

Jaarrekening 2019



SamenWonen

in Baarn, Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren,
Hilversum, Laren en Wijdmeren



**Het Gooi
en Omstreken**



**Het Gooi
en Omstreken**

Jaarrekening 2019

Deze Jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 april 2020.

Colofon

Tekst en redactie:	Het Gooi en Omstreken, Marieke Kalkman
Fotografie:	Het Gooi en Omstreken, tenzij anders vermeld
Vormgeving:	AlphaPlus Creatieve Media
Uitgave:	April 2020

Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk Verslag het Jaarverslag 2019.

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2019	4
2	Winst- en verliesrekening over 2019	6
3	Kasstroomoverzicht 2019	7
4	Toelichting waarderingsgrondslagen	9
4.1	Algemene toelichting op de Jaarrekening	9
4.2	Grondslagen voor waardering activa en passiva	11
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	20
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	23
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	24
5	Toelichting op de balans per 31 december 2019	25
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	53
7	Overige informatie	63
8	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	64
9	WNT-verantwoording 2019 Het Gooi en Omstreken	71
	Controleverklaring	76

1 | BALANS PER 31 DECEMBER 2019 na resultaatbestemming

	31 december 2019	31 december 2018
	x €1.000	x €1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.261.512	1.141.149
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	112.512	105.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.782	1.978
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.977	161
Totaal	1.380.783	1.249.203
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.265	3.226
Financiële vaste activa (3)		
Deelnemingen	10.193	9.574
Overige financiële vaste activa	31	31
Totaal	10.224	9.605
TOTAAL VASTE ACTIVA	1.394.272	1.262.034
Vlottende activa		
Voorraden (4)	109	104
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	216	230
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.719	9.592
Overige vorderingen	198	169
Overlopende activa	1.423	2.750
Totaal	11.556	12.741
Liquide middelen (6)	5.366	17.181
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	17.031	30.026
TOTAAL ACTIVA	1.411.303	1.292.060

	31 december 2019	31 december 2018
	x €1.000	x €1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	862.982	741.386
Overige reserves	306.648	298.821
	1.169.630	1.040.207
Voorzieningen	(8)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.817	11.764
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.200	5.400
Overige voorzieningen	199	198
Totaal	12.216	17.362
Langlopende schulden	(9)	
Schulden/leningen overheid	959	1.002
Schulden/leningen kredietinstellingen	217.000	219.278
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV	1.661	1.880
Waarborgsommen	54	48
Totaal	219.674	222.208
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan leveranciers	1.700	2.180
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.314	4.283
Overige schulden	1.226	1.201
Overlopende passiva	4.544	4.619
Totaal	9.783	12.283
TOTAAL PASSIVA	1.411.303	1.292.060

2 | WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	(11)	57.244	56.131
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.578	1.547
Lasten servicecontracten	(13)	-1.646	-1.526
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.543	-3.782
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-23.237	-23.511
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-12.487	-11.554
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.909	17.306
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.193	311
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-760	-291
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(17)	433	20
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-3.619	-18.131
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	127.711	121.098
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	(20)	31	52
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		124.123	103.019
Overige bedrijfsopbrengsten	(21)	33	176
Kosten overige activiteiten	(22)	-37	-27
Netto resultaat overige activiteiten		-4	148
Overige organisatiekosten	(23)	-1.242	-1.977
Leefbaarheid	(24)	-611	-622
Bedrijfsresultaat		140.609	117.893
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	92	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-6.896	-7.108
Financiële baten en lasten		-6.804	-7.101
Resultaat deelnemingen	(27)	859	1.339
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		134.664	112.131
Belastingen	(28)	-5.241	3.104
RESULTAAT NA BELASTINGEN = TOTAALRESULTAAT BOEKJAAR		129.423	115.236

3 | KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019	2018
	€1.000	€1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Huren	57.397	56.421
Vergoedingen	1.602	1.562
Overige Bedrijfsontvangsten	37	53
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	92	14
Saldo ingaande kasstromen	59.128	58.050
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-4.375	-4.052
Onderhoudsuitgaven	-21.424	-20.748
Overige Bedrijfsuitgaven	-8.086	-8.725
Betaalde interest	-7.097	-7.180
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-655
Verhuurderheffing	-8.522	-7.764
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-187	-116
Vennootschapsbelasting	-7.589	-3.028
Saldo uitgaande kasstromen	-57.281	-52.268
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.847	5.781

	2019	2018
	€1.000	€1.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande Kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	850	318
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	368	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	1.218	318
MVA Uitgaande Kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.612	-3.380
Woningverbetering	-4.769	-5.547
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	-328	-
Investerings overig	-188	-106
Verwerking van vastgoedbeleggingen	-12.897	-9.033
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Ontvangsten verbindingen	240	240
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.439	-8.475
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering Ingaande Kasstromen		
Nieuw geborgde leningen	10.000	20.000
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-12.054	-11.277
Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	-168	-153
Tussentelling uitgaande kasstromen	-12.222	-11.430
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.222	8.570
	-11.814	5.876
Liquide middelen		
Mutatie liquide middelen	-11.814	5.876
Liquide middelen per 1 januari	17.180	11.304
Liquide middelen per 31 december	5.366	17.180
	-11.814	5.876

4 | TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

4.1 Algemene toelichting op de Jaarrekening

Algemeen

Het Gooi en Omstreken is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Met het ministerieel besluit gepubliceerd in de Staatscourant van 30 augustus 2016 is als kernwerkgebied voor Het Gooi en Omstreken de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. Tevens heeft Het Gooi en Omstreken een ontheffing gekregen voor de aankoop en nieuwbouw van vastgoed in de gemeente Bunschoten. Het Gooi en Omstreken is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Het statutaire vestigingsadres is Schapenkamp 130, 1211 PB te Hilversum. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken voor de sociale huursector. Het Kamer van Koophandel nummer is 32032703.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de Jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens publieke en semi publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2019) in het bijzonder. De Jaarrekening is opgemaakt op 23 april 2020.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de Jaarrekening vormt Het Gooi en Omstreken zich verschillende oordelen en maakt zij schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de Jaarrekening opgenomen bedragen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De daarbij behorende veronderstellingen zijn hierna vermeld bij de grondslagen voor waardering activa en passiva en in de toelichting bij de hiervoor genoemde Jaarrekeningposten.

Presentatiewijzigingen

In de Jaarrekening 2019 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019'.

Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. De belangrijkste wijziging is de toewijzing van de organisatiekosten. In 2018 werden deze kosten toegerekend aan de functies 'exploitatie vastgoedportefeuille' en 'leefbaarheid'. In 2019 wordt een deel van de organisatiekosten toegerekend aan de functie 'overige organisatiekosten'. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

Financiële instrumenten - derivaten

Het Gooi en Omstreken maakt geen gebruik van rentederivaten. Er zijn wel twee basisrenteleningen waarvan de kredietopslag wordt gezien als een zogenoemd embedded derivaat. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit twee componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de leningsovereenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is fair value neutraal: het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument die gelijk is aan de rente die betaald zou worden op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

Continuïteitsveronderstelling

In het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakt ook Het Gooi en Omstreken in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders en de leveranciers en dienstverleners.

Verder worden alleen spoedeisende reparaties uitgevoerd die gevolgen hebben voor veiligheid en gezondheid. Bij planmatig onderhoud en renovatieprojecten lopen de werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd door. Werkzaamheden in bewoonde staat aan de binnenzijde van een woning worden uitgesteld. Daarnaast loopt de voorbereiding van projecten vertraging op bijvoorbeeld doordat warme opnames in woningen niet meer uitgevoerd kunnen worden.

Omdat de ingaande kasstromen van Het Gooi en Omstreken naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de coronacrisis vooralsnog beperkt is. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

4.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat intramuraal zorgvastgoed en woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het vastgoed in exploitatie, dus alle verhuureenheden, zijn opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt gedefinieerd als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De bouwrente wordt niet geactiveerd.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Waardering na eerste verwerking

Het vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het Gooi en Omstreken hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG/MOG/intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Gooi en Omstreken de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast kunnen aanpassingen in het waarderingsmodel, zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, een effect op de waardevermindering of -vermeerdering hebben. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande vastgoed in exploitatie, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet gerealiseerde waardeveranderingen.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2019 waren er overigens geen voornemens tot sloop van complexen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Het Gooi en Omstreken en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. Het Gooi en Omstreken heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

Voor vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hierboven). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Er wordt geen rente toegerekend tijdens de bouw.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Als per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake onroerende goederen in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd, dat wil zeggen zodra de definitieve ontwerpfase is vastgesteld én hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her) ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er wordt tijdens de bouw geen rente op vreemd vermogen geactiveerd.

Als de verwachtingen over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of een lagere waarde als daar aanleiding voor is, afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Overige financiële vaste activa

Het betreft hier één appartementsrecht (in project Oostpoort te Bunschoten), dat belast is met erfpacht. Het appartementsrecht is gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, dat tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid op een statische benadering (post voor post bepaald). Het gaat dan om de niet actieve contracten, dat zijn de vertrokken huurders.

Overige vorderingen

Overige vorderingen doorberekend aan (ex)huurders

Waardering geschiedt tegen nominale waarde. Daarbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een combinatie van de statische en dynamische benadering. De voorziening is vooral gebaseerd op de uitstaande WSNP-vorderingen

(Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) en op de uitstaande vorderingen voor doorberekend mutatieonderhoud. Bij deze inschatting is gekeken naar de ouderdom en naar het risico op wanbetaling van deze vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder Schulden aan kredietinstellingen onder Kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen Vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting op balansdatum waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Als het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds gemaakte kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de voorziening van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Belastingen'.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij bepaling van de voorziening is gekeken naar de verwachte uitkeringen in de eerste negen jaar na afloop van het boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

Voorziening studie werknemers

De voorziening studie werknemers wordt opgenomen voor verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget zoals vastgesteld in de CAO van woningcorporaties. Ingeschat is dat 50% van de werknemers gebruik zal maken van het persoonsgebonden studiebudget.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellings-overeenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of als het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief.

De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, bepaald op basis van de netto rente. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Het Gooi en Omstreken naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de Jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Het Gooi en Omstreken. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Het Gooi en Omstreken, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte lasten verantwoord welke rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Personeelskosten en overige personeelskosten van de directe en indirecte personeelsleden welke betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten worden toegerekend aan de 'lasten onderhoudsactiviteiten'.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze noemer worden de kosten verantwoord van de Verhuurderheffing, belastingen en verzekeringen van het vastgoedbezit.

Overige organisatiekosten

De overige organisatie kosten zijn niet toe te rekenen aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Kosten die onder deze post worden verantwoord, zijn de kosten die niet vastgoed gerelateerd zijn.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze noemer zijn de opbrengsten en kosten van beheer/dienstverlening voor derden en VVE-beheer en posten als afsluiten huurcontracten verantwoord.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Het Gooi en Omstreken, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Resultaat van deelnemingen

Betreft het aandeel in het resultaat van deelneming CV Heyendaal. Bij toepassing van de nettovermogenswaarde komt de waardering van de deelneming bij Het Gooi en Omstreken overeen met het eigen vermogen van de deelneming. Kern van deze methode is dat veranderingen in het eigen vermogen van de deelneming door winsten of herwaarderingen tot uitdrukking worden gebracht in de post Resultaat van deelnemingen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen; als dit laatste het geval is, dan wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt.

4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit de operationele activiteiten bestaan uit transacties en gebeurtenissen die veelal leiden tot opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening. De kasstroom uit investeringsactiviteiten betreffen de investeringen en desinvesteringen van (im)materiële en financiële vaste activa. Het betreft de verkopen min de verkoopkosten en de investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen. De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit de activiteiten ter financiering van de operationele en investeringsactiviteiten. Het betreft de nieuw aangetrokken leningen en de aflossing op de langlopende schulden.

Ontvangen en betaalde rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

4.5 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Het Gooi en Omstreken heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Het Gooi en Omstreken zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB tak en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten, respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten, respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB activiteiten of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB activiteiten als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB tak of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB tak of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

5 | TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Marktwaarde per 1 januari	1.141.149	1.020.585	105.915	96.257
	1.141.149	1.020.585	105.915	96.257
Mutaties				
Investerings - initiële verkrijgingen	-300	-	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	8.846	-	-
Desinvesteringen	-189	-	-263	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	120.851	111.718	6.862	9.381
Herclassificaties	-	-	-	277
Overige mutaties	-	-	-2	-
Totaal mutaties 2019	120.363	120.564	6.597	9.657
Marktwaarde per 31 december	1.261.512	1.141.149	112.512	105.915

De som van de herwaarderingen (marktwaarde minus historische kostprijs op totaal niveau) van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 863 miljoen.

Onder de post herclassificaties is niet-DAEB vastgoed van € 277.000 opgenomen wat betrekking heeft op het voormalige kantoorpand Kloosterweg 44 van Van Erfgooiers.

De vastgestelde WOZ-waarden van Het Gooi en Omstreken voor DAEB en niet-DAEB van de gemeenten Hilversum, Baarn, Blaricum, Laren, Gooise Meren, Wijdmeren en Bunschoten zijn in totaal € 1.724,3 miljoen. Deze zijn gebaseerd op de beschikking van 2019 met waardepeildatum 1-1-2018.

Brand- en stormverzekering

De herbouwwaarde van woningen kan niet worden aangegeven, omdat Aon niet werkt met verzekerde bedragen. Op de verzekering is de garantie 'geen onderverzekering' van toepassing. De totale per 31 december 2019 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 10,8 miljoen.

Uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie

Macro-economische parameters

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij als volgt gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Het Gooi en Omstreken heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Utrecht	6,80%	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Noord-Holland	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.206	1.184	1.171	1.175	1.168	1.155
>= 40 < 60	1.351	1.317	1.297	1.285	1.281	1.261
>= 60 < 80	1.444	1.403	1.382	1.362	1.360	1.336
>= 80 < 100	1.539	1.492	1.472	1.445	1.446	1.419
>= 100 < 120	1.754	1.691	1.669	1.622	1.629	1.593
>= 120	1.825	1.758	1.738	1.686	1.695	1.658

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.023	1.071	1.088	1.100	1.163	1.156
>= 40 < 60	1.092	1.130	1.166	1.174	1.231	1.223
>= 60 < 80	1.194	1.221	1.271	1.273	1.324	1.314
>= 80 < 100	1.334	1.348	1.405	1.397	1.444	1.430
>= 100 < 120	1.463	1.462	1.530	1.514	1.556	1.539
>= 120	1.554	1.544	1.624	1.603	1.641	1.622

Zelfstandige studenteneenheden

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.071	1.057	1.054	1.098	1.135	1.128
>= 40 < 60	1.149	1.131	1.134	1.185	1.240	1.231
>= 60 < 80	1.255	1.231	1.239	1.295	1.368	1.355
>= 80 < 100	1.343	1.313	1.319	1.379	1.468	1.452
>= 100 < 120	1.442	1.406	1.412	1.477	1.582	1.563
>= 120	1.534	1.492	1.501	1.570	1.691	1.668

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte	< 1960		< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	550	533	488	472	451	458
>= 40 < 60	624	596	545	506	474	490
>= 60 < 80	674	639	579	528	488	510
>= 80 < 100	727	685	613	549	502	530
>= 100 < 120	843	785	693	599	535	576
>= 120	884	820	718	615	545	591

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte	< 1960		< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	370	429	414	405	465	476
>= 40 < 60	409	463	448	434	489	503
>= 60 < 80	468	514	496	472	520	539
>= 80 < 100	547	585	556	518	557	582
>= 100 < 120	619	648	611	561	591	622
>= 120	672	694	653	594	619	653

Zelfstandige studenteneenheden

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte	< 1960		< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	474	459	440	445	448	459
>= 40 < 60	523	504	481	484	490	505
>= 60 < 80	590	565	536	533	541	561
>= 80 < 100	638	607	567	559	567	592
>= 100 < 120	696	659	609	595	604	635
>= 120	752	709	652	633	643	678

Beheerkosten per vhe					
	31-12-2019		31-12-2018		
Eengezinswoning (EGW)	€ 447,00		€ 436,00		
Meergezinswoning (MGW)	€ 439,00		€ 428,00		
Studenteneenheid	€ 413,00		€ 403,00		
	2020		vorig jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,09% van de WOZ waarde		0,12% van de WOZ waarde		
Huurderving (% van de huursom)	1,0%		1,0%		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,4%		1,5%		
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden		0 maanden		
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden		3 maanden		
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar.				
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexploiteren gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangeboden waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%.				
Disconteringsvoet	6,18%		6,76%		
Verhuurderheffing	2020 en 2021	2022	2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Boveninflatoire huurstijging	2020	2021	2022	2023 e.v.	
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	2020		vorig jaar		
Normbedrag splitsingskosten	€ 531,00		€ 518,00		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2020	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud BOC, per m ² BVO	€ 5,60	€ 5,40
Instandhoudingsonderhoud MOC, per m ² BVO	€ 6,80	€ 6,55
Mutatieonderhoud BOC, per m ² BVO	€ 9,40	€ 9,00
Mutatieonderhoud MOC, per m ² BVO	€ 11,40	€ 10,80
Beheerkosten BOC, % van de markthuur	3,0%	3,0%
Beheerkosten MOC, % van de markthuur	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ waarde	0,13% van de WOZ waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2020	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,26%	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,52%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor parkeergelegenheden		
	2020	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per jaar	€ 52,00	€ 50,00
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per jaar	€ 173,00	€ 166,00
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 27,00	€ 26,00
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 38,00	€ 37,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,24% van de WOZ waarde	0,24% van de WOZ waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2020	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,26%	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,52%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor intramuraal zorgonroerend goed		
	2020	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 9,00	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€ 11,40	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,36% van de WOZ waarde	0,36% van de WOZ waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2020	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	0,26%	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,52%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Verloopoverzicht Marktwaarde

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de marktwaarde 2019 ten opzichte van 2018 nader gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal	
Marktwaarde 2018	1.141.149	105.914	1.247.063	
model Wonen	1.130.819	91.108	1.221.927	
model Parkeren		8.608	8.608	
model BOG/MOG/ZOG	10.330	6.198	16.528	
Voorraadmutaties				
Verkoop	-189	-263	-452	
Herclassificatie				
model Wonen		162	162	
model BOG/MOG/ZOG		-162	-162	
Objectgegevens/parameterwijzigingen				
model Wonen	120.410	6.499	126.908	
model Parkeren		-84	-84	
model BOG/MOG/ZOG	141	446	587	
Marktwaarde 2019	1.261.512	112.512	1.374.023	
model Wonen	1.251.040	97.506	1.348.546	
model Parkeren		8.524	8.524	
model BOG/MOG/ZOG	10.471	6.482	16.953	
Toelichting model wonen				
(bedragen gemiddeld per eenheid)	2019	2018	Vershil	Vershil in %
Contractuur in € / mnd	574	563	11	2,0%
Markthuur in € / mnd	1.015	923	92	10,0%
WOZ-waarde in €	208.066	188.304	19.762	10,5%
Leegwaarde in €	247.950	228.795	19.155	8,4%
Gemiddelde exploitatiekosten in €	1.602	1.813	-211	-11,6%
Mutatiekans doorexploiteren	6,03%	6,03%	0,00%	
Mutatiekans uitponden	5,28%	5,32%	-0,04%	
Disconteringsvoet	6,43%	6,39%	0,04%	

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

De schattingen met betrekking tot de marktwaardebepaling die inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de marktwaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Omdat de woningen veruit het grootste deel (circa 97,5%) van de waardering voor hun rekening nemen, is voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. Onderstaande tabel laat zien welke scenario's dit zijn en welk effect ze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2019	Effect wijziging parameter	Waarde x.€ 1.000	Effect x.€ 1.000	Effect in %
Marktwaarde 2019 (model: Wonen)			1.348.546		
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%	1.270.173	-78.373	-5,8%
		-/- 0,5%	1.487.572	139.025	10,3%
Markthuur	cf. Handboek	+ € 50	1.370.742	22.196	1,6%
		-/- € 50	1.339.213	-9.333	-0,7%
Mutatiegraad	cf. Handboek	+ 1,0%	1.413.386	64.840	4,8%
		-/- 1,0% *)	1.283.951	-64.595	-4,8%
Onderhoud	cf. Handboek	+ € 100	1.332.173	-16.373	-1,2%
		-/- € 100	1.365.042	16.496	1,2%

*) minimale mutatiegraad is 2%

Inschakeling taxateur

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is de full versie van het Handboek modelmatig waarden toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn in 2019, in zijn geheel, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Toepassing vrijheidsgraden

Ten behoeve van de full taxatie van het BOG/MOG/ZOG vastgoed heeft de taxateur de mogelijkheid om via een aantal vrijheidsgraden de marktwaarde aan te passen. De taxateur heeft voor Het Gooi en Omstreken gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden voor de markthuur en de exit yield. Ook heeft de taxateur gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad 'disconteringsvoet'.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Per 31 december 2019 is in totaal € 863 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 741 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 waarden 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 Het Gooi en Omstreken. 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 beheerslasten 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 Het Gooi en Omstreken 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 en bedraagt circa € 799 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x €1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2019	Totaal 2018
Marktwaarde verhuurde staat	1.261.512	112.512	1.374.024	1.247.063
Beschikbaarheid	-34.478	-7.999	-42.477	-94.699
Betaalbaarheid	-577.390	-25.303	-602.693	-445.768
Kwaliteit	-161.130	-10.291	-171.421	-106.331
Beheer	-26.271	340	-25.931	-79.723
Beleidswaarde	462.243	69.259	531.502	520.542
Beleidswaarde 2019	462.243	69.259	531.502	520.542
- model Wonen	451.772	54.253	506.025	495.406
- model Parkeren	-	8.524	8.524	8.608
- model BOG/MOG/ZOG	10.471	6.482	16.953	16.527

Dit impliceert dat circa 68% van het DAEB eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten van het DAEB-bezit in exploitatie (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor DAEB (model Wonen)	2019	2018	Vershil	Vershil in %
Disconteringsvoet	6,13%	6,11%	0,02%	
Streefhuur per maand	€ 607	€ 594	€ 13	2,2%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.018	€ 3.203	€ -185	-5,8%

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x.€ 1.000	Effect x.€ 1.000	Effect in %
DAEB (model Wonen) - Beleidswaarde 2019			451.772		
Disconteringsvoet	cf. Handboek	+ 0,5%	410.755	-41.017	-9,1%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	466.954	15.182	3,4%
Lasten Onderhoud + Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	429.317	-22.455	-5,0%

Overige vastgoedbeleggingen

Bedragen x €1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Aanschafwaarde per 1 januari	1.571	1.571	1.277	7.919
Cumulatieve waardeveranderingen	407	180	-1.116	-2.459
Herrekenende stand per 1 januari	1.978	1.751	161	5.460
Mutaties				
Investerings	-	-	14.396	10.334
Desinvesteringen	-308	-	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	-8.846
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	112	227	-5.419	-8.108
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat	-	-	-4.147	1.343
Overige mutaties	-	-	-14	-21
Totaal mutaties 2019	-196	227	4.816	-5.299
Boekwaarde per 31 december	1.782	1.978	4.977	161

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Bedragen x €1.000	2019	2018
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.937	5.273
Cumulatieve waarderveranderingen	-1.710	-1.524
Herrekende stand per 1 januari	3.226	3.749
Mutaties		
Investeringen	353	86
Desinvesteringen	-70	-145
Afschrijving desinvesteringen	46	145
Afschrijvingen	-290	-332
Herclassificaties Klooster 44	-	-277
Totaal mutaties 2019	39	-523
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	5.220	4.937
Cumulatieve afschrijvingen	-1.955	-1.710
	3.265	3.226

De investeringen betreffen: Verbouwing kantoor, ICT investeringen, medewerkersportaal en één bedrijfsauto.

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoor gebouw: 50 jaar;
- Werkplaats: 50 jaar;
- Inventarissen en automatisering: 5 jaar;
- Vervoermiddelen: 5 jaar.

De actuele waarde (gebaseerd op WOZ-waarde) van het kantoorpand te Hilversum bedraagt respectievelijk € 1,8 miljoen over 2019 (peildatum 1-1-2019) en € 1,8 miljoen over 2018 (peildatum 1-1-2018).

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn verzekerd voor € 8,4 miljoen en de inventaris is voor € 1,3 miljoen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade.

De vervoermiddelen zijn WA-casco verzekerd.

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
200 aandelen WoningNet NV	2	2
CV Heyendaal te Nijmegen	10.191	9.572
Totaal	10.193	9.574

CV Heyendaal te Nijmegen	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand op 1 januari	9.572	8.473
Resultaat deelneming	859	1.339
Dividenduitkering deelneming	-240	-240
Stand 31 december	10.191	9.572

Met de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen afgesproken dat Het Gooi en Omstreken samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor een derde deel deelneemt in een commanditaire vennootschap genaamd CV Heyendaal. Het doel van de CV is het realiseren en exploiteren van 195 studentenwoningen in Nijmegen.

Het totale project is in november 2009 gereed gekomen. In 2010 hebben enkele na-investeringen plaatsgevonden en in 2015 heeft de ombouw van twaalf algemene eenheden tot wooneenheden plaatsgevonden. In totaal zijn er nu 207 studentenwoningen gerealiseerd met een totale investering van € 24,4 miljoen.

De deelneming van Het Gooi en Omstreken betreft een derde deel van het totale vermogen van de CV. In het boekjaar 2019 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 240.000. Dit bedrag ontvangt Het Gooi en Omstreken in de loop van 2020. Het resultaat van de deelneming is voornamelijk veroorzaakt door de marktwaarde-verandering.

Overige financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Appartementsrecht belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	31	31

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Overige voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Vorraad materialen	109	104

Begin 2020 zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgenomen.

5. Vorderingen

De onder huurdebiteuren en overige vorderingen opgenomen posten die betrekking hebben op niet-actieve contracten betreffen vertrokken huurders waarvan de vorderingen drie jaar blijven opgenomen. Alle andere vorderingen, tenzij anders vermeld, hebben een looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen oninbaarheid zijn getroffen.

Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Huurdebiteuren	324	309
Voorziening wegens oninbaarheid	-108	-79
	216	230

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
			x €1.000	x €1.000
Actieve huurders				
tot 1 maand	165	173	59	62
1 tot 2 maanden	44	63	44	52
2 maanden of meer	50	53	105	92
Niet actieve contracten	61	60	116	104
			324	309
Voorziening dubieuze debiteuren			-108	-79
			216	230

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting 2018-2019	314	-
Vennootschapsbelasting VGO	9.405	9.592
	9.719	9.592

In 2016 heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij de fiscale voorziening groot onderhoud (VGO) opnieuw gaat beoordelen aan de hand van nieuwe criteria. In 2019 is nog geen duidelijkheid gekomen in hoeverre de VGO nog toegepast kan worden. Als de VGO niet meer op de fiscale balans kan blijven staan zal er voor belastingjaar 2016 circa € 10 miljoen vennootschapsbelasting betaald moeten worden. Om 8% belastingrente hierover te voorkomen heeft Het Gooi en Omstreken voorzichtigheidshalve de VGO uit haar aangifte geschrapt, waardoor in 2017 een bedrag van ruim € 10 miljoen is betaald op de voorlopige aanslag 2016. Het Gooi en Omstreken is voornemens om de rechtmatigheid van de in eerste instantie opgevoerde VGO al dan niet via een rechterlijke procedure aan te tonen. De verwachting is dat de voorlopig afgedragen € 10 miljoen uiteindelijk weer aan Het Gooi en Omstreken zal worden terugbetaald. Het bedrag wordt om deze reden als vordering op de Belastingdienst opgenomen.

Het Gooi en Omstreken stelt zich op het standpunt dat de VGO verder kan worden opgebouwd. Zolang echter geen duidelijkheid is over de voorwaarden waaronder dit kan geschieden wordt, in overleg met de accountant, bij de behandeling in de Jaarrekening de VGO langzaam afgebouwd. Hierbij wordt de stand van de VGO per ultimo 2015 als basis genomen en valt ieder jaar de reservering van het lopende boekjaar, zoals de reservering voor dit betreffende jaar eind 2015 in de voorziening is opgenomen, vrij. Deze jaarlijkse vrijval leidt tot een verhoging van het fiscale resultaat. De belastinglast die bij deze vrijval hoort wordt niet als schuld aan de Belastingdienst opgevoerd, maar wordt in mindering gebracht op de opgenomen vordering op de Belastingdienst. Dit omdat dit deel niet met de Belastingdienst wordt afgerekend, omdat over 2016 de gehele VGO voorzichtigheidshalve is afgerekend.

Het betaalde bedrag op de voorlopige aanslag 2016 verminderd met het belastingeffect (25%) van de vrijval van de jaren 2016 - 2019 komt ultimo 2019 op de balans als vordering op de Belastingdienst.

Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum *	135	146
Nog te ontvangen huur woonwagens	-2	-
Vorderingen algemeen	42	10
Doorberekend aan huurders (actieve contracten)	39	34
Doorberekend aan huurders (niet-actieve contracten)	101	102
Voorziening dubieuze vorderingen	-117	-123
Totaal	198	169

* Posten met een resterende looptijd langer dan één jaar: De loopbrug in project derde woontoren Kerkelanden zal in 20 jaartermijnen door Hilverzorg worden voldaan, van deze vordering heeft € 124.000 een looptijd langer dan één jaar.

Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Toegekende STEP-subsidies	1.146	2.465
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	240	240
Overige overlopende activa	37	45
Totaal	1.423	2.750

Alle overlopende activa wordt binnen een jaar afgewikkeld.

6. Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Rabo bankrekeningen	-	7.789
ING bankrekeningen	5.364	9.386
Kas	1	3
Kruisposten geldverkeer	1	2
Totaal	5.366	17.180

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourant krediet-faciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 3 miljoen. (waarvan € 1,5 miljoen gecommiteerd en € 1,5 miljoen ongecommiteerd). Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroom via de ING te lopen en moet aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW worden voldaan.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
Stand op 1 januari	741.386	633.788
Mutatie herwaarderingsreserve	121.596	107.598
Stand 31 december	862.982	741.386

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,4 miljoen (2018: € 1,3 miljoen) aan ongerealiseerde waardeveranderingen op vastgoed VoV verantwoord.

Overige reserves

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari voor resultaatbestemming	298.820	291.183
Resultaatbestemming boekjaar	129.423	115.236
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-121.596	-107.598
Stand 31 december	306.647	298.820

Voorstel Resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 129,4 miljoen als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 7,8 miljoen aan de overige reserves toe te voegen. Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 121,6 miljoen (bestaande uit € 121,56 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 0,04 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit is verwerkt in de balans per 31 december 2019.

In de statuten is bepaald dat de Jaarrekening wordt opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en daarna vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Diverse complexen	5.817	11.764

	Onrendabele top (ORT) t/m ultimo 2019	Uitgaven t/m ultimo 2019	Voorziening ultimo 2019	Voorziening ultimo 2018
Bedragen x €1.000				
Nieuwbouw (DAEB)				
Voorstraat, Nederhorst den Berg (742)	960	2.354	-	596
Ankerplaats, Muiden (440)	2.500	350	2.150	1.688
Brandweerkazerne, Blaricum (522)	380	266	114	181
2e oor, Blaricum (523)	2.200	233	1.967	-
Rengerswetering eiland-3 EGW, Bunschoten (633)	1.060	3.411	-	388
Rengerswetering eiland-3 MGW, Bunschoten (634)	2.230	3.301	-	2.421
Tiny houses, Loosdrecht (743)	-	34	-	-
Janshuis, Laren (838)	220	164	56	-
Subtotaal	9.550	10.113	4.287	5.274

	Verbetering (ORT)	Uitgaven t/m ultimo 2019	Voorziening ultimo 2019	Voorziening ultimo 2018
Bedragen x €1.000				
Renovatie				
Vermeerlaan e.o., Hilversum - DAEB (130)	1.638	1.278	360	780
Electrobuurt, Hilversum - DAEB (project 878)	3.114	1.943	1.170	3.700
Vermeerlaan e.o., Hilversum - niet-DAEB (130)	-	-	-	170
Schoolstraat, Hilversum - DAEB (212)	-	-	-	320
Erasmuslaan, Hilversum - DAEB (project 868)	-	-	-	1.520
Subtotaal	4.752	3.221	1.530	6.490
Totaal	14.302	13.334	5.817	11.764

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake de toekomstige nieuwbouw-investeringen en renovatieinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel een voorziening gevormd. Deze voorziening is het verschil tussen de verkrijgings-/vervaardigingsprijs en de marktwaarde. Tijdens de bouw van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiële vaste actief in ontwikkeling. De verwachting is dat deze opgenomen voorziening binnen een jaar vrijvalt. De nummers welke tussen haakjes vermeld worden, zijn de complexnummers en/of projectnummers.

Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Latentie opwaardering potentiële WOZ-waarde	1.200	800
Latentie onderhoudsvoorziening	5.000	4.600
	6.200	5.400

Eind 2019 zijn er latente belastingverplichtingen opgenomen in de balans voor de fiscale onderhoudsvoorziening en de opwaardering van vastgoed bij stijgende WOZ-waarden. Voor zover het vastgoed fiscaal is afgewaardeerd op basis van gedaalde WOZ-waarden dient er een opwaardering te worden genomen wanneer de WOZ-waarden weer stijgen. Het saldo aan nog resterende opwaardering bedraagt ultimo 2019 ruim € 5 miljoen. Bij stijging van de WOZ-waarden moet daar 25% Vpb over betaald worden, hiervoor wordt tegen contante waarde (disconteringspercentage: 2,24) een latente belastingverplichting opgenomen van ongeveer € 1,2 miljoen.

De latente belastingverplichting voor de onderhoudsvoorziening dient in aanmerking te worden genomen voor de jaarlijks verwachte vrijval van de voorziening. De opbouw van de voorziening is vooraf afgestemd met de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft echter aangegeven de voorziening vanaf 2016 opnieuw te beoordelen. Voorzichtigheidshalve is de voorziening daarom in de fiscale positie in de Jaarrekening niet verder opgebouwd. De voorziening bedraagt ultimo 2019 ruim € 37 miljoen. Over de jaarlijkse vrijval van de voorziening moet 25% Vpb betaald worden, de contant gemaakte belastingverplichting bedraagt hiervoor € 5,0 miljoen. De totale latente belastingverplichting komt daarmee uit op € 6,2 miljoen.

Overige voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Voorziening jubilea werknemers *	120	107
Voorziening ZAV **	-	15
Voorziening studie werknemers ***	79	76
	199	198

* Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening jubilea werknemers is een bedrag van € 94.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 16.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

** Betreft Smeekeweg 39 te Laren. Deze voorziening komt in 2019 te vervallen.

*** De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening studie werknemers is een bedrag van € 67.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 21.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

9. Langlopende schulden

	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2018	Waarvan langer dan vijf jaar
Bedragen x €1.000				
Schulden/leningen overheid	959	732	1.002	824
Schulden/leningen kredietinstellingen	217.000	144.127	219.278	149.114
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV	1.661	-	1.880	-
Waarborgsommen	54	-	48	-
	219.674	144.859	222.208	149.938

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar bedragen ca. € 11,4 miljoen (€ 1,4 miljoen jaarlijkse aflossingen en € 10 miljoen eindaflossing).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 273 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2019 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 285 miljoen.

Aflossingsverplichting komende vijf jaar

Jaar	Reguliere aflossing	Eindaflossing	Totaal
Bedragen x €1.000			
2020	1.361	10.000	11.361
2021	1.241	22.051	23.292
2022	1.220	6.663	7.883
2023	1.261	16.000	17.261
2024	1.303	12.000	13.303
	6.386	66.714	73.100

Schulden / leningen overheid

Hieronder is de lening opgenomen welke is verstrekt door de gemeente Wijdemeeren. De schulden / leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	959	1.002
Gemiddelde rente	1,48%	1,48%
Gemiddelde looptijd	18,85	19,85
Reële waarde	1.041	1.055

Schulden / leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	216.200	218.478
Gemiddelde rente	2,99%	3,18%
Gemiddelde looptijd	14,09	13,97
Reële waarde	270.947	259.106
	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Leningen met variabele rente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	800	800
Gemiddelde rente	-0,46%	-0,37%
Gemiddelde looptijd	6,96	7,96
Reële waarde	799	763

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 216,2 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 20 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,619 (2018: 3,619%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,055%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	Hoofdsom	Basisrente	Credit spread	Herzieningsdatum
720000036 (BNG)	€ 10 miljoen	3,548%	0,090%	2-5-2022
720000123 (NWB)	€ 10 miljoen	3,690%	0,020%	2-3-2020

De reële waarde van de basisrenteleningen bedraagt ultimo 2019 € 25,6 miljoen.

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De duration van de gehele portefeuille bedraagt 12,95 jaar (2018: 13,97 jaar)

Schulden/leningen overheid

Leningen gemeenten

	x €1.000
Stand per 1 januari 2019	1.002
Aflossing	-43
Stand per 31 december 2019	959

Schulden/leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen

	x €1.000
Stand per 1 januari 2019	219.278
Nieuwe leningen	10.000
Aflossingen	-12.278
Stand per 31 december 2019	217.000

Verplichtingen inzake onroerend goed VoV

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.570	1.570
Opwaarderingen / afwaarderingen	310	135
Stand per 1 januari	1.880	1.704
Af: teruggekochte woningen	-300	-
Waardeverandering 2018	81	175
Stand per 31 december	1.661	1.880
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.270	1.570
Opwaarderingen / afwaarderingen	391	310
Stand per 31 december	1.661	1.880
Langlopend deel per 31 december	1.661	1.880

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de koopgarantregeling heeft betrekking op acht woningen (2018: negen woningen).

Waarborgsommen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Waarborgsommen	54	48

10. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Onderhoud- / nieuwbouwcrediteuren	1.444	1.958
Algemeen beheer crediteuren	256	222
Totaal	1.700	2.180

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Omzetbelasting	2.082	1.060
Loonheffing	173	145
Pensioenen	59	57
Vennootschapsbelasting	-	3.021
Totaal	2.314	4.283

Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Personeelsvereniging	10	11
Terug te betalen waarborgsommen	41	30
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	330	297
Af te rekenen servicekosten huurders	710	709
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	135	154
Totaal	1.226	1.201

Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
	x €1.000	x €1.000
Accountantskosten	54	26
Nog te betalen rente	3.386	3.486
Huurders vooruitontvangen huur	729	648
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	67	141
Schade herstel Schoolstraat	236	-
Bedrijfskosten	57	310
Overige overlopende passiva	13	8
Totaal	4.544	4.619

Alle overlopende passiva wordt binnen een jaar afgewikkeld.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemers van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Als de obligo wordt opgeëist door het WSW zal de kredietfaciliteit bij de huisbank worden aangesproken en zullen zo nodig aanvullende leningen binnen het faciliteringsvolume worden aangetrokken. Per 31 december 2019 heeft Het Gooi en Omstreken een aangegane obligoverplichting van € 8,5 miljoen (2018: € 8,3 miljoen).

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over een derde van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor de volgende projecten (bedragen in € 1.000):

Complex 440 (Ankerplaats Muiden)	€ 674
Complex 522 (Middenweg Blaricum)	€ 1.090
Complex 523 (2 ^e Oor Blaricum)	€ 5.455
Complex 633 (Rengerswetering Eiland-3 Bunschoten)	€ 1.891
Complex 634 (Rengerswetering Eiland-3 Bunschoten)	€ 4.077
Complex 742 (Voorstraat Nederhorst den Berg)	€ 1.165
Complex 838 (Janshuis, Laren)	€ 599
Totaal	€ 14.951

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2019 reeds geactiveerde uitgaven.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Het Gooi en Omstreken onderhoudsverplichtingen aangegaan voor de volgende complexen (bedragen in € 1.000):

Complex 130 (Vermeerlaan en omstreken, Hilversum)	€ 832
Project 866 (VLB Faisanten/Leeuwenhoek Hilversum)	€ 1.063
Project 878 (Electrobuurt, Hilversum)	€ 2.308
Contractonderhoud	€ 2.703
Totaal	€ 6.906

Bouwverplichting Rengerswetering, Bunschoten

Met de gemeente Bunschoten is op 4 augustus 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin een bouwplicht (voor circa 240 woningen) en een bouwrecht (voor circa 90 woningen) is vastgelegd. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen, verdeelt over drie eilanden. Inmiddels is gestart met de realisatie.

Pensioenverplichtingen

Het Gooi en Omstreken heeft als pensioenregeling een toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren.

Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Voor deze pensioenregeling betaalt Het Gooi en Omstreken verplichte en contractuele premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Het Gooi en Omstreken geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Het Gooi en Omstreken heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa als deze leiden tot een terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De dekkingsgraad per december 2019 volgens van de website van het SPW is 113,2%. De vereiste dekkingsgraad ligt op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort en het SPW heeft hiervoor een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat de SPW binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2019 heeft Het Gooi en Omstreken € 56.504 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2020 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per woonegelegenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2020 is uitgegaan van een bedrag van € 68.000.

Verhuurbijdrage huurcommissie

Het Gooi en Omstreken heeft voor 2019 een bijdrage betaald van € 20.000 voor de huurcommissie. Voor 2020 is Het Gooi en Omstreken uitgegaan van € 26.000.

Koopstart woningen

Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2019 op drie woningen Koopstart (2018: drie woningen). Hiervan heeft Het Gooi en Omstreken geen terugkoopverplichting maar wel een winstdeling bij verkoop.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het Gooi en Omstreken heeft voor 2019 geen heffing betaald. Voor de jaren 2020 t/m 2024 is uitgegaan van een totaalbedrag van 3 miljoen, circa € 600.000 per jaar. Deze middelen kunnen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Binnen één jaar	15	16
Tussen één jaar en vijf jaar	53	30
	68	46

Het betreft acht printers waarvan het contract 16 januari 2019 is ingegaan met een looptijd van vijf jaar.

6 | TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	53.059	51.987
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.641	3.589
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.066	1.089
	57.765	56.665
Huurderving wegens leegstand	-479	-477
Huurderving wegens oninbaarheid	-42	-56
Totaal	57.244	56.131

De huurderving over 2019 bedraagt 0,90% van de te ontvangen huur (tegenover 0,94 % in het jaar 2018).

Jaarlijkse huurverhoging:

De regels voor de huurverhoging worden jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2018 bedraagt 1,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 2,6% (inflatie + 1,0%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017);
- 5,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 42.436 (inkomensjaar 2017).

De maximale huursom voor corporaties voor 2019 is 2,6% (inflatie van 1,6% plus 1 procentpunt).

Uitvoering huurverhoging per 1/7/2019:

Het Gooi en Omstreken volgt vanaf 2016 een inflatievolgend huurbeleid. De huurverhoging per 1 juli 2019 is dan ook beperkt tot 1,6% voor alle woningen.

12. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.299	2.274
Huurders te verrekenen	-697	-709
	1.602	1.564
Huurderving wegens leegstand	-24	-18
Totaal	1.578	1.547

De vergoedingsderving bedraagt 1,53% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,13% in het jaar 2018). Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

13. Lasten servicecontracten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Elektra	297	372
Onderhoud tuinen	150	113
Waterverbruik	107	93
Gasverbruik	643	577
Warmtemeter	36	47
Schoonmaken	355	348
Niet te verrekenen servicekosten	44	-38
Kosten alarmering	14	15
Totaal	1.646	1.526

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten (direct)	3.543	3.782

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis bij de begroting gehanteerde verdeelsleutels naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten, projectontwikkeling en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Lonen en salarissen	3.244	3.165
Sociale lasten	569	510
Pensioenlasten	509	456
Totaal	4.322	4.131

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2019 had Het Gooi en Omstreken gemiddeld 59,49 werknemers in dienst. (2018: 56,36). Dit aantal is gebaseerd op het gemiddelde aantal fulltime equivalenten. De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Toerekening organisatiekosten

	2019	2018
Onderverdeeld naar:		
Management & stafafdeling	9,45	8,86
Wonen	15,92	13,93
Vastgoed	22,61	22,04
Projectontwikkeling	1,00	1,00
Bedrijfsvoering	10,51	10,53
Totaal	59,49	56,36

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.543	3.782
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.820	1.943
Leefbaarheid	425	454
Overige organisatiekosten	1.186	1.265
Toe te rekenen organisatiekosten	6.974	7.444

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule *	15.157	13.447
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	6.178	6.828
Materiaal verbruik	143	108
Diversen	310	1.514
Toegerekende organisatiekosten	1.820	1.943
Doorberekend onderhoud	-371	-330
Totaal	23.237	23.511

* De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Klachtenonderhoud	2.358	2.212
Mutatieonderhoud	4.831	4.068
Verbetering NPO	379	619
Planmatig onderhoud	6.779	6.125
Veiligheid en gezondheid	193	29
NPO contracten	-	15
Basiskwaliteit	33	59
Overloop	585	320
Totaal	15.157	13.447

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.601	2.505
Verzekeringen	374	260
Contributie landelijke branchevereniging Aedes	54	55
Verhuurderheffing	8.522	7.764
Toezichtkosten Vastgoed Beheer	108	102
Beheervergoeding woonwagens en overig	48	28
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	7	-55
Overige kosten	338	540
Kosten Fusie	38	354
Overige budgetten	397	-
Totaal	12.487	11.554

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen	855	-
Voormalige koopwoningen	338	311
	1.193	311
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen	-452	-
Voormalige koopwoningen	-308	-291
	-760	-291

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	-9.550	-6.390
Afwaardering renovatieprojecten	-5.419	-8.108
Terugneming renovatieprojecten in voorziening ORT vorige jaar	6.490	-
Afwaardering renovatieprojecten in voorziening ORT	-1.530	-6.490
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	6.390	2.857
Totaal	-3.619	-18.131

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	120.851	111.718
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.860	9.381
Totaal	127.711	121.098

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Waardeveranderingen woningen VoV	112	227
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen VoV	-81	-175
Totaal	31	52

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

21. Overige bedrijfsopbrengsten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	20	62
Cold Case zaken	35	33
Afsluiten huurcontract	-	82
Resultaat materiaal	-21	-66
Toeslag derden	-	15
Fusie Laren	-	44
Grondverkoop	-	5
Totaal	33	176

22. Kosten overige activiteiten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Afboeking geannuleerd project nieuwbouw	14	27
Diverse bedrijfslasten	23	-
Totaal	37	27

In 2019 betreft het nieuwbouwproject Noordermeent te Hilversum en in 2018 betreft het nieuwbouwproject de Ark te Bunschoten. Diverse bedrijfslasten betreffen acquisitie budget en advieskosten nieuwbouw.

23. Overige organisatiekosten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.186	1.265
Bijdrage Aw	57	58
Saneringsheffing	-	654
Totaal	1.242	1.977

Accountantshonoraria

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Controle van de Jaarrekening	81	72
Andere controlewerkzaamheden (dVi)	10	8
Controle van de Jaarrekening i.v.m. fusies	-	23
Totaal	91	103

De presentatie van de kosten van de externe accountant zijn op basis van de geplande kosten voor het boekjaar 2019.

24. Leefbaarheid

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	70	71
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	115	96
Toegerekende organisatiekosten afdeling bewonerszaken	425	454
Totaal	611	622

Financiële baten en lasten

25. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Erfpacht appartementsrecht Oostpoort 19, Bunschoten	4	4
Rente diversen	89	3
Totaal	92	7

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Rente op leningen overheid	15	44
Rente op leningen kredietinstellingen	6.814	6.963
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	47	46
Overige rentelasten	20	55
Totaal	6.896	7.108

27. Resultaat deelnemingen

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Dividend CV Heyendaal, Nijmegen	240	240
Resultaat deelneming CV Heyendaal	619	1.099
Totaal	859	1.339

28. Belastingen

	2019	2018
	x €1.000	x €1.000
Acute Vennootschapsbelasting	-5.037	-3.398
Mutatie latente belastingen	-800	2.711
Voorgaande jaren	596	3.791
Totaal	-5.241	3.104

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:		2019
		x € 1.000
Jaarresultaat vóór belastingen		134.664
1: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa		-119.047
2: mutatie onderhoudsvoorziening		746
3: fiscaal minder onderhoud materiële vaste activa		4.734
4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa		-193
5: waardemutaties bij deelnemingen		-474
6: dotatie herinvesteringsreserve		-418
7: ATAD		139
8: overige		-3
Belastbare winst		20.148
Verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag		20.148
Te betalen vennootschapsbelasting		5.037

Schattingen

De acute en latente belastingen in de Jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de Jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	x € 1.000
Acute belastingen boekjaar	5.037
Mutatie latente belastingen	800
Belasting voorgaande jaren	- 596
Totaal belastinglast	5.241

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% voor de eerste € 200.000 en daarna 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,7%.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Jaarresultaat vóór belastingen	25,0%
1: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa	-22,1%
2: mutatie onderhoudsvoorziening	0,1%
3: fiscaal minder onderhoud materiële vaste activa	0,9%
4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	0,0%
5: waardemutaties bij deelnemingen	-0,1%
6: overig	-0,1%
Belastbare winst	3,7%

7 | OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Het Gooi en Omstreken haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

Het coronavirus heeft niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Het Gooi en Omstreken voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Niettemin verwachten wij wel degelijk impact, met name op de waarde van de vastgoedportefeuille, de rentelasten bij nieuw aan te trekken financiering alsook betalingsproblematiek bij onze huurders. Van discontinuïteit is geen sprake.

8 | GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gescheiden balans (na resultaatbestemming)

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
	2019	2019	2019	2018	2018	2018
ACTIVA						
VASTE ACTIVA						
VASTGOEDBELEGGINGEN						
	Bedragen x €1.000					
DAEB vastgoed in exploitatie	1.261.512	1.261.512	-	1.141.149	1.141.149	-
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	112.512	-	112.512	105.915	-	105.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.782	1.459	323	1.978	1.367	611
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.977	4.977	-	161	161	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.380.783	1.267.948	112.835	1.249.203	1.142.677	106.526
MATERIELE VASTE ACTIVA						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.265	3.265	-	3.226	3.226	-
FINANCIËLE VASTE ACTIVA						
Andere deelnemingen	10.193	10.193	-	9.573	9.573	-
Overige vorderingen	31	-	31	32	-	32
Interne Lening	-	26.646*)	-	-	28.877*)	-
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	-	86.681*)	-	-	77.490*)	-
Totaal van financiële vaste activa	10.224	123.520	31	9.6052	115.940	32
VLOTTENDE ACTIVA						
VOORRADEN						
Overige voorraden	109	109	-	104	104	-
VORDERINGEN						
Huurdebiteuren	216	173	43	230	189	41
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	159*)	-	-	74*)	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	9.719	9.107	612	9.592	8.926	666
Overige vorderingen	198	186	12	169	166	3
Overlopende activa	1.423	1.333	90	2.750	2.694	56
Totaal van vorderingen	11.556	10.958	757	12.741	12.049	766
LIQUIDE MIDDELEN	5.366	4.396	970	17.180	16.314	866
TOTAAL VAN ACTIVA	1.411.303	1.410.196	114.593	1.292.059	1.290.310	108.190

*) Deze bedragen worden voor de totaalstelling geëlimineerd.

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
PASSIVA	2019	2019	2019	2018	2018	2018
EIGEN VERMOGEN Bedragen x €1.000						
Herwaarderingsreserves	862.982	862.982	58.381*)	741.387	741.387	51.611*)
Overige reserves	306.648	306.645	28.300*)	298.818	298.818	25.879*)
Totaal van eigen vermogen	1.169.630	1.169.627	86.681	1.040.205	1.040.205	77.490
VOORZIENINGEN						
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	5.817	5.817	-	11.764	11.594	170
Latente belastingverplichtingen	6.200	5.809	391	5.400	5.025	375
Overige voorzieningen	199	199	-	198	198	-
Totaal van voorzieningen	12.216	11.825	391	17.362	16.817	545
LANGLOPENDE SCHULDEN						
Schulden aan overheid	959	959	-	1.002	1.002	-
Schulden aan kredietinstellingen	217.000	217.000	-	219.278	219.278	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.661	1.349	312	1.880	1.286	594
Overige schulden	54	54	-	48	48	-
Interne Lening	-	-	26.646*)	-	-	28.877*)
Totaal van langlopende schulden	219.674	219.362	26.958	222.208	221.614	29.471
KORTLOPENDE SCHULDEN						
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.700	1.593	107	2.180	2.029	151
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	159*)	-	-	74*)
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	2.314	2.168	146	4.284	3.987	297
Overige schulden	1.226	1.149	77	1.201	1.118	83
Overlopende passiva - niet vervallen rente	3.386	3.386	-	3.486	3.486	-
Overlopende passiva	1.157	1.086	74	1.133	1.054	79
Totaal van kortlopende schulden	9.783	9.382	563	12.284	11.674	684
TOTAAL VAN PASSIVA	1.411.303	1.410.196	114.593	1.292.059	1.290.310	108.190

*) Deze bedragen worden voor de totaalstelling geëlimineerd.

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING	2019	2019	2019	2018	2018	2018
	Bedragen x €1.000					
Huuropbrengsten	57.244	52.673	4.571	56.131	51.604	4.527
Opbrengsten servicecontracten	1.578	1.381	197	1.547	1.356	191
Lasten servicecontracten	1.646	1.441	205	1.526	1.332	194
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.543	3.320	223	3.782	3.493	289
Lasten onderhoudsactiviteiten	23.237	22.214	1.023	23.511	22.532	979
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.487	12.157	330	11.554	11.275	279
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	17.909	14.922	2.987	17.305	14.329	2.976
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.193	214	979	311	-	311
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	760	189	571	291	-	291
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	433	25	408	20	-	20
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.619	-3.519	-100	-18.131	-17.961	-170
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.711	120.851	6.860	121.098	111.717	9.381
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	31	28	3	52	39	13
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	124.123	117.360	6.763	103.019	93.795	9.224
Opbrengst overige activiteiten	33	31	2	176	171	5
Kosten overige activiteiten	37	35	2	27	27	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-4	-4	-	149	144	5
Overige organisatiekosten	1.242	1.164	78	1.977	1.840	137
Kosten omtrent leefbaarheid	611	573	38	622	611	11

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
	2019	2019	2019	2018	2018	2018
Bedragen x €1.000						
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	92	83	9	7	4	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.896	6.896	-	7.108	7.108	-
Rentebaten interne lening	-	528*)	-	-	663*)	-
Rentelasten interne lening	-	-	528*)	-	-	663*)
Totaal van financiële baten en lasten	-6.804	-6.285	-519	-7.101	-6.441	-660
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	133.804	124.282	9.522	110.793	99.376	11.417
Belastingen	5.241	4.911	330	-3.104	-2.889	-215
Resultaat uit deelnemingen	859	10.050*)	-	1.339	12.971*)	-
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	129.422	129.422	9.191	115.236	115.236	11.632

*) Deze bedragen worden voor de totaalstelling geëlimineerd.

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2019	2019	2019	2018	2018	2018
ONTVANGSTEN						
Bedragen x €1.000						
Huurontvangsten	57.397	52.814	4.583	56.421	51.871	4.550
Vergoedingen	1.602	1.402	200	1.562	1.369	193
Overige bedrijfsontvangsten	37	35	2	53	51	2
Ontvangen interest	92	83	9	14	14	-
Ontvangen interest interne lening	-	528*)	-	-	663*)	-
Saldo ingaande kasstromen	59.128	54.862	4.795	58.050	53.968	4.746
UITGAVEN						
Betalingen aan werknemers	4.375	4.099	276	4.052	3.878	174
Onderhoudsuitgaven	21.424	20.481	943	20.748	19.916	832
Overige bedrijfsuitgaven	8.086	7.577	509	8.725	8.350	375
Betaalde interest	7.097	7.097	-	7.180	7.180	-
Betaalde interest interne lening	-	-	528*)	-	-	663*)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	-	655	627	28
Verhuurderheffing	8.522	8.402	120	7.764	7.430	334
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	187	175	12	116	116	-
Vennootschapsbelasting	7.589	7.111	478	3.028	2.818	210
Saldo uitgaande kasstromen	57.280	54.942	2.866	52.268	50.315	2.616
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.848	-80	1.928	5.782	3.653	2.129

*) Deze bedragen worden voor de totaalstelling geëlimineerd.

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	2019	2019	2019	2018	2018	2018
MVA INGAANDE KASSTROOM						
Bedragen x €1.000						
Verkoopontvangsten bestaande huur	850	214	636	317	-	317
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	368	-	368	-	-	-
Totaal van vervreemding van materiële vaste activa	1.218	214	1.004	317	-	317
MVA UITGAANDE KASSTROOM						
Nieuwbouw huur	7.612	7.612	-	3.380	3.380	-
Verbeteruitgaven	4.769	4.499	270	5.547	5.543	4
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop	328	-	328	-	-	-
Investerings overig	188	188	-	106	106	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	12.897	12.299	598	9.033	9.029	4
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11.679	-12.085	406	-8.716	-9.029	313
FVA						
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	240	240	-	240	240	-
Ontvangen aflossing interne lening	-	2.231*)	-	-	2.515*)	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	240	2.471	-	240	2.755	-
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-11.439	-9.614	406	-8.476	-6.274	313

*) Deze bedragen worden voor de totaalstelling geëlimineerd.

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2019	2019	2019	2018	2018	2018
INGAAND						Bedragen x €1.000
Nieuwe te borgen leningen	10.000	10.000	-	20.000	20.000	-
UITGAAND						
Aflossing geborgde leningen	12.054	12.054	-	11.277	11.277	-
Aflossing ongeborgde leningen	168	168	-	153	153	-
Aflossing interne lening	-	-	2.231*)	-	-	2.515*)
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-2.222	-2.222	-2.231	8.570	8.570	-2.515
Toename (afname) van geldmiddelen	-11.813	-11.917	104	5.876	5.949	-73
Geldmiddelen aan het begin van de periode	17.180	16.314	866	11.304	10.365	939
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.367	4.397	970	17.180	16.314	866

*) Deze bedragen worden voor de totaalstelling geëlimineerd.

9 | WNT-VERANTWOORDING 2019 HET GOOI EN OMSTREKEN

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

De WNT is van toepassing op Stichting Het Gooi en Omstreken. Het voor Stichting Het Gooi en Omstreken toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019		M.J.W. van Gessel
Bedragen x € 1		
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		138.837
Beloningen betaalbaar op termijn		21.469
Subtotaal		160.306
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		162.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-
Bezoldiging		160.306
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.

Gegevens 2018		M.J.W. van Gessel
Bedragen x € 1		
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		134.009
Beloningen betaalbaar op termijn		20.695
Subtotaal		154.704
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		156.000
Bezoldiging		154.704

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019	R.V. Bijl	P.J. van Hartskamp- De Jong	M.M.A. Rovers
---------------	-----------	--------------------------------	---------------

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/4 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.025	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.308	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018	P.J. van Hartskamp- De Jong	M.M.A. Rovers
---------------	--------------------------------	---------------

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	15.600

Gegevens 2019	W.L. Lieberwerth	C.P.J. Schuurmans	J.D.M. van Hal	R.V. Bijl
---------------	---------------------	----------------------	----------------	-----------

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12	1/1 - 31/3

Bezoldiging				
Bezoldiging	4.675	12.500	9.375	3.125
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.992	16.200	12.205	3.995
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018	W.L. Lieberwerth	C.P.J. Schuurmans	R.V. Bijl
---------------	---------------------	----------------------	-----------

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging			
Bezoldiging	18.000	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken te Hilversum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, meer specifiek de paragraaf Vastgoedbeleggingen - waardering na eerste verwerking - zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijke aspecten;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 23 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Postadres

Postbus 329
1200 AH Hilversum

Bezoekadres

Schapenkamp 130
1211 PB Hilversum

Contactgegevens

Tel. (035) 672 66 99
www.gooienom.nl



**Het Gooi
en Omstreken**