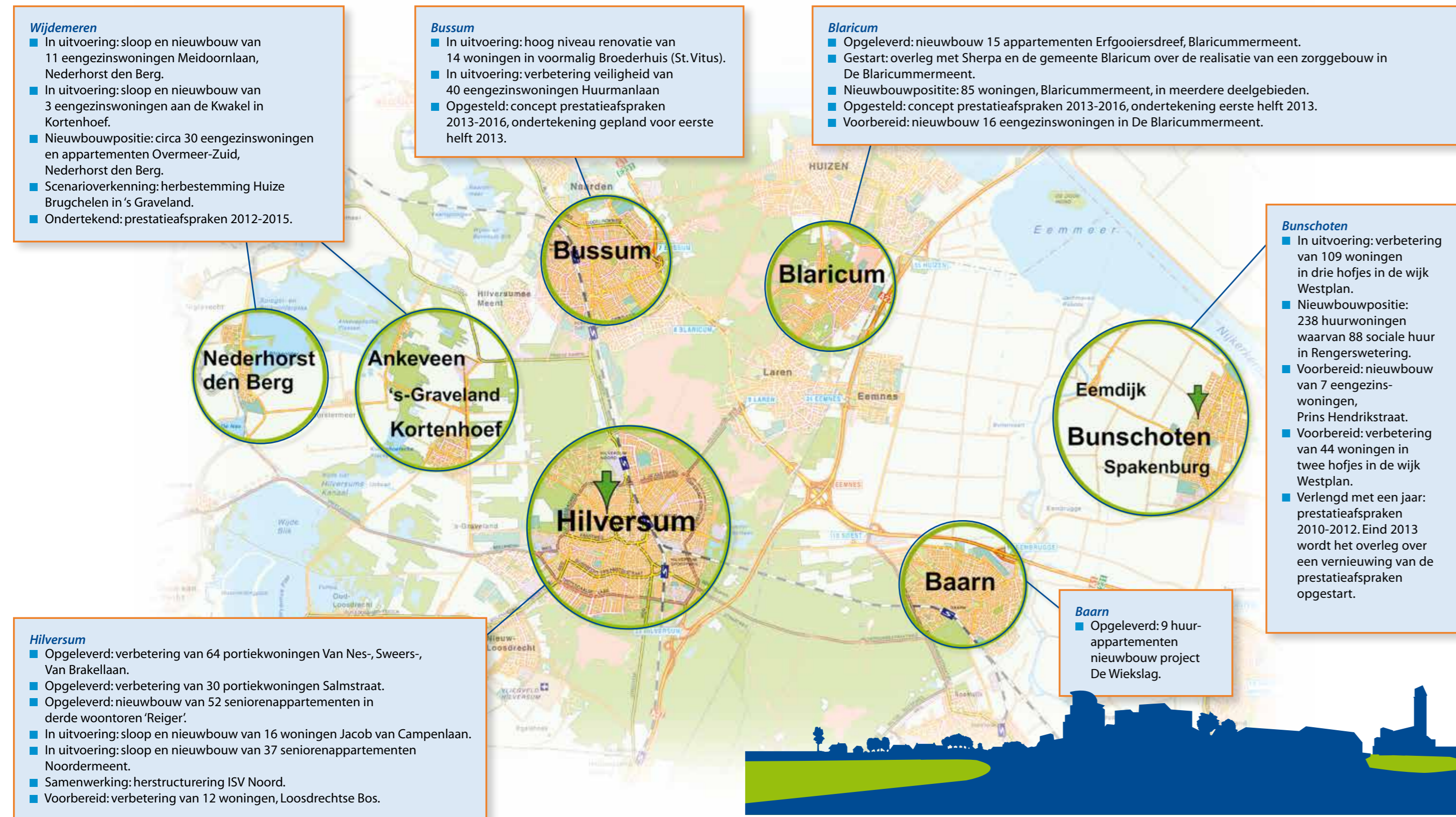


Activiteiten van Het Gooi en Omstreken in 2012



In beweging

Verkort jaarverslag 2012



Werken aan wonen

in Baarn, Blaricum, Bunschoten, Bussum, Hilversum en Wijdmeren

Gewoon goed wonen in 2012

Het Gooi en Omstreken biedt comfortabele en betaalbare huisvesting aan zo'n 19.000 inwoners van de gemeenten Baarn, Blaricum, Bunschoten, Bussum, Hilversum en Wijdmeren.

In 2012 hebben landelijke- en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt gezorgd voor kansen en uitdagingen. De invoering van de in Europees verband opgestelde 90%-regeling is het meest van invloed op de Nederlandse woningmarkt. Sociale huurwoningen dienen hierdoor voor minimaal 90% toegewezen te worden aan inkomens lager dan € 34.229 (peil 2013). Ook het Woonakkoord van de overheid en de daarmee opgelegde Verhuurdersheffing van € 1,7 miljard heeft grote gevolgen.

In deze bewogen tijden richt Het Gooi en Omstreken zich op haar kerntaak: het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor mensen met lagere inkomens of mensen in een kwetsbare positie.

Op lokaal en regionaal niveau maakt Het Gooi en Omstreken afspraken met gemeenten en collega-corporaties. Doelen en ambities worden uitgewerkt in uitgangspunten voor beleid die de partijen samen willen verwezenlijken. In 2012 zijn er met de gemeente Wijdmeren en collega corporaties prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2012-2015. In Baarn en Bunschoten zijn al langer afspraken van kracht.

Het uitgangspunt bij alle handelingen van Het Gooi en Omstreken is om met de beperkte beschikbare middelen zoveel mogelijk resultaat te bereiken. De omvang van de organisatie past bij de omvang van het bezit. We werken sober en doelmatig en voeren een duurzaam beleid. Het Gooi en Omstreken is en blijft een financieel gezonde woningcorporatie om vanuit deze basis actief te kunnen werken aan de volkshuisvesting.

In dit verkorte jaarverslag vindt u in vogelvlucht een overzicht van onze activiteiten in 2012.



Meer informatie over Het Gooi en Omstreken en een uitgebreide versie van het Jaarverslag 2012 vindt u op www.gooienom.nl.

Postadres
Postbus 329
1200 AH Hilversum

Bezoekadres
Schapenkamp 130
1211 PB Hilversum

Contactgegevens
(035) 672 66 99
www.gooienom.nl



Betaalbaar wonen



Salmstraat: Van E naar B-label

Aan de Salmstraat in Hilversum zijn 30 portiekwoningen onder handen genomen om hiermee het wooncomfort en de kwaliteit van de woningen te optimaliseren. De woningen zijn onder meer voorzien van een mechanische ventilatie, kozijnen en balkons zijn geschilderd en enkel glas is vervangen voor isolerende beglazing.

Daarnaast konden bewoners kiezen voor een verbeterpakket tegen huurverhoging, waarbij de gevelkachel werd vervangen voor een (individuele) cv-installatie. De gemiddelde energieprestatie van de woningen is verbeterd van een label E naar een label B.

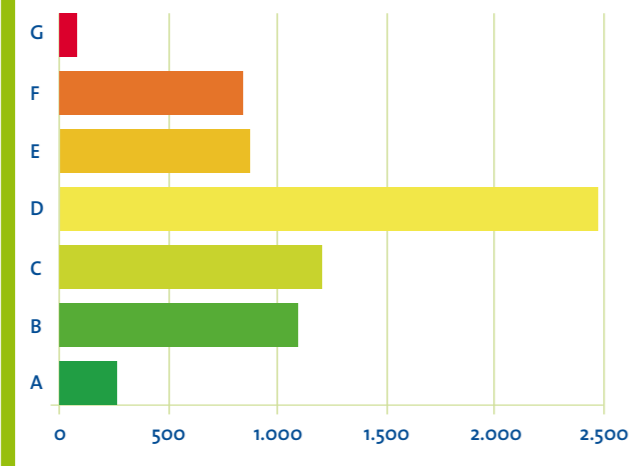
De woningen aan de Salmstraat staan er weer hetjes bij

Het Gooi en Omstreken biedt goede en betaalbare huisvesting aan mensen met een bescheiden inkomen of in een kwetsbare positie. Van ons bezit valt 97% in de sociale sector. Deze huurders kunnen, afhankelijk van hun inkomen, aanspraak maken op huurtoeslag. In 2012 is 96% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de € 34.085. De betaalbaarheid van woonlasten wordt steeds sterker beïnvloed door de energiekosten. De corporatie investeert daarom in energiebesparende maatregelen.

Goede kwaliteit

Langer zelfstandig wonen

De overheid streeft ernaar dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij Het Gooi en Omstreken vertaalt deze ambitie zich in een stijgende vraag naar aanpassingen in de woning. Onze huurders hebben de mogelijkheid om hun woning naar eigen inzicht aan te passen. Waar nodig kunnen zij het advies inwinnen van onze medewerkers. Mensen met een zorgvraag helpen wij daarbij het juiste loket te vinden voor de financiering van specifieke aanpassingen. Namens de verschillende gemeenten voeren wij werkzaamheden uit die vanuit de WMO worden bekostigd, zoals het aanbrengen van trapliften of aanpassingen aan keukens en badkamers voor mensen met een handicap.



Verdeling en aantal energielabels woningen per 31-12-2012

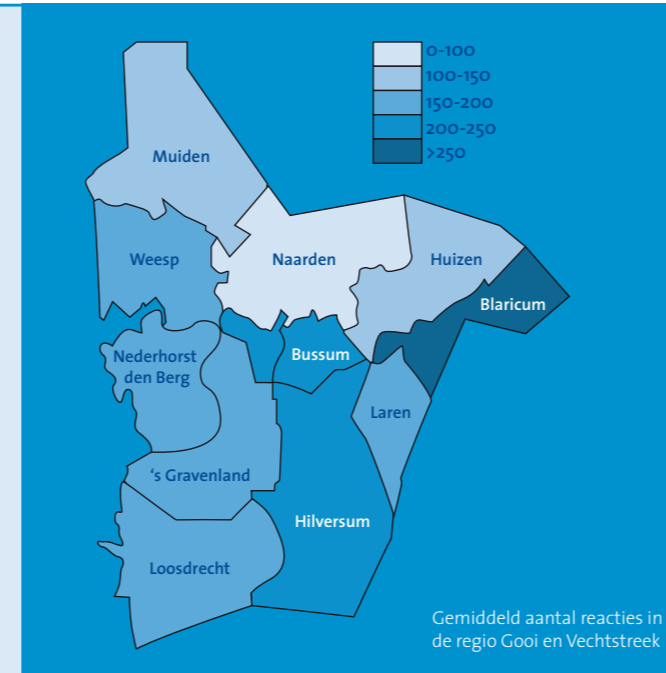
De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. Nieuwbouwprojecten komen moeilijker van de grond vanwege de verslechterde woningmarkt. Het Gooi en Omstreken kiest er daarom voor om versneld te investeren in de verbetering van het bestaande bezit. In 2012 is daarbij onder andere van 232 woningen de energieprestatie verbeterd. In totaal heeft bijna 45% van onze woningen nu een 'groen' energielabel. Het streven is om ons bezit de komende jaren naar een gemiddeld energielabel B op te trekken.

Volop keus

Aanbod Het Gooi en Omstreken gewild

In september 2011 is in de regio Gooi en Vechtstreek een nieuw woonruimteverdeelsysteem ingevoerd. Bij de evaluatie in 2012 is geconstateerd dat het aanbod van sociale huurwoningen van de gezamenlijke corporaties met 15% is gestegen, tegen de landelijke marktontwikkelingen in. Het aanbod van Het Gooi en Omstreken is in deze regio zelfs met 21% gestegen. Ons aanbod is met gemiddeld 276 reacties per woning duidelijk erg gewild.

Een belangrijke doelstelling van het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem is het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt. Uit de evaluatie blijkt dat onder de nieuwe huurders het aandeel doorstromers van 40% naar 50% is gestegen. Van de nieuwe huurders van Het Gooi en Omstreken is nu zelfs bijna 60% doorstromer.



Het Gooi en Omstreken vindt dat mensen zelf moeten kunnen kiezen in wat voor woning en woonomgeving ze willen wonen. We bieden een gevarieerd aanbod aan huurwoningen in verschillende woongebieden en laten klanten de keuze. Indien wij woningen te koop aanbieden aan zittende huurders, bieden wij hen twee koopvarianten aan: Koopgarant en 90% kosten koper.

Nieuwe woningen

Opgeleverd: 52 senioren-appartementen in Hilversum

Het nieuwe complex in de wijk Kerkelanden staat naast twee al bestaande woontorens. De derde woontoren, de Reiger, is voorzien van een verbindingsbrug met het zorgcentrum van Hilverzorg. De woningen zijn zeer geschikt voor senioren met een zorgindicatie die graag in de wijk Kerkelanden willen blijven wonen. De woningen zijn in maart 2012 in gebruik genomen.

Op 16 juni 2012 is de verbindingsbrug op feestelijke wijze geopend. Deze brug is gezamenlijk gefinancierd door de gemeente Hilversum, HilverZorg en Het Gooi en Omstreken. De nieuwe woningen zijn bijzonder gewild, net als de woningen van de andere twee woontorens.



Seniorenappartementen Kerkelanden zeer geliefd

Naast het onderhouden en verbeteren van de bestaande woningvoorraad is het realiseren van nieuwbouw in de verschillende gemeenten hét middel om te voldoen aan de vraag naar woningen. Het Gooi en Omstreken blijft investeren in de uitbreiding van de sociale woningvoorraad in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemland. In 2012 zijn er 67 nieuwe woningen opgeleverd en werd er gebouwd aan evenveel nieuwe woningen. De plannen voor 71 nieuwbouwwoningen zijn in 2012 uitgewerkt, naar verwachting start de bouw van deze woningen in 2013.

In de wijk



Hennepconvenant zeer succesvol

We maken mee dat sommige huurders als gevolg van financiële problemen hun woning of een deel ervan beschikbaar stellen voor het kweken van hennep. De gevolgen voor hen zijn dramatisch: wij treden bij ontdekking direct op en beëindigen de huurovereenkomst, met of zonder gang naar de rechter. Deze werkwijze wordt door Het Gooi en Omstreken regelmatig onder de aandacht gebracht van huurders. Ook nodigen wij huurders uit melding te maken van onrechtmatigheden die zij opmerken in hun eigen woonomgeving. Wij verwachten dat van deze pro-actieve handelswijze een preventieve werking uitgaat. Het eind 2011 afgesloten Regionaal Hennepconvenant Gooi en Vechtstreek zorgt ervoor dat alle betrokken instanties met elkaar in contact komen en blijven als het gaat om het lokaliseren en opsporen van hennepkwekerijen. Het aantal meldingen van hennepkwekerijen is toegenomen van drie in 2011 naar dertien in 2012.

Het Gooi en Omstreken wil dat huurders in een prettige buurt kunnen wonen. Daarom zijn wij als wijkspeler betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Daar waar problemen zijn, worden die aangepakt, samen met partners. Aanpak en verbetering van leefbaarheid doen we op complex- en buurtniveau bij voorkeur samen met onze huurders. Onze strategie is om op kleine schaal de leefbaarheid te verbeteren met simpele en technische ingrepen en bewoners bewust te maken van hun eigen verantwoordelijkheid.

Open en helder



Prestatieafspraken met de gemeente Wijdemeren

In 2012 zijn de prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2012-2015. De gemeente Wijdemeren, de Alliantie, Wonen Wijdemeren en Het Gooi en Omstreken hebben gezamenlijke doelen en ambities geformuleerd. Zo vinden de partijen het onder andere belangrijk dat er voldoende beschikbare- en betaalbare woningen zijn. Daarnaast wil men tegemoet komen aan de vraag naar toegankelijke, levenslooptbestendige woningen. Deze en andere intentieafspraken zijn uitgewerkt in uitgangspunten voor beleid die men samen wil verwezenlijken.

V.l.n.r.: J. Flemminks Smid (Het Gooi en Omstreken), J. van der Burgt (Alliantie), wethouder G. Abrahamse (gemeente Wijdemeren) en J. Siemons (Wonen Wijdemeren)

Contact met huurders, overheid en het maatschappelijk middenveld staat bij Het Gooi en Omstreken hoog in het vaandel. We investeren in een goede relatie met onze huurders, de huurdersorganisatie en de diverse bewonerscommissies. Ook vinden we het belangrijk om een goede relatie te onderhouden met partijen uit het maatschappelijke middenveld en de (lokale) overheid. Daarnaast is er veel aandacht voor het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Via het regionale project Tweede Kansbeleid werken wij samen met welzijnsinstellingen om bewoners met complexe problemen te helpen.

Het Gooi en Omstreken

in cijfers

Algemeen	2012	2011	2010	2009	2008
Totaal huurwoningen	7.023	6.978	7.025	6.961	6.904
Eenheden in verzorgingshuizen	63	63	38	38	38
Overige woongelegenheden	113	113	208	208	208
Totaal aantal woongelegenheden	7.199	7.154	7.271	7.207	7.150
Garages	645	642	623	572	573
Bedrijfsruimten/winkels	7	15	15	15	15
Overig bezit	30	25	25	19	19
Maatschappelijk vastgoed	11	7	8	7	7
Totaal aantal verhuureenheden	7.892	7.843	7.942	7.820	7.764
Totaal aantal verhuureenheden gewogen volgens het CFV	7.364	7.316	7.432	7.354	7.297
<i>Mutaties in het bezit woongelegenheden:</i>					
Nieuwbouw/Aankoop	67	36	79	80	42
Sloop	3	133		18	
Verkoop	19	45	27	5	5
Aantal fte's	59,2	68,2	70,8	68,0	69,7
Aantal verbindingen	1	1	1	1	0

Volkhuysvestelijke gegevens					
Verhuispercentage (huurwoningen)	6,2	5,6	5,8	6,4	6,1
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	475	459	441	429	425
Huur in % van maximaal toegestane huur	63,8	63,5	72,8	72,2	72,0

Bedrijfsvoering (per VHE x € 1)					
Netto huuropbrengsten	5.528	5.353	5.209	5.075	
Overige bedrijfsopbrengsten	37	49	64	37	
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	54	68	94	89	
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	218	223	250	243	
Personele lasten	-596	-662	-673	-669	
Onderhoudslasten	-1.469	-1.412	-1.670	-2.113	
Overige lasten	-866	-920	-889	-867	
Totaal netto kasstroom	2.906	2.701	2.385	1.796	2.090

Personele lasten + overige lasten	1.462	1.581	1.562	1.535	
Overige bedrijfsopbrengsten	-37	-49	-64	-37	
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	-54	-68	-94	-89	
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	-218	-223	-250	-243	
Doorbelasting naar onderhoud	-195	-210	-227	-249	
Totaal netto bedrijfslasten	959	1.031	927	917	945

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie					
Boekwaarde per VHE sociaal vastgoed (x € 1)	32.782	30.692	0	0	0
Boekwaarde per VHE commercieel vastgoed (x € 1)	84.805	84.299			
Eigen vermogen per VHE (x € 1)	11.040	9.109	7.959	5.805	5.315
Jaarresultaat per VHE (x € 1)	1.873	1.546	2.226	534	-1.840
Solvabiliteit (op basis van waardering jaarrekening)	28,5	24,3	22,0	16,8	16,5
Bedrijfswaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1)	56.980	50.581	48.364	45.854	39.414
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde - totaal vastgoed per VHE (x € 1)	51.901	46.072	41.511	43.642	35.370
WOZ-waarde per huurwoning (x € 1)	191.316	196.066	197.796	200.387	195.225
Huur/WOZ huurwoningen in %	3,0	2,8	2,7	2,6	2,7
Nominale waarde langlopende leningen per VHE (x € 1)	26.015	26.602	26.036	25.725	23.701