



JAARVERSLAG 2024



Versie: 3 juni 2025
Vastgesteld bestuur: 3 juni 2025
Goedgekeurd RvC: 18 juni 2025

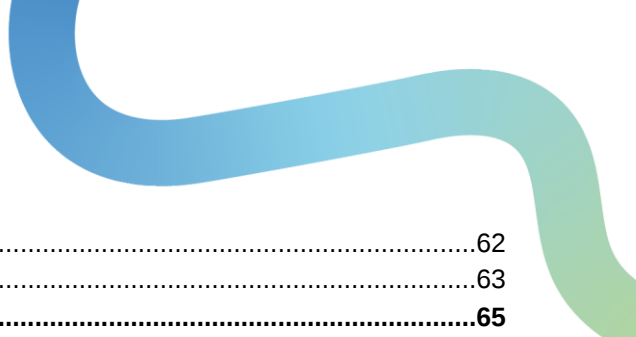


Het jaarverslag in de zin van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bestaat uit het bestuursverslag, de jaarrekening en overige gegevens. Met het jaarverslag legt het bestuur verantwoording af over de gang van zaken, het gevoerde beleid en de verwachte gang van zaken. Woningcorporaties dienen naast het jaarverslag op grond van de Woningwet (artikel 36a) ook een volkshuisvestingsverslag op te stellen.

Dit document betreft het bestuursverslag. Het volkshuisvestingsverslag bevat een uiteenzetting van de geleverde prestaties op het gebied van de volkshuisvesting. De eisen die de Woningwet stelt aan het volkshuisvestingsverslag zijn in dit bestuursverslag verwerkt. Het bestuursverslag is dus ook het volkshuisvestingsverslag. Daarnaast is het verslag van de Raad van Commissarissen aan het jaarverslag gehecht.

Inhoud

Voorwoord	5
Belangrijkste resultaten ‘voor de huurders’ in 2024	7
1. Onze passie, opgaven en uitdagingen	8
1.1. Onze missie	8
1.2. Hier gaan we voor	8
1.3. Onze waarden	9
1.4. Hoe we werken	10
1.5. Onze uitdagingen	10
2. Terugblik op 2024	11
2.1. Meer passende woningen	11
2.2. Fijn samen wonen	17
2.3. Steeds duurzamer wonen	26
2.4. Fijn samen werken	31
3. Good Governance	35
3.1. Governance- en organisatiestructuur	35
3.2. Governance Code	36
3.3. Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o.	37
3.4. Verbindingen	37
3.5. Maatschappelijke verantwoording	37
3.6. Interne controle	39
4. Wet- en regelgeving en integriteit	40
4.1. Voldoen aan wet- en regelgeving	40
4.2. Integer handelen	40
4.3. Melden van misstanden	41
4.4. Privacy en cybercriminaliteit	41
5. Risicomanagement	42
5.1. Risicomanagement raamwerk	42
5.2. Soorten risico's	42
6. Financiële continuïteit	47
6.1. Financieel jaarverslag	47
6.2. Financiële kengetallen	49
6.3. Treasury	51
6.4. Marktwaaarde / beleidswaaarde	53
6.5. Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2024	54
7. Vooruitblik op 2025	55
8. Verslag van de RvC	56
8.1. Over toezicht houden	56
8.2. Verslag vanuit de toezichthoudende rol	57
8.3. Verslag van de werkgeversrol	60
8.4. Verslag van de klankbordrol	61
8.5. De maatschappelijke (netwerk)rol	61



8.6.	Over de Raad van Commissarissen	62
8.7.	Belangenverstrengeling, onafhankelijkheid en integriteit	63
9.	Feiten en cijfers per gemeente	65
10.	Kengetallen 2024	68
11.	Verklarende woordenlijst	69

Voorwoord

Voor je ligt het bestuursverslag 2024. In dit verslag staat, in lijn met de Koers 2024-2027 'Samen leven, samen doen', per thema beschreven wat we in 2024 hebben bereikt. Ook leggen we verantwoording af over onze financiële situatie en blikt de Raad van Commissarissen terug op het afgelopen jaar. Het bestuursverslag is, na een hoofdstuk over onze passie, opgaven en uitdagingen, opgebouwd aan de hand van de thema's uit ons koersplan.

Terugblik op ontwikkelingen in 2024

Het meeste wat we ons voor 2024 hadden voorgenomen, hebben we ook daadwerkelijk opgepakt en zo mogelijk al afgerond. Daar zijn we trots op. Maar de wereld om ons heen verandert voortdurend. Wat vandaag nog een zekerheid is, is morgen weer anders. Er ontstaan nieuwe situaties die invloed hebben op onze huurders, onze plannen en onze organisatie. Deze nieuwe situaties bepalen wat wij wel en niet kunnen, of moeten, doen voor onze huurders. Zo hebben we onder meer te maken met bezwaarprocedures bij projecten, wisselingen in collegesamenstellingen van gemeenten, oplopende wachttijden voor het krijgen van een huurwoning en veranderende omstandigheden waardoor wij soms keuzes moeten maken of processen langer duren. Dat betekent dat enkele activiteiten over meerdere jaren doorlopen voordat resultaat zichtbaar is.

Na 9 maanden verscherpt toezicht opgeheven

Wij kunnen niet onvermeld laten dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) na een rectificatiebrief begin van het jaar, in april (9 maanden na het opleggen) het verscherpt toezicht heeft opgeheven. In de toezichtsbrief, die wij eind 2024 ontvingen, staat de conclusie dat de risico inschatting voor G&O laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Daar zijn wij terecht trots op!

Korte impressie van onze mooie resultaten

In 2024 boekten wij met elkaar een aantal mooie resultaten, deze resultaten worden in de komende hoofdstukken nader beschreven. Een greep uit de resultaten:

- We verhuurden 469 nieuwe woningen.
- We hebben het aantal woningen met een EFG label teruggebracht naar 256 woningen (2,83% van ons bezit) en het aantal aardgasvrije woningen is met 24 gestegen naar 424.
- We hielden onze dienstverlening op ruim een voldoende. De KWH scores lagen rond de norm van een 7,5 en voor de afhandeling van reparatieverzoeken was er sprake van een superscore van een 8.3. Op onderdelen kregen we punten voor verbetering aangereikt die we gaan oppakken.
- We zijn gestart met de participatie voor de wijkontwikkeling Muiden Noordwest en werken tegelijkertijd aan een stedenbouwkundig plan. De komende jaren verbeteren en breiden we de wijk uit door woningen te slopen en nieuw te bouwen, te verduurzamen en te renoveren, zodat de wijk toekomstbestendig wordt.
- We hebben eind 2024 een projectenportefeuille van ruim 500 woningen over de periode 2025-2027, inclusief aankoop, acquisities en initiatieven. In 2024 leverden we, door vertraging van andere projecten, slechts 8 nieuwbouw eengezinswoningen op in Laren.
- We hebben de organisatiestructuur aangepast, het managementteam uitgebreid naar 4 managers en zijn gestart met het project Samen Verder waarmee we inzetten op een organisatieontwikkeling, eigenaarschap en opdrachtgever/-nemerschap en een coachende leiderschapstijl van het management.
- We hebben een positief resultaat geboekt en de financiële middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vooruitblik 2025

Bij ons reguliere werk en de realisatie van onze doelen hebben we te maken met interne en externe ontwikkelingen. In het bijzonder noemen wij bij de vooruitblik op 2025 de in de voorjaarsnota door de coalitiepartijen afgesproken huurbevriezing in 2025 en 2026 voor de sociale huren¹. De gevolgen van deze afspraak zijn groot en van invloed op de thema's voor 2025 en verder.

Het tweede jaar van de Koers 'Samen leven, samen doen' richten we ons onder meer op:

- Het voorbereiden, ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw en opleveren 118 nieuwe / verbouwde sociale huurwoningen;
- De gebiedsgerichte ontwikkeling Muiden Noordwest en Bussum Zuid;
- De verdere verduurzaming van het bezit, inclusief aanpak resterende EFG labels en enkele projecten aardgasvrij maken;
- De verbetering van de digitale dienstverlening aan onze huurders;
- Het betaalbaar houden van de huren en, in samenwerking met andere partijen, leefbaar houden van onze wijken en in het bijzonder de focusbuurten;
- Het bereikbaar houden van woningen voor de laagste inkomens en een gedeelte voor middeninkomens en de inzet op doorstroming.

Nu de coalitiepartijen in de voorjaarsnota 2025 tot een huurbevriezing voor de sociale huren hebben besloten, moeten wij bezien in welke mate wij de komende jaren invulling kunnen geven aan de hiervoor genoemde opgaven. De negatieve impact van deze huurbevriezing is een substantieel bedrag en heeft grote impact. De daadwerkelijke impact zien wij terug in de begroting voor de komende jaren.

Leeswijzer

Het jaarverslag is opgebouwd uit het bestuursverslag en het verslag van de Raad van Commissarissen. In het bestuursverslag wordt aan de hand van het Koersplan 2024-2027 'Samen leven, Samen doen' verantwoording afgelegd over de volkshuisvestelijke resultaten. Vervolgens wordt de invulling van good governance, compliance en integriteit, risicomanagement en financiële continuïteit worden beschreven. Na het hoofdstuk met de vooruitblik is het verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen.

Tot slot

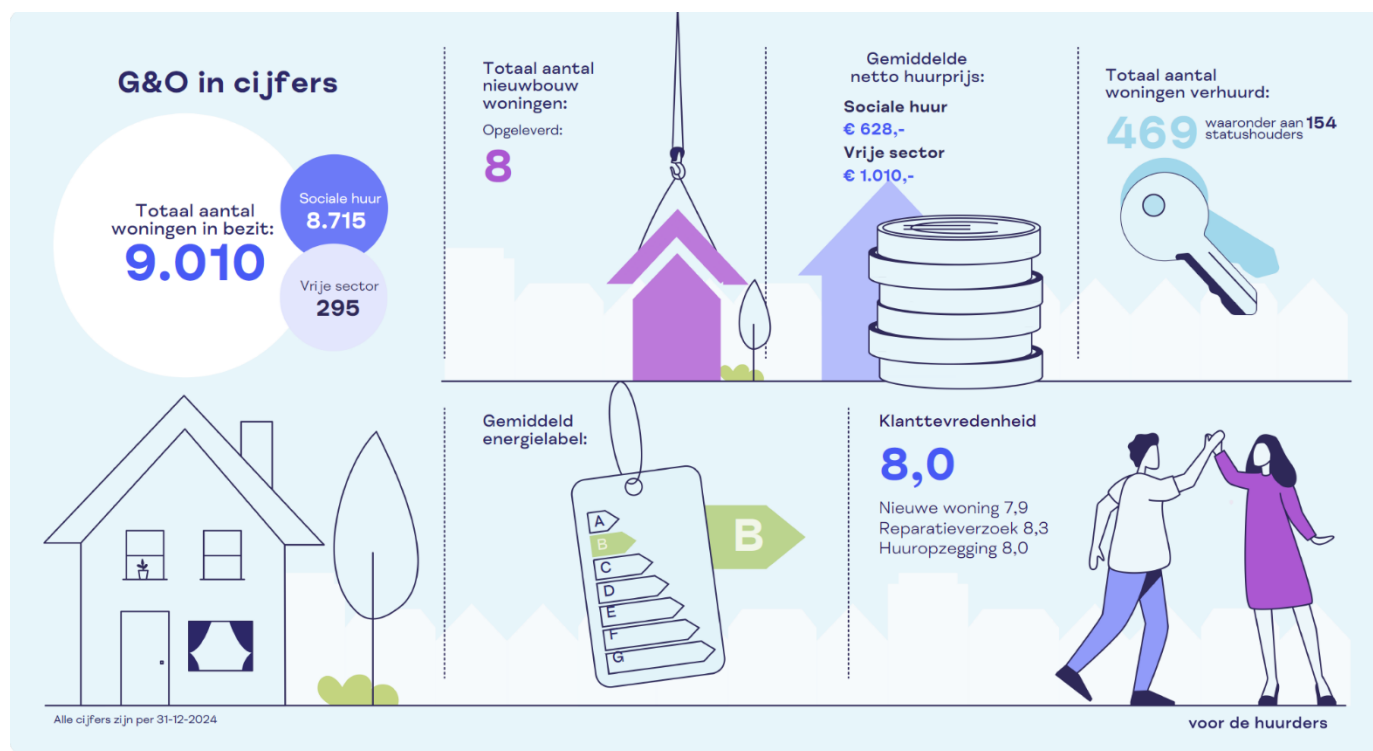
De kern van alles wat we doen is de huurder. Het bieden van een fijn thuis aan huurders is de basis van ons werk. Daar draait het om, zowel in het reguliere werk rondom verhuur en beheer als bij bijzondere en/of nieuwe projecten. Ik ben er trots op dat we, samen met alle medewerkers en betrokken belanghebbenden, in 2024 mooie resultaten hebben geboekt en stappen hebben gezet in het realiseren van de doelstellingen uit onze Koers Samen Leven, Samen Doen! Dank aan iedereen die hieraan heeft bijgedragen.

Mede namens alle medewerkers, veel leesplezier gewenst!

Maarten van Gessel
Bestuurder

¹ Ten tijde van het vaststellen van het jaarverslag is het voorstel huurbevriezing ingetrokken. De oorspronkelijke tekst van dit jaarverslag is hierop niet aangepast. Het risico op soortgelijke ingrepen vanuit de overheid op de bedrijfsvoering van woningcorporaties blijft in de toekomst reëel en vraagt om blijvende aandacht voor de strategische en financiële wendbaarheid van G&O.

Belangrijkste resultaten 'voor de huurders' in 2024



1. Onze passie, opgaven en uitdagingen

Wij zijn G&O! Wij zijn er voor onze huurders en helpen woningzoekenden om een betaalbare woning te vinden die bij ze past. Fijn wonen is voor ons méér dan een dak boven je hoofd. Daarom willen we zorgen voor duurzame woningen in fijne, veilige en schone buurten. Dat doen we samen met onze huurders en samenwerkingspartners.

1.1. Onze missie

Ook mensen met een bescheiden inkomen of in een kwetsbare positie willen wonen in 't Gooi, de Vechtstreek en Eemland. Vooral voor hen levert G&O betaalbare, goede en duurzame huisvesting in een fijne buurt.

1.2. Hier gaan we voor

Meer passende woningen

We bouwen meer betaalbare woningen voor verschillende soorten huurders. Dan gaat het om leeftijd, levensfase maar ook om inkomen. We willen de doorstroming bevorderen en aansluiten op de woonwensen van alle verschillende soorten huurders. We streven ernaar om de komende jaren gemiddeld 120 woningen per jaar toe te voegen.

Fijn samen wonen

In sommige buurten is de zelfredzaamheid van onze huurders laag. Samen met huurders en samenwerkingspartners zoeken we naar manieren om dat te vergroten, of het om te zetten in samenredzaamheid met meer sociale verbinding. Zo ontstaan buurten waarin mensen naar elkaar omkijken en elkaar helpen wanneer dat nodig is.

Steeds duurzamer wonen

Met onder andere isolatie en aardgasvrije warmtevoorzieningen maken we onze woningen toekomstbestendig. Voor eind 2030 is 20% van onze bestaande woningvoorraad aardgasvrij. Ook maken we circulair bouwen meetbaar, met als doel om in 2050 volledig circulair te bouwen, slopen en onderhouden. Met huurders werken we samen aan een groenere woonomgeving.

Fijn samen werken

Er zijn tal van ontwikkelingen die een druk leggen op de arbeidsmarkt. Bij G&O zetten we ons in voor het werkgeluk van onze medewerkers, zodat we onze huurders goed van dienst kunnen zijn. Daarin gaan we voor vlotte en persoonlijke dienstverlening, zodat onze (toekomstige) huurders zo goed mogelijk geholpen worden en zij tevreden zijn na het contact met ons.

Onze koers in een oogopslag

Hier gaan we voor



strategische koers 2024-2027

Meer passende woningen



Veel mensen zoeken naar een woning die aansluit bij hun levensfase of situatie. Daarom bouwen wij zoveel mogelijk betaalbare en passende woningen, zodat huurders kunnen doorstromen.

Steeds duurzamer wonen



De energiearmoede is toegenomen, ook onder onze huurders. Daarom isoleren we woningen, passen we aardgasvrije warmtevoorzieningen toe en helpen we huurders met energie besparen. Ook gaan we meer circulair bouwen en werken we samen aan een groenere woonomgeving.

Fijn samen wonen

Fijn wonen is meer dan een passende woning. Door in te zetten op zelf- en samenredzaamheid kunnen huurders langer zelfstandig wonen en klaarstaan voor anderen. Wij zien de buurt als een plek waar bewoners voor elkaar opstaan en elkaar helpen. Daarom gaan we voor sterke netwerken en sociale verbinding.



Fijn samen werken

Als G&O hebben we uitdagingen én ambities. Om daarmee aan de slag te kunnen gaan, moet onze organisatie toekomstbestendig zijn. We gaan voor een financieel gezonde organisatie waar medewerkers met plezier werken en waar huurders tevreden mee zijn.



1.3. Onze waarden

Wij zijn er voor onze huurders en helpen woningzoekenden om een betaalbare woning te vinden die bij ze past. Fijn wonen is voor ons méér dan een dak boven je hoofd. Daarom willen we zorgen voor duurzame woningen in fijne, veilige en schone buurten. Dat doen we samen met onze huurders en samenwerkingspartners.

Betrokken

We zijn betrokken bij al onze huurders, want wonen is meer dan alleen een huis. We tonen interesse, luisteren en leven mee. Als we merken dat het minder of niet goed gaat, zetten we ons netwerk in om onze huurders te helpen.

Betrouwbaar

We zijn betrouwbaar. We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen. We sporen problemen op tijd op, zodat ze niet groter worden. Daarbij zijn we realistisch en geven we van tevoren duidelijk aan wat wel en wat niet kan.

Betrokken	Betrouwbaar
Gelijkwaardig	Optimistisch

Gelijkwaardig

We behandelen onze huurders en samenwerkingspartners gelijkwaardig. We hebben respect voor de mening van anderen. Het is voor ons belangrijk dat we benaderbaar en bereikbaar zijn voor iedereen. Ook als je niet zo goed Nederlands spreekt, minder goed overweg kunt met digitale middelen of als je minder mobiel bent.

Optimistisch

We zijn optimistisch. We doen het elke dag een beetje beter en kijken altijd naar wat er wél kan. We vragen actief om feedback en doen hier ook wat mee. Daarbij zoeken we naar structurele oplossingen.

1.4. Hoe we werken

[We zijn een financieel gezonde organisatie en dat willen we zo houden.](#)

We kijken kritisch naar onze uitgaven. Als de financiële omstandigheden veranderen, zoeken we naar manieren om onze inkomsten te verhogen en/of onze kosten te verlagen. Zo zorgen we ervoor dat de woonlasten van onze huurders zo betaalbaar mogelijk blijven.

[We zoeken naar mogelijkheden en kansen om samen te werken met onze huurders en samenwerkingspartners.](#)

Een sterk netwerk is voor ons heel belangrijk. Samen zoeken we naar wat wél kan. Ook ondersteunen we huurdersinitiatieven, want huurders weten zelf het best wat hun woonomgeving nodig heeft.

[We houden onze verantwoordelijkheden en rol scherp.](#)

We werken veel samen met samenwerkingspartners, omdat we begrijpen dat we onze doelen niet alleen kunnen bereiken. Daarbij ontstaat soms onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is: wij, de samenwerkingspartner(s), of de huurders? We zijn hier scherp op en betrekken waar nodig altijd de verantwoordelijke partij.

1.5. Onze uitdagingen

[We communiceren op tijd en duidelijk met onze huurders.](#)

Goede communicatie is heel belangrijk. Soms moeten huurders wennen aan een aanpassing in de woning, of zorgt onderhoud of de bouw voor overlast. Dat laten we ze op tijd weten. Natuurlijk horen wij ook graag van onze huurders. We staan altijd open voor hun meningen en initiatieven.

2. Terugblik op 2024

De terugblik van dit bestuursverslag is opgebouwd aan de hand van de vier thema's uit onze koers. Per thema staat, in vervolg op de hierboven weergegeven opgave, de strategische doelstelling beschreven en geven we aan wat we gerealiseerd hebben in 2024.

2.1. Meer passende woningen

We bouwen meer betaalbare woningen voor verschillende soorten huurders. Dan gaat het om leeftijd, levensfase maar ook om inkomen. We willen de doorstroming bevorderen en aansluiten op de woonwensen van verschillende soorten huurders. We streven ernaar om de komende jaren gemiddeld 120 woningen per jaar toe te voegen. We bouwen niet alleen maar nieuwe woningen maar vinden ook dat ons huidige bezit van kwaliteit moet zijn en blijven. We hebben geen woningen met een conditiescore 5 of 6. Dat houden we zo. We voeren het planmatig onderhoud volgens planning uit. Hierbij hanteren we aangescherpte kaders, om binnen de norm van de begroting te blijven.



Fotobijschrift 1: Sleuteluitreiking 8 sociale huurwoningen Harmen Vosweg Laren. Rechterfoto blijf nieuwe huurders met de wethouder ((midden)) en de projectleider van G&O.

Terugblik: meer passende woningen in 2024

In 2024 is de portefeuillestrategie vastgesteld. Hiermee hebben we een goed beeld van de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven voor de komende jaren en de wijze waarop we invulling gaan geven aan de groei van gemiddeld 120 woningen per jaar. De focus bij het thema 'Meer passende woningen' lag in 2024 dan ook vooral op toekomstige uitbreiding van de woningvoorraad.

De omvang van het vastgoed in exploitatie is in 2024 met 6 woningen gegroeid. Dit is minder dan we hadden verwacht. We hebben 8 woningen opgeleverd, 2 woningen zijn verkocht en de andere projecten zijn vertraagd. En er zit wel veel in de pijplijn. Voor de periode 2025 – 2027 voorzien we namelijk de realisatie van ruim 500 woningen. In 2024 hebben wij 469 woningen passend toegewezen waaraan wij hebben voldaan aan de wettelijke eisen voor passend toewijzen en hebben wij ingezet op doorstroming in onze woningvoorraad. De wooncoaches hebben 102 gesprekken gevoerd waardoor er 23 woningen zijn vrijgekomen. Mede door een scherp maar sociaal incassobeleid is de huurachterstand wederom lager geworden (0,95%). In 2024 gaf G&O € 23.4 miljoen uit aan onderhoud. Eind 2024 zijn er geen woningen met een conditiescore 5 of 6.



Onze doelen voor 2024

Passende woningen	Resultaat 2024
We leveren 42 nieuwe sociale huurwoningen op	Oplevering 8 sociale huurwoningen in Laren
Bij nieuwe initiatieven willen we dat 50% van de op te leveren appartementen geschikt is voor ouderen	In totaliteit voldoen we bij projecten die in 2024 zijn opgepakt aan dit criterium.
We bereiden de start bouw voor van 149 nieuwe sociale huurwoningen voor oplevering in 2025/2026	In 2024 hebben we projecten voorbereid die we in 2025 opleveren: naar verwachting 105 nieuwe sociale huurwoningen in 2025 en voor 2026 nog tenminste 130 flexwoningen.
We houden 70% van de sociale voorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep	De gemiddelde huurprijs van onze sociale woningvoorraad is eind 2024 € 628 (2023: €603). Dit is 59% van de maximaal redelijke huurprijs. 77,5% van de voorraad is bereikbaar en heeft een huurprijs tot en met de hoge aftoppingsgrens van €697,01
We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe	De inkomensafhankelijke huurverhoging is op verzoek van de huurdersorganisatie niet doorgevoerd.
We hebben een huursomstijging die maximaal gelijk is aan CAO ontwikkeling minus 0,5%.	Alle sociale huurwoningen hebben in 2024 een huurverhoging gekregen van 5.3%, er is afgetapt op de DAEB huurgrens van 879,66 De huursomstijging bedroeg 5,25%.
We wijzen 7,5 % van de vrijgekomen DAEB woningen toe aan middeninkomens.	Deze ruimte is in 2024 niet gebruikt. We hebben in 2024 94,5% (2023: 93,6%) van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 47.699/€ 52.671.
We willen uiterlijk in 2024 met elke gemeente prestatieafspraken maken over het verhogen van de vrije toewijzingsruimte naar 15%.	Met alle zes de gemeenten zijn eind 2024 afspraken gemaakt over de vrije toewijzingsruimte, deze is opgehoogd naar 15%..
We hebben een wooncoach om ouderen te ondersteunen bij het zelfstandig en zelfredzaam wonen	Twee wooncoaches hebben in 2024 102 gesprekken gevoerd met ouderen.
We zorgen dat het aantal woningen met een conditiescore 5 of hoger niet stijgt t.o.v. 2022	Het aantal woningen met conditiescore 5 of 6 is eind 2024: 0 woningen.

Beschikbaarheid: beperkte toename (+6 woningen), meer nieuwbouw voorzien

In ons werkgebied is al jaren een grote vraag naar sociale huurwoningen. Wij streven ernaar om de komende jaren gemiddeld 120 woningen per jaar toe te voegen. Wij zoeken daarvoor actief naar mogelijkheden om het aanbod te vergoten. Nieuwbouw biedt kansen om te bouwen voor mensen die eigenlijk een ander type woning nodig hebben dan waar zij nu wonen. Wij proberen bij de realisatie van nieuwbouwwoningen een zo lang mogelijke verhuisketen op gang te brengen. Hierdoor helpen wij zoveel mogelijk mensen aan een geschikte woning. In 2024 hebben wij 8 nieuwe woningen opgeleverd in Laren (2023: 41 woningen in Muiden en 54 woningen in Bunschoten). De warmte voor de nieuwe woningen in Laren wordt opgewerkt met een water-warmtepomp. De nieuwe huurders lieten allemaal een woning in Laren achter waardoor de nieuwbouw zorgde voor doorstroming in dit dorp.

De realisatiegraad over 2024 is beduidend lager dan beoogd. Belangrijke redenen zijn langlopende procedures en te positief begroten. Om de realisatiegraad te verhogen zijn meerdere acties uitgezet waaronder intensiever overleg met gemeenten over de te doorlopen procedures. Ook is een praktijkleergang 'Samenwerken aan meer betaalbare woningen' georganiseerd voor medewerkers van gemeenten en woningcorporaties'. Daarnaast worden projecten vanaf 2025 realistischer begroot.

Eind 2024 is verder het startsein gegeven voor de bouw van 82 sociale huurappartementen en een ontmoetingsruimte in Bunschoten (Eiland 5 Rengerswetering). Daarnaast zijn in 2024 werkzaamheden gestart voor de verbouwing van 9 zelfstandige wooneenheden naar 10 zelfstandige eenheden en een groepsruimte aan de Gasthuisstraat in Hilversum en de verbouwing van een zelfstandige wooneenheid (gebruikt als bedrijfspand) naar 3 woningen. Volgens planning worden beide projecten in 2025 opgeleverd.

Er zijn in 2024 gelukkig meerdere projecten in voorbereiding en uitvoering. In 2025 leveren we naar verwachting 105 nieuwe sociale huurwoningen op, namelijk:

- 52 woningen Eiland 5 Rengerswetering in Bunschoten, in 2026 worden aanvullend nog 31 woningen in dit project opgeleverd;
- 15 woningen Bredius Muiden (start bouw voorjaar 2025 voorzien²);
- 16 verplaatsbare woningen In de Bocht Bunschoten;
- 15 woningen 't Laantje in Wijdmeren;
- 7 woningen Eemnesserweg in Laren.



Fotobijschrift 2: Startbouwmoment Bunschoten, Eiland 5. Met de aannemer, G&O, gemeente en de toekomstige bewoners van de koopwoningen. Oplevering is naar verwachting najaar 2025. En de poster met post-its waar bewoners tijdens de inloopavond in Muiden Noordwest een antwoord op wilden.

Begin 2026 verwachten we de oplevering van circa 130 flexwoningen aan het Circusterrein in Hilversum. Bij dit project wordt nauw samengewerkt met de Alliantie en Dudok Wonen. Aanvullend zijn in 2024 totaal 4 initiatiefbesluiten genomen voor het onderzoeken van de ontwikkeling van ruim 100 nieuwe woningen in Bunschoten, Bussum en Laren. Deze projecten worden de komende jaren verder voorbereid.

Gebiedsontwikkeling Muiden Noordwest van start

In de Muidense wijk NoordWest is samen met de gemeente, huurders en andere betrokkenen een spannende en veelbelovende gebiedsontwikkeling gestart. We willen de komende jaren van NoordWest een moderne, toekomstbestendige wijk maken met een prettige leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt. In 2024 is tijdens de Muidense Burendag het startschot voor dit project gegeven. Huurders zijn bijgepraat over wat ze kunnen verwachten. Onze gezamenlijke aanpak draait om transparantie, samenwerking en het benutten van kansen om de wijk echt te verbeteren. Het gaat niet alleen om het vastgoed. We richten ons ook op sociale cohesie en streven naar een buurt waar burens elkaar kennen en samen bouwen aan een sterke gemeenschap.

² Voorjaar 2025 is bekend geworden dat de aannemer van dit project failliet is. Het aantal op te leveren woningen wordt hiermee lager dan voorzien.



Fotobijschrift 4: Ondertekening koop- en realisatieovereenkomst Slochterenlaan Noord Bussum (24 appartementen) en prestatieafspraken Gooise Meren.

Verkoop: twee woningen in 2024

Om de sociale voorraad peil te houden verkopen wij beperkt woningen uit ons bezit. In 2024 zijn twee (2023: drie) woningen verkocht die minder goed bij ons bezit pasten. Dit kan te maken hebben met bijvoorbeeld het woningtype, de ligging of het bouwjaar.

Toewijzing: volgens de normen van de overheid

Conform de toewijzingsregels van de overheid moeten woningcorporaties in principe 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699, dan wel meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024).

Van de vrijkomende woningen mag 7,5% vrij worden toegewezen. Een corporatie kan dit percentage verhogen naar maximaal 15% wanneer hierover prestatieafspraken gemaakt worden met de gemeente en huurdersorganisatie. Omdat G&O meer woningen aan de woningzoekenden met een laag middeninkomen wil toewijzen zijn hierover in de zes gemeenten, waar we werkzaam zijn, afspraken gemaakt. In 2024 is echter nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid. G&O heeft in 2024 94,5% (2023: 93,6%) van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 47.699/€ 52.671.

Woningcorporaties moeten passend toewijzen. Dat betekent dat jaarlijks ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen een woning toegewezen krijgen met een huur tot de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens. Voor G&O bedroeg dit percentage in 2024 99,4% (2023 99,5%).

In 2024 werd gestart met een experiment voor een urgentieregeling van cruciale beroepen in Hilversum en Gooise Meren (1 jaar). Drie woningcorporaties (de Alliantie, G&O, Dudok Wonen) bieden in de gemeente maximaal 30 sociale huurwoningen met voorrang aan voor leerkrachten, zorgmedewerkers en politieagenten. Woningzoekenden kunnen zich via het Urgentiebureau registreren. Tussen de woningzoekenden met een cruciaal beroep wordt geloot. Er hebben 71 woningzoekenden zich geregistreerd en eind 2024 zijn 3 woningen toegewezen. De eerste ervaringen zijn positief.

Huisvesting statushouders: 73 woningen toegewezen

De overheid bepaalt het aantal statushouders dat gemeenten moeten huisvesten. Woningcorporaties leveren aan deze gemeentelijke taakstelling een bijdrage. G&O heeft in 2024 453 DAEB-woningen verhuurd (2023: 580); hiervan werden er 73 toegewezen aan statushouders (2023: 64).

Betaalbaarheid: jaarlijkse huurverhoging sociaal 5,3%, gemiddelde huurprijs €628

Elk jaar passen wij de huren van onze woningen aan. Daarvoor houden wij ons aan de regels die daar van overheidswege aan worden gesteld. In 2024 zijn de huren van sociale huurwoningen verhoogd met een uniform percentage (5,3%). Geliberaliseerde huurwoningen kregen een verhoging van 5,5%.

Bezwaarschriften huurverhoging 2024

G&O heeft 91 bezwaarschriften tegen de huurverhoging per 1 juli 2024 ontvangen, waarvan er 24 naar de Huurcommissie zijn gestuurd. Het betrof met name onderhoudsklachten. Inmiddels zijn 23 bezwaren afgehandeld en ongegrond verklaard.

Vanuit G&O is 1 verzoekschrift ingetrokken omdat de huurder naast het bezwaar tegen de huurverhoging ook een verzoek tot huurverlaging wegens onderhoudsgebreken heeft gestart bij de Huurcommissie. Het verzoek tot huurverlaging is gedaan op grond van wateroverlast in de kelder. De Huurcommissie heeft geoordeeld dat de huurprijs 40% lager moet worden vastgesteld tot het gebrek is opgeheven en dat de huur tot die tijd niet verhoogd mag worden. We hebben bezwaar aangetekend bij de kantonrechter, onderzoeken de mogelijkheden om het probleem te verhelpen en bespreken het probleem met de gemeente.

De gemiddelde huurprijs van onze sociale woningvoorraad is eind 2024 € 628 (2023: €603). Dit is 59% van de maximaal redelijke huurprijs.

Wij dragen verder bij aan het in toomhouden van de woonlasten van onze huurders met investeringen in energiebesparende maatregelen. Daarnaast hebben wij oog voor de hoogte van servicekosten. Zo'n 77,5% van onze sociale huurwoningvoorraad is bereikbaar voor mensen met een laag inkomen.

Segment	Aandeel 2024	Aandeel 2023
bereikbaar t/m hoge aftopping	77,5%	79,3%
tussen hoge aftopping en DAEB huurgrens	19,3%	16,1%
boven DAEB huurgrens	3,2%	4,6%
totaal	100,0%	100,0%

De inzet van onze wooncoaches levert 23 vrijgekomen woningen op

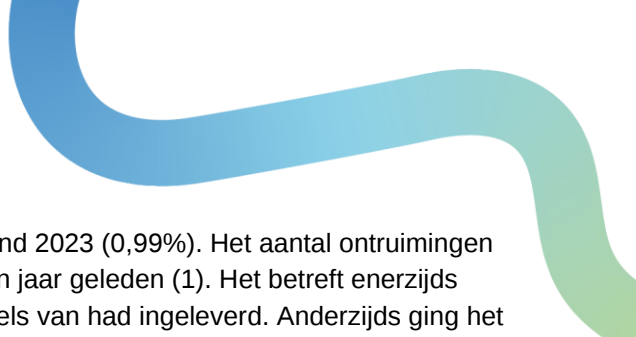
G&O heeft twee wooncoaches. Zij adviseren huurders van G&O die 65 jaar en ouder zijn en helpen hen op het gebied van zo lang mogelijk zelfstandig wonen. In een persoonlijk gesprek worden de woonwensen geïnventariseerd en wordt een vrijblijvend advies gegeven passend bij de persoonlijke situatie. Veel huurders zien op tegen een verhuizing, zowel praktisch als emotioneel. Een wooncoach kan dit iets makkelijker maken omdat zij weten welke stappen de mensen moeten zetten, welke regelingen er zijn en kunnen de huurders op weg helpen. Zo wordt het makkelijker om een beslissing te nemen om te verhuizen. Soms is verhuizen niet nodig en kan de huurder met een paar aanpassingen in de woning blijven wonen.

In 2025 start een pilot met collega-corporaties in de Gooi- en Vechtstreek waarbij het ook mogelijk is om een verhuiskostenvergoeding en een huurkorting te geven. In 2024 hebben de wooncoaches 102 gesprekken gevoerd (2023: 61) waardoor 23 woningen (2023: 16) zijn vrijgekomen. De wooncoaches gaan niet alleen bij de huurders langs, maar staan ook op diverse inloopbijeenkomsten en seniorenmarkten in de gemeenten waar we werken.

Huurachterstand 0,96%

Het huurachterstandspercentage van de zittende huurders bedroeg eind 2024 0,51% (0,54%, 2023). Aan het eind van 2024 waren er 350 (2023: 325) huurders met een huurachterstand. Hiermee was een bedrag gemoeid van

€ 380.904,- (2023: € 353.254,-). Het team huurincasso gaat in gesprek met huurders die een achterstand dreigen op te lopen. Deze gesprekken, waaronder zo'n 218 huisbezoeken (2023: 265), maken onderdeel uit van de aanpak. Ook werken wij, in lijn met de convenanten 'vroegsignalering' die wij hebben getekend, samen met de gemeenten en andere zogenaamde 'vaste lastenpartners'.



Het huurachterstandspercentage is eind 2024 met 0,96% lager dan eind 2023 (0,99%). Het aantal ontruiming (9) als gevolg van huurachterstand is helaas beduidend hoger dan een jaar geleden (1). Het betreft enerzijds ontruiming waar de huurder zelf al was vertrokken dan wel de sleutels van had ingeleverd. Anderzijds ging het om ontruiming van huurders met langlopende dossiers en met een forse huurachterstand waar, ondanks inzet van G&O, gemeente en betrokken instanties, het niet mogelijk bleek om uitzetting te voorkomen. Wij proberen er immers alles aan te doen om ontruiming te voorkomen.

Kwaliteit van de woningen: geen woningen met conditiescore 5 of 6

Een goede kwaliteit van ons bezit begint bij het regelmatig onderhouden ervan. Door huurders geconstateerde gebreken aan hun woning worden verholpen via het klacht-/reparatieonderhoud. In 2024 ontvingen wij 9.144 reparatieverzoeken (2023: 9.598). Bijna de helft van de reparatieverzoeken wordt verholpen door onze eigen onderhoudsdienst. Zij zijn daarmee belangrijke ambassadeurs van G&O.

Als de woning van huurder wisselt, voeren we mutatieonderhoud uit en is er planmatig onderhoud zoals schilderwerk. In 2024 gaf G&O € 23.4 miljoen uit aan onderhoud (2023: € 26.4 miljoen).

We hebben geen woningen met een conditiescore 5 of 6.

Portefeuillestrategie geeft inzicht in opgave voor komende 10 jaar

In 2024 hebben we onze Portefeuillestrategie vastgesteld. Hierin staat hoe we de komende 10 jaar onze vastgoed doelstellingen willen behalen. Dit gaat om nieuwbouw, verduurzaming en het verbeteren van de bestaande bouw. Dit doen we met aandacht voor de leefbaarheid in onze complexen en de buurten waar wij bezit hebben. De belangrijkste doelstelling is om de komende 10 jaar 1.200 nieuwe woningen toe te voegen aan ons woningbezit, waarvan ongeveer de helft geschikt is voor bewoning door senioren. Daarnaast richten wij ons met specifieke woonproducten op jongeren en grote gezinnen. We gaan verder met het verduurzamen en aardgasloos maken van ons bezit en werken de EFG-labels weg (op enkele uitzonderingen na). G&O blijft op beperkte schaal woningen verkopen met als uitgangspunt dat we meer woningen toevoegen dan we verkopen.

Portefeuillestrategie 2024 tot en met 2033

G&O voor de huurders

1 Huidig bezit naar type 9.018 reguliere woningen



3 Duurzaamheid

- 2.818 woningen aardgasvrij maken
- 3.182 woningen isoleren naar de 'Standaard'
- verlagen CO₂-uitstoot per woning met 607 kg/jr
- E, F, G labels wagwerken (met uitzondering van monumenten)



4 Toegankelijkheid

534 extra woningen die rollator toegankelijk zijn

Energie label	Huidig	Wens
E	122	27
F	69	28
G	103	31

Toegankelijkheid	Huidig	Wens
Rollatorwoning	24	24
Rollatorwoning	953	1.487
Gelijkvloers woning	1.940	1.940

5 Fijn samen wonen

Leefbaarometer blijft 'goed'
Ontmoeting stimuleren door ontmoetingsruimten te creëren
Er komen focusbuurten

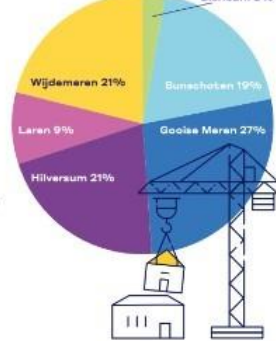


Gemeente	Score Leefbaarometer 2020
Blaricum	Zeer goed
Bunschoten	Goed
Gooise Meren	Zeer goed
Hilversum	Goed
Laren	Uitstekend
Wijdemeeren	Goed

2 Opgave tot en met 2033 1.200 nieuwe woningen waarvan:



Verdeling nieuwbouwoopgave per gemeente



6 Financiële haalbaarheid Alle ratio's blijven binnen de normen

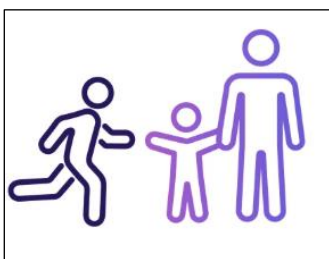
Verhouding middelen ten opzichte van investeringen



website wonenbijgeno.nl • Facebook @Voordehuuders • LinkedIn @woningcorporatie-g-en-o • Instagram @GenO_DuurzaamWonen

2.2. Fijn samen wonen

In sommige buurten is de zelfredzaamheid van onze huurders laag. Samen met huurders en samenwerkingspartners zoeken we naar manieren om dat te vergroten, of het om te zetten in samenredzaamheid met meer sociale verbinding. Zo ontstaan buurten waarin mensen naar elkaar omkijken en elkaar helpen wanneer dat nodig is.



Terugblik: Fijn samen wonen in 2024

Zowel het contact tussen huurders, burens en buurtgenoten als met onze professionele samenwerkingspartners is in 2024 stap voor stap geïntensiveerd. Naast het reguliere sociale beheer in ons gehele bezit, zijn vijf focusbuurten benoemd waar we, samen met de gemeente en welzijnsorganisaties, extra inzet plegen om de leefbaarheid en veerkracht van de buurt te verbeteren. Om de zelfredzaamheid te verbeteren zijn in 2024 wooncoaches in gesprek gegaan met oudere huurders, zijn samenwerkingsverbanden aangegaan of versterkt,

bijvoorbeeld met Stichting Present en het netwerk De Ontmoeting. Het project 'SamenDoen!' heeft mooie huurdersinitiatieven tot stand gebracht. In 2025 hopen we op nog meer. Met collega-corporaties, gemeenten en huurders zijn in de gemeente Gooise Meren nieuwe meerjarige prestatieafspraken opgesteld. Om in te zetten op versnelling van (nieuwbouw) projecten en het realiseren van onze opgaven is onder meer deelgenomen aan versnellingsstafels, een leergang georganiseerd voor gemeenten en corporaties en is, in aanwezigheid van de Raad van Commissarissen, bij G&O een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd voor wethouders en ambtenaren Wonen.

Onze doelen voor 2024

Fijn samen wonen	Resultaat 2024
We hebben focusbuurten in kaart gebracht	We hebben vijf focusbuurten benoemd.
We maken een start met een plan voor elke focusbuurt	Voor de vijf focusbuurten is een plan van aanpak opgesteld of in wording.
We maken afspraken met de gemeenten Gooise Meren en Wijdmeren over gegevensuitwisseling en met de gemeente Bunschoten over huisvesting maatschappelijke groepen.	Met de gemeente Gooise Meren is een convenant over adresfraude ondertekend. Voor de gemeente Wijdmeren staat dit nog op de agenda. De huisvesting van maatschappelijke groepen is onderwerp van gesprek geweest in Bunschoten. De afspraken komen terug in de prestatieafspraken (in 2025).
We stimuleren huurdersinitiatieven, met name in focusbuurten	Er is onder de noemer SamenDoen! een aantal huurdersinitiatieven ondersteund. Dit zijn initiatieven in het kader van de leefbaarheid..
We gaan aan de slag met het thema zelfredzaamheid. We onderzoeken op welke wijze we invulling kunnen geven aan ondersteuning in de zelfredzaamheid van huurders en bezien of zelfredzaamheid meetbaar te maken is en wat de waarde daarvan is.	We hebben op verschillende manieren ingezet op zelfredzaamheid. Met wooncoaches, aanpak brandveilig stallen scootmobiel, samenwerking met zorg- en welzijnspartijen. Er zijn geen methoden in kaart gebracht om de zelfredzaamheid te meten.
We zorgen voor verankering van huurdersparticipatie in onze processen, organiseren huurdersparticipatie en houden bewonersonderzoeken bij grote projecten zoals Muiden Noordwest.	Participatie van huurders is met name bij nieuwbouw en vastgoedprojecten ingezet, bijvoorbeeld bij de wijkontwikkeling Muiden Noordwest en de vervanging van de woonwagens in Bunschoten. In Muiden Noordwest is een bewonersonderzoek gehouden.
We onderzoeken de mogelijkheden om de Huurdersorganisatie G&O (HGO) en bewonerscommissies te versterken en huurders meer te betrekken.	Met de HGO is gesproken over de samenwerkingsovereenkomst en het reglement huurdersparticipatie. Belangrijke basis documenten om de betrokkenheid te organiseren. Er zijn in 2024 twee bewonerscommissies bijgekomen (totaal 11 eind 2024).

Zelfredzaamheid vergroten door samenwerking, zichtbaarheid en maatwerk

Zelfredzame huurders kunnen langer zelfstandig wonen, klaarstaan voor buurtbewoners en bijdragen aan sociale verbinding in de buurt. Om zelfredzaamheid te vergroten staan onze medewerkers dichtbij, en hebben goed contact met, onze huurders. We proberen problematiek achter de voordeur vroeg te signaleren. Onze woonconsulenten en wooncoaches gaan in gesprek en leiden de huurder naar hulp als dit nodig is. We bieden hierbij maatwerk. We werken daarbij samen met organisaties uit het sociaal domein. Wanneer er een bewonersbijeenkomst is, zijn wij ruim vertegenwoordigd om vragen van huurders te beantwoorden. Zo waren we met meerdere collega's aanwezig bij de burendag en bewonersavonden in Muiden Noordwest. Om ontmoetingen voor huurders onderling, nabij de woning, te organiseren, onderzoeken we de mogelijkheden om samen met Welzijnspartijen, een ontmoetingsplaats te realiseren. In de nieuwbouw Ankerplaats in Muiden is bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte van Versa Welzijn, de Buurtkamer genoemd. Ook bij de nieuwbouw Rengerswetering Eiland 5 in Bunschoten wordt een ontmoetingsruimte voorzien. Het zijn plekken om samen te komen, koffie te drinken of een praatje te maken, om praktische hulp te krijgen of om er gewoon even tussenuit te zijn.

Sociaal beheer; wooncoaches, huismeesters en wijk- en sociaal beheer

Om onze huurders te helpen bij de voorbereiding op langer zelfstandig wonen gaan onze wooncoaches bij oudere huurders op bezoek, zie de vorige paragraaf. Ook onze twee huismeesters laten zich veel in ons bezit zien en zijn aanspreekbaar, met name in de Kerkelanden torens de IJsvogel en de Aalscholver en wooncentrum St. Joseph in Hilversum. Zij zorgen dat de complexen schoon, heel en veilig zijn en ondersteunen huurders bij hand en spandiensten. Om nog zichtbaarder in de wijken te zijn, is in 2024 een extra wijkbeheerder gestart. Onze wijkbeheerders komen in alle woonkernen, buurten en complexen. Zij houden toezicht op de veiligheid en netheid en pakken problemen en kwesties op in samenwerking met huurders en stakeholders. Indien nodig spreken zij huurders aan op gedrag en activeren zij huurders en stakeholders bij de te ondernemen acties. Wij

stimuleren en faciliteren huurdersinitiatieven in het kader van SamenDoen!, in 2024 bijvoorbeeld een bureneninitiatief voor vergroening en een activiteit tijdens burendag.



Fotobijschrift 5: Ondertekening pilot stichting Present.

Stichting Present

Om huurders (met een beperking en weinig financiële middelen) te helpen die geen netwerk hebben zijn we begin 2024 samen met Stichting Present en collega woningcorporaties in Hilversum een pilot gestart. Als makelaar in vrijwilligerswerk biedt Present hulp aan vrijwilligers om zich in te zetten voor mede-Hilversummers die het moeilijk hebben. De pilot houdt in dat voor elk project dat een vrijwilliger van Present uitvoert bij een huurder, de corporaties financieel bijdragen. De pilot duurt twee jaar. De eerste evaluaties zijn positief.

Overlast

Overlast heeft een negatieve invloed op de woonbeleving. Onze woonconsulenten worden vaak gebeld met vragen over de aanpak van overlast. Zij adviseren en stimuleren huurders bij overlast in eerste instantie zelf in gesprek te gaan. Een vriendelijk gesprek lost immers vaak meer op. Wanneer dit niet leidt tot een oplossing, bezien we wat de inzet van G&O kan zijn. Ook kan buurtbemiddeling worden ingeschakeld. In 2024 hebben wij 197 klachten geregistreerd (2023: 259). Geluidsoverlast is nog steeds de meest gehoorde klacht.

Brandveiligheid in het vizier

Brandveiligheid is een belangrijk thema voor onze huurders. De algemene- en verkeersruimten in een complex moeten goed bereikbaar en toegankelijk zijn. Onze medewerkers controleren regelmatig of dit ook het geval is en zorgen, in geval dit niet zo is, dat spullen verwijderd worden. Daarnaast hebben steeds meer (oudere) huurders een scootmobiel. Het afgelopen jaar hebben we de oplaad- en stallingsplaatsen beoordeeld op brandveiligheid. Het komende jaar gaan we, waar nodig, de plaatsen aanpassen. Dat brandveiligheid een belangrijk thema is, hebben we onder de aandacht gebracht met de beleveniswoning 'Samen (brand)veilig-huis'. Drie maanden lang konden bezoekers deze tijdelijk ingerichte woning gratis bezoeken waarbij ze werden uitgedaagd om de risico's op brand en cybercriminaliteit te herkennen. De beleveniswoning is ingericht door de brandweer in samenwerking met G&O, de gemeente Hilversum en de politie.

Leefbaarheid en veerkracht, extra inzet in onze focusbuurten en aandachtscomplexen

Sociale verbinding en hechte netwerken versterken de leefbaarheid en veerkracht in de buurten. We hebben daarom in 2024 in kaart gebracht in welke buurten en/of complexen de leefbaarheid onder druk staan. Dit zijn onze focusbuurten. Buurten waar we de komende jaren in het kader van verbetering leefbaarheid extra inzet plegen. De aanpak per focusbuurt verschilt en gaat verder dan alleen de fysieke component. In het Riebeekkwartier, een buurt met eengezinswoningen en portiekwoningen uit de jaren vijftig, gaat het niet alleen om schilderwerk maar ook om het snoeien van hoge bomen, de organisatie van (voor)tuinonderhoud en activiteiten die inzetten op meer sociale verbinding. Hierbij werken we samen met Versa Welzijn en de gemeente in het Huis van de Buurt en de Buurtkamer Ons Huis.

Aandachtscomplexen

Er zijn nog meer complexen waar de leefbaarheid verbeterd moet worden. Ook dat is in kaart gebracht. Naast de focusbuurten, hebben we ook een overzicht met aandachtscomplexen. Bij deze complexen speelt wel degelijk wat op gebied van leefbaarheid, maar net niet genoeg om het een label 'focusbuurt' te geven. Dit zijn

complexen die worden behandeld in complexsessies en waar een eigen initiatief/project gestart kan worden. Dit kunnen bijvoorbeeld koffiemomenten, schoonmaak-, tuinonderhoudsprojecten of huurdersinitiatieven zijn.

Woonfraude

Wij behandelden in 2024 92 woonfraudedossiers (2023: 105). Dit leidde ertoe dat er 13 woningen vrijkwamen die wij opnieuw konden verhuren doordat mensen daar onterecht in woonden (2023: 10). Dit doen we onder meer in samenwerking met de gemeenten waarin wij werken. Afspraken die wij daarover maken leggen wij vast, bijvoorbeeld in lokale en regionale PGA-convenanten, hennepconvenanten, protocollen signalering. Zo hebben wij met de gemeente Gooise Meren en collega corporaties begin 2024 het convenant 'bestrijding adresfraude' getekend.

Huurdersinitiatieven met het project SamenDoen!

Waar mogelijk stimuleren wij huurdersinitiatieven in het kader van SamenDoen! Zo is op verzoek van huurders in Blaricum een waterslang aangebracht om de planten rondom het complex water te geven, is bijdrage geleverd aan een feestelijke opening van de jeux-de-boules-baan aan het Kocherplantsoen in Muiderberg en zijn bloembakken geplaatst rondom het woongebouw in Kerkelanden in Hilversum. Tijdens burendag zijn in Bunschoten Op de Ree spelletjes gespeeld. Initiatieven van huurders ter versterking van de sociale verbinding in de buurt en een mooie woonomgeving.



Fotobijlschrift 6: Huurdersinitiatief met SamenDoen in Muiderberg. De opening van de jeu de boulesbaan aan het Kocherplantsoen..

Samen kom je verder; G&O als netwerkpartner

We zoeken continue naar mogelijkheden en kansen om samen te werken. 'Fijn samen wonen' kunnen wij namelijk niet alleen realiseren. We hebben onze huurders, bewonerscommissies, huurdersorganisaties en samenwerkingspartners, zoals gemeenten, welzijns- en zorgpartijen daar hard bij nodig. In 2024 hebben wij ingezet op het verstevigen van samenwerkingen met onze belanghouders. We onderscheiden primaire, secundaire en tertiaire belanghouders.

Primaire belanghouders zijn huurders (organisaties), gemeenten en collega corporaties, zowel regionaal als lokaal

- Huurders

G&O onderhoudt sterke banden met haar huurders. Er vindt formeel en informeel overleg plaats met de huurdersorganisatie G&O (HGO) en de bewonerscommissie. Voor een goede beleidsontwikkeling is het immers noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de wensen van de huurders.

In 2024 is vier keer formeel overleg geweest tussen de HGO en de directeur-bestuurder. De volgende onderwerpen stonden op de agenda:

- de jaarlijkse huurverhoging 2024
- de klachtenprocedure bij G&O
- de samenwerkingsovereenkomst HGO en G&O en participatiereglement
- de aanpassing van de algemene huurvoorwaarden
- de procedure voor de werving van een nieuwe bestuurder
- de portefeuillestrategie
- het sociaal statuut bij renovatie en nieuwbouw
- het (opheffen van het) verscherpte toezicht

Op de onderwerpen die in de samenwerkingsovereenkomst staan opgenomen wordt vanzelfsprekend advies gevraagd aan de HGO.

G&O ondersteunt de HGO door een onafhankelijke werkruimte en een budget ter beschikking te stellen.

- Een keer per jaar hebben de HGO en de Raad van Commissarissen, in het bijzijn van de directeur-bestuurder, overleg met elkaar en staan de ontwikkelingen bij G&O en de samenwerking op de agenda. In 2024 is daarnaast overleg geweest over de werving van een nieuwe huurderscommissaris.
- In 11 wooncomplexen van G&O is een bewonerscommissie actief (2023: 9). In 2024 zijn twee nieuwe bewonerscommissies opgericht. Ons participatiebeleid is erop gericht in gesprek te blijven met huurders over alle voor hen relevante zaken op het gebied van wonen. Bewonerscommissies spelen daar een goede rol in.

Bij de voorbereiding van vastgoedprojecten betrekken we ook de huurders. We organiseren bewonersbijeenkomsten en geven (schriftelijk) informatie over het project. Wanneer de huurders akkoord moeten gaan met de uitvoering van de werkzaamheden, gaan we op huisbezoek. Dit doen we bijvoorbeeld bij verduurzamingsprojecten of sloop-/nieuwbouwontwikkelingen. Het resultaat is meer gedragenheid van ons beleid, huurders voelen zich meer betrokken en we doen investeringen die werkelijk bijdragen aan het woonplezier.

- Gemeenten
Met alle zes gemeenten waar we werkzaam zijn vindt zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg plaats. Op bestuurlijk niveau vindt het gesprek plaats tussen de wethouder Volkshuisvesting en de directeur-bestuurder. Het afsluiten of actualiseren van prestatieafspraken is altijd onderwerp van gesprek. Een en ander wordt ambtelijk voorbereid. Daarnaast is er op ambtelijk niveau overleg met de gemeenten over uiteenlopende zaken, waaronder Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), schuldhulpverlening, nieuwbouw en verduurzaming.
- Regionaal overleg / collega corporaties
In zowel Gooi en Vechtstreek als Eemland werkt G&O samen met de andere corporaties die in die regio's bezit hebben. G&O levert de voorzitter voor het PWG overleg (platform woningcorporaties Gooi en Vechtstreek). De focus ligt op drie onderwerpen: het afstemmen van opgaven en beleid, kennis delen en ontwikkelen en belangenbehartiging. Er is intensieve samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling en de doorstroming in de regio. In 2024 is gewerkt aan het experiment doorstroming wat in 2025 voor twee jaar van start is gegaan. Ook de positie van de deelregio binnen de MRA (Metropoolregio Amsterdam) staat op de agenda. Binnen de PWG zijn een coördinator woonruimteverdeling en een adviseur Publieke Woonagenda werkzaam; deze laatste heeft haar werkplek bij G&O.

'Brede Kijk' is een beleidsvoorbereidend overleg tussen beleidsadviseurs van gemeenten en adviseurs van de corporaties in Gooi en Vechtstreek. Doel is informatie-uitwisseling en, waar mogelijk, samenwerking om een regionaal afgestemd beleid te hebben en efficiënt te werken.

In de Stuurgroep Wonen wordt in de regio Gooi en Vechtstreek overlegd door de wethouders met de portefeuille Wonen en de bestuurders van de woningcorporaties. Hier worden onderwerpen besproken zoals de regionale woonvisie en regiovorming. Binnen de SWEV (Samenwerkende woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei) vindt overleg plaats tussen de woningcorporaties die daar werkzaam zijn. Aan de orde komen met name nieuwbouw-opgaven en investeringskracht. In 2024 is de woonzorgbehoefteanalyse aandachtsgroepen en ouderen opgesteld en besproken. Door de behoefte naast het aanbod te leggen, krijgen we inzicht in de opgave.

G&O maakt tevens onderdeel uit van de MRA. Corporaties en wethouders Wonen uit deze regio kwamen in 2024 twee keer samen om met elkaar de voortgang van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA), opgaven en versnellingstafel te bespreken.

In de zomer heeft G&O samen met andere corporatiesbestuurders en wethouders Wonen in de Gooi- en Vechtstreek met de gedeputeerde van de provincie Noord-Holland gesproken. Onderwerp van gesprek was de vertraging in realisatie van nieuwbouwwoningen als gevolg van Raad van State procedures en de wens om te mogen bouwen aan de randen van de gemeenten. Daarnaast is gesproken hoe versnelling van projecten mogelijk is.

In 2024 heeft PWG, samen met de regio Gooi en Vechtstreek, onder leiding van Platform 31 een praktijkleergang georganiseerd. 'Samenwerken aan meer betaalbare woningen'. In vier bijeenkomsten kwamen collega's van de corporaties en gemeenten bijeen. De derde dag sloten ook marktpartijen aan. Door deze leergang is de onderlinge samenwerking verbeterd.

Taskforce versnelling nieuwbouw en samenwerking bij de opgave

Omdat wij niet alléén verantwoordelijk zijn voor de realisatie van nieuwbouwwoningen nemen we deel aan Taskforce versnelling nieuwbouw (Gooise Meren, Wijdmeren en Hilversum), voeren we overleg met ontwikkelaars en zijn we in het najaar, in bijzijn van de Raad van Commissarissen, in gesprek gegaan met alle Wethouders wonen en ambtenaren van de zes gemeenten waar we werkzaam zijn. Er is gesproken over elkaars rollen, de uitdagingen en bijdragen van eenieder bij de opgave waar we voor staan: 'bouwen, bouwen, bouwen'. In Gooise Meren heeft G&O het initiatief genomen om de werkwijze van de Task Force te verbeteren om de doorlooptijd te versnellen. Daartoe is samen met twee verantwoordelijke wethouders (Wonen én Ruimtelijke Ordening) Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ingeschakeld als begeleider om gezamenlijk verbeterstappen te maken.

Secundaire belanghouders zijn samenwerkingspartners in het sociale en maatschappelijke domein

- Zorgpartijen

G&O heeft met meerdere zorgpartijen in haar werkgebied intensief contact waar het gaat om de verhuur van woningen aan en ondersteuning / begeleiding van huurders bij zelfredzaamheid. In 2024 is in Gooi & Vechtstreek een breed overleg geweest met regio, gemeenten, zorgpartijen en corporaties om de samenwerking rondom het convenant Huisvesting Maatschappelijk Doelgroepen beter te laten functioneren. Verder zijn we in 2024 onder andere in gesprek geweest met Stichting Philadelphia over verbouwing van woningen aan de Gasthuisstraat in Hilversum. Hier komen zelfstandige eenheden die door deze stichting worden gehuurd. Daarnaast met Hilverzorg om de inzet van Hilverzorg voor de 'care community' in Kerkelanden en onze inzet in de woontorens op elkaar af te stemmen.

- Welzijnspartijen

Welzijnspartijen zijn onze partner bij ons werk rondom het bieden van sociale cohesie, veiligheid in de wijk en ondersteuning bij zelfredzaamheid. In alle gemeenten waar we werken zijn ook afspraken met Buurtbemiddeling. In 2024 zijn we de samenwerking aangegaan met Stichting Present (zie pagina 15) Daarnaast is in de zomer van 2024 een doorstart gemaakt met De Ontmoeting. Dit is een overleg tussen gemeente Hilversum, meerdere zorgpartijen, Versa Welzijn en corporaties. Alle partijen zijn op hun manier bezig met (de veerkracht van) buurten. We bespreken hoe we daarin veel meer kunnen samenwerken.

Tertiaire belanghouders zijn samenwerkingspartners en contacten van G&O

- Onderhoudspartners

De verschillende aannemers, ontwikkelaars en leveranciers van G&O zorgen dat wij goede woningen bieden en ons werk goed kunnen doen. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door een paar vaste aannemers. Omdat zij veel bij onze huurders in huis komen, en daarmee ook verantwoordelijk zijn voor onze dienstverlening aan huurders, hebben wij regulier overleg over onder andere de aanpak, de planning en de prijsvorming. In 2025 besteden wij het werk, reparatie- en mutatieonderhoud, opnieuw aan.

- WoningNet

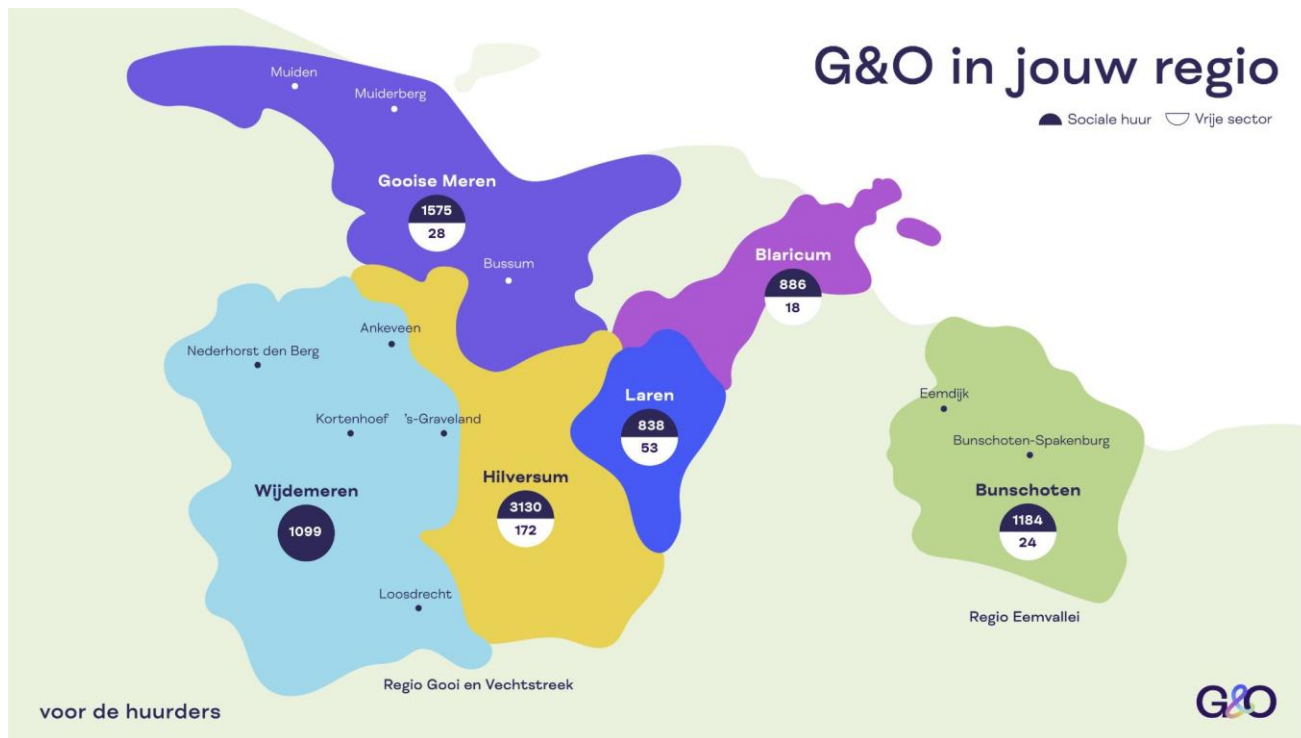
WoningNet verzorgt voor G&O de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele huizenaanbod van de Samenwerkende woningcorporaties Gooi en Vechtstreek en Eemvallei en is betrokken bij de toewijzing van de woningen in die regio's.

- Vereniging van Eigenaren

G&O maakt deel uit van vijf Verenigingen van Eigenaren (VvE). Om belangenverstrengeling te voorkomen is ervoor gekozen om het beheer van de VvE's buiten de organisatie te plaatsen.

Ontwikkelingen in de gemeenten en prestatieafspraken

In 2024 zijn de afspraken voor de gemeente Wijdmeren en Gooise Meren getekend. In de andere gemeenten zijn meerjarige afspraken gemaakt. Meer tactische afspraken staan in convenanten of protocollen. Voorjaar 2024 is in de gemeente Gooise Meren het convenant 'Bestrijding adresfraude' ondertekend.





Blaricum

In november 2023 zijn alle betrokken partijen akkoord gegaan met de inhoud van de prestatieafspraken 2024-2027. In 2024 heeft een bestuurlijk overleg plaats gevonden waar de voortgang van de prestatieafspraken besproken is. Dit overleg stond met in teken van het locatieonderzoek dat de gemeente Blaricum heeft laten uitvoeren. In 2025 wordt dit verder opgepakt met als doel het grote tekort aan sociale huurwoningen in Blaricum te verkleinen.



Bunschoten

In gemeente Bunschoten is gestaag verder gegaan met het uitvoeren van de prestatieafspraken en heeft G&O deelgenomen aan het participatie traject voor de totstandkoming van de omgevingsvisie Wonen. De omgevingsvisie geeft input voor de nieuwe prestatieafspraken over het volkshuisvestelijk programma, verduurzamingsopgave, lang zelfstandig wonen en wonen en zorg. In juni kwam de directeur woningmarkt van het ministerie van Binnenlandse Zaken op werkbezoek in Bunschoten. We hebben laten zien wat de ontwikkelingen zijn en hoe er wordt samengewerkt om Rengerswetering te bebouwen.



Gooise Meren

In Gooise Meren liggen de grootste nieuwbouwkansen voor G&O. De gebiedsontwikkeling Muiden NW is in volle gang. Het masterplan van de gemeente is vastgesteld en G&O heeft een stedenbouwkundig bureau geselecteerd. In 2024 zijn ook nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, huurders én collega-corporaties. Dit is een mooie stap richting afspraken om tot die nieuwbouw te komen én een breuk met het verleden, toen gemeenschappelijkheid in de prestatieafspraken ver te zoeken was. Tot slot is in 2024 gestart met een traject tussen corporaties en gemeente, met hulp van de RVO. Dat traject moet ertoe leiden dat alle lagen van beide organisaties dusdanig zijn ingericht dat de gezamenlijke ambities op wonen integraal en optimaal worden aangepakt.



Hilversum

In juni 2023 zijn alle betrokken partijen akkoord gegaan met de inhoud van de prestatieafspraken 2023-2027. De prestatieafspraken zijn overeengekomen voor een termijn van vijf jaar, om rekening te kunnen houden met de doorlooptijd van geplande nieuwbouw. Voor G&O is er een aparte afspraak toegevoegd over het bedienen van de lage middeninkomens. Eind 2024 is besproken dat alle corporaties gebruik willen maken van een dergelijke afspraak. Begin 2025 zal een nieuw geformuleerde afspraak worden toegevoegd aan de bestaande prestatieafspraken. De afspraak voor alleen G&O komt dan te vervallen.



Laren

In november 2023 zijn alle betrokken partijen akkoord gegaan met de inhoud van de prestatieafspraken 2024-2027. In 2024 hebben meerdere bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Deze overleggen stonden in teken van lopende (sloop)nieuwbouw projecten en het locatieonderzoek dat de gemeente Laren heeft laten uitvoeren. In 2025 wordt dit verder opgepakt met als doel het grote tekort aan sociale huurwoningen in Laren te verkleinen.



Wijdmeren

De gemeente Wijdmeren heeft besloten zichzelf op te heffen. Intussen is duidelijk geworden dat de gemeente gaat fuseren met de gemeente Hilversum en onder die naam verder gaat. Per 1 januari 2026 is er al sprake van een ambtelijke fusie, de formele fusie gaat in per 1 januari 2027. Begin 2024 zijn de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 ondertekend. Met als belangrijkste doelstelling om de voorraad sociale huurwoningen te laten groeien naar 30 procent. Stimuleren van doorstroming is een ander belangrijk thema. Zo krijgen huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang bij nieuwbouwprojecten. De gemeente en de woningcorporaties overleggen per nieuwbouwproject over de precieze voorrangsregels. Ook kunnen 65-plussers die verhuizen naar een kleinere woning, een woonsubsidie aanvragen bij de gemeente.

2.3. Steeds duurzamer wonen

Met onder andere isolatie en aardgasvrije warmtevoorzieningen maken we onze woningen toekomstbestendig. Voor eind 2030 is 20% van onze bestaande woningvoorraad aardgasvrij. Ook maken we circulair bouwen meetbaar, met als doel om in 2050 volledig circulair te bouwen, slopen en onderhouden. Met huurders werken we samen aan een groenere woonomgeving.

Terugblik: Steeds duurzamer wonen in 2024

Onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid voor 2024 haalden we grotendeels. De energie- en isolatieprestatie van ons bezit zijn verbeterd, het aantal woningen dat niet voldoet aan de (isolatie) standaard is gedaald naar 7.284 woningen. Het aantal woningen met een EFG label en het aantal woningen wat is aangesloten op het gas is in 2024 afgenomen. Met subsidie zijn 23 badkamers geplaatst van circulair materiaal. De resterende 52 circulaire badkamers worden in 2025 bij mutatie geplaatst. Met projecten vanuit 'SamenDoen!' zijn enkele appartementengebouwen voorzien van extra groen. Met groene daken op bergingen in Laren is ook, zij het beperkt, bij nieuwbouw geïnvesteerd in een groenere woonomgeving.



Onze doelen voor 2024

Steeds duurzamer wonen	Resultaat 2024
We starten vier verduurzamingsprojecten in Muiden en Muiderberg	Eind 2024 zijn drie projecten in uitvoering. De verduurzaming Weesperstraat start door vertraging met flora en fauna in 2025.
We starten met de aanpak van de laatste woningen met een EFG label	Eind 2024 hebben 256 woningen een EFG label (2023: 291).
We ronden het eerste aardgasvrijproject in de proeftuin Hilversumse Meent af	Er zijn 17 woningen aardgasvrij gemaakt in de Hilversumse Meent.
We verduurzamen de verwarmingsinstallatie van het complex Marimba/ St Joseph in Hilversum	Het project is in uitvoering en wordt zoals gepland begin 2025 opgeleverd.
We zetten energiedisplays in en geven huurders inzicht in het energieverbruik van hun huishouden	Displays worden op aanvraag tijdelijk beschikbaar gesteld door G&O service.
We ondersteunen lokale energie coöperaties in de communicatie (energiemarkten, energie-adviezen, en producten die zij huurders aanbieden)	Bekendheid van de initiatieven van energie coöperaties vergroot door extra aandacht via onze communicatiemiddelen. We hebben in 2024 een Instagrampagina aangemaakt waarmee we vooral jongeren wilden bereiken. We hebben een aantal keer duurzame tips, nieuws en af en toe een win-actie gedeeld.
We onderzoeken methoden om circulariteit te meten en bepalen afhankelijk van de methode de norm	Het onderzoek is niet opgestart in 2024.
We formuleren uitgangspunten voor zonnepanelen.	De uitgangspunten voor zonnepanelen zijn opgesteld en begin 2025 vastgesteld.
We brengen lokale initiatieven om te komen tot een groenere omgeving onder de aandacht van onze gemeente en gaan in overleg met gemeenten om initiatieven te bevorderen.	Afspraken over duurzaamheid worden vastgelegd in gemeentelijke prestatieafspraken. In 2024 hebben we voor Gooise Meren een aparte afspraak opgenomen over Klimaatadaptatie en hittestress. Doel is, aldus de afspraak, het zo makkelijk mogelijk maken voor huurders om hun buurt te vergroenen.

Onze CO2-uitstoot daalt maar minder hard dan we willen

Wij willen een afname zien van onze CO2-uitstoot, zowel voor onze bedrijfsvoering als voor onze woningen. We monitoren de CO2 footprint van onze bedrijfsvoering jaarlijks met de Milieubarometer en benchmarken die ook met andere woningcorporaties. De Milieubarometer van 2024 laat zien dat onze CO2-uitstoot afnam van 275,3 ton in 2019 naar 156 ton in 2024. Met name het gasverbruik van ons kantoor is na de verbouwing van 2023 aanzienlijk lager. Dit komt vooral doordat we nu een laagtemperatuur afgiftesysteem hebben in de vorm van klimaatplafonds.

CO₂-uitstoot

Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
Ton CO₂



De CO₂ uitstoot van onze woningen in 2024 was 16.964.232 kg. Dit is gebaseerd op het werkelijke gas- en elektraverbruik³ van onze huurders voor gebouwgebonden en huishoudelijk verbruik. Het gasverbruik per m² is 10% afgenomen ten opzichte van 2023. Het aantal aardgasvrije woningen is 424 (2023: 400). Dit betekent dat de woningen zowel voor ruimteverwarming als voor warm water geen gas gebruiken. De gemiddelde energieprestatie (EP2 waarde) van onze woningen is 168,6 kWh/m² wat overeenkomt met gemiddeld energielabel B (2023: 174,0).

³ Op basis van maatwerkdata die wij voor onze woningen bij de netbeheerders hebben opgevraagd en de verbruiken op de collectieve gas- en elektra-aansluitingen.

In onderstaande tabel is de verdeling van de huidige energielabels per gemeente weergegeven.

Gemeente / Label	gem. EP2	gem. label
BLARICUM	130,7	A
BUNSCHOTEN	146,2	A
GOOISE MEREN	199,6	C
HILVERSUM	165,3	B
LAREN NH	186,4	B
WIJDEMEREN	175,9	B
Stand 31-12-2024	168,6	B

Gemeente / Label	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal	% EFG
BLARICUM	107	38	1	626	111	46	6				935	0,00%
BUNSCHOTEN	71	18	67	634	248	162	32			1	1.233	0,08%
GOOISE MEREN	15	26	8	384	371	503	187	66	30	16	1.606	6,97%
HILVERSUM*	2	13	104	1.576	944	564	43	6	15	38	3.305	1,79%
LAREN NH*	27	7	13	305	176	251	25	12	24	35	875	8,11%
WIJDEMEREN	29	7	15	338	315	349	33	9	1	3	1.099	1,18%
Stand 31-12-2024*	251	109	208	3.863	2.165	1.875	326	93	70	93	9.053	2,83%

* 16 woningen in Laren, 6 woningen in Hilversum zonder energielabel en/of geen labelplicht

In totaal heeft 2,83% van onze woningvoorraad een E, F of G label. Dit is bijzonder laag ten opzichte van het landelijke gemiddelde (6,6%). Conform de Nationale Prestatie Afspraken werken we de E, F en G labels de komende jaren verder weg. Een uitzondering hierop zijn conform de Nationale Prestatieafspraken: monumenten, voor sloop aangemerkte woningen en woningen waarvan de huurders geen medewerking willen verlenen. In Hilversum hebben we 29 monumenten en in Laren 26 monumenten.

Oplevering project Hilversumse Meent (17 woningen aardgasvrij)

Sinds 1 oktober krijgen de huurders van de eerste 17 woningen in de Hilversumse Meent duurzame warmte en koude geleverd. Ook wordt er elektrisch gekookt, zodat de woningen volledig aardgasvrij zijn. Op 10 oktober hebben we dit gevierd met de huurders, de gemeente en andere partners van het project Hilversumse Meent Aardgasvrij.

Grootste appartementengebouw G&O binnen een jaar aardgasvrij

Voorjaar 2024 is bij het grootste appartementengebouw, woonzorggebouw St Joseph, van G&O gestart met werkzaamheden om in totaal 195 appartementen en 6 bedrijfsruimten binnen een jaar van het gas af te halen. Alle huurders gaan er financieel op vooruit en de overlast is minimaal.

Behalve de woningen heeft het gebouw ook een wijkcentrum en meerdere voorzieningen, zoals een kapper, tweedehandswinkel en een locatie van Versa Welzijn. Door die voorzieningen kunnen huurders er lang blijven wonen. In de appartementen wonen voornamelijk ouderen, deels zelfstandig en deels begeleid. Alle appartementen en bedrijfsruimten zijn in het bezit van woningcorporatie G&O.

De collectieve gasketel in het St. Joseph was aan vervanging toe. G&O zocht naar een duurzaam alternatief en heeft dat gevonden in een warmtepompinstallatie. Er blijft nog wel een gaskachel voor tijdens onderhoud en storingen. Maarten van Gessel, directeur-bestuurder G&O, is bijzonder tevreden: "Met dit project versnellen we de warmtetransitie in onze eigen woningvoorraad. Ook zetten we een flinke stap in onze strategische doelstelling: een CO2-neutrale energievoorziening voor ons woningbezit in 2050. Maar het mooiste is dat alle huurders erop vooruitgaan, zonder dat ze overlast gaan ervaren. Als G&O kunnen we trots zijn op het feit dat we zoveel draagvlak voor dit project hebben gekregen."



Fotobijlschrift 7: Linkerfoto een bewonersavond in Muiderberg over de voorbereidingen van de verduurzaming. En de rechterfoto van de ondertekening van G&O en Linthorst Energy om complex St. Joseph in Hilversum binnen een jaar aardgasvrij te maken.

Bewustzijn over duurzaamheid

Als maatschappelijke organisatie zijn wij één van de aangewezen partijen om het collectief bewustzijn over duurzaamheid aan te wakkeren. Hier vragen wij veel aandacht voor en wij laten er onze beleidskeuzes door beïnvloeden. Wij zijn onze huurders op dit punt behulpzaam door ze voorlichting te geven over duurzaamheid. We doen dit onder meer door:

- Veel gestelde vragen te beantwoorden op onze website;
- Nieuwsberichten;
- De inzet van social media;
- Het bewonersmagazine;
- Het beschikbaar stellen van energiedisplays;
- Contact met verschillende energiecoöperaties.

Met subsidie circulaire badkamers geplaatst

Ook hebben we aandacht voor circulair bouwen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. Zo zijn we eind 2023 gestart met de uitvoering van een project waarbij oude badkamers worden vervangen door circulaire badkamers. Dit project is eind 2024 opgeleverd. Rond de zomer is een subsidie toegekend, die we samen met een collega-woningcorporatie hebben aangevraagd, om het aantal circulaire badkamers op te schalen. De subsidie vergoedt de meerkosten van de circulaire badkamer in verhouding tot een reguliere, traditionele badkamerrenovatie. In het laatste kwartaal van 2024 hebben we als proef twee mutatiewoningen voorzien van een circulaire badkamer. In 2025 willen we dit voortzetten en onderzoeken hoe we circulair bouwen meetbaar kunnen maken. Doel is in 2050 volledig circulair te bouwen, slopen en onderhouden.

Kleine initiatieven voor een groenere woonomgeving

Samen met samenwerkingspartners en huurders gaan we voor een groenere woonomgeving. Met een groenere woonomgeving beperken we namelijk de overlast die wordt veroorzaakt door klimaatverandering. In de

bestaande bouw zien we groene initiatieven onder de noemen 'SamenDoen!'. Het toevoegen van groen bij nieuwbouw heeft uiteraard ook onze aandacht. Zo hebben de bergingen van de acht nieuwe eengezinswoningen in Laren een groen dak, worden gevels in de nieuwbouw Eiland 5 Bunschoten voorzien van groen en onderzoeken wij ook de mogelijkheid om groen mee te nemen bij de ontwikkeling van Muiden Noordwest.

2.4. Fijn samen werken

Er zijn tal van ontwikkelingen die een druk leggen op de arbeidsmarkt. Bij G&O zetten we ons in voor het werkgeluk van onze medewerkers, zodat we onze huurders goed van dienst kunnen zijn. Daarin gaan we voor vlotte en persoonlijke dienstverlening, zodat onze (toekomstige) huurders zo goed mogelijk geholpen worden en zij goed geïnformeerd en tevreden zijn na het contact met ons.

Terugblik: Fijn samen werken in 2024

In 2024 heeft de ontwikkeling van de organisatie, in vervolg op de implementatie van de nieuwe organisatiestructuur, hoog op de agenda gestaan. Er is met het project 'Samen Verder' ingezet op de invulling van eigenaarschap, de opdrachtnemersrol door medewerkers en de coachende rol (peoplemanagement) door het management. De krapte op de arbeidsmarkt was merkbaar bij de invulling van vacatures, maar toch is het gelukt om eind 2024 slechts een aantal vacatures open te hebben. Uit de Everybody Frank App blijkt dat de werkdruk hoog is. Deze score wordt in de teams besproken. Er wordt aandacht besteed aan het verlagen van deze druk. We krijgen mooie reacties op de kennis- en zeepkistessies voor alle medewerkers. We hopen dat dit bijdraagt aan het werkgeluk van medewerkers. De rapportcijfers van KWH rondom de dienstverlening zijn overall gestegen. De kennisbank maakt dat een huurder sneller en eenduidiger antwoord krijgt op vragen, ook dat draagt in onze optiek bij aan het werkgeluk.



Onze doelen voor 2024

Fijn samen werken	Resultaat 2024
We faciliteren ontwikkeling en scholing en stimuleren het gebruik van G&O academy.	De G&O academy heeft zich verder ontwikkeld. De onboardingstegel wordt gebruikt door nieuwe medewerkers. Medewerkers worden actief gestimuleerd om zich te ontwikkelen.
We zetten een breed opleidingsplan op waarbij we inzetten op eigenaarschap, opdrachtnemer/opdrachtgeverschap en hoe we met elkaar samenwerken	We zijn het project 'Samen Verder' onder begeleiding van Human Connection gestart. Genoemde thema's komen daarbij aan de orde. Dit loopt door in 2025.
We zetten Everybody Frank in om werkgeluk en werkstress blijvend te meten.	De app heeft voldoende deelnemers en de score wordt gemonitord en besproken in de teams.
We ontwikkelen KPI's voor G&O Service.	Dit wordt opgepakt door de nieuwe manager Huurders. Zij is eind 2024 gestart en heeft voor de komende jaren in samenwerking met het team KPI's geformuleerd.
We stellen met het managementteam doelen en KPI's vast voor de komende jaren.	In het bedrijfsjaarplan 2025 staan KPI's voor de huurders en de organisatie opgenomen. Deze worden in 2025 gemonitord.
We werken aan een informatiebeleidsplan.	Het informatiebeleidsplan is niet vastgesteld. Begin 2025 wordt het concept verder uitgewerkt.
We voldoen aan onze financiële normen.	We voldoen aan de normen, zie hoofdstuk 6. Eind 2025 is de financieringsstrategie vastgesteld.

Medewerkers pakken eigenaarschap voor meer werkgeluk

Door de krapte op de arbeidsmarkt is het extra belangrijk om te zorgen voor voldoende personeel en om huidige medewerkers te behouden. G&O vindt werkgeluk van medewerkers belangrijk en zet zich de komende jaren in om het leren en ontwikkelen van medewerkers te stimuleren, eigenaarschap te bevorderen en collega's te binden en boeien. Wij geloven namelijk dat medewerkers hierdoor gelukkiger zijn. En gelukkige medewerkers kunnen onze huurders goed van dienst zijn.

Organisatieontwikkeling met het project 'Samen Verder'

De nieuwe organisatiestructuur, voorbereid in 2023, is in maart 2024 geïmplementeerd en is een organisatieontwikkelingstraject 'Samen Verder' gestart. Doel is het, in lijn met het koersplan, verder ontwikkelen van eigenaarschap, samen werken en opdrachtgever-opdrachtnemerschap. We worden hierbij ondersteund door Human Connection. Voor nagenoeg alle teams/afdelingen zijn maatwerktrajecten gestart en tijdens de teambuildingsdag in de zomer konden collega's verschillende workshops volgen. De workshops hadden allemaal te maken met de organisatieontwikkeling: 'werkplezier en je toekomst in beeld', 'gefocust werken zonder stress', 'ketenbreed werken en denken', 'verbindend communiceren'. Het 'Samen Verder' project loopt door in 2025. Onderdeel van de ontwikkeling is ook een andere rol voor het Management Team; meer 'people' management en integrale verantwoordelijkheid. Hiervoor is, separaat aan de organisatieontwikkeling, een Management Development traject gestart onder dezelfde begeleiding van Human Connection.

G&O Academie voor ieder wat wils

Via de G&O Academy kunnen medewerkers zich aanmelden voor een zeer ruim aanbod aan opleidingen. In 2024 is de 'onboardingtegels' verder doorontwikkeld. (Nieuwe) medewerkers kunnen hier allerlei informatie vinden over de organisatie zoals handleidingen maar ook opleidingen waarvan de organisatie het belangrijk vindt dat alle medewerker deze volgen, zoals feedback geven en schrijven op B1 niveau. Daarnaast stimuleren we onze medewerkers om zich te ontwikkelen bijvoorbeeld door het inzetten van het ILOB (Individueel Loopbaan Ontwikkelings Budget).

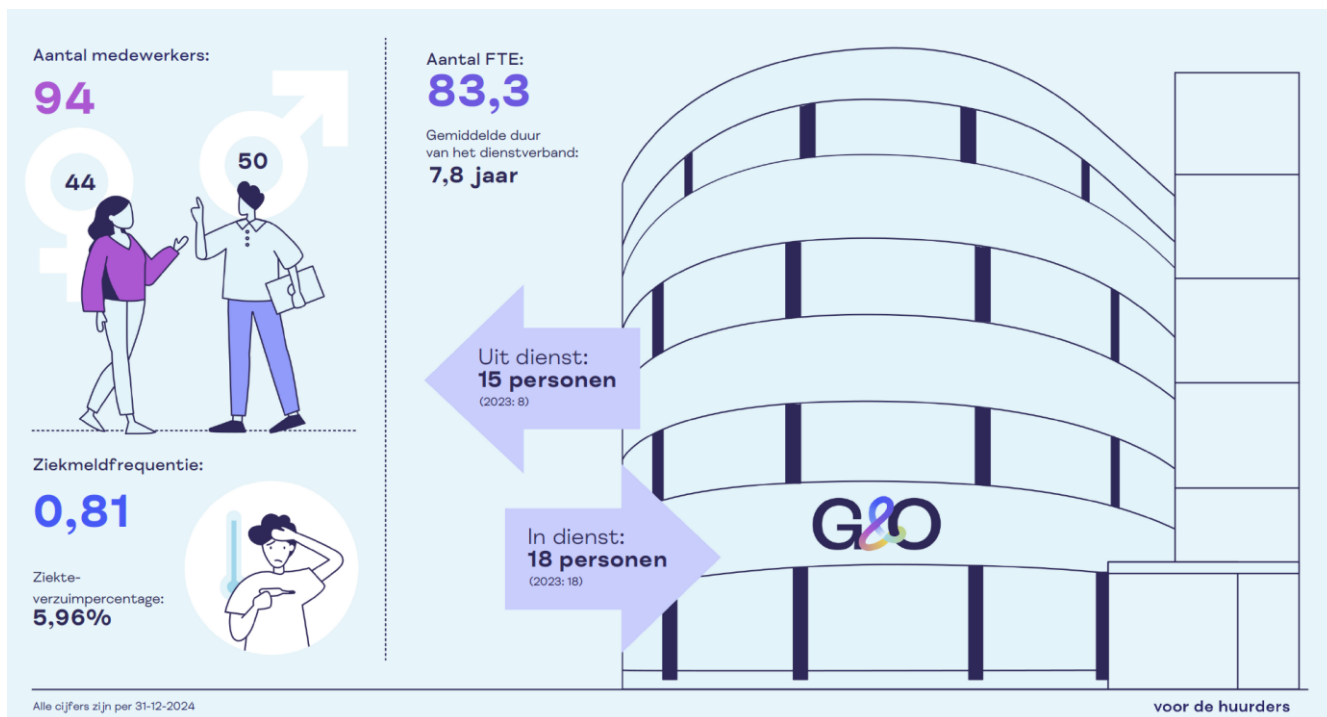
Met Everybody Frank app inzicht in werkgeluk en -stress

Met de Everybody Frank app kunnen medewerkers een keer per week via de app vragen beantwoorden waardoor er een goed en continue beeld ontstaat hoe het staat met het werkgeluk en de werkstress van de medewerkers. Er doen voldoende medewerkers mee en het beeld over het algemeen goed in balans. We zagen tegen het einde van het jaar een lichte stijging van de werkstress. Dit wordt actief besproken met medewerkers, uiteraard met het doel om deze score weer te laten dalen.

Personele zaken

Met 94 trotse medewerkers (2023: 92) werken we fijn samen voor de huurders (83,3 fte, 2023: 79,6 fte). Het activiteitgericht en hybride werken is in 2024 een vervolg gegeven in ons mooi verbouwde kantoorpand waar via de TableAir app een werkplek gereserveerd kan worden. De verdeling man/vrouw is met 50/44 nagenoeg gelijk (2023: 53/39). Er zijn in 2024 18 collega's in dienst gekomen (2023: 18) en 15 collega's uit dienst gegaan (2023: 8). De gemiddelde duur van het dienstverband is 7,8 jaar (2023: 9,3 jaar). De invulling van vacatures was door de krapte van de arbeidsmarkt niet eenvoudig. Toch is het gelukt om 18 vacatures te vervullen. Eind 2024 stonden er slechts nog een paar vacatures open.

Het ziekteverzuimpercentage is licht gestegen naar 5,96% (2023: 4,61%). Dit komt door een paar collega's die langduriger ziek zijn. De ziekmeldfrequentie is met 0,81 iets lager geworden (2023: 1,09).



Betrekken, verbinden en meedoen tijdens kennis- en zeepkistsessies

Met kennis- en zeepkistsessies versterken we niet alleen de sociale cohesie binnen de organisatie. Juist inspireren en verbinden met elkaar staat centraal. Het ontmoeten van nieuwe collega's, elkaar live zien en bijpraten op een laagdrempelige manier. In 2024 stond per kwartaal een ander thema uit het koersplan centraal in de kennissessies. Er is verkend welke bijdrage een ieder heeft aan de verschillende thema's. Via I-GO, ons intranet, werd gedurende het kwartaal 'doorgepraat' en praktijkverhalen met elkaar gedeeld. In de zeepkistsessies staan de medewerkers en hun projecten centraal. Nieuwe medewerkers stellen zich voor op de zeepkist en collega's worden bijgepraat over lopende projecten door verschillende collega's.

Dienstverlening vlot, persoonlijk en hogere klanttevredenheid

We beloven onze huurders dat we betrokken zijn. We zijn eerlijk en direct en willen benaderbaar zijn voor iedereen. We leren daarin continue bij en doen het elke dag een beetje beter. Daarom meten we de klanttevredenheid. Hoewel de score op de algemene dienstverlening licht is gedaald, met name door ervaren achterstallig onderhoud, zien we een stijging van de ervaren dienstverlening op belangrijke klantprocessen. De gemiddelde KWH score is een 8,0 (zie pagina 7 van dit verslag). G&O Service is het (nieuwe) team wat verantwoordelijk is voor de eerstelijns contacten. Door de introductie van een goede kennisbank, kunnen huurdersvragen vlotter en persoonlijk worden beantwoord. Er hoeft niet meer te worden doorverbonden.

Onderwerp	Resultaat 2023	Resultaat 2024
Algemene dienstverlening	7,2	7,1
Verhuren van woningen	7,8	8,0
Uitvoeren van reparatieverzoeken	7,6	8,3
Afhandelen van huuropzeggingen	7,3	8,0



Financieel gezonde bedrijfsvoering

Door financieel gezond te blijven kunnen we ons op de lange termijn inzetten voor onze missie en ambities. We kijken hierbij niet alleen kritisch naar onze uitgaven maar willen ook efficiënter en effectiever (samen)werken. In 2024 hebben we hiervoor bijvoorbeeld een start gemaakt met het opnieuw beschrijven van belangrijke (primaire) processen, zijn beleidsdocumenten herijkt, zijn budgetverantwoordelijken benoemd en is de procuratieregeling herijkt. Digitalisering en automatisering is hierbij belangrijk. In 2025 zetten we hier verder op in. Hoofdstuk 6 van dit jaarverslag gaat in op de financiële continuïteit van de corporatie.

3. Good Governance

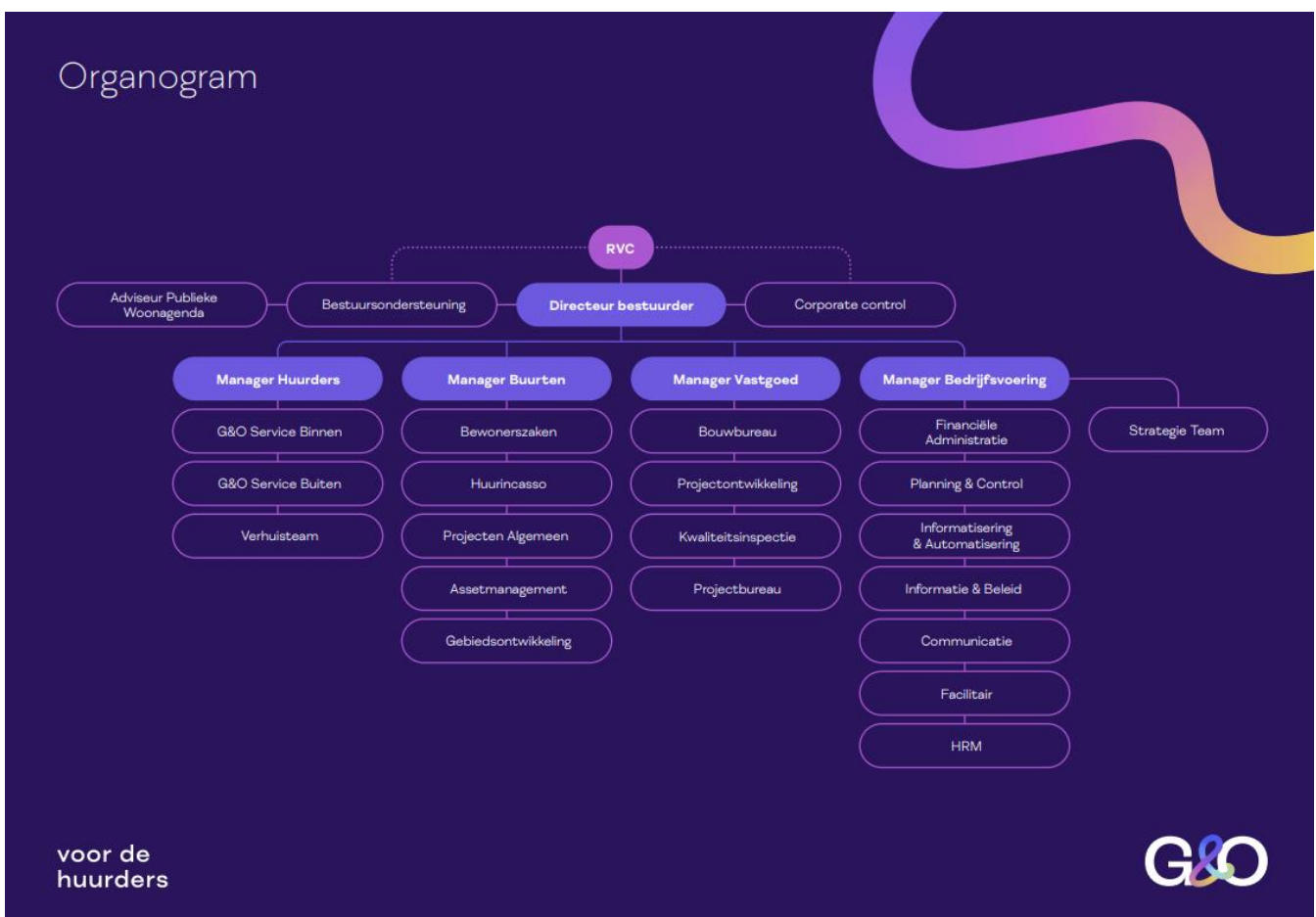
Good governance, ook wel deugdelijk bestuur, gaat over het goed, efficiënt en verantwoord leiden van een organisatie en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid aan belanghebbenden en toezichthouders.

3.1. Governance- en organisatiestructuur

G&O is een stichting met een twee lagen-structuur: een Raad van Commissarissen (RvC) met een directeur-bestuurder en daaronder vier afdelingen. De RvC bestaat uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van Huurdersorganisatie (HGO). De leden van de RvC kiezen uit hun midden een voorzitter. De Raad legt in een apart onderdeel van dit verslag verantwoording af over het afgelopen jaar.

De Governance Code Woningcorporaties 2020 leven wij na. De organisatie is zo ingericht dat wij ons concentreren op onze kerntaak: er zijn voor onze huurders en woningzoekenden helpen aan een betaalbare woning die bij ze past.

Organisatiestructuur eind 2024



Directeur bestuurder

De directeur-bestuurder van G&O is de heer M. (Maarten) van Gessel (18-11-1958). De heer van Gessel is sinds 1 juli 2016 directeur-bestuurder van G&O. Hij is, op basis van een profielschets, aangesteld voor onbepaalde tijd met een benoeming voor vier jaar als directeur-bestuurder conform de woningwet. In 2024 is de heer Van Gessel herbenoemd tot 1 november 2025, het moment waarop hij met pensioen gaat. De heer Van Gessel geeft leiding aan de gehele organisatie en legt verantwoording af aan de RvC. De directeur-bestuurder werkt volgens de richtlijnen die zijn vastgelegd in de statuten en het bestuursreglement (zie website).

Om de Governance aangelegenheden te bewaken, is een kalender opgesteld en wordt jaarlijks een Governance check uitgevoerd. Hierbij worden alle verplichtingen uit wet-/regelgeving, de Governance Code Woningcorporaties, statuten en reglementen nagelopen. Deze documenten vormen het kader waarbinnen de besluitvormingsprocedure plaatsvindt.

Corporate Controller

De corporate controller valt, in lijn met de Woningwet, rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Managementteam (MT) en de RvC. In het reglement Financieel Beleid en Beheer staat waar de corporate controller minimaal bij betrokken moet worden. Dit zijn samengevat alle besluiten met verstreckende financiële gevolgen en bestuursbesluiten die in lijn met de statuten vooraf goedkeuring van de RvC behoeven. Ook toetst de corporate controller de opzet en werking van de door het management ingerichte risicobeheermaatregelen en is hij, samen met de business controller, verantwoordelijk voor de interne audits. Daarnaast wordt van de corporate controller verwacht dat hij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die er toe doen. G&O heeft bij het invullen van de functie gekozen voor een gezamenlijke onafhankelijke controller met twee andere corporaties. Dit om een kwalitatief goede en zware invulling te kunnen geven aan de rol en te leren van andere corporaties en zodoende meerwaarde te creëren.

Management Team

G&O heeft een Managementteam (MT). Het MT bestaat in 2024 uit vier managers van de afdelingen Huurders, Buurten, Vastgoed en Bedrijfsvoering en heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De directeur-bestuurder neemt bij een bestuursbesluit het advies van het MT mee. Het bestuur neemt zelfstandig een besluit.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit zes leden. Elke afdeling is vertegenwoordigd. Zes keer per jaar is er overleg tussen de directeur bestuurder en de OR. De OR wordt dan bijgepraat over (organisatie)ontwikkelingen en continuïteit van de organisatie. In 2024 is daarnaast ook gesproken over de openstaande vacatures, de stand van Everybody Frank (continue meting medewerkerstevredenheid) de update van het functiehuis, financieel jaarverslag, stand van zaken verscherpt toezicht (AW), eindejaarsuitkering en het Hybride werken beleid. Er is instemming verleend voor de Leaseregeling, Plan van aanpak Risico-inventarisatie & Evaluatie en het nieuw opgestelde BHV plan. Ook is advies gevraagd voor verschillende onderwerpen zoals de administratieve- en secretariële ondersteuning van het MT. Eind 2024 is met de OR al gesproken over het werven van de nieuwe bestuurder en wat er volgens de OR nodig is voor de organisatie. Naast de overleggen met de directeur bestuurder is in 2024 ook twee keer overlegd met de RvC, één keer met en één keer zonder de directeur bestuurder.

3.2. Governance Code

G&O onderschrijft, als lid van Aedes, de Governance Code Woningcorporaties 2020 en leeft deze na. Hiermee laten we zien waar we voor staan, waar we op aanspreekbaar zijn, dat wij kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar onze omgeving. De code geldt niet alleen voor de directeur-bestuurder en de RvC maar ook

voor de medewerkers. De naleving van de code bewaken we aan de hand van de hiervoor genoemde governancekalender. Daarnaast wordt vanaf 2024 jaarlijks een governance check uitgevoerd waarbij wordt nagegaan of door G&O wordt voldaan aan de statuten, reglementen en de Governance Code. Aanpassingen in de Governance Code delen en bespreken we met de RvC. In 2024 is gesproken over de aanpassing van de code per 2025 en de mogelijke belangenverstrengeling in relatie tot de leveranciers waarmee wij werken en is stil gestaan bij vastgoed in eigendom van commissarissen.



3.3. Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o.

In 2021 heeft G&O zich, samen met Woonstichting Naarden, aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV), waarbij ook al elf andere corporaties zijn aangesloten. Bij een geschil kunnen onze huurders hier voortaan terecht. De commissie krijgt, door het aantal aangesloten corporaties, meer geschillen voorgelegd en heeft daardoor meer ervaring in de behandeling ervan. Er zijn in 2024 bij de GWV vijf geschillen ingediend voor G&O (2023: zeven). Vier klachten waren niet ontvankelijk omdat G&O nog onvoldoende in de gelegenheid was geweest om de klacht af te handelen. De klacht die wel ontvankelijk was, betrof het niet goed afhandelen van de schade na afronding van een reparatie. De schade is conform het advies van de commissie alsnog betaald. Door het aantal niet-ontvankelijke klachten bij de geschillencommissie, en mede door vragen van de Huurdersorganisatie, is eind 2024 de klachtenprocedure bij G&O opnieuw onder de loop genomen en aangescherpt.

3.4. Verbindingen

In de periode 2007-2009 heeft G&O samen met Ons Huis uit Apeldoorn en SSHN& uit Nijmegen 195 studenten woningen ontwikkeld in de gemeente Nijmegen. Hierbij is gekozen voor een CV (commanditaire vennootschap) constructie, CV Heyendaal. SSHN& treedt hierbij op als beherend vennoot en G&O en Ons Huis als stille vennoten. Gezien de forse opgave van G&O in uitbreiding en verduurzaming bezien wij de mogelijkheden om het aandeel in de CV af te stoten en de middelen in te zetten in het eigen werkgebied.

3.5. Maatschappelijke verantwoording

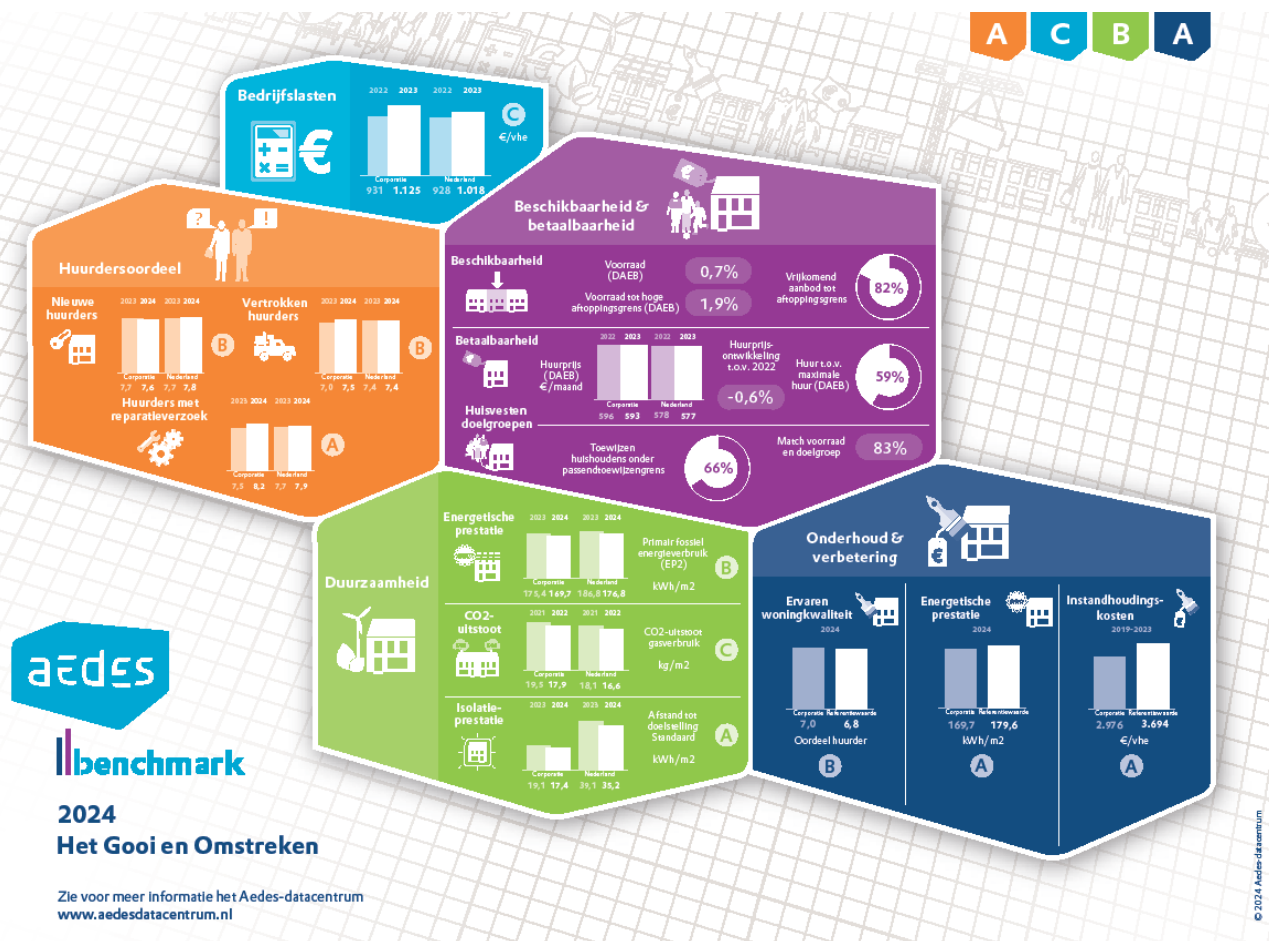
Maatschappelijke visitatie

In 2022 heeft Raeflex een visitatie uitgevoerd bij G&O over de periode 2018-2021. De visitatiecommissie vindt G&O een zeer betrokken corporatie die zich actief inzet voor betaalbaar en duurzaam wonen. Het rapport en de reactie van de bestuurder en de RvC staan op onze website. In 2023 hebben wij de aanbevelingen ter hand genomen. De voortgang monitoren we jaarlijks en in 2024 hebben wij een tussentijds ontwikkelgesprek met de visitatiecommissie gehad. De commissie heeft aangegeven dat G&O de aanbevelingen goed ter hand neemt.

Aedes Benchmark

Voor G&O is de Aedes-benchmark onderdeel van de verantwoording die wij afleggen over ons presteren. In dit jaarlijkse onderzoek worden de prestaties van corporaties op het gebied van bedrijfslasten, duurzaamheid, klanttevredenheid (op basis van de hierboven genoemde KWH-metingen), onderhoud en verbetering met elkaar vergeleken. Wij scoorden op drie van de vier onderdelen ruime voldoendes. We geven meer uit dan andere corporaties maar zien dat terug in het huurdersoordeel en accepteren voor nu de hogere score. We zetten in op ontwikkeling van de organisatie en realiseren ons dat de grootte van ons werkgebied (6 gemeenten) een extra inspanning vraagt. Naast het afleggen van verantwoording bespreken wij intern de resultaten en hebben wij contact met collega corporaties om te leren van anderen.

A C B A



Autoriteit Woningcorporaties en WSW

Op 27 juli 2023 ontvingen wij van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een toezichtsbrief, gebaseerd op het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarin stelde de Aw G&O onder verscherpt toezicht omdat – volgens de Aw – een aantal processen in de organisatie niet zouden voldoen aan bepaalde normen (waaronder integriteitsnormen) van de Aw.

Begin 2024 heeft de Aw een rectificatiebrief gestuurd en eind april is het verscherpt toezicht opgeheven. Eind november is een nieuwe toezichtsbrief ontvangen. De Aw schrijft in deze brief dat de risico inschatting voor G&O op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is.

In de borgingsbrief van het WSW van juli 2024 concludeert het WSW dat G&O voldoet aan de financiële normen van het WSW. Er is een sterke operationele kasstroom als gevolg van relatief lage rentelasten in vergelijking met het beeld bij andere corporaties. Het borgingsplafond bevat daarom geen correcties ten opzichte van de DAEB-financieringsbehoefte uit dPi.

Voor 1 december ontvingen wij de beoordeling van de rechtmatigheid over verslagjaar 2023. Er zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

3.6. Interne controle

Een belangrijk onderdeel van governance is de interne controle. Het management stuurt op rapportages op operationeel niveau en elk kwartaal wordt, in lijn met het Koersplan, een managementrapportage opgesteld. Deze rapportage wordt besproken in het MT, waar nodig wordt bijgestuurd. De RvC ontvangt de rapportage ter bespreking. Bestuursbesluiten met financiële impact worden voorzien van een advies van de corporate controller. Voorbeelden zijn reglementen, strategische beleidsnotities, jaarplannen/begrotingen en investeringsbesluiten. In 2024 heeft de corporate controller audits uitgevoerd waarbij naast het proces ook de vigerende wet- en regelgeving is beoordeeld. Zo zijn er audits uitgevoerd ten aanzien van de salarisadministratie, streefhuurbeleid en fiscaliteiten. De bevindingen worden besproken met de betrokken manager(s) en de gedane aanbevelingen worden opgepakt. Voorts is er een spendanalyse en een frauderisicoanalyse uitgevoerd.

4. Wet- en regelgeving en integriteit

G&O wil verantwoord en transparant handelen. We willen risico's beheersen en in control zijn. Het gaat om het monitoren van integer handelen door bestuur, management en medewerkers. Handelen volgens de wet- en regelgeving die van toepassing is. Dit betreft zowel het eigen beleid en de interne afspraken als de wetten en reglementaire bepalingen die in de corporatiesector van toepassing zijn. Als basis voor de beoordeling of we het goed doen, gelden daarnaast ook de normen en waarden die we in een Gedragscode hebben verwoord. De Gedragscode staat op onze website.

4.1. Voldoen aan wet- en regelgeving

Het voldoen aan wet- en regelgeving, is een zaak van G&O als geheel. Uitgangspunt is dat zowel het bestuur, het management als de medewerkers verantwoordelijkheid dragen voor het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De RvC ziet toe dat de organisatie voldoet. Indien nodig kan de concerncontroller hen hierbij ondersteunen door de uitvoering van audits, zie het voorgaande hoofdstuk.

In de werkorganisatie staat voorop dat het management een voorbeeldfunctie heeft. Het management is primair verantwoordelijk voor de juiste toepassing van wetten en regels. Ter ondersteuning is er een werkgroep compliance samengesteld bestaande uit de corporate controller en de bedrijfscontroller. De werkgroep heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol naar het management. Er is een overzicht van relevante wet- en regelgeving waarbij is aangegeven welke functionaris verantwoordelijk is voor welk onderdeel. Het overzicht wordt door de werkgroep bijgehouden en minimaal twee keer per jaar geactualiseerd en gedeeld met medewerkers. Er wordt aangegeven of de wet-/regeling bekend is of hoe deze geïmplementeerd en toegepast wordt. Management en medewerkers worden geattendeerd op nieuwe wet- en regelgeving.

4.2. Integer handelen

G&O vindt het belangrijk dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom is er een Gedragscode integriteit opgesteld. Van onze klanten en onze samenwerkingspartners verwachten wij ook dat zij zich aan deze normen houden. Daarom is deze integriteitscode openbaar en gepubliceerd op onze website.

Een paar keer jaar wordt de Gedragscode actief onder de aandacht gebracht, bijvoorbeeld rondom het aannemen van uitnodigingen en geschenken en het privé zaken doen met samenwerkingsrelaties van G&O. In 2025 wordt de Gedragscode geactualiseerd en in lijn gebracht met de nieuwe kernwaarden die in de Koers 2024-2027 Samen Leven, Samen doen staan.

In het najaar 2024 is de 'Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties' van de Aw besproken met het MT en de RvC. Er is geconstateerd dat fraude ook mogelijk is bij G&O. De uitkomsten van de bespreking waren onderwerp van gesprek met de Aw waarmee we in het kader van de beoordeling 2024 een gesprek voerden. Er zijn intern, in vervolg op de bespreking van de handreiking, vervolgspraken gemaakt. Zo wordt begin 2025 de Frauderisicoanalyse opnieuw uitgevoerd, de gedragscode integriteit wordt herijkt en aansluitend wordt een kennissessie met het personeel georganiseerd. Tevens worden procesbeschrijvingen rondom dagelijks onderhoud opnieuw beschreven en wordt integriteit besproken tijdens functionerings- en beoordelingsgesprekken.

4.3. Melden van misstanden

G&O kent een Meldregeling misstanden of onregelmatigheden. Medewerkers die een misstand vermoeden, kunnen deze anoniem melden aan de leidinggevende, directeur-bestuurder, RvC en/of vertrouwenspersoon. De meldregeling waarborgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties. In 2024 is de (in 2023) geactualiseerde regeling in begrijpelijke taal opgesteld en op de website geplaatst. Er zijn in 2024 geen meldingen gedaan.

Meldregeling misstanden of onregelmatigheden

In elke organisatie komen incidenten voor. Werknemers in vaste dienst, maar ook zzp'ers of uitzendkrachten kunnen vermoedens van misstanden of onregelmatigheden hebben. De Meldregeling van G&O regelt de mogelijkheden en bescherming van werknemers die een misstand of onregelmatigheid willen melden.

Wat is een misstand of onregelmatigheid?

Een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid kan gemeld worden. Een onregelmatigheid is minder ernstig van aard dan een misstand. Het gaat hierbij om een onvolkomenheid of ongerechtigheid die niet zo ernstig is dat daarbij het maatschappelijk belang in het geding is. Een misstand is een ernstige situatie waarbij het maatschappelijk belang wel in het geding is. De Meldregeling van G&O noemt de volgende situaties:



Een gevaar voor de volksgezondheid



Een gevaar voor de veiligheid van personen



Een schending van een wettelijk voorschrift zoals corruptie, fraude of een schending van integriteitsregels



Een gevaar voor het goed functioneren van een overheidsorganisatie of bedrijf als gevolg van een onbehoorlijke wijze van handelen of nalaten



Een gevaar voor de aantasting van het milieu

Meldregeling in de praktijk

1. Raadpleeg de vertrouwenspersoon

Yvonne Ruiter is de onafhankelijke (extern) vertrouwenspersoon van G&O. Je kunt daarnaast ook een adviseur van het Huis voor Klachtenluiders inschakelen of een jurist.

2. Intern melden

Doe schriftelijk of mondeling melding bij

- ~ je leidinggevende, of een andere leidinggevende die een 'hogere' positie heeft dan jij
- ~ de onafhankelijke vertrouwenspersoon (de externe functionaris)
- ~ de RvC (als het de directeur bestuurder van G&O betreft)

3. Bescherming tegen benadeling

G&O, je leidinggevende en je collega's mogen jou, of degene die je in vertrouwen hebt genomen en namens jou meldt, niet benadelen omdat je een misstand of onregelmatigheid meldt. G&O gaat vertrouwelijk om met de melding en jouw identiteit als melder.

4. Intern onderzoek

Na melding beslist de directeur-bestuurder of RvC van G&O of het onderzoek plaatsvindt. Er wordt dan een onafhankelijke onderzoeker ingeschakeld. Het rapport wordt aan je voorgelegd en G&O informeert je binnen 8 weken over het standpunt.

5. Extern melden

Dit kan als je het niet eens bent met het standpunt of dit niet ontvangt binnen 12 weken. Of als intern melden niet van je kan worden verwacht. Extern melden kan bij:

- ~ Politie of team Criminele Inlichtingen van de IOD / ILenT
- ~ Meldpunt Integriteit Woningcorporaties (wanneer het over zelfverrijking gaat)
- ~ Huis voor Klachtenluiders

Vragen?

Neem contact op met de onafhankelijke vertrouwenspersoon Yvonne Ruiter via (+31) 06 52501629 of via email: yvonne.ruiter@arbounie.nl

voor de huurders



4.4. Privacy en cybercriminaliteit

Informatietechnologie neemt een steeds belangrijkere plaats in bij G&O; geen medewerker kan meer zonder. Of het nu de vakman is die via de smartphone de werkbonden binnenkrijgt of de beleidsadviseur die gegevens uit meerdere systemen raadpleegt, iedereen maakt dagelijks gebruik van informatiesystemen. Om te zorgen dat alle medewerkers zich bewust zijn van de privacywetgeving en persoonsgegevens zijn we in 2023 gestart met maandelijkse awareness. Dit project liep door in 2024. Deze trainingen kennen een verplicht karakter, zowel voor vaste medewerkers als voor ingehuurd personeel. Door handvatten te geven om bedreigingen van cybercriminaliteit in een vroeg stadium te herkennen en te melden en het treffen van technische maatregelen, hopen we cybercriminaliteit buiten de deur te houden.

5. Risicomanagement

Het uitvoeren van activiteiten om onze doelstellingen te realiseren brengt risico's met zich mee. Risicomanagement helpt G&O op een bewuste en beheerste wijze om te gaan met deze risico's. Binnen onze risicobereidheid pakt G&O kansen en worden maatregelen getroffen om de belangrijkste risico's te beheersen. G&O werkt met een intern beheersingskader.

5.1. Risicomanagement raamwerk

Iedereen heeft een rol bij het realiseren van onze doelstellingen en de daarbij horende risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. De Corporate Controller ontwikkelt het raamwerk en zorgt voor de toepassing hiervan in de organisatie.

Op strategisch niveau worden het doel van het risicomanagement en daarbij horende risicobereidheid bepaald. Vanuit de risicobereidheid worden uitgangspunten bepaald die vervolgens gehanteerd worden voor het risicomanagement. Doel, risicobereidheid en de daaruit volgende mitigerende maatregelen zijn onderdeel van het risicomanagementbeleid. Dit is vervolgens onderdeel/input van het interne beheersingskader.

G&O inventariseert en beoordeelt risico's vanuit het interne beheersingskader om deze vervolgens te beperken door het nemen van passende beheersmaatregelen. De relevante risico's worden vermeden, verminderd (door de waarschijnlijkheid van optreden en/of de impact bij optreden te verkleinen), overgedragen, verzekerd of geaccepteerd. Uiteindelijk doel is om 'in control' te zijn en te blijven waardoor de risico's voor het niet realiseren van onze eigen doelstellingen zoveel mogelijk beperkt blijven. G&O hanteert het drie-lijnen model om op een gestructureerde manier in control te zijn en relevante risico's naar een acceptabel niveau te brengen.

Eerste linie	Tweede linie	Derde linie
Afdelingsmanager is verantwoordelijk voor realiseren van doelstellingen en beheersen risico's	Onafhankelijke functionarissen zijn verantwoordelijk voor adviseren over en toezicht houden op risicobeheersing door de eerste linie	Corporate controller is verantwoordelijk voor objectief toetsen van kwaliteit van en interactie tussen linies

De corporate controller ziet toe op de realisatie van de audits op basis van het audit jaarplan en de verantwoording aan de directeur-bestuurder, de auditcommissie en de RvC. Bij audits wordt getoetst op zowel hard- als soft controls. Audits dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit en resultaten van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven.

5.2. Soorten risico's

Strategische risico's

De strategische risico's zijn mogelijke gebeurtenissen die het behalen van onze strategische doelen in de weg kunnen staan. De strategische risico's zijn in 2023 herijkt en in 2024 vastgesteld. Deze risico's zijn gebaseerd op ons koersplan. Ze worden beoordeeld en periodiek bijgesteld.

- Geen duurzaam verdienmodel
- Afhankelijkheid van lokale politiek
- Landelijke politiek / veranderingen wet- en regelgeving
- Cultuur van de mentaliteit / flexibiliteit
- Continuïteit personele bezetting
- Onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden
- Extreme gevolgen klimaatveranderingen

- Hack van systemen
- Datakwaliteit
- Imago

Voor de geïdentificeerde strategische risico's zijn bestaande mitigerende maatregelen in kaart gebracht en is bepaald welke aanvullende maatregelen genomen gaan worden. Deze worden geïmplementeerd. Bestaande maatregelen worden waar nodig aangescherpt. Hierdoor worden risico's, waar mogelijk, naar een acceptabel niveau teruggebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met de risicobereidheid. Eind 2024 is een start gemaakt met het herijken van de strategische risico's, deze worden begin 2025 vastgesteld.

Operationele risico's

De tactische en operationele risico's doen zich voor en worden gemitigeerd in de operationele processen. In de verschillende lagen van de organisatie vinden controles plaats om de risico's te beperken.

- Procescontroles zijn ingebouwd in de inrichting en de opzet van het proces.
- Functiescheiding is ingebouwd, het 4-ogenprincipe wordt toegepast en er vindt controle van eigen werk en collegiale toetsing plaats.
- De kwaliteitscontroles zijn controles op de procescontroles en worden onder verantwoordelijkheid van het management uitgevoerd. Denk hierbij aan controles voorafgaand aan en bij het opstellen van rapportages (zoals aansluitingen tussen sub administraties en grootboek).
- De interne audits vinden onafhankelijk plaats onder verantwoordelijkheid van de derdelijns controller. Dit zorgt voor aanvullende zekerheid ten aanzien van het "in control" zijn maar ook ten aanzien van de effectiviteit en efficiency van de ingerichte processen.
- De externe audit heeft een focus op de juistheid, volledigheid en getrouwheid van de jaarrekening en het jaarverslag (alsmede ook de dVi). Daarnaast is verslaglegging van belang o.a. voor toekomstige interne en externe controles

Financiële risico's

Een gezonde financiële positie is een belangrijke voorwaarde om nu (en in de toekomst) interne doelen (uit het Koersplan) en externe doelen (bijvoorbeeld uit de Nationale Prestatieafspraken) te realiseren. De Planning & Control cyclus (P&C cyclus) en Treasury zijn twee belangrijke onderdelen om financiële risico's te bewaken en te beheersen en hiermee de financiële continuïteit van G&O te garanderen.

Planning en control cyclus

De P&C cyclus begint met het opstellen van de begroting. Deze beslaat een tien-jaren horizon met toelichting over de verwachtingen inzake de toekomstige kasstromen en de financiering daarvan. Onderdeel van de tien-jaren begroting zijn scenarioanalyses. Onder andere worden bouw-, onderhouds- en organisatiekosten, huurprijsontwikkeling en renteontwikkeling doorgerekend. In de begroting staan taakstellende budgetten voor het komende jaar. In kwartaalrapportages worden toegekende budgetten bewaakt. Hierdoor wordt tijdig geconstateerd of bijsturing nodig is. Jaarlijks vindt verantwoording plaats door middel van de jaarrekening en het bestuursverslag. Dit maakt adequaat toezicht door de Raad van Commissarissen, de accountant, de Aw en het WSW mede mogelijk.

Treasury

De financiële risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen zijn benoemd in het reglement financieel beleid en beheer en in het treasurystatuut. Het intern normenkader voor financiële risico's uit kasstromen- en/ of balansratio's is uitgewerkt en vastgelegd in het treasury jaarplan. G&O onderscheidt rente-, opslag-, tegenpartij-, liquiditeits-, herfinancierings-, beschikbaarheids- en valutarisico. Hierbij wordt bewust geen gebruik gemaakt van



speculatieve derivaten en daarvan afgeleide producten. Ook beleggen wij niet in aandelen of andere effecten. Tijdelijk overtollige geldmiddelen blijven staan op onze reguliere bankrekeningen. In 2024 is de financieringsstrategie geactualiseerd. Daarnaast is de manager vastgoed toegetreden tot de treasury commissie om de risico's die voortvloeien uit vastgoedprojecten beter te kunnen integreren in de treasury besluitvorming.

Informatisering risico's

G&O maakt gebruik van externe dienstverleners voor de inrichting en het beheer van de technische infrastructuur, kantoorautomatisering en aanvullende applicaties. Afspraken over de dienstverlening zijn vastgelegd in contracten en Service Level Agreements. In- en externe toegang tot systemen gebeurt via beveiligingsprotocollen. Jaarlijks vindt bij de leveranciers van de kantoorautomatisering en het primaire bedrijfsinformatiesysteem een onafhankelijke EDP- of IT-audit plaats. De bijbehorende ISAE 3402 assurancerapporten en de ISO/IEC 27001 certificaten geven daarbij extra zekerheden. Dit geeft vertrouwen in de serviceorganisatie over de kwaliteit van de processen, dienstverlening en informatiebeveiliging.

Cybersecurity is een steeds relevanter risico. Het gedrag en bewustzijn van de medewerkers speelt hierin een cruciale rol. Met een start in 2023 en doorloop tot eind 2026 biedt G&O een online Cyber Awareness-training aan voor alle medewerkers. Deze training is bedoeld om het bewustzijn te vergroten en risico's te verkleinen.

Het Bedrijfscontinuïteitsplan (BCP) is begin 2024 vastgesteld. Dit plan geeft weer hoe de primaire dienstverlening via alternatieve processen voortgezet kunnen worden indien de computeromgeving niet beschikbaar is vanwege een datacalamiteit, zoals een computershock.

Het Incident Response Plan (IRP) is eind 2024 in samenwerking met NEH vastgesteld. Dit plan helpt de organisatie om bij een datacalamiteit de omgeving weer te herstellen en de oorzaak van de verstoring te vinden om herhaling te voorkomen. Samen zorgen deze plannen ervoor dat G&O voorbereid is op mogelijke incidenten en de continuïteit van de dienstverlening kan waarborgen.

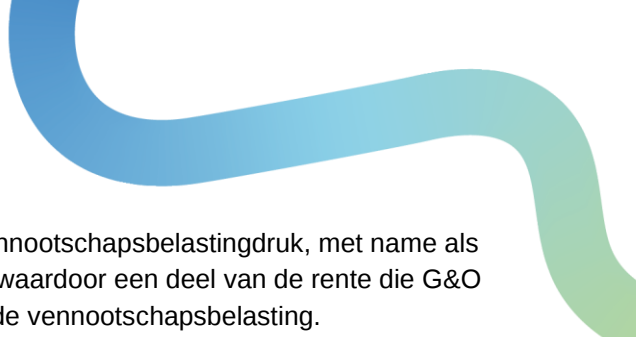
Fiscale risico's

De Belastingdienst werkt met G&O samen vanuit vertrouwen, wederzijds begrip en transparantie. De Belastingdienst hecht waarde aan een zo effectief mogelijke werkrelatie met G&O en wil zoveel mogelijk in de actualiteit werken. Bovendien vindt de Belastingdienst het belangrijk om regelmatig met het bestuur van G&O in contact te zijn, waarbij de klant coördinator bij de Belastingdienst een belangrijke positie als gesprekspartner bekleedt. In 2023 heeft G&O een update gegeven over wat er bij G&O op fiscaal gebied speelt. De Belastingdienst was zeer content met de proactieve rol van G&O. Inmiddels heeft de belastingdienst een nieuw contactpersoon aangesteld. Een vervolggesprek en kennismaking vindt plaats in 2025.

Vennootschapsbelasting

Om op het gebied van de vennootschapsbelasting kansen te benutten en risico's te verminderen, wordt bij specifieke vraagstukken de kennis van een fiscaal expert ingehuurd. De aangifte vennootschapsbelasting 2022 is ingediend in 2024 en de aangifte vennootschapsbelasting 2023 wordt in het eerste kwartaal van 2025 ingediend door fiscaal adviseur Deel Advies.

G&O heeft sinds 2017 een vaststellingsovereenkomst lopen met de Belastingdienst over de voorwaarden voor het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. Deze vaststellingsovereenkomst is begin 2025 verlengd tot en met 2029.



Op de lange termijn voorziet G&O een structurele toename van de vennootschapsbelastingdruk, met name als gevolg van invoering van de generieke renteaftrekbeperking (ATAD), waardoor een deel van de rente die G&O betaalt niet aftrekbaar is van de belastbare winst voor de heffing van de vennootschapsbelasting.

Woningcorporaties worden oneigenlijk hard getroffen door deze regelgeving, terwijl deze is bedoeld om belastingontwijking door multinationals tegen de gaan. Het kabinet heeft daarbij geen uitzondering gemaakt voor woningcorporaties. Door verschillende partijen in de sector is een gemeenschappelijk initiatief gestart om een gerechtelijke procedure te voeren tegen toepassing van deze renteaftrekbeperking. G&O zal aansluiten bij deze procedure.

Omzetbelasting

Een groot deel van de risico's op het gebied van de omzetbelasting doet zich voor bij projectontwikkeling. Met name grondaankopen kunnen ongewenste fiscale gevolgen hebben bij samenloop met de overdrachtsbelasting. Dergelijke transacties worden daarom vooraf fiscaal beoordeeld en eventueel zekerheidshalve voorgelegd aan externe deskundigen of de Belastingdienst. Verder moeten leveranciers bij onderhoudswerken de Btw aan G&O verleggen, waardoor het risico op aansprakelijkheid voor niet-betaalde Btw beperkt blijft.

Nalevingsrisico's wet en regelgeving

Als toegelaten instellingen moet G&O aan branche specifieke wet- en regelgeving voldoen, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Regeling toegelaten instellingen en de Governancecode woningcorporaties.

Daarnaast moet G&O voldoen aan algemene wet- en regelgeving, zoals het Burgerlijk wetboek, de Arbowet (met onderliggend besluit en regeling) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) (privacywetgeving). G&O is compliant en leeft de geldende relevante wet- en regelgeving na. De organisatie heeft de verantwoordelijkheid om de processen dusdanig in te richten dat hieraan wordt voldaan. De lijnmanagers werken hierbij samen met de stafafdelingen. Waar nodig wordt externe expertise ingeschakeld.

In 2024 is een werkgroep compliance opgericht. Deze werkgroep heeft alle wet- en regelgeving die van belang zijn in kaart gebracht en deze belegt bij een medewerker. Twee keer per jaar werken alle managers, beleidsadviseurs en controllers het overzicht wet- en regelgeving bij (zie ook het voorgaande hoofdstuk over wet- en regelgeving en integriteit).

Frauderisico's

Onder het frauderisico wordt het risico verstaan dat een interne of externe fraudeur G&O financiële- en/of reputatieschade aanricht. De werkzaamheden van G&O gaan gepaard met grote financiële kasstromen, gunning van grote trajecten en de verdeling van schaars goed zoals het passend toewijzen van woningen. Dit maakt G&O vatbaar voor fraude, zowel vanuit de organisatie zelf als daarbuiten. G&O heeft een gedragscode integriteit en een, in lijn met de wet- en regelgeving in 2023 nieuw opgestelde, Meldregeling misstanden of onregelmatigheden vastgesteld. In 2024 is dit document makkelijker leesbaar gemaakt. Deze documenten staan op intranet en de website. De contactgegevens van een onafhankelijk vertrouwenspersoon zijn hierbij ook gepubliceerd. In 2024 zijn, onder andere rond de periode van kerstgeschenken, op intranet aandacht besteed aan onderdelen van de Gedragscode integriteit. Het niet naleven van de Gedragscode integriteit kan, na gedegen onderzoek, leiden tot passende disciplinaire en arbeidsrechtelijke maatregelen. Maatregelen kunnen variëren van een waarschuwing tot het aanvragen van ontslag. Verder kan worden overgegaan tot het doen van aangifte en het vorderen van een schadevergoeding in ernstige situaties.



G&O richt zich in het kader van preventie op gedrag en bewustwording, waarbij een veilige werkomgeving en kennisontwikkeling voorop staan. Dit verlaagt de drempel om eventuele onjuistheden vroegtijdig te melden. G&O monitort doorlopend de medewerkerstevredenheid. De bevindingen worden twee keer per jaar in het MT besproken en met de OR gedeeld.

In het besluitvormingsproces is actief aandacht voor transparantie, controleerbaarheid en risico's die overwogen zijn in de besluitvorming. In 2024 is de jaarlijkse frauderisicoanalyse gemaakt en uitgebreid besproken met de verschillende gremia en toezichthouders. Op het proces rondom fraude risicomanagement scoort G&O voldoende en de verbeterpunten uit de voorgaande risicoanalyse zijn opgepakt. In 2024 is G&O verder gegaan met het actualiseren en vastleggen van procesbeschrijvingen, verhogen van fraudebewustzijn en opstellen van een Incident Responseplan en aanbestedingsbeleid.

Fraudegevoelige processen worden gemonitord; een belangrijk aandachtsgebied vormt bijvoorbeeld opdrachtverstrekking aan leveranciers, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij helpen niet alleen de hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding, procuratiematrix). Er is ook aandacht voor gedrag en houding, de soft controls. G&O werkt met een lijst met vaste samenwerkingspartners en hanteert intern duidelijke regels die de (schijn van) belangenverstrengeling dienen te voorkomen. Ten aanzien van het betalingsverkeer zijn strikte procedures. Betalingen worden alleen gedaan via afgedwongen processen met functiescheiding tussen meerdere gemandateerde medewerkers. In 2024 zijn geen vermoedens van fraude of andere integriteitskwestiesesignaleerd.

Woonfraude risico

De markt voor sociale huurwoningen in de regio is krap. Het woonruimteverdeelsysteem zorgt ervoor dat huurkandidaten op een eerlijke en rechtvaardige manier aanspraak kunnen maken op een woning. Toch komen er situaties voor waarin sprake is van woonfraude, zowel bij huurders als in het woningtoewijzingsproces door kandidaat-huurders. G&O heeft in haar huurvoorwaarden opgenomen welke rechten en plichten een huurder heeft en wat zij wel en niet mogen doen. Op de website staat een formulier waarmee vermoedens van fraude kunnen worden gemeld. Door het actief onderzoeken van woonfraude wordt oneigenlijk gebruik van woningen, ongewenste situaties, maar ook risico's voor huurders en omgeving opgespoord en actief afgehandeld. In het kader van fraudebestrijding werkt G&O verder samen met andere woningcorporaties uit de regio en Woningnet. Sinds 2023 kunnen woningzoekenden worden geregistreerd, wanneer fraude is geconstateerd. Fraudeurs kunnen vervolgens drie jaar lang niet reageren op woningen van de samenwerkende woningcorporaties in de regio. In 2024 zijn 13 woningen van G&O vrijgekomen door de actieve aanpak van woonfraude.

6. Financiële continuïteit

G&O borgt haar financiële continuïteit, werkt doelmatig en presteert naar vermogen. Uitgangspunt is hier dat op zowel de korte als lange termijn haar doelgroep betaalbaar moet kunnen worden gehuisvest. Hiervoor moeten de inkomsten en uitgaven in balans blijven en moeten er voldoende middelen beschikbaar zijn voor toekomstige uitgaven. G&O besteedt de tot haar beschikking gestelde middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting.

6.1. Financieel jaarverslag

Jaarresultaat 2024 positief

In 2024 heeft G&O een positief jaarresultaat geboekt.

Het verslagjaar 2024 is afgesloten met een voordelig resultaat van € 36,6 miljoen na belastingen. Over 2023 was het resultaat € 30,0 miljoen voordelig. Het eigen vermogen van G&O stijgt van € 1.610 miljoen eind 2023 naar € 1.646 miljoen eind 2024. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat stijgt van 81,1% in 2023 naar 81,5% in 2024.

In figuur 1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat 2024 en het jaarresultaat 2023 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

	2024	2023	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30,9	28,5	2,4
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,5	0,5	0,0
Waarderveranderingen vastgoedportefeuille	19,5	23,0	-3,5
Netto resultaat overige activiteiten	0,4	0,1	0,3
Overige organisatiekosten	-2,0	-2,3	0,3
Leefbaarheid	-1,3	-1,3	0,0
Bedrijfsresultaat	48,0	48,5	-0,5
Financiële baten en lasten	-5,7	-5,9	0,2
Deelnemingen	-1,3	-0,5	-0,8
Resultaat voor belastingen	41,0	42,1	-1,1
Belasting	-4,4	-12,1	7,7
Resultaat na belastingen	36,6	30,0	6,6

Figuur 1 Jaarresultaat

In het jaarresultaat zijn een aantal posten opgenomen die per jaar aanzienlijk kunnen verschillen. In figuur 2 is uitgegaan van het resultaat voor belastingen. Dit resultaat wordt voor de posten verkopen en waardeveranderingen geschoond, waardoor een betere vergelijking kan worden gemaakt met het resultaat van het voorgaande boekjaar (bedragen x € 1 miljoen).

	2024	2023	Vershil
Resultaat voor belastingen	41,0	42,1	-1,1
Af: Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-0,5	-0,5	0,0
Af: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19,5	-23,0	3,5
Resultaat voor belastingen geschoond	21,0	18,6	2,4

Figuur 2 Jaarresultaat geschoond

De mutatie in het geschoonde jaarresultaat voor belastingen wordt € 21 miljoen.

Analyse van jaarresultaat op hoofdlijnen

In verslagjaar 2024 zijn de resultaten opgenomen op basis van de functionele indeling. Baten en lasten worden hierbij geassocieerd naar de verschillende activiteiten van een corporatie. Voor zover lasten niet rechtstreeks zijn toe te rekenen worden deze verdeeld door middel van een kostenverdeelstaat.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De aard van de te onderscheiden posten van de exploitatie vastgoedportefeuille sluit aan op de aard van de toekomstige kasstromen zoals deze worden gebruikt in de bepaling van de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

In figuur 3 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 2024 en 2023 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

	2024	2023	Vershil
Huuropbrengsten	69,0	66,5	2,5
Opbrengsten en lasten servicecontracten	0,1	0,0	0,1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7,8	-6,8	-1,0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25,2	-26,4	1,2
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5,2	-4,8	-0,4
Totaal	30,9	28,5	2,4

Figuur 3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

- De huuropbrengsten zijn, mede door de jaarlijkse huurverhogingen en nieuwe verhuringen, met € 2,5 miljoen gestegen.
- De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn ca. € 1 miljoen hoger dan in 2023. Oorzaak is hier de stijging van personeelslasten en afschrijvingskosten.
- De daling van de lasten onderhoudsactiviteiten wordt voor ca. € 1,5 miljoen veroorzaakt door lagere lasten voor planmatig onderhoud.
- De overige directe operationele lasten exploitatie bezit stijgen met € 0,4 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van gemeentelijke belastingen en waterschapslasten.

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengst uit de verkoop van woningen is gelijk aan de realisatie in 2023. In 2024 zijn er 2 individuele woningen verkocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen:

De overige waardeveranderingen geven het onrendabel deel weer op de projectenportefeuille. Het resultaat op nieuwbouw- en renovatieprojecten wordt genomen als er sprake is van een feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd).

Niet gerealiseerde waardeveranderingen:

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het handboek modelmatig waarderen toegepast. Voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal vastgoed wordt de full versie van het handboek modelmatig waarderen toegepast. De niet gerealiseerde waardeveranderingen 2024 bedragen € 35,1 miljoen positief (2023: € 23,8 miljoen positief).

Uit een analyse van de marktwaarde blijkt dat de ontwikkeling van de marktwaarde met name positief werd beïnvloed door de gestegen contract huren en WOZ-waarden. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille, hogere WOZ-waarden en stijging van de contracthuren. De waardeontwikkeling werd negatief beïnvloed door een hogere disconteringsvoet.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten dalen met € 0,3 miljoen ten opzichte van 2023. Dit wordt veroorzaakt door een lagere obligoheffing WSW.

Leefbaarheid

De lasten leefbaarheid 2024 blijven nagenoeg gelijk ten opzichte van 2023. Voor het DAEB vastgoed komt de last leefbaarheid 2024 uit op circa € 139 per gewogen verhuureenheid (2023: € 137 per gewogen verhuureenheid).

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten over 2024 zijn per saldo € 0,2 miljoen lager dan in 2023. De gemiddelde rente van de vastrentende leningen komt ultimo 2024 uit op 1,66%. Ultimo 2023 was deze 1,73%. Samen met een licht dalende schuldpositie (ca. € 1,1 miljoen), heeft de rentedaling van ca. 0,07% een dalend effect op de rentelasten.

Deelnemingen

De mutatie van +/- €1,3 miljoen wordt veroorzaakt door wijziging van de waarderingsgrondslag voor de CV Heyendaal. Vanaf 2024 wordt de deelneming in CV Heyendaal gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting over 2024 komt uit op een last van € 4,4 miljoen. Over 2023 kwam de vennootschapsbelasting uit op een last van € 12,1 miljoen. Het verslagjaar 2023 werd negatief beïnvloed door € 1,8 miljoen aan correcties voorgaande verslagjaren en het opvoeren van een latentie van € 4,8 miljoen voor de in dat jaar gevormde fiscale onderhoudsvoorziening.

6.2. Financiële kengetallen

In onderstaande figuren zijn de actuele ratio's opgenomen over 2024 en zijn voor jaren 2025 tot en met 2029 de begrote ratio's weergegeven.

Interest dekkingsratio (ICR)

Interest dekkingsratio (ICR)	Norm	2024 JV	2025 Begroting	2026	2027	2028	2029
DAEB	>1,4	3,23	4,16	3,80	3,53	3,01	2,65
Niet-DAEB	>1,8	8,82	7,54	8,99	9,43	9,06	11,84
Totaal	>1,4	3,54	4,35	4,02	3,72	3,18	2,86

Figuur 4 Interest dekkingsratio

Het kengetal interest dekkingsratio/interest coverage ratio geeft aan in hoeverre G&O in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. De Aw/WSW hanteren een ondergrens van 1,4 voor de DAEB-tak en 1,8 voor de niet-DAEB-tak. Bij een interest dekkingsratio lager dan de genoemde grens worden er onvoldoende kasstromen gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te kunnen betalen. G&O voldoet voor 2024 aan dit criterium.

Loan-to-Value

Loan to value (LTV) Beleidswaarde	Norm	2024 JV	2025 Begroting	2026	2027	2028	2029
DAEB	<70%	33,8%	34,1%	34,8%	36,6%	39,1%	41,4%
Niet-DAEB	<70%	18,8%	16,7%	14,8%	14,1%	13,3%	12,7%
Totaal	<70%	32,4%	32,6%	33,2%	34,7%	37,0%	39,1%

Figuur 5 Loan to Value

De Loan-to-Value (LTV) is een kengetal dat aangeeft in hoeverre de schuldpositie in een gezonde verhouding staat tot de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille vastgoed op lange termijn, uitgedrukt in de “Beleidswaarde”. De Aw/WSW grens geeft aan dat deze verhouding maximaal 70% (voor DAEB-tak) mag zijn. G&O voldoet hier voor 2024, ruimschoots aan.

Solvabiliteit

Solvabiliteit Beleidswaarde	Norm	2024 JV	2025 Begroting	2026	2027 47	2028	2029
DAEB	>30%	62,3%	66,9%	65,7%	64,5%	62,3%	60,3%
Niet-DAEB	>30%	77,8%	82,5%	84,5%	85,4%	86,3%	87,2%
Totaal	>30%	62,4%	66,8%	65,6%	64,4%	62,3%	60,3%

Figuur 6 Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer. Voor de jaarrekening waardeert G&O haar vastgoed op marktwaarde (in verhuurde staat). Bij waardering tegen marktwaarde komt de publieke taak van woningcorporaties niet tot uitdrukking in de gepresenteerde waarde. G&O zal namelijk geen (of weinig) woningen verkopen bij mutatie. Ook zal G&O de huur niet optrekken tot een markthuur maar zal deze worden aangepast naar de intern vastgestelde streefhuur, die beduidend lager is dan de markthuur. Bij waardering op marktwaarde komt de solvabiliteit voor 2024 uit op 81,5% (2023: 81,1%).

Voor de normering voor Aw/WSW dient de waardering van het vastgoed plaats te vinden tegen de (veel lagere) beleidswaarde. In figuur 6 is te zien dat zowel voor de DAEB tak als de niet-DAEB tak ruimschoots voldaan wordt aan de normering.

Dekkingsratio

Dekkingsratio Marktwaarde	Norm	2024 JV	2025 Begroting	2026	2027	2028	2029
DAEB	<70%	17,6%	15,9%	17,1%	18,0%	19,2%	20,3%
Niet-DAEB	<70%	13,0%	11,4%	10,1%	9,5%	8,9%	8,4%
Totaal	<70%	17,2%	15,6%	16,6%	17,4%	18,5%	19,5%

Figuur 7 Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de schuld (tegen marktwaarde) en de waarde van het onderpand aan. De waarde van het onderpand wordt hier bepaald op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. G&O voldoet ruim aan de grens dat de ‘dekkingsratio’ niet meer mag zijn dan 70%.

Direct rendement

Direct rendement Beleidswaarde	Norm	2024 JV	2025 Begroting	2026	2027	2028	2029
DAEB	-	3,1%	2,9%	3,1%	3,2%	3,1%	3,1%
Niet-DAEB	-	4,1%	3,4%	3,6%	3,4%	3,1%	3,8%
Totaal	-	3,2%	2,9%	3,2%	3,3%	3,1%	3,1%

Figuur 8 Direct rendement

Het direct rendement (vastgoed gerelateerde operationele kasstroom in een percentage van de beleidswaarde primo jaar) geeft aan welk direct rendement is behaald op het vastgoed. De vastgoed gerelateerde operationele kasstromen worden hier gecorrigeerd voor renteontvangsten, rentelasten, sectorspecifieke heffingen en de vennootschapsbelasting. Het direct rendement voor 2024 komt op totaal niveau uit op 3,2%. Bij een vergelijking van beide 'takken' zien we dat de niet-DAEB tak beduidend beter rendeert dan de DAEB tak. De Aw/WSW hanteren hier geen normen.

Schuld per gewogen vhe

Schuld per gewogen vhe x € 1.000	Norm	2024 JV	2025 Begroting	2026	2027	2028	2029
DAEB	-	36,8	40,6	43,2	46,0	50,0	54,1
Niet-DAEB	-	31,4	28,9	26,4	25,7	25,0	24,2
Totaal	-	36,5	39,8	42,2	44,8	48,6	52,4

Figuur 9 Schuld per gewogen vhe

In de tabel hierboven wordt de schuldpositie per gewogen verhuureenheid weergegeven. Ultimo 2024 komt de schuldpositie uit op € 36,5k per gewogen vhe. Door de geplande investeringen in de periode 2025-2029 loopt deze op tot € 52,4k per gewogen vhe ultimo 2029.

6.3. Treasury

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties. Doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van onze financieringsstructuur en het minimaliseren van de rentelasten.

Reglement Financieel beleid en beheer

Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) beschikken we over een reglement Financieel Beleid en Beheer (verder: Reglement). Hiermee zorgen we ervoor dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht zodat we onze volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen blijven realiseren. In het Reglement zijn specifieke treasurybepalingen opgenomen vanuit de wet, die nader zijn uitgewerkt in het treasurystatuut. Het Reglement is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Treasurystatuut

Ons beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Hierin beschrijven we de organisatie van de treasuryfunctie, de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening.

Treasurycommissie

De treasurycommissie overlegt periodiek over treasury. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- manager bedrijfsvoering (voorzitter)
- directeur-bestuurder
- business-controller
- manager vastgoed
- een extern treasury adviseur

De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. De treasurycommissie kwam in 2024 vier keer bij elkaar. Tijdens deze bijeenkomsten besprak de commissie onder andere marktontwikkelingen, beschikbaarheid van financiering, borgingsplafond, liquiditeitsprognoses, benchmarkrapportage, beoordelingskader Aw/WSW, financieringsstrategie en renterisico's. Bovendien werden er afspraken gemaakt voor het uitwerken van transactievoorstellen.

Financieringsstrategie

G&O heeft een financieringsstrategie; de financieringsstrategie geeft het beleid weer voor de financiering en de samenstelling van de leningenportefeuille op langere termijn. In de financieringsstrategie verwoorden we onze keuzes binnen de ruimte van het treasurystatuut en hebben we waarborgen opgenomen om de financiële continuïteit te bewaken. Hiervoor gebruiken we signaleringsnormen waaronder de terugverdienperiode financiering. We streven ernaar dat de terugverdienperiode financiering zich onder de signaalwaarde van 35 jaar beweegt.

Treasuryjaarplan

In het treasuryjaarplan beschrijven we onze belangrijkste treasury-acties voor het komende jaar. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde integrale begroting die wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Door goedkeuring van het treasuryjaarplan geeft de Raad van Commissarissen toestemming aan de directeur-bestuurder om, ten behoeve van de DAEB-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), financiering aan te trekken. Acties die niet binnen de kaders van dit treasuryjaarplan vallen, moeten ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd worden.

Financieringsbevoegdheid treasury

We moeten te allen tijde aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Hiertoe trekken we, indien noodzakelijk, leningen aan met borging door het WSW (mits ten behoeve van DAEB). Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen financiering, in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-opgaaft. We ontvingen in 2024 een borgingsplafond van € 261,2 miljoen voor ultimo 2025.

Langlopende schulden

Onze langlopende schulden (inclusief het kortlopend deel) namen in 2024 af met € 1,3 miljoen. Ter financiering van de aflossingen en investeringen trokken we nieuwe leningen aan voor € 23,0 miljoen. In 2024 losten we € 16,2 miljoen euro af op de leningen en hebben we voor € 8 miljoen teruggeplaatst op de variabele hoofdsom leningen. Het gemiddelde rentepercentage van de op 31 december 2024 aanwezige leningen is 1,66% (2023: 1,73%). De afname is het gevolg van de lagere rente op de nieuwe leningen ten opzichte van de afgeloste leningen en de afname van de rente op de variabele hoofdsom leningen.

Liquiditeiten

Het saldo liquide middelen nam in 2024 af van € 9,7 miljoen naar € 2,3 miljoen. Om voldoende flexibiliteit in de liquiditeit te waarborgen beschikt G&O over variabele hoofdsom leningen, waardoor er tweemaal per maand opname of terugplaatsing van en naar deze leningen kan plaatsvinden. Van de hoofdsom van € 15 miljoen was ultimo 2024 € 10 miljoen teruggeplaatst. Daarnaast beschikt G&O nog over een rekening-courant krediet bij haar huisbank van € 0,5 miljoen. Op basis van de meerjarenbegroting zijn de operationele kasstromen de komende jaren positief. Deze positieve kasstromen wenden we aan voor de financiering van (nieuwbouw- en duurzaamheids-) investeringen.

6.4. Marktwaaarde / beleidswaaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

In 2024 waren de huizenprijzen gemiddeld 8,7% hoger dan in 2023 (bron: DNB). De vraag in de woningmarkt blijft groter dan het aanbod.

Voor de vastgoedportefeuille van G&O heeft dit in 2024 tot een (beperkte) stijging van de marktwaaarde in verhuurde staat geleid. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 37 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.983 miljoen. Deze waardegroei wordt voor ruim € 1,4 miljoen veroorzaakt door voorraadmutaties. De gemiddelde waarde per woning is in 2024 gestegen met 1,9% van € 212.317 naar € 216.283.

Wat opvalt is dat we in 2024 voor ons bezit in de regio Gooi en Vechtstreek een lichte daling zien van 0,2% (2023: +2,9%) terwijl voor ons bezit in de regio 'Utrecht' er sprake is van een stijging van ruim 18% (2023: -/-3,1%). De waardeontwikkeling in de regio Gooi & Vechtstreek ligt niet in lijn met de waardeontwikkeling die verwacht mag worden vanuit de markt. De ontwikkeling ligt wel in lijn met het beeld wat we zien bij collega corporaties in deze regio die de basiswaardering vanuit het handboek toepassen. De gemiddelde waardeontwikkeling komt hier uit op rond de -1%.

Los van de marktontwikkeling spelen ieder jaar ook de gewijzigde parameters in het handboek marktwaardering een rol bij de ontwikkeling van de marktwaaarde.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille, hoge WOZ-waarden en stijging van de contracturen.

De waardeontwikkeling werd negatief beïnvloed door een hogere disconteringsvoet.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde

Met ingang van boekjaar 2024 wordt de beleidswaaarde van de woongelegenheden in het bezit van woningcorporaties niet langer afgeleid van de marktwaaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en exploitatieperiode van 60 jaar. De beleidswaaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaaarde in verhuurde staat.

Voor de vastgoedportefeuille van G&O heeft dit in 2024 tot een (sterke) stijging van de beleidswaaarde geleid. De totale beleidswaaarde van de vastgoedportefeuille is met € 199 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.052 miljoen. Deze waardegroei wordt voor ruim € 168 miljoen veroorzaakt door methodische wijzigingen. Deze methodische wijzigingen betreffen het hanteren van een horizon van 60 jaar zonder eindwaarde, toepassen van een sociale disconteringsvoet en de verplichting tot het inrekenen van correcties voor woongelegenheden met een E-, F- of G-label. De gemiddelde beleidswaaarde per woning is in 2024 gestegen met 24,3% van € 90.903 naar € 113.008.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.273 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 1.241 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van G&O. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van G&O heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	1.845,1	138,4	1.983,5
Beleidswaarde	956,5	95,8	1.052,3
<i>Verskil Marktwaarde/Beleidswaarde</i>	<i>888,6</i>	<i>42,6</i>	<i>931,2</i>
<i>Ratio Beleidswaarde/Marktwaarde</i>	<i>51,8%</i>	<i>69,2%</i>	<i>53,1%</i>

Figuur 10 Marktwaarde/Beleidswaarde

Kijken we naar de DAEB portefeuille dan zien we dat de verhouding tussen de beleidswaarde en marktwaarde ultimo 2024 uitkomt op ruim 51%. Dit impliceert dat circa 49% van het DAEB eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

6.5. Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2024

Door het resultaat over 2024 van ruim € 36 miljoen nam het vermogen toe van € 1.610 miljoen ultimo 2023 naar € 1.646 miljoen ultimo 2024.

De Aw/WSW ratio's interestdekkingsratio, loan-to-value, solvabiliteit en dekkingsratio bevinden zich, gelet op de normeringen, in een 'veilige zone'. De toegang tot de (WSW geborgde) kapitaalmarkt is daarmee gewaarborgd. Tenslotte is het maatschappelijk rendement duidelijk aanwezig. Er wordt volop naar vermogen geïnvesteerd in de volkshuisvesting.

7. Vooruitblik op 2025

Eind 2023 is de nieuwe Koers voor de komende jaren vastgesteld. De komende jaren werken we dan ook aan het behalen van de doelen die we koppelden aan de thema's uit ons Koersplan 2024: meer passende woningen, fijn samen wonen en steeds duurzamer wonen. Wat we per jaar doen nemen we op in het bedrijfsjaarplan wat we samen met de begroting van hetzelfde jaar opstellen. Bij ons reguliere werk en de realisatie van onze doelen hebben we te maken met interne en externe ontwikkelingen. In het bijzonder noemen wij de in de voorjaarsnota door de coalitiepartijen afgesproken huurbevriezing in 2025 en 2026 voor de sociale huren. De gevolgen van deze afspraak zijn groot en van invloed op de thema's voor 2025 en verder⁴.

Onze focus voor 2025

Zoals ook in het bedrijfsjaarplan 2025 staat richten we ons in het tweede jaar van het Koersplan 'Samen leven, samen doen' vooral op:

- het zoeken naar (nieuw)bouwmogelijkheden en vervolgens voorbereiden, ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw sociale huurwoningen inclusief het daarbij behorende investeringsproces en -statuut;
- de gebiedsgerichte ontwikkeling Muiden Noordwest en Bussum Zuid;
- de verbetering van de digitale dienstverlening aan onze huurders;
- het aanscherpen van primaire processen waaronder in elk geval het mutatie-, aanbestedings- en investeringsproces en het proces om te komen tot een goede onderhoudsbegroting.

Nieuwe thema's die we oppakken hebben te maken met de externe ontwikkelingen. In de inleiding van dit hoofdstuk staat de mogelijke huurbevriezing voor 2025 en 2026 al benoemd. De verwachte negatieve impact van deze huurbevriezing op de huurinkomsten is circa € 66 miljoen voor de periode tot en met 2034. Dit is een substantieel bedrag, met name op de ICR (DAEB) heeft dit een grote impact, deze daalt met 0,5 naar 1,4 ultimo 2034 (begroting gaat uit van 1,9 ultimo 2034). Bovenstaande impact is exclusief eventuele compenserende maatregelen, hierover is op dit moment nog niets bekend. Wij bezien de consequenties hiervan voor de realisatie van onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven

Interne ontwikkelingen gericht op eigenaarschap, verdergaande professionalisering en nieuw bestuur

Tegelijk met de implementatie van de nieuwe organisatiestructuur is een organisatieontwikkeling gestart, gericht op eigenaarschap. We sturen daarbij meer op opdrachtgever- en opdrachtnemerschap, het management is integraal verantwoordelijk en hanteert een coachende managementstijl. In 2025 loopt deze ontwikkeling door. We professionaliseren verder. Processen worden uitgelijnd, aangescherpt en procesrisico's worden in beeld gebracht.

Het jaar 2025 staat ook in het teken van wisseling van bestuur als gevolg van het pensioen van de bestuurder. De Raad van Commissarissen start het voorjaar met de werving zodat per 1 november het stokje kan worden overgedragen. Voor het profiel is input opgehaald bij interne en externe stakeholders. Een adviescommissie waarin de Huurdersorganisatie, de Ondernemingsraad en het Management Team is vertegenwoordigd, wordt in de selectie betrokken.

⁴ Ten tijde van het vaststellen van het jaarverslag is het voorstel huurbevriezing ingetrokken. De oorspronkelijke tekst van dit jaarverslag is hierop niet aangepast. Het risico op soortgelijke ingrepen vanuit de overheid op de bedrijfsvoering van woningcorporaties blijft in de toekomst reëel en vraagt om blijvende aandacht voor de strategische en financiële wendbaarheid van G&O..

8. Verslag van de RvC

De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een wijze die getoetst kan worden aan de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV), de Governance code woningcorporaties 2020 en de eigen toezichtvisie. Met onderstaand verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2024 toezicht werd gehouden; de RvC is hierop aanspreekbaar.

8.1. Over toezicht houden

In de Woningwet is bepaald dat commissarissen zich bij de vervulling van hun toezichthoudende taak moeten richten naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Deze drie belangen vragen een gedeelde interpretatie. Bij G&O hebben de RvC en de bestuurder een gezamenlijk visie op toezicht en besturen. Het toezicht- en toetsingskader gaat verder dan alleen toezicht op de bedrijfsvoering. Het betreft ook toezicht op de impact van het beleid van de organisatie bij huurders, woningzoekenden, gemeenten binnen het werkgebied, overige stakeholders en de externe toezichthouders.

De RvC heeft minimaal elk kwartaal een vergadering en verder zo vaak als de Raad of de bestuurder nodig acht⁵. Om op de hoogte te blijven van wat er in- en extern speelt, laat de Raad zich door bestuur en medewerkers van G&O op formele en informele wijze informeren. Zo worden nieuwsberichten actief gedeeld en maakt bijvoorbeeld een actualiteitenrapportage met informatie over interne en externe ontwikkelingen standaard onderdeel uit van de agenda van de RvC. Daarnaast schuiven niet alleen de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris maar ook leden van het MT en andere medewerkers aan als hun inbreng nodig is.

Bij opleveringen en personeelsbijeenkomsten zijn leden van de RvC vaak aanwezig; zo krijgen de commissarissen een goed beeld van de sfeer binnen de organisatie en zijn zij aanspreekbaar voor medewerkers.

Het toetsingskader van G&O is in samenspraak tussen Bestuur en de RvC vastgesteld en bevat in ieder geval de volgende documenten:

- a. Statuten
- b. Reglement RvC en reglement bestuur
- c. Reglement financieel beleid en beheer
- d. Koersplan 'Samen leven samen bouwen'
- e. Begroting
- f. Treasurystatuut
- g. Investeringsstatuut
- h. Portefeuillestrategie
- i. Prestatieafspraken gemeenten
- j. Integriteitscode
- k. Meldregeling
- l. Jaarplan
- m. procuratieregeling

In 2024 ging veel aandacht van de RvC uit naar de ontwikkeling en professionalisering van de organisatie. Meerdere keren is gesproken over de uitrol van de koers en de daarbij behorende nieuwe inrichting van de organisatie, de portefeuillestrategie en de realisatie van de gewenste voorraad en de dienstverlening aan de huurders. Vanzelfsprekend was ook het verscherpt toezicht door de Aw de eerste (extra) vergaderingen een onderwerp van bespreking. Tevens stond de herbenoeming van de directeur-bestuurder en de werving van twee nieuwe commissarissen nadrukkelijk op de agenda. Deze werving is tijdig opgepakt om te zorgen voor een goede overdracht en continuïteit in het toezicht. Naast themabijeenkomsten over de flexwoningen en de ontwikkeling van Muiden NW is een werkbezoek gebracht aan het buurthuis van Versa Welzijn in de focusbuurt Riebeeckkwartier in Hilversum.

⁵ In 2024 is om agenda technische redenen in het derde kwartaal niet vergaderd. De vergadering vond plaats op 1 oktober 2024.

Samen met het individuele opleidingsprogramma van de commissarissen in 2024 voldoet de Raad aan de bepalingen rond het jaarlijks te behalen PE-punten.

Tijdens vier van de vijf reguliere vergaderingen was de voltallige Raad aanwezig. Mevrouw E. (Eline) Kik was éénmaal afwezig. Naast de vijf reguliere vergaderingen had de Raad in 2024 twee extra vergaderingen, een zelfevaluatie, een themamiddag en een bijeenkomst met wethouders en ambtenaren wonen uit de zes gemeenten waar gehad. De extra vergaderingen gingen over het herstelplan voor de Aw en de investering in flexwoningen in samenwerking met collega corporaties in Hilversum. Tijdens een themamiddag is een bezoek gebracht aan Muiden Noordwest.

In 2024 heeft, ter voorbereiding op de herijking van de reglementen, een governance check plaatsgevonden op de statuten, reglementen en governance code woningcorporaties. G&O voldeed in 2024 aan alle bepalingen met uitzondering van het artikel waarin staat dat elk kwartaal wordt vergaderd, zie voetnoot vorige pagina. Er zijn verder geen artikelen of principes die niet worden toegepast. Wel zijn er enkele kleine punten die verbeterd konden, deze zijn inmiddels opgepakt. De reglementen van RvC, selectie- en remuneratiecommissie, auditcommissie en bestuur en de visie op besturen en toezichthouden zijn aangescherpt en in lijn gebracht met de nieuwe koers. De genoemde documenten zijn in 2024 opnieuw vastgesteld.

In de rol van toezichthouder beoordeelt de raad van commissarissen of (voor)genomen besluiten van het bestuur zorgvuldig tot stand zijn gekomen en daarnaast of doelstellingen zijn gerealiseerd. Daarbij toetst de raad van commissarissen de besluiten en keuzes aan de externe en interne toetsingskaders, of op welke (goede) gronden daarvan is of wordt afgeweken, door 'open' te luisteren met uitstel van oordeel. Van de corporate controller verwacht zij bij (toezichts)rapportages, en ter goedkeuring voorgelegde besluiten, een schriftelijk kritisch oordeel.

Het toezicht blijft niet beperkt tot haar statutaire rol en het voldoen aan wet- en regelgeving. Het strekt zich verder uit zodat kan worden gerekend op een ethisch handelende corporatie met oog voor haar maatschappelijk doel en haar belanghebbenden. De raad van commissarissen functioneert vanuit een maatschappelijk perspectief en ziet erop toe dat de maatschappelijke doelen van de corporatie worden behaald. Een gezonde bedrijfsvoering is daarbij een voorwaarde.

Bron: G&O Visie op besturen en toezichthouden 10 juli 2024

De zelfevaluatie van 2024 stond, onder externe begeleiding, in het teken van samenwerking in de RvC, de kracht en tegenkracht in relatie met de directeur-bestuurder en het aankomende vertrek van de directeur-bestuurder in 2025. Er is besloten begin 2025 te starten met de werving van een nieuwe bestuurder zodat er geen sprake is van een interim-periode. Het is de bedoeling dat de nieuwe bestuurder de vertrekkende directeur-bestuurder, de heer M. van Gessel, direct opvolgt.

Honorering

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. G&O voldoet aan de norm zoals die in dit verband als beroepsregel binnen de Vereniging Toezichthouders Woningcorporatie (VTW) is afgesproken. De bezoldiging van de RvC bedroeg in 2024 in totaal € 83.850 (2023: € 82.280). Een volledig overzicht van de bezoldiging van de leden van de RvC is opgenomen in de jaarrekening.

8.2. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC houdt op actieve wijze toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij G&O. Voor deze specifieke rol wil de Raad onder meer inzicht hebben in:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;

- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Om dit te borgen wordt gewerkt met een jaaragenda waar deze onderwerpen op staan, verdeeld over de reguliere vergaderingen, en is in 2024 tijdens de reguliere vergaderingen ook de governancekalender geagendeerd.

Auditcommissie

Vanuit de RvC is een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie beoordeelt de financiële en operationele prestaties en het risicomanagement. De commissie bereidt de besluitvorming voor over deze onderwerpen voor de Raad. De auditcommissie bestond in 2024 uit de heer C.P.J. (Cosmo) Schuurmans (voorzitter) en F. (Franko) Zivkovic-Laurenta (lid). Vanaf januari 2025 neemt de E.A. (Egbert) Dijkstra als nieuwe commissaris de voorzittersrol in de auditcommissie over.

De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de bestuurssecretaris en de onafhankelijke corporate controller. Afhankelijk van de agendaonderwerpen is ook de businesscontroller aanwezig.

De auditcommissie heeft in 2024 vier keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- de financieringsstrategie;
- de kwartaalrapportages;
- de jaarrekening, de begroting en aanpalende documenten zoals de kaderbrief en het treasuryjaarplan;
- het auditplan van de corporate controller en de voortgang daarvan;
- het risicomanagement waaronder de frauderisicoanalyse;
- de brieven van de Aw/WSW en de daaruit voortkomende vraagstukken.

In 2023 heeft wisseling van accountant plaatsgevonden. Het boekjaar 2023 was het eerste jaar voor de nieuwe accountant. De managementletter 2023 is begin 2024 besproken met de accountant. Algemeen herkent de auditcommissie zich in de aandachtspunten uit de managementletter. In 2024 is opvolging gegeven aan de meeste aandachtspunten. Dit blijkt ook uit de managementletter 2024 welke begin 2025 is opgeleverd.

In lijn met het nieuw vastgestelde reglement auditcommissie worden voortaan ook de onderwerpen compliance, gedragscode en meldcode besproken bij de Auditcommissie.

Op de volgende pagina is een overzicht opgenomen welke onderwerpen in 2024 op de agenda van de RvC hebben gestaan.

Thema	Besproken en informerende onderwerpen	Goedgekeurde bestuursbesluiten en besluiten RvC
Strategie / organisatie	Format en bod activiteitenplannen 2024 Voortgang aanbevelingen visitatie Prestatieafspraken Gooise Meren Organisatieontwikkeling/ Management Development traject Samenwerking collega-corporaties	Portefeuillestrategie Activiteitenplan Gooise Meren\ Bedrijfsjaarplan 2025 Financieringsstrategie
Bedrijfsvoering, Financiën en Controlling	Managementletter 2023 Update strategische risico's Verslagen Treasurycommissie Analyse Aedes Benchmark 2023 Inkoopbeleid Procuratieregeling Accountantsverslag 2023 Benchmark Thesor Fraude Risicoanalyse 2024 Voortgang audit- en controlplan Kwartaalrapportages Opdracht en Controleplan KPMG Jaarrekening CV Heyendaal	Uitgangspunten investeringsbeslissingen 2024 Jaarverslag / bestuursverslag 2023 Jaarrekening 2023 Decharge bestuurder Kaderbrief 2025 Verbindingenstatuut Auditplan 2025 Begroting 2025 Treasuryjaarplan 2025 (met mandaat) Controleplan KPMG 2024
Vastgoed/ verduurzaming	Evaluatie/ oplevering verbouwing kantoor Uitvoeringsbesluit Verduurzamingsproject Ankeveen Leidraad collectieve warmte	Verbouwing Voltastraat Hilversum Verbouwing Gasthuisstraat Hilversum Aansluit en exploitatieovereenkomst Linthorst Energie St. Joseph Vervanging Woonwagens De Wulp Bunschoten
Projectontwikkeling (nieuwbouw)	Flexwoningen Circusterrein Hilversum Sloop/nieuwbouw Smeekweg Laren Diverse aankoopmogelijkheden Nieuwbouw Veenacker Kortenhoeft Nieuwbouw Orchideestraat Hilversum Onderzoek Republic bouwkosten en vormfactor Haalbaarheid Dennenlaan Loosdrecht Start Veldweg en Marienburg Bussum Start Erfgooiersdwarstraat Laren	Investering Rengerswetering Eiland 5 Bunschoten (83 appartementen) Extra- aankoop Bredius Muiden (31 appartementen) Investering Circusterrein Hilversum (130 verplaatsbare woningen) Initiatief Vivaldistraat Bunschoten Initiatief Slochterenlaan Noord Bussum
Huurders en Buurten	Huurbeleid 2024 Jaarlijkse huurverhoging 2024 Jaarverslag geschillencommissie 2024 Gebiedsontwikkeling Muiden Noord-West (projectbezoek) Focusbuurten / Riebeeckkwartier Hilversum (projectbezoek) Jaarverslag Huurdersorganisatie G&O Bestemming vier villa's Hilversum	Kadersteldele uitgangspunten gebiedsontwikkeling Muiden Noord-West Verkoop Noordereind 's Graveland
Governance	Profielschets bestuurder Verscherpt Toezicht en de WOO verzoeken Opleidingen Commissarissen Governance kalender/ Governance check statuten, reglementen en governance code woningcorporaties Aw en WSW brieven Zelfevaluatie Overleg HGO, Ondernemingsraad, Managementteam Verslag remuneratiecommissie Leverancierslijst en onafhankelijkheid Invulling corporate control functie / vacature Waarneming directeurswerkzaamheden Introductieprogramma commissarissen Meldregeling in leesbare vorm Programma bijeenkomst belanghouders (en bijeenkomst zelf) Kennismaking Versa / buurthuis Riebeeckkwartier Hilversum Handreiking Integriteit (Aw) Nieuwe Governance Code	Profielschets bestuurder Profielschets Raad van Commissarissen Keuze wervingsbureau werving nieuwe commissarissen (Voorgenomen) herbenoeming bestuurder de heer M. van Gessel (Voorgenomen) herbenoeming en benoeming als voorzitter RvC, de heer F. Strijthagen Herijkte reglementen voor bestuur, Raad van Commissarissen, Auditcommissie en remuneratie- en selectiecommissie Herijkte visie op besturen en toezicht houden Vergoeding commissarissen 2025 Bezoldiging bestuurder 2025

8.3. Verslag van de werkgeversrol

In zijn rol van werkgever benoemt en ontslaat de RvC het bestuur en beoordeelt hij het functioneren. Voor de beoordeling van de bestuurder vraagt de RvC input van het managementteam. De RvC heeft selectie- en remuneratiecommissie (vanaf hier: remuneratiecommissie) ingesteld en voor het functioneren van deze commissie een reglement vastgesteld.

Sinds 1 juli 2016 is de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel directeur-bestuurder van G&O. De heer Van Gessel is, in overeenstemming met de Woningwet en de Governancecode aangesteld voor onbepaalde tijd en voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. In 2020 is hij herbenoemd. Met positieve zienswijze van de Aw is de heer Van Gessel juli 2024 opnieuw herbenoemd, ditmaal voor de periode tot het pensioen in november 2025.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2024 uit F.H.J. (Ferdinand) Strijthagen (voorzitter) en M.M.A. (Miranda) Rovers (lid). Met ingang van 2025 is de heer Strijthagen benoemd tot voorzitter van de RvC en neemt E. (Eline) Kik de voorzittersrol in de remuneratiecommissie over.

De werkgeversaangelegenheden van de RvC worden voorbereid door remuneratiecommissie. Zo beoordeelt de commissie het functioneren van de bestuurder en doet voorstellen aan de Raad over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC, de zelfevaluatie en de (her)benoeming van commissarissen. Ook maakt de commissie jaarlijks een remuneratierapport op, dat door de RvC wordt vastgesteld.

Remuneratiecommissie en directeur-bestuurder

Twee keer per jaar vindt er een gesprek plaats tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. Het ene gesprek is bedoeld om terug te kijken op de geleverde prestaties en doelen te stellen voor het komende jaar. Tijdens het andere gesprek, meestal in het najaar, wordt de stand van zaken van dat moment besproken. Ook wordt vastgesteld of de directeur-bestuurder zijn functie onafhankelijk kan vervullen.

In 2024 heeft de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder gesproken over zijn herbenoeming, de opgave voor de komende jaren intern en extern, diens professionele ontwikkeling en behaalde PE-punten, de vervanging van de directeurswerkzaamheden bij afwezigheid en de bijdrage van de RvC bij deze twee onderwerpen. De Raad spreekt haar vertrouwen en waardering uit voor de door de directeur-bestuurder geleverde prestaties en getoond leiderschap. De heer Van Gessel heeft geen nevenfuncties en geen vastgoed in eigendom, behalve de eigen woning. De bezoldiging van de directeur-bestuurder wordt bepaald op grond van de WNT (Wet Normering Topinkomens) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector.

Herbenoeming bestuurder

Voor de herbenoeming van de heer Van Gessel is, mede door het verscherpte toezicht, zorgvuldig voorbereid en toegelicht bij de aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid. Uitgangspunt waren de beleidsregels van de Aw over de beoordeling van deze aanvraag. Zo is het functieprofiel herijkt en het Management Team, de Ondernemingsraad en de Huurdersorganisatie zijn gevraagd advies te geven over de herbenoeming. De positieve adviezen zijn, net als de motivatiebrief van de directeur-bestuurder, bij de aanvraag zienswijze gevoegd.

Herbenoeming een werving nieuwe commissarissen

Voor de herbenoeming en de werving van de nieuwe commissarissen ⁶per 1 januari 2025 is een selectiecommissie ingesteld. Na aanscherping van de functieprofielen is, onder begeleiding van een extern

⁶ Per 1 januari 2025 zijn de heer Schuurmans en mevrouw Rovers afgetreden wegens het bereiken van de maximale benoemingstermijn.



bureau, de werving van twee nieuwe commissarissen gestart. De huurdersorganisatie heeft een voordracht gedaan voor een huurderscommissaris (profiel volkshuisvesting) en de Ondernemingsraad heeft positief geadviseerd over de nieuwe commissaris met het financieel-economisch profiel. Na ontvangst van de positieve zienswijzen zijn mevrouw M. (Marjan) Klein als huurderscommissaris en de heer E.A. (Egbert) Dijkstra per 2025 benoemd als nieuwe commissarissen. Vanaf de zomerperiode hebben zij aanvullend op het introductieprogramma, in het kader van goede overdracht en continuïteit, als toehoorder de vergaderingen van de RvC bijgewoond.

Honorering

De honorering van de commissarissen is gebaseerd op de adviesregel van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Een specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de honorering van de commissarissen is opgenomen in de jaarrekening.

8.4. Verslag van de klankbordrol

Naast de rol als toezichthouder fungeert de RvC als klankbord voor het bestuur en de organisatie. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en 'spiegelen' van diverse (beleids-)vraagstukken. De RvC kan met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met een advies, suggestie of opmerking komen. Daarbij kijken de leden ook 'van buiten naar binnen'. De leden van de raad hebben ook een individuele klankbordfunctie door individueel als sparringpartner expertise te delen. De betreffende commissaris licht, wanneer dit van toepassing is, de overige commissarissen hierover in.

De RvC heeft in 2024 als klankbord voor het bestuur gefungeerd in het kader van onder meer de ontwikkeling van de organisatie, de aanpak van Muiden NW en de strategische risico's bij het realiseren van de doelstellingen.

8.5. De maatschappelijke (netwerk)rol

De vierde rol van de RvC is de netwerkrol, die betrekking heeft op de relaties van de RvC met de omgeving. Commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de RvC van ontwikkelingen in de omgeving, de volkshuisvestingssector en politiek. Ook gaat het om de relatie met stakeholders, de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de commissarissen en het afleggen van externe verantwoording aan de stakeholders van de corporatie.

De RvC houdt vanuit haar netwerkrol ook toezicht op het omgaan met de stakeholders door de corporatie, met name de bestuurder. Hiervoor ontvangt de RvC bij elke vergadering een overzicht van de ontwikkelingen in de verschillende gemeenten en de regio's.

Naast de vijf reguliere vergaderingen van de RvC is in 2024 één keer overlegd met de Huurdersorganisatie van G&O (HGO) en twee keer met de Ondernemingsraad (OR), één keer met en één keer zonder de directeur bestuurder.

In het najaar heeft de RvC een bijeenkomst georganiseerd met alle wethouders en beleidsambtenaren Wonen. Doel van de bijeenkomst was niet alleen elkaar beter leren kennen maar duidelijkheid krijgen over elkaars uitdagingen en bijdragen bij het samenwerken aan de gemeenschappelijke opgave 'Bouwen, bouwen, bouwen'. De uitdagingen zijn groots en divers en er is, zo bleek, een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor beleid en uitvoering. Kennisdelen, elkaar uitdagen en vooral samen optrekken is hard nodig, was de algemene conclusie.

8.6. Over de Raad van Commissarissen

In het volgende overzicht zijn per eind 2024 de voor de functie belangrijkste gegevens en benoemingsdata van de commissarissen opgenomen.

Naam		Mevrouw M.M.A (Miranda) Rovers (1971)
	Functie in de Raad Voordracht Deskundigheidsgebied Aftredend PE punten in 2024 Beroep Nevenfuncties	Voorzitter, lid remuneratiecommissie Huurderscommissaris Governance, Wonen 31-12-2024 11 Organisatieadviseur Miraud Lid Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging voor Ambtenaren Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Valburg (tot april 2024) Visitator Cognitum Voorzitter bestuur Nederlands Albert Sweitzer Fonds Lid Raad van Toezicht Woningstichting Wuta (vanaf oktober 2024)
Naam		De heer C.P.J. (Cosmo) Schuurmans (1968)
	Functie in de Raad Deskundigheidsgebied Aftredend PE punten in 2024 Beroep Nevenfuncties	Algemeen lid, voorzitter auditcommissie Financieel-economisch 31-12-2024 6 Partner bij EBBEN Partners Mediator bij Mediators in Vastgoed Onderzoeker Nijhof & Westerhoud
Naam		De heer F (Ferdinand) Strijthagen (1965)
	Functie in de Raad Deskundigheidsgebied Aftredend PE punten in 2024 Beroep Nevenfuncties	Vicevoorzitter, voorzitter remuneratiecommissie (vanaf 2025 voorzitter, lid remuneratiecommissie) Sociaal domein, gezondheidszorg, welzijn en veiligheid 31-12-2028 7 Senior Adviseur bij Lysias Advies Voorzitter Raad van Toezicht ZGAO Voorzitter Raad van Toezicht Collectief Kindontwikkeling Lid Raad van Toezicht Landelijke coördinatie Covid019 bestrijding (tot april 2024)
Naam		Mevrouw E. (Eline) Kik (1985)
	Functie in de Raad Voordracht Deskundigheidsgebied Herbenoembaar / aftredend PE punten in 2024 Beroep	Algemeen lid (vanaf 2025 vicevoorzitter, voorzitter remuneratiecommissie) Huurderscommissaris Duurzaamheid / vastgoed 31-12-2026 / 31-12-2030 6 Directie Green Business Club Nederland en programmadirecteur Green Business Club Zuidas

Naam		De heer F. (Franko) Zivcovic-Laurent (1987)
	Functie in de Raad	Algemeen Lid, lid auditcommissie
	Deskundigheidsgebied	Politiek bestuurlijk
	Aftredend	31-12-2026 / 31-12-2030
	PE punten in 2024	6
	Beroep	Manager Fysiek Domein Gemeente De Bilt en Advocaat bij Bouwmeesters Advocaten
	Nevenfuncties	Mede-eigenaar van de Tennisschool CTO Breukelen

Per januari 2025 starten twee nieuwe commissarissen. De gegevens staan in onderstaand overzicht.

Naam		De heer E.A. (Egbert) Dijkstra MRE (1962)
	Functie in de Raad	Algemeen lid, voorzitter auditcommissie
	Deskundigheidsgebied	Financieel economisch
	Aantredend	01-01-2025
	Beroep	Directeur-eigenaar bij DijkRaad en <i>daad in vastgoed</i>
	Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Rentree Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) Lid Raad van Commissarissen Zorgpartners Midden-Holland
Naam		Mevrouw M. (Marjan) Klein (1972)
	Functie in de Raad	Algemeen lid
	Voordracht	Huurderscommissaris
	Deskundigheidsgebied	Volkshuisvesting
	Aantredend	01-01-2025
	Beroep	Eigenaar en procesmanager De Gebiedsontwikkelaar
	Nevenfuncties	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Poort 6

8.7. Belangenverstrengeling, onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de RvC voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2024 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen. En er zijn geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen G&O en leden van de RvC. Daarnaast is in de vergadering van april 2024, in lijn met de gedragscode van G&O, de jaarlijkse lijst van de leveranciers en samenwerkingspartners van G&O besproken met als doel vast te stellen of sprake is van (schijn) van belangenverstrengeling of bevoordeling. Dit was niet aan de orde.

De RvC houdt toezicht op het gehele systeem van risicobeheersing en bespreekt met het bestuur de geïdentificeerde risico's en de risicobereidheid. Speciale aandacht gaat uit naar ethiek, integriteit en de cultuur binnen de organisatie. Onder ethisch en integer gedrag verstaan wij dat G&O: ~ de goede dingen doet (het maatschappelijk belang dienen) en dat goed doet; ~ doet waarvoor zij is opgericht en staat voor wat ze doet; ~ zich kan verantwoorden voor de keuzes die zij hierbij heeft gemaakt en hierop aanspreekbaar is. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties en hebben geen vastgoed in beheer wat tegenstrijdig is met het belang van G&O.

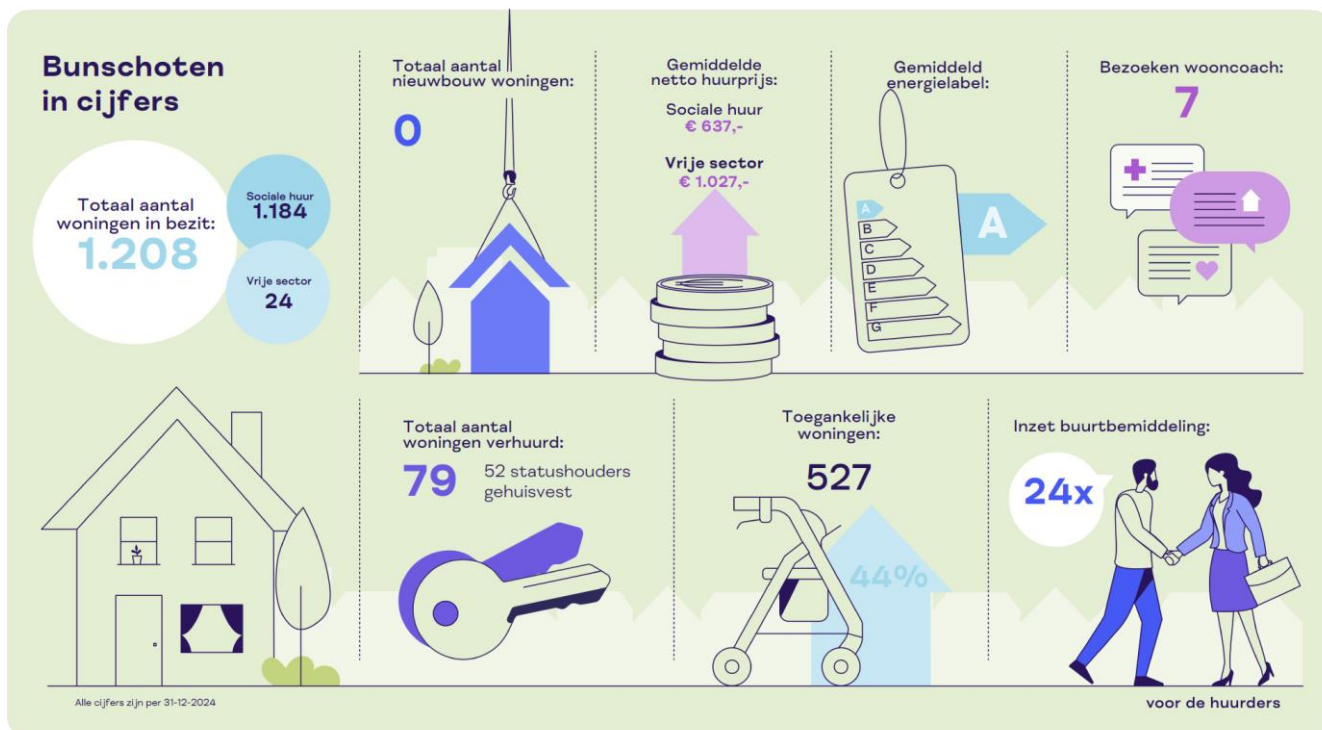
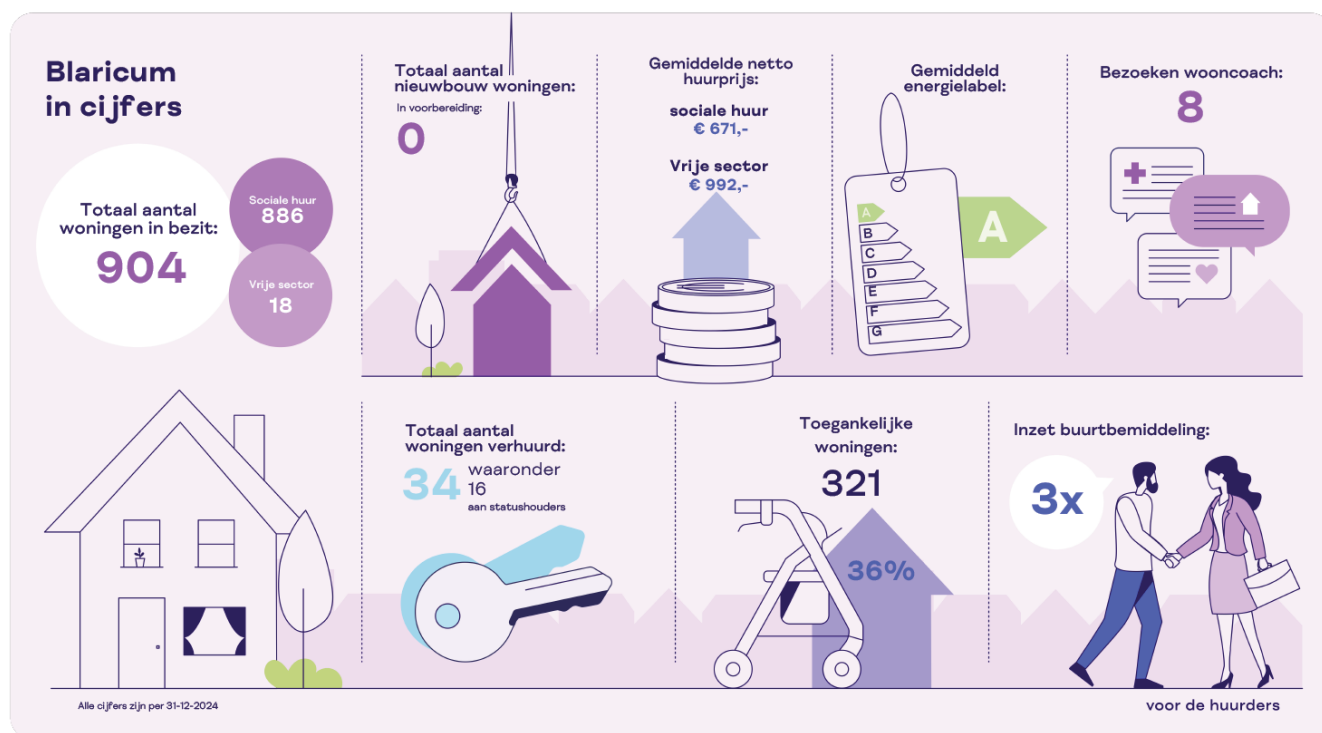
In 2021 heeft G&O een gedragscode integriteit opgesteld die door de RvC is vastgesteld. De code biedt aan iedereen bij G&O een leidraad en handvatten voor integer handelen en gedrag. Jaarlijks staat integriteit tenminste één keer specifiek op de agenda tijdens een vergadering van de RvC. Daarin wordt in ieder geval



besproken of, en zo ja hoeveel, meldingen erbinnen zijn gekomen, welke acties er zijn uitgevoerd op het gebied van integriteit en welke acties er eventueel nodig zijn. In 2024 is met de RvC gesproken over de 'Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties' van de Aw' (zie hoofdstuk 4 jaarverslag).

Uit het verslag van de externe vertrouwenspersonen over 2024 blijkt dat er in dat jaar geen integriteitskwesties speelden.

9. Feiten en cijfers per gemeente



Gooise Meren in cijfers

Totaal aantal
woningen in bezit:
1.603

Sociale huur

1.575

Vrije sector

28

Totaal aantal
nieuwbouw woningen:

0

Gemiddelde netto
huurprijs:

sociale huur

€ 619,-

Vrije sector

€ 1015,-

Gemiddeld
energielabel:



Bezoeken wooncoach:

34



Totaal aantal
woningen verhuurd:

83

29 statushouders
gehuusvest



Toegankelijke
woningen:

443



Inzet buurtbemiddeling:

3x



Alle cijfers zijn per 31-12-2024

voor de huurders

Hilversum in cijfers

Totaal aantal
woningen in bezit:
3.302

Sociale huur

3.130

Vrije sector

172

Totaal aantal
nieuwbouw woningen:

In voorbereiding:

0

Gemiddelde netto
huurprijs:

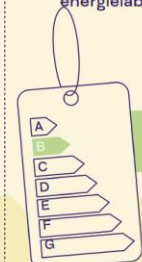
Sociale huur

€ 623,-

Vrije sector

€ 996,-

Gemiddeld
energielabel:



Bezoeken wooncoach:

39



Totaal aantal
woningen verhuurd:

170

47 statushouders
gehuusvest



Toegankelijke
woningen:

1.069



Inzet buurtbemiddeling:

10x



Alle cijfers zijn per 31-12-2024

voor de huurders

Laren in cijfers

Totaal aantal
woningen in bezit:
891

Sociale huur
838

Vrije sector
53

Totaal aantal
nieuwbouw woningen:

8

Gemiddelde netto
huurprijs:

Sociale huur
€ 625,-

Vrije sector
€ 1.052,-

Gemiddeld
energielabel:



Bezoeken wooncoach:

3



Totaal aantal
woningen verhuurd:

53

16 statushouders
gehuisvest



Toegankelijke
woningen:

137



Inzet buurtbemiddeling:

5x



Alle cijfers zijn per 31-12-2024

voor de huurders

Wijdemeren in cijfers

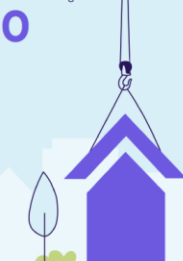
Totaal aantal
woningen in bezit:
1.099

Alle woningen in
Wijdemeren hebben
een gereguleerd
huurcontract

Totaal aantal
nieuwbouw woningen:

0

In uitvoering:



Gemiddelde netto
huurprijs:

€ 617,-

(vrije sector niet van
toepassing)



Gemiddeld
energielabel:



Bezoeken wooncoach:

11



Totaal aantal
woningen verhuurd:

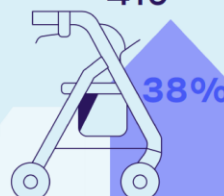
50

10 statushouders
gehuisvest



Toegankelijke
woningen:

419



Inzet buurtbemiddeling:

3x



Alle cijfers zijn per 31-12-2024

voor de huurders

10. Kengetallen 2024

Vastgoed	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden:					
- Woongelegenheden zelfstandig	9007	9.000	8.947	8.241	8.239
- Woongelegenheden overig	163	163	141	198	150
- Bedrijfsruimte / Maatschappelijk vastgoed	28	28	26	24	24
- Parkeervoorzieningen	662	664	664	662	663
- Overige objecten	56	45	41	40	40
Totaal aantal verhuureenheden	9.916	9.900	9.819	9.165	9.116
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	9.354	9.343	9.299	8.646	8.597
Mutaties in het bezit:					
Nieuwbouw/Aankoop/Verdichting	8	95	811	55	82
Fusie					
Sloop/Overig	9	-9		-1	2
Verkoop	1	5	157	4	6
Algemeen					
Verhuispercentage (woongelegenheden zelfstandig)	5,0	5,7	5,4	5,9	6,0
Gemiddelde huurprijs (woongelegenheden zelfstandig)	641	606	609	590	591
Huur in % van de maximaal redelijke huur (woongelegenheden zelfstandig)	59,0	59,0	65,0	66,8	67,0
Aantal fte's	82	75,0	73,5	72,2	66,2
Aantal deelnemingen	1	1	1	1	1
Financiële ratio's					
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,5	4,4	3,5	2,5	2,9
Loan to Value (LTV) - beleidswaarde	32,4%	40,1%	45,0%	34,6%	43,4%
Solvabiliteit - beleidswaarde	64,4%	57,9%	54,7%	64,2%	54,4%
Dekkingsratio - marktwaarde	17,2%	16,2%	16,6%	18,3%	21,6%
Kasstromen / Waarden / Vermogen / Resultaat (per gewogen vhe x € 1)					
Marktaandeel	212.057	208.370	204.925	194.461	171.991
Beleidswaarde	112.470	91.288	83.108	77.676	61.730
Historische kostprijs	78.098	77.377	75.492	66.088	63.362
WOZ-waarde	324.595	313.582	270.362	235.948	218.725
Langlopende leningen	36.467	36.632	37.365	27.367	26.766
Operationele kasstroom	1.648	2.341	1.546	1.080	1.469
Investeringskasstroom	-2.302	-1.151	-16.706	-2.104	-2.189
Financieringskasstroom	-130	-548	14.713	618	1.412
Eigen vermogen	175.898	172.269	169.860	169.793	146.599
Jaarresultaat	3.825	3.209	12.567	23.498	10.541

11. Verklarende woordenlijst

Aftoppingsgrens: een grens die is ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Als iemands huurprijs hoger is dan deze grens wordt zijn of haar huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

Auditcommissie: commissie bestaande uit leden van de Raad van Commissarissen. Taak: het adviseren van de raad over financiële aangelegenheden binnen de organisatie.

Bereikbaar: woningen zijn bereikbaar als ze een huurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens.

Bewonersparticipatie: betrokkenheid van huurders bij het beleid van een woningcorporatie.

Buurtbemiddeling: instelling die helpt bij het vergroten van de leefbaarheid, onder meer door te helpen problemen tussen burens op te lossen.

Circulariteit: gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later. Het is gericht op een wereld zonder afval.

DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang = bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen.

EP2-waarde: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per vierkante meter vloeroppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling en warm water van een woning.

Energietransitie: overgang naar een nieuw systeem van energievoorziening waarin fossiele brandstof (bijvoorbeeld kookgas) grotendeels vervangen is door duurzame energiebronnen (bijvoorbeeld zonnepanelen).

Focusbuurt: buurten waar de leefbaarheid onder druk staat en interne en/of externe samenwerking nodig is om dit te verbeteren door bijvoorbeeld sociale activiteiten. Maar ook onderhoud of verduurzaming kan leiden tot een leefbaarder buurt.

Huren onder Voorwaarden: programma waarmee inwoners met meerdere problemen geholpen worden weer zelfstandig te gaan wonen.

Huur(contract) geliberaliseerd: bij een huurwoning met een geliberaliseerde huur is de huurprijs niet gerelateerd aan het puntenstelsel (WWS, zie hieronder); de jaarlijkse huurverhoging is vrij.

Huurcontract gereguleerd: een huurwoning heeft een gereguleerde huur als de aanvangshuur (huur bij aanvang van het huurcontract) onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens ligt.

Liberalisatiegrens: grens tussen sociale-huurwoning en een woning in de vrije sector. Mutatie: nieuwe verhuur van een woning.

Onderhoud - Groot onderhoud: vervangen of herstellen van onderdelen aan de woning waardoor het wooncomfort hetzelfde blijft.



Onderhoud - Mutatieonderhoud: onderhoud aan een huurwoning (of huurobject) tussen twee verhuurperiodes in.

Onderhoud - Planmatig onderhoud: onderhoud ter voorkoming van onderhoudsachterstanden, dat wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplanning.

Onderhoud - Reparatieonderhoud: onderhoud dat wordt uitgevoerd na melding door een bewoner van een defect.

PGA – convenanten: convenanten in het kader van de Persoons Gerichte Aanpak.

Remuneratiecommissie: commissie bestaande uit leden van de Raad van Commissarissen. Taak: het adviseren van de raad over onder meer de arbeidsvoorwaarden (waaronder de beloning) van de directeur-bestuurder.

Streefhuur: percentage van de maximale huur, huur die G&O vindt passen bij betaalbaarheid, kwaliteit en locatie van de woning. De feitelijke huur ligt meestal lager en wordt bij mutatie (zie hierboven) opgetrokken naar de streefhuur.

Toegankelijke woning: een woning die goed toegankelijk (vaak) gelijkvloers is en/of geschikt voor een rollator of rolstoel.

Verhuurderheffing: de heffing die een verhuurder vanaf vijftig of meer woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens per jaar betaalt.

Woningmarktregio: Nederland is ingedeeld in 19 woningmarktregio's. Deze regio's vormen de werkgebieden van woningcorporaties. Daarbuiten mag een corporatie zonder ontheffing geen woningen bouwen of aankopen. G&O is onderdeel van de MRA, de Metropool Regio Amsterdam.

Wooncoach: medewerker van een woningcorporatie die huurders informeert en adviseert op het gebied van wonen, zorg en welzijn.