

# JAARBERICHT 2013

Kabinetsmaatregelen  
dwingen tot  
bezigging

Prestatieafspraken  
met gemeente voor  
twee jaar

Bouw Noorderstaete in  
volle gang: contouren  
worden zichtbaar

Positief verhaal  
bij negatief  
jaarresultaat

Plan Hertogsstaete  
overwint alle  
tegenslagen

Fitte 100-jarige  
trakteert op  
feestelijk cadeau

# Maatwerk in moeilijke tijden



alkemade  
wonen

## VOORWOORD

### FOCUS OP KERNTAKEN

*Met dit jaarbericht sluiten we 2013 af. Een jaar dat feestelijk begon, met een nieuwe naam en ons 100-jarig jubileum. De extra activiteiten die we vanwege deze mijlpaal hebben georganiseerd zorgden voor goede en plezierige contactmomenten met onze huurders en andere relaties. Ook was de start van nieuwbouwproject Noorderstaete in september een moment van positieve energie. Dat we dit project kunnen realiseren betekent een succesvolle stap in de richting van passende woonruimte voor de groeiende groep senioren. Het bericht een maand later dat ons nieuwbouwproject Hertogsstaete in Rijkswetering na veel getouwtrek eindelijk door kan gaan, was eveneens een opsteker. Ook hier bouwen we woningtypen, waarbij de actuele vraag naar woonruimte het uitgangspunt vormt.*

*Kijken we iets verder om ons heen dan is er minder reden tot jubelstemming. Om het grote overheidstekort terug te dringen, wordt de corporatiesector met stevige maatregelen geconfronteerd. De belangrijkste daarvan is de verhuurdersheffing die in december 2013 definitief is vastgesteld. Het betekent een flinke lastenverzwaring de komende jaren, waarbij de extra huurverhogingen die ter compensatie doorgevoerd mogen worden, in het niet vallen. Bovendien zijn er grenzen aan wat nog redelijke huurprijzen zijn voor onze klanten. Woningen betaalbaar houden wordt echt een punt van zorg en daartoe zullen alle corporaties flink moeten snijden in hun bedrijfskosten. Een andere ingrijpende maatregel is de beperking van investerings- en financieringsmogelijkheden van corporaties. Het kabinet stelt in nieuwe wetgeving voor de woningmarkt zoveel randvoorwaarden aan bouwprojecten met geliberaliseerde huurwoningen, dat het heel moeilijk wordt om nog woningen voor de groep middeninkomens te realiseren. Dat vinden we niet alleen teleurstellend, het lost ook het grote probleem van de vastzittende woningmarkt niet op. Minister Blok zet met deze en andere maatregelen maar één koers uit. Corporaties moeten terug naar hun kerntaak: naar het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.*

*Desondanks kan Alkemade Wonen, als gevolg van jarenlang gezond financieel beleid, ook in de nabije toekomst blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw van woningen. Wel zullen we steeds scherper op de kosten moeten letten en de samenwerking met gemeente en andere corporaties moeten uitbreiden om datgene waar we voor staan, kwalitatief goede woningen en klantvriendelijke dienstverlening, te kunnen blijven bieden.*

*In dit jaarbericht doen we verslag van de belangrijkste ontwikkelingen in 2013. Geïnteresseerd in alle details? Op [www.alkemadewonen.nl](http://www.alkemadewonen.nl) vindt u het volledige jaarverslag!*

*“Woningen betaalbaar houden wordt echt een punt van zorg en daartoe zullen alle corporaties flink moeten snijden in hun bedrijfskosten.”*

*Jaap Banga,  
directeur-bestuurder  
Alkemade Wonen*



# PARTNERS IN PRESTATIES

Het afgelopen jaar hebben we samen met de gemeente Kaag en Braassem en Woondiensten Aarwoude nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Het betreft een periode van twee jaar in tegenstelling tot de gebruikelijke termijn van vier jaar. Aanleiding hiervoor is de onzekerheid omtrent de gevolgen van nieuwe regelgeving voor woningcorporaties. In dit kader is voor de gemeenteraad een presentatie gehouden over de effecten van onder andere de verhuurdersheffing, de saneringsheffing en de nieuwe Woningwet. Verwacht wordt dat in 2014 meer duidelijkheid zal ontstaan en alsnog afspraken voor een volgende periode gemaakt kunnen worden. Wel is er een langetermijnagenda opgesteld

en blijven we voortdurend met elkaar in gesprek over belangrijke thema's.

Belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken is het opstellen van kernprofielen voor de kleinere kernen. In een korte notitie leggen we informatie over de dorpen vast, waarbij we tot een gezamenlijke visie per kern willen komen. De gemeente heeft dit onderwerp inmiddels verbreed tot het traject 'Kernen in hun kracht' en gaat actief met bewoners in gesprek. Als corporatie juichen we deze ontwikkeling toe.

2013 was het eerste jaar waarin we als stichting hebben geopereerd. Met de

overgang naar de stichtingsstructuur is de samenwerking met de Huurdersbelangenvereniging (HBV) verder geïntensiveerd. Zo leggen we voortaan verantwoording af over onze maatschappelijke prestaties op de jaarvergadering van de HBV, waarbij ook oud-leden van de vereniging welkom zijn.

In 2014 starten we voor de 2e keer met een visitatietraject. Een onafhankelijk onderzoeksbureau beoordeelt hierbij onze maatschappelijke prestaties over de afgelopen vier jaar (2010 t/m 2013). Onze maatschappelijke partners worden bij dit traject betrokken.



# WOONWENSEN IN UITVOERING

## NOORDERSTAETE IN DE STEIGERS

In de nieuwe wijk Braassemerland, naast bredeschool Kaskade, is in september 2013 de bouw van appartementencomplex Noorderstaete van start gegaan. Op de plek waar hun oude Mariaschool heeft gestaan, hielpen twee leerlingen bij het slaan van de eerste paal.

Noorderstaete is het eerste nieuwbouwproject met sociale huurwoningen in Braassemerland. Frencken Scholl Architecten heeft het drie verdiepingen tellende gebouw ontworpen. In combinatie met een fraaie waterpartij en ruim parkeerterrein krijgt het geheel een eigentijdse uitstraling die goed in de omgeving past. In het

gebouw komen 29 driekamerappartementen en een nieuw kantoor voor Alkemade Wonen. Qua indeling, comfort, aanwezige voorzieningen en bereikbaarheid is het concept zodanig opgezet dat het aan de vraag naar passende woonruimte voor senioren voldoet.

Dat de vraag naar dergelijke woningen actueel is, is tijdens de verhuurprocedure dit voorjaar wel gebleken. Er was ruim vier keer meer belangstelling dan dat er appartementen beschikbaar waren. Alle woningen zijn inmiddels aan de aanstaande huurders toegewezen. De bouwwerkzaamheden zijn sinds september in volle gang en aannemer Heembouw verwacht de oplevering vlak na de zomer van 2014.

Alkemade Wonen zal in het najaar naar het nieuwe kantoor verhuizen.

## GROEN LICHT VOOR HERTOGSSTAETE

Voor 2013 stond ook de start van nieuwbouwproject Hertogsstaete in Rijpwetering op de rol. Alsof het project nog niet genoeg tegenslag en vertraging heeft opgelopen in de lange aanloopfase, is vlak voordat de omgevingsvergunning definitief werd een beroepschrift door een omwonende ingediend bij de Raad van State. In oktober, vijf maanden later, is het geschil in ons voordeel beslist zodat kort daarna met de voorbereidende werkzaamheden kon worden begonnen. Een eerste paal zat er in 2013 net niet meer in, maar in 2014 staat niets een enorme bouwbedrijvigheid op het



voormalige terrein van de Rabobank en Peuterhof meer in de weg.

Net als Noorderstaete betreft ook dit plan een appartementencomplex waar veel aandacht wordt besteed aan kwaliteit en comfort. Het plan is de afgelopen jaren enkele keren aangepast als gevolg van de economische omstandigheden. De markt voor koopwoningen daalde en de vraag naar huurwoningen steeg. Daarom is besloten de koopwoningen die onderdeel waren van het project, om te zetten naar huurwoningen. Hertogsstaete telt straks 38 huurwoningen, merendeels in de categorie sociale huur. Rekening houdend met de vraag naar verschillende typen woningen in Rijkswetering worden er appartementen gebouwd die geschikt zijn voor kleinere huishoudens, van jong tot oud. De nieuwe huurders zullen op hun beurt woningen achterlaten, die mogelijk aantrekkelijk zijn voor grotere gezinnen. Geïnteresseerden moeten nog wel even geduld hebben. De oplevering wordt pas medio 2015 verwacht.

## OVERIGE ONTWIKKELINGEN

Het Centrumplan is het volgende deelgebied van nieuwbouwplan Braassemerland waar beweging in zit. Grenzend aan het Noordplein in Roelofarendsveen zijn eind 2013 de voorbereidingen voor de bouw van de eerste woningen gestart. Ons aandeel betreft de realisatie van 90 sociale koop- en huurwoningen waarvoor we met Heembouw Ontwikkeling een intentieovereenkomst ondertekend hebben. In 2013 is hiervoor het plan uitgewerkt en door de gemeente vastgesteld. De bouw van deze woningen zal naar verwachting in 2015-2016 van start gaan.

In Oud Ade hebben onze herstructureringsplannen voor de Kolk het afgelopen jaar een nieuwe wending gekregen. Op deze locatie staan huurwoningen die na afloop van de exploitatietermijn in 2015 gesloopt zullen worden. Seniorenwoongroep Quackenbosch heeft een verzoek ingediend om een groepswoonproject van 10 à 12 woningen in de bestaande bouwplannen op te nemen. Op basis van een eerste analyse lijkt dit mogelijk. In 2014 wordt verder onderzocht hoe het plan met in totaal circa 24 woningen in de huursector vormgegeven kan worden.



# WAT ZEGGEN DE CIJFERS?

We sluiten het jaar af met een negatief resultaat van € 1,1 miljoen. Maar hoe negatief is dat? Corporaties investeren nu eenmaal in bouwprojecten die veel meer kosten dan met de sociale huurprijzen ooit terugverdiend kan worden. Vanwege onze nieuwbouwplannen is in 2013 een bedrag van € 2,5 miljoen afgeboekt, wat tot dit negatieve resultaat heeft geleid. Omdat vanaf 2013 over de huuropbrengsten ook een verhuurdersheffing afgedragen

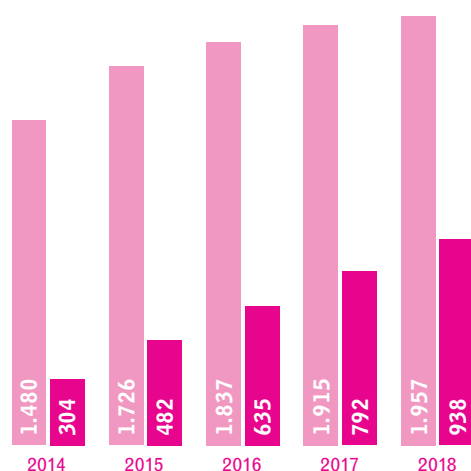
moet worden, zullen de resultaten de komende jaren afnemen. Onderstaande grafiek laat zien dat de extra toegestane huurverhogingen daarvoor maar beperkte compensatie bieden. Het totale verschil tussen inkomsten en uitgaven blijft overigens positief.

Een positiever beeld ontstaat ook wanneer onze bedrijfsvoering over een langere termijn wordt beoordeeld. Jarenlang is behoedzaam financieel

beleid gevoerd en slechts beperkt geïnvesteerd. Tegenover een relatief hoge waarde aan onroerend goed staat mede daardoor een zeer laag leningbedrag. Dat betekent dat we de komende jaren voldoende mogelijkheden hebben om geld te lenen voor onze nieuwbouwplannen en we tegelijkertijd kunnen blijven voldoen aan de strenge normen van onze toezichhouders.

## INVLOED HEFFINGEN OP KASSTROMEN

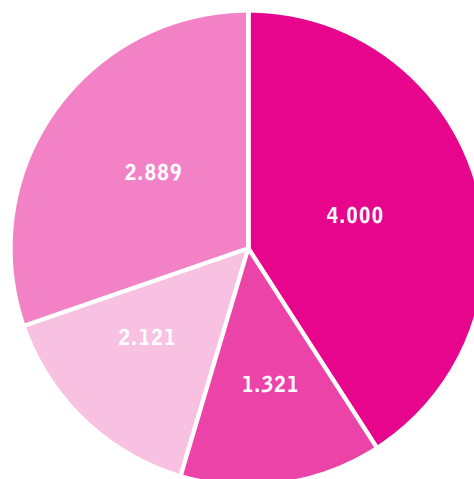
(in € x 1.000)



■ Totaal heffingen volgens Woonakkoord  
■ Verwachte extra huuropbrengsten

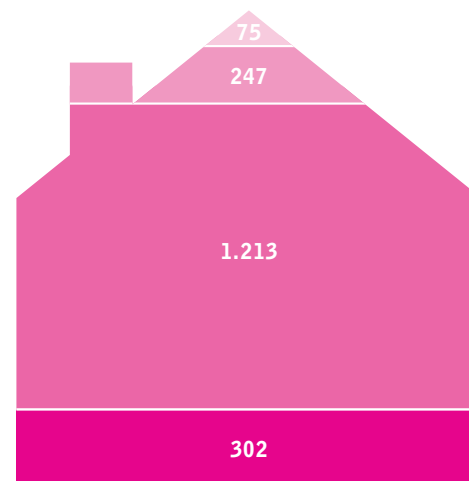
## UITGAVEN 2013

(in € x 1.000)



■ Onderhoud  
■ Personeelskosten  
■ Overige uitgaven  
■ Rente en afschrijvingen

## WONINGBEZIT NAAR HUURKLASSEN



■ Duur (vanaf € 681,02)  
■ Middelduur (van € 574,36 tot € 681,02)  
■ Bereikbaar (van € 374,45 tot € 574,36)  
■ Betaalbaar (tot € 374,45)

# Klinkend slotakkoord jubileumjaar

In 2013 heeft Alkemade Wonen haar 100e verjaardag gevierd. Een mijlpaal waarbij we met elkaar hebben teruggeblikt op wat in de loop van vele jaren is bereikt. In een korte bedrijfsfilm is dat met enige trots vereeuwigd. De eenvoudige houten huisjes van honderd jaar geleden hebben plaatsgemaakt voor kwalitatief goede, eigentijdse woningen. Woningen die deel uitmaken van verzorgde wijken waar het fijn en veilig wonen is. En de vereniging van betrokken vrijwilligers is uitgegroeid tot een professionele en solide organisatie met deskundige medewerkers.

Met relaties en medewerkers hebben we daar tijdens de nieuwjaarsreceptie in januari een toast op uitgebracht. Het moment ook waarop deze fitte 100-jarige die nog bruist van toekomstplannen, zich in een nieuw jasje heeft gestoken. Tijdens de receptie is de nieuwe naam en huisstijl gepresenteerd waaraan u nu, ruim een jaar later, hopelijk helemaal bent gewend.

De historische wandeling in het najaar was een andere activiteit waarmee we aandacht aan ons jubileum hebben

geschonken. Onder leiding van gidsen van Stichting Oud Alkemade hebben we met onze huurders een bijzondere tocht door Roelofarendsveen gemaakt. Vanaf ons kantoor, waar een kleine jubileumtentoonstelling was ingericht, voerde de route langs bijzondere plekjes in onze wijken en langs het Veilingvaartgebied met onze nieuwste projecten, bredeschool Kaskade en appartementencomplex Noorderstaete. Met een gezellig napraatje in Café de Pepersteeg was het een geslaagde activiteit.

De klap op de jubileumvuurpijl is natuurlijk ons cadeau aan alle inwoners van Kaag en Braassem. Van de ideeën die de revue zijn gepasseerd, hebben we gekozen voor de meest feestelijke van alle: de muziekkoepeel. Een cadeau waar we de gemeenschap van Kaag en Braassem, met zoveel muzikaal talent, in het centrum van Roelofarendsveen graag een prachtig podium voor bieden. De aankondiging was er in 2013, de realisatie liet nog even op zich wachten. Met het eindresultaat, de feestelijke opening dit voorjaar sluiten we ons jubileumjaar trots en tevreden af!



*Feestelijke opening muziekkoepeel Noordplein Roelofarendsveen*



alkemade  
wonen

