JAARPLAN 2009

INHOUDSOPGAVE

SAMEN WERKEN AAN WONEN MET PERSPECTIEF 5

KERNTAKEN VAN AERT SWAENS 8

VERSTERKEN KETENSAMENWERKING 9

GEWAARDEERDE WIJKEN EN BUURTEN 11

KLANTWAARDE 13

EVENWICHTIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE 14

DE ORGANISATIE 16

SAMEN WERKEN AAN WONEN MET PERSPECTIEF

Dat is het thema van het nieuwe ondernemingsplan 2009-2012 van Aert Swaens. Samen met bewoners en belanghouders werken we aan goed wonen en samenleven in wijken en buurten.

Wijken en buurten versterk je niet alleen door fysieke maatregelen te nemen en te investeren in vastgoed. Het is effectiever om breder te kijken naar mogelijkheden om waarde in een gebied te creëren.
Daarom hebben we ook gekozen voor een strategie die gericht is op de potenties van wijken en buurten. Met bewoners, belanghouders en de gemeente zijn we in staat perspectief op verandering en verbetering te maken. Wanneer een wijk perspectief heeft, zien en ervaren de bewoners dat ook. Niet alleen voor de woonomgeving, maar zeker ook voor henzelf.

We kunnen niet op alle maatschappelijke terreinen actief zijn. Daarom zien wij de verbreding van ons taakveld vooral in de ketens Wonen – Leren – Werken en Wonen – Zorg - Welzijn. Met onze belanghouders in die ketens gaan we actief de mogelijkheden tot samenwerking verkennen.

Daarmee staat voor ons de kerntaak van Aert Swaens - het bieden van kwalitatief hoogwaardige en betaalbare huisvesting voor brede lagen van de bevolking - niet ter discussie. Zelfs in deze moderne tijd is het nog steeds geen vanzelfsprekendheid dat mensen met een modaal of lager inkomen en/of bijzondere woonbehoeften, zelfstandig geschikte huisvesting vinden. Uiteraard blijven we onze kerntaken op het gebied van verhuur, beheer en onderhoud op de gebruikelijke en professionele wijze uitvoeren.

Tegelijkertijd zijn de omstandigheden voor ons werk en de verwachtingen over de resultaten behoorlijk veranderd. Zo verwacht de landelijke politiek op een breed terrein prestaties van corporaties en is het aantal belanghouders fors toegenomen. Daarnaast wordt plezierig wonen steeds meer als een belangrijk middel gezien voor een perspectiefvol leven. Wooncorporaties schuiven op van bouw- en beheerorganisaties naar maatschappelijk ondernemers, die zichtbaar actief zijn in wijken en buurten. Dit geldt ook voor Aert Swaens, waarbij we ons in eerste instantie concentreren op effectieve vastgoedsturing. Dit is immers de kurk waar we als woningcorporatie op drijven.

Samen werken aan wonen met perspectief met een organisatie, die ondernemend, toegankelijk en betrokken is vraagt om een heldere koers. Naast onze (vanzelfsprekende) activiteiten op het gebied van onderhoud, beheer, verhuur en nieuwbouw focussen we op vier kernthema's, die te samen ons kompas vormen:

1. versterken ketensamenwerking
2. gewaardeerde wijken en buurten
3. klantwaarde
4. evenwichtige vastgoedportefeuille

Omgevingsfactoren

We richten ons op de vraagstukken en behoeften die lokaal leven. Maar onze activiteiten worden sterk beïnvloed door ontwikkelingen in onze omgeving. Ze zijn mede bepalend voor ons handelen en stellen kaders waarbinnen wij onze keuzes moeten maken. Soms zijn de belangen tegengesteld of beperkend in onze ambities.

Marktontwikkelingen
Een stagnerende woningmarkt met een toename aan kleine huishoudens en veranderende woonvoorkeuren vraagt om een flexibele woningportefeuille. Flexibel, zowel in typologie en prijs als ook in huur- en kooparrangementen. Met de noodzakelijke aanpassingen in onze bestaande woningportefeuille wordt hier rekening mee gehouden. De nieuwbouw wordt vooral in strategische zin ingezet. Eind 2008 zijn we gestart met de verdere optimalisering van de vastgoedportefeuille en werken we aan wijkvisies. In 2009 moet het gehele vastgoedbeleid geactualiseerd zijn, zodat het een basis vormt voor toekomstige strategische keuzes.

Landelijke ontwikkelingen
De ambities van corporaties zijn hoog. Tegelijkertijd wordt de investeringsruimte beperkt door overheidsmaatregelen. Denk aan het huurbeleid, de integrale vennootschaps-belasting en de bijdrage voor de aandachtswijken. Vervolgens moeten corporaties meer investeren terwijl de beoordelingscriteria juist beperkend werken. Dat heeft alles te maken met de dubbele rol van de overheid. Enerzijds als aanjager van de bouwproductie en leefbaarheidinvesteringen, anderzijds in de achtervangpositie voor financieringen. Voeg daarbij dat lopende bouwprogramma's vooral gericht zijn op het halen van kwantitatieve afspraken, hetgeen de afgelopen tijd leidde tot haast onverantwoorde prijsopdrijvingen in grond- en bouwkosten. En natuurlijk niet te vergeten de effecten van de kredietcrisis. Verkopen stagneren, de druk op huurwoningen neemt toe, maar ook de roep om koopwoningen om te zetten in huurwoningen dient zich meer en meer aan.
Dit alles maakt het noodzakelijk om steeds weer zorgvuldige keuzes te maken in het investeringsprogramma voor de komende periode en daarbij vooral de continuïteit in het oog te houden.
Van oudsher zijn we gewend om te sturen op waarde en waardeontwikkeling. Uit diverse scenarioanalyses blijkt dat het met de solvabiliteit wel goed zit, maar dat we nog nadrukkelijker moeten sturen op positieve kasstromen. Aert Swaens beschikt over een solide financiële positie met positieve kasstromen, maar die komen onder druk te staan als we al onze ambities binnen de huidige omgevingsontwikkelingen waar willen maken. Verkoop van bestaand bezit ten dienste van de ambities is noodzakelijk en wordt begin 2009 verder uitgewerkt en geïmplementeerd.

Lokale kaders
De lokale opgaven op het gebied van woningbouw zijn een afgeleide van de regionale opgaven. De strakke sturing op kwantitatieve bouwproductie wordt afgebouwd. De woningen voor toekomstig gewenste woonmilieus staan er al voor 80%. We benutten de potentie van de bestaande woningvoorraad en zetten nieuwbouw strategisch in voor een evenwichtige woningvoorraad op lokaal niveau.
We bieden garanties voor voldoende aantallen betaalbare woningen met goede kwaliteit, verruimen de slaagkans voor starters in de bestaande voorraad en bieden meer woonmilieus waar senioren zich thuis voelen. Daarnaast investeren we in de vitaliteit van wijken en buurten. Het is dan ook noodzakelijk om onze inzet en bijdragen in wederzijdse prestatieafspraken vast te leggen met het lokale bestuur.

In dit jaarplan zetten we de eerste stappen om de thema's uit het ondernemingsplan verder vorm en inhoud te geven.

De begroting voor het jaar 2009 kan als volgt worden samengevat:

Omschrijving deelbegroting	**x € 1.000**	**x € 1.000**
Algemeen beheer	4.526	
Investeren in wijken en buurten	5.661	
Totaal kostenbegroting		**10.187**
Investeringsbegroting 2009 e.v.		**185.985**
Winst- en verliesrekening		**-6.795**

Veldhoven, december 2008

E.J.M. de Groot, directeur-bestuurder

KERNTAKEN VAN AERT SWAENS

Onze kerntaken op het gebied van verhuur, onderhoud en beheer blijven we uiteraard ook de komende jaren op de voor Aert Swaens gebruikelijke en professionele wijze uitvoeren.

Voor de verhuur gaan we jaarlijks uit van gemiddeld 300 mutaties. Woningzoekenden kunnen op het vrijkomend woningaanbod reageren via het bekende woonruimteverdeelsysteem. Urgenten worden binnen 6 maanden aan woonruimte geholpen, 20% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan starters en we hebben in toenemende mate oog voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
Bij de oplevering van nieuwbouw stimuleren we de doorstroming. We adviseren bij huurtoeslag en brengen die desgewenst in mindering op de huurprijs. In geval van overlast doen we een beroep op het zelfoplossend vermogen, als dat niet helpt treedt de overlastprocedure in werking.
Bij mutatie passen we binnen de vastgestelde kaders huurharmonisatie toe, verder volgen we het landelijk huurbeleid.
Voor bijzondere situaties bieden we binnen beleidskaders maatwerk.

Als er iets in of aan de woning niet functioneert lossen we dit op. Hiervoor is ruim € 2,2 miljoen gebudgetteerd (dagelijks onderhoud).
Periodiek voeren we planmatig onderhoud uit, dat bijdraagt aan het in stand houden van de waarde van de vastgoedportefeuille. In 2009 is hiervoor € 2,9 miljoen gebudgetteerd. De huidige meerjarenonderhoudsbegroting is hiervoor de basis.

In 2009 starten we met het jaarlijks opnemen van 1/3 van het bezit. Door op planmatige wijze structureel aandacht te hebben voor de kwaliteit en staat van onderhoud van het woningbezit kan het onderhoud nog beter worden gebudgetteerd.
We voeren analyses uit en we gaan professionele inkooprelaties aan met de leveranciers van dagelijks onderhoud. Het doel is tenminste 10% kostenreductie met behoud van de bestaande servicegraad en kwaliteit.

VERSTERKEN KETENSAMENWERKING

Perspectief en vertrouwen zijn sleutelbegrippen waar het gaat om samenwerking in de keten Wonen – Leren – Werken en de keten Wonen – Zorg – Welzijn.

Medio 2008 is het visitatierapport afgerond. In het ondernemingsplan nemen we ons voor om gerichter samen te werken met bewoners, gemeenten, instellingen en marktpartijen. Hiermee kunnen we het verschil maken bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken in deze ketens.

In de komende ondernemingsplanperiode willen we het volgende bereiken:

Wonen – Leren - Werken

- Opzetten van leerwerktrajecten in wijken en buurten met werkzoekenden vanuit de sociale dienst, middelbare school, ROC of sociale werkvoorziening (minimaal 1 traject per jaar).
- Realiseren van werkervaringsprojecten (praktijkstages en maatschappelijke stages) met marktpartijen en binnen de eigen organisatie (minimaal 2 trajecten per jaar).
- Actief bijdragen aan beheren van maatschappelijk voorzieningen in wijken en buurten door participatie en inzet van kennis en middelen.
- Standaard toepassen van een sociale paragraaf in de contracten voor dagelijks onderhoud met onze vaste leveranciers om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt perspectief te bieden.
- Nieuwbouwprojecten uitvoeren als leerling-bouwplaats.
- Jaarlijks met medewerkers een sociaal project voor een kwetsbare doelgroep of wijk organiseren en uitvoeren (handen uit de mouwen).
- Versterken van bedrijvigheid in de dienstensector in combinatie met wonen, in typische woonwijken, zoals ’t Look en Zonderwijk.

Wonen – Zorg - Welzijn

- Eind 2010 is 35% van ons woningbestand geschikt voor mindervalide mensen. Deze woningen zijn beschikbaar in alle wijken waar wij actief zijn.
- Bij nieuwbouw is tenminste 5% geschikt (of te maken) voor bijzondere doelgroepen.
- Actief aanbieden van vastgoedgerelateerde diensten voor zorg- en welzijns-instellingen en zorg- en welzijnsfuncties. Hiertoe wordt tenminste één concreet initiatief per jaar genomen.

Voor 2009 hebben we de volgende plannen:

- Een aantal activiteiten, die in 2008 zijn gestart, krijgen in 2009 een structurele projectmatige aanpak en borging in onze organisatie.
- We bieden 2 praktijkstages aan bij Aert Swaens en bieden ruimte aan maatschappelijke stages voor 4 leerlingen.
- In 2009 worden de afspraken vastgelegd met marktpartijen over werkervaringsprojecten bij de gunning van onderhouds-/nieuwbouwprojecten.
- Bij de herpositionering van de flats in ‘t Look houden we rekening met voldoende ruimte voor sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid.
- Tweemaal per jaar stellen we met onze belangrijkste belanghouders in 1-op-1 gesprekken een gezamenlijke agenda vast voor versterken van

ketensamenwerking. Daar waar mogelijk maken we gebruik van de ketens, zodat we elkaar en het beoogde resultaat versterken.
- We ontwikkelen een communicatieplatform met de belanghouders waarmee we meer draagvlak creëren voor onze voornemens en plannen.

Om deze plannen te verwezenlijken wordt een deel van de beschikbare capaciteit van de manager maatschappelijk ondernemen vrij gemaakt. Daarnaast beschikken we over een budget van € 47.000,- voor ondersteunende activiteiten.

Van ons totale woningbezit is bijna 30% toegankelijk. Aan het einde van de beleidsplanperiode is dit 35% van onze voorraad. Deze groei is voor een belangrijk deel het gevolg van nieuwbouw.
Het aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten in ons bezit bedraagt 23%. Dit percentage stijgt de komende jaren als gevolg van aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Voor 2009 is € 94.000,- gereserveerd om bij 150 bestaande woningen aanpassingen op basis van WMO te realiseren.

GEWAARDEERDE WIJKEN EN BUURTEN

Aert Swaens staat bekend als verhuurder van betaalbare en goede woningen. Maar woningen verhuren of soms verkopen, staat voor ons niet op zichzelf. Het is een middel om wijken en buurten vitaal te houden en te laten aansluiten op de behoeften en wensen van woningzoekenden en bewoners, nu en naar de toekomst.
De kwaliteit van de woonomgeving, wie de buren zijn, hoe mensen met elkaar omgaan en welke voorzieningen voorhanden zijn, is belangrijk voor bewoners. Daarom streven we naar woningen in wijken waar voldoende voorzieningen zijn en waar bewoners en belanghouders zich inzetten voor hun wijk. We streven ook naar wijken waar bewoners als consument kunnen kiezen uit een aantrekkelijk woningaanbod en aantrekkelijke woonmilieus. Waar bewoners en belanghouders baat hebben bij waardeontwikkeling en prettig samenleven, kortom gewaardeerde wijken en buurten.

In de komende ondernemingsplanperiode willen we het volgende bereiken:

- aantoonbare verbetering van de reputatie in drie wijken in onze thuismarkt. Daarvoor maken we met de bewoners, de gemeente en belanghouders een wijkvisie en wijkplan als onderlegger voor een gewenste wijktransformatie.
- elk jaar met de bewoners en belanghouders tenminste één spraakmakend project tot stand te brengen.
- realistische en wederzijdse resultaatafspraken maken met gemeenten en belanghouders op gebied van leefbaarheid en vitaliteit van wijken en buurten (afronden vóór 1 januari 2010).
- Aert Swaens is herkenbaar aanwezig in wijken en buurten. Medewerkers zijn aanspreekbaar in de buurt. Voor actief gebiedsbeheer zetten we voor 3 fte buurtbeheerders en huismeesters in.
- actief inspelen op en bevorderen van initiatieven en activiteiten in de wijk door bewoners en dat waarderen.
- investeren in gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten, onder andere door het aangaan van allianties met de gemeente en marktpartijen.

Voor 2009 hebben we de volgende plannen:

- we besteden bijzondere aandacht aan sociale activiteiten in wijken en buurten, zoals: welkomstbijeenkomsten voor nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, laatste kansbeleid enz.
- we stellen budget beschikbaar dat bewoners moet uitdagen oplossingen te bedenken voor kleinschalige zaken uit de directe woonomgeving.
- we stellen budget beschikbaar voor wijkgebonden sociale en fysieke activiteiten. Zo zetten we drie buurtbeheerders in, onderhouden we groenvoorzieningen en organiseren we samen met de gemeenten schoonmaakacties in de wijk.
- we investeren in schoon, heel en veilig ⇨ graffiti verwijderen, herkeuringen in het kader van Politiekeurmerk Veilig Wonen en verbeteren van de verlichting van achterpaden om het gevoel van veiligheid bij onze huurders te verhogen.
- we begeleiden samen met Stimulans en een basisschool een project met hangjongeren ter verbetering van het schoolplein in de wijk.
- ter bevordering van gedifferentieerde wijken werken we voor Zonderwijk een wijkvisie uit waarbij we rekening houden met volkshuisvestelijke belangen, doelgroepenbeleid, leefstijlen, gewenste woningtypologieën, voorzieningen, betaalbaarheid en doorstroming.
- op basis van een nieuwe woonvisie worden met de gemeenten Veldhoven en Waalre eind 2009 nieuwe wederzijdse prestatieafspraken gemaakt.

In alle gevallen geldt dat we intensief samenwerken met de partners, die in de wijken en buurten vertegenwoordigd zijn.

Onze inzet:

- een deel van de beschikbare capaciteit van onze drie rayonteams wordt besteed aan bovengenoemde onderwerpen.
- onze drie buurtbeheerders stellen we volledig beschikbaar voor bovengenoemde plannen, inclusief beschikbare ondersteunende middelen voor vervoer en gereedschap. De kosten hiervan bedragen € 153.000,-, terwijl het maatschappelijk rendement vele malen hoger ligt.
- voor versterken en verbeteren van de leefbaarheid in wijken stellen we structureel € 130.000,- beschikbaar. Voor 2009 wordt dit aangevuld met bedragen € 90.000,- ter verbetering van het veiligheidsgevoel in achterpaden bij complexen eengezinswoningen.

KLANTWAARDE

Bewoners in wijken en buurten zijn onze klanten. Zij nemen onze producten en diensten af en zorgen voor onze inkomsten. Veel bewoners leveren een positieve bijdrage aan hun wijk. Het is dus niet meer dan logisch dat we bij hen een hoge klantwaardering nastreven.

Voor 2009 hebben we de volgende plannen:

- klanttevredenheid wordt mede geborgd door heldere en eenduidige processen en goede informatievoorzieningen. Medio 2009 zijn de klantgerichte processen herijkt en ronden we de nieuwe folderlijn af. Daarnaast beschikken we eind 2009 over een interactieve en actuele website, waar de klant het antwoord op ca. 80% van de algemene vragen zelf terug kan vinden. Niet gebonden aan tijd, openingstijden of beschikbaarheid van medewerkers.
  Om de klanttevredenheid te meten laten we een nulmeting uitvoeren door KWH. Hiervoor hebben we een budget van € 15.000,- beschikbaar.
- we bieden onze huurders vanaf 2009 meer keuzemogelijkheden en doen een groter beroep op de eigen verantwoordelijkheid. Dat doen we bij nieuwbouw, groot onderhoud/renovatie, mutatie, zelfaangebrachte voorzieningen, kleine herstellingen en betaalde dienstverlening.
- woonfraude pakken we consequent aan, onrechtmatige bewoning wordt steeds minder geaccepteerd en we krijgen meer mogelijkheden om dit tegen te gaan. Voor hennep hebben we al een zero tolerance-beleid. Uiteraard werken we ook hier intensief samen met onze partners.
- het nieuwe participatiebeleid wordt in 2009 afgerond. Uiteraard betrekken we daar de Centrale Bewoners Raad (CBR) en de bewonerscommissies bij en houden we rekening met de nieuwe Wet op het Overleg Huurder-Verhuurder (WOHV). De CBR sluit zich met ingang van 2009 aan bij de Woonbond. Voor het ondersteunen van effectieve participatie reserveren we jaarlijks een budget van € 35.000,-.
- de in 2009 geplande oplevering van de nieuwbouwprojecten Zoestraat, Den Hoorn, Abdijtuinen, De Mirre en Beltz biedt ons kansen de doorstroming uit de bestaande voorraad op gang te brengen en de vrijkomende woningen in te zetten voor een nieuwe fase doorstroming dan wel het huisvesten van starters.
- bij het huurprijsbeleid volgen we het landelijk beleid, maar differentiëren daar waar mogelijk bij mutatie. Uiteraard houden we met ons harmonisatiebeleid rekening met locatie, buurt, voorzieningen, absolute huurprijs en mogelijkheden voor huurtoeslag. We garanderen een voldoende omvang van de kernvoorraad.

EVENWICHTIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Veldhoven en Waalre zijn onze thuismarkten. Een evenwichtige samenstelling van onze vastgoedportefeuille in deze gemeenten is belangrijk om een aantal redenen:

- het stelt ons in staat om positief invloed uit te oefenen op vraag- en aanbodontwikkelingen in deze markt.
- door in meerdere segmenten actief te zijn, zijn we sneller op de hoogte en kunnen we sneller reageren op kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van nieuwe locaties die op de markt komen.
- tot slot biedt het ons de mogelijkheid om risico's zoals bijvoorbeeld leegstand en waardedalingen te spreiden.

In de investeringsbegroting voor 2009 e.v. is een bedrag van € 186 miljoen gereserveerd voor nieuwe investeringen in de vastgoedportefeuille. Hiervan heeft € 98 miljoen betrekking op huurwoningen, € 70 miljoen betreft koopwoningen, € 14 miljoen betreft sociaal-maatschappelijke ruimten en € 4 miljoen betreft acquisitie van grondposities voor woningbouw.
Met inbegrip van de lopende projecten in uitvoering hebben we de komende vijf jaren plannen voor het realiseren van 480 nieuwe huurwoningen en 404 nieuwe koopwoningen. Hiervan realiseren we 525 woningen in het betaalbare segment en 359 woningen in de vrije sector. Daarnaast renoveren we 360 woningen in Zonderwijk.
Als gevolg van sloop worden 50 woningen uit de markt gehaald en 28 woningen worden ingezet als betaalmiddel voor de realisatie van 33 huurappartementen Mira.
Betaalbare koopwoningen worden via Koopgarant aangeboden.

Een aantal project betreft maatschappelijk vastgoed:

- Van Vroonhovenlaan 50 in Veldhoven ⇨ de realisatie van 5 kleine appartementen voor cliënten van De Plaatse.
- Brede School Veldhoven-Noord.
- herontwikkeling Christinastraat Veldhoven ⇨ een combinatieproject van (zorg, wijk-) voorzieningen met wonen.
- Prins Mauritsweg Waalre ⇨ herontwikkelingslocatie voor een combinatie van wonen, zorg en welzijn.

Een aantal projecten betreft sloop/nieuwbouw:

- sloop/nieuwbouw 't Look. Op basis van de resultaten van het lopend onderzoek (Aert Swaens en SEV) naar alternatieven wordt medio 2009 een besluit genomen.
- sloop/nieuwbouw Zonderwijk. Op basis van de op te stellen wijkvisie wordt in de tweede helft van 2009 een besluit genomen over de toekomst van de twee woongebouwen aan de Mullerlaan en Oortlaan.
- Eindhovenseweg. Hiervoor is een sloopbesluit genomen. Dit project wordt betrokken bij de herontwikkeling van de Brabantialocatie.

Ten tijde van vaststelling van dit jaarplan loopt de selectie voor participatie in de ontwikkeling van Zilverackers fase 1 (Veldhoven West). Wij zijn bereid onder nader te bepalen condities te participeren in deze ontwikkeling. Indien deze mogelijkheid zich concreet voordoet wordt de daarmee gepaard gaande investering getoetst aan de huidige investeringsbegroting en de eisen van minimale solvabiliteit en positieve kasstroom.

Medio 2008 is gestart met de ontwikkeling van het strategisch vastgoedbeleid. Begin 2009 ronden we eerste fase af. Op dat moment zijn alle woningcomplexen gelabeld (wel

of niet doorexploiteren) op basis van vastgoedtechnische, volkshuisvestelijke en financiële overwegingen.

Eind 2009 beschikken we voor 80% van onze woningcomplexen over een geactualiseerd beheerplan/toekomststrategie. In de tussentijd wordt het bestaande beleid herzien m.b.t. leefstijlen, leefbaarheid, energiebeleid, technisch en kwaliteitsbeleid, huurbeleid en marketingcommunicatie. Eind 2009 wordt de beleidscyclus in de organisatie verankerd, waardoor integrale samenhang ontstaat tussen doelstellingen, strategie, positionering en investeren.

Vooruitlopend hierop ontwikkelen we begin 2009 een verkoopbeleid voor een deel van de bestaande voorraad ter ondersteuning van ons investeringsprogramma en realisatie van een evenwichtige vastgoedportefeuille.

In 2008 hebben we voor het eerst deelgenomen aan Aedex. Deze benchmark geeft op uniforme wijze inzicht in de rendementen van onze woningportefeuille. De eerste resultaten zijn bemoedigend, maar het is te vroeg om daar nu al echte conclusies uit te trekken. Met de resultaten over het boekjaar 2008 werken we verder aan het uitbouwen van dit krachtige sturingsinstrument.

Om een positief effect op de leefbaarheid in wijken en buurten te bereiken bieden we ook vastgoeddiensten. Hierbij richten we ons enerzijds op Verenigingen van Eigenaren (VvE), met of zonder Aert Swaens-bezit, en anderzijds steeds meer op Maatschappelijk Vastgoed. Denk aan zorginstellingen, gemeenten, scholen, bibliotheken, wijkcentra etc. Inmiddels beschikken we over een aardige werkportefeuille die kostendekkend is. Dit kan echter nog beter, immers deze dienstverlening moet marktconform zijn. Dit is een continu punt van aandacht. Onze expertise op dit gebied wordt gewaardeerd getuige het feit dat we steeds vaker vooraf betrokken worden bij de opzet van nieuwe VvE's bij nieuwbouwlocaties. Een van de grootste projecten is de Abdijtuinen. De omzet groeit de komende jaren van € 60.000,- naar € 140.000,- als gevolg van de vele nieuwbouwprojecten die eind 2009 en begin 2010 worden opgeleverd.

DE ORGANISATIE

De organisatie en de medwerkers zijn ambitieus, pakken veel zaken op en zoeken steeds een goede balans tussen denken en doen. In het handelen en doen zijn we aanspreekbaar en toegankelijk. Bij de beleidsontwikkeling hebben we nadrukkelijk oog voor onze functie en rol in de samenleving en zoeken we steeds naar de balans tussen maatschappelijk en financieel rendement.

Als organisatie willen we een professionele partij zijn, met actieve, betrokken medewerkers, die van brede maatschappelijke betekenis is. Dit heeft er toe geleid dat we in 2008 in een nieuwe organisatiestructuur zijn gaan werken en diverse nieuwe medewerkers hebben ingepast. Begin 2009 wordt de evaluatie van dit proces afgerond.

Voor huidige en toekomstige medewerkers willen we een aantrekkelijke, inspirerende en onderscheidende werkgever zijn. We richten ons op (jonge) potentials die hun talenten bij Aert Swaens verder willen ontwikkelen binnen een omgeving waarin met plezier en resultaatgericht gewerkt wordt. Dat betekent wel dat we het P&O-beleid op orde moeten hebben. Medio 2009 ronden we dit af.

Een van de belangrijkste wijzigingen is de invoering van een mobiliteitsregeling met gebruikmaking van bedrijfsauto's voor externe functies. Een passende mobiliteitsregeling is nodig om te kunnen concurreren op de arbeidsmarkt. Tegelijkertijd geven we hiermee invulling aan de speerpunten van beleid te weten "zichtbaar aanwezig in wijken en buurten" en "goed werkgeverschap". Per saldo stijgen de bedrijfskosten met globaal € 50.000,- als gevolg van de mobiliteitsregeling. Deze extra kosten verdienen zichzelf terug aangezien we bij W&S-trajecten sneller invulling kunnen geven aan vacatures voor keyfunties, zodat we in mindere mate een beroep moeten doen op dure interimkrachten. Daarnaast stelt het ons in staat om (young) potentials aan ons te binden.

We creëren ruim baan voor opleiding en persoonlijke ontwikkeling, coachen en begeleiding. Voor opleidingen en cursussen hebben we een budget beschikbaar dat overeenkomt met 4% van de personele kosten.

Ook starten we in 2009 met competentiemanagement. Uiteindelijk moet dit leiden tot een passend systeem van beoordelen en belonen. Afronding vindt plaats nog voor de zomer zodat we tijdens de functioneringsgesprekken het geleerde in praktijk brengen.

We leveren een actieve bijdrage aan stageplaatsen, voeren nieuwe projecten uit als leerling-bouwplaatsen en stimuleren maatschappelijke nevenactiviteiten bij onze medewerkers.

Overeenkomstig de koers van Aert Swaens is de organisatie bij de organisatieaanpassing "mean en lean" ingericht. Voor specifieke beleidsterreinen in de organisatieontwikkeling maken we vooralsnog gebruik van externe deskundigen. Hiervoor hebben we een bedrag van € 560.000,- gereserveerd. Deels heeft dat betrekking op het inhuren van kennis en expertise voor specialismen op het gebied van P&O, treasury, fiscaal/juridisch en risicomanagement. En deels betreft dat ondersteuning van de herijking van de processen, de beleidsagenda Strategisch Vastgoedbeleid, strategische communicatie en de advisering bij de optimalisatie van informatisering&automatisering.
We evalueren begin 2009 de organisatieverandering en eind 2009 evalueren we of we deze lijn ook volgende jaren verder doorzetten of toch de voorkeur geven aan uitbreiding van de formatie.

Nu de nieuwe organisatie staat, het ondernemingsplan is vastgesteld en beleid en processen steeds meer op orde geraken, wordt het hoogste tijd om de gedateerde informatisering en automatisering te vernieuwen. Maar wel stap voor stap.
Zo beschikken we eind 2009 over een interactieve website, werken we aan de implementatie van nieuwe software ter ondersteuning van de scenarioanalyses (WALS) en gedeeltelijke ontsluiting van primaire systemen. We maken een begin met digitale archivering en analyseren of de huidige primaire systemen nog toekomstbestendig zijn. We investeren het komende jaar op voorhand € 250.000,- in nieuwe ontwikkelingen.

In onze bedrijfsvoering werken we aan de verbetering van de integrale bewustwording voor besluitvormingstrajecten en implementeren we het projectmatig werken incl. de PDCA-cyclus. Ter ondersteuning van dit proces verdiepen we het toetsingskader voor investeringen, risicomanagement en de bewaking van de projectadministratie. De controlfunctie moet zich in 2009 ontwikkeld hebben tot een belangrijke businesspartner, dichtbij de dagelijkse business en met controls die niet benauwend zijn.

Voor de huisvesting zijn we in 2009 nog aangewezen op de tijdelijke locatie aan het Bastion, maar eind 2008 is de Raad van Commissarissen akkoord gegaan met de investering van € 4,1 miljoen voor de nieuwbouw van het kantoor aan de Nijverheidslaan. We starten begin 2009 met de bouw en verwachten eind 2009 terug te kunnen verhuizen naar het vernieuwde kantoor.
De reguliere kosten voor de huisvesting in 2009 zijn geraamd op € 186.300,-.

De Raad van Commissarissen is in 2008 op basis van de uitkomsten van het visitatierapport aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van Governance. Dit wordt in 2009 verder uitgewerkt. De samenstelling van de Raad bestaat uit zeven leden. In de begroting 2009 is rekening gehouden met € 39.800,- aan presentiegelden, overeenkomstig het advies van de VTW. Daarnaast is een budget van € 30.800,- beschikbaar voor advisering, ondersteuning en verzekering.

Interne en externe communicatie is een belangrijk hulpmiddel bij effectieve bedrijfsvoering. Ook voor verantwoording over onze activiteiten, de marketing van onze projecten en informatie aan huurders en belanghouders is goede communicatie onontbeerlijk.
Voor de totale PR & communicatieactiviteiten is een budget beschikbaar van € 200.000,-.