

'GEDACHTENGOED VOORUITGANG SLUIT AAN BIJ DE IDEEËN DIE WIJ HEBBEN OVER HET WONEN'

Willem van Dalen is werkzaam bij ASR Vastgoedontwikkeling. ASR vormt, samen met Vooruitgang en Rotij Vastgoedontwikkeling een consortium dat inmiddels 90 hectaren grond bezit in het gebied Westflank Haarlemmermeer. Het gezamenlijke doel van de samenwerkende partijen: woningbouw, zowel in de huur- als in de koopsector.

'De overheid heeft dat gebied aangewezen voor "rood, groen en blauw", zegt Van Dalen. 'Rood voor gebouwen zoals woningen en voorzieningen, groen en blauw voor parken en ander groen en voor water. 'Het is een zogenaamd Randstad Urgentie Project. In het gebied is de laatste jaren veel grond gekocht door allerlei partijen waaronder ons consortium. Als het gebied tot exploitatie wordt gebracht levert dit een aanzienlijke woningbouwproductie op.'

Het consortium is niet toevallig ontstaan. Van Dalen: 'Het gedachtengoed van Vooruitgang sluit aan bij de ideeën



die wij hebben over het wonen. Niet alleen maar woningen bouwen, maar echte, duurzame en uitdagende woongebieden ontwikkelen. Dat heeft toekomstwaarde. Het heeft mij trouwens wel verbaasd dat een betrekkelijk kleine woningcorporatie als Vooruitgang in zo'n grote ontwikkeling stapt. Daar is durf voor nodig.'

De samenwerking tussen de drie partijen in het consortium heeft volgens Van Dalen een grote meerwaarde. 'We hebben alledrie onze specifieke ervaring en contacten. Dat samengevoegd maakt ons sterk. Samen gaan wij goede en gewenste producten maken voor de consument. Die producten zijn niet alleen woningen, maar ook een aantrekkelijke woonomgeving en de nodige voorzieningen. Een goede mix van commerciële en maatschappelijke doelen maakt zo'n gebied alleen maar beter. Dat vertaalt zich bijvoorbeeld in een accent op duurzaamheid en een mix van huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen.'

Het consortium was snel gevormd en kwam ook snel in actie. Van Dalen: 'Het eerste contact stamt uit 2005 en al in 2006 deden wij onze eerste grondaankoop. De grond kochten wij van de boeren in dat gebied; zolang de ontwikkeling niet start blijven ze er hun bedrijf op uitoefenen. Erg lang zal dat overigens niet meer zijn. Wij verwachten eind 2011- begin 2012 te beginnen met de bouw van de eerste woningen.'

'MET DE MENSEN VAN VOORUITGANG IS HET PRETTIG SAMENWERKEN'

Wim Hollart heeft volkshuisvesting en ruimtelijke ordening niet in zijn portefeuille, maar toch komt hij Vooruitgang regelmatig tegen. 'Helemaal niet gek nee, want Vooruitgang is maatschappelijk zeer actief en dat vind ik bijzonder goed.'

'Ik heb heel regelmatig met Vooruitgang te maken, zoals laatst bij het straatvoetbaltoernooi waar Edgar Davids ook bij aanwezig was. Wat een grandioos succes was dat; er waren dertig teams. Je zou kunnen denken wat een woningcorporatie met een straatvoetbaltoernooi te maken heeft, maar ik vind het prachtig dat Vooruitgang dit organiseerde. Je houdt die jongens van de straat onder het motto van respect, samenspel en plezier. Het was leuk en nuttig en je bevordert er de sociale samenhang mee in het dorp.'

Hollart heeft genoeg voorbeelden van de belangrijke rol die Vooruitgang op maatschappelijk gebied speelt. 'Bij de ontwikkeling van woonzorgzones bijvoorbeeld, waar een koppeling wordt gelegd tussen zelfstandig wonen, vooral van ouderen, en de voorzieningen die daarbij heel toegankelijk en dichtbij moeten zijn. Bij het realiseren van aangepaste woningen voor mensen met een handicap. Het theehuis-plan in Park Rusthof vind ik heel mooi. En voor de ontwikkeling van de speeltuin in de Oranjebuurt zijn we met elkaar, inclusief de mensen van de speeltuinvereniging en Vooruitgang, bij andere speeltuinen gaan kijken om inspiratie op te doen.'



Het voorzieningenniveau in Teylingen is volgens Wim Hollart heel behoorlijk. 'We hebben bijvoorbeeld twee nieuwe sporthallen. Toen ik wethouder in Voorhout was, hebben we een voorzieningennota gemaakt en stap voor stap uitgevoerd. Nu werken we aan een voorzieningennota voor heel Teylingen.

Daarin nemen wij op wat wij tot 2015 willen realiseren. Elke organisatie, bijvoorbeeld op het gebied van sport en cultuur, moet zijn plekje hebben. We pakken dat graag aan in overleg met maatschappelijke organisaties. En Vooruitgang is daarbij één van onze belangrijkste partners. Ik verheug me daarop, want met de mensen van Vooruitgang is het goed en prettig samenwerken.'

PRESTATIES IN 2008

- Ondernemingsplan 2008-2012 'Midden in de samenleving' vastgesteld en begonnen met de uitvoering
- 99 nieuwe woningen opgeleverd in de Oranjebuurt
- Toestemming van Ministerie om ook in Haarlemmermeer en Kennemerland aan de slag te gaan
- 8 woningen verkocht uit de bestaande woningvoorraad
- Serviceabonnement voor huurders ingevoerd
- Projectontwikkeling aan 624 woningen (waaronder Oranjebuurt, SassemBourg en Liduina)
- Aankoop perceel grond voor toekomstige woningbouw in Beinsdorp
- Aankoop complex Overbosch in Voorhout met 61 woningen
- Onderhoud aan de woningen voor € 2,8 miljoen
- 132 woningen uit de bestaande woningvoorraad verhuurd via Woonzicht.nl
- Uitgaven aan leefbaarheidsprojecten bijna € 30.000
- Gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2008, 1,57%
- Jaarresultaat 2008: € 3,2 miljoen positief

Verkorte balans (€ x 1000)

Activa	31-12-2008	31-12-2007
Materiële vaste activa	98.601	81.700
Financiële vaste activa	2.398	568
Flottende Activa		
Voorraden	6	7
Vorderingen	1.731	4.178
Liquide middelen	3.369	955
Totaal	106.106	87.408

Passiva	31-12-2008	31-12-2007
Eigen vermogen	14.186	10.902
Egalisatierekening	1.000	150
Schulden op lange termijn	81.705	67.419
Kortlopende schulden	9.215	8.937
Totaal	106.106	87.408

Winst- en verliesrekening (€ x 1000)	31-12-2008	31-12-2007
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	10.719	10.209
Vergoedingen	758	596
Overheidsbijdragen	0	12
Verkoop onroerende zaken	1.475	5.332
Ovenige bedrijfsopbrengsten	223	225
Som der bedrijfsopbrengsten(a)	13.176	16.374

Bedrijfslasten	31-12-2008	31-12-2007
Afschrijvingen materiële vaste activa	1.399	1.418
Ovenige waardeveranderingen	-923	7.019
Erfpacht	16	16
Lonen en salarissen	1.559	1.481
Sociale lasten	428	359
Onderhoudslasten	2.545	2.344
Ovenige bedrijfslasten	2.533	1.674
Som der bedrijfslasten (b)	7.557	14.311
Bedrijfsresultaat (a-b)	5.618	2.063

Financiële baten en lasten	31-12-2008	31-12-2007
Rentebaten	1.225	762
Rentelasten	-3.728	-3.272
Resultaat deelnemingen	168	-141

Jaarresultaat	3.283	-588
---------------	-------	------

8

JAARBERICHT 2008 - WOONSTICHTING VOORUITGANG

FINANCIËEL GEZOND

De winst van 3,2 miljoen euro is toegevoegd aan het eigen vermogen van Vooruitgang dat daardoor steeg tot ruim 14 miljoen euro eind 2008. Vooruitgang is een stichting die de gemaakte winst niet uitkeert, maar uitsluitend gebruikt ten behoeve van de volkshuisvesting. Dat gebeurt vooral door te investeren in leefbare wijken en door nieuwe woningen te bouwen en die tegen een betrekkelijk lage huurprijs te verhuren. Het verlies dat daardoor ontstaat wordt gecompenseerd door de winst op de verkoop van woningen, zowel nieuw als uit de bestaande woningvoorraad, en door een gedeelte van het eigen vermogen daarvoor te bestemmen. Verder dient het eigen vermogen om financieel gezond te blijven. De financiële positie van Vooruitgang is gunstig, zodat de toekomstige nieuwbouw kan worden uitgevoerd zoals gepland, de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad kan worden opgevijseld en geïnvesteerd kan worden in leefbaarheid.



GRENSVERLEGGEN

Colofon

Woonstichting Vooruitgang
Hoofdstraat 10
2171 AT Sassenheim

Teksten en coördinatie:
Soet & Blank bv, Breda

Fotografie:
Huib Kooyker, Dordrecht

Vormgeving en prepress:
Grafisch Volmaakt, Fijnaart

Drukwerk:
BDU Grafisch bedrijf, Barneveld



Vooruitgang in 2008:

Grens-verleggend



Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gaf vorig jaar aan Vooruitgang toestemming om ook in de gemeenten Haarlemmermeer en Bennebroek actief te worden. In de toekomst zal Vooruitgang in deze gemeenten woningen gaan ontwikkelen. We verleggen letterlijk onze grenzen.

Maar ook in de figuurlijke betekenis verlegde Vooruitgang in 2008 de grenzen. Door de aanschaf van nieuwe automatiseringssoftware zal er voor de huurders steeds meer informatie beschikbaar komen. De communicatie tussen huurders en Vooruitgang zal er gemakkelijker en beter door worden. Ook in onze samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen werden grenzen verlegd. Zo zijn wij betrokken bij het realiseren van 24-uursopvang en een kinderdagverblijf. En wij kochten een complex zorgwoningen aan, omdat we denken dat in de toekomst zelfstandig wonen in combinatie met goed toegankelijke zorg- en welzijnsvoorzieningen steeds belangrijker wordt, vooral voor de groeiende groep ouderen. Ook hebben wij aan onze dienstverlening een belangrijk product toegevoegd; het serviceabonnement. Voor een klein vast maandelijks bedrag voeren onze vaklieden allerlei werkzaamheden uit die u anders zelf moet (laten) doen. Kortom, in het jaar dat de kredietcrisis de kop opstak, zijn wij niet bij de pakken neer gaan zitten. Integendeel, wij deden wat in ons vermogen lag om wonen en leven in Sassenheim en omgeving nog aantrekkelijker te maken.

Wij willen bouwen

De nieuwbouw in de Oranjebuurt vordert gestaag. In 2008 werden 99 van de in totaal 241 woningen opgeleverd. Er is een prachtige nieuwe wijk aan het ontstaan. Na alle moeite en tegenslag, zal de vernieuwde Oranjebuurt de trots van Sassenheim zijn.

Er staat nog veel meer nieuwbouw op het programma. Maar door allerlei procedures en politieke discussies lukte het in 2008 niet om met de bouw te starten. Vooruitgang heeft allerlei gesprekken gevoerd en suggesties gedaan om de procedures te versnellen. De assistentie van het Ministerie van Volkshuisvesting is gevraagd, maar ook de aanjaagteams van het ministerie hebben de zaken niet kunnen versnellen.

Vooruitgang zou graag aan de slag gaan, bijvoorbeeld met het project SassenBourg, met 104 woningen en zorgvoorzieningen, met Liduina in Warmond, met zorgvoorzieningen en 86 woningen, met de bouw van zo'n 120 woningen in Vinexlocatie Hooghkamer. In onze planning hebben wij met al die nieuwbouw rekening gehouden, evenals met de grote investeringen die daarvoor nodig zijn.

Er is behoefte aan veel nieuwe woningen en wij willen graag aan de slag. Maar dat kan pas als wij de goedkeuring hebben van de gemeente en andere overheden. Wij hopen dat het getwijfel en getreuzel van deze overheden nu eens ophoudt en wij kunnen doen waar we goed in zijn; het bouwen van mooie nieuwe complexen en wijken.



Willy Pijl teammanager: zorgwoningen Oranjebuurt

'IK MERK NU AL EEN POSITIEVE HOUDING BIJ ONZE BUREN'

Willy Pijl is teammanager van de vier splinter-nieuwe zorgwoningen in de Oranjebuurt, met 24 bewoners met een verstandelijke beperking. Wonen zoals iedereen, in een woonwijk en dus niet in zo'n groot inrichtinggebouw ergens afgelegen in de bossen. Dat is wat hier in de praktijk wordt gebracht.

"Wij leveren 24-uurs zorg", zegt Willy. "Dat betekent heel wat personeel; zo'n 24 mensen, vaak met een parttimebaan. We zijn hier nog maar een paar dagen. Bijna alle bewoners komen van

de Willem van den Bergstichting. Daar hadden ze wel een eigen kamer, maar geen eigen badkamer en de groepen waren groot, van acht tot soms tien.

Hier heeft iedereen een eigen kamer met badkamer en de groepen zijn niet groter dan zes personen. Dat alleen al is een hele verbetering."

Het belangrijkste is dat de bewoners, in leeftijd variërend van 26 tot 85 jaar, maar meestal zo rond de 45, nu gewoon in een wijk met andere mensen

wonen en dus niet geïsoleerd.

Willy: "Dat is een ontwikkeling die al enige jaren aan de gang is. Deze mensen kunnen en willen net zo goed onderdeel van de maatschappij zijn als u en ik. Het is natuurlijk wel een hele overgang voor ze; alles is nieuw. Maar zoals ik het nu kan bekijken, pakken ze het heel goed op."

De buurt, in dit geval de vernieuwde Oranjebuurt, is volgens Willy goed voorbereid op de komst van haar cliënten. "Vooruitgang is bezig met het vernieuwen van deze wijk en het is ook onze huisbaas. Ik vind dat ze het goed doen. Ze hebben consequent gemeld dat wij eraan kwamen. Iedereen was op de hoogte; dat heb ik wel eens anders meegemaakt. Ik merk nu al een positieve houding bij onze burens. In de komende tijd gaan we nog nader met ze kennismaken."



Verloskundige Carina Heemskerk blij met praktijkruimte in gezondheidscentrum De Bolero 'IK HEB VEEL VERTROUWEN IN VOORUITGANG ALS HUISBAAS'

Met haar collega Carola van de Wilk vormt Carina Heemskerk de Verloskundigenpraktijk Voorhout. Hun thuisbasis is gezondheidscentrum De Bolero in Voorhout. Samen begeleiden ze gemiddeld zo'n 160 bevallingen per jaar.

"We huren hier praktijkruimte vanaf de opening van het gebouw in 2005", zegt Carina. "Het is een prima gebouw op een aantrekkelijke locatie; goed bereikbaar en toegankelijk, ook voor mensen met



een kinderwagen. Dat is belangrijk voor onze cliënten. En al die disciplines onder één dak is ook handig voor ons en voor onze cliënten. We verwijzen cliënten gemakkelijk door naar de huisarts, diëtiste of maatschappelijk werk die ook werkzaam zijn in dit pand. Verder zijn hier de thuiszorg en een acupuncturist. Tijdelijk wonen er ook een aantal ouderen die verzorging nodig hebben en is er activiteiten-



Carola van de Wilk

begeleiding en eetgelegenheden voor hen op de begane grond."

De verloskundigen 'doen' niet alleen de bevallingen zelf, maar ook de zwangerschapscontroles vóór en de kraambedcontrole ná de bevalling. Carina: "Of het met de kredietcrisis te maken heeft weet ik niet, maar het aantal zwangerschappen neemt de laatste tijd behoorlijk toe. Toch hebben we nog ruimte voor wat meer cliënten; we zitten nog onder de landelijke norm. Iedereen uit Teylingen is welkom."

Vooruitgang is eigenaar en verhuurder van De Bolero en daar is Carina bijzonder tevreden over. "Eén of twee keer per jaar organiseert Vooruitgang met alle huurders in dit gebouw bijeenkomsten. We bespreken dan alles wat met het gebouw te maken heeft. En de afspraken die we maken worden goed uitgevoerd. Ik heb veel vertrouwen in Vooruitgang als 'huisbaas'. Wij willen graag wat extra ruimte huren; Vooruitgang gaat nu bekijken of en hoe dat geregeld kan worden."

Onderhoud

Dynamisch mutatieonderhoud ook voor wie niet verhuist

In 2008 besteedde Vooruitgang € 2,86 miljoen aan onderhoud. Er zijn verschillende soorten onderhoud, zoals het uitvoeren van reparatieverzoeken, het klaarmaken van een woning voor nieuwe huurders en het planmatig onderhoud. Heel bijzonder in de aanpak van Vooruitgang is het zogenaamde dynamisch mutatieonderhoud.

Tot enige jaren geleden voerde Vooruitgang grootschalig onderhoud uit zoals veel woningcorporaties dat nog steeds doen; een complex woningen wordt van buiten en van binnen stevig aangepast en kan er dan weer voor vele jaren tegen. Zo doet Vooruitgang het nog steeds, maar dan alleen voor het onderhoud van vooral het casco, dat wil zeggen de muren en kozijnen, vloeren en daken. Uiteraard slijt ook de binnenkant van de woning, zoals de keuken, de badkamer en het sanitair. Maar dat neemt Vooruitgang niet meer mee in het groot onderhoud. De binnenkant van een woning wordt aangepakt als de woning door een

verhuizing even leegkomt. Dat heeft als voordeel dat de bewoner er geen last van heeft. Bovendien kan Vooruitgang de kwaliteit in de woning aanpassen aan de wensen van deze tijd en zo een modernere woning op de markt brengen. Inmiddels biedt Vooruitgang huurders aan om zo'n modernisering ook uit te voeren als deze niet gaat verhuizen. Tegen meerkosten kan een nieuwe keuken, badkamer en/of sanitair naar eigen wens en smaak worden aangebracht. Huurders die al langer in de woning wonen, krijgen een aanzienlijke 'trouwe huurderskorting' die kan oplopen tot 50% van de meerkosten. De resterende kosten worden 'vertaald' naar een doorgaans geringe huurverhoging. Er is veel enthousiasme bij de bewoners over deze aanpak; om het betaalbaar en organisatorisch behapbaar te houden, biedt Vooruitgang deze aanpak per complex aan. Zo werken wij samen met bewoners aan de modernisering van onze bestaande woningvoorraad.

Vooruitgang en de kredietcrisis

De kredietcrisis begon in Amerika op de woningmarkt. Inmiddels is deze crisis uitgegroeid tot een wereldwijde economische crisis, met afnemende productie en consumptie en toenemende werkloosheid ligt het verschieft.

Ook op onze woningmarkt is de crisis goed merkbaar. Voor het eerst in jaren dalen de huizenprijzen en veel mensen met koopplannen wachten af. Het gevolg is dat er minder beweging in de woningmarkt zit, ook als het om huurwoningen gaat. "Blijven zitten waar je zit", dat is wat de meeste mensen doen in afwachting van betere tijden.

Vooruitgang merkt dit door een afnemend aantal verhuizingen in de bestaande woningvoorraad, en dus ook een lager aanbod aan vrijkomende woningen. Uiteraard houden wij de vinger aan de pols als het gaat om de risico's die de crisis met zich meebrengt. Van de 40 Urban Villa's,

