

# Jaarrekening 2020



# SamenWonen

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



**Het Gooi  
en Omstreken**



**Het Gooi  
en Omstreken**

# Jaarrekening 2020

Deze Jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 17 juni 2021.

## Colofon

Tekst en redactie:	Het Gooi en Omstreken, Marieke Kalkman
Fotografie:	Het Gooi en Omstreken, tenzij anders vermeld
Vormgeving:	Ontwerpstudio de Toekomst
Uitgave:	Juni 2021

Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk Verslag het Jaarverslag 2020.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Balans per 31 december 2020</b>	4
<b>2</b>	<b>Winst- en verliesrekening over 2020</b>	6
<b>3</b>	<b>Kasstroomoverzicht 2020</b>	7
<b>4</b>	<b>Toelichting waarderingsgrondslagen</b>	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
<b>5</b>	<b>Toelichting op de balans per 31 december 2020</b>	25
<b>6</b>	<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020</b>	55
<b>7</b>	<b>Overige informatie</b>	65
<b>8</b>	<b>Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB</b>	67
<b>9</b>	<b>WNT-verantwoording 2020 Het Gooi en Omstreken</b>	74
	<b>Controleverklaring</b>	78
	<b>Statutaire regeling winstbestemming</b>	86

## 1 | BALANS PER 31 DECEMBER 2020 na resultaatbestemming

	31 december 2020	31 december 2019
	x €1.000	x €1.000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.363.049	1.261.512
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	115.488	112.512
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.902	1.782
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.092	4.977
Totaal	1.486.531	1.380.783
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.556	3.265
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Deelnemingen	9.995	10.193
Latente belastingvordering	420	-
Overige vorderingen	33	31
Totaal	10.448	10.224
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>1.500.535</b>	<b>1.394.272</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b> (4)	109	109
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	228	216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.077	9.719
Overige vorderingen	312	198
Overlopende activa	602	1.423
Totaal	<b>10.219</b>	<b>11.556</b>
<b>Liquide middelen</b> (6)	11.318	5.366
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>21.646</b>	<b>17.031</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.522.181</b>	<b>1.411.303</b>

	31 december 2020	31 december 2019
	x €1.000	x €1.000
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	(7)	
Herwaarderingsreserve	948.135	862.982
Overige reserves	312.116	306.648
	1.260.251	1.169.630
<b>Voorzieningen</b>	(8)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	13.049	5.817
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.100	6.200
Overige voorzieningen	214	199
Totaal	19.363	12.216
<b>Langlopende schulden</b>	(9)	
Schulden/leningen overheid	915	959
Schulden/leningen kredietinstellingen	229.184	217.000
Verplichting inzake onroerend goed VoV	1.748	1.661
Overige schulden	47	54
Totaal	231.894	219.674
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)	
Schulden aan leveranciers	1.070	1.700
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.472	2.314
Overige schulden	1.077	1.226
Overlopende passiva	4.054	4.544
Totaal	10.673	9.783
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.522.181</b>	<b>1.411.303</b>

## 2 | WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	(11)	58.817	57.244
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.672	1.578
Lasten servicecontracten	(13)	-1.704	-1.646
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.596	-4.044
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-20.730	-23.633
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-12.392	-11.589
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>21.067</b>	<b>17.909</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	3.095	1.193
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-2.158	-760
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>937</b>	<b>433</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-6.095	-704
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	84.239	124.796
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	(21)	33	31
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>78.177</b>	<b>124.123</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	(22)	35	33
Kosten overige activiteiten	(23)	-26	-37
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>9</b>	<b>-4</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(24)	<b>-1.303</b>	<b>-1.242</b>
<b>Leefbaarheid</b>	(25)	<b>-750</b>	<b>-611</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>98.137</b>	<b>140.609</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	65	92
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-6.229	-6.896
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>-6.164</b>	<b>-6.804</b>
Resultaat deelnemingen	(28)	491	859
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		<b>92.464</b>	<b>134.664</b>
Belastingen	(29)	-1.842	-5.241
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN = TOTAALRESULTAAT BOEKJAAR</b>		<b>90.622</b>	<b>129.423</b>

### 3 | KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020	2019
	€1.000	€1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Operationele ontvangsten</b>		
Huren	59.336	57.397
Vergoedingen	1.694	1.602
Overige Bedrijfsontvangsten	22	37
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	65	92
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>61.117</b>	<b>59.128</b>
<b>Operationele uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-5.101	-4.375
Onderhoudsuitgaven	-19.530	-21.424
Overige Bedrijfsuitgaven	-8.191	-8.086
Betaalde interest	-6.566	-7.097
Verhuurderheffing	-9.437	-8.522
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-161	-187
Vennootschapsbelasting	497	-7.589
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-48.489</b>	<b>-57.281</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.628</b>	<b>1.847</b>

	2020	2019
	€1.000	€1.000
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA Ingaande Kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.096	850
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	368
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</b>	<b>3.096</b>	<b>1.218</b>
<b>MVA Uitgaande Kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-15.233	-7.612
Woningverbetering	-6.492	-4.769
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	-	-328
Investerings overig	-638	-188
<b>Verwerking van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-22.363</b>	<b>-12.897</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</b>		
Ontvangsten verbindingen	452	240
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-18.815</b>	<b>-11.439</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<b>Financiering Ingaande Kasstromen</b>		
Nieuw geborgde leningen	23.500	10.000
<b>Financiering Uitgaande Kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-11.191	-12.054
Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	-170	-168
Tussentelling uitgaande kasstromen	-11.361	-12.222
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.139</b>	<b>-2.222</b>
	<b>5.952</b>	<b>-11.814</b>
<b>Liquide middelen</b>		
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>5.952</b>	<b>-11.814</b>
Liquide middelen per 1 januari	5.366	17.180
Liquide middelen per 31 december	11.318	5.366
	<b>5.952</b>	<b>-11.814</b>



## 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 2020) in het bijzonder.

De Jaarrekening is opgemaakt op 17 juni 2021.

#### 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 2020 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de indeling van de functionele 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 2020'. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast.

## 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.

Reparaties worden alleen uitgevoerd als niet uitvoeren ervan gevolgen zou hebben voor veiligheid en gezondheid; dit zijn de zogenaamde spoedeisende reparaties. Bij planmatig onderhoud en renovatieprojecten lopen de werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd door. Werkzaamheden aan de binnenzijde van een woning in bewoonde staat 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 voornamelijk 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, is 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 RTIV 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar 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 Jaarrekeningstraject 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 markthuur geschiedt 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 van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### **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 2020, 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 2020 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 meerjarenonderhoudsprogramma 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. De getaxeerde leegwaarde wordt bepaald door indexering van de initiële verkoopprijs op basis van de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor de regio waar de woningen staan. 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 terugkoopprijs 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 ondergaan, 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. Met ingang van 2019 is RJ uiting 2019-14 van toepassing. Hierdoor is het vanaf 2019 niet meer toegestaan om groot onderhoud met betrekking tot het eigen kantoorpand ten laste van de winst- en verliesrekening te brengen. Het Gooi en Omstreken kiest ervoor bij groot onderhoud aan het eigen kantoorpand de componentenmethode toe te passen.

## **Financiële vaste activa**

### **Deelnemingen**

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. De deelneming van Het Gooi en Omstreken als commanditair vennoot in CV Heyendaal, wordt niet gekwalificeerd als een verbinding op basis artikel 1 lid 2 van de Woningwet. Het Gooi en Omstreken is alleen commanditair vennoot met als enige rol 'geldschietter' waardoor CV Heyendaal geen dochtermaatschappij van de toegelaten instelling kan zijn en er geen duurzame band bestaat tussen Het Gooi en Omstreken en CV Heyendaal. Derhalve is er geen sprake van consolidatie met CV Heyendaal.

## **Overige financiële vaste activa**

### **Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Belastingen'.

### **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**

### **Vorraden**

#### **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 initieel reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs, 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 initieel reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. 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).

### Overige reserves

De overige reserves staan ter vrije beschikking van het bestuur. Conform de BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

## 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 waarden 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 ontwerpfase 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 tien jaar na afloop van het boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 2,68%.

### 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 vaststellingsovereenkomst (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 de 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 huurderiving 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 organisatie kosten**

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 netto-vermogenswaarde 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 waarderverschillen 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 2020

### VASTE ACTIVA

#### 1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Marktwaarde per 1 januari	1.261.512	1.141.149	112.512	105.915
	<b>1.261.512</b>	<b>1.141.149</b>	<b>112.512</b>	<b>105.915</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen - oplevering nieuwbouw	17.251	-	-	-
Investeringen - bestaand vastgoed	5.327	2.348	-	270
Investeringen - overig	205	-6	-119	5
Desinvesteringen	-92	-19	-452	-157
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	80.078	118.210	4.159	6.586
Gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van verkoop	-1.067	-170	-612	-105
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-165	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-2
<b>Totaal mutaties 2020</b>	<b>101.537</b>	<b>120.363</b>	<b>2.976</b>	<b>6.597</b>
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>1.363.049</b>	<b>1.261.512</b>	<b>115.488</b>	<b>112.512</b>

De som van de herwaarderingen (marktwaarde minus historische kostprijs op totaal niveau) van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 947 miljoen. De vastgestelde WOZ-waarden van Het Gooi en Omstreken voor DAEB en niet-DAEB van de gemeenten Hilversum, Baarn, Blaricum, Laren, Gooise Meren, Wijdemeren en Bunschoten zijn in totaal € 1.880 miljoen. Deze zijn gebaseerd op de beschikking van 2020 met waardepeildatum 1-1-2019.

#### 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 2020 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 11,2 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 contracthuur, 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 waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Utrecht	7,40%	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Noord-Holland	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%

## Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

### Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.282	1.259	1.261	1.267	1.260	1.254
>= 40 < 60	1.434	1.398	1.389	1.382	1.378	1.368
>= 60 < 80	1.531	1.488	1.480	1.465	1.463	1.451
>= 80 < 100	1.630	1.581	1.579	1.557	1.558	1.544
>= 100 < 120	1.854	1.789	1.750	1.756	1.756	1.738
>= 120	1.928	1.858	1.865	1.821	1.830	1.810

### Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.091	1.141	1.159	1.176	1.242	1.245
>= 40 < 60	1.162	1.203	1.241	1.255	1.315	1.317
>= 60 < 80	1.269	1.297	1.352	1.360	1.414	1.415
>= 80 < 100	1.416	1.430	1.493	1.492	1.541	1.540
>= 100 < 120	1.549	1.549	1.624	1.616	1.661	1.658
>= 120	1.645	1.634	1.724	1.711	1.761	1.747

### Zelfstandige studenteneenheden

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.142	1.127	1.123	1.172	1.211	1.210
>= 40 < 60	1.223	1.204	1.206	1.264	1.322	1.319
>= 60 < 80	1.333	1.309	1.316	1.380	1.456	1.452
>= 80 < 100	1.425	1.394	1.400	1.469	1.561	1.555
>= 100 < 120	1.529	1.491	1.497	1.572	1.682	1.674
>= 120	1.625	1.581	1.590	1.671	1.796	1.787

## Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

### Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	622	604	558	541	519	526
>= 40 < 60	699	670	617	577	543	559
>= 60 < 80	752	715	653	599	558	580
>= 80 < 100	807	763	689	622	572	601
>= 100 < 120	929	867	772	673	606	650
>= 120	971	904	798	690	618	665

### Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	434	496	480	471	533	545
>= 40 < 60	475	531	515	500	558	573
>= 60 < 80	536	585	565	540	590	610
>= 80 < 100	619	658	628	588	629	655
>= 100 < 120	694	724	685	633	665	697
>= 120	749	772	729	668	693	730

Beheerkosten per vhe					
	31-12-2020		31-12-2019		
Eengezinswoning (EGW)	€ 458,00		€ 447,00		
Meergezinswoning (MGW)	€ 450,00		€ 439,00		
Studenteneenheid	€ 423,00		€ 413,00		
	2020		vorig jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,08% van de WOZ waarde		0,09% van de WOZ waarde		
Huurderving (% van de huursom)	1,0%		1,0%		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,3%		1,4%		
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden		0 maanden		
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden		3 maanden		
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar.				
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexpluiten gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangeboden waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%.				
Disconteringsvoet	6,14%		6,18%		
Verhuurderheffing	2021	2022	2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,501%
Boveninflatoire huurstijging	2021	2022	2023	2024 e.v.	
Zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	2020		vorig jaar		
Normbedrag splitsingskosten	€ 544,00		€ 531,00		

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		
	2021	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud BOC, per m <sup>2</sup> BVO	€ 5,80	€ 5,60
Instandhoudingsonderhoud MOC, per m <sup>2</sup> BVO	€ 7,00	€ 6,80
Mutatieonderhoud BOC, per m <sup>2</sup> BVO	€ 9,70	€ 9,40
Mutatieonderhoud MOC, per m <sup>2</sup> BVO	€ 11,80	€ 11,40
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)	0,12% van de WOZ waarde	0,13% van de WOZ waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2021	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	-0,18%	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%	5,70%

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

Parameters voor parkeergelegenheden		
	2021	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per jaar	€ 54,00	€ 52,00
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per jaar	€ 179,00	€ 173,00
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 28,00	€ 27,00
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 39,00	€ 38,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ waarde	0,24% van de WOZ waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2021	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	-0,18%	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%	5,70%

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 <sup>2</sup> BVO	€ 9,30	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO	€ 11,80	€ 11,40
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,34% van de WOZ waarde	0,36% van de WOZ waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2021	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	-0,18%	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%	5,70%

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 2020 ten opzichte van 2019 nader gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde 2019</b>	<b>1.261.512</b>	<b>112.512</b>	<b>1.374.023</b>
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
<b>Voorraadmutaties</b>			
Verkoop wonen	-1.094	-1.017	-2.111
Verkoop parkeren	-	-47	-47
Sloop	-386	-	-386
Nieuwbouw	14.292	-	14.292
<b>Objectgegevens</b>			
model Wonen	77.970	5.419	83.389
model Parkeren	-	375	375
model BOG/MOG/ZOG	-113	66	-47
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
model Wonen	5.200	415	5.615
model Parkeren	-	-38	-38
model BOG/MOG/ZOG	-70	-45	-115
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>			
model Wonen	8.112	146	8.258
model Parkeren	-	-	-
model BOG/MOG/ZOG	-	-142	-142
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
model Wonen	-2.358	-1.628	-3.986
model Parkeren	-	-327	-327
model BOG/MOG/ZOG	-15	-200	-215
<b>Marktwaarde 2020</b>	<b>1.363.049</b>	<b>115.489</b>	<b>1.478.537</b>
model Wonen	1.352.776	100.841	1.453.617
model Parkeren	-	8.487	8.487
model BOG/MOG/ZOG	10.273	6.161	16.434

Toelichting model wonen (bedragen gemiddeld per eenheid)	2020	2019	Vershil	Vershil in %
Contractuur in € / mnd	590	574	16	2,8%
Markthuur in € / mnd	1.031	1.015	16	1,6%
Gemiddelde marktwaarde	€ 164.816	€ 176.237	€ -11.421	-6,5%
Leegwaarderatio	66,5%	68,5%	-1,9%	-2,8%
WOZ-ratio	79,3%	77,8%	1,5%	1,9%
Mutatiekans doorexploiteren	6,28%	6,03%	0,3%	4,1%
Mutatiekans uitponen	5,44%	5,28%	0,2%	3,0%
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,77%	6,12%	-0,4%	-5,7%
Disconteringsvoet uitponen	6,34	6,52%	-0,2%	-2,8%

### Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

De schattingen met betrekking tot de marktwaardebepaling die inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, 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 31-12-2020	Effect wijziging parameter	Waarde x.€ 1.000	Effect x.€ 1.000	Effect in %
<b>Marktwaarde 2020 (model: Wonen)</b>					
<b>Contractuur</b>	cf. handboek	+ € 25,-	1.485.441	31.824	2,2%
		- € 25,-	1.422.211	-31.406	-2,2%
<b>Maximale huur</b>	cf. handboek	+ € 25,-	1.463.879	10.262	0,7%
		- € 25,-	1.444.516	-9.101	-0,6%
<b>Markthuur</b>	cf. handboek	+ € 25,-	1.473.468	19.851	1,4%
		- € 25,-	1.436.838	-16.779	-1,2%
<b>WOZ-waarde</b>	cf. handboek	+ 10%	1.525.365	71.748	4,9%
		- 10%	1.392.711	-60.906	-4,2%
<b>Mutatiegraad</b>	cf. handboek	+ 1%-punt	1.482.249	28.632	2,0%
		- 1%-punt	1.430.481	-23.137	-1,6%
<b>Disconteringsvoet</b>	cf. handboek	+ 0,5%-punt	1.346.261	-107.356	-7,4%
		- 0,5%-punt	1.649.728	196.111	13,5%



### 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. In 2020 heeft er een markttechnische update plaatsgevonden.

### 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 aanpassing verricht bij een aantal vrijheidsgraden. Het gaat hier om de markthuren, de disconteringsvoet, de exit yield, de leegwaarde en de schematische vrijheid.

De markthuurligt tussen de € 85 en € 215 per m<sup>2</sup> VVO. De hoogte van de disconteringsvoet geeft inzicht in de courantheid van het object, de aanpassing ligt tussen de 7% en de 10,2% en voor de exit yield geldt een aanpassing tussen 8% en de 11,8%. Voor complex 848ZOG301 is de leegwaarde aangepast naar € 3,5 miljoen. Voor complex 247ZOG301 zijn extra inkomsten en uitgaven ingerekend om specifieke contractafspraken mee te kunnen nemen in de waardering.

### 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 2020 is in totaal € 947 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 863 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 948 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x €1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2020	Totaal 2019
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>1.363.049</b>	<b>115.488</b>	<b>1.478.537</b>	1.374.024
Beschikbaarheid	55.259	-1.825	53.434	-42.477
Betaalbaarheid	-719.379	-29.543	-748.922	-602.693
Kwaliteit	-185.998	-12.713	-198.711	-171.421
Beheer	-52.253	-1.413	-53.666	-25.931
<b>Beleidswaarde</b>	<b>460.678</b>	<b>69.994</b>	<b>530.672</b>	<b>531.502</b>
<b>Beleidswaarde 2020</b>	<b>460.678</b>	<b>69.994</b>	<b>530.672</b>	<b>531.502</b>
model Wonen	450.405	55.347	505.752	506.025
model Parkeren		8.487	8.487	8.524
model BOG/MOC/ZOG	10.273	6.160	16.433	16.953

Dit impliceert dat circa 75% van het 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 bezit in exploitatie (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor DAEB (model Wonen)	2020	2019	Vershil	Vershil in %
Disconteringsvoet	5,76%	6,12%	-0,36%	
Streefhuur per maand	€ 632	€ 618	€ 14	2,3%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.269	€ 3.035	€ 234	7,7%

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 %
<b>Model Wonen</b>					
<b>Beleidswaarde 2020</b>			<b>505.752</b>		
Disconteringsvoet	cf. handboek	+ 0,5%	457.997	-47.754	-9,4%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	525.081	19.330	3,8%
Lasten Onderhoud + Beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	479.795	-25.957	-5,1%

## Overige vastgoedbeleggingen

Bedragen x €1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Aanschafwaarde per 1 januari	1.262	1.571	13.958	2.493
Cumulatieve waardeveranderingen	520	407	-8.981	-2.332
Herrekenende stand per 1 januari	<b>1.782</b>	<b>1.978</b>	<b>4.977</b>	<b>161</b>
<b>Mutaties</b>				
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-	-22.578	-2.618
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	-	230	-
Investerings	-	-	22.382	14.197
Desinvesteringen	-	-308	-57	-114
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	120	112	942	-6.649
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat	-	-	196	-
<b>Totaal mutaties 2020</b>	120	-196	1.115	4.816
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.902</b>	<b>1.782</b>	<b>6.092</b>	<b>4.977</b>

In de post Onroerende zaken onder voorwaarden zijn in totaal acht eenheden opgenomen (2019: acht eenheden). Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 75%, 80% of 85%.

## 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	2020	2019
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.220	4.937
Cumulatieve waarderveranderingen	-1.955	-1.710
<b>Herrekende stand per 1 januari</b>	<b>3.265</b>	<b>3.226</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	616	353
Desinvesteringen	-55	-70
Afschrijving desinvesteringen	55	46
Afschrijvingen	-325	-290
<b>Totaal mutaties 2020</b>	<b>291</b>	<b>39</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.556</b>	<b>3.265</b>

De investeringen betreffen: verbouwing kantoor, ICT investeringen, medewerkersportaal en bedrijfsauto's.

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 2020 (peildatum 1-1-2019) en € 1,8 miljoen over 2019 (peildatum 1-1-2018).

### Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn verzekerd voor € 9,3 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

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
200 aandelen WoningNet NV	2	2
CV Heyendaal te Nijmegen	9.993	10.191
<b>Totaal</b>	<b>9.995</b>	<b>10.193</b>

<b>CV Heyendaal te Nijmegen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	x €1.000	x €1.000
Stand op 1 januari	10.191	9.572
Resultaat deelneming	491	859
Dividenduitkering deelneming	-689	-240
<b>Stand 31 december</b>	<b>9.993</b>	<b>10.191</b>

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 2020 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 689.000. Dit bedrag ontvangt Het Gooi en Omstreken in de loop van 2021. Het resultaat van de deelneming is voornamelijk veroorzaakt door de marktwaarde-verandering.

#### Latente belastingvordering

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvordering	420	-

Vanaf 2019 is een generieke renteaftrekbepanking ingevoerd (earningsstripping maatregel, ofwel ATAD). Dit houdt in dat de netto-rentelasten (rentelasten minus rentebaten) slechts aftrekbaar zijn tot 30% van de 'gecorrigeerde fiscale winst'. De gecorrigeerde fiscale winst is gelijk aan de fiscale winst (vóór verliesverrekening), vermeerderd met netto rentelasten, afschrijvingen en waardeveranderingen. Met het invoeren van de earningsstripping maatregel, kan Het Gooi en Omstreken haar rentelasten vanaf 2019 niet meer volledig aftrekken van de fiscale winst. Het niet-aftrekbare deel van de rentelasten mag onbeperkt vooruit gewenteld worden naar volgende jaren (carry forward). Het Gooi en Omstreken verwacht vanaf 2022 het niet-aftrekbare deel van de rentelasten alsnog te kunnen verrekenen. Het saldo van niet-aftrekbare rentelasten is ultimo 2020 € 1,8 miljoen. De contant gemaakte latente belasting vordering bedraagt hiervoor € 420.000. Omdat dit de enige vordering is die wordt gewaardeerd, komt de totale latente belastingvordering daarmee uit op € 420.000.

### Overige financiële vaste activa

	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	x €1.000	x €1.000
Appartementsrecht belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	33	31

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

#### Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Voorraad materialen	109	109

Begin 2021 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

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Huurdebiteuren	333	324
Voorziening wegens oninbaarheid	-105	-108
	228	216



	Aantal huurders		Achterstand	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
			x €1.000	x €1.000
<b>Actieve huurders</b>				
tot 1 maand	154	165	51	59
1 tot 2 maanden	58	44	56	44
2 maanden of meer	53	50	105	105
<b>Niet actieve contracten</b>	63	61	121	116
			333	324
Voorziening dubieuze debiteuren			-105	-108
			<b>228</b>	<b>216</b>

## Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	-	314
Pensioenen	7	-
Vennootschapsbelasting VGO	9.070	9.405
	<b>9.077</b>	<b>9.719</b>

In 2016 heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij de fiscale voorziening groot onderhoud (VGO) opnieuw gaat beoordelen aan de hand van nieuwe criteria. In 2020 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 vermindert met het belastingeffect (25%) van de vrijval van de jaren 2016 - 2020 komt ultimo 2020 op de balans als vordering op de Belastingdienst.

## Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum *	124	135
Bijdrage zorgloket Centrumplan Blaricum te Blaricum *	119	-
Nog te ontvangen huur woonwagens	9	-2
Vorderingen algemeen	34	42
Doorberekend aan huurders (actieve contracten)	32	39
Doorberekend aan huurders (niet-actieve contracten)	95	101
Voorziening dubieuze vorderingen	-102	-117
<b>Totaal</b>	<b>312</b>	<b>198</b>

\* 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 € 112.750 een looptijd langer dan één jaar.

- De afbouw van het zorgloket wordt in 20 jaartermijnen door de gemeente Blaricum voldaan, de resterende looptijd langer dan één jaar bedraagt € 110.500.

## Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Uitkeringen	13	-
Toegekende STEP-subsidies	9	1.146
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	477	240
Overige overlopende activa	102	37
<b>Totaal</b>	<b>602</b>	<b>1.423</b>

Alle overlopende activa wordt binnen een jaar afgewikkeld.

## 6. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
ING bankrekeningen	11.318	5.364
Kas	-	1
Kruisposten geldverkeer	-	1
<b>Totaal</b>	<b>11.318</b>	<b>5.366</b>

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

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
Stand op 1 januari	862.982	741.387
Mutatie herwaardering	85.153	121.596
<b>Stand 31 december</b>	<b>948.135</b>	<b>862.982</b>

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,5 miljoen (2019: € 1,4 miljoen) aan ongerealiseerde waardestijging op vastgoed VoV verantwoord.

### Overige reserves

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari voor resultaatbestemming	306.647	298.820
Resultaatbestemming boekjaar	90.622	129.423
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-85.153	-121.596
<b>Stand 31 december</b>	<b>312.116</b>	<b>306.647</b>

## Voorstel Resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 90,6 miljoen als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 5,5 miljoen aan de overige reserves toe te voegen. Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 85,1 miljoen (bestaande uit € 85,0 miljoen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 0,1 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 2020.

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

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Diverse complexen	13.049	5.817

	Onrendabele top (ORT) t/m ultimo 2020	Uitgaven t/m ultimo 2020	Voorziening ultimo 2020	Voorziening ultimo 2019
Bedragen x €1.000				
<b>Nieuwbouw (DAEB)</b>				
Ankerplaats, Muiden (440)	2.320	411	1.909	2.150
Brandweerkazerne, Blaricum (522)	70	1.426	-	114
Tweede Oor, Blaricum (523)	1.250	5.358	-	1.967
Tiny Houses, Loosdrecht (743)	-	546	-	-
Janshuis, Laren (838)	-	-	-	56
<b>Subtotaal</b>	<b>3.640</b>	<b>7.741</b>	<b>1.909</b>	<b>4.287</b>

	Onrendabele top (ORT) t/m ultimo 2020	Uitgaven t/m ultimo 2020	Voorziening ultimo 2020	Voorziening ultimo 2019
Bedragen x €1.000				
<b>Renovatie</b>				
Faisantenstraat, Hilversum (101a)	1.334	860	470	-
Heuvellaan, Hilversum (216)	497	-	500	-
Laren (883)	6.157	2.156	4.000	-
Laren (885)	2.278	1.531	750	-
Laren (886)	729	85	640	-
Laren (887)	2.655	54	2.600	-
Laren (888)	2.276	1.334	940	-
Laren (889)	1.302	61	1.240	-
Vermeerlaan e.o., Hilversum - DAEB (130)	-	-	-	360
Electrobuurt, Hilversum - DAEB (prj. 878)	-	-	-	1.170
<b>Subtotaal</b>	<b>17.228</b>	<b>6.081</b>	<b>11.140</b>	<b>1.530</b>
<b>Totaal</b>	<b>20.868</b>	<b>13.822</b>	<b>13.049</b>	<b>5.817</b>

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

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Latentie opwaardering potentiële WOZ-waarde	-	1.200
Latentie onderhoudsvoorziening	6.100	5.000
	<b>6.100</b>	<b>6.200</b>

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

x €1.000	Opwaarderingspotentieel WOZwaarde	Onderhoudsvoorziening
Stand op 1 januari	1.200	5.000
Mutatie voorziening	-1.200	1.100
Stand 31 december	-	6.100

Eind 2020 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 2020 ruim € 300.000. Vanuit materialiteitsprincipe wordt de latentie vanaf 2020 niet meer commercieel gewaardeerd.

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 2020 ruim € 36 miljoen. Over de jaarlijkse vrijval van de voorziening moet 25% Vpb betaald worden, de contant gemaakte belastingverplichting bedraagt hiervoor € 6,1 miljoen. Omdat dit de enige verplichting is die wordt gewaardeerd, komt de totale latente belastingverplichting daarmee op € 6,1 miljoen.

## Overige voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Voorziening jubilea werknemers *	123	120
Voorziening studie werknemers **	91	79
	<b>214</b>	<b>199</b>

\* 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 € 111.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 65.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

\*\* 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 € 80.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 38.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar
Bedragen x €1.000				
Schulden/leningen overheid	915	685	959	732
Schulden/leningen kredietinstellingen	229.184	164.489	217.000	144.127
Verplichtingen inzake onroerend goed VoV	1.748	-	1.661	-
Waarborgsommen	47	-	54	-
	<b>231.894</b>	<b>165.174</b>	<b>219.674</b>	<b>144.859</b>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar bedragen ca. € 23,3 miljoen (€ 1,2 miljoen jaarlijkse aflossingen en € 22,1 miljoen eindaflossing).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 309 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de 6-maands Euribor rentecurve per 31 december 2020.

### Aflossingsverplichting komende vijf jaar

Jaar	Reguliere aflossing	Eindaflossing	Totaal
Bedragen x €1.000			
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
2025	1.186	2.000	3.186
	<b>6.211</b>	<b>58.714</b>	<b>64.925</b>

### Schulden / leningen overheid

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

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
<b>Vastrentende leningen</b>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	915	959
Gemiddelde rente	1,48%	1,48%
Gemiddelde looptijd	17,85	18,85
Reële waarde	1.067	1.041

## Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
<b>Vastrentende leningen</b>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	227.384	216.200
Gemiddelde rente	2,68%	2,99%
Gemiddelde looptijd	14,76	14,09
Reële waarde	309.359	270.947
	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
<b>Leningen met variabele rente</b>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	1.800	800
Gemiddelde rente	-0,24%	-0,46%
Gemiddelde looptijd	6,12	6,96
Reële waarde	1.846	799

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaal bedrag van € 228,5 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% (2019 3,619%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,054%. 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%	0,018%	1-3-2023

De reële waarde van de basisrenteleningen bedraagt ultimo 2020 € 43 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 gemiddelde looptijd van de gehele portefeuille bedraagt 14,71 jaar (2019: 12,95 jaar).



## Schulden/leningen overheid

### Leningen gemeenten

	x €1.000
Stand per 1 januari 2020	959
Aflossing	-44
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>915</b>

## Schulden/leningen kredietinstellingen

### Leningen kredietinstellingen

	x €1.000
Stand per 1 januari 2020	217.000
Nieuwe leningen	23.500
Aflossingen	-11.317
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>229.184</b>

## Verplichtingen inzake onroerend goed VoV

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.270	1.570
Opwaarderingen / afwaarderingen	391	310
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.661</b>	<b>1.880</b>
Af: teruggekochte woningen	-	-300
Waardeverandering	87	81
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.748</b>	<b>1.661</b>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.270	1.270
Opwaarderingen / afwaarderingen	478	391
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.748</b>	<b>1.661</b>
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.748</b>	<b>1.661</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de koopgarantregeling heeft betrekking op acht woningen (2019: acht woningen).

## Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Overige schulden	47	54

## 10. Kortlopende schulden

### Schulden aan leveranciers

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Onderhoud- / nieuwbouwcrediteuren	987	1.444
Algemeen beheer crediteuren	83	256
<b>Totaal</b>	<b>1.070</b>	<b>1.700</b>

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	2.209	-
Omzetbelasting	2.075	2.082
Loonheffing	189	173
Pensioenen	-	59
<b>Totaal</b>	<b>4.472</b>	<b>2.314</b>

Het verschuldigde bedrag inzake vennootschapsbelasting bestaat voor € 4,5 miljoen uit een verschuldigd bedrag over 2016, voor € 0,3 miljoen uit een vordering over 2019 en voor € 2,0 miljoen uit een vordering over 2020. Ten aanzien van 2019 en 2020 betreffen de genoemde bedragen het verschil tussen de betaalde voorlopige aanslag en de verwachte verschuldigde vennootschapsbelasting.

Het verschuldigde bedrag over 2016 wordt veroorzaakt door een verschil tussen de door Het Gooi en Omstreken ingediende aangifte 2016 en de definitieve aanslag 2016. Deze definitieve aanslag werd in december 2020 opgelegd en resulteerde in een teruggave van € 4,5 miljoen. Tegenover deze teruggave staan navorderingsaanslagen over de jaren 2014 en 2015 die begin 2021 zijn opgelegd waarbij per saldo nagenoeg hetzelfde bedrag verschuldigd is. In de opgelegde aanslagen over 2014 tot en met 2016 verdeelt de Belastingdienst de belastinglast anders over de genoemde jaren dan volgens de ingediende aangiften. Dit is het gevolg van het boekenonderzoek dat de Belastingdienst heeft ingesteld naar de voorziening groot onderhoud. Het Gooi en Omstreken heeft deze voorziening in de aangiften 2014 en 2015 opgenomen en heeft er voorzichtigheidshalve voor gekozen deze in de aangifte 2016 niet op te nemen. De Belastingdienst stelt zich op het standpunt dat deze voorziening al in 2014 en 2015 voor een lager bedrag opgenomen had moeten worden. Dit leidt tot navordering over de jaren 2014 en 2015, maar nagenoeg hetzelfde bedrag wordt in 2016 terugontvangen omdat er in dat jaar geen voorziening is verantwoord.

Het Gooi en Omstreken gaat in bezwaar tegen deze navorderingsaanslagen 2014 en 2015 en de definitieve aanslag 2016. Omdat Het Gooi en Omstreken van mening is dat de teruggave over 2016 onterecht ontvangen is wordt deze als verschuldigd opgenomen. Over de navorderingsaanslagen 2014 en 2015 wordt totaal € 1,5 miljoen rente berekend. Deze aanslagen en de daarover berekende rente zijn niet verwerkt omdat Het Gooi en Omstreken van mening is dat hiertegen met succes bezwaar gemaakt kan worden.

## Overige schulden

	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	x €1.000	x €1.000
Personeelsvereniging	12	10
Terug te betalen waarborgsommen	31	41
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	148	330
Af te rekenen servicekosten huurders	679	710
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	207	135
<b>Totaal</b>	<b>1.077</b>	<b>1.226</b>

## Overlopende passiva

	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	x €1.000	x €1.000
Accountantskosten	67	54
Nog te betalen rente	3.056	3.386
Huurders vooruitontvangen huur	755	729
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	127	67
Schade herstel Schoolstraat	-	236
Bedrijfskosten	45	57
Overige overlopende passiva	4	13
<b>Totaal</b>	<b>4.054</b>	<b>4.544</b>

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 2020 heeft Het Gooi en Omstreken een aangegane obligoverplichting van € 9 miljoen (2019: € 8,5 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 523 (Tweede Oor Blaricum)	€ 154
Complex 743 (Tiny Houses, Loosdrecht)	€ 1.242
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.070</b>

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2020 reeds geactiveerde uitgaven.

### Onderhoudsverplichtingen

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

Project 866 (VLB Faisanten/Leeuwenhoek)	€ 691
Project 883 (VLB Stad en Lande)	€ 4.367
Project 885 (VLB Gooiergracht e.o.)	€ 873
Project 888 (Laren 842 Ericaweg e.o.)	€ 1.067
Contractonderhoud	€ 2.867
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.865</b>

De complexen die met 8 beginnen zijn Label B projecten waarvoor contracten met aannemers zijn afgesloten.

### **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, verdeeld over drie eilanden. Inmiddels is gestart met de realisatie en zijn in 2020 de eerste woningen opgeleverd.

### **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 2020 volgens van de website van het SPW is 109,4%. De vereiste dekkingsgraad ligt op 126,6%. 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 2020 heeft Het Gooi en Omstreken € 50.255 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 2021 is uitgegaan van een bedrag van € 72.000.

### **Verhuurbijdrage Huurcommissie**

Het Gooi en Omstreken heeft voor 2020 een bijdrage betaald van € 19.000 voor de Huurcommissie. Voor 2021 is Het Gooi en Omstreken uitgegaan van € 26.000.

### **Koopstart woningen**

Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2020 op drie woningen Koopstart (2019: 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 2020 geen heffing betaald. Voor de jaren 2021 t/m 2025 is uitgegaan van een totaalbedrag van 3,3 miljoen, circa € 655.000 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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	x €1.000	x €1.000
Binnen één jaar	15	15
Tussen één jaar en vijf jaar	39	53
	<b>53</b>	<b>68</b>

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 2020

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11. Huuropbrengsten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	54.749	53.059
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.709	3.641
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.085	1.066
	<b>59.543</b>	<b>57.765</b>
Huurderving wegens leegstand	-662	-479
Huurderving wegens oninbaarheid	-64	-42
<b>Totaal</b>	<b>58.817</b>	<b>57.244</b>

De huurderving over 2020 bedraagt 1,22% van de te ontvangen huur (tegenover 0,90 % in het jaar 2019).

#### Jaarlijkse huurverhoging:

De regels voor de huurverhoging worden jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 2,6%. Dat betekent dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie + 3,0%) voor huishoudinkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018).

De maximale huursomstijging voor corporaties voor 2020 is 2,5% (inflatie 2019 2,6%).

#### Uitvoering huurverhoging per 1/7/2020:

Het Gooi en Omstreken volgt vanaf 2016 een inflatievolgend huurbeleid. De huurverhoging per 1 juli 2020 is dan ook beperkt tot gemiddeld 2,5% voor alle woningen

## 12. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.330	2.299
Huurders te verrekenen	-636	-697
	<b>1.694</b>	<b>1.602</b>
Huurderving wegens leegstand	-22	-24
<b>Totaal</b>	<b>1.672</b>	<b>1.578</b>

De vergoedingsderving bedraagt 1,30% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,53% in het jaar 2019). 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

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Elektra	325	297
Onderhoud tuinen	135	150
WATERVERBRUIK	108	107
Gasverbruik	684	643
Warmtemeter	60	36
Schoonmaken	369	355
Niet te verrekenen servicekosten	10	44
Kosten alarmering	13	14
<b>Totaal</b>	<b>1.704</b>	<b>1.646</b>

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

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten (direct)	4.339	3.543
Afkoopsom ivm tussentijdse opzegging contract	-137	-
Diversen	394	502
<b>Totaal</b>	<b>4.596</b>	<b>4.044</b>

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 van 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

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Lonen en salarissen	3.739	3.244
Sociale lasten	587	569
Pensioenlasten	615	509
<b>Totaal</b>	<b>4.941</b>	<b>4.322</b>

## Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had Het Gooi en Omstreken gemiddeld 66,15 werknemers in dienst. (2019: 59,49). Dit aantal is gebaseerd op het gemiddelde aantal fulltime equivalenten. De uitsplitsing naar organisatie-onderdelen is als volgt:

	2020	2019
Management & stafafdeling	10,41	9,45
Wonen	18,75	15,92
Vastgoed	24,08	22,61
Projectontwikkeling	1,00	1,00
Bedrijfsvoering	11,92	10,51
<b>Totaal</b>	<b>66,15</b>	<b>59,49</b>

## Toerekening organisatiekosten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.339	3.543
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.634	1.820
Leefbaarheid	509	425
Overige organisatiekosten	1.240	1.186
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>7.722</b>	<b>6.974</b>

## 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule *	16.821	15.157
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	1.550	6.178
Materiaal verbruik	85	143
Diversen	863	706
Toegerekende organisatiekosten	1.634	1.820
Doorberekend onderhoud	-223	-371
<b>Totaal</b>	<b>20.730</b>	<b>23.633</b>

\* De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Klachtenonderhoud	2.340	2.358
Mutatieonderhoud	5.206	4.831
Verbetering NPO	349	379
Planmatig onderhoud	7.233	6.779
Veiligheid en gezondheid	224	193
NPO contracten	-	-
Basiskwaliteit	24	33
Overloop	1.445	585
<b>Totaal</b>	<b>16.821</b>	<b>15.157</b>

## 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.657	2.601
Verzekeringen	218	374
Contributie landelijke branchevereniging Aedes	57	54
Verhuurderheffing	9.437	8.522
Overige kosten	21	-
Kosten Fusie	2	38
<b>Totaal</b>	<b>12.392</b>	<b>11.589</b>

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Verkoop huurwoningen	3.095	855
Voormalige koopwoningen	-	338
	<b>3.095</b>	<b>1.193</b>

### 18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde huurwoningen	2.111	452
Boekwaarde koopwoningen	-	308
Boekwaarde bedrijfsruimtes	47	-
	<b>2.158</b>	<b>760</b>

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	-3.640	-9.550
Afwaardering renovatieprojecten	-2.395	-2.504
Terugneming renovatieprojecten in voorziening ORT vorige jaar	1.530	6.490
Afwaardering renovatieprojecten in voorziening ORT	-11.140	-1.530
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	9.550	6.390
<b>Totaal</b>	<b>-6.095</b>	<b>-704</b>

### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	80.079	118.210
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.160	6.586
<b>Totaal</b>	<b>84.239</b>	<b>124.796</b>

### 21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Waardeveranderingen woningen VoV	120	112
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen VoV	-87	-81
<b>Totaal</b>	<b>33</b>	<b>31</b>

## Netto resultaat overige activiteiten

### 22. Overige bedrijfsopbrengsten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	15	20
Cold Case zaken	20	35
Resultaat materiaal	-	-21
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>33</b>

### 23. Kosten overige activiteiten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Afboeking geannuleerd project nieuwbouw	-	14
Diverse bedrijfslasten	26	23
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>37</b>

Diverse bedrijfslasten betreffen acquisitie budget en advieskosten nieuwbouw.

### 24. Overige organisatiekosten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.240	1.186
Bijdrage Aw	50	57
Saneringsheffing	13	-
<b>Totaal</b>	<b>1.303</b>	<b>1.242</b>

## Accountantshonoraria

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Controle van de Jaarrekening	92	81
Andere controlewerkzaamheden (dVi)	11	10
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>103</b>	<b>91</b>

De presentatie van de kosten van de externe accountant zijn op basis van de geplande kosten voor het boekjaar 2020.

## 25. Leefbaarheid

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	75	70
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	165	115
Toegerekende organisatiekosten afdeling bewonerszaken	509	425
<b>Totaal</b>	<b>750</b>	<b>611</b>

## Financiële baten en lasten

### 26. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Erfpacht appartementsrecht Oostpoort 19, Bunschoten	2	4
Rente diversen	63	89
<b>Totaal</b>	<b>65</b>	<b>92</b>

## 27. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Rente op leningen overheid	14	15
Rente op leningen kredietinstellingen	6.105	6.814
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	53	47
Overige financieringskosten	31	-
Overige rentelasten	26	20
<b>Totaal</b>	<b>6.229</b>	<b>6.896</b>

## 28. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Dividend CV Heyendaal, Nijmegen	689	240
Resultaat deelneming CV Heyendaal	-198	619
<b>Totaal</b>	<b>491</b>	<b>859</b>

## 29. Belastingen

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Acute Vennootschapsbelasting	-2.486	-5.037
Mutatie latente belastingen	520	-800
Voorgaande jaren	124	596
<b>Totaal</b>	<b>-1.842</b>	<b>-5.241</b>

<b>De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:</b>		<b>2020</b>
		x € 1.000
Jaarresultaat vóór belastingen		92.464
1: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa		-78.111
2: mutatie onderhoudsvoorziening		1.343
3: fiscaal meer onderhoudsmateriële vaste activa		-6.320
4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa		-218
5: waardemutaties bij deelnemingen		-76
6: geactiveerde rente nieuwbouw		99
7: af verkoopwinst, fiscaal winst aan HIR doteren		-937
8: ATAD		1.699
9: overige		1
Belastbare winst		9.943
Verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag		9.943
<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>		<b>2.486</b>

## 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	2.486
Mutatie latente belastingen	- 520
Belasting voorgaande jaren	- 124
<b>Totaal belastinglast</b>	<b>1.842</b>



### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5% voor de eerste € 200.000 en daarna 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,7%.

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

<b>Jaarresultaat vóór belastingen</b>	25,0%
1: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa	-21,1%
2: mutatie onderhoudsvoorziening	0,4%
3: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-1,7%
4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-0,1%
5: waardemutaties bij deelnemingen	0,0%
6: overig	0,0%
<b>Belastbare winst</b>	<b>2,7%</b>

## 7 | OVERIGE INFORMATIE

### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op grond van vorenstaande geldt dat het voor géén van de gebeurtenissen nodig is om deze als 'gebeurtenis na balansdatum' in de Jaarrekening toe te lichten. Echter, gezien de eerder benoemde aandacht voor deze gebeurtenissen in het nieuws heeft Het Gooi en Omstreken ervoor gekozen deze gebeurtenissen hierna kort toe te lichten.

### Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de Jaarrekening verwerkt.

### **Eenmalige huurverlaging**

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de Jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie- specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de Jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de Jaarrekening.

### **Huurbevrozing sociale huurwoningen**

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de Jaarrekening verwerkt.

## 8 | GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gescheiden balans (na resultaatbestemming)

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
ACTIVA	2020	2020	2020	2019	2019	2019
VASTE ACTIVA						
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>						
	Bedragen x €1.000					
DAEB vastgoed in exploitatie	1.363.049	1.363.049	-	1.261.512	1.261.512	-
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	115.488	-	115.488	112.512	-	112.512
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.902	1.558	344	1.782	1.459	323
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.092	6.092	-	4.977	4.977	-
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.486.531</b>	<b>1.370.699</b>	<b>115.832</b>	<b>1.380.783</b>	<b>1.267.948</b>	<b>112.835</b>
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.556	3.556	-	3.265	3.265	-
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>						
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	93.599	-	-	86.681	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	24.460	-	-	26.646	-
Andere deelnemingen	9.995	9.995	-	10.193	10.193	-
Latente belastingvorderingen	420	391	29	-	-	-
Overige vorderingen	33	-	33	31	-	31
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>10.448</b>	<b>128.445</b>	<b>62</b>	<b>10.224</b>	<b>123.520</b>	<b>31</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.500.535</b>	<b>1.502.700</b>	<b>115.894</b>	<b>1.394.272</b>	<b>1.394.733</b>	<b>112.866</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>						
<b>VOORRADEN</b>						
Overige voorraden	109	109	-	109	109	-
<b>VORDERINGEN</b>						
Huurdebiteuren	228	210	18	216	173	43
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	130	-	-	159	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	9.077	8.460	617	9.719	9.107	612
Overige vorderingen	312	187	125	198	186	12
Overlopende activa	602	562	40	1.423	1.333	90
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>10.219</b>	<b>9.549</b>	<b>800</b>	<b>11.556</b>	<b>10.958</b>	<b>757</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>11.318</b>	<b>7.906</b>	<b>3.412</b>	<b>5.366</b>	<b>4.396</b>	<b>970</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>21.646</b>	<b>17.564</b>	<b>4.212</b>	<b>17.031</b>	<b>15.463</b>	<b>1.727</b>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<b>1.522.181</b>	<b>1.520.264</b>	<b>120.106</b>	<b>1.411.303</b>	<b>1.410.196</b>	<b>114.593</b>

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
<b>PASSIVA</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>						
	Bedragen x €1.000					
Herwaarderingsreserves	948.135	948.135	62.138	862.982	862.982	58.381
Overige reserves	312.116	312.116	31.461	306.648	306.645	28.300
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.260.251</b>	<b>1.260.251</b>	<b>93.599</b>	<b>1.169.630</b>	<b>1.169.627</b>	<b>86.681</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>						
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	13.049	12.480	569	5.817	5.817	-
Latente belastingverplichtingen	6.100	5.685	415	6.200	5.809	391
Overige voorzieningen	214	214	-	199	199	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>19.363</b>	<b>18.379</b>	<b>984</b>	<b>12.216</b>	<b>11.825</b>	<b>391</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>						
Schulden aan overheid	915	915	-	959	959	-
Schulden aan banken	229.184	229.184	-	217.000	217.000	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	24.460	-	-	26.646
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.748	1.417	331	1.661	1.349	312
Overige schulden	47	47	-	54	54	-
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>231.894</b>	<b>231.563</b>	<b>24.791</b>	<b>219.674</b>	<b>219.362</b>	<b>26.958</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>						
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.070	997	73	1.700	1.593	107
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	130	-	-	159
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	4.472	4.086	386	2.314	2.168	146
Overige schulden	1.077	1.004	73	1.226	1.149	77
Overlopende passiva	4.054	3.984	70	4.543	4.472	74
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>10.673</b>	<b>10.071</b>	<b>732</b>	<b>9.783</b>	<b>9.382</b>	<b>563</b>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>						
	<b>1.522.181</b>	<b>1.520.264</b>	<b>120.106</b>	<b>1.411.303</b>	<b>1.410.196</b>	<b>114.593</b>

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
<b>GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	Bedragen x €1.000					
Huuropbrengsten	58.817	54.209	4.608	57.244	52.673	4.571
Opbrengsten servicecontracten	1.672	1.387	285	1.578	1.381	197
Lasten servicecontracten	1.704	1.414	290	1.646	1.441	205
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.596	4.283	313	4.044	3.793	251
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.730	20.272	458	23.633	22.634	999
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.392	12.077	315	11.589	11.264	325
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>21.067</b>	<b>17.550</b>	<b>3.517</b>	<b>17.909</b>	<b>14.922</b>	<b>2.987</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.095	1.442	1.653	1.193	214	979
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.158	1.094	1.064	760	189	571
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>937</b>	<b>348</b>	<b>589</b>	<b>433</b>	<b>25</b>	<b>408</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-6.095	-5.494	-601	-704	-878	174
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84.239	80.079	4.160	124.796	118.210	6.586
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	33	31	2	31	28	3
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>78.177</b>	<b>74.616</b>	<b>3.561</b>	<b>124.123</b>	<b>117.360</b>	<b>6.763</b>
Opbrengst overige activiteiten	35	33	2	33	31	2
Kosten overige activiteiten	26	24	2	37	35	2
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>
Overige organisatiekosten	1.303	1.215	88	1.242	1.164	78
Kosten omtrent leefbaarheid	750	699	51	611	573	38

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
	2020	2020	2020	2019	2019	2019
Bedragen x €1.000						
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	550	2	92	611	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.229	6.229	487	6.896	6.896	528
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-6.164</b>	<b>-5.679</b>	<b>-485</b>	<b>-6.804</b>	<b>-6.285</b>	<b>-519</b>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>91.973</b>	<b>84.930</b>	<b>7.043</b>	<b>133.804</b>	<b>124.282</b>	<b>9.522</b>
Belastingen	1.842	1.717	125	5.241	4.911	330
Resultaat uit deelnemingen	491	7.409	-	859	10.050	-
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>90.622</b>	<b>90.622</b>	<b>6.918</b>	<b>129.422</b>	<b>129.422</b>	<b>9.191</b>

## GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>ONTVANGSTEN</b>						
	Bedragen x €1.000					
Huurontvangsten	59.336	54.687	4.649	57.397	52.814	4.583
Vergoedingen	1.694	1.406	288	1.602	1.402	200
Overige bedrijfsontvangsten	22	21	1	37	35	2
Ontvangen interest	65	551	2	92	611	9
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>61.117</b>	<b>56.665</b>	<b>4.940</b>	<b>59.128</b>	<b>54.862</b>	<b>4.795</b>
<b>UITGAVEN</b>						
Betalingen aan werknemers	5.101	4.754	347	4.375	4.099	276
Onderhoudsuitgaven	19.530	19.098	432	21.424	20.481	943
Overige bedrijfsuitgaven	8.192	7.634	558	8.086	7.577	509
Betaalde interest	6.566	6.566	488	7.097	7.097	528
Verhuurderheffing	9.437	9.305	132	8.522	8.402	120
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	161	150	11	187	175	12
Vennootschapsbelasting	-497	-463	-34	7.589	7.111	478
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>48.490</b>	<b>47.044</b>	<b>1.934</b>	<b>57.280</b>	<b>54.942</b>	<b>2.866</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>12.627</b>	<b>9.621</b>	<b>3.006</b>	<b>1.848</b>	<b>-80</b>	<b>1.928</b>

	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>MVA INGAANDE KASSTROOM</b>						
	Bedragen x €1.000					
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.096	1.443	1.653	850	214	636
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	368	-	368
<b>Totaal van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>3.096</b>	<b>1.443</b>	<b>1.653</b>	<b>1.218</b>	<b>214</b>	<b>1.004</b>
<b>MVA UITGAANDE KASSTROOM</b>						
Nieuwbouw huur	15.233	15.233	-	7.612	7.612	-
Verbeteruitgaven	6.492	6.460	32	4.769	4.499	270
Aankoop woonegelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	-	-	328	-	328
Investerings overig	638	638	-	188	188	-
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>22.363</b>	<b>22.331</b>	<b>32</b>	<b>12.897</b>	<b>12.299</b>	<b>598</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-19.267</b>	<b>-20.888</b>	<b>1.621</b>	<b>-11.679</b>	<b>-12.085</b>	<b>406</b>
<b>FVA</b>						
Ontvangsten overig	452	452	-	240	240	-
Ontvangen aflossing interne lening	-	2.186	-	-	2.231	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>452</b>	<b>2.638</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>2.471</b>	<b>-</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-18.815</b>	<b>-18.250</b>	<b>1.621</b>	<b>-11.439</b>	<b>-9.614</b>	<b>406</b>



	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>INGAAND</b>	Bedragen x €1.000					
Nieuwe te borgen leningen	23.500	23.500	-	10.000	10.000	-
<b>UITGAAND</b>						
Aflossing geborgde leningen	11.191	11.191	-	12.054	12.054	-
Aflossing ongeborgde leningen	170	170	2.186	168	168	2.231
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>12.139</b>	<b>12.139</b>	<b>-2.186</b>	<b>-2.222</b>	<b>-2.222</b>	<b>-2.231</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>5.951</b>	<b>3.510</b>	<b>2.441</b>	<b>-11.813</b>	<b>-11.917</b>	<b>104</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.367	4.397	970	17.180	16.314	866
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.318	7.907	3.411	5.367	4.397	970

## 9 | WNT-VERANTWOORDING 2020 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 2020 € 168.000. 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 2020		M.J.W. van Gessel
Bedragen x € 1		
<b>Functiegegevens</b>		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		143.572
Beloningen betaalbaar op termijn		23.137
Subtotaal		166.709
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		168.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-
<b>Bezoldiging</b>		<b>166.709</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

  

Gegevens 2019		M.J.W. van Gessel
Bedragen x € 1		
<b>Functiegegevens</b>		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		138.837
Beloningen betaalbaar op termijn		21.469
Subtotaal		160.306
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		162.000
<b>Bezoldiging</b>		<b>160.306</b>

Gegevens 2020	P.J. van Hartskamp-De Jong	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans	A. van Hal
Bedragen x € 1				
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/7 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	9.700	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.669	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>9.700</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>
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 2019	P.J. van Hartskamp-De Jong	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans	A. van Hal
Bedragen x € 1				
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	12.500	12.500	12.500	9.375
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200	16.200	12.205

Gegevens 2020	R.V. Bijl	P.J. van Hartskamp-De Jong
---------------	-----------	----------------------------

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6

Bezoldiging		
Bezoldiging	9.700	6.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.531	8.354
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-

Bezoldiging	9.700	6.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019	R.V. Bijl	R.V. Bijl
---------------	-----------	-----------

Bedragen x € 1

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

Bezoldiging		
Bezoldiging	14.025	3.125
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.308	3.995

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken te Hilversum gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

### **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 26,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,3 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 55.500 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### **Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle**

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data

analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle. Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.478 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd</p>



<p>vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b></p> <p>De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 33-35 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul>

	<p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
--	--

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## D. 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 gereede 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, 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 vennootschap;
- ▶ 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

---

**Utrecht, 21 juni 2021**  
BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

**drs. G.J. Verwoert RA**

---

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten van Het Gooi en Omstreken is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

**Postadres**

Postbus 329  
1200 AH Hilversum

**Bezoekadres**

Schapenkamp 130  
1211 PB Hilversum

**Contactgegevens**

Tel. (035) 672 66 99  
[www.gooienom.nl](http://www.gooienom.nl)



**Het Gooi  
en Omstreken**