



# JAARVERSLAG 2005

UITGAVE  
VAN DE STICHTING  
WONING-  
CORPORATIES  
HET GOOI  
EN OMSTREKEN

Bezoekadres:  
Schapenkamp 130  
1200 PB Hilversum

Rayonkantoor:  
Op de Ree 161-A  
3752 GM Bunschoten

Telefoon 035-672 66 99  
Telefax 035-672 66 49





# Woord vooraf

1

De Volkshuisvestingssector is volop in beweging. Het volgen van deze ontwikkelingen heeft, naast de dagelijkse gang van zaken, een belangrijk deel van onze aandacht opgeëist en vraagt dit nog steeds. De plannen voor het nieuwe huurbeleid van het ministerie van VROM en het daaraan gekoppelde vrijgeven van een deel van de huurprijzen zullen vergaande invloed hebben op ons te voeren beleid.

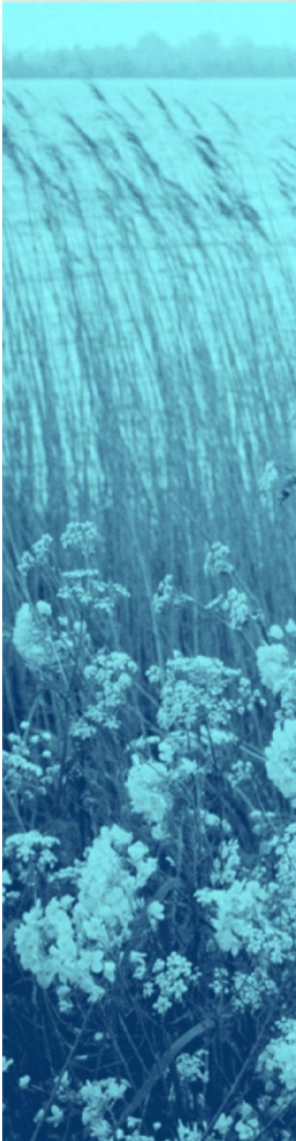
Daarnaast stond het jaar 2005 vooral in het teken van de voorbereidingen voor een nieuw beleidsplan.

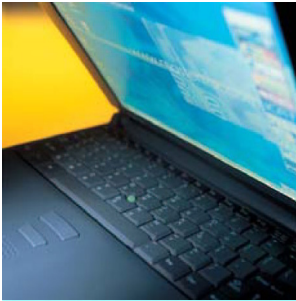
Het behouden van het in 2003 toegekende KWH-Huurlabel, een keurmerk dat de woonconsument een optimale kwaliteit van dienstverlening garandeert, was voor ons uitgangspunt voor de dienstverlening.

Naast beleidsmatige zaken hebben wij ons natuurlijk ook bezig gehouden met allerlei praktische zaken: nieuwbouw, renovatie en onderhoud, overleg met bewoners. Zaken waar vooral onze huurders de resultaten van zien.

Ik wil iedereen, binnen en buiten onze corporatie, bedanken voor de inzet in 2005. Dankzij vele mensen zijn wij een financieel gezonde organisatie midden in de samenleving.

J.F.H.M. Flemminks Smid, directeur bestuurder





# Prestaties 2005 in een notendop

2

Opgeleverd: 19 nieuwe woningen

Aangekocht: Huize Brugchelen (38 appartementen)

Verkocht: 6 woningen uit de bestaande voorraad

Afgerond: renovatie van 80 woningen in Hilversum

Gestart: bouw 5 eengezinswoningen in Hilversum

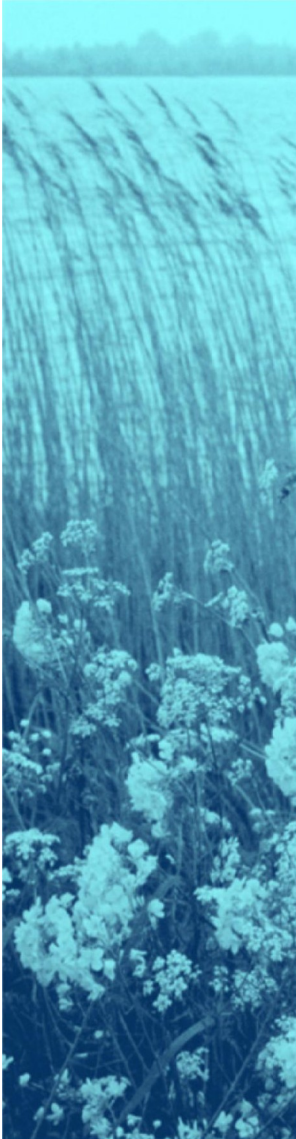
Ingesteld: 2 nieuwe bewonerscommissies

Opnieuw verhuurd: 484 woningen

Behouden: het KWH-label

Uitgegeven aan onderhoud: 10,5 miljoen euro

Jaarresultaat: 3,5 miljoen positief





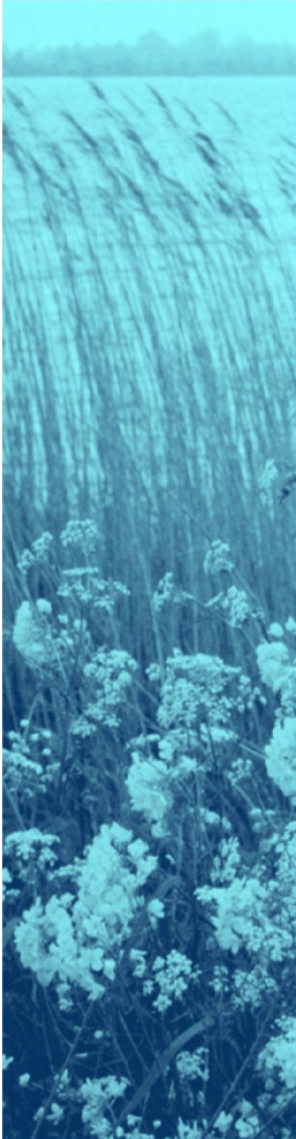
# Ontwikkelingen in de volkshuisvesting

3

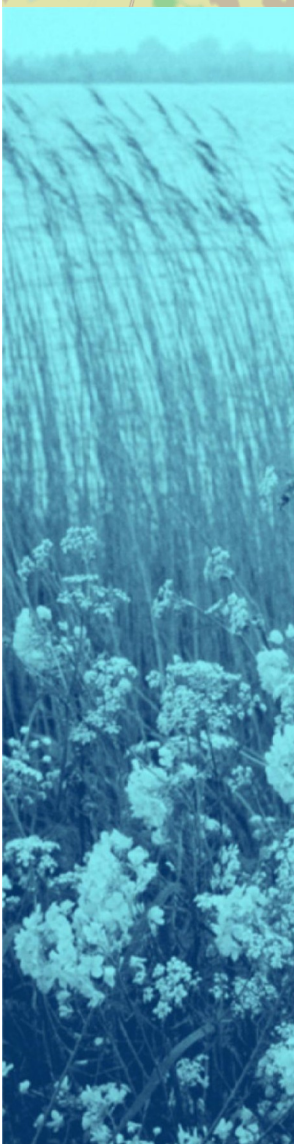
In de loop van 2005 werd meer bekend over de plannen voor het huurbeleid van minister Dekker van VROM. Met dit beleid wil de minister de doorstroming op de woningmarkt stimuleren en investeringen in de duurdere huursector bevorderen.

De uitwerking van het huurbeleid stuit op breed maatschappelijk verzet. Ook Het Gooi en Omstreken is bezorgd over de gevolgen daarvan. Als gevolg van het voorgenomen huurbeleid zullen de huren de komende jaren sterk stijgen en zal het aantal betaalbare huurwoningen afnemen. Als de plannen doorgaan zal 29 % van ons woningbezit terecht komen in de vrije sector. Dit terwijl er een grote behoefte bestaat aan betaalbare huurwoningen in de regio.

Niet alleen de voorraad goedkope huurwoningen zal afnemen, er zal ook een opdeling in goedkope en duurdere wijken plaatsvinden. Dit alles vinden wij geen goede ontwikkeling in het streven naar betaalbare woningen en leefbare wijken.



## Grote aantrekkingskracht van Gooi, Vechtstreek en Eemland



De regio's Gooi en Vechtstreek, en Eemland behoren tot de meest populaire woongebieden in Nederland. Centraal gelegen in het land en omgeven door veel aantrekkelijke natuur- en recreatiegebieden. Grote steden als Utrecht en Amsterdam zijn makkelijk bereikbaar. En even buiten de regio liggen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe voor uitstapjes. De vraag naar woningen is dan ook groot met als gevolg hoge koopprijzen. Dat maakt de vraag naar betaalbare huurwoningen groot. Daarbij zijn de woningbouwmogelijkheden in beide regio's beperkt doordat zij omsloten zijn door natuurgebieden. Eind 2005 stonden ruim 17.000 woningzoekenden in de Gooi en Vechtstreek geregistreerd, iets minder dan in 2004. Het totaal aantal geregistreerde woningzoekenden in Eemland bedroeg 630.

Het woningaanbod kan door Het Gooi en Omstreken slechts op enkele manieren worden uitgebreid. In de eerste plaats door het aankopen van bestaande woningen. Dit is een kostbare aangelegenheid en levert weinig nieuwe, betaalbare huurwoningen op. Wel hebben we in 2005 hebben Huize Brugchelen in de gemeente Wijdmeren aangekocht: 38 appartementen bewoond door ouderen. Op termijn gaan de bewoners verhuizen naar een nieuw Woon- en Zorgcentrum. Dan wordt het complex verbouwd en geschikt gemaakt voor jongerenhuisvesting.

Een tweede mogelijkheid is nieuwbouw. Hiervoor hebben wij diverse plannen die verderop staan beschreven.



# De woningmarkt en toewijzing

## 5

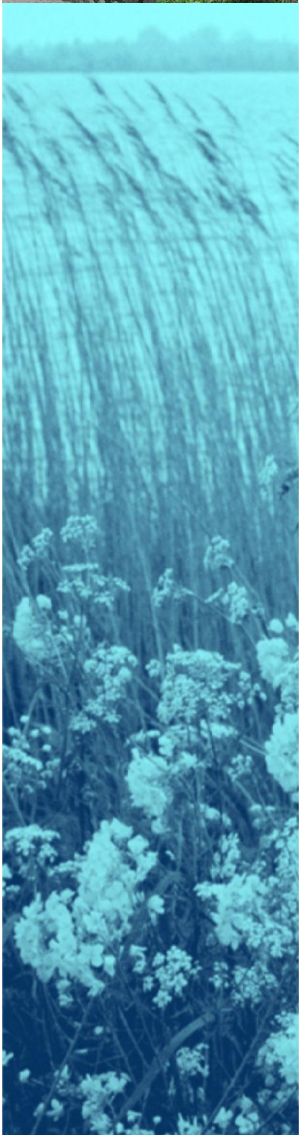
De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot en het aanbod aan huurwoningen is onvoldoende. Dat geldt vooral voor jongeren tot 30 jaar, veelal starters op de woningmarkt. Regionaal is afgesproken om 30% van het totale aanbod in de regio Gooi en Vechtstreek alleen te verhuren aan mensen tot 30 jaar, ongeacht het woningtype. Uiteraard zijn woningen voor ouderen hiervan uitgezonderd.

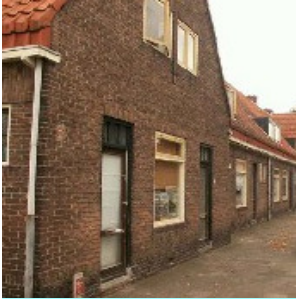
In de regio geldt een voorrangpositie voor die mensen die als gevolg van een levensbedreigende persoonlijke situatie op korte termijn moeten verhuizen. Daarnaast kent de regio ook Stadsvernieuwingsurgente.

Voor mensen die zich van buiten de regio hier willen vestigen, is 5% van het aanbod bestemd.

Onze samenleving kenmerkt zich tegenwoordig vaker dan in het verleden door wijziging in de samenstelling van huishoudens. Dit heeft ook consequenties voor de huurcontracten. In 2005 is meer dan 100 maal een contract aangepast, als gevolg van samenwoning, huwelijk, echtscheiding, verbreken relatie e.d.

Sinds januari 2005 kunnen woningzoekenden nog maar 5 reacties per woningkrant plaatsen, voorheen waren dat er 9. Daardoor zijn in 2005 per woning gemiddeld 148 reacties verwerkt, in 2003 waren dat er 250 en in 2004 ruim 200.





# Het woningbezit

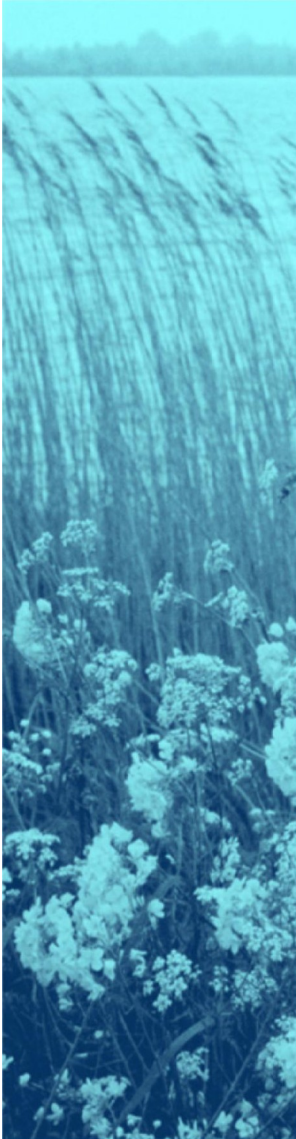
6

Gooi en Omstreken bezit 6.994 woningen, 13 woningen meer dan vorig jaar. Het grootste deel daarvan staat in Hilversum. 3.535 woningen zijn eengezinswoningen, de overige woningen vooral appartementen.

In de regio waar het Gooi en Omstreken werkzaam is, is het percentage huurwoningen 45% van het totaal aantal woningen. Het Gooi en Omstreken heeft daarin een aandeel van 19%. Opvallend laag is het percentage huurwoningen in de gemeenten Baarn, namelijk 4%. In de gemeente Bunschoten hebben wij een aandeel van 25%.

De verkoop van huurwoningen aan particulieren is in 2005 is verder teruggelopen omdat we in 2005 geen actief verkoopbeleid hebben gevoerd. In 2004 zijn er nog veertien woningen van eigenaar gewisseld, in 2005 waren dit er slechts zes. Drie zijn er verkocht in Bunschoten, twee in Hilversum en een in Blaricum.

De Electrobuurt is een buurt in Hilversum met 176 woningen die stamt uit de twintiger jaren van de vorige eeuw en voldoet naar opvatting van Het Gooi en Omstreken niet meer aan de huidige eisen. Daarom is besloten een sloop/nieuwbouwplan uit te werken.



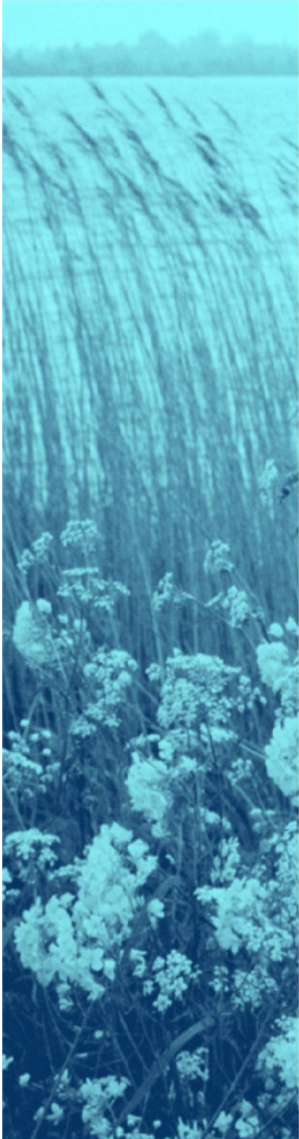


# Opgeleverd

7

In de historische kern van Bunschoten aan de Maatjessteeg zijn drie kleine, meer dan 100 jaar oude woningen gesloopt. De herbouw van de woningen vond plaats naar historiserend ontwerp. De sleutels werden op 4 november 2005 door wethouder Nagel feestelijk uitgereikt aan de nieuwe bewoners. In de gevel is een plaquette zichtbaar die de herinnering levend houdt aan de voormalige bewoner Willem Soos. (Hij verkocht allerlei artikelen die o zo handig waren in de huishouding, maar door “de moderne tijd” uit de winkelschappen waren verdwenen).

Op 14 november kon wethouder Hagen de eerste sleutels uitreiken aan de bewoners van de nieuwe appartementen aan de Zuidsingel in Kortenhoef. De 16 woningen voor starters zijn slechts een druppel op een gloeiende plaat, maar de jeugdige bewoners zijn erg blij met hun woning.





# Nieuwbouw

8

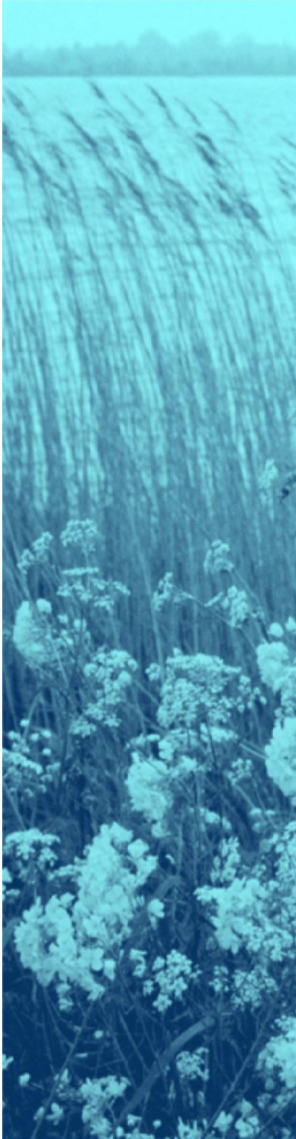
In 2005 is gestart met de bouw van vijf eengezinswoningen aan het Jan Kortplein, de laatste inbreidingslocatie in het centrum van Hilversum. Met de oplevering van deze laatste vijf woningen komt een einde aan een lange periode van nieuwbouw in het centrum van Hilversum.

Ook is in 2005 de procedure gestart voor een bouwplan in Nederhorst den Berg. Hoewel omwonenden bezwaar hebben gemaakt tegen het plan houdt Gooi en Omstreken nog steeds de bouw van 24 sociale huurappartementen voor ogen.

Een plan voor de bouw van 41 appartementen voor ouderen en gehandicapten in Bunschoten is in een vergevorderd stadium. Er zijn 31 appartementen bestemd voor ouderen met een zorgindicatie en 10 appartementen voor gehandicapten die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen.

Ook de plannen voor de bouw van 11 huurappartementen en 16 wooneenheden in Bunschoten zijn zo goed als klaar. In dit plan wordt samengewerkt met de Stichting Woonvormen "Ongerweges" voor het realiseren van 16 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke handicap.

In Blaricum hebben we plannen voor het aanbrengen van een lift bij de terrasflats in de Bijvanck, tegelijkertijd met de bouw van een extra verdieping op de flats. De huidige bewoners en de gemeente staan hier positief tegenover. De plannen worden verder uitgewerkt.



# Renovatie en onderhoud

9

In juni 2005 werd met een straatfeest de renovatie van 80 woningen aan de Struvestraat in Hilversum afgesloten. Bijna alle 80 bewoners kozen voor een verbeterpakket. Vaak was dat een vergroting van de doucheruimte (ten koste van één of een deel van een slaapkamer). Ook het maken van een vaste trap naar de zolderruimte was erg populair; mogelijk gemaakt door de verhoging van de kap waardoor meer ruimte ontstond. Met dit project heeft Het Gooi en Omstreken een bijdrage geleverd aan de herstructurering van de wijk Liebergen.

Op landgoed Zonnestraal in Hilversum ligt een aantal woningen die Het Gooi en Omstreken in 2005 heeft aangekocht. Daaronder is ook het Casino, tussen 1940 en 1945 het onderkomen voor Duitse officieren, dat na de oorlog is verbouwd tot twee woonhuizen. Deze woningen worden nu geheel gerestaureerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. Dit levert twee zeer grote woningen op die in de vrije sector zullen worden verhuurd.

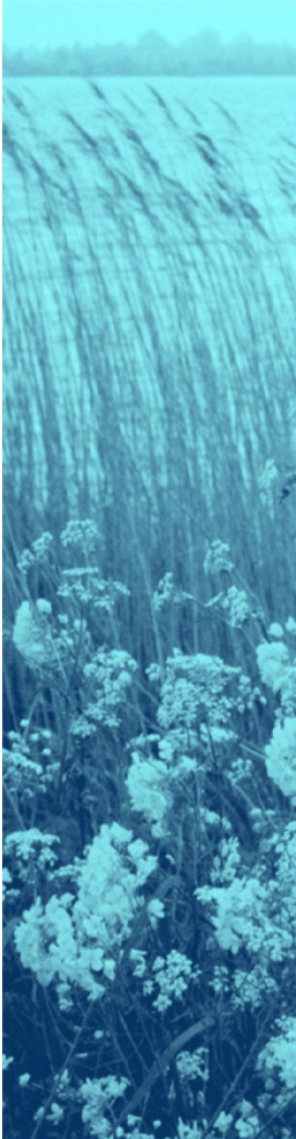
Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden moet onderhoud aan de woningen gepleegd worden. Dit onderhoud wordt uitgevoerd op een drietal momenten: preventief ook wel planmatig onderhoud genoemd; mutatieonderhoud na het leegkomen van een woning; reparatieverzoeken op verzoek van een huurder. In 2005 is 10,5 miljoen euro aan het totale onderhoud uitgegeven.

Het Gooi en Omstreken heeft voor de bewoners een vrij hoge servicegraad in vergelijking met andere corporaties in de regio.



# Leefbaarheid

10



Met name in Hilversum vindt overleg plaats tussen gemeente, corporaties en diverse welzijns- en hulpverleningsinstanties. Deze overleggen zijn gericht op leefbaarheid. Ook de politie Gooi en Vechtstreek speelt hierin een belangrijke rol. Goede onderlinge contacten zijn essentieel.

Sinds 2005 zijn er contractuele afspraken met de welzijninstelling SIS in Hilversum. Voor 6 uur per week huurt Het Gooi en Omstreken buurtconciërges in. Zij zijn de ogen en oren bij een aantal complexen in Hilversum. Ze signaleren vervuiling, vandalisme of anderszins; zaken die kunnen leiden tot verpaupering van een trappenhuis, complex of straat. De buurtconciërges spreken bewoners hierop aan. In de herstructureringsgebieden houden zij een oogje in het zeil en doen verslag van hun bevindingen. Ook in 2006 blijven zij actief voor ons.

Bewonerscommissies zijn voor ons belangrijke contacten. Door hun interesse voor de eigen woonomgeving zijn ze alert op allerlei ontwikkelingen in en rond het complex. Hun bijdrage aan een prettige leefomgeving is dan ook van grote waarde. Ook de leden van de huurdersorganisatie HGO informeren ons regelmatig over diverse zaken in het kader van leefbaarheid.

In 2005 zijn er in totaal 107 nieuwe meldingen van overlast binnengekomen. De meldingen zijn zeer divers van aard. Een aantal lost zich op eenvoudige wijze op, bijvoorbeeld omdat er sprake is van een misverstand tussen burens. Andere meldingen zijn hardnekkiger van aard.

Twee medewerkers van de afdeling bewonerszaken spelen een belangrijke rol in de relatie met de huurders en daardoor ook indirect in de leefbaarheid. Zowel voor de individuele huurder als voor de bewonerscommissies staan zij klaar om te ondersteunen of te bemiddelen.



# Overleg met bewoners

11

Met de huurdersorganisatie HGO is er tweemaal per jaar officieel overleg over allerlei zaken. Daarnaast zijn de lijnen tussen beide partijen zeer kort. Er is regelmatig onderlinge afstemming en de vertegenwoordigers van de HGO weten hun coördinator binnen onze organisatie eenvoudig te vinden.

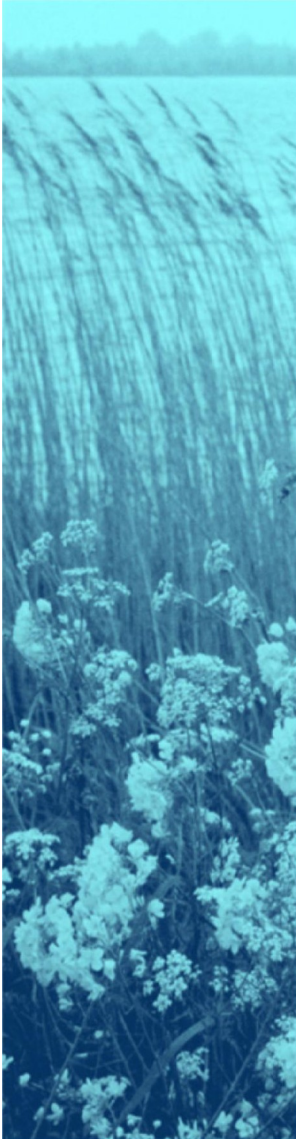
In 2005 is het bestaande sociaal statuut geëvalueerd en zijn nieuwe afspraken gemaakt. Het bedrag aan tegemoetkoming in verhuiskosten is verhoogd en een aantal kleinere tegemoetkomingen aan de vertrekkende huurder hebben in dit nieuwe statuut vorm gekregen.

Vertegenwoordigers van de HGO zijn zeer sterk betrokken bij al hetgeen hun huurders aangaat. Tijdens informatieavonden, vooral over zaken die huurders rechtstreeks raken, zijn ze altijd aanwezig. Dit wordt door alle partijen zeer op prijs gesteld.

Eind 2005 is ook met huurdersorganisaties buiten Hilversum gesproken met de bedoeling om te onderzoeken of er een regionaal sociaal statuut opgesteld kan worden.

Bewonerscommissies zijn belangrijke schakels voor de corporatie. Zij geven aan wat binnen hun complex aan wensen leeft. De bewonerscommissies heten nieuwe huurders welkom en maken ze wegwijs in hun nieuwe woonomgeving en de gedragsregels in het specifieke complex. De betrokkenheid bij elkaar wordt daardoor sterk vergroot.

Het aantal commissies is in 2005 opnieuw toegenomen, mede door de oplevering in 2004 van het Wooncentrum St. Joseph.





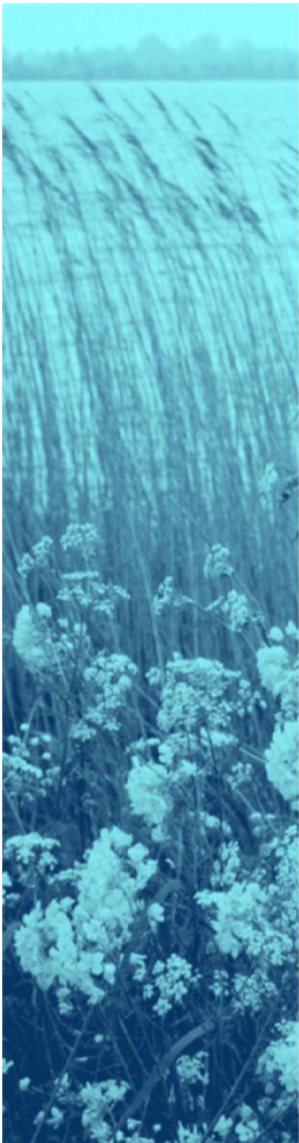
## De organisatie

12

Bij onze corporatie werken 74 mensen, 43 mannen en 31 vrouwen. Een aantal van hen werkt in deeltijd. In 2005 was de gemiddelde leeftijd 44,91 jaar, een lichte stijging ten opzichte van 2004 (44,63). Het aandeel medewerkers ouder dan 55 jaar bedraagt ruim 20 %. Leeftijdsbewust personeelsbeleid wordt in 2006 concreet uitgewerkt.

Het is in 2005 niet gelukt om, ondanks een goede en zorgvuldige verzuimbegeleiding, het verzuimpercentage terug te dringen. Het ziekteverzuimpercentage (5,98%) is ten opzichte van 2004 nagenoeg gelijk gebleven.

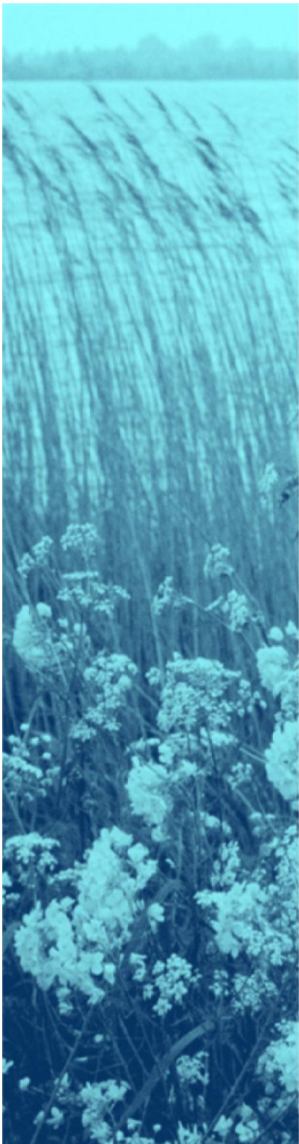
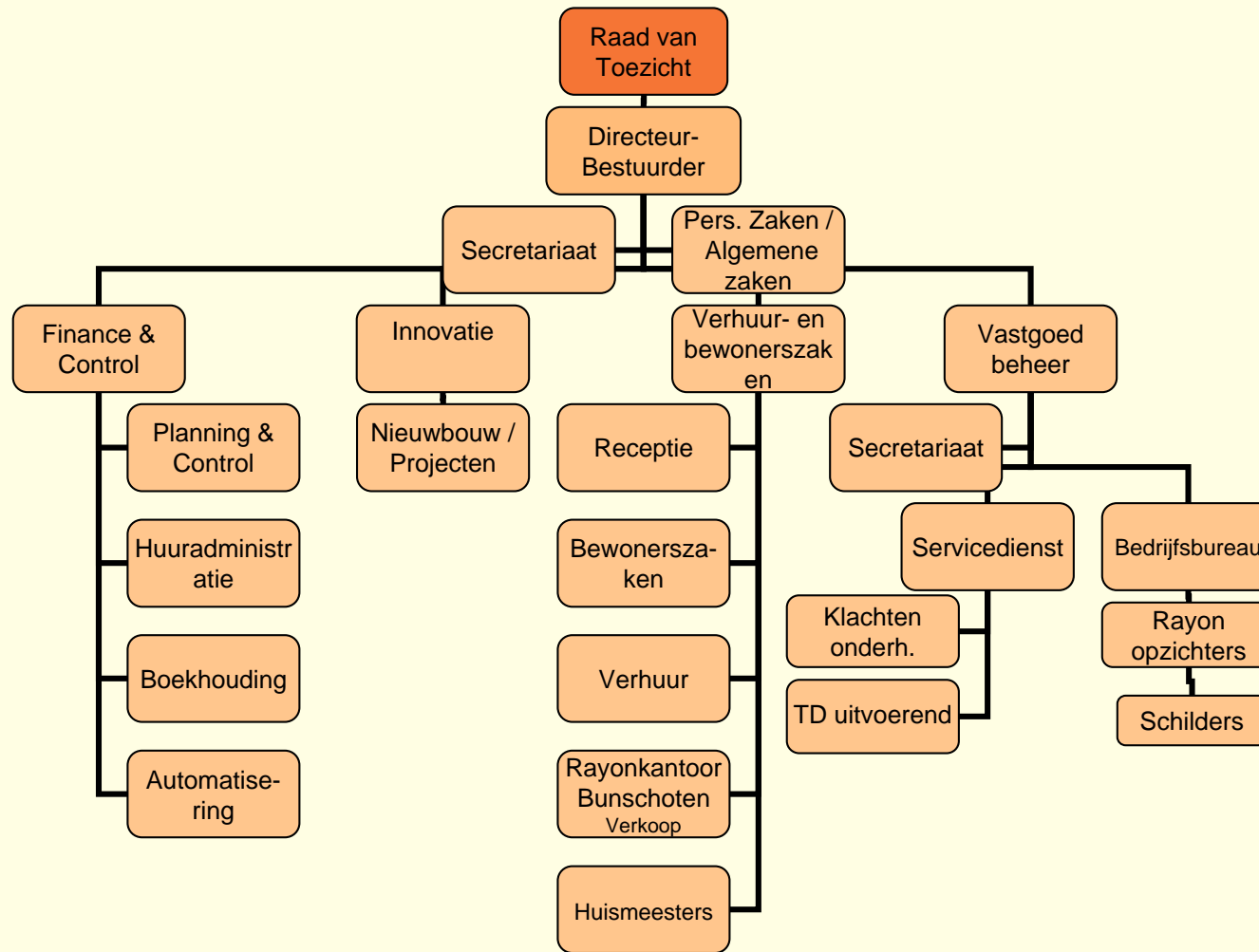
De organisatie van de Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken bestaat uit een Raad van Toezicht, een directiebestuurder en een werkorganisatie, verdeeld naar een viertal afdelingen onder leiding van een lid van het Managementteam.





# Organigram

13





# Resultaat en financiële positie

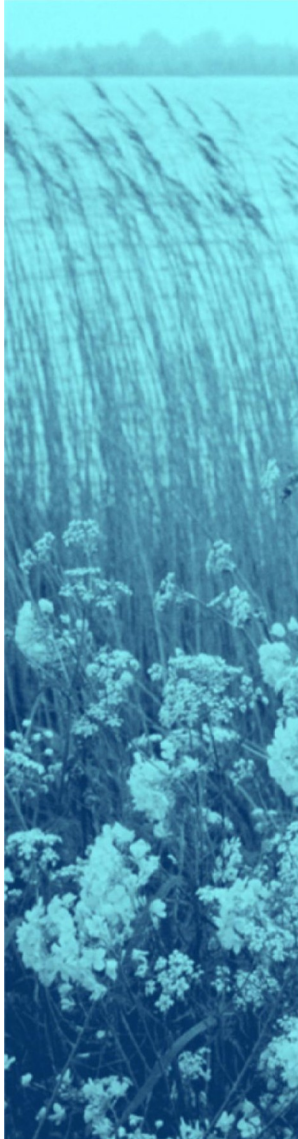
14

In 2005 is ons vermogen met € 3.500.000,- toegenomen. Die toename is onder andere te danken aan meer huurinkomsten door huurverhoging en de oplevering van nieuwbouw. Daarnaast zijn er minder kosten gemaakt dan in 2004.

In voorgaande jaren werd de huurverhoging gebaseerd op de inflatie van de afgelopen vijf kalenderjaren. In 2005 is de huurprijsaanpassing voor alle woningen gebaseerd op het inflatiecijfer van het voorgaande kalenderjaar: 1,2%. De verhuurders mochten van het ministerie van VROM gemiddeld 0,4% reële huurverhoging vragen, dus in totaal 1,6%.

Het Gooi en Omstreken heeft zich, net als de meeste andere corporaties in Nederland, geconformeerd aan deze afspraak en heeft alle huren verhoogd met gemiddeld 1,6%.

De meerjarenprognose laat vanaf 2006 een dalend eigen vermogen zien. De oorzaak ligt voornamelijk in de bouw van nieuwe woningen. Ook de investeringen in de Electrobuurt en de werkzaamheden aan de terrasflat in de Bijvanck zullen het nodige geld vragen. De verwachting is dat ons vermogen vanaf 2008 weer gaat stijgen.



# Balans (1)

15

## BALANS - ACTIVA

	<u>Boekjaar 2005</u>	<u>Boekjaar 2004</u>
	(Bedragen x 1.000)	(Bedragen x 1.000)
<b>Materiële vaste activa</b>	222.187	219.363
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	214.748	210.113
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	3.431	5.250
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.008	4.000
<b>Financiële vaste activa</b>	1.984	2.197
Deelneming	2	2
Te vorderen BWS-subsidies	1.982	2.195
<b>Vlottende activa</b>		
Vorraden	51	71
Vorderingen	1.022	1.795
Huurdebiteuren	311	297
Gemeente	75	449
Overige vorderingen	467	283
Overlopende activa	169	766
Liquide middelen	5.024	1.120
<b>Totaal</b>	<u>230.268</u>	<u>224.546</u>

# Balans (2)

16

## BALANS - PASSIVA

	<u>Boekjaar 2005</u>	<u>Boekjaar 2004</u>
	(Bedragen x 1.000)	(Bedragen x 1.000)
<b>Eigen vermogen</b>	47.924	44.388
Statutaire reserve	0	0
Overige reserves	47.924	44.388
<b>Egalisatierekening</b>	82	167
<b>Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw</b>	8.575	845
<b>Langlopende schulden</b>	154.134	160.311
Leningen overheid	4.651	5.091
Leningen kredietinstellingen	149.454	155.195
Waarborgsommen	29	26
<b>Kortlopende schulden</b>	19.553	18.835
Schulden aan gemeente	2	2
Schulden aan leveranciers	1.111	814
Belastingen en premies sociale verzekeringen	155	290
Aangegane verplichtingen inzake onroerende zaken	0	1.490
Overige schulden	13.344	10.950
Overlopende passiva	4.942	5.290
<b>Totaal</b>	<u><b>230.268</b></u>	<u><b>224.546</b></u>

# Balans (3)

17

## *Toelichting op de balans*

### **Materiële vaste activa**

Per saldo toename door gereedgekomen projecten en herwaardering bezit minus afschrijvingen

#### *Materiele vaste activa*

De activa zijn verzekerd voor een bedrag van € 574 mln.

De bedrijfswaarde bedraagt circa € 297 mln. De boekwaarde zonder afwaarderingen is € 254 ml

De WOZ waarde voor woningen en overig bezit bedraagt circa € 1.233 mln.

### **Vlottende activa**

#### *Huurdebiteuren*

Per 31 december 2005 hadden 463 huurders een huurachterstand van € 311.000,--

Eind 2004 waren dat 452 huurders met € 297.000,-- huurachterstand.

#### *Gemeenten*

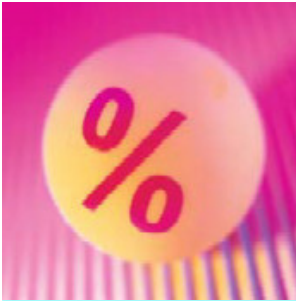
Wijdemeren voornamelijk subsidie voor project Zuidsingel

#### *Overige vorderingen*

Deze post bestaat verder voornamelijk uit de vordering op ex huurders, nog af te rekenen servicekosten en ISV subsidie project Wooncentrum St. Joseph

#### *Overlopende activa*

Betreft nog te ontvangen rente en vooruitbetaalde kosten



## Balans (4)

18

### **Passiva**

#### *Eigen vermogen*

Het positieve jaarresultaat van afgerond € 3.536.000,-- is ten gunste van deze post gekomen.

Wanneer we het woningbezit waarden tegen bedrijfswaarde stijgt het eigen vermogen van 48 miljoen naar 133 miljoen euro.

#### *Voorzieningen*

Betreft het onrendabel deel van de feitelijke verplichtingen voor toekomstige nieuwbouwprojecten

#### *Leningen*

Over 2005 wordt er voor € 13 miljoen aan leningen afgelost en zijn er voor € 9 miljoen nieuwe leningen aangetrokken.

#### *Schulden aan leveranciers*

De post betreft voornamelijk; nog te betalen onderhoudsuitgaven en nieuwbouwwitgaven, samen ruim € 1 miljoen.

#### *Aangegane verplichtingen*

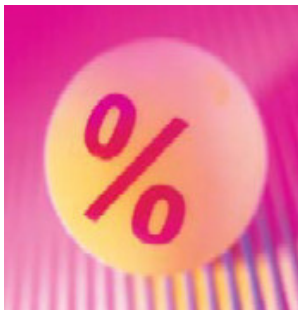
Aangegane verplichtingen inzake de nieuwbouwprojecten.

#### *Overige schulden*

Betreft vooral de aflossingsverplichtingen op leningen voor 2006.

#### *Overlopende passiva*

Deze post bestaat in hoofdzaak uit niet vervallen rente 4,1 mln



# Winst- en verliesrekening (1)

19

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2005

	<u>Boekjaar 2005</u>	<u>Boekjaar 2004</u>
	(Bedragen x 1.000)	(Bedragen x 1.000)
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>35.867</b>	<b>35.074</b>
Huren	33.201	31.463
Vergoedingen	1.401	1.338
Overheidsbijdragen	136	794
Geactiveerde kosten werkapparaat	14	122
Overige bedrijfsopbrengsten	1.115	1.356
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>23.870</b>	<b>42.480</b>
Afschrijvingen op materiele vaste activa	3.901	3.967
Overige waardeveranderingen (onrendabele toppen)	2.775	2.939
Lonen, salarissen en sociale lasten	3.567	3.695
Lasten onderhoud	8.572	7.934
Overige bedrijfskosten	5.054	5.145
Bijzondere waardeverandering materiele vaste activa	0	18.800
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>11.997</b>	<b>-7.406</b>
Rentebaten	205	1.446
Rentelasten	8.666	9.031
<b>JAARRESULTAAT</b>	<b><u>3.536</u></b>	<b><u>-14.992</u></b>



# Winst- en verliesrekening (2)

20

## *Toelichting op de Winst- en verliesrekening*

### **Bedrijfsopbrengsten**

#### *Huren*

De netto-huur is te opzichte van het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van:

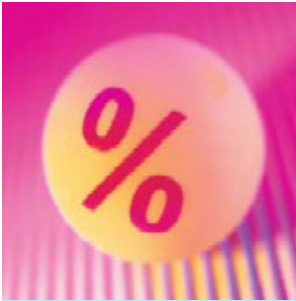
- a. de huurverhoging per 1 juli 2005, gemiddeld 1,6%
- b. huurverhoging als gevolg van incidentele woningverbetering 0,03%
- c. verhoging ineens (harmonisatie) bij nieuwe verhuringen 0,35%
- d. nieuwbouw 0,30% en gedaald door verkoop van woningen 0,08%

#### *Vergoedingen*

De vergoedingen betreffen servicekosten, die de huurders betalen boven de huurprijs.

#### *Overige bedrijfsopbrengsten*

Deze post bestaat grotendeels € 0,9 miljoen uit verkopen van woningen. In 2005 zijn er 6 woningen verkocht en in 2004 waren dat 14 woningen.



# Winst- en verliesrekening (3)

21

## **Bedrijfslasten**

### *Overige waardeveranderingen*

Betreft de onrendabele toppen bij nieuwbouw van woningen bij toepassing van de minimum waarderingsregeling.  
Gemiddeld is voor de 19 in 2005 opgeleverde woningen circa € 57.000 per woning als onrendabel afgeboekt.

### *Onderhoudslasten*

De lasten van het onderhoud door derden kunnen als volgt worden verdeeld:

- kosten van klachten en mutatieonderhoud € 3,7 mln.
- kosten van planmatig onderhoud € 2,8 mln.
- kosten onderhoudsdeel renovatie Struvestraat eo € 2,1 mln.

### *Overige bedrijfskosten*

Hieronder staan verwerkt de volgende posten

- algemene, huisvesting, bestuurs en ov. personeelskosten € 1,6 mln
- belastingen en verzekeringen 1,8 mln
- uitgaven voor servicekosten 1,3 mln
- overige directe bedrijfskosten 0,4 mln

### *Bijzondere waardeverandering materiele activa*

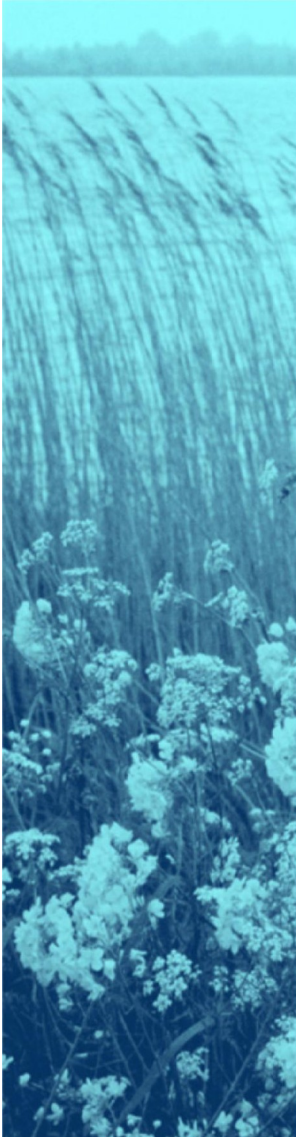
Betreft de op of afwaardering op bestaande complexen met een bedrijfswaarde die hoger of lager ligt dan de boekwaarde van een complex.

In 2004 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden door het woningbezit niet meer op totaalniveau maar op complexniveau te waarderen. Deze wijziging had in 2004 een waardevermindering tot gevolg van € 18,8 miljoen.

### *Rentebaten/rentelasten*

Betreft de ontvangen rente op liquide middelen en de rente van de uitstaande effecten.

De betaalde rente zijn de rentelasten op de langlopende leningen. De daling komt door een lagere gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen.



# Kengetallen (1)

## over de afgelopen vijf jaar ultimo boekjaar

	2005	2004	2003	2002	2001
<b>Gegevens woningbezit:</b>					
1. Woningen en woongebouwen	6994	6981	6780	5145	4877
2. Parkeren	573	573	482	318	120
3. Standplaats woonwagens	29	31	31	22	22
4. Woonwagens	20	20	20	15	15
5. Kantoor	3	3	3	2	1
6. Winkels	12	12	11	10	10
7. Overige	17	17	17	6	1
Totaal	7648	7637	7344	5518	5046
Totaal verzekerde waarde per woning	81000	81000	81000	80755	70728
<b>Mutaties in het woningbezit:</b>					
1. Aantal opgeleverd	19	178	102	53	26
2. Aantal overgenomen		40			
3. Aantal verkocht	6	14	83	89	78
4. Aantal vermeerderd ivm andere benoeming				182	
5. In aanbouw	29	19	180		
6. Verworven door fusie			1618	326	
7. Aantal gesloopt		3	2		
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse:</b>					
1. Laag ( 2005 < € 331,78)	1878	1972	1785	1177	769
2. Overig (2005 >€ 331,78)	5116	5009	4495	3968	4108
<b>Kwaliteit (per woning):</b>					
1. Aantal reparatieverzoeken	1	2	2	2	2
2. Aantal gevallen mut. onderhoud	491	447	474	347	326
3. Kosten niet planmatig onderh.	296	349	321	382	592
4. Kosten planmatig onderhoud	1202	1494	1615	1629	1308
<b>Prijs-kwaliteitverhouding:</b>					
1. Gemiddelde aantal punten WWS	132	132	131	126	126
2. Gemiddelde nettohuurprijs	4755	4641	4445	4367	4233
<b>Het verhuren van woningen:</b>					
1. Mutatiegraad	6,5	6,1	6,4	6,4	6,2
2. Aantal huurders IHS	n.b.	n.b.	n.b.	1941	1441
3. Huurachterstand in % jaarhuur	1,2	1,1	1,0	1,0	0,9
4. Huurderving in % jaarhuur	1,2	1,3	1,2	0,9	0,9

# Kengetallen (2)

over de afgelopen vijf jaar ultimo boekjaar

	2005	2004	2003	2002	2001
<b>Financiële continuïteit :</b>					
1. Solvabiliteit	20,8	19,8	24,6	19,9	10,9
2. Liquiditeit	0,3	0,2	0,2	0,3	0,5
3. Rentabiliteit eigen vermogen	7,4	-33,8	19,5	19,5	51,4
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	5,6	5,6	5,9	6,7	7,1
5. Rentabiliteit totaal vermogen	5,3	-2,7	8,6	8,1	10,9
6. Renteres. in % eigen vermogen	16,3	17,8	9,2	10,6	15,3
7. Int. financiering per woning	9730	8459	11720	11027	7204
8. Cash-flow per woning	225	-1691	2220	1944	2522
<b>Balans en winst- en verliesrekening:</b>					
1. Eigen vermogen per woning	6852	6358	8758	7329	3974
2. Voorziening onderhoud per won.	0	0	0	0	932
3. Totaal opbrengsten per woning	5128	5024	6263	7017	6955
4. Afschrijvingen per woning	558	568	515	516	480
5. Waarderveranderingen mat. vaste act.	397	3114	27	552	115
6. Onderhoudslasten per woning	1226	1137	1497	1679	1332
7. Lonen/soc. lasten per woning	510	529	501	623	589
8. Overige bedrijfslasten per won.	723	737	718	713	601
9. Renteresultaat per woning	1210	1087	1300	1506	1798
10. Jaarresultaat per woning	506	-2147	1705	1428	2040
<b>Personeelsbezetting:</b>					
Aantal personeelsleden					
1. Algemene beheerzaken	9	8	9	7	4
2. Verhuur- en bewonerzaken	17	17	17	17	13
3. Financieel-economische zaken	15	15	15	16	13
4. Onderhoud	31	32	29	29	29
5. Projecten	2	2	3	3	3
	74	74	73	72	62