



**IN BEWEGING JAARBERICHT 2008 STICHTING VOLKSHUISVESTING TIEL**

## 2008: IN BEWEGING



Klaas Pos

Voor SVT was 2008 een jaar vol beweging: op het gebied van de organisatie-ontwikkeling hebben we veel in gang gezet, zoals het verder uitwerken van de twee nieuwe afdelingen beheer & onderhoud en projecten en de per 1 januari opgezette stafafdeling interne organisatie, beleid en strategie (IOBS). We werkten met elkaar en met anderen aan de realisatie van onze doelen uit het ondernemingsplan Met Open Vizier.

Er waren ook gezamenlijke bewegingen met partners: op het gebied van onze projecten zijn we actief bezig geweest met het afronden van projecten, zoals de Oranjehof, het verder ontwikkelen van projecten, zoals in Lage Korn in Buren en woningen nabij scholencomplex De Waarden in Tiel en het ontplooiën van nieuwe initiatieven.

Met SCW en de gemeente Tiel is met het ondertekenen van de prestatieafspraken in september 2008 niet alleen een einde gekomen aan een intensief proces. Het betekende ook de start van de gezamenlijke uitvoering van deze afspraken.

Ook zijn er bewegingen stopgezet in 2008. Het medisch centrum in Beusichem en in Passewaaij gaan beiden definitief niet door. De ontwikkeling van een zorgsteunpunt aan de Wilglaan is al lange tijd onzeker.

Op landelijk niveau lijkt het erop dat de politiek de woningcorporaties afrekent op incidenten, terwijl juist in de dynamische omgeving op gemeentelijk niveau er grote waardering is voor de inspanningen die de corporaties leveren om hun doelstellingen waar te maken.

Een organisatie in beweging, dat betekent ontwikkelen en groeien en soms afremmen en snoeien. We zijn trots op wat we in gang hebben gezet. Het was daarmee voor ons een bewogen jaar. In dit jaarbericht zetten we graag de belangrijkste bewegingen voor u op een rij.

Ik wens u veel leesplezier.

Klaas Pos  
Directeur -bestuurder

# GROEI VAN DE ORGANISATIE

## Organisatieontwikkeling

Een van de meest zichtbare bewegingen in 2008 is die van de wijziging van de organisatie. Directe aanleiding waren de knelpunten die in het organisatieonderzoek, dat eind 2007 werd uitgevoerd, werden gesignaleerd op het gebied van risicobeheersing, projectontwikkeling en besluitvormingsstructuren. Ook bleek er onvoldoende capaciteit te zijn voor de ontwikkeling van beleidsvraagstukken en de inbedding daarvan in de organisatie. SVT besloot daarom haar organisatiestructuur te veranderen en daarmee te optimaliseren. Deze wijzigingen werden deels per 1 januari 2008 en deels in de loop van het jaar doorgevoerd.

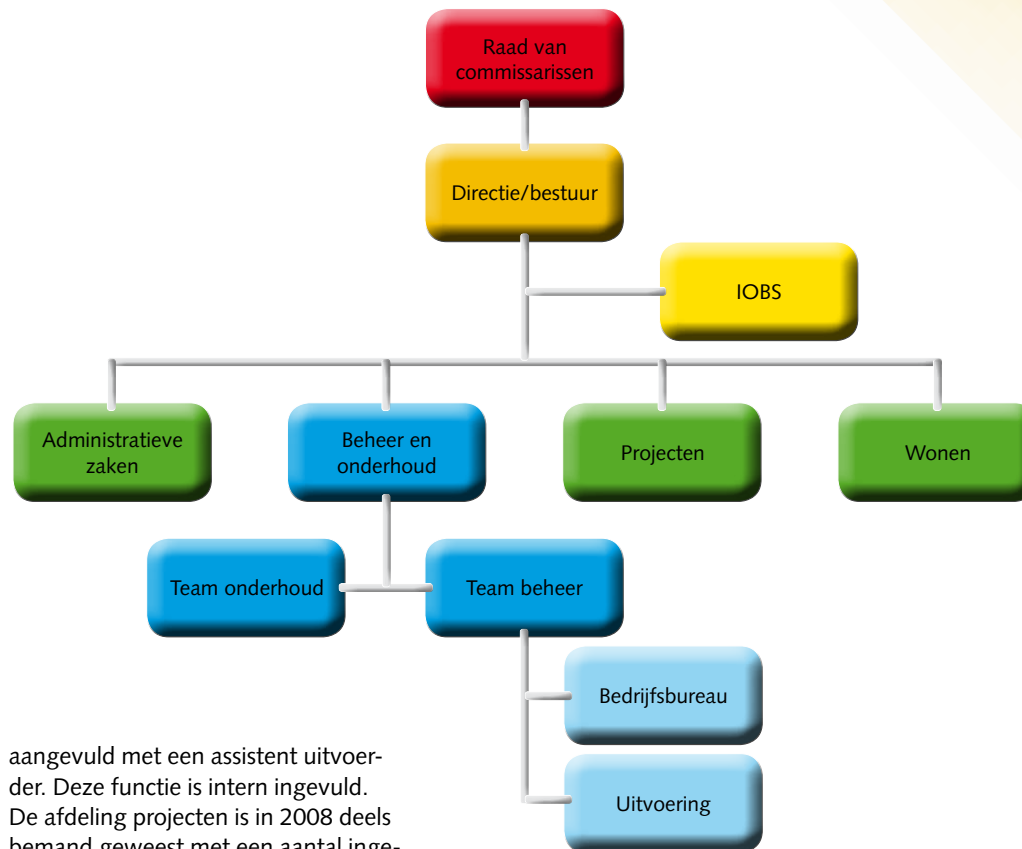
Zo is er een aparte stafafdeling ingericht onder de naam interne organisatie, beleid en strategie. Deze afdeling heeft zowel interne als externe taakvelden. De interne taakvelden zijn beleidsvraagstukken, zoals strategisch voorraadbeleid, huurbeleid, meerjarenbeleid, inbedding en bewaking diverse beleidscycli. Maar ook personeel & organisatie, treasury en controlfunctie (bewaking jaar- en afdelingsplannen en besluitvormingsstructuur). Externe taakvelden zijn onder andere diverse

vormen van (markt)onderzoek, communicatiebeleid, (beleids)netwerken, externe beleidssamenwerking met gemeenten en andere corporaties.

De naam van de afdeling verhuur en bewonerszaken is per 1 januari 2008 veranderd in afdeling wonen. De parttime-functie van woonconsulent is omgezet naar een fulltime-functie.

De splitsing van de afdeling technische zaken is in 2008 ingevoerd en verder uitgewerkt. Voor de twee nieuw ontstane afdelingen, beheer & onderhoud en projecten, werden de leidinggevenden extern aangetrokken. Zij zijn aan de slag gegaan met de conclusies vanuit het organisatieonderzoek.

Met name de afdeling beheer & onderhoud is behoorlijk gereorganiseerd. De afdeling is opgesplitst in een team beheer en een team onderhoud. Het team beheer bestaat uit het bedrijfsbureau en een drietal wijkteams. De wijkteams bestaan uit een projectleider en een projectmedewerker. Deze functies zijn deels ingevuld door medewerkers die al bij SVT in dienst waren en deels zijn er nieuwe mensen aangetrokken. Het team onderhoud is per 1 augustus



aangevuld met een assistent uitvoerder. Deze functie is intern ingevuld. De afdeling projecten is in 2008 deels bemand geweest met een aantal ingehuurd krachten. Eind 2008 was de vaste invulling van deze afdeling compleet. De afdeling bestaat vanaf 2009 uit het afdelingshoofd, een projectleider en een projectassistent.

### Ondernemingsplan

De kaders van SVT werden ook in 2008 vormgegeven door onze missie en kerndoelen uit het ondernemingsplan.

#### Missie

*SVT is een maatschappelijke onderneming met een sociale doelstelling. Wij werken zelfstandig in de markt en willen ook op langere termijn voorzien in de veranderende woonbehoefte van onze doelgroepen. Betrouwbaarheid en (financiële) continuïteit zijn daarbij de pijlers van ons beleid.*

Aan de hand van de doelen uit het ondernemingsplan 2008-2011 is in 2008 gewerkt aan het opstellen van afdelingsplannen. De acties die in het ondernemingsplan genoemd zijn, zijn vertaald in afdelingsplannen. De afdelingsplannen worden twee keer per jaar geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

### Communicatie

De nieuwe huisstijl van SVT werd officieel per 1 januari 2008 ingevoerd. Alle publicaties, brieven, visitekaartjes, vlaggen en bouwboarden worden vanaf die datum in de nieuwe huisstijl uitgevoerd. Daarnaast is er in 2008 hard gewerkt aan de lancering van een nieuwe eigentijdse website voor SVT. Naast de nieuwe stijl, werden ook de mogelijkheden van de site uitgebreid. Nu is het mogelijk om via een uitgebreid keuzemenu reparatieverzoeken in te dienen via de website of informatie op te vragen over bepaalde projecten. Er zijn goede afspraken gemaakt over het up to date houden van de website.

Twintig medewerkers met regelmatige klantencontacten hebben in 2008 een cursus 'omgaan met agressie' gevolgd. Hierin zijn vaardigheden getraind om goed te reageren op storend gedrag.



### Aandacht voor het milieu

Aandacht voor het milieu en energieverbruik neemt binnen de organisatie van SVT een steeds belangrijkere plaats in. De alsmat stijgende energiekosten maken een steeds groter aandeel uit van de totale woonlasten van onze klanten. Ook de overheid, in het verlengde van het verdrag van Kyoto, besteedt steeds meer aandacht aan het milieu. Dit gebeurt door middel van stimulering en regulering met als doel de reductie van energieverbruik. Stimulering door het opnieuw invoeren van subsidies voor energiebesparende maatregelen. Regulerend door hogere energie-eisen voor nieuwbouwprojecten, het invoeren van het energielabel voor woningen en prestatieafspraken met de koepelorganisatie Aedes. Reden te meer voor SVT om hier extra aandacht aan te besteden en, als onderdeel van de nadere uitwerking van het strategisch voorraadbeheer, verdergaand beleid te ontwikkelen.

Sinds eind 2008 zijn alle woningen van SVT voorzien van een energielabel. De uitkomst wordt als één van de peilers gebruikt voor het ontwikkelen van beleid op het gebied van duurzaam bouwen. Tot dit beleid behoren niet alleen energiebesparende maatregelen, maar ook besparingen op water, gescheiden vuilwaterafvoer, toepassen recyclebare bouwmaterialen, hergebruik natuurlijke grondstoffen en dergelijke.

Bij de huidige nieuwbouw en groot onderhoud projecten worden, indien mogelijk, al energiezuinige en waterbesparende maatregelen genomen. Dit betreft met name het

[www.svttiel.nl](http://www.svttiel.nl)

aanbrengen van hoogrendement cv-ketels, plaatsing hoogrendement glas, aanbrengen van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie. Ook het plaatsen van waterbesparende closetcombinaties en kranen en gescheiden afvalinzameling op de bouwplaats dragen bij aan verminderde belasting van het milieu.

SVT denkt ook proactief mee op het gebied van milieu. In 2008 heeft SVT zitting genomen in de klankbordgroep van de gemeente Tiel die bezig is om een nieuwe milieuvisie op te stellen. In deze visie worden beleid en afspraken vastgelegd op o.a. het gebied van lucht-, geluid-, en waterkwaliteit en energiebeleid. De nieuwe milieuvisie wordt in 2009 afgerond.

Ten aanzien van energiebeleid worden er in 2009 energieafspraken gemaakt tussen de gemeente en de Tielse corporaties. Om deze afspraken te kunnen maken, stelt SVT eerst zelf haar energiebeleid op.

### Risicobeheersing

In 2008 is veel aandacht besteed aan risicobeheersing. Ook de, vanuit de raad van commissarissen, ingestelde auditcommissie heeft zich met dit onderwerp bezig gehouden. Dit heeft onder meer geleid tot een vastgestelde besluitvormingsstructuur bij projecten, waarbij door middel van beslidsdocumenten relevante besluiten door het MT en de raad van commissarissen worden genomen. Daarnaast is een aanzet gemaakt met een notitie over risicomanagement. Het principe moet zijn 'herkennen en erkennen' van diverse risico's binnen en van buiten de organisatie. In 2009 wordt dit door middel van een workshop aan MT-leden en commissarissen verder uitgewerkt.

# DE BEWEGING VAN PETER VERHOEVEN

*Interne organisatie, beleid en strategie*



# ‘WE MAKEN ONS KLAAR VOOR DE TOEKOMST’

Peter: “2008 heeft voor een belangrijk deel in het teken gestaan van het herinrichten van de organisatie. Het doel is om deze zodanig in te richten dat we klaar zijn voor de toekomst. Met als beoogd resultaat een professionele, efficiënte en doelmatige organisatie met zichtbare toegevoegde waarden voor de regio. Daarom hebben we gedurende het hele jaar diverse grote en kleine stappen genomen om deze ambitie kracht bij te zetten. De oprichting van onze afdeling interne organisatie, beleid en strategie is bijvoorbeeld zo’n stap. In 2008 opgestart als gevolg van intern onderzoek en overgenomen advies van Van Nimwegen & Partners.

Een ander belangrijk gevolg van dit onderzoek is dat we de toenmalige afdeling technische zaken hebben opgesplitst in de afdeling projecten en de afdeling beheer & onderhoud, waaronder ook het bedrijfsbureau, de wijkopzichters (nu projectleiders en projectmedewerkers) en de eigen onderhoudsdienst vallen. Onze afdeling interne organisatie, beleid en strategie ondersteunt niet alleen deze afdelingen, maar ook het gehele management team. Daarnaast is de afdeling verhuur en bewonerszaken omgedoopt in de afdeling wonen.

## **Merkbare resultaten**

Met ons huidige team kaderen we nu alle stappen binnen de verschillende afdelingen van onze organisatie. Stappen die voortkomen uit een heldere strategie. We leggen ze vast, bewaken ze, evalueren ze en waar nodig stellen we ze bij. Daarvoor zijn er nu ook veel meer overlegmomenten tussen de verschillende afdelingen. En kunnen we de onderlinge taken veel beter op elkaar afstemmen. Een merkbaar resultaat hiervan is dat we beter zijn ingericht op ondermeer het voorbereiden van projecten.

## **Onder controle**

Een ander, meer indirect resultaat van de herinrichting van de organisatie is dat we steeds minder het gevoel hebben dat we achter de feiten aan rennen. Er is tijd vrijgemaakt, waardoor de beleidsmedewerker in staat is gesteld om op velerlei beleidsgebieden pionierswerk te verrichten. Sterker nog, we hebben een slag gemaakt waardoor we een betere grip en controle over onze projecten en activiteiten zullen krijgen. Ook financieel. Dat merken we niet alleen intern, maar dat wordt ook buiten SVT opgemerkt. Diverse samenwerkingspartners in de regio op het gebied van zorg, onderwijs en

ruimtelijke ordening ervaren dagelijks dat we flink in beweging zijn. In positieve zin. Concrete voorbeelden zijn het uitwerken van prestatieafspraken met de gemeente ten aanzien van ondermeer het startersonderzoek. Maar neem ook de huisstijl en de website die we onlangs nieuwe impulsen hebben gegeven om onze plannen en ambities sterker te markeren.

## **Efficiënter werken**

Een concrete efficiëncyslag is ook terug te zien bij de onderhoudsdienst. Daar werken we nu heel bewust naar meer allrounders toe. Mensen die niet alleen kunnen timmeren, maar ook kunnen metselen of stuken. Dat betekent dat je straks nog maar één persoon ergens naar toe hoeft te sturen die een breed scala aan diensten onder zijn hoede kan nemen. Daarnaast proberen we nu ook heel bewust met behulp van Persoonlijke Ontwikkelingsplannen nog meer uit de individuele medewerkers te halen.

## **Eén geheel**

Door het creëren van de nieuwe stafafdelingen en het verzetten en versterken van ons menselijk kapitaal vormen we een krachtiger geheel. Natuurlijk heeft iedere afdeling duidelijke eigen

taken, maar we zetten letterlijk samen onze schouders onder het geheel. Met veel overleg- en feedbackmomenten. We kunnen daardoor dan ook met recht constateren dat we in grote lijnen van elkaar weten wat we doen. En wie waar verantwoordelijk voor is. Zonder dat er schotten tussen de afdelingen zitten. Met als doel dat we straks individueel, als afdeling én als team helemaal klaar zijn voor de toekomst!”

# BEWEGEN IS: SAMEN- WERKEN MET ANDEREN



*Ondertekening prestatieafspraken door Wethouder Verspuij, SVT-directeur Klaas Pos en SCW-directeur Herman Suijendorp*

## Prestatieafspraken

Nadat in het najaar van 2007 gestart is met het opstellen van prestatieafspraken tussen gemeente Tiel, SCW en SVT, zijn de afspraken in september 2008 door alle partijen ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over het aanpassen van bestaande woningen, nieuwbouw, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen. De prestatieafspraken zijn vervolgens vertaald in een uitvoeringsprogramma: een actieplan waarin de acties, die uit de prestatieafspraken voortvloeien, worden opgepakt. In 2008 is een start gemaakt met een aantal acties. Zo zijn er voorbereidingen getroffen voor een onderzoek naar de woonwensen van starters in Tiel. Het daadwerkelijke onderzoek wordt begin 2009 uitgevoerd. Ook is gekeken naar mogelijkheden om de leefbaarheidsonderzoeken, die door gemeente en corporaties apart worden gehouden, op elkaar aan te laten sluiten. Een van de acties is ook het komen tot een intentieovereenkomst tussen SCW, SVT en de gemeente over een overdrachtsvorm van de woonwagencentrales in Tiel. SCW en SVT hebben samen daartoe aan Bureau Quintis de opdracht verstrekt te komen tot een quickscan van de woonwagens in Tiel. De bedoeling was dat deze intentieovereenkomst er op 31 december 2008 zou zijn.

Dit bleek echter een dermate complex onderwerp te zijn dat hier ook in 2009 nog verder over gepraat moet worden met elkaar om tot een dergelijke overeenkomst te komen. Met de gemeente Buren zijn nog steeds geen prestatieafspraken gerealiseerd. In 2008 zijn hierover wel een paar gesprekken geweest, maar dit heeft nog niet geleid tot concrete voorstellen.

## Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR)

In 2008 heeft de SWR, waarvan SVT de secretarisrol vervult, zich voornamelijk beziggehouden met de regionale woningbouwproductie en met het uitwerken van verdere invulling van de verschillende sporten van de woonladder. Om de regionale woningbouwproductie beter op de kaart te zetten werd in mei 2008 een bijeenkomst georganiseerd in de Agnietenhof in Tiel. Hierbij waren, naast corporaties, ook andere partijen aanwezig die bij woningbouw betrokken zijn. Na afloop van de bijeenkomst werd een fietstocht georganiseerd langs een aantal projecten van SCW en SVT in Tiel. Deze tochten staan, samen met fietsroutes langs projecten van de andere SWR deelnemers, gebundeld in een fietsrouteboekje dat aan alle huurders van SVT is toegestuurd.

# DE DYNAMIEK IN ONS BEZIT

In 2008 zijn 5 huurwoningen in het project Lage Korn opgeleverd en aan het bezit toegevoegd. De overige woningen van dit project wordt in 2009 opgeleverd. Er zijn in ditzelfde project in 2008 5 koopwoningen opgeleverd waarvan er 2 verkocht zijn. Ook is het project Oranjehof in 2008 opgeleverd. SVT heeft in 2008 geen woningen aangekocht. Wel is van de gemeente Buren een perceel grond in Beusichem-zuid aangekocht. Er zijn afspraken gemaakt met een projectontwikkelaar over het turn-key afnemen van een 6-tal huurwoningen, zodat de projectrisico's niet bij SVT liggen.

In 2008 zijn in Buren 7 woningen verkocht en in Tiel 25 woningen, waarvan 18 woningen aan de SCW. Per 31 december 2008 stonden nog 4 woningen in Buren en 1 woning in Tiel te koop.

Ten behoeve van het nieuwbouwproject Françoise de Lanoi straat in Buren zijn 20 bestaande woningen in deze straat gesloopt. Hier komen 13 seniorenwoningen en 18 maisonnettes voor terug.

fessionele organisatie die oog heeft voor de (veranderende) wensen van onze klanten.

We hanteren bij de verhuur van onze woningen een aantal uitgangspunten aan de hand waarvan wij de woningen zo rechtvaardig mogelijk willen verdelen onder de doelgroepen die wij voor ogen hebben.

In november 2005 ging Woongaard van start, een samenwerkingsverband van zeven corporaties uit de regio Rivierengebied. Woongaard werkt met drie toewijsmodellen, het aanbodmodel, het lotingmodel en het optiemodel. Woningzoekenden kunnen van alle modellen gelijktijdig gebruik maken. De evaluatie die in 2008 plaatsgevonden heeft, wijst uit dat het algemene beeld over Woongaard positief is. De vooraf geformuleerde uitgangspunten en opgaven blijken grotendeels gerealiseerd. Er zijn geen beperkende regels en de keuzevrijheid is vergroot.

## Verdeling van het bezit over Buren en Tiel

Categorie	Goedkoop < € 348,99	Bereikbaar < € 416,56	Betaalbaar < € 499,51	Duur > € 499,55	Totaal
Tiel	1057	924	840	125	2946
Buren	310	101	107	4	686
Totaal	1367	1176	947	142	3632

### Woningverdeling

SVT werkt sinds 1911 aan haar maatschappelijke opgave: het huisvesten van huishoudens die afhankelijk zijn van betaalbare huurwoningen en onderdak bieden aan bijzondere doelgroepen. Deze taak vervullen wij het beste als een pro-

In 2008 zijn 272 SVT-woningen toegewezen; 247 woningen zijn toegewezen vanuit het bestaande woningbezit (mutatiegraad 6,8%) en 25 nieuwbouwwoningen in de Lage Korn in Buren (10 eengezinswoningen en 15 appartementen met lift).



*Nieuw appartementencomplex  
in de Lage Korn*

Jacqueline is projectmedewerkster op de afdeling wonen en zet zich als intermediair in tussen de afdeling wonen, klanten en projecten. Haar afdeling behartigt feitelijk de belangen van deze groepen. Jacqueline: "De afdeling wonen is veel meer dan voorheen een sparringpartner in het voortraject. Voorheen was vaak alles al ontwikkeld en bedacht, en dan kwamen wij nog eens kijken. Maar sinds de nieuwe inrichting van de organisatie is dat andersom. Samen met de afdelingen beheer & onderhoud en projecten worden projecten bedacht en ontwikkeld. Dat betekent dat we vanuit een veel sterkere positie met klanten en bewoners mee kunnen denken. En daardoor kunnen we ons veel beter tot vragen richten als: Wat is er nodig? Voor wie is het bedoeld? Wat willen deze klanten? Wat willen de woningzoekenden? En wat willen eventuele andere belanghebbenden? Denk aan zorg, kinderopvang of andere specifieke behoeften.

#### **Luisterend oor**

We zijn dankzij een aantal interne strategische verschuivingen in staat gesteld om veel meer mee te denken en mee te praten. Zowel intern als extern. Dat komt ook de samenwerking met de

andere afdelingen ten goede. We kunnen elkaar beter volgen, steunen én sturen. Extern blijft deze beweging niet onopgemerkt. Al in een vroeg stadium wordt contact opgenomen met onze doelgroep. Bewoners en klanten zien zo dat we hun wensen en input echt intern meenemen en toepassen. De input die nodig is om de juiste stappen te zetten krijgen we via diverse kanalen binnen. Dat kan de ene keer via een enquête zijn, maar ook gesprekken met potentiële partners of bewoners leiden tot een helder beeld van wat er eigenlijk moet gebeuren.

Bij grootschalige onderhoudsprojecten kunnen we nu heel concreet overleg plegen met vertegenwoordigers van de huurders. Gaan we bijvoorbeeld eerst

nieuwe deuren plaatsen of leggen we de prioriteit toch liever bij het onderhoud van de badkamers? We laten bewoners daar dus heel bewust in meedenken en meebeslissen. En dat gaat soms heel ver, tot op individueel niveau. Een recent voorbeeld waarbij de nieuwe aanpak uitstekend tot zijn recht komt, is de ontwikkeling van de uitbreidingsfase van het nieuwe eerstelijns gezondheidscentrum in Tiel. De centrale vraag was daar; hoe krijg je gebruikers op één lijn? Pas als je dat goed voor elkaar hebt, kun je echt wat moois realiseren.

#### **Spil in organisatie**

Dankzij onze intermediaire positie binnen SVT zijn we nu veel nadrukkelijker een spil in de organisatie. Daardoor

kunnen we de klant in de breedste zin van het woord beter vertegenwoordigen. Ook kunnen we vanuit onze positie een aantal stevige bruggen slaan naar de afdeling beheer & onderhoud en de afdeling projecten. Dat is belangrijk, want een goede integrale aanpak op het gebied van zorg, wonen en onderwijs vereist een uitstekende communicatie. Niet alleen met betrekking tot wensen en eisen, maar ook ten aanzien van trends en ontwikkelingen in het veld. Neem bijvoorbeeld een begeleid wonen project. Vroeger was 25m<sup>2</sup> per individu de norm. Tegenwoordig wordt daar heel anders tegenaan gekeken en gelden er totaal andere wensen ten aanzien van ruimte-indeling en sociale aspecten. Maar dankzij de feed-

## DE BEWEGING VAN JACQUELINE GOOSSENS

*Afdeling wonen*



# 'BEWEGING IN SAMEN-WERKEN'

back die we van onze verschillende partners krijgen, ontwikkelen we nu projecten die naadloos aansluiten bij de diverse trends en behoeften.

## **Samen bouwen gaat vóór prestige**

Door onze verbeterde positie binnen de organisatie is maatschappelijk verantwoord maatwerk gemakkelijker te realiseren. Want maatschappelijk verantwoord bouwen doe je samen. Dat gaat vóór prestige, efficiency en zelfs voor rendement op korte termijn. En doordat we de projecten nu veel beter kunnen afstemmen op de behoeften van gebruikers, krijgen we dus ook gemakkelijker huurders en kopers. En dat is wat ons betreft de meest zichtbare beloning van goed samen-werken."



Opleveringsfeestje Avezaathstraat

Meer dan de helft (54,1%) van de vrijgekomen woningen in 2008 betreft gestapelde bouw. In Buren komt door de nieuwbouw in Lage Korn een nieuw woningtype op de woningmarkt beschikbaar, een galerijwoning met lift.

In 2008 zijn 684 toewijzingen de deur uitgegaan voor de verhuur van 266 woningen. Gemiddeld zijn er 2,6 toewijzingen nodig om een woning te verhuren (2,1 in 2007).

Het aantal weigeringen blijft hoog. Meest genoemde reden om te weigeren: reageert niet 18,4%, wil nog niet 14,6%, niet akkoord na controle 11,0%, te klein 7,9% en persoonlijke omstandigheden 7,4%.

De meeste weigeringen betreft nog steeds een optiewoning, benodigd aantal aanbiedingen gemiddeld per woning 8,1 (2,66 voor een woning in het aanbodmodel en 1,86 in het lotingmodel).

De slaagkans (aantal vrijgekomen woningen/aantal reacties) voor woningzoekenden is het hoogst bij het aanbodmodel. In 2008 vond 1% (1% in 2007) van de actief woningzoekenden via dit model een woning. Bij het lotingmodel ligt dit percentage op 0,6% (0,7% in 2007). De vraag naar woonruimte in het Rivierengebied blijft groot.

Op 1 januari 2008 stonden er bij Woongaard 18.464 woningzoekenden ingeschreven. In 2008 zijn 5.962 nieuwe woningzoekenden ingeschreven. Omdat ook een aantal woningzoekenden van de lijst af gingen, was op 31 december 2008 het ingeschreven aantal woningzoekenden gegroeid naar 21.072.

### Bereikbaarheid

We hebben de goedkope woningen (huurprijs tot € 343,49 / € 348,98) voor 78,9% (79,5% in 2007) toegewezen aan woningzoekenden met een laag inkomen. De woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (huurprijs tot € 491,64 / € 499,51) zijn voor 72,0% (65,7% in 2007) toegewezen aan dezelfde doelgroep. De woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens zijn voor 46,5% (71,4% in 2007) toegewezen aan woningzoekenden met een hoger inkomen.

Van alle woningzoekenden die in 2008 een woning van SVT geaccepteerd hebben, beschikt 70,3% (70,4% in 2007) over een laag inkomen.

### Woningen voor bijzondere doelgroepen

In 2008 zijn 16 woningen beschikbaar gesteld in het kader van de taakstelling vluchtelingenopvang. Hiermee is vol-



Françoise de Lanoistraat



Oranjehof

daan aan de opgelegde taakstelling tot en met 2008. 12 appartementen en een groepsruimte worden gebouwd voor De Twaalfsprong in de tweede fase van complex De Waarden in Tiel. De J.P. van den Bent stichting zal de begeleiding bij het wonen verzorgen.

Ook in Buren wordt voor het eerst een project voor begeleid wonen gerealiseerd. In 2008 zijn 9 appartementen in de Lage Korn in Buren toegewezen aan kandidaten die door de J.P. van den Bent stichting begeleid worden bij het wonen.

Samen met andere regionale partijen is in 2008 verder gewerkt aan de invulling van de Woonladder. Doel is te komen tot een sluitend woonaanbod voor mensen die (eventueel tijdelijk) om diverse redenen niet in een reguliere woning kunnen wonen. SVT vervult binnen dit netwerk een faciliterende rol. De begeleiding van deze mensen wordt volledig door het RIBW (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) verzorgd. Volgens planning worden tussenvoorzieningen in Tiel en Culemborg in 2008/2009 gerealiseerd. In Tiel wordt daarnaast ook een sociaal pension gerealiseerd.

### Kwaliteit van onze woningen

SVT vindt het belangrijk dat haar woningen kwalitatief in goede staat zijn

en voldoen aan de eisen van deze tijd. In 2008 is de verdere vertaling van het strategisch voorraadbeleid in een concreet complexoverzicht uitgewerkt. Ook is begonnen aan de verdere uitwerking van het kwaliteitsbeleid. Hierbij wordt een referentiekwaliteit per huurklasse vastgesteld en een gezamenlijk programma van eisen voor zowel beheer als nieuwbouw t.a.v. de te gebruiken materialen, bouwdeelen en installaties. Ook het opstellen van een inkoopbeleid en de herijking van de begrenzing tussen onderhoud en verbetering maken hiervan onderdeel uit.

### Projecten

In 2008 vond de officiële oplevering na de uitvoering van groot onderhoud aan de appartementen aan de Avezaathstraat plaats. Naast de werkzaamheden die in de woningen zelf zijn uitgevoerd, is er ook veel aandacht besteed aan de woonomgeving.

Projectmatig is in 2008 de voorbereiding opgestart voor het groot onderhoud aan 8 appartementengebouwen aan de Neerijnen-/Rijswijklaan en in de Burgemeesterswijk en een herstructureringsproject in de Vogelbuurt in Tiel Oost. Het project Vogelbuurt betreft een

herstructureringsproject van o.a. 161 woningen van SVT. De herstructurering betreft grootonderhoud aan 140 woningen en sloop/vervangende nieuwbouw van 21 huurwoningen. Daarnaast worden er, samen met de gemeente en SCW, ingrepen in de openbare ruimte uitgevoerd en is er aandacht voor de grondwaterproblematiek. De voorbereiding loopt door tot eind 2009. In dit project zal SVT extra aandacht besteden aan milieu- en energie maatregelen. De bewoners worden betrokken in het plan middels diverse voorlichtingsavonden, keuzemogelijkheden en inspraak.

### Wonen, zorg en welzijn

SVT wil bijdragen aan wonen, welzijn en zorg in Tiel en Buren door het bewoners mogelijk te maken zolang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in hun woning. In 2008 is daarom ook verder gewerkt op het gebied van wonen, welzijn en zorg. We zijn gestart met de nieuwbouw voor eerstelijns zorgaanbieders aan de Dodewaardlaan (naast de ECT). Hierin komen een vijftiental 1e lijns zorgaanbieders. De Oranjehof in Buren is omgebouwd tot een eigentijds zorgcentrum. We bouwden 14 zelfstandige appartementen extra in de Oranjehof, bestemd

voor wonen met zorg. Het project is in het voorjaar van 2008 technisch opgeleverd.

Alle bewoners uit de Françoise de Lanoistraat in Buren zijn uitgeplaatst, zodat in de zomer van 2008 gestart kon worden met de sloop van de woningen. In september 2008 is gestart met de bouw van de nieuwe woningen.

In 2008 zijn 63 aanvragen ingediend voor woningaanpassingen. De aanpassingen betreffen voornamelijk kleine aanpassingen. Van alle aanvragen zijn er 47 in 2008 afgewikkeld. De overige aanvragen zijn nog in behandeling.

In 2007 is de vraag en het aanbod naar zorggeschikte huurwoningen in Tiel in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van een verdeling in een 4-tal categorieën, waarbij een woning met één ster een zogenaamde nultreden woning is, terwijl een woning met vier sterren rolstoeltoegankelijk is. In dit kader zijn in 2008 de galerijen in de Veilinghof opgehoogd en zijn automatische deuropeners aangebracht op de begane grond. Ook zijn de galerijen in de Klaverweide plaatselijk opgehoogd en zijn automatische deuropeners op alle verdiepingen aangebracht.



Woningaanpassingen

## DE BEWEGING VAN



## GER VAN DONZEL

*Beheer & onderhoud*

Sinds de indiensttreding van Ger van Donzel in maart 2008 is er heel wat gebeurd rondom de organisatie en taakgebieden van beheer & onderhoud. En..., er staat er nog heel wat te gebeuren. Want ook binnen deze afdeling zijn de sterk voelbare bewegingen een rechtstreeks gevolg van de opsplitsing van de voormalige afdeling technische zaken in de afdelingen projecten en beheer & onderhoud.

“Dat SVT altijd al een club van echte doeners is geweest, viel me al snel op” vertelt Ger enthousiast. “Dat is natuurlijk een prachtige schouder-erondermentaliteit waar je heel ver mee kunt komen. Wat ik daar sinds 2008 aan toevoeg, is een helder kader in de vorm

van een verdere uitwerking en implementatie van de gestelde doelen in het strategisch voorraadbeheerplan. Een toekomstgericht plan dat gekoppeld is aan een stuk onderhoudbeleid, financieel beleid, huurbeleid, sloopbeleid, verkoopbeleid en strategie. Een strategie die, vanuit het onderhoud gezien, primair is gericht op het optimaal beheer en behoud van de technische en woontechnische kwaliteit van ons bezit voor nu en in de toekomst.

Deze onderdelen vormen samen de basiselementen, die we in 2008 goed onder de loep zijn gaan nemen. En daar zijn we nog niet mee klaar. In die zin zou ik 2008 vooral het jaar van de aanzetjes willen noemen. Aanzetjes op

tal van fronten en details, die straks tot een goed gesmeerde afdeling beheer & onderhoud moeten leiden, die synchroon loopt met de ambities en de missie van SVT.

#### **De eerste overwinningen**

Het eerste resultaat is ondermeer dat onderhoud- en beheeractiviteiten nu veel meer voortkomen vanuit een strategisch plan. Ondermeer gefocust op behoud van kwaliteit en een doelmatige en efficiënte inzet van financiële middelen en mensen. Maar denk ook aan een betere beheersbaarheid van onze woningen, zowel van de buitenschil als het interieur. Alles met het oog op een goede betaalbaarheid voor onze bewoners en klanten.

#### **Krachten bundelen**

De klant merkt nu al het verschil. Onder andere doordat we veel vaker dan voorheen onderhoudswerkzaamheden bundelen. Maar ook doordat we veel meer klantgestuurd zijn gaan werken. Klanten of klantgroepen hebben namelijk veel meer inspraak als het gaat om prioriteiten en specifieke behoeften. Dat vraagt uiteraard ook om flexibiliteit en deskundigheid van onze mensen en leveranciers. Vandaar dat we ook een deel van 2009 en 2010 zullen gebruik-

ken om samenwerkingsverbanden nog eens goed te bekijken om ze waar nodig aan te scherpen. Je kunt een euro immers maar één keer uitgeven. Dus streven we zoveel mogelijk kostenreducties na. We leggen de inkoopprocedures onder de loep en bekijken daarbij ook of deze niet over teveel schijven lopen.

#### **Groeien doe je samen**

Ook binnen ons eigen team zijn we de puntjes op de i aan het zetten. Zo krijgt in principe iedere medewerker nu een Persoonlijk Opleidingsplan (PLOP). Toegespitst op die gebieden die extra aandacht vragen om de beoogde doelstellingen te kunnen behalen. Denk daarbij ook aan een stukje persoonlijke coaching voor de medewerkers. En los daarvan proberen we onze mensen steeds meer kostenbewust te maken. Zeker als het gaat om het tijdstip en wijze van vervanging van bouwdeelen en het gebruik van materialen. Daarnaast worden de projecten van tevoren grondiger onderzocht om reëler te kunnen plannen en begroten. Resume-rend zou ik daarom willen zeggen dat 2008 voor ons vooral beeldvormend is geweest. Het jaar van de aanzetjes die de komende tijd een dieper vervolg zullen gaan krijgen.”

A close-up, slightly blurred portrait of a man's face, looking downwards and to the left. The image is the background for the page. A blue rectangular box is overlaid on the upper part of the face, containing white text.

‘HET JAAR VAN DE  
AANZETJES’

## LEEFBAARHEID: SAMEN IN ACTIE



*Prachtouders in actie*

SVT zet zich in om aantrekkelijke en leefbare buurten en wijken te creëren. Dat kunnen we niet alleen, daarvoor overlegden we ook in 2008 met een groot aantal partijen, zoals de Stichting Bewonersraad SVT, diverse bewonerscommissies en de wijkcomités. In Buren praatten we met de klankbordgroep Buren over alle bouwontwikkelingen in Buren.

We namen actief deel aan de wijkshow en werkten mee aan diverse vuilprikacties.

In de Vogelbuurt is de Bewonersbelangengroep Vogelbuurt actief. Overleg vond en vindt plaats over de plannen voor deze buurt. We overlegden structureel en incidenteel met allerlei instanties zoals politie, welzijnsorganisatie Mozaïek, GGD, deelnemers van het OGGZ en de gemeenten in het JoWo overleg, OGGZ overleg, Veelplegersoverleg, Ketenregieoverleg en het platform schuldhulpverlening.

### Nieuwe initiatieven

Samen met de Marokkaanse moskee, de gemeente Tiel, de politie, Mozaïek en de woningcorporaties is het initiatief Prachtouders ontwikkeld om een halt toe te roepen aan overlast door jongeren in Tiel West. Vanaf oktober 2008 is al proefgedraaid, maar het project gaat op 01-01-2009 officieel van start.

Met Mozaïek en de woningcorporaties is het leefbaarheidproject 'OK! voor een goed buurtidee' ontwikkeld, aanvankelijk specifiek voor Tiel Noord. Ook dit project gaat op 01-01-2009 officieel van start. Bewoners worden uitgedaagd een goed buurtidee aan te pakken.

Het project 'handen uit de mouwen': samen met de gemeente Tiel en de Tielse woningcorporaties is dit project ontwikkeld. Bewoners worden uitgenodigd letterlijk de handen uit de mouwen te steken en de tuin onderhanden te nemen.

Het initiatief was een succes. Hetzelfde concept is inmiddels ook al in een andere wijk toegepast. Voor 2009 staat het opnieuw op de agenda!

Als basis voor deze activiteiten geldt onder andere de leefbaarheidmonitor LeMon (huurdervragenlijst) die regelmatig onder huurders van SVT in Tiel en Buren wordt gehouden. De resultaten worden vertaald naar wijkniveau voor Tiel en kernniveau voor Buren. Daarnaast wordt er ook per complex gekeken of er knelpunten uit de monitor naar voren komen.

In 2008 is LeMon uitgevoerd in de gemeente Tiel. Een groot deel van onze huurders daar kreeg een vragenlijst, waarvan meer dan 40% deze ingevuld aan ons terugstuurde, in ieder geval voldoende om betrouwbare uitspraken te doen. De resultaten zijn verwerkt in een rapportage die input biedt bij het maken van plannen voor de complexen in Tiel. Uit LeMon kwam bijvoorbeeld naar voren dat er veel behoefte is onder onze huurders aan inbraakpreventieve maatregelen. In 2009 wordt deze actie opgepakt.

### Leefbaarheid en het ondernemingsplan

In het ondernemingsplan hebben we ten aanzien van leefbaarheid de volgende acties afgesproken:

- ▶ Het opstellen van een structureel beleidsplan voor leefbaarheid, uit te werken in buurtactieplannen.
- ▶ Het ontwikkelen van een nieuwe registratiemethodiek voor bestedingen in het kader van leefbaarheid.
- ▶ Het reserveren van jaarlijks een extra budget van 1% van het eigenvermogen voor leefbaarheidactiviteiten (na inventariseren en toetsen van huidige activiteiten).
- ▶ Knelpunten en wensen van bewoners in de wijk beter gestructureerd inventariseren.



*Handen uit de mouwen  
in de Vogelbuurt*

en waarvoor we een bedrag in de begroting kunnen opnemen. Het restant bedrag is het 'vrij te besteden bedrag' dat kan worden gebruikt voor onvoorziene uitgaven en extra leefbaarheidinitiatieven. Het totale leefbaarheidbudget is vastgesteld op 1% van het eigen vermogen. De uitgaven aan leefbaarheid zijn onder te verdelen in de volgende twee rubrieken: 'sociale cohesie en betrokkenheid' en 'schoon, heel en veilig'.



*Ondergrondse vuilcontainers  
bij de Avezaathstraat*

Ook worden afspraken gemaakt over leefbaarheid in het kader van de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties SCW en SVT. Dit betekent enerzijds het gezamenlijk opstellen van wijkvisies en anderzijds het gezamenlijk werken aan oplossingen voor kleinere leefbaarheidknelpunten op wijk- en buurtniveau. Ook in het kader van het strategisch voorraadbeleid is besloten leefbaarheid meer expliciet te verankeren in de complexbeheerplannen. Hierbij kijken we naar de mening van de huurders en onze eigen kennis vanuit sociaal beheer. Uitgaven aan leefbaarheid worden onderverdeeld in structurele en incidentele kosten: structurele kosten zijn kosten die jaarlijks terugkeren



*Leefbaarheidknelpunt:  
graffiti*

Niek, van oorsprong architect, is sinds augustus 2008 het nieuwe gezicht van de bijna net zo nieuwe afdeling "projecten". Een afdeling die voor een belangrijk deel als adviseur functioneert richting de afdeling wonen, de raad van commissarissen en het management team. Ze adviseren op het gebied van vastgoed en locatieontwikkeling en zien de maatschappelijke doelstelling als haar belangrijkste toegevoegde waarde.

#### **Projectontwikkeling; meer dan techniek**

Niek: "Een groot verschil met de oude organisatiestructuur van SVT is dat we met de nieuwe afdeling ons veel meer kunnen profileren als een initiërende en ondernemende specialist in vastgoed- en locatieontwikkeling. Anders dan vroeger wordt de nadruk nu vooral gelegd op vastgoedeconomische en maatschappelijke waarden, en in tweede instantie op de technische (on-)mogelijkheden. Onze aanpak is daarbij gestoeld op professionele rekensystematieken waarbij uitgegaan wordt van realistische rendementsprognoses, die ook gericht zijn op de lange termijn.

#### **Toegevoegde waarden; maatschappelijke doelstelling**

SVT is een onderneming die zich op meerdere vlakken onderscheidt van an-



DE BEWEGING VAN

NIEK HABRAKEN

*Afdeling projecten*

dere vastgoedontwikkelaars. Onder andere en met name door haar maatschappelijke doelstelling om op verantwoorde wijze te investeren -zowel woningbouw als maatschappelijk vastgoed- in de maatschappij, in ons geval de gemeenten Tiel en Buren. Deze toegevoegde waarde biedt, mits op professionele wijze uitgebuit, enorme kansen.

#### **Alternatieve opties; waarborg voor draagvlak**

Om de haalbaarheid van projecten in beeld te kunnen brengen, gebruiken we professionele rekensystematieken, waarmee de waarde van het vastgoed op basis van de door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) opgelegde parameters wordt vastge-

steld. Om het benodigde draagvlak te creëren en te waarborgen kunnen vanuit deze rekensystematieken ook alternatieve berekeningen gemaakt worden. Hierdoor ontstaan nieuwe inzichten in de eventuele haalbaarheid van een project. Door dit transparant bespreekbaar te maken, ontstaat de mogelijkheid om draagvlak te vormen en daarmee projecten over de streep te trekken.

#### **Openheid in alle geledingen**

Met de bezetting van de afdeling projecten heeft SVT nu alle ervaring en expertise in huis om op een economisch verantwoorde wijze maatschappelijk te ondernemen. Transparantie in alle geledingen is voor ons daarbij een belangrijk uitgangspunt om tot nieuwe projecten

en samenwerkingsverbanden te komen. Zowel intern als extern. Want waar het om draait is dat we ons als onderneming bereid tonen om op een verantwoorde manier te investeren.

#### **Ambities en lef**

Natuurlijk is er ook lef voor nodig. Want met het bieden van transparantie/openheid, kun je jezelf als organisatie ook kwetsbaar maken. Toch zien we vooral positieve effecten van deze veranderde houding. Er is een mooie samenwerkingsbasis in het veld aan het ontstaan, waarin we samen met onze partners, op basis van wederzijds vertrouwen, op professionele en integrale wijze aan projecten kunnen werken. Mooie voorbeelden in dit verband zijn de projectinitiatie-

# 'TRANSPARANTIE ALS TOVERWOORD'

ven "het eerstelijns zorgcentrum" in Tiel, het nieuwe woningbouwproject aan de Françoise de Lanoistraat in Buren, dat toegankelijk wordt voor zowel ouderen als een/twee-persoonshuishoudens, een 'Beschermd Wonen' (RIBW) voorziening aan de Hoveniersweg en de nieuwe Cambier van Nootenschool, beide in Tiel.

## **Win-win**

Het investeren in woningbouw voor de minder draagkrachtigen en het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed doe je samen met partners en gaat uit van win-win-principes. Dit uitgangspunt, mits transparant onderbouwd, schept vertrouwen en maakt ons tot een aantrekkelijke samenwerkingspartner. We constateren daardoor ook een andere houding bij onze partners. Zowel bij de gemeenten, als in de zorg en in het onderwijs etc. Er gaan deuren open die voorheen gesloten bleven. Je voelt gewoon de waardering. Al onze energie is dan ook gericht op samenwerking. Vanuit een stevig, maar vooral transparant draagvlak."

# BEWEGEN IS: NIEUWE INITIATIEVEN ONTPLOOIEN

Er zijn vanaf augustus 2008 voor verschillende oude en nieuwe initiatieven haalbaarheidsstudies opgestart en/of uitgevoerd. Het betreft veelal binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven met zowel woningbouw of maatschappelijk vastgoed als nieuwe bestemming. Aan de hand van de vastgestelde fasering voor projecten zijn de diverse projecten onderverdeeld naar fase.

*Een overzicht:*

## Initiatiefase

### ► De Appelgaard (Buren)

Hier speelt herontwikkeling van het verouderde wooncomplex in 50-70 nieuwbouw appartementen voor senioren met zorgvoorzieningen in nabijheid in Oranjehof.

### ► Grachtenhuys-De Ark (Tiel)

Dit is een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Een haalbaarheidsonderzoek vindt plaats naar de mogelijkheid om voorzieningen te realiseren ten behoeve van psychiatrische zorg zoals 'beschermd wonen' (12 plaatsen), 'tussenvoorziening' (5 plaatsen) en 'jeugdopvang' (5 plaatsen).

Samenwerking met RIVB.

### ► Hooghendijck (Beusichem)

In uitbreidingplan Beusichem-noord, met een totale plancapaciteit van 150 woningen waarvan voor SVT de mogelijkheid heeft voor de ontwikkeling van minimaal 20 sociale huur- en 20 sociale koopwoningen. Eventueel is uitbreiding van het mogelijk aandeel van SVT mogelijk. De wijze van samenwerken met gemeente en Ballast Nedam is nog niet geheel duidelijk. De gemeente wil het aan plangebied grenzend perceel bestemmen voor een zorgvoorziening voor ouderen en/of gehandicapten - (in samenwerking met zorgaanbieder).



*Het huidige complex aan de Appelgaard*

## Definitiefase

### ► Cambier van Nootenschool (Tiel)

Nieuwbouw van de Cambier van Nootenschool, een schoolgebouw voor speciaal onderwijs (SO en VSO) gecombineerd met zorgvoorzieningen en eventueel woningen in categorie 'beschermd wonen'-eenheden. Het gaat om een samenwerking met gemeente Tiel (onderwijs) en 's-Heeren Loo (zorg).

### ► Vogelbuurt (Tiel)

Herstructurering Vogelbuurt; sloop van 21 huurwoningen en nieuwbouw van eengezinswoningen en 'beneden-boven'-woningen. Het initiatief maakt onderdeel uit van de integrale herontwikkeling van de Vogelbuurt dat naast sloop/nieuwbouw ook groot onderhoud en herinrichting van het openbaar gebied omvat. Ook moet een bijdrage geleverd worden aan de oplossing van de waterproblematiek in de Vogelbuurt. Het gaat om samenwerking met de gemeente Tiel en SCW.

### ► Beusichem-zuid (Beusichem)

In het uitbreidingplan Beusichem-zuid heeft SVT haar posi-

tie overgedragen aan 'fa. Chr. Van Arnhem & Zonen BV' in ruil voor turn-key levering van 5 huurwoningen.

## Haalbaarheidsfase

### ► Postlaantje (Tiel)

Het gaat om een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie, grenzend aan het herontwikkelingsproject 'Binnenheuvel'. De bestemming is woningbouw. De locatie heeft een beperkte omvang en is deels in eigendom van SVT. Het overleg met de gemeente is eind 2008 opgestart.

### ► Schaapsweide (Erichem)

Een uitbreidingplan op de locatie aan de rand van de kern Erichem. De bestemming is woningbouw. Het betreft samenwerking met de gemeente Buren.

### ► Teisterbant (Kerk-Avezaath)

Een inbreidingslocatie aan de rand van de kern Kerk-Avezaath. De bestemming is woningbouw. Ook hier betreft het een samenwerking met de gemeente Buren.

### ► Uitleggebied Passewaaij deelgebied 9-10-11 (Tiel)

# HET TOEZICHT: DE RICHTING BEPALEN

De uitbreiding van de wijk Passewaaij in deelgebied 9-10-11. De bestemming is woningbouw. Er zijn afspraken gemaakt met fa. Nijhuis over de ontwikkeling en realisatie van koop- en huurwoningen.

## Andere wending

Een aantal initiatieven zijn in 2008 stopgezet. Het betreft de volgende initiatieven:

### ► ECT Passwaaij (Tiel)

Nieuwbouw Eerstelijns Zorgcentrum in de uitbreidingswijk Passewaaij. De haalbaarheidsanalyse van dit initiatief heeft in een 'NO-GO' besluit geresulteerd.

### ► AHOED Beusichem (Beusichem)

Nieuwbouw Eerstelijns Zorgcentrum (apotheehoudende huisartsenpraktijk en praktijk fysiotherapie) aan de rand van de kern Beusichem. Tijdens de voorbereiding van dit project bleek het project op basis van eerder gemaakte afspraken niet haalbaar.

### ► Zorgsteunpunt Tiel Oost (Tiel)

Verbouw/aanbouw van 4 stuks beganegrond-woningen in het complex 'Wilglaan' tot zorgsteunpunt voor Tiel Oost. Tijdens de voorbereiding van dit project bleek dat onder andere door bezuinigingen van de rijksoverheid in de zorgsector, het risicogehalte van dit project voor de zorgaanbieders (SZB en thuiszorg) te hoog is. Hierdoor zijn zij genoodzaakt op eerder gemaakte afspraken (zoals afsluiten van langjarige huurcontracten) terug te komen.

De raad van commissarissen van SVT heeft de ingeslagen weg van de afgelopen jaren voortgezet. Dit heeft in 2008 gestalte gekregen in het streven naar meer diversiteit in de samenstelling van de raad en de daarop afgestemde werving en benoeming van een nieuw lid. Concreet heeft dit geleid tot de benoeming van een commissaris met een financieel-economische expertise.

In dit licht is bewust ingezet op de implementatie van de bevindingen die voortkwamen uit de zelfevaluatie van de raad. De raad heeft als elementaire voorwaarden voor een goed functioneren geformuleerd dat de raad in zijn toezichtsverantwoordelijkheid onafhankelijk optrekt, nadrukkelijk van zich laat horen, de nodige tijd investeert en goed geëquipeerd is.

Wat dit laatste betreft zijn in overleg met het bestuur een tweetal sessies georganiseerd, met als onderwerpen financiële analyse en projectontwikkeling en -management.

Dit laatste onderwerp is door de interne organisatie verzorgd en kan worden gezien als een voortgang van de ontwikkeling van de professionaliteit van de organisatie.

Ook ten aanzien van de bedrijfsvoering heeft de raad met genoeg geconstateerd dat een aantal succesvolle wijzigingen zijn ingevoerd. Niettemin blijft de raad aandringen op een voortdurende en vergrote aandacht voor een juiste balans tussen rendement en risico. Dit punt van zorg is voor de auditcommissie aanleiding geweest het initiatief te nemen om een workshop voor risicomanagement te organiseren. In goed overleg tussen bestuur en raad zal daaraan in het volgende verslagjaar uitvoering worden gegeven.

Op initiatief van de raad van commissarissen van SVT is op voorzittersniveau een informeel overleg op gang gebracht met de raad van commissarissen van de collega-corporatie SCW. Onderwerp van gesprek zijn de werkgebieden waarop de Tielse corporaties samenwerken en elkaar kunnen versterken. Van beide zijden is de wens uitgesproken dit overleg in het volgende verslagjaar voort te zetten.

De raad van commissarissen hield in het verslagjaar toezicht op de strategische ontwikkeling van SVT aan de hand van het opgestelde ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid. Toezicht op de financiële risicobeheersing vond plaats door middel van besluitvorming

over investeringsnotities, (tussentijdse) rapportages over de solvabiliteit en de reguliere BedrijfsVoortgangsOverzichten (periodeoverzicht van 4 maanden). Evenals in 2007 hebben de twee commissarissen die de belangen van de huurders binnen de raad van commissarissen vertegenwoordigen (mevrouw U.Looman en de heer R.Hagemans) gesproken met Stichting Bewonersraad SVT. Naast een wederzijdse kennismaking met de nieuwe commissaris, de heer Hagemans, is uitgebreid gesproken over de consequenties van de vennootschapsbelasting, de Vogeljaarheffing en de tegenvallende verkoop van nieuwbouwwoningen op de solvabiliteitsontwikkeling van SVT.

## KENGETALLEN

Bedragen x € 1.000,00

Omschrijving	2008	2007	2006	2005	2004	Omschrijving	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Gegevens woningbezit</b>						<b>Kwaliteit</b>					
Woningen						- werkopdrachten per woning <sup>2)</sup>	0,7	0,7	0,7	0,8	1
- vooroorlogs	126	134	134	134	135	<b>Kosten per woning</b>					
- naoorlogs	3.506	3.553	3.562	3.569	3.580	Serviceonderhoud	341	263	332	249	247
In exploitatie	3.632	3.679	3.696	3.703	3.715	Mutatieonderhoud	120	132	117	163	126
- verzorgingshuis	1	1	1	1	1	Planmatig onderhoud	819	1.031	1.119	1.428	1.304
- aanbouw	0	0	2	3	0	Technisch beheer	294	204	202	199	192
- garages	139	140	141	141	141	Totaal per woning	1.574	1.631	1.770	2.039	1.869
- woongebouw	1	1	1	0	0	<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>					
- winkels/ov. bedrijfsruimten	18	18	17	17	15	Woningwaardering	134	134	134	129	129
- overig	2	2	2	2	2	Netto-huurprijs	381	368	364	356	349
- aangekochte panden in ontwikkeling	2	2	2	2	6	<b>Verhuren van woningen</b>					
<b>Totaal</b>	<b>3.795</b>	<b>3.843</b>	<b>3.862</b>	<b>3.869</b>	<b>3.882</b>	Mutatiegraad <sup>3)</sup>	6,8%	6,7%	7,5%	8,9%	7,8%
<b>Mutaties woningbezit in exploitatie</b>						Aantal verhuringen	247	245	279	328	290
Verzekerde waarde	339.000	316.725	309.000	326.000	309.980	<b>Financiële continuïteit</b>					
per woning	93	86	84	88	83	Solvabiliteit	6,2%	10,3%	12,4%	12,3%	12,8%
Onroerende zaak belasting	524	474	440	438	404	Rentabiliteit eigen vermogen	-61,1%	-16,6%	3,1%	-7,4%	32,1%
per woning	0,14	0,13	0,12	0,12	0,11	Rentabiliteit vreemd vermogen	4,7%	4,7%	4,8%	5,0%	5,2%
WOZ-waarde	595.338	574.419	537.754	527.831	348.873	Rentabiliteit totaal vermogen	0,2%	2,2%	4,4%	3,2%	8,3%
per woning	164	156	142	142	94	Liquiditeit	52,1%	25,5%	35,6%	121,3%	73,1%
- opleveringen	5	6	3	3	0	Interne financiering/per woning	2.425	3.856	4.475	4.330	4.636
- aankoop	0	0	0	0	0	<b>Balansgegevens (per woning)</b>					
- verkoop	32	22	10	15	11	Eigen vermogen	2.425	3.855	4.475	4.330	4.636
- 'sloop'	20	1	0	0	2	Voorziening onderhoud	0	0	0	0	0
<b>Huurprijsklasse</b>						Voorziening onrendabele investering	272	407	0	0	0
tot € 349,00 <sup>1)</sup>	1.367	1.446	1.472	1.508	1.540	Egalisatierekening	0	0	0	0	0
€ 349,00 plus	2.265	2.233	2.224	2.195	2.175						

Omschrijving	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Exploitatiegegevens (per woning)</b>					
Opbrengsten	6.354	5.589	5.298	5.347	6.960
Kapitaalslasten	1.544	1.458	1.437	1.413	1.457
Bedrijfslasten	6.098	4.773	3.723	4.255	4.015
Jaarresultaat	-1.481	-641	137	-321	1.489
<b>Personeelsbezetting (per 1.000 woningen<sup>4</sup>)</b>					
Directie/ iobs	0,80	0,45	0,45	0,45	0,64
Verhuur- en bewonerszaken	2,10	2,17	2,16	2,15	1,96
Financieel-/economisch	1,52	1,62	1,61	1,61	1,33
Onderhoud	3,12	2,78	2,77	2,76	2,75
Projecten/algemeen	2,68	2,88	2,93	2,89	2,31
Overig	0,00	0,26	0,26	0,26	0,19
<b>Totaal</b>	<b>10,22</b>	<b>10,16</b>	<b>10,18</b>	<b>10,12</b>	<b>10,06</b>

<sup>1</sup>) Grens vorig jaar op € 343,00

<sup>2</sup>) Fonds 11 serviceonderhoud

<sup>3</sup>) Mutatiegraad = het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woonegelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden op 31 december exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden.

<sup>4</sup>) Exclusief inleen- en uitzendkrachten



De Waarden in aanbouw

# BALANS

## PER 31 DECEMBER 2008

Bedragen x € 1.000,00

### ACTIVA

Omschrijving	31-12-2008	31-12-2007
<b>Materiële vaste activa</b>		
- in exploitatie	127.359,4	121,529,1
- in ontwikkeling	9.684,3	12.923,9
- ten dienste van de exploitatie	1.196,5	1.057,0
<b>Totaal</b>	<b>138.240,3</b>	<b>135.510,0</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
- effecten	0,0	35,0
- deelnemingen	22,1	22,1
<b>Totaal</b>	<b>22,1</b>	<b>57,1</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>138.262,4</b>	<b>135.567,1</b>
<b>Voorraden</b>	<b>1.126,3</b>	<b>581,8</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>1.359,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Vorderingen</b>		
- huurdebiteuren	200,0	210,7
- gemeentelijk	37,3	49,2
- belasting en soc. verzekeringen	564,8	4,6
- overige vorderingen	232,9	246,2
- overlopende activa	319,1	757,1
<b>Totaal</b>	<b>1.354,1</b>	<b>1.267,8</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>13,5</b>	<b>55,5</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>3.853,2</b>	<b>1.905,1</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>142.115,6</b>	<b>137.472,2</b>

### PASSIVA

Omschrijving	31-12-2008	31-12-2007
<b>Eigen Vermogen</b>		
- kapitaal		0,0
- overige reserves	14.185,5	16.540,6
- resultaat boekjaar	-5.378,2	-2.355,1
<b>Totaal</b>	<b>8.807,3</b>	<b>14.185,5</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
- voorzieningen	989,3	1.496,7
<b>Totaal</b>	<b>989,3</b>	<b>1.496,7</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
- leningen	124.458,9	113.873,4
- waarborgsommen	467,5	441,8
<b>Totaal</b>	<b>124.926,4</b>	<b>114.315,2</b>
<b>Totaal lang vermogen</b>	<b>134.723,0</b>	<b>129.997,4</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
- leveranciers	2.843,5	2.560,6
- belasting en soc. verzekeringen	630,0	317,8
- overige schulden	789,4	1.508,6
- overlopende passiva	3.129,7	3.087,8
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>7.392,5</b>	<b>7.474,8</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>142.115,6</b>	<b>137.472,2</b>

# WINST- EN VERLIES- REKENING 2008

Bedragen x € 1.000,00

Omschrijving	2008 Werkelijk	2008 Begroot	2007 Werkelijk
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
- huren	17.187,0	16.944,6	16.793,0
- vergoedingen	1.194,7	1.115,3	1.139,7
- overheidsbijdragen	426,1	132,9	195,5
- verkoop onroerend goed	3.716,2	4.240,3	1.836,9
- overige bedrijfsopbrengsten	553,9	766,7	597,3
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>23.077,9</b>	<b>23.199,8</b>	<b>20.562,4</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
- afschrijvingen	2.623,2	2.667,0	2.335,9
- ov. waardeveranderingen	8.959,5	2.453,8	5.120,3
- salarissen	2.521,2	2.230,0	2.088,0
- sociale lasten	228,2	224,2	198,1
- pensioenlasten	325,7	341,4	283,4
- kosten onderhoud	4.316,3	4.730,7	4.918,3
- overige bedrijfskosten	3.175,5	2.687,3	2.614,2
<b>Totaal lasten</b>	<b>22.149,6</b>	<b>15.334,4</b>	<b>17.558,2</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>928,3</b>	<b>7.865,4</b>	<b>3.004,2</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
- rentebaten	30,7	25,0	-19,5
- waardeverandering financiële vaste activa	0,0	0,0	0,0
- opbrengst financiële vaste activa	0,0	0,0	0,8
- rentelasten	-5.637,7	-6.021,8	-5.345,2
<b>Som van de financiële baten en lasten</b>	<b>-5.607,0</b>	<b>-5.996,8</b>	<b>-5.363,9</b>
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>-4.678,7</b>	<b>1.868,6</b>	<b>-2.359,7</b>
- belastingen	-699,5	0,0	4,6
- resultaat deelnemingen	0,00	0,0	0,0
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belasting</b>	<b>-5.378,2</b>	<b>1.868,6</b>	<b>-2.355,1</b>
Eigen vermogen per 1 januari	14.185,5	10.950,0	16.540,6
Stelselherziening	0,0	0,0	0,0
Resultaat	-5.378,2	1.868,6	-2.355,1
<b>Eigen vermogen per 31 december</b>	<b>8.807,3</b>	<b>12.818,6</b>	<b>14.185,5</b>



## IN BEWEGING COLOFON

**Tekst**  
SVT

**Interviews**  
Bureau idé, Tiel (Hans den Dikken)

**Fotografie**  
Jan Bouwhuis, Tiel  
Bureau idé, Tiel  
Rob Melchior, Varik

**Concept, vormgeving en realisatie**  
Bureau idé, Tiel

**Uitgave**  
juni 2009



**IN BEWEGING JAARBERICHT 2008 STICHTING VOLKSHUISVESTING TIEL**