

Thús Wonen

Het jaarverslag 2012 in het kort



2012 was het derde jaar van Thús Wonen. Thús Wonen heeft zich klaargemaakt voor een veranderende toekomst en heeft daarom in 2012 met drie gemeenten een woonakkoord met prestatieafspraken gesloten. 2012 was ook het jaar dat een nieuw kabinet met nieuwe beleidsvoornemens de corporatiesector ingrijpend wil veranderen. De toekomst zal hierdoor anders zijn dan eerder gedacht.

Onderstaande geeft een kleine impressie weer over Thús Wonen in het jaar 2012. Voor meer informatie verwijzen wij u naar ons volkshuisvestelijk en financieel jaarverslag 2012 die u op onze website www.thuswonen.nl kunt nalezen.

Missie	Het is onze missie om mensen met een inkomen tot modaal een goede woning in een goede woonomgeving te bieden.
Bezit & werkgebied	Eind 2012 bezit Thús Wonen 6.514 woningen verspreid over 37 kernen. De kernen behoren tot de gemeenten Dantumadiel (2.442), Ferwerderadiel (37), Dongeradeel (2.783) en Kollumerland (1.252). Daarnaast bezit Thús Wonen 69 verzorgings- en verpleegplaatsen, 1 hospice, 449 autoboxen, 6 ontmoetingsruimten, 14 commerciële eenheden, 2 logeerkamers, 5 kantoorpanden, 8 strategisch aangekochte woningen, 7 overige eenheden en 5 woningen in beheer van derden.
Woonakkoorden	In 2012 heeft Thús Wonen met de gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. gelijklopende woonakkoorden gesloten. Woonakkoorden bevatten een pakket afspraken over concrete projecten en over de verdeling van verantwoordelijkheden.
Woningzoekenden	In 2012 zijn 590 woningzoekenden blij gemaakt met een nieuwe woning (593 in 2011). Deze woningzoekenden behoren tot de primaire doelgroep van Thús Wonen.
Leegstand en mutaties	Eind 2012 stonden 209 woningen leeg. Met name frictieleegstand of leegstand vanwege sloop of verkoop. Carex (leegstandsbeheer) beheert 61 woningen. Totale huurderiving was € 1.018.000, waarvan € 878.000 door leegstand en € 140.000 wegens oninbaar.
Huurprijzen	De huren zijn in 2012 met maximaal 2,3% (gemiddeld 2,27%) gestegen. De gemiddelde huuropbrengst ligt op ongeveer 61% van de maximaal toegestane huurprijs volgens het formele woningwaarderingstelsel.
Huurachterstand	De totale huurachterstand is € 552.000, 1,68% van de totale jaaropbrengst.
Herstructurering	De wijk Hoedemakerspolder in Dokkum is een van de speerpunten binnen de transformatieopgave van het woningbezit.
Onderhoud & verbeteringen	Niet-planmatig onderhoud € 1.813.400 (8.752 verzoeken), serviceonderhoud € 141.000 (1.719 verzoeken), planmatig onderhoud € 4.730.000 en contractonderhoud € 605.000.
In ontwikkeling & in aanbouw	<ul style="list-style-type: none">- Nieuwbouw G. Bleekerstraat in Kollum 18 seniorenappartementen- Verbouw kantoor Thús Wonen in Dokkum- Nieuwbouw 7 huurwoningen Fonteinlanden in Dokkum- Onderzoek nieuwbouw De Brink in Kollumerzwaag, geen overeenstemming bereikt en het project stopgezet

- Onderzoek nieuwbouw De Wynbrekker in Damwoude, geen overeenstemming bereikt en het project stopgezet

Sloop	26 woningen en 6 garageboxen zijn gesloopt
Verkoop	12 woningen zijn verkocht aan zittende huurders, 19 woningen zijn verkocht na vertrek van een zittende huurder. Verder is een kantoorpand en een garage verkocht. Netto opbrengst bedroeg € 2.999.000.
Medewerkers	Per 31 december 2012 werkten 63 medewerkers bij Thús Wonen, 55,6 fte, 34 man en 29 vrouw. Bij Tsjnst Onderhoud werkten 26 medewerkers, 24,4 fte, 25 man en 1 vrouw.
Huurdersverenigingen	Huurdersplatform Ús Hierders vertegenwoordigt twee huurdersverenigingen op bestuurlijk niveau. Er is tweemaal vergaderd met de bestuurder en daarnaast worden nog operationele overleggen gehouden.
Leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Thús-om-hús project (inspectie tuinen) - Participant Sociaal Team - Nieuw overlastbeleid vastgesteld - Veilig wonen door veilig hang- en sluitwerk - Afspraken met gemeenten over WMO (35 woningen aangepast € 14.763).

Jaarresultaat				
		x mln		
	Begroting 2012		-7,5	
	Waardeverminderingen door wijziging in boekhoudkundige uitgangspunten	6,8		
	Minder uitgegeven aan onderhoud	4,4		
	Hogere verkoopopbrengst	1,0		
	Hogere huuropbrengst	0,4		
	Incidentele opbrengsten	0,3		
	Lagere rentelasten	0,4		
	Vennootschapsbelasting	0,7		
	Opbrengst deelnemingen hoger	0,3		
	Totaal minder negatief	14,3	14,3	plus
	Overschrijding lonen en salarissen	0,2		
	Overschrijding bedrijfslasten	0,3		
	Totale overschrijdingen	0,5	0,5	af
	Eindresultaat 2012		6,3	

Solvabiliteit Eind 2012 was de solvabiliteit 31,7 % (2011 27,1%).