrein) zijn inmiddels eveneens afgerond. Overwogen wordt de derde fase gelet op het negatieve saldo voor dat projectonderdeel en de uitkomst van het Woningonderzoek Bommelerwaard 2009, op andere wijze in te vullen.

Het gehele centrumplan wordt onderverdeeld in vier onderdelen.

De deelgebieden/fasen zijn als volgt verdeeld:		subsidie:
- fase 1	Kantoorvilla (kantoorgebouw met 2 appartementen aan de Gasthuisstraat)	€ 440.000
- fase 2	Centrumplan 2de fase (winkelcentrum en appartementen Mgr. Zwijzenplein/Gasthuisstraat)	€ 1.240.000
- fase 3	Centrumplan 3de fase (woningbouw op het voormalige MCD-terrein/Kruisstraat)	€ 1.815.000
- fase 4	Locatie bibliotheek (winkel met appartementen) 't Klôsterhof	€ 790.000
		<hr/>
		€ 4.285.000

281 Kantoorvilla

In 2004 is door WSM het voormalige Frederik Henderikcollege van de gemeente aangekocht, met de bedoeling deze locatie te betrekken in de ontwikkeling van een centrumplan in Kerkdriel. Het gehele centrum zou op de schop worden genomen en drastisch worden vernieuwd. Deze locatie wordt als de eerste fase van het centrumplan beschouwd. Medio 2007 is aan de aannemer opdracht gegeven om het plan uit te voeren. Al vlug werd WSM geconfronteerd met een tegenvaller. Er moest gebruik worden gemaakt van onderwater beton ten behoeve van de realisatie van de kelder. Niet alleen stagnatie in de bouw, doch ook een behoorlijke kostenverhoging bracht dit met zich mee

In het gebouw is het navolgende gerealiseerd:

- 2 penthouses ten behoeve van 2 bewoners (particulieren) waarvan de woning i.v.m. de tweede fase van het centrumplan moet worden gesloopt.
- 1 kantoor ten behoeve van WSM zelf; het huidige kantoorpand van WSM wordt ten behoeve van de tweede fase gesloopt.

- 4 kantoorruimten ten behoeve van derden.
- 1 geluidsstudio (in de kelder) op verzoek van een particulier die eveneens moet wijken.
- 1 kelder, met garages, bergingen en archiefruimten ten behoeve van de kantoren.

Conform de planning is het geheel medio april 2010 opgeleverd.

Kosten specificatie:

Kosten: Grondkosten
 Bouwkosten
 Bijkomende kosten



€	1.046.475
€	3.895.275
€	600.000
€	<u>5.541.750</u>
€	440.000
€	766.218
€	1.446.444
€	2.131.246
€	<u>250.000</u>
€	5.033.908

Af:
 ISV subsidies
 Verkoop penthouses
 Kantoor WSM
 Verhuur BOG
 Verhuur kelder

Als onrendabele top reeds genomen in de jaarrekeningen 2008 en 2009

€ 803.266

Gelet op het gegeven dat er nog ruimte te koop, dan wel te huur is wordt het project, in verband met BTW aspecten nog niet definitief financieel afgewikkeld.

283 Centrumplan 2de fase

Dit omvat het grootste gebied in het centrum. Het zal worden uitgevoerd in twee delen. Het eerste gedeelte met ongeveer 600 m2 commerciële ruimte en 6 appartementen zal medio 2011 worden gestart met de uitvoering.

De bouwvergunningsaanvraag zal medio november 2010 bij de gemeente worden ingediend. Dit deel moet vooraf, omdat een winkelier op de locatie van het overige deel uit de tweede fase staat en dus verplaatst moet worden. Realisatie zal ongeveer één jaar duren.

Daarna zal worden gestart met het tweede deel van het project. Hierin wordt ongeveer nog 3400m2 commerciële ruimte gerealiseerd. Deze is op een kleine winkel na reeds volledig verkocht. Tevens worden nog 41 appartementen gerealiseerd, waarvan er 25 zullen worden verkocht.

Onder het geheel zal een parkeergarage worden gerealiseerd. Ook deze zal, naar verwachting, moeten worden uitgevoerd met gebruikmaking van onderwater beton.

Verwacht wordt dat het geheel eind 2013 zal worden opgeleverd.

De 16 huurappartementen die worden gerealiseerd zullen worden verhuurd tegen een huurprijs die ligt onder de huurtoeslaggrens. De eerste 6 appartementen zullen in 2011 worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan dat speciaal voor het centrumplan is gewijzigd is inmiddels onherroepelijk geworden.

Kosten specificatie (eerste & tweede bouwstroom):

Kosten: Grondkosten
 Bouwkosten
 Bijkomende kosten

€	7.457.641
€	13.737.135
€	3.200.753
€	<u>24.395.529</u>

Af:
 ISV subsidies
 Verkoop commerciële ruimten
 Opbrengst verkoop en huurwoningen
 Opbrengst extra parkeren

€	1.240.000
€	8.394.080
€	10.349.378
€	399.160
€	<u>20.382.618</u>

284 Centrumplan 3de fase (MCD Terrein)

De exploitant van de supermarkt, met diverse dagwinkels op deze locatie, heeft (tegen ruiling) 3200m2 commerciële ruimte in de tweede fase gekocht.

Het terrein zal worden vrijgemaakt nadat de verhuizing heeft plaatsgevonden. WSM zal als dan op deze locatie circa 22 grondgebonden woningen, bedoeld voor de verkoop, realiseren. Een voorlopige stedenbouwkundige tekening en een verkavelingsplan zijn doorgesproken met de gemeente.

Realisatie in de periode 2014 en 2015

Kosten specificatie:

Kosten: Grondkosten	€	5.711.464
Bouwkosten	€	2.415.763
Bijkomende kosten	€	637.761
Totaal stichtingskosten	€	8.764.988
af:		
Stado subsidie	€	1.815.000
16 grondgebonden woningen	€	3.025.210
6 grondgebonden woningen	€	1.642.857
	€	6.483.067

286 Locatie bibliotheek ('t Klôsterhof)

In maart 2007 is door WSM de locatie van de voormalige bibliotheek van de gemeente Maasdriel aangekocht.

Deze locatie is in een later stadium aan het centrumplan toegevoegd. Dit is nu de locatie die als eerste in het gehele bij centrumplan wordt uitgevoerd.

Op deze locatie wordt op de begane grond 2000m2 commerciële ruimte gerealiseerd. 1250m2 zal worden verkocht aan Lidl, een kantoor is verkocht aan de Rabobank en twee kantoren worden verhuurd aan een architect en een lokale makelaar. Op de etages zullen 21 appartementen worden gerealiseerd, waarvan er in principe 16 zullen worden verkocht. De overige appartementen zullen worden verhuurd.

Aanbesteding heeft plaatsgevonden en de bouw is eind juni 2010 officieel gestart.

De oplevering van het geheel zal medio 4de kwartaal van 2011 plaatsvinden.

Huurprijzen van de appartementen komen, naar verwachting en vooralsnog, uit op €.525,-- gemiddeld per maand.

Gedurende 2010 zijn er een tweetal subsidies voor dit project toegekend. Een Provinciale subsidie en één van

het ministerie van VROM (stimuleringsregeling woningbouw). Totaal € 790.000

Kosten specificatie:

Kosten: Grondkosten	€	1.515.620
Bouwkosten	€	3.474.824
Bijkomende kosten	€	879.000
Totaal stichtingskosten	€	5.869.444
af:		
Verkoop commerciële ruimten	€	3.483.992
Verkoop appartementen / huurappartementen	€	3.516.387
Subsidies VROM en Provincie	€	790.000
	€	7.790.379



292 Empelenhof

Medio 2006 is door WSM een terrein aangekocht met daarop een woonhuis en een boomgaard.

Inmiddels is het woonhuis en een strookje grond verkocht. Op het resterende

terrein is een nieuwbouwplan ontwikkeld voor 54 woningen, waarvan 14 als appartement.

Eind 2010 word het terrein bouwrijp gemaakt waarna begin 2011 een start wordt gemaakt met de uitvoering.

Start verkoop en toewijzing vanuit de gemeente heeft plaats gevonden en er zijn in oktober 2010 26 woningen verkocht (dit is 75%)

Het plan bestaat uit:

- 5 bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen (deels zelfbouw)
- 35 twee kappers en rijwoningen
- 14 huurappartementen

Realisatie in de periode 2011 t/m 2012.

Kosten specificatie:

Kosten: Grondkosten	€	2.913.686
Bouwkosten	€	5.653.467
Bijkomende kosten	€	1.263.000
Totaal stichtingskosten	€	9.830.153
af:		
Verkoop zelfbouw kavels	€	622.647
Verkoop pand Hoorzik 12 en strookje grond	€	406.680
Verkoop 35 koopwoningen	€	6.410.924
Verhuur 14 appartementen	€	2.419.908
Totaal opbrengsten	€	9.860.159

VOORGENOMEN ACTIVITEITEN 2011

RUBRIEK 9: ALGEMEEN

Verkoop en sloop in relatie tot herstructurering

Het bestuur van de WSM heeft in 2009 een vernieuwd verkoopbeleid vastgesteld. Zij heeft daarbij 76 woningen aan het verkoopbeleid toegevoegd. D.w.z. dat er momenteel 216 bestaande woningen in het verkoopbeleid zijn opgenomen.

Ten behoeve van de verkoop van woningen aan zittende huurders (vallende binnen dat beleid) is een kortingsregeling, overeenkomstig het BBSH, van toepassing.

WSM wil, mede ter financiering van het centrumplan, in twee tot drie jaar tijd een 30-tal woningen extra op de reguliere planning verkopen. (In 2009 is hiermede een aanvang gemaakt. In 2009 en 2010 zijn er resp. 15 en 13 woningen verkocht.)

Woningtoewijzing en prestatienormering huurtoeslagwet

Woonruimteverdeling

Met gemeente Maasdriel zijn afspraken gemaakt inzake de woonruimteverdeling. Er is een convenant tussen de gemeenten en de woningcorporaties in de Bommelerwaard.

Er was aanleiding om het aanbodmodel met bijbehorende informatievoorziening op diverse onderdelen te verbeteren.

Tijdens de raadsvergadering van 27 oktober 2005 is het nieuwe systeem goedgekeurd.

Met het woonruimteverdelingssysteem wordt nu samengewerkt tussen de drie in de Bommelerwaard werkzame corporaties, te weten: Woonlinie, De Kernen en Woningstichting Maasdriel. Woningzoekenden kunnen zich digitaal inschrijven en digitaal aanmelden voor een beschikbare woning (website: www.wonenbommelerwaard.nl)

Het dossier staatsteun noopt de corporaties om de woningtoewijzing anders in te richten.

Voorop staat voortaan het inkomen van de woningzoekende, kandidaat huurder. Alleen die inkomensgroepen die vallen onder de grens van € 33.614,- komen in principe in aanmerking voor het huren van een sociale huurwoning. In uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. De afwijking echter mag niet meer bedragen dan 10%.

Huishoudens die een hoger belastbaar inkomen hebben dan € 33.614,- dienen zich elders op de markt te vervoegen en kunnen in principe niet meer via de corporaties huren.

Verwacht mag worden dat doorstroming achterwege zal blijven en dat de huurmarkt nu nog verder op slot zal geraken. Immers de huurders met een belastbaar inkomen van € 33.614,- en meer zullen nu niet meer gaan verhuizen en de huurwoning dus bezet houden. Voor hen is kopen, gelet op de hoogte van het inkomen, in de meeste gevallen, geen alternatief.

WMO

De werkwijze tussen de gemeente en WSM ten aanzien van de vastgestelde verordening en de toebedeling van aangepaste en aan te passen woningen is geregeld in een convenant, dat in oktober 2003 door partijen is ondertekend.

Het convenant handelt alleen over de kleine aanpassingen. Grote aanpassingen geschieden op basis van offerte.

Financiële meerjarenbegroting t/m 2015 (Voorgenomen activiteiten 2011)

	jaarrekening 2009	begroting 2010	begroting 2011	begroting 2012	begroting 2013	begroting 2014	begroting 2015
Financiële kengetallen							
Solvabiliteit	22,38	23,52	27,30	28,96	29,67	31,29	33,51
Rentabiliteit totaal vermogen	3,93	3,38	3,90	4,65	4,42	4,25	4,32
Rentabiliteit eigen vermogen	21,32	-0,95	2,58	5,31	5,06	4,97	5,15
Current ratio	2,59	1,24	1,23	0,88	0,51	0,44	0,94
Ontwikkelingen 2008/2014 ten aanzien van ABR en berekening netto werkkapitaal etc.							
ABR	€ 18.410.375	€ 20.940.806	€ 21.494.641	€ 22.700.126	€ 23.911.023	€ 25.162.299	€ 26.529.131
Egalisatierekening	€ -	€ 2.152	€ 2.152	€ 691	€ -	€ -	€ -
Voorziening onrendabele investeringen	€ 264.286						
Leningen	€ 56.027.215	€ 56.722.633	€ 54.729.622	€ 53.175.827	€ 51.573.414	€ 49.917.018	€ 48.386.949
Rek. Crt rabobank	€ 27.500	€ 4.435.379	€ 7.632.235	€ 6.008.842	€ 8.502.674	€ 5.731.431	€ 3.362.108
Crediteuren	€ 3.865.502	€ 199.454	€ 199.454	€ 149.454	€ 199.454	€ 49.454	€ 49.454
Aflossing leningen volgend boekjaar	€ 2.190.082	€ 1.520.279	€ 1.553.795	€ 1.602.413	€ 1.656.396	€ 1.530.069	€ 1.579.064
Transitoria	€ 1.513.313	€ 750.000	€ 750.000	€ 755.000	€ 3.250.000	€ 3.750.000	€ 2.631.357
Totaal vermogen	€ 82.270.773	€ 80.135.324	€ 78.729.664	€ 78.383.511	€ 80.590.287	€ 80.408.841	€ 79.175.955
Vlottende activa	€ 19.396.408	€ 3.074.106	€ 3.074.106	€ 2.209.393	€ 2.609.258	€ 2.330.726	€ 3.984.527
Schulden op korte termijn	€ 7.568.897	€ 2.469.733	€ 2.503.249	€ 2.506.867	€ 5.105.850	€ 5.329.523	€ 4.259.875
Verschuldigde rente	€ 1.350.095	€ 2.628.079	€ 2.518.935	€ 2.437.863	€ 2.352.404	€ 2.164.351	€ 2.055.433
totaal actief	€ 82.270.773	€ 80.135.324	€ 78.729.664	€ 78.383.511	€ 80.590.287	€ 80.408.841	€ 79.175.955
totaal passief	€ 82.270.773	€ 80.135.324	€ 78.729.664	€ 78.383.511	€ 80.590.287	€ 80.408.841	€ 79.175.955

	jaarrekening 2009	begroting 2010	begroting 2011	begroting 2012	begroting 2013	begroting 2014	begroting 2015
Winst en Verliesrekening							
Bedrijfsopbrengsten							
Huren	€ 5.371.523	€ 6.318.000	€ 6.782.373	€ 6.750.000	€ 6.880.000	€ 7.050.000	€ 7.221.500
Huurderiving	€ 37.421-	€ 20.000-	€ 10.000-	€ -	€ -	€ -	€ -
Vergoedingen	€ 48.589	€ 109.080	€ 123.609	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000
Overheidsbijdragen	€ 28.579	€ 25.600	€ 7.000	€ 48.500	€ 46.000	€ 46.000	€ 25.000
	€ 1.369.458						
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 2.494.639	€ 3.223.500	€ 924.500	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Overige baten	€ 401.131	€ 1.500	€ 5.000				
Som bedrijfsopbrengsten	€ 9.676.498	€ 9.657.680	€ 7.832.482	€ 7.908.500	€ 8.036.000	€ 8.206.000	€ 8.356.500
Bedrijfslasten							
Afschrijving op (im)materiele activa	€ 767.837	€ 610.500	€ 1.208.613	€ 1.238.828	€ 1.269.799	€ 1.301.544	€ 1.334.083
Overige waardeverminderingen	€ 1.548.027	€ 550.000	€ 590.000	€ 700.000		€ 150.000	€ 150.000
Kosten onderhanden werk	€ 1.063.958						
Lonen en salarissen	€ 303.885	€ 440.000	€ 461.000	€ 470.000	€ 485.000	€ 500.000	€ 515.000
Sociale lasten	€ 208.384	€ 175.000	€ 218.500	€ 185.000	€ 190.000	€ 195.000	€ 200.000
Kosten onderhoud	€ 929.705	€ 1.548.820	€ 1.119.836	€ 1.408.316	€ 1.443.523	€ 1.479.612	€ 1.796.000
Overige bedrijfskosten	€ 913.616	€ 855.000	€ 908.000	€ 1.000.500	€ 992.500	€ 1.094.500	€ 1.096.500
Overige lasten	€ 134.487	€ 128.300	€ 37.500	€ 80.000	€ 84.000	€ 88.000	€ 95.000
Som der bedrijfslasten	€ 5.869.899	€ 4.307.620	€ 4.543.449	€ 4.120.151	€ 4.347.699	€ 4.472.733	€ 4.595.855
Exploitatieresultaat voor rente							
Diverse heffingen Centraal Fonds	€ 55.720		€ 86.263	€ 95.000	€ 100.000	€ 105.000	€ 110.000
Rentelasten	€ 2.254.198	€ 2.628.079	€ 2.538.935	€ 2.437.863	€ 2.352.404	€ 2.276.991	€ 2.208.813
Rentebaten	€ 779.319	€ 58.450	€ 15.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€ 2.276.000	€ 2.780.431	€ 678.835	€ 1.255.485	€ 1.235.897	€ 1.351.276	€ 1.441.832
Belastingen							
Belastinglatentie	€ 988.545	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Raming Vpb heffing	€ 29.716	€ 250.000	€ 125.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 100.000	€ 75.000
JARRESULTAAT (na belasting)	€ 3.234.829	€ 2.530.431	€ 553.835	€ 1.205.485	€ 1.210.897	€ 1.251.276	€ 1.366.832

Overzicht kasstromen t/m 2015												
	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	1ste half jaar	2de half jaar	1ste half jaar	2de half jaar	1ste half jaar	2de half jaar	1ste half jaar	2de half jaar	1ste half jaar	2de half jaar	1ste half jaar	2de half jaar
Saldo begin periode	12.530.934	6.899.488	7.632.235	6.179.431	6.008.842	7.849.174	8.502.674	7.253.462	5.731.431	1.004.421	2.369.324	3.019.957
Inkomsten												
Huren	3.132.000	3.186.000	3.355.163	3.418.137	3.345.000	3.405.000	3.405.000	3.475.000	3.475.000	3.575.000	3.575.000	3.646.500
Vergoedingen	54.000	55.000	61.805	61.805	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Ontvangsten projecten	1.616.710	6.626.021	3.646.636	5.238.673	5.223.875	4.717.355	2.832.633	1.266.196	1.428.151	1.666.176	1.666.176	725.927
Geldlening o/g (herfinanciering bestaande geldleningen)				700.000	-	-	-	3.200.000	-	970.000	2.000.000	-
Kort geld financiering												
Bijdrage WAP												
RGS												
Opbrengst verkopen reguliere huurwoningen	1.600.000	1.600.000	400.000	600.000	400.000	600.000	400.000	600.000	400.000	600.000	400.000	600.000
Overige baten / vergoedingen	54.330	53.300	23.500	20.000	23.500	25.000	26.000	20.000	26.000	20.000	15.000	10.000
Totaal Inkomsten	6.457.040	11.520.321	7.487.104	10.038.615	9.047.375	8.802.355	6.718.633	8.616.196	5.384.151	6.886.176	7.711.176	5.037.427
Uitgaven												
Rente & Aflossing geldleningen	2.076.840	2.076.672	2.045.002	2.725.678	2.274.688	1.946.656	2.008.161	5.146.656	1.986.731	2.916.656	3.986.731	1.902.151
Salarissen	160.000	160.000	160.000	160.000	170.000	170.000	175.000	175.000	180.000	180.000	185.000	185.000
Soc.verz.pr. & pensioenen	85.000	90.000	90.000	85.000	92.500	92.500	95.000	95.000	97.500	97.500	100.000	100.000
Loonheffing	60.000	60.000	60.000	60.000	65.000	65.000	67.500	67.500	70.000	70.000	72.500	72.500
Dagelijks Onderhoud	503.660	503.660	599.620	452.216	529.158	529.158	542.387	542.386	555.947	555.946	563.000	563.000
Planmatig / grootonderhoud	298.900	298.900	30.000	38.000	175.000	175.000	179.375	179.375	183.860	183.860	335.000	335.000
Uitgaven Nieuwbouw	8.256.586	7.102.622	5.180.786	6.199.810	3.127.197	4.768.542	4.123.922	3.532.310	6.247.624	1.019.313	1.019.313	-
Belastingen	400.000		485.000		480.000		480.000		480.000		480.000	
Te betalen Vennootschapsbelasting		250.000		125.000		50.000		25.000		100.000		75.000
Verzekeringen	27.500		35.000		35.000		35.000		35.000		35.000	
Contributies	10.000		12.500		12.500		12.500		12.500		12.500	
Huisvestingskosten	15.000	15.000	18.000	20.000	16.000	17.000	17.000	18.000	18.000	19.000	19.000	20.000
Algemene kosten	130.000	130.000	184.000	212.237	190.000	200.000	190.000	215.000	200.000	230.000	205.000	250.000
Overige	65.000	40.719	40.000	45.000	40.000	40.000	42.000	42.000	44.000	44.000	47.500	47.500
betaalde rente RC/ disagio geldlening												
Centraal Fonds Saneringsheffing / huurtoeslagheffing etc.		60.000		86.263		95.000		100.000		105.000		110.000
Totaal Uitgaven	12.088.486	10.787.573	8.939.908	10.209.204	7.207.043	8.148.856	7.967.845	10.138.227	10.111.161	5.521.274	7.060.544	3.660.151
Saldi inkomsten en uitgaven	-5.631.446	732.747	-1.452.804	-170.589	1.840.332	653.500	-1.249.211	-1.522.031	-4.727.010	1.364.902	650.633	1.377.276
Saldo eind periode	6.899.488	7.632.235	6.179.431	6.008.842	7.849.174	8.502.674	7.253.462	5.731.431	1.004.421	2.369.324	3.019.957	4.397.233
Kasstromen per jaar		-4.898.699		-1.623.393		2.493.832		-2.771.243		-3.362.108	2.015.535	2.027.909

Conform de kasstromen vanuit de huidige nieuwbouwplanning blijkt dat we in 2014 en begin 2015 gebruik zullen moeten maken van de kortgeld faciliteit van de Rabobank (ad € 3.000.000,-). Deze is in het kassaldo reeds verwerkt.

Ter financiering / voorkoming van het gebruikmaken van de kredietfaciliteit, zou medio eind 2013 / begin 2014 een geldlening kunnen worden aangetrokken voor de 10 huurwoningen in de tweede fase van het centrumplan.

De bedragen die in het overzicht staan vermeld onder "Inkomsten; Geldlening o/g" betreft de herfinanciering van de geldleningen die reeds bestaan en vanwege de afgesproken looptijd aan renteherziening toe zijn dan wel dienen te worden vervangen.

Startdatum Jaar #	2010		1/2 jaar 2010 1	2/2 jaar 2010 1	1/2 jaar 2011 2	2/2 jaar 2011 2	1/2 jaar 2012 3	2/2 jaar 2012 3	1/2 jaar 2013 4	2/2 jaar 2013 4	1/2 jaar 2014 5	2/2 jaar 2014 5	1/2 jaar 2015 6	2/2 jaar 2015 6
Disconteringsvoet	0													
Kosten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengsten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BEGROTING 254		WAARVAN NOG BESTEEDBAAR												
Mgr. Zwijzenplein 32 KOSTEN														
Aankoopkosten	€ 705.669,00													
Ontwikkelkosten	€ 294.422,00	250000			€ 125.000,00	€ 125.000,00								
Rentekosten	€ 104.464,00													
TOTALE KOSTEN					€ 125.000,00	€ 125.000,00								
Kostenstijging / daling														
Kosten na correctie stijging/daling														
CASH OUT PER PERIODEN					€ 125.000,00	€ 125.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN														
Opbrengsten subsidies	€ -													
Totaal subsidies	€ -													
Waarde achterterrein	€ 212.000,00													
Opbrengsten verkoop	€ 689.000,00													
Totale verkoop opbrengsten														
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 901.000,00													
Opbrengsten stijging/daling														
Opbrengsten na correctie stijging/daling														
CASH IN PER PERIODEN	€ 901.000,00													
NETTO CASH FLOW					€ 125.000,00-	€ 125.000,00-								
Kantoorvilla	281													
KOSTEN														
Grondkosten														
Sub. Totaal grondkosten	€ 954.289,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten														
Sub. Totaal bouwkosten	€ 3.997.810,06	€ 1.605.209,55	€ 1.605.209,55	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten														
Bijkomende kosten	€ 750.000,00	€ 30.128,18	€ 30.128,18	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE KOSTEN			€ 1.635.337,73	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging / daling														
Kosten na correctie stijging/daling			€ 1.635.337,73	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH OUT PER PERIODEN			€ 1.635.337,73	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN														
Opbrengsten subsidies														
Totaal subsidies	€ 440.000,00	€ 219.780,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 220.400,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten verkoop														
Totale verkoop opbrengsten (stroof en pen)	€ 1.259.915,82	€ 1.259.915,82	€ 900.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN			€ 900.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 220.400,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten stijging/daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten na correctie stijging/daling			€ 900.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 220.400,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH IN PER PERIODEN			€ 900.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 220.400,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
NETTO CASH FLOW			€ 735.337,73-	€ -	€ -	€ -	€ 220.400,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL KOSTEN														
TOTAAL OPBRENGSTEN		€ 1.479.695,82												

Startdatum	2010		1/2 jaar 2010	2/2 jaar 2010	1/2 jaar 2011	2/2 jaar 2011	1/2 jaar 2012	2/2 jaar 2012	1/2 jaar 2013	2/2 jaar 2013	1/2 jaar 2014	2/2 jaar 2014	1/2 jaar 2015	2/2 jaar 2015
Jaar #			1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6
Disconteringsvoet	0													
Kosten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengsten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VOS LEIJENSTEINSTRAAT KOSTEN														
Grondkosten	€ -					€ 800.000,00								
TOTALE KOSTEN						€ 800.000,00								
CASH OUT PER PERIODEN						€ 800.000,00								
Mgr. Zwijsenplein	283													
KOSTEN														
Grondkosten														
Grondkosten De Gier	€ 126.618,80													
Grondkosten Edah	€ 1.969.996,68													
Grondkosten door Gemeente betaald	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reservering parkeren bibliotheeklocatie	€ 750.000,00													
Sub. Totaal grondkosten	€ 2.846.615,48	€ 1.045.499,39	€ -	€ -	€ -	€ 627.299,63	€ 418.199,76	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten														
Bouwkosten De Gier	€ 971.250,00	€ 940.779,41	€ -	€ 94.077,94	€ 564.467,65	€ 282.233,82	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten Edah	€ 12.892.388,50	€ 12.892.388,50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.289.238,85	€ 4.512.335,98	€ 3.867.716,55	€ 3.223.097,13	€ -	€ -	€ -	€ -
Sub. Totaal bouwkosten	€ 13.863.638,50													
Bijkomende kosten														
Bijkomende kosten De Gier	€ 292.721,41	€ 292.721,41	€ 58.544,28	€ 102.452,49	€ 87.816,42	€ 43.908,21	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten Edah	€ 2.952.356,97	€ 1.354.653,79	€ -	€ 135.465,38	€ 203.198,07	€ 203.198,07	€ 203.198,07	€ 203.198,07	€ 203.198,07	€ 203.198,07	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE KOSTEN			€ 58.544,28	€ 331.995,81	€ 855.482,14	€ 1.156.639,74	€ 1.910.636,67	€ 4.715.534,04	€ 4.070.914,62	€ 3.426.295,19	€ -	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging / daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten na correctie stijging/daling			€ 58.544,28	€ 331.995,81	€ 855.482,14	€ 1.156.639,74	€ 1.910.636,67	€ 4.715.534,04	€ 4.070.914,62	€ 3.426.295,19	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH OUT PER PERIODEN			€ 58.544,28	€ 331.995,81	€ 855.482,14	€ 1.156.639,74	€ 1.910.636,67	€ 4.715.534,04	€ 4.070.914,62	€ 3.426.295,19	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN														
Opbrengsten subsidies														
Totaal subsidies	€ 1.240.000,00	€ 543.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 497.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten verkoop														
Verkoop opbrengsten De Gier	€ 1.641.911,76	€ 950.000,00	€ -	€ 492.573,53	€ 250.000,00	€ 207.426,47	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoop opbrengsten Edah	€ 16.265.458,00	€ 13.494.444,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.708.333,20	€ 4.708.333,20	€ 2.823.611,00	€ 1.254.166,60	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN			€ -	€ 492.573,53	€ 250.000,00	€ 207.426,47	€ 4.708.333,20	€ 4.708.333,20	€ 2.823.611,00	€ 1.254.166,60	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten stijging/daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten na correctie stijging/daling			€ -	€ 492.573,53	€ 250.000,00	€ 207.426,47	€ 4.708.333,20	€ 4.708.333,20	€ 2.823.611,00	€ 1.254.166,60	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH IN PER PERIODEN			€ -	€ 492.573,53	€ 250.000,00	€ 207.426,47	€ 4.708.333,20	€ 4.708.333,20	€ 2.823.611,00	€ 1.254.166,60	€ -	€ -	€ -	€ -
NETTO CASH FLOW			€ 58.544,28	€ 160.577,72	€ 605.482,14	€ 949.213,27	€ 2.797.696,53	€ 7.200,84	€ 1.247.303,62	€ 2.172.128,59	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL NCW KOSTEN			€ 16.526.042,50											
TOTAAL NCW OPBRENGSTEN			€ 17.879.355,76											

Startdatum Jaar #	2010		1/2 jaar 2010 1	2/2 jaar 2010 1	1/2 jaar 2011 2	2/2 jaar 2011 2	1/2 jaar 2012 3	2/2 jaar 2012 3	1/2 jaar 2013 4	2/2 jaar 2013 4	1/2 jaar 2014 5	2/2 jaar 2014 5	1/2 jaar 2015 6	2/2 jaar 2015 6
Disconteringsvoet	0													
Kosten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengsten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
† Klösterhof	286													
KOSTEN														
Grondkosten														
Sub. Totaal grondkosten	€ 1.402.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten														
Sub. Totaal bouwkosten	€ 4.403.353,73	€ 4.403.193,73	€ -	€ 920.958,12	€ 2.201.596,86	€ 1.280.638,75	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten														
Bijkomende kosten	€ 971.500,00	€ 283.107,40	€ 113.242,96	€ 70.776,85	€ 70.776,85	€ 28.310,74	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE KOSTEN			€ 113.242,96	€ 991.734,97	€ 2.272.373,71	€ 1.308.949,49	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging / daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten na correctie stijging/daling			€ 113.242,96	€ 991.734,97	€ 2.272.373,71	€ 1.308.949,49	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH OUT PER PERIODEN			€ 113.242,96	€ 991.734,97	€ 2.272.373,71	€ 1.308.949,49	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN														
Opbrengsten subsidies														
Totaal subsidies ISV/WWI	€ 790.000,00	€ 790.000,00	€ -	€ 790.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten verkoop														
Totale verkoop opbrengsten	€ 7.076.877,48	€ 7.076.877,48	€ 707.687,75	€ 2.376.067,00	€ 1.415.375,50	€ 2.577.746,74	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN			€ 707.687,75	€ 3.166.067,00	€ 1.415.375,50	€ 2.577.746,74	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten stijging/daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten na correctie stijging/daling			€ 707.687,75	€ 3.166.067,00	€ 1.415.375,50	€ 2.577.746,74	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH IN PER PERIODEN			€ 707.687,75	€ 3.166.067,00	€ 1.415.375,50	€ 2.577.746,74	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
NETTO CASH FLOW			€ 594.444,79	€ 2.174.332,03	€ 856.998,22	€ 1.268.797,25	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
MCD Terrein	284													
KOSTEN														
Grondkosten														
Sub. Totaal grondkosten	€ 5.711.464,00	€ 5.711.464,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.711.464,00	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten														
Sub. Totaal bouwkosten	€ 2.415.762,50	€ 2.415.762,50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 483.152,50	€ 966.305,00	€ 966.305,00	€ -
Bijkomende kosten														
Bijkomende kosten	€ 637.761,30	€ 530.075,58	€ -	€ 53.007,56	€ 26.503,78	€ 26.503,78	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 106.015,12	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ -
TOTALE KOSTEN			€ -	€ 53.007,56	€ 26.503,78	€ 26.503,78	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 106.015,12	€ 6.247.624,06	€ 1.019.312,56	€ 1.019.312,56	€ -
Kostenstijging / daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten na correctie stijging/daling			€ -	€ 53.007,56	€ 26.503,78	€ 26.503,78	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 106.015,12	€ 6.247.624,06	€ 1.019.312,56	€ 1.019.312,56	€ -
CASH OUT PER PERIODEN			€ -	€ 53.007,56	€ 26.503,78	€ 26.503,78	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 53.007,56	€ 106.015,12	€ 6.247.624,06	€ 1.019.312,56	€ 1.019.312,56	€ -
OPBRENGSTEN														
Opbrengsten subsidies														
Totaal subsidies	€ 1.815.000,00	€ 725.927,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 725.927,00
Renteopbrengst	€ 150.000,00	€ 75.185,06	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 12.029,61	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten verkoop														
Totale verkoop opbrengsten	€ 4.760.504,00	€ 4.760.504,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.428.151,20	€ 1.666.176,40	€ 1.666.176,40	€ -
OPBRENGSTEN			€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 12.029,61	€ 1.428.151,20	€ 1.666.176,40	€ 1.666.176,40	€ 725.927,00
Opbrengsten stijging/daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten na correctie stijging/daling			€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 12.029,61	€ 1.428.151,20	€ 1.666.176,40	€ 1.666.176,40	€ 725.927,00
CASH IN PER PERIODEN			€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 9.022,21	€ 12.029,61	€ 1.428.151,20	€ 1.666.176,40	€ 1.666.176,40	€ 725.927,00
NETTO CASH FLOW			€ 9.022,21	€ 43.985,35	€ 17.481,57	€ 17.481,57	€ 43.985,35	€ 43.985,35	€ 43.985,35	€ 93.985,51	€ 4.819.472,86	€ 646.863,84	€ 646.863,84	€ 725.927,00

Startdatum Jaar #	2010		1/2 jaar 2010 1	2/2 jaar 2010 1	1/2 jaar 2011 2	2/2 jaar 2011 2	1/2 jaar 2012 3	2/2 jaar 2012 3	1/2 jaar 2013 4	2/2 jaar 2013 4	1/2 jaar 2014 5	2/2 jaar 2014 5	1/2 jaar 2015 6	2/2 jaar 2015 6
Disconteringsvoet	0													
Kosten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengsten indexatie	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EMPELENHOF	292													
KOSTEN														
Grondkosten														
Sub. Totaal grondkosten	€ 2.913.686,20	€ 1.426.971,63	€ -	€ 285.394,33	€ 570.788,65	€ 570.788,65	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten														
Sub. Totaal bouwkosten	€ 5.653.467,48	€ 5.241.877,84	€ -	€ 1.048.375,57	€ 1.048.375,57	€ 2.096.751,13	€ 1.048.375,57	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten														
Bijkomende kosten	€ 1.254.250,00	€ 575.884,01	€ 57.588,40	€ 172.765,20	€ 115.176,80	€ 115.176,80	€ 115.176,80	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE KOSTEN			€ 57.588,40	€ 1.506.535,10	€ 1.734.341,02	€ 2.782.716,59	€ 1.163.552,37	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging / daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten na correctie stijging/daling			€ 57.588,40	€ 1.506.535,10	€ 1.734.341,02	€ 2.782.716,59	€ 1.163.552,37	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH OUT PER PERIODEN			€ 57.588,40	€ 1.506.535,10	€ 1.734.341,02	€ 2.782.716,59	€ 1.163.552,37	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN														
Opbrengsten subsidies														
Totaal subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten verkoop														
Totale verkoop opbrengsten	€ 9.861.192,99	€ 7.661.192,99	€ -	€ 2.958.357,90	€ 1.972.238,60	€ 2.444.477,20	€ 286.119,30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN			€ -	€ 2.958.357,90	€ 1.972.238,60	€ 2.444.477,20	€ 286.119,30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten stijging/daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten na correctie stijging/daling			€ -	€ 2.958.357,90	€ 1.972.238,60	€ 2.444.477,20	€ 286.119,30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH IN PER PERIODEN			€ -	€ 2.958.357,90	€ 1.972.238,60	€ 2.444.477,20	€ 286.119,30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
NETTO CASH FLOW			€ 57.588,40-	€ 1.451.822,80	€ 237.897,58	€ 338.239,39-	€ 877.433,07-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
DUITSEWEISTRAAT	258													
KOSTEN														
Grondkosten														
Sub. Totaal grondkosten	€ 485.725,25	incl. BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwkosten														
Sub. Totaal bouwkosten	€ 1.034.060,88	incl. BTW	€ 413.624,35	€ 517.030,44	€ 103.406,09	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijkomende kosten														
Bijkomende kosten	€ 636.797,18	incl. BTW	€ 254.718,87	€ 318.398,59	€ 63.679,72	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE KOSTEN INCL. BTW			€ 668.343,22	€ 835.429,03	€ 167.085,81	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging / daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten na correctie stijging/daling			€ 668.343,22	€ 835.429,03	€ 167.085,81	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH OUT PER PERIODEN		incl. BTW	€ 668.343,22	€ 835.429,03	€ 167.085,81	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN														
Opbrengsten subsidies														
Totaal subsidies	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten verkoop														
Bedrijfswaarde	€ 1.823.529,41	is bedrijfswaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten stijging/daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten na correctie stijging/daling			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH IN PER PERIODEN			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
NETTO CASH FLOW			€ 668.343,22-	€ 835.429,03-	€ 167.085,81-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

