

JAAR- BEELD

Wooncompagnie 2013



ONZE RESULTATEN VAN 2013 OP EEN RIJ

- We verhuurden 809 woningen; 66 meer dan in 2012. De verschillen zijn klein maar markeren een trendbreuk: na jaren van dalende verhuringen is er een lichte stijging.
- Bijna 93% van het vrijkomende woningaanbod werd verhuurd aan inkomens onder € 34.229. Om aan deze toewijzingsnorm te voldoen, is in de regio Schagen de toewijzing aan hogere inkomens tijdelijk gestaakt.
- Via woningruil verhuisden 13 huishoudens naar een andere woning. Dat zijn er 9 minder dan in 2012
- We huisvestten 56 asielzoekers met een verblijfsvergunning en dragen hiermee bij aan een succesvolle integratie van deze mensen.
- We huisvestten 61 urgent woningzoekenden met voorrang; aanzienlijk minder dan in 2012 (101), vanwege de forse daling van het aantal herstructureringskandidaten (van 64 naar 30).
- We leverden maar liefst 275 nieuwe woningen op. Dat zijn er aanzienlijk meer dan in 2012 (met 148 woningen een gemiddeld productiejaar) en het maakt 2013 op het gebied van nieuwbouw tot het productiefste jaar in de geschiedenis van Wooncompagnie. Juist in deze tijd een bijzondere prestatie.
- We verkochten 133 huurwoningen (tegenover 111 in 2012), waarvan 89 aan zittende bewoners. Tien kopers maakten gebruik van de Starterslening. Daarnaast werden 24 Koopgarant/Koopzekerwoningen teruggekocht, waarvan er 11 weer werden doorverkocht. Tweederde van de verkoop vond plaats in het werkgebied van vestiging Schagen.
- Het aantal ontruimingen is in 2013 helaas gestegen naar 28 (16 in 2012). Deze toename baart ons zorgen. Het merendeel van de ontruimingen had betrekking op huurachterstand.
- Per 1 juli 2013 verhoogden we de huren met gemiddeld bijna 4%. Dat is aanzienlijk meer dan in de inflatievolgende voorafgaande jaren (2012: 2,3%) en een direct gevolg van de aankondiging van de verhuurdersheffing. Door het investeringsvolume en de bedrijfs- en onderhoudskosten terug te brengen, hielden we de huurstijging onder de toegestane maxima. In de regio Purmerend verlaagden we de streefhuren omdat er te weinig betaalbare woningen vrijkwamen.

Bij elkaar was 2013 een erg productief jaar: we bouwden meer woningen dan ooit, het aantal verkochte huurwoningen was tegen de verwachting in hoger dan voorheen en er kwamen meer huurwoningen beschikbaar. Zo bekeken was 2013 een prima jaar, met meer aanbod voor nieuwe huurders en meer koopmogelijkheden voor zittende huurders. Aan de andere kant zagen we het betaalbaarheidsvraagstuk groeien. Dat maakt het eindoordeel over 2013 gemengd.

ONDERHOUD STAAT HOOG OP ONZE AGENDA

Eind 2013 is de opmaat gemaakt voor het conditiemeten, dat vanaf eind januari 2014 start. Voor de basiskwaliteit, het onderhoudsbeleid en de aanpassing van het technisch programma van eisen zijn in 2013 keuzes gemaakt om tot een soberder en doelmatiger onderhoudsniveau te komen. Hiermee is gerealiseerd dat het onderhoud eenduidiger en kostenefficiënter uitgevoerd kan worden.

Ketensamenwerking

In 2013 is het aanbestedingsproces voor planmatig onderhoud aangepast. Uitgangspunt: een betere vastlegging vooraf waarborgt controle achteraf. Tegelijkertijd is een stap gemaakt naar verdere implementatie van ketensamenwerking. Door per leverancier de nodige bepalingen vast te stellen wordt inzichtelijk waaraan een leverancier, en daarmee de factuur, moet voldoen.



KIJK VOOR
ONZE NIEUWE
KOERS OP
WOONCOMPAGNIE.NL
op de pagina
'Over Wooncompagnie'

WE STREVEN NAAR BETAALBARE HUREN

In 2013 kreeg het thema betaalbaarheid nog nadrukkelijker betekenis. De start werd gemarkeerd in de begroting voor 2013, waarin de verhuurderheffing niet volledig voor rekening van de huurders is gekomen. Wooncompagnie voerde per 1 juli 2013 een huurverhoging door die niet afhankelijk is van de hoogte van het inkomen maar van de hoogte van de streefhuur. Woningen met een huurprijs op het niveau van de streefhuur, kregen een huurverhoging van 2,5% (inflatie). Lag de huurprijs onder deze streefhuur, dan liep de stijging op tot maximaal 4%. Daarnaast is een deel van de streefhuur met ingang van augustus 2013 verlaagd. In de nieuwe systematiek wordt de hoogte van het streefhuurpercentage bepaald door de betaalbaarheid, energetische kwaliteit en voorzieningenniveau.

Streefhuurpercentage verlagen

Bij de betaalbaarheid keken we naar welke streefhuurpercentages voldoende goedkope en betaalbare woningen garanderen. Hiertoe vraagt het werkgebied Purmerend om een streefhuurpercentage van de maximale huurprijs van 70% en het werkgebied Schagen van 85%. Deze percentages zijn verschillend omdat in het werkgebied van vestiging Purmerend de schaarstepunten van toepassing zijn. Hierdoor zijn de maximale huurprijzen een stuk hoger dan in het werkgebied van vestiging Schagen. De energiezuinigheid vulden we in door bij alle woningen met een lage energetische kwaliteit (label E of lager) het streefhuurpercentage met 5% te verlagen.

Voorzieningenniveau

Het derde uitgangspunt (voorzieningenniveau) is alleen van toepassing in het werkgebied Schagen. Het brede voorzieningenniveau in de stad Schagen zorgt voor een merkbaar hogere populariteit en betere verhuurbaarheid dan in de overige kernen. Daarom verlagen we in de overige kernen het streefhuurpercentage met 5%. Deze overwegingen leiden tot de volgende streefhuurpercentages:

Werkgebied vestiging Purmerend	(label A t/m D) 70%	(label E t/m G) 65%
Stad Schagen	(label A t/m D) 85%	(label E t/m G) 80%
Overige kernen werkgebied vestiging Schagen	(label A t/m D) 80%	(label E t/m G) 75%

DRIE BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

In het verslagjaar deden zich drie ontwikkelingen voor die direct verband houden met onze positionering als maatschappelijke organisatie op het gebied van de volkshuisvesting: 1. Wooncompagnie werd door collega-corporatie AWM benaderd met een steunvraag die uiteindelijk uitmondde in een fusievoornemen. 2. In de diverse besprekingen met onze huurdersorganisaties, en zeker naar aanleiding van een op hun voorstel uitgevoerd woonlastenonderzoek, kreeg het thema betaalbaarheid nog meer betekenis. 3. We zijn intern op zoek gegaan naar de maatschappelijke positionering die Wooncompagnie op langere termijn wil nastreven.



De beweging die we willen maken

Eind 2012 legden wij onze richting voor de jaren 2013 – 2016 vast in het nieuwe koersdocument 'Routeplanner in vier delen'. Het koersdocument en de wereld om ons heen zorgde ervoor dat in 2013 veel veranderde. Maar veel bleef ook gelijk. Zoals onze missie en visie op de volkshuisvesting.

Niet winst gedreven

Wooncompagnie blijft een maatschappelijke volkshuisvester. We blijven overtuigd van het belang van een volwaardige corporatiesector, die bewoners een betrouwbare huisbaas biedt en waar besluiten niet winstgedreven maar maatschappelijk gemotiveerd zijn. We menen dat dit ondernemingsconcept op de woningmarkt (met haar specifieke kenmerken: hoge investeringen, plaatsgebonden, lange termijn) van grote waarde is en blijft. Tegelijk zijn we ons bewust van de risico's: 'de markt' houdt ons niet scherp en 'de maatschappij' staat op afstand. Het versterken van het kostenbewustzijn en het vergroten van de invloed van bewoners en maatschappelijke belanghouders zijn voor Wooncompagnie daarom eeuwigdurende speerpunten.

Betaalbare woningen

In onze missie staat het bieden van goede en betaalbare huisvesting centraal. Wij spannen ons in voor mensen met een bescheiden inkomen, met een zorgvraag en voor mensen met specifieke begeleidings- of huisvestingsbehoeften. Wij bieden hen gevarieerde, kwalitatief goede en betaalbare woningen en woondiensten. Deze focus maakt dat wij alleen activiteiten in de DAEB-sfeer willen voortzetten. Wij zullen dan ook actief en versneld afscheid nemen van ons niet-DAEB bezit. In 2013 is een projectgroep opgericht om dit vorm te geven.

Thuis voelen in huis en buurt

Aanvullend beschouwen wij het als onze opdracht om onze bewoners een aangename woonplek te bieden. Mensen moeten zich thuis voelen in hun huis en buurt. Die opdracht ligt niet bij Wooncompagnie alleen. De bewoners zijn eerst verantwoordelijk – alleen zij kunnen van een huis hun thuis maken – en samenwerking met overheden en zorg- en welzijnsorganisaties is essentieel.

John Hendriks

Directeur-bestuurder

Bezoekadres hoofdkantoor
Geldelozeweg 41, 1625 NW Hoorn (NH)

Postadres alle vestigingen
Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH)

Telefonisch Informatie Punt
0900 20 22 373 (lokaal tarief)
Op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur

info@wooncompagnie.nl

Informatie over het jaarbeeld 2013:
John Hendriks
j.hendriks@wooncompagnie.nl
0229 75 11 52

Opvragen van het jaarbeeld 2013:
k.liefting@wooncompagnie.nl

www.wooncompagnie.nl



KENGETALLEN

Woongelegenheden per gemeente naar huurklasse per 31-12-2013

Gemeente	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huurtoesl. grens	Duur boven huurtoeslaggrens	Overig	Eindtotaal
Beemster	49	428	132	8	27	644
Edam-Volendam	100	548	222		8	878
Harenkarspel	62	800	59		7	928
Hollands Kroon	550	1716	266	24	164	2720
Hoorn		8	8			16
Landsmeer			6			6
Langedijk					14	14
Medemblik	33	353	72		12	470
Oostzaan			16			16
Opmeer	19		9			28
Purmerend	135	2235	651	127	215	3354
Schagen	253	2336	443	22	13	3076
Schermer	55	250	58		29	392
Waterland	121	325	83	5		534
Zeevang	43	368	44		16	471
Eindtotaal	1420	9367	2069	186	595	13547

Gegevens woningbezit

Bezit in eigendom	2013	2012	Mutaties in het bezit	2013	2012
Woningen	13.042	12.888	Opgeleverde nieuwbouw	394	148
Overige woongelegenheden	505	489	Aankoop *	43	118
Parkeervoorzieningen/garages	135	76	Sloop	-18	-64
Overige verhuureenheden	79	48	Verkoop	-133	-111
Totaal aantal verhuureenheden	13.761	13.501	Overige mutaties	18	1
Diversen in eigendom	110	66	Toename / Afname bezit	394	92
Totaal bezit	13.871	13.567			

PROJECTEN IN 2013

Deze kaart van ons werkgebied toont een overzicht van wat Wooncompagnie zoal heeft gerealiseerd en waar. Opvallende activiteiten, aansprekende initiatieven en maatschappelijke resultaten!

