



## **Korte samenvatting jaarverslag 2010**

**Het jaar 2010 stond bij Idealis vooral in het teken van visie en voorbereiding van vastgoedprojecten. Zo hebben we in 2010 onze vastgoedstrategie geformuleerd en ons intensief gericht op het verwerven van locaties of turn-key projecten om die strategie ten uitvoer te brengen. Ons jaarverslag biedt een uitgebreide omschrijving van onze activiteiten. Hieronder een korte terugblik op onze belangrijkste activiteiten in 2010.**

### **Verhuurprestatie: eerstejaars voor 1 mei onder dak**

Op dit moment beheert Idealis ongeveer 4.000 eenheden in Wageningen en 500 in Ede. Idealis streeft ernaar om alle eerstejaarsstudenten tijdens het lopende studiejaar onderdak te brengen. Deze doelstelling is in 2010 ook weer gehaald. In maart waren alle ingeschreven eerstejaarsstudenten (start studie in 2009), met een woonwens passend bij het aanbod, gehuisvest.

Eind 2010 waren er 600 ingeschreven woningzoekenden nog actief op zoek naar een kamer. Ruim 700 studenten hadden zich in 2010 ingeschreven maar nog nooit op een kamer gereageerd. Ruim 350 eerstejaarsstudenten van het studiejaar 2010-2011 hebben in 2010 woonruimte bij Idealis gevonden (waarvan bijna 150 met een reisurgentie).

Aan hen die aan het begin van het studiejaar aantoonbaar dringend woonruimte nodig hebben, kon een urgentie worden verleend. Idealis heeft eind 2010 besloten vanaf 1 januari 2011 te stoppen met het verlenen van reisurgentie aan eerstejaars studenten gedurende de maanden juli, augustus en september. Urgentie op basis van sociaal/medische gronden blijft bestaan.

Het uitstroombesluit van Idealis houdt in dat de huurovereenkomst van een studentenkamer eindigt binnen één of twee jaar nadat de door de huurder gevolgde opleiding wordt beëindigd. Contracten tot 31 december 2010 gaan nog uit van een periode van maximaal 2 jaar. In 2010 hebben we besloten de uitstroomtermijn, voor alle huurovereenkomsten die ingaan vanaf 1 januari 2011 tot 1 jaar te beperken. Met dit beleid wil Idealis haar woningbezit beschikbaar houden voor de door haar vastgestelde doelgroepen.

Vanaf 1 januari 2011 kunnen werkende jongeren zich niet meer inschrijven. De huidige groep ingeschrevenen wordt nog geholpen. Dit heeft de volledige instemming van de gemeente. Deze groep is o.a. aangewezen op het aanbod van Huiswaarts.nl.

### **Bewonerscontacten: nieuwe samenwerkingsovereenkomst vastgesteld**

Communicatie met bewoners vindt plaats via verschillende kanalen: rechtstreekse contacten met medewerkers van Idealis (voornamelijk medewerkers team Woondiensten en beheerders), onze website, diverse folders, brochures, enquêtes, informatiemap, brieven, email en Digitalis (digitale nieuwsbrief). In 2010 zijn zowel intern als extern de behoeften en wensen geïnventariseerd. Op basis hiervan wordt in 2011 een nieuwe website gebouwd. De nieuwe website wordt interactief. Klanten (woningzoekenden en/of huurders) kunnen via een inlog hun persoonlijke gegevens opvragen en/of wijzigen. Veel informatie die huurders nu via brieven ontvangen, zal straks via een huurderspagina per complex worden gecommuniceerd. Het streven is om de nieuwe website najaar 2011 live te hebben.

Idealis telt ongeveer 1.300 buitenlandse huurders. De voorlichting aan en communicatie met deze specifieke en zeer frequent muterende groep gebeurt in het Engels.

Met bewonersvertegenwoordigers van de studentencomplexen wordt regelmatig overleg gevoerd over de situatie in het betreffende complex. De bewonersvertegenwoordigers zijn verenigd in de Stichting Flatoverleg (SFO). Idealis vindt hun advies in zaken rond beleid en beheer erg belangrijk voor het ontwikkelen van nieuw beleid. In 2010 is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst door het SFO en Idealis getekend. Samen met de SFO bezien we onder meer hoe de communicatie met bewoners verbeterd kan worden.

Naast het algemene overleg met de SFO wil Idealis vaker rechtstreeks communiceren met bewoners door digitale enquêtes, klantenpanels e.d. In 2010 zijn hiertoe meerdere enquêtes uitgevoerd; een Feedex-enquête bij vertrekkende en nieuwe huurders, een woonwensenquête onder alle studenten van Wageningen UR en Hogeschool Van Hall Larenstein en een leefbaarheidsenquête onder onze huurders. Uit de Feedex-enquête blijkt dat klanten van Idealis tevreden over onze dienstverlening en persoonlijke service. Belangrijkste aspect vinden ze het product; daarover zijn ze ook tevreden.



De woonwensenquête bevestigde het beeld dat studenten graag voorzieningen zoals keuken en woonkamer met elkaar delen. Eigen voorzieningen zoals keuken, douche e.d. worden door de meeste studenten (ruim 70%) minder belangrijk of zelfs onbelangrijk gevonden. Zij vinden het wonen binnen een gezellige woongroep veel belangrijker. Een ander deel van de studenten (bijna 30%) verkiest een heel andere leefstijl en vindt het kunnen beschikken over eigen voorzieningen juist wel belangrijk. Bij het kiezen van woonruimte vinden studenten de totale woonlasten (zeer) belangrijk, gevolgd door oppervlakte van de kamer en staat van onderhoud.

### **Leefbaarheid: waardering 7 of hoger**

De studentencomplexen van Idealis bestaan vooral uit kamers waarbij bewoners voorzieningen zoals keuken, douche e.d. met elkaar delen. Dit betekent dat bewoners nadrukkelijk rekening met elkaar moeten houden.

De bewoners zelf, maar daarnaast ook onze beheerders en medewerker sociaal beheer, dragen bij aan een goed woon- en leefklimaat. Om de leefbaarheid te behouden worden bijvoorbeeld schoonmaakinspecties gehouden en de (brand)veiligheid bewaakt. In 2010 zijn nieuwe informatievoorzieningen en vluchtwegplattengronden op de afdelingsgangen van alle studentencomplexen aangebracht. De ontmoetingsruimtes en inrichting van de algemene ruimten zijn ook een factor die bijdragen aan de leefbaarheid in het complex.

Uit de leefbaarheidsenquête in 2010 blijkt dat de leefbaarheid door een ruime meerderheid gewaardeerd wordt met een rapportcijfer 7 of hoger. De fietsenstallingen zijn een belangrijk aandachtspunt. Vanaf 2010 worden fietswrakken verwijderd. Daarnaast is in 2010 de capaciteit en het beheer geïnventariseerd. Verbeteringen in capaciteit en inrichting worden in 2011 en 2012 gerealiseerd.

### **Strategisch voorraadbeleid: 1.000 extra kamers**

Idealis wil ook toekomstige studentengeneraties goed kunnen blijven huisvesten. De komende jaren verwachten wij een toename van de vraag naar studentenhuisvesting van circa 1.000 eenheden. Deze toename, gebaseerd op verwachte groei van het aantal studenten door Wageningen UR, is uitgangspunt geweest bij de formulering van ons strategisch voorraadbeleid 2010-2015.

Hierbij is ook de komst van Stoas Hogeschool naar Wageningen inbegrepen. Ook is rekening gehouden met het na vijf jaar vervallen van 250 tijdelijke wooneenheden aan de Haarweg voor buitenlandse studenten van Wageningen UR. Ook in die vraag wil Idealis voorzien in de vorm van permanente huisvesting. Daarnaast leidt vervangende nieuwbouw van de Walstraat tot afname van 30 kamers.

In juli 2010 is ons nieuwbouwcomplex aan de Burgtstraat, met in totaal 36 eenheden, opgeleverd. In 2010 zijn de eerste afspraken gemaakt voor huisvesting van 95 studenten in de wijk Nieuw Kortenoord. Daarnaast start in 2011 de bouw van 345 studenteneenheden aan de Rijnsteeg. Door deze toevoeging van ongeveer 475 eenheden blijft dus nog een geschat tekort over van ca 525 eenheden.

Diverse bouwlocaties in Wageningen en Ede zijn in 2010 onderzocht op markttechnische en economische haalbaarheid. Voor een paar locaties zijn we op dit moment nog in gesprek. Dit betreft ondermeer de mogelijkheid die ons is geboden door de Wageningen UR om nabij de campuslocatie 300 à 400 eenheden te realiseren.

<b>Investeringen nieuwbouw</b>	<b>Aantal wooneenheden</b>	<b>Bouwjaar</b>	<b>Aanvangsjaar exploitatie</b>
Burgtstraat	36	2009/2010	2010
Kortenoord	95	2011/2012	2012
Rijnsteeg	345	2011/2012	2012/2013
Locatie nog niet bekend	ca. 100	2013	2014
Locatie nog niet bekend	ca. 200	2014	2015
Vervanging 250 WU-eenheden	250	2014	2015
Walstraat sloop	-109	2015/2016	
Walstraat nieuwbouw	ca. 80	2016	2017
<b>Totaal aantal eenheden</b>	<b>ca. 1.000</b>	<b>2009/2016</b>	<b>2010/2017</b>

\* Geactualiseerd overzicht van de nota strategisch voorraadbeleid.



### **Gedifferentieerde nieuwbouw**

Bij nieuwbouw is het streven om de kwaliteiten van de studentenhuisvesting en de woonwensen zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen. Onze huidige studentenhuisvesting bestaat voor circa 75% uit kamers met gedeelde voorzieningen, waarvan de helft op afdelingen met 10 of meer bewoners. De overige 25% betreft zelfstandige kamers en kleine 2-kamerwoningen.

Om keuze te bieden aan haar huurders, zo rendabel mogelijk te investeren en het leegstandrisico te beperken, bouwt Idealis in de toekomst flexibel en gedifferentieerd. Het accent komt te liggen op differentiatie in woningen met relatief kleinere wooneenheden, in woongroepen van zo'n 4 tot 7 personen. De nadruk wordt gelegd op onzelfstandige eenheden met differentiatie qua grootte, voorzieningen en woonlasten.

Nieuwbouw voor studenten dient bij voorkeur te worden gerealiseerd in zelfstandige woonruimte die kamergewijs, met gedeelde voorzieningen zoals de woonkamer/keuken, wordt verhuurd. Deze zelfstandige woningen zijn op lange termijn bij een eventueel overschot aan aanbod, ook geschikt voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen dan studenten. Zowel in Wageningen als Ede wordt in mindere mate ook gestreefd naar realiseren van zelfstandige eenheden met eigen voorzieningen.

### **Samenwerking: leidt tot concrete afspraken**

Idealis werkt actief aan het continueren van een goede samenwerking met de huurdersorganisatie, de onderwijsinstellingen, de gemeenten en de collega-corporaties. Ons strategisch voorraadbeleid was één van de belangrijke gespreksonderwerpen in 2010. Daarnaast is de prognose van de studentenaantallen een terugkerend onderwerp waarover overleg wordt gevoerd met Wageningen UR, Hogeschool Van Hall Larenstein en Christelijke Hogeschool Ede.

Met Woonstede uit Ede sloten we in 2010 een intentieovereenkomst voor studentenhuisvesting op de kenniscampus in Ede. Woonstede gaat in 2012 aan de Zandlaan een mooi complex bouwen met ca 300 studentenkamers. Deze eenheden zullen langjarig aan Idealis worden verhuurd. Op haar beurt zal Idealis de kamers aan studenten verhuren. Het zal de eerste, specifiek voor studenten gebouwde huisvesting in Ede zijn, gelegen naast de hbo- en mbo-instellingen en op loopafstand van het station.

Idealis heeft in 2010 de gemeente Wageningen een concreet aanbod van prestatieafspraken gedaan. Dit werd positief ontvangen. Wij zijn nu in afwachting van beleidsvoorstellen van de gemeente die van belang zijn voor het aangaan van de afspraken.

### **Huurbeleid: differentiatie gewenst**

Woonlasten vormen bij studentenhuisvesting een belangrijk aandachtspunt. Voor bestaande studentenhuisvesting gaan we uit van 80% van de maximaal toegestane sociale huurprijs. Een verdere differentiatie van huurprijzen is echter wel gewenst. Daarbij denken we aan een aanvulling op de woningwaardering, met name voor aspecten die nu onvoldoende worden meegenomen in de puntentelling voor onzelfstandige eenheden, zoals energielabeling en locatie. Gezien de extra kwaliteiten van nieuwbouw die geen rol spelen in de woningwaardering (zoals bijvoorbeeld een relatief laag energieverbruik), kiest Idealis er voor om bij nieuwbouw uit te gaan van de maximaal toegestane huur voor sociale huurwoningen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij, in matigende zin, van dit beleid wordt afgeweken in een range van 80 tot 100% van het maximum.

### **Onderhoud: 6,3 miljoen geïnvesteerd in 2010**

Om ons woningbestand op een goed niveau te houden is ook in 2010 fors geïnvesteerd op onderhoud; in totaal is ruim 6,3 miljoen geïnvesteerd. Projecten hierin waren het elektraproject (in 2010 afgerond), renovatie badkamers op Hoevestein en Asserpark en renovatiewerkzaamheden op de Walstraat.

### **Milieu: streven naar klimaatneutrale organisatie**

Idealis is een milieubewuste woningcorporatie. Idealis heeft in 2010 gekozen voor de inkoop van CO<sub>2</sub>-neutraal gas nadat er in 2009 is gekozen voor de inkoop van groene stroom voor alle complexen waarvoor we de inkoop regelen. Daarnaast zijn we met het opstellen van een CO<sub>2</sub>-footprint in de afrondende fase. De koolstofdioxide voetafdruk betekent dat we de bijdrage van koolstofdioxide ten gevolge van de interne bedrijfsvoering van Idealis visualiseren en vervolgens bestuderen hoe we tot minder uitstoot kunnen komen. In 2011 wordt gekozen hoe we de uitstoot van koolstofdioxide compenseren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de aanplant van bomen of het investeren in herwinbare energie.



### **Gezonde financiële positie: ook na geplande nieuwbouw**

Om nieuwbouw mogelijk te maken moet Idealis financiële maatregelen nemen om de investeringen te kunnen financieren. Deze maatregelen betreffen zowel beperking van uitgaven als verhoging van inkomsten.

Idealis kiest er voor om het planmatig onderhoud van de studentencomplexen in Wageningen waar mogelijk te temporiseren en te versoberen. De uitvoering van diverse onderhoudsposten wordt de komende jaren iets vertraagd. Daarnaast is nog eens goed naar de onderhoudscyclus gekeken en ook hierin zijn wat aanpassingen gedaan.

### **Meer informatie**

Wilt u meer weten over ons en onze activiteiten?

Kijk dan op [www.idealis.nl](http://www.idealis.nl). Daar treft u ook het complete jaarverslag. Een gedrukte versie kunt u ook via onze site aanvragen.

Idealis  
Voorjaar 2011

