

Volkshuisvestelijk Verslag 2019



SamenWonen

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



**Het Gooi
en Omstreken**



**Het Gooi
en Omstreken**

Volkshuisvestelijk Verslag 2019

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

Colofon

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

Dit Volkshuisvestelijk Verslag vormt samen met de Jaarrekening het Jaarverslag 2019.

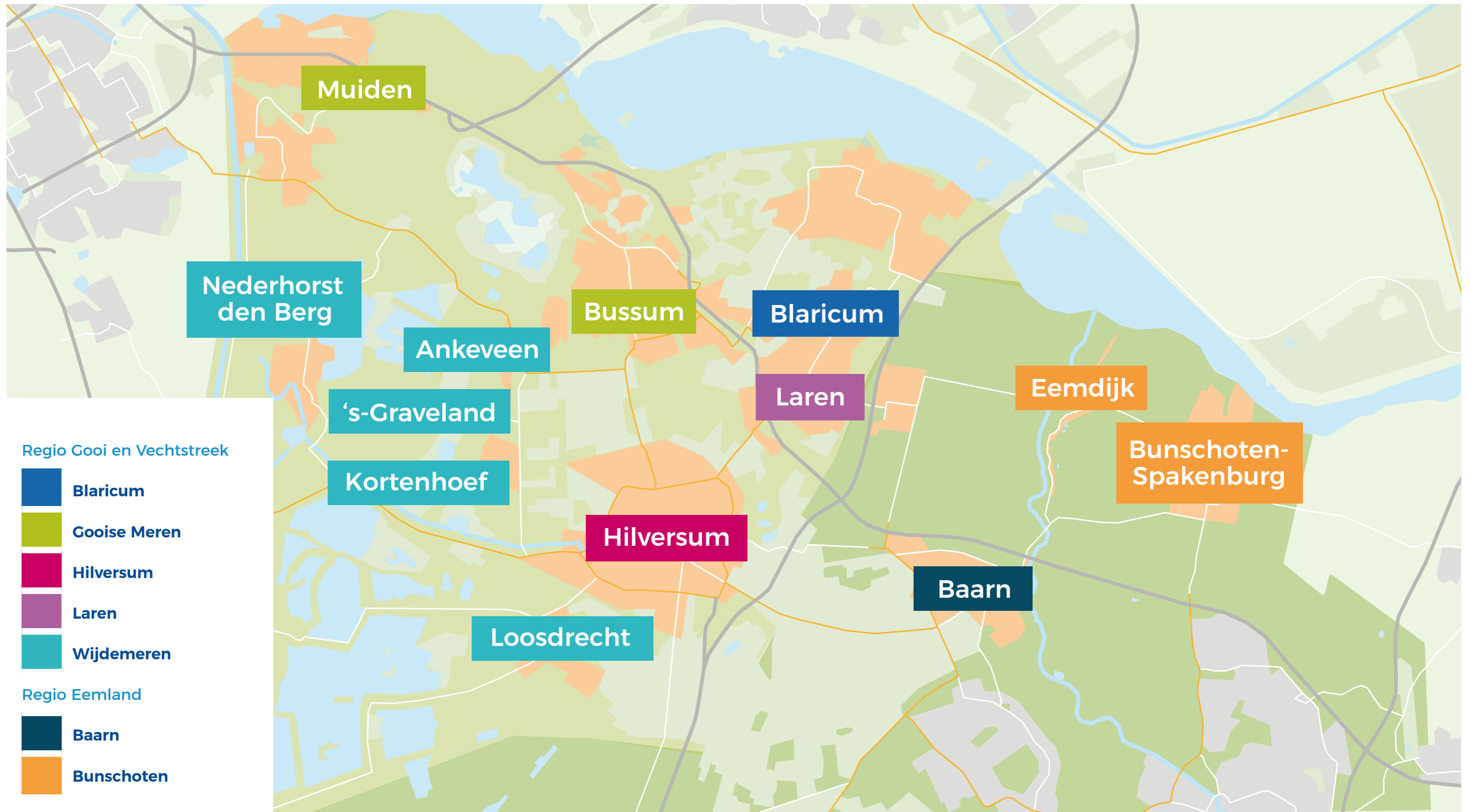
* Op een aantal plaatsen is gebruik gemaakt van teksten uit ons bewonersblad. Deze zijn geschreven door BADE creatieve communicatie.

Inhoudsopgave

Regiokaart	4
Voorwoord	5
1 Het Gooi en Omstreken in 2019 en in de toekomst	7
1.1 Missie/visie	7
1.2 Samenwerking en overleg	8
1.3 Resultaten	9
1.4 Toekomst	14
1.5 Coronacrisis	16
Regio Gooi en Vechtstreek	
2 Blaricum	17
Inleiding	17
2.1 Een fijne woning voor iedereen	17
Samen werken	18
2.2 Woonplezier in de buurt	19
2.3 Een duurzame maatschappij	19
2.4 Blaricum in cijfers	20
3 Gooise Meren	21
Inleiding	21
3.1 Een fijne woning voor iedereen	21
Samen duurzaam	22
3.2 Woonplezier in de buurt	23
3.3 Een duurzame maatschappij	23
3.4 Gooise Meren in cijfers	24
4 Hilversum	25
Inleiding	25
4.1 Een fijne woning voor iedereen	25
Samen wonen	26
4.2 Woonplezier in de buurt	27
4.3 Een duurzame maatschappij	27
4.4 Hilversum in cijfers	28
5 Laren	29
Inleiding	29
5.1 Een fijne woning voor iedereen	29
Samen leven	30
5.2 Woonplezier in de buurt	31
5.3 Een duurzame maatschappij	31
5.4 Laren in cijfers	32

6 Wijdemeren	33
Inleiding	33
6.1 Een fijne woning voor iedereen	33
Samen bouwen	34
6.2 Woonplezier in de buurt	35
6.3 Een duurzame maatschappij	35
6.4 Wijdemeren in cijfers	36
Regio Eemvallei	
7 Baarn	37
Inleiding	37
7.1 Een fijne woning voor iedereen	37
Samen wonen	38
7.2 Woonplezier in de buurt	39
7.3 Een duurzame maatschappij	39
7.4 Baarn in cijfers	40
8 Bunschoten	41
Inleiding	41
8.1 Een fijne woning voor iedereen	41
Samen duurzaam	42
8.2 Woonplezier in de buurt	43
8.3 Een duurzame maatschappij	43
8.4 Bunschoten in cijfers	44
9 Organisatie en communicatie	45
9.1 Organisatie	45
Samen werken	47
9.2 Communicatie	48
9.3 Organisatie en communicatie in beeld	49
10 Verslag van de Raad van Commissarissen	50
10.1 Over toezicht houden	50
10.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	51
10.3 Verslag vanuit de werkgeversrol	53
10.4 Verslag vanuit de rol als klankbord	53
10.5 Besluiten en activiteiten van de Raad van Commissarissen	54
10.6 De Raad van Commissarissen in beeld	55
11 Risicomanagement	57
Inleiding	57
11.1 Risicomanagement raamwerk	57
11.2 Soorten risico's	58
12 Financiële resultaten	61
Kengetallen	71
Verklarende woordenlijst	72

Het Gooi en Omstreken in de regio



Voorwoord

2019 was het jaar waarin wij voor het eerst werkten langs de lijnen van ons nieuwe Koersplan SamenWonen! Wij zijn trots op de koers die wij, in samenspraak met onze bewoners en onze overige stakeholders, hebben kunnen inzetten en op de eerste resultaten die wij op deze nieuwe weg hebben geboekt.

Zo hebben wij, vanuit onze wens om iedereen een fijne woning te gunnen en langer zelfstandig wonen te stimuleren, wooncoaches ingezet. Zij informeren en adviseren bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Op die manier hopen wij verminderde zelfredzaamheid om te zetten naar 'samenredzaamheid'. Onze wooncoaches waren in 2019 al actief in Hilversum, Nederhorst den Berg en Bunschoten; de komende jaren zullen zij ook in de rest van ons werkgebied aan de slag gaan.

En omdat wij het belangrijk vinden dat mensen prettig en met plezier samen wonen, zorgen wij voor veilige complexen, een goede uitstraling van de directe woonomgeving en contact tussen bewoners, burens en buurtgenoten. Hiervoor hebben wij het afgelopen jaar opnieuw onze woonconsulenten ingezet. Zij zijn op de hoogte van het reilen en zeilen in wijken en buurten en trekken waar nodig en mogelijk samen op met onze netwerkpartners zoals maatschappelijk werk, brandweer en politie.

Wij hadden ook in 2019 duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Wij gingen verder met de verbetering van de energieprestaties van ons bezit. In de toekomst willen we met onze samenwerkingspartners meer aandacht besteden aan het bewust omgaan met grondstoffen, het voorkomen van vervuiling, aandacht voor waterberging en biodiversiteit. We willen vanuit dát oogpunt bezien hoe we met onze organisatie en onze medewerkers en samen met bewoners bij kunnen dragen aan een duurzamere toekomst. Omdat er op dit punt veel te doen staat, hebben wij een vacature uitgezet voor een duurzaamheidsadviseur.

Wij denken dat samenwerken de sleutel is tot de toekomst, niet alleen met onze partners, maar ook met elkaar. Wij werken samen aan het realiseren van onze doelstellingen en zijn het met elkaar eens over de manier waarop wij dat het beste kunnen doen. Hierbij zijn onderlinge dialoog en co-creatie centrale thema's.

De wachtlijsten voor onze woningen bleven in 2019 onverminderd lang. Er zijn te weinig sociale huurwoningen om aan de vraag te kunnen voldoen. Om die reden is elke euro nodig om onze woningen te onderhouden en te verduurzamen en om te investeren in nieuwbouw. Maar zo'n 15% van iedere euro huur, die onze bewoners betalen, gaat naar Den Haag onder de noemer 'verhuurderheffing'.

Deze werd tijdens de economische crisis ingevoerd om de staatskas op orde te krijgen. Omdat dit geld bestemd zou moeten worden voor de woningmarkt hebben 180 woningcorporaties, waaronder Het Gooi en Omstreken, in 2019 principieel bezwaar gemaakt tegen het betalen van deze verhuurderheffing.

Ook was 2019 het jaar waarin wij opgeschrikt werden door een aantal branden in woningen uit ons bezit, zoals de brand in het complex aan de Schoolstraat, waar veel senioren wonen. We hebben bij de tijdelijke opvang van de bewoners goed samengewerkt met gemeente, brandweer, politie en Salvage. Wij bedanken hen voor hun inzet en de bewoners voor hun veerkracht.

Dat sterkt ons in de overtuiging dat wij SamenWonen! met elkaar. Dat wij samen moeten blijven werken aan een fijne woning voor iedereen, aan woonplezier in de buurt en aan een duurzame maatschappij. Er zijn al stappen gezet, maar er is ook nog veel te doen.

De resultaten van het afgelopen jaar zijn opgenomen in dit Volkshuisvestelijk Verslag. Bij het schrijven van dit voorwoord bevinden wij ons met elkaar in het hart van de Coronacrisis. Wij realiseren ons dat dit iedereen raakt. Wij vertrouwen erop dat we er met elkaar in goede gezondheid weer bovenop komen.

De medewerkers van Het Gooi en Omstreken

1 HET GOOI EN OMSTREKEN IN 2019 EN IN DE TOEKOMST

1.1 Missie en visie

Het Gooi en Omstreken heeft haar missie, visie en beleidsspeerpunten beschreven in het Koersplan SamenWonen (2019-2022). 2019 was het eerste jaar van dit Koersplan en we hebben hard gewerkt aan de uitwerking van de daarin opgenomen thema's. Onze missie luidt:

'Ook mensen met een bescheiden inkomen of mensen in een kwetsbare positie willen wonen in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. Vooral voor hen levert Het Gooi en Omstreken betaalbare, goede en duurzame huisvesting in een prettige buurt.'

Hierop aansluitend formuleerden wij onze visie:

'Het Gooi en Omstreken helpt bewoners en woningzoekenden om een voor hen geschikte woning te vinden die past bij hun levenssituatie. Er is een groeiend aantal kleine huishoudens en meer bewoners en woningzoekenden vragen extra aandacht. Om aan de verwachte vraag te voldoen willen wij nieuwe woningen bouwen. Maar alleen een fijne woning is niet voldoende om met plezier te kunnen wonen. Daarvoor zijn een goed sociaal netwerk en een prettige leefomgeving net zo belangrijk. Wij ondersteunen sociale initiatieven van bewoners en signaleren probleemgevallen. Hierin werken wij nauw samen met onze samenwerkingspartners in het sociale domein. De duurzaamheid van ons woningbestand, onze organisatie en onze samenwerkingspartners vinden wij belangrijk. In de keuze van onze leveranciers stellen wij ook eisen ten aanzien van duurzaamheid. Wij zetten in op het verstevigen van ons netwerk om onze maatschappelijke doelen beter te bereiken.'

Wij handelen vanuit de vier kernwaarden dichtbij, doen, dialoog en duurzaam vooruit.

Beleid

Ons beleid voor de jaren 2019-2022 kent de volgende hoofddoelen:

- **Fijne woning:** onze bewoners wonen in en fijne woning die past bij hun behoeften en waarin zij in staat zijn zelfstandig te wonen;
- **Woonplezier:** onze bewoners wonen met plezier in hun buurt;
- **Duurzame maatschappij:** wij reduceren onze CO₂-uitstoot.

Aan ieder hoofddoel worden concrete, realistische en meetbare doelstellingen gekoppeld.

In 2019 hebben wij gewerkt aan deze doelstellingen. Onze bedrijfsvoering is aangepast aan de veranderende samenleving. Het Gooi en Omstreken is een efficiënte en solide organisatie. Bij investeringen maken wij goede afwegingen die wij naar onze stakeholders kunnen motiveren. Daarbij wordt ingezet op een verantwoorde besteding van middelen, continuïteit en transparantie. Wij gaan ons meer naar buiten richten. Bewoners en woningzoekenden staan centraal in ons doen en laten. Als de situatie daar om vraagt leveren wij maatwerk. Met elkaar zijn wij verantwoordelijk voor het behalen van onze organisatiedoelstellingen.

1.2 Samenwerking en overleg

Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken

Het Gooi en Omstreken onderhoudt sterke banden met haar huurders. Er vindt formeel en informeel overleg plaats met de huurdersorganisatie HGO en de bewonerscommissies. Want voor goede beleidsontwikkeling is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de wensen van bewoners. Er is in 2019 drie keer overleg geweest tussen de HGO en de directeur-bestuurder. Hierbij kwamen onderwerpen aan de orde als:

- De jaarlijkse huurverhoging;
- De begroting voor 2020;
- Nieuwbouwplannen in relatie tot het stikstofbeleid;
- Duurzaamheid.

Tijdens een gezamenlijke vergadering van HGO, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen stond onder meer het Koersplan op de agenda. Ook op operationeel niveau vindt overleg plaats. Het Gooi en Omstreken ondersteunt de HGO door een onafhankelijke werkruijnte en een budget ter beschikking te stellen.

In diverse wooncomplexen van Het Gooi en Omstreken is een bewonerscommissie actief. Deze vertegenwoordigt de bewoners van het bewuste complex. In de gemeente Hilversum waren in 2019 vier commissies actief; in de overige gemeenten samen twee. Het aantal commissies wordt steeds kleiner. Er wordt gezocht naar nieuwe vormen van bewonersparticipatie die meer passen bij de dynamiek van de huidige tijd.

Gemeenten

Met alle gemeenten vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder volkshuisvesting en de directeur-bestuurder. Het afsluiten of actualiseren van prestatieafspraken is altijd onderwerp van gesprek. Daarnaast is er op ambtelijk niveau intensief overleg met de betreffende gemeenten over lopende projecten en de uitvoering van lokale en regionale regelingen binnen het sociaal domein.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Zorgpartijen en welzijnsorganisaties zijn belangrijke samenwerkingspartners voor Het Gooi en Omstreken bij maatschappelijke thema's. Er wordt samengewerkt bij projecten als Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen, begeleid wonen en het realiseren van wonen en zorg in de wijk. Dit doen we met onder meer Sherpa, Versa Welzijn, De Haven en Kwintes. Directeuren van organisaties in het sociaal domein, waaronder Het Gooi en Omstreken, komen bijeen aan zogenaamde ontmoetingstafels om te praten over hoe ze met elkaar kunnen samenwerken op overlappende thema's. In 2019 werd één van die tafels georganiseerd door Het Gooi en Omstreken.

Regionaal overleg

In de regio's Gooi- en Vechtstreek en Eemland werkt Het Gooi en Omstreken samen met de andere corporaties die in die regio's bezit hebben. Brede Kijk is een beleidsvoorbereidend overleg tussen beleidsadviseurs van gemeenten en adviseurs van de corporaties in Gooi en Vechtstreek. Doel is informatie-uitwisseling en, waar mogelijk, samenwerking om een regionaal afgestemd beleid te hebben en efficiënt te werken.

In 2019 is de samenwerking en afstemming tussen corporaties verder geïntensiveerd. Er vindt in Gooi- en Vechtstreek nu ook op beleidsniveau afstemming plaats tussen de betrokken woningcorporaties. In de Stuurgroep Wonen wordt overlegd door de wethouders in Gooi en Vechtstreek met de portefeuille Wonen en de bestuurders van de woningcorporaties. Hier worden onderwerpen besproken als de regionale woonvisie en regiovorming. Binnen de SWEV (Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei) vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats tussen de woningcorporaties die werkzaam zijn in de regio. Aan de orde komen met name nieuwbouwopgaven en investeringskracht.

In het Bestuurlijk Overleg Energietransitie Gooi en Vechtstreek (BOEG) en het Regionaal Energietransitie Team (RET) wordt projectmatig samengewerkt aan de versnelling van de energietransitie in de regio.

WoningNet

WoningNet verzorgt voor Het Gooi en Omstreken de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele huizenaanbod van de samenwerkende woningcorporaties en regelt de verdeling van de woningen in die regio's.

Aedes

Het Gooi en Omstreken is aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties.

Vereniging van Eigenaars

Het Gooi en Omstreken maakt deel uit van acht Verenigingen van Eigenaars (VVE). Om belangenverstrengeling te voorkomen is ervoor gekozen om het beheer van de VVE's buiten de organisatie te plaatsen.

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) van Het Gooi en Omstreken adviseert de directie over de afhandeling van geschillen. De GAC bestaat uit vijf personen en heeft gekwalificeerd adviesrecht. In 2019 zijn er vier geschillen ingediend bij de Geschillenadviescommissie.

De geschillen betroffen de slechte werking van een vloerverwarmingsinstallatie, de afhandeling van een klacht, een verzoek om schade te herstellen en de hoogte van de huurprijs.

De GAC rapporteert over haar activiteiten in een jaarverslag, dat wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

We hebben, samen met een aantal collega-corporaties, in 2019 voorbereidingen getroffen voor het opzetten van een regionale GAC.

1.3 Resultaten

Samen werken aan een fijne woning voor iedereen

De betaalbaarheid van wonen staat bij Het Gooi en Omstreken voorop. Het huurbeleid is erop gericht om voldoende betaalbare woningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep. Daarnaast vindt Het Gooi en Omstreken het belangrijk dat de secundaire doelgroep ook op goedkopere sociale huurwoningen kan blijven reageren.

Het gaat hier om mensen met een iets hoger inkomen die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, die ook aangewezen zijn op een sociale huurwoning met een lage huur. Daarom willen we minimaal 80% van de sociale huurvoorraad bij mutatie bereikbaar houden voor woningzoekenden met de lagere inkomens. In 2019 is dit aandeel 82% (figuur 1.1).

Streefhuursegment	Sociale voorraad (%)	Totale voorraad (%)
bereikbaar goedkoop (€ 424,44)	0%	0%
bereikbaar lage aftopping (€ 607,46)	63%	60%
bereikbaar hoge aftopping (€ 651,03)	19%	18%
% bereikbaar van de sociale huurvoorraad	82%	
middelduur (< € 720,42)	18%	18%
vrije sector (> € 720,42)		4%
(instelling/onbekend)		0%
Totaal	100%	100%

Figuur 1.1 Woningvoorraad verdeeld naar huursegmenten volgens huurbeleid

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Tot en met 2020 mogen corporaties maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436. De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mag vrij worden toegewezen. Het Gooi en Omstreken heeft in 2019 92% van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (figuur 1.2).

Inkomensgroep	DAEB (aantal)	DAEB (%)	Niet-DAEB (aantal)	Niet-DAEB (%)
1. Primaire doelgroep (t/m max. € 30.825)	323	69%	1	4%
2. t/m € 38.035	106	23%	2	8%
3. € 38.035 t/m € 42.436	21	4%	5	21%
4. € 42.437 t/m € 48.655	17	4%	3	13%
5. hogere inkomens			13	54%
Totaal	467	100%	24	100%

Figuur 1.2 Verhuringen naar inkomensgroep (prijspeil 2019)

Woningcorporaties moeten passend toewijzen. Dat betekent dat jaarlijks aan 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huurprijs onder de voor hen geldende toepasselijke aftoppingsgrens. Voor Het Gooi en Omstreken bedroeg dit percentage in 2019 99,7%.

Het Gooi en Omstreken heeft in 2019 opnieuw een inflatievolgende huurverhoging toegepast. Deze bedroeg 1,6%. Bij alle bewoners van een sociale huurwoning met een nettohuur onder de liberalisatiegrens (€ 720,42) is deze huurverhoging doorgevoerd. Bewoners van een sociale huurwoning met een nettohuur boven de liberalisatiegrens hebben geen huurverhoging gehad. Daarnaast hebben bewoners van geliberaliseerde huurwoningen, onzelfstandige woningen en woonwagens een inflatievolgende huurverhoging gehad.

Het Gooi en Omstreken bezit 8.171 zelfstandige woningen in zeven gemeenten, verdeeld over de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei. Eind 2019 stonden er 38.261 huishoudens ingeschreven als woningzoekenden in de regio Gooi en Vechtstreek. Bij WoningNet regio Eemvallei, waar Bunschoten, en sinds december 2019 ook Baarn, deel van uitmaakt, stonden 43.969 woningzoekenden ingeschreven. In beide regio's nam het aantal woningzoekenden het afgelopen jaar toe, net als in 2018. Dit heeft onder meer te maken met de toegenomen vraag vanuit de gemeenten als het gaat om het huisvesten van mensen die uitstromen uit instellingen en statushouders in combinatie met een woningaanbod dat niet navenant toeneemt.

Het Gooi en Omstreken huisvestte in 2019 58 statushouders in 42 woningen. In totaal werden er 491 woningen opnieuw verhuurd.

In samenwerking met de regio Gooi en Vechtstreek werden in 2018 de mogelijkheden onderzocht van de inzet van een zogenaamde wooncoach en gingen de eerste wooncoaches ook daadwerkelijk aan de slag. Bij Het Gooi en Omstreken waren de wooncoaches in 2019 met name actief in Hilversum, Nederhorst den Berg en Bunschoten; ze legden 93 bezoeken af. Tijdens die bezoeken werden bewoners geadviseerd op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In 2020 rapporteren wij over de resultaten hiervan.

Door het toevoegen van nieuwbouwwoningen wil Het Gooi en Omstreken het sociale woningbezit uitbreiden. De vraag naar sociale huurwoningen is in de regio groot. Het nieuwbouwprogramma van Het Gooi en Omstreken zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van het woningbezit. In 2019 werden geen nieuwe woningen opgeleverd, maar werd veel tijd en energie gestoken in planontwikkeling, acquisitie en de start van diverse bouwprojecten.

De overheid stimuleert mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Voor Het Gooi en Omstreken is deze ontwikkeling reden geweest om een meerjarig programma op te stellen voor het beter toegankelijk maken van haar complexen. Eind 2019 is 34% van de woningen van Het Gooi en Omstreken toegankelijk.

Een goede kwaliteit begint bij het regelmatig onderhouden van het bezit. Door bewoners geconstateerde gebreken aan hun woning worden verholpen via het klachtenonderhoud. Wanneer nieuwe bewoners een woning betrekken vindt mutatieonderhoud plaats.

En er is planmatig onderhoud zoals schilderwerk. Daarnaast doet Het Gooi en Omstreken uitgaven op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Wooncomplexen waar meerdere onderhoudsingrepen nodig zijn, worden projectmatig aangepakt; het zogeheten groot onderhoud.

Aan de hand van een meerjaren onderhoudsbegroting wordt per jaar bekeken wat er gezien de technische kwaliteit van de woningen nodig is en welke projecten wanneer worden aangepakt. Sommige projecten lopen over meerdere jaren.

Het Gooi en Omstreken heeft in diverse gemeenten de afgelopen jaren al miljoenen euro's geïnvesteerd aan het verbeteren van de energieprestaties van haar woningen. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van de staat van onderhoud en de planning van de onderhoudsactiviteiten. Daarnaast hangt de hoogte van het bedrag af van het aantal huuropzeggingen in betreffende jaar.

In 2019 gaf Het Gooi en Omstreken € 14,427.589 uit aan onderhoud. De conditiescore van het bezit volgens NEN2767 is 1,89. De scores binnen deze systematiek lopen van 1 tot 6, waarbij 1 zeer goed is en 6 zeer slecht. Met een gemiddelde van 1,89 zijn de woningen van Het Gooi en Omstreken in goede conditie.

Samen werken aan woonplezier in de buurt

Op het gebied van leefbaarheid is Het Gooi en Omstreken in 2019 verder gegaan op de ingeslagen weg. Als wijkspeler is de corporatie betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Op die basis neemt zij, samen met bewoners, gemeenten en andere partners, haar verantwoordelijkheid. Daar waar nodig investeert Het Gooi en Omstreken in wijkvoorzieningen.

De woonconsulenten van Het Gooi en Omstreken hebben zich in het verslagjaar onder meer bezig gehouden met het voorkomen en oplossen van overlastproblemen. Hiermee vergroten zij woonplezier en veiligheid in buurten en wijken.

Samen werken aan een duurzame maatschappij

Het Gooi en Omstreken verbeterde in 2019 de energieprestatie van 82 woningen aan de Erasmuslaan in Hilversum. Het Gooi en Omstreken streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,25; door haar energieverbeteringsprogramma is de gemiddelde energie-index eind 2019 al 1,27 (2018: 1,28).

Baarn	Blaricum	Bunschoten	Gooise Meren	Hilversum	Laren	Wijdemeeren	Stand huidig
1,09	1,08	1,14	1,29	1,28	1,72	1,23	1,27

Figuur 1.3 Energie-index per gemeente op 31 december 2019

Een toegeruste organisatie

In 2019 hebben wij onze archieven gedigitaliseerd. Na opschoning van het papieren technische complexarchief en het bewonersarchief zijn alle overgebleven documenten gescand en opgeslagen.

In 2017 en 2018 vonden de juridische fusies plaats met de woningbouwstichtingen Laren, Van Erfgooiers en 't Goede Woonhuys. De implementatie van de fusies in de systemen van Het Gooi en Omstreken kreeg in 2018 en 2019 zijn beslag.

Overige resultaten

Het Gooi en Omstreken ziet de Aedes-benchmark als onderdeel van de verantwoording die zij aflegt over haar presteren. In dit jaarlijkse onderzoek worden de prestaties van corporaties op de onderdelen huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en betaalbaarheid & beschikbaarheid met elkaar vergeleken. Het Gooi en Omstreken scoorde in 2019 een bovengemiddelde A op Duurzaamheid. Op de overige onderdelen werd een gemiddelde B-score behaald en een C-score op het onderdeel huurdersoordeel. Wat deze laatste score betreft: Het Gooi en Omstreken haalde weliswaar op alle onderdelen van het huurdersoordeel betere cijfers dan in 2018, maar landelijk zijn de beoordelingen nóg harder gestegen. Hierdoor komt Het Gooi en Omstreken ondanks mooie cijfers net onder het gemiddelde uit.

Integrale benchmarkpositie	Relatieve positie
Bedrijfslasten	B
Duurzaamheid	A
Huurdersoordeel	C
Onderhoud en verbetering	B
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	B

Figuur 1.4 Aedes-benchmark 2019

In juni tekenden vijftig maatschappelijke organisaties en acht gemeenten het Taalakkoord 2019-2021 voor de regio Gooi en Vechtstreek. Namens het Gooi en Omstreken zette directeur-bestuurder Maarten van Gessel zijn handtekening eronder. Doel van het akkoord is dat alle inwoners van de regio de kans krijgen om beter te kunnen lezen, schrijven, rekenen en te beschikken over voldoende digitale vaardigheden. De ondertekenaars slaan de handen ineen en bundelen kennis om meer laaggeletterden te bereiken.

In de gemeente Gooise Meren werden in 2019 door de woningcorporaties, hun huurders organisaties en de gemeente zogenaamde kaderafspraken gemaakt. Thema's hierin zijn betaalbaarheid, duurzaamheid, het voorkomen van schulden, het bevorderen van doorstroming, leefbaarheid en het goed huisvesten van bijzondere doelgroepen. Deze kaderafspraken vormen samen met de productieafspraken die met iedere woningcorporatie afzonderlijk zullen worden gemaakt, de prestatieafspraken.

1.4 Het Gooi en Omstreken in de toekomst

De komende jaren gaan wij verder met de uitvoering van ons koersplan SamenWonen! Hieronder wordt per speerpunt toegelicht welke activiteiten worden ondernomen in 2020.

Een fijne woning voor iedereen

In 2020 gaan wij verder met onze ambitie om 1.000 sociale huurwoningen in tien jaar te bouwen; wij onderzoeken nieuwe mogelijkheden waarmee we hieraan uitvoering kunnen geven.

De wooncoach, die bewoners helpt zich voor te bereiden op langer zelfstandig wonen, is in het verslagjaar gestart in Hilversum, Nederhorst den Berg en Bunschoten. Eind 2020 zijn ze in al onze gemeenten actief.

Samen werken aan woonplezier

Als mensen prettiger met elkaar samenleven ontstaat er meer binding met de woonomgeving. In 2020 zetten we nog nadrukkelijker in op wijkbeheer door het aanstellen van een Buurtbeheerder.

Samen met de huurdersorganisatie willen we meer bewoners activeren en zoeken naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie. Wij gaan meer in contact treden met onze bewoners en bewoners vaker en directer betrekken bij de verbetering van onze dienstverlening. Ook gaan we met bewoners samenwerken in buurten en wijken om de leefbaarheid en sociale verbondenheid te verbeteren.

De lopende prestatieafspraken worden, net als in andere jaren, in 2020 geëvalueerd.

Eind 2019 hebben gemeenten en corporaties gezamenlijk aangegeven meerwaarde te zien in het opstellen van regionale samenwerkingsafspraken, waarbij er ruimte blijft om op lokale aandachtsgebieden en de lokale situatie in te spelen. Er wordt in 2020 gestart met het opstellen van samenwerkingsafspraken over de omvang van de sociale huurvoorraad, de verduurzamingsopgave en het sociaal domein.

Om alle lokale en regionale ontwikkelingen binnen de Metropoolregio Amsterdam goed te kunnen volgen hebben de corporaties die actief zijn in de regio Gooi en Vechtstreek besloten tot intensievere samenwerking. Overwogen wordt het aanstellen van een beleidscoördinator die de politieke woonagenda in de gaten houdt, de corporaties op de hoogte houdt van relevante ontwikkelingen en eventuele vervolgcacties coördineert. Hierover wordt in 2020 besloten.

Een duurzame maatschappij

Ons bezit is in de afgelopen periode op grote schaal verduurzaamd. In 2020 willen wij de eerste stappen zetten naar een aardgasloze woningvoorraad, het bezit in Laren verduurzamen en ons voorbereiden op de toekomstige energietransitie. Daarom investeren wij veel tijd in het deelnemen aan gesprekken hierover op lokaal en regionaal niveau.

In het restant van ons Label B programma zijn woningen opgenomen in de gemeenten Hilversum en Laren. Met een tweetal projecten is in 2019 al gestart, voor de overige projecten willen wij uiterlijk eind 2020 opdracht hebben gegeven, waarbij de laatste projecten waarschijnlijk eind 2021 zijn opgeleverd.

In 2020 start programma van maximaal een jaar waarbij wij bij mutatie de kookgasaansluiting in woningen afsluiten waar ook al diverse andere werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Daarnaast geven wij bewoners die op individuele basis een verzoek indienen om zelf het kookgas af te sluiten toestemming om dit te doen binnen onze ZAV-regeling.

Een toegeruste organisatie

In 2020 starten wij met het assetmanagement, waarvoor wij in 2019 de voorbereidingen troffen. Onderdelen van het assetmanagement zijn het verbeteren van de data-warehouse, de aankoop van de benodigde software en de aanstelling van een data-specialist bij de afdeling bedrijfsvoering.

En wij stellen een adviseur Duurzaamheid aan, die in het kader van de energietransitie externe ontwikkelingen in kaart brengt en, in samenwerking met gemeenten, marktpartijen, bewoners, medewerkers en andere stakeholders onder meer onderzoekt wat de alternatieven zijn als kookgas niet meer wordt ingezet.

1.5 Coronacrisis

In de periode tussen de balansdatum 31 december 2019 en de datum van het opstellen van de jaarrekening is duidelijk geworden dat de corona crisis grote maatschappelijke en economische gevolgen zal hebben. Naar aanleiding van de maatregelen die de regering heeft afgekondigd ter voorkoming of beperking van de verspreiding van het virus heeft het Gooi en Omstreken een aantal organisatorische maatregelen getroffen. Daarbij is prioriteit gegeven aan de dienstverlening aan de huurders en de continuïteit van de bedrijfsvoering binnen de geldende beperkingen.

Ten aanzien van de dienstverlening aan huurders hebben we ervoor gezorgd dat we telefonisch, maar ook via andere communicatiekanalen goed bereikbaar blijven, ook als medewerkers niet fysiek naar kantoor kunnen komen. Daarnaast proberen we de huurders actief te informeren via onze website. Het is echter, gezien de maatregelen, onvermijdelijk dat we onze huurders op een aantal onderwerpen minder goed van dienst kunnen zijn. Huisbezoeken van bijvoorbeeld woonconsulenten, wooncoaches en huurincasso-medewerkers worden niet meer uitgevoerd en reparatieverzoeken worden slechts in behandeling genomen als de klacht urgent is. Het mutatieproces is op een alternatieve wijze georganiseerd waarbij fysieke ontmoetingen tussen medewerkers en vertrekkende of nieuwe huurders worden beperkt.

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

De continuïteit van de primaire processen in de organisatie is op orde. We blijven in staat onze huurders te woord te staan, zijn in staat urgente klachten op te lossen en blijven huurmutaties faciliteren. De betalingsorganisatie is op orde en nagenoeg alle medewerker kunnen op afstand werken.

De maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het virus treffen het Gooi en Omstreken financieel niet direct, zoals dat bijvoorbeeld in de horeca het geval is. Wij verwachten echter wel toenemende betalingsproblemen bij een deel van onze huurders de eerstkomende maanden. Daarnaast kan een economische crisis invloed hebben op de waarde van de woningportefeuille en daarmee op de ratio's waarop het Gooi en Omstreken wordt beoordeeld. Gezien de gezonde toekomstige kasstromen en financiële structuur van de organisatie hebben we geen enkele aanleiding om te twijfelen aan de continuïteit van de organisatie. Middels scenario analyses blijven we echter alert en bereiden we ons voor op mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

2. Blaricum

De regionale woonvisie voor de regio Gooi en Vechtstreek is vastgesteld door de gemeenten in de regio, ook door de gemeente Blaricum. De gemeente Blaricum heeft aan deze regionale woonvisie een lokale invulling gegeven. Op basis hiervan zijn in 2018 nieuwe prestatieafspraken opgesteld tussen de gemeente, Het Gooi en Omstreken en de HGO, met een doorkijk naar 2022. Er zijn afspraken gemaakt over beschikbaarheid en betaalbaarheid, nieuwbouw en doorstroming, verduurzaming en leefbaarheid.

Het Gooi en Omstreken heeft in Blaricum 897 zelfstandige woningen, waarvan zich er 879 in de sociale huurvoorraad bevinden; dit zijn woningen met een aanvangshuur beneden de liberalisatiegrens.

2.1 Een fijne woning voor iedereen

Vrijkomende sociale huurwoningen worden in Blaricum aangeboden aan woningzoekenden via Woningnet. Het huurbeleid bepaalt de hoogte van de huur voor de nieuwe bewoner.

Het Gooi en Omstreken streeft ernaar om minimaal 80% van haar totale sociale huurvoorraad bereikbaar te houden voor de laagste inkomens; in 2019 was dat 83%. In Blaricum was 64% bereikbaar. Het percentage verschilt per gemeente en is afhankelijk van het soort woningen, de grootte ervan en het aantal WWS-punten.

Jaarlijks worden tussen de 450 en 500 woningen opnieuw verhuurd bij Het Gooi en Omstreken. In Blaricum waren er in 2019 39 nieuwe verhuringen. Maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt met voorrang aan inwoners van de gemeente Blaricum aangeboden. In 2019 was dit in Blaricum 15%.

Het Gooi en Omstreken wil bijdragen aan het behalen van de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot statushouders. In Blaricum zijn vijf statushouders gehuisvest in drie woningen.

In Blaricum is Het Gooi en Omstreken in het vierde kwartaal van 2019 gestart met de sloop van de voormalige brandweerkazerne in het dorp Blaricum. Op de locatie worden zeven nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. De gemeente heeft, voordat dat wettelijk verplicht werd, gevraagd de woningen zonder gasaansluiting te realiseren en heeft besloten een bijdrage te leveren aan de meer-investering die hiervoor noodzakelijk is.

In De Blaricummermeent wordt een wooncomplex gerealiseerd met dertig appartementen voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel. In september 2019 is de koopovereenkomst met de gemeente Blaricum, de huurovereenkomst met zorginstelling Sherpa en de bouwteamovereenkomst met aannemer Van Wijnen ondertekend. Het complex moet in de zomer van 2020 klaar zijn.

Aan regulier en planmatig onderhoud werd in Blaricum in het verslagjaar € 1.260.501 uitgegeven. Een groot deel hiervan werd gebruikt voor badkamerrenovaties en schilderwerk.



Samen werken

Als je naar Het Gooi en Omstreken belt krijg je een van de receptionistes aan de lijn.

‘Wij zijn het visitekaartje van de organisatie en dat wil ik dan ook zo goed mogelijk uitdragen’, zegt receptioniste Jolanda van Eck. Vier jaar geleden solliciteerde zij op de functie van receptiemedewerker bij Het Gooi en Omstreken. ‘Het was een dag voordat ik op vakantie ging. ’s Ochtends had ik het gesprek en ’s middags hoorde ik al dat ik was aangenomen. Ik was superblij en dat ben ik nog steeds!’

Jolanda neemt de telefoon aan, helpt mensen aan de balie en registreert de post. ‘Het is een drukke baan, maar ik zit heerlijk op mijn plek hier. Ik ben blij met mijn fijne collega’s en alles is bespreekbaar. Ook krijgen we volop de mogelijkheid om bij te leren en te groeien. Bij Het Gooi en Omstreken kan ik gewoon mezelf zijn en dat voelt goed.’

2.2 Woonplezier in de buurt

Het Gooi en Omstreken wil dat haar bewoners in een prettige buurt kunnen wonen. Als wijkspeler is de corporatie betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Op die basis neemt de corporatie, samen met bewoners, gemeenten en andere partners, verantwoordelijkheid. Daar waar nodig investeert Het Gooi en Omstreken in wijkvoorzieningen.

Bewoners worden waar nodig op de geldende regels gewezen in een gesprek of door middel van flyers en burenbordjes. Door de burenbordjes, waarop de 'huisregels' van een complex grafisch zijn weergegeven, zijn bewoners zich bewuster van het feit dat ze gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor een omgeving die schoon, heel en veilig is.

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk te voorkomen dat bewoners betaalproblemen krijgen en als er al betaalproblemen zijn hulp te bieden. Ter voorkoming van huurachterstanden voeren wij zelf een actief beleid als er een betalings-achterstand is ontstaan. Naast de betalingsherinneringen zoeken wij, indien betaling uitblijft, zelf actief telefonisch of schriftelijk contact met de huurder. Indien er geen contact tot stand komt, gaan de medewerkers van Het Gooi en Omstreken onaangekondigd op huisbezoek. Bij het merendeel van de huisbezoeken kan de huurder daadwerkelijk worden geholpen met zijn of haar betalingsproblemen.

2.3 Een duurzame maatschappij

In de gemeente Blaricum valt de gemiddelde energie-index van 1,08 binnen het bereik van een voormalig Label A. Het bezit in de gemeente Blaricum is daarmee op het gewenste niveau. In 2019 hebben hier in dit verband geen activiteiten plaatsgevonden.

Blaricum in cijfers

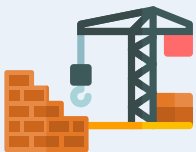


een **fijne woning** voor iedereen



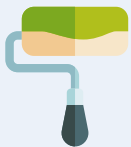
36%
toegankelijke
woningen

Aantal nieuwe woningen



In uitvoering	7
In ontwikkeling	30

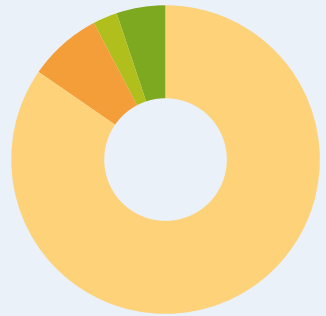
Uitgaven onderhoud



Onderhoud	€ 1.260.501
-----------	--------------------

Totaal aantal toegewezen woningen **39**

Regulier	33
Statushouders	3
Urgenten	1
Overig*	2



*Overig: onder meer spoedzoekers, woningruil, loting, wisselwoning.



Gemiddelde netto huurprijs

	eind 2018	eind 2019
	€ 607	€ 618



woonplezier in de buurt

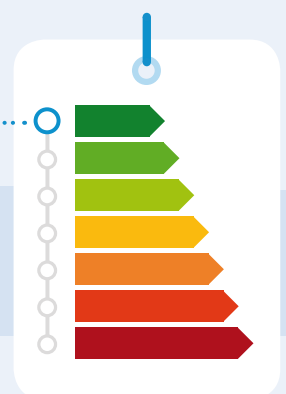
	Buurtbemiddeling	5
	Huisbezoeken afdeling Huurincasso	39
	Huren onder voorwaarden	-
	Ontruimingen	1



een **duurzame** maatschappij

Gemiddelde energie-index

1,08



3. Gooise Meren

In 2019 hebben de gemeente Gooise Meren, de corporaties die in de gemeente bezit hebben en de gezamenlijke huurdersorganisaties kaderafspraken gemaakt voor de periode 2019 tot en met 2025. In de kaderafspraken komen thema's aan de orde als betaalbaarheid, leefbaarheid en bijzondere groepen. Ze vormen samen met de productieafspraken die met iedere woningcorporatie afzonderlijk zullen worden gemaakt, de prestatieafspraken.

In Bussum in de gemeente Gooise Meren bezit Het Gooi en Omstreken 787 woningen. Hiervan bevinden zich er 782 in de sociale huurvoorraad; dit zijn de woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

3.1 Een fijne woning voor iedereen

Woningzoekenden in de gemeente Gooise Meren staan ingeschreven bij WoningNet. De gemeente wil dat er in elke wijk en buurt betaalbare woningen zijn en wil hier door middel van nieuwbouw op sturen. Het Gooi en Omstreken wil ten minste 80% van de totale sociale huurvoorraad bereikbaar houden voor de laagste inkomens. In Gooise Meren was dat in 2019 81%.

Jaarlijks worden er bij Het Gooi en Omstreken 450 tot 500 woningen opnieuw verhuurd. In Gooise Meren waren er in 2019 37 nieuwe verhuringen.

In 2019 werden er in Gooise Meren vijf statushouders gehuisvest in drie woningen. Hiermee heeft Het Gooi en Omstreken een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders.

Er is in Gooise Meren sprake van groei van kleine huishoudens, vergrijzing en een veranderende woonvraag. Er is een sterke behoefte bij de gemeente om betaalbare sociale huurwoningen toe te voegen en doorstroming te bevorderen. Concreet zijn er plannen voor nieuwbouw op de Ankerplaats in Muiden. Het bouwplan omvat de realisatie van 42 woningen; hiermee wil Het Gooi en Omstreken vooral de doorstroming in de wijk Mariahoeve bevorderen. De bestemmingsplanprocedure is gestart in september van het verslagjaar en loopt door tot in 2020.

Aan het onderhoud van het bezit in Gooise Meren werd door Het Gooi en Omstreken in 2019 € 1.061.110 uitgegeven. Er loopt ook een groot onderhoud-project, in Bussum. Hiervoor is in de meerjaren onderhoudsbegroting vooralsnog een bedrag opgenomen van € 652.655; hiervan werd in 2019 € 572.941 uitgegeven.



Samen duurzaam

De eerste woning van Het Gooi en Omstreken die volledig van het aardgas is afgekoppeld staat in Bussum en wordt bewoond door Tanja en Olaf en hun kinderen Stan en Kyra.

Het huis heeft geen 'gewone' CV- of HR-ketel, maar wordt verwarmd door elektrische infraroodpanelen; de energie daarvoor komt van de zonnepanelen op het dak.

Tanja vertelt: 'In de eerste dagen na de verhuizing merkten we al verschil. De warmte in het huis komt van de panelen in het plafond. Zo wordt de warmte naar beneden toe afgegeven en dat voelt heerlijk warm!'

Tanja en haar gezin wilden graag in het huis wonen. 'Het is een heerlijk licht hoekhuis met veel gemakken. Dat voelt heel fijn. Bovendien is het ideaal dat we in dezelfde buurt konden blijven wonen, zo veranderde er niet zoveel voor de kinderen. Die spelen nog gewoon met dezelfde vriendjes op straat. We hebben geluk gehad dat we zijn uitgekozen!'

3.2 Woonplezier in de buurt

Het Gooi en Omstreken wil aansluiten bij de lokale behoeften en zichtbaar aanwezig zijn in de buurt. De corporatie praat met bewoners over thema's zoals leefbaarheid, duurzaamheid en zelfredzaamheid.

In 2019 heeft Het Gooi en Omstreken in Gooise Meren meegewerkt aan een initiatief van netwerkbeheerder Stedin om mensen bewust te maken van de gevaren van illegale hennep-teelt. In een container in het centrum van Bussum werd een minihennepkwekerij nagebootst en een expositieruimte ingericht. Ook politie, Liander en collega-corporaties namen deel aan de actie, waarvoor veel belangstelling was. Het voorkomen van hennep-teelt is een van de manieren om wijken en buurten schoon, heel en veilig te houden.

Iedere woningcorporatie heeft te maken met bewoners met bijvoorbeeld een huurachterstand en bewoners die overlast veroorzaken. Het Gooi en Omstreken heeft met andere woning-corporaties, gemeenten, zorgaanbieders en het regionaal urgentiebureau in de regio Gooi en Vechtstreek samenwerkingsafspraken gemaakt voor een gezamenlijke, regionale aanpak 'Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen'. Partijen hopen met het bundelen van hun krachten problemen snel in beeld te krijgen en te voorkomen dat ze groter worden.

3.3 Een duurzame maatschappij

In de gemeente Gooise Meren heeft Het Gooi en Omstreken de afgelopen jaren diverse energieverbeteringsprojecten opgeleverd. De gemiddelde energie-index van het bezit van de corporatie is hierdoor 1,29, dat wil zeggen binnen het bereik van een voormalig Label B (EI 1,21 - 1,40).

Gooise Meren in cijfers

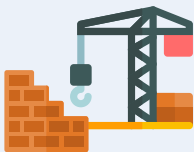


een **fijne woning** voor iedereen



43%
toegankelijke
woningen

Aantal nieuwe woningen



In voorbereiding **42**

Uitgaven onderhoud

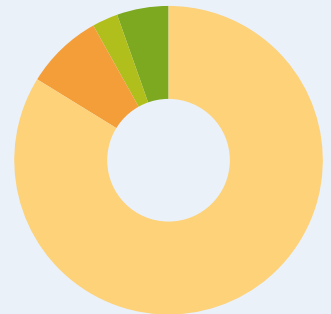


Onderhoud **€ 1.061.110**

Investeringen
groot onderhoud **€ 572.941**

Totaal aantal toegewezen woningen **37**

Regulier	31
Statushouders	3
Urgenten	1
Overig*	2



*Overig: onder meer speedzoekers, woningruil, loting, wisselwoning.



Gemiddelde netto huurprijs

	eind 2018	eind 2019
	€ 513	€ 528



woonplezier in de buurt

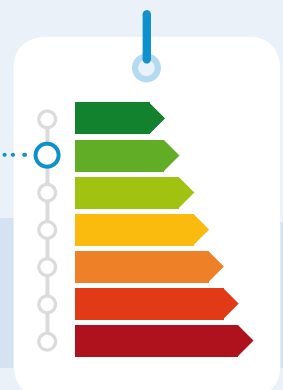
	Buurtbemiddeling	1
	Huisbezoeken afdeling Huurincasso	24
	Huren onder voorwaarden	2
	Ontruimingen	-



een **duurzame** maatschappij

Gemiddelde energie-index

1,29



4. Hilversum

In februari 2017 zijn de prestatieafspraken Hilversum 2017-2020 ondertekend. Meerjarige kaderafspraken worden in jaarschijven, met daarin concrete afspraken voor het jaar erop, uitgewerkt. Jaarlijks worden de afspraken geëvalueerd. De uitkomsten hiervan worden meegenomen bij het vaststellen van de volgende jaarschijf. De prestatieafspraken zijn gegroepeerd rond de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, woningkwaliteit, duurzaamheid, bijzondere en urgente doelgroepen en leefbaarheid.

De voorraad zelfstandige woningen van Het Gooi en Omstreken in Hilversum bedraagt 3.330. Er zijn 3.159 zelfstandige woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens; dit zijn de woningen in de sociale huurvoorraad.

4.1 Een fijne woning voor iedereen

Woningzoekenden in Hilversum staan ingeschreven bij WoningNet. Om zoveel mogelijk huishoudens passend te kunnen huisvesten is het van belang om voldoende bereikbare sociale huurwoningen te hebben. Het Gooi en Omstreken streeft ernaar om minimaal 80% van de totale sociale huurvoorraad bereikbaar te houden voor de huishoudens met de laagste inkomens. In 2019 was dat 83% en in Hilversum was het 88%.

Er zijn 217 woningen opnieuw verhuurd. In Hilversum komen jaarlijks de meeste woningen weer voor verhuur beschikbaar, omdat de corporatie hier de meeste woningen heeft.

Het Gooi en Omstreken draagt in Hilversum bij aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders. In 2019 zijn hier 19 statushouders gehuisvest in negen woningen.

Eind 2019 zijn in Hilversum de eerste wooncoaches van Het Gooi en Omstreken aan de slag gegaan. Alle bewoners van 65 jaar en ouder kunnen een gesprek met hen aanvragen om over de eigen woonsituatie te praten; 34 bewoners maakten hiervan gebruik.

Het Gooi en Omstreken spant zich in om de voorraad sociale huurwoningen te vergroten. In Hilversum is er, net als in de rest van de regio, een grote vraag naar betaalbare woningbouw voor starters en doorstromers. In de gemeente is om die reden een Taskforce opgericht waarbij actief op zoek wordt gegaan naar nieuwe mogelijkheden om sociale huurwoningen in de gemeente te realiseren.

Aan regulier en planmatig onderhoud van het bezit in Hilversum heeft Het Gooi en Omstreken in 2019 € 7.323.029 uitgegeven. Het ging voornamelijk om schilderwerk en badkamerrenovaties. Er liepen drie projecten groot onderhoud, waarvan er één werd opgeleverd en twee werden voorbereid. Voor deze projecten is in de meerjaren onderhoudsbegroting vooralsnog een bedrag opgenomen van € 6.117.928; hiervan werd in 2019 € 2.724.072 uitgegeven.



Samen wonen

In september 2019 werd Anki Coumans, op de nationale Burendag, onderscheiden met de eretitel Buur van het Jaar.

De maand ervoor hadden alle bewoners van Het Gooi en Omstreken hun favoriete buur kunnen opgeven. Uit de vele nominaties werd Anki gekozen. Naast de eretitel kreeg zij een dinerbon, net als buurvrouw Rita Korten, die Anki nomineerde.

‘Want Anki staat altijd klaar voor de buurt,’ zegt Rita. ‘Ze regelde nieuwe speeltoestellen voor de kinderen en blies de buitenspeeldag nieuw leven in. En ieder jaar organiseert ze onze Burendag.’

4.2 Woonplezier in de buurt

Het Gooi en Omstreken draagt waar mogelijk bij aan het schoon, heel en veilig houden van haar woningen en de omgeving daar omheen. Zo kunnen bewoners gemaand worden om zaken op te pakken die even aan hun aandacht zijn ontsnapt, zoals het onderhoud van hun tuin. Door regelmatige inspecties vormt Het Gooi en Omstreken de ogen en oren van wijken en buurten. Zo stellen ze niet alleen overlast vast, maar stuiten ze ook op creatieve bewonersinitiatieven. Zo begon in 2019 een groep bewoners die zich Vrienden van de Vijver noemde met het gezamenlijk opknappen van de Riebeeckvijver.

Het Gooi en Omstreken is voorstander van dergelijke initiatieven, omdat contacten tussen mensen belangrijk zijn voor ieders gevoel van veiligheid en daarmee bijdragen aan een plezierige leefomgeving.

Sinds maart 2019 werkt Het Gooi en Omstreken samen met de gemeente Hilversum en collega-corporaties Dudok Wonen en de Alliantie om mensen met schulden beter en sneller te helpen. Daartoe ondertekenden partijen het convenant 'Vroeg Eropaf'. Hierin zijn afspraken opgenomen rondom vroegsignalering en de preventie van huurschulden.

4.3 Een duurzame maatschappij

De 82 woningen aan de Erasmuslaan werden in 2019 groots aangepakt, zowel qua onderhoud en energieverbetering, als wat betreft leefbaarheid en uitstraling. Onder meer het dak, de gevels en de leidingen van water en cv werden geïsoleerd. Het ventilatiesysteem werd vraaggestuurd gemaakt met vocht- en CO₂-sensoren. Het project resulteerde erin dat de woningen voldoen aan de doelstelling van Het Gooi en Omstreken om het hele bezit op een gemiddeld Label B te krijgen.

Twee Label B-projecten zijn in uitvoering dan wel in voorbereiding; het gaat hier om 189 woningen. Voor de Label B-projecten in Hilversum is in de meerjaren onderhoudsbegroting vooralsnog een bedrag opgenomen van € 12,505.387; hiervan werd in 2019 € 7.859.170 uitgegeven.

Eind 2019 hebben de woningen van Het Gooi en Omstreken in de gemeente Hilversum gemiddeld een Energie-Index van 1,28, dit valt binnen de bandbreedte van het voormalig Label B (1,21-1,40).

Hilversum in cijfers



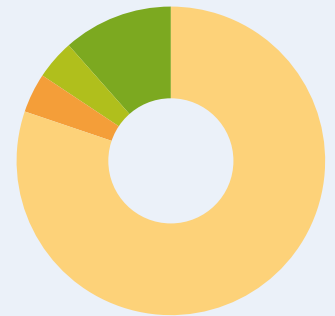
een **fijne woning** voor iedereen



32%
toegankelijke
woningen

Totaal aantal toegewezen woningen 217

Regulier	174
Statushouders	9
Urgenten	9
Overig*	25



*Overig: onder meer spoedzoekers, woningruil, loting, wisselwoning.

Uitgaven onderhoud



Onderhoud	€ 7.323.029
Investeringen groot onderhoud	€ 2.724.072



Gemiddelde netto huurprijs

eind 2018	eind 2019
€ 560	€ 572



woonplezier in de buurt

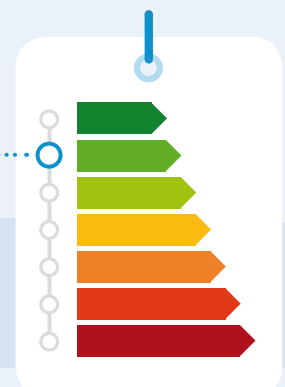
Buurtbemiddeling	23
Huisbezoeken afdeling Huurincasso	98
Huren onder voorwaarden	8
Ontruiming	5



een **duurzame** maatschappij

Gemiddelde energie-index

1,28



5. Laren

Op 6 maart 2019 tekenden de gemeente Laren, HGO en Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken de prestatieafspraken voor de periode 2019 tot en met 2022. In de afspraken staan de gezamenlijke ambities op het gebied van sociale woningbouw en volkshuisvesting voor de gemeente Laren. Deze ambities sluiten aan op de lokale woonvisie en zijn samengebracht onder de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid, nieuwbouw en doorstroming, verduurzaming en leefbaarheid.

In Laren bezit Het Gooi en Omstreken 884 zelfstandige woningen. Hiervan hebben er 837 een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

5.1 Een fijne woning voor iedereen

Woningzoekenden in Laren staan ingeschreven bij WoningNet. Van alle sociale huurwoningen van Het Gooi en Omstreken was in 2019 83% bereikbaar voor de laagste inkomens. In Laren was dit 77%. Dat heeft te maken met de aard van het bezit in deze gemeente.

Jaarlijks worden 450 tot 500 woningen van Het Gooi en Omstreken opnieuw verhuurd. In 2019 waren dat er in Laren 34. Gemiddeld mag maximaal 25% van de aangeboden woningen met voorrang voor inwoners van de gemeente Laren worden aangeboden. In het verslagjaar was dat 33%. Bij een klein aantal mutaties kan het overeengekomen percentage in een enkel jaar worden overschreden, maar gemiddeld wordt de 25% gehaald.

De gemeentelijke taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders werd mede dankzij de inspanningen van Het Gooi en Omstreken gehaald: in 2019 werden er in Laren tien statushouders gehuisvest in vier woningen.

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk ervoor te zorgen dat huurders geen betaalproblemen krijgen. Ter voorkoming van huurachterstanden wordt een actief beleid gevoerd, onder meer door huisbezoeken aan huurders met een beginnende achterstand.

Op de plek waar in het centrum van Laren vroeger een zusterhuis stond, het Janshuis, worden vier woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor vitale senioren. De bouw gaat in februari 2020 van start.

De afgelopen jaren heeft Het Gooi en Omstreken in Laren conditiemetingen uitgevoerd aan de buitenzijde van de woningen. De resultaten van deze metingen zijn gebruikt als input voor de onderhoudsbegrotingen van de complexen.

Aan het onderhoud van het bezit in Laren werd door Het Gooi en Omstreken in 2019 € 932.435 uitgegeven.



Samen leven

Het appartement van Ashley en Matthijs werd te klein. Het werd tijd voor een grotere woning. Die werd gevonden in Laren: een ruime twee-onder-een-kapwoning, die dicht bij werk en familie ligt.

Ashley vertelt: 'Ik had me net ingeschreven en zat bovenop het huuraanbod in de vrije sector. En binnen een maand was het raak. Sinds augustus wonen we weer in het rustige dorp Laren. Dat voelt als thuiskomen. We hebben enorm geluk gehad!'

Matthijs en Ashley hoeven nu elke dag een uur minder te fietsen. 'En opa en oma wonen vlakbij. Echt heel fijn.' Op loopafstand is er een kinderboerderij en een grote speeltuin. Dus ook voor George, en later zijn broertje of zusje, is het een fijne plek. 'Als het aan ons ligt,' zegt Ashley, 'blijven we hier de komende tien tot twintig jaar wonen!'

5.2 Woonplezier in de buurt

Het Gooi en Omstreken wil aansluiten bij de lokale behoeften en zichtbaar aanwezig zijn in de buurt. De corporatie praat met bewoners over thema's zoals leefbaarheid, duurzaamheid en zelfredzaamheid.

Bewoners en de buurtpreventievereniging in de wijk Wevers-Erfgooiersbuurt hebben gevraagd om verlichting in de donkere achterpaden. In 2019 is Het Gooi en Omstreken gestart met de voorbereidingen voor het aanbrengen hiervan. De achterpadverlichting vergroot de leefbaarheid en de veiligheid.

In geval van overlast spreken de woonconsulenten van Het Gooi en Omstreken bewoners in de eerste plaats aan op hun eigen verantwoordelijkheid. Als dat nodig en mogelijk is bieden zij een helpende hand. Niet door het probleem over te nemen, maar door toe te leiden naar hulp. Deze aanpak blijkt te werken.

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk te voorkomen dat bewoners betaalproblemen krijgen en hulp te bieden als er al betaalproblemen zijn. Ter voorkoming van huurachterstanden wordt een actief beleid gevoerd, onder meer door huisbezoeken aan bewoners met een beginnende achterstand.

5.3 Een duurzame maatschappij

Door de fusies met achtereenvolgens Woningbouwvereniging Laren en Woningbouwvereniging Van Erfgooiers heeft Het Gooi en Omstreken er in de gemeente Laren bezit bij gekregen, dat niet in het oorspronkelijke energieverbeteringsprogramma van de corporatie was opgenomen. Dit programma is verlengd, zodat ook de woningen in Laren worden verduurzaamd.

Voor verduurzaming van het bezit in Laren is in de meerjaren onderhoudsbegroting vooralsnog een bedrag opgenomen van ruim € 5.305.645. De voorbereidingen van twee projecten gingen in 2019 van start; daarmee was een bedrag gemoeid van € 106.182. In Laren is de gemiddelde energie-index van het bezit eind 2019 nog 1,72, dit is gelijk aan een voormalig Label C.

Laren in cijfers



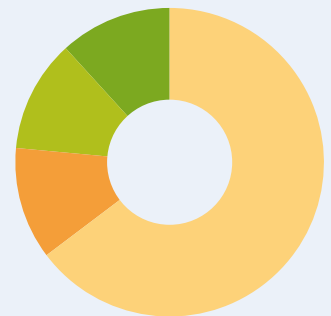
 een **fijne woning** voor iedereen



15%
toegankelijke
woningen

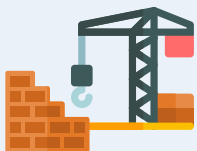
Totaal aantal toegewezen woningen 34

Regulier	22
Statushouders	4
Urgenten	4
Overig*	4



*Overig: onder meer spoedzoekers, woningruil, loting, wisselwoning.

Aantal nieuwe woningen



In voorbereiding 4

Uitgaven onderhoud




Onderhoud € 932.435

Gemiddelde netto huurprijs



eind 2018	eind 2019
€ 583	€ 580

 **woonplezier** in de buurt

	Buurtbemiddeling	7
	Huisbezoeken afdeling Huurincasso	42
	Huren onder voorwaarden	3
	Ontruimingen	-



een **duurzame** maatschappij

Gemiddelde energie-index

1,72



Energieverbetering in voorbereiding	118 woningen
Investeringen in energieverbetering	€ 106.182

6. Wijdmeren

In de gemeente Wijdmeren is de woonvisie 2016-2020 van kracht. Het is een lokale invulling van de regionale woonvisie 2016-2030 en vormt de basis voor de prestatieafspraken die Het Gooi en Omstreken in deze gemeente, samen met onder meer de HGO, heeft gemaakt. Doel hiervan is het zo goed mogelijk afstemmen van de woningvoorraad op de behoeften van de bewoners. Er zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit van de voorraad en over nieuwbouw. Begin 2020 zullen nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden ondertekend.

Het Gooi en Omstreken heeft in Wijdmeren 1.066 zelfstandige woningen in bezit. Het gaat hierbij om woningen in de sociale huurvoorraad met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

6.1 Een fijne woning voor iedereen

Als een woning in Wijdmeren vrijkomt, wordt deze aangeboden aan de woningzoekenden via WoningNet. Het huurbeleid bepaalt de hoogte van de huur voor de nieuwe bewoner. Het Gooi en Omstreken wil minimaal 80% van de totale sociale huurvoorraad bereikbaar houden voor de huishoudens met de laagste inkomens. In Wijdmeren was dit in het verslagjaar 82%.

Jaarlijks worden 450 tot 500 woningen van Het Gooi en Omstreken opnieuw verhuurd. In Wijdmeren waren er in 2019 73 nieuwe verhuringen.

Het Gooi en Omstreken heeft met de gemeente Wijdmeren afgesproken dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen onder de noemer lokaal maatwerk mag worden toegewezen. In 2019 was dit 19%.

Het Gooi en Omstreken is bereid in Wijdmeren statushouders te huisvesten om de gemeente te helpen bij het realiseren van haar taakstelling. In 2019 zijn er in Wijdmeren zeven statushouders gehuisvest in twee woningen.

In Nederhorst den Berg in de gemeente Wijdmeren bezochten de wooncoaches van Het Gooi en Omstreken twaalf bewoners.

Op de plek van de voormalige gemeentewerf bereidt Het Gooi en Omstreken de plaatsing voor van zestien tijdelijke Tiny Houses.

Deze worden geplaatst als oplossing tegen het enorme tekort aan sociale huurwoningen. De woningen zijn aardgasloos, gemaakt van duurzaam materiaal en blijven minstens tien jaar staan. Omdat de woningen bijna volledig in een fabriek worden gemaakt duurt het plaatsen van de woningen maar enkele weken. De oplevering is voorzien voor de zomer van 2020.

Waar vroeger aan de Voorstraat het gemeentehuis van Nederhorst den Berg stond, realiseert Het Gooi en Omstreken twaalf sociale huurappartementen en vijf eengezinswoningen. De oplevering staat gepland voor april 2020.

Aan regulier en planmatig onderhoud en onderhoud bij mutatie gaf Het Gooi en Omstreken in de gemeente Wijdmeren in 2019 € 2.393.293 uit.



Samen bouwen

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen betreft Het Gooi en Omstreken de bewoners, door inspraakavonden te organiseren waarop de plannen worden toegelicht en bewoners kunnen reageren.

‘Wij zijn maar te gast in het gebied’, legt Martijn Ketelaar, ontwikkelingsmanager bij Het Gooi en Omstreken, uit. ‘En de bewoners hebben daar meer kennis van dan wij. Door die kennis te benutten ontstaan betere plannen en die leiden tot tevreden bewoners en een tevreden woningcorporatie.’

Participatie is als verplichting opgenomen in de nieuwe Omgevingswet, maar daarvoor werden bewoners ook al in de gelegenheid gesteld om mee te praten. ‘Het doel van het participatieproces is om gezamenlijk een positieve impuls te geven aan het plan. En het blijkt te werken. Een aantal jaar geleden was ik betrokken bij de realisatie van een groot verzorgings- en verpleegtehuis en in Hilversum en nog steeds kom ik mensen tegen die nog steeds blij zijn met wat we toen met elkaar hebben kunnen realiseren.’

6.2 Woonplezier in de buurt

Het Gooi en Omstreken wil aansluiten bij de lokale behoeften en zichtbaar aanwezig zijn in de buurt. De corporatie praat met bewoners over thema's zoals leefbaarheid, duurzaamheid en zelfredzaamheid. In Wijdmeren vindt over afzonderlijke kwesties overleg plaats tussen Het Gooi en Omstreken en haar maatschappelijke partners. Als daar aanleiding toe is, wordt contact gezocht met gemeente, politie en andere partijen over de leefbaarheid in complexen en buurten. Omgekeerd geldt dat, als derden met Het Gooi en Omstreken willen samenwerken, de corporatie graag meewerkt en meedenkt als het om haar bewoners of woningen gaat. Verder zet Het Gooi en Omstreken in Wijdmeren Buurtbemiddeling in bij conflicten tussen burens.

In Wijdmeren is door gemeente en corporaties een start gemaakt met overleggen waarin de preventie van huurachterstanden ter sprake is gekomen. Het is de bedoeling om tussen partijen te komen tot een convenant 'Vroeg Eropaf', waarin, op basis van het 'model Hilversum', de afspraken rondom vroegsignalering en preventie van huurschulden zijn vastgelegd.

6.3 Een duurzame maatschappij

De in Wijdmeren werkzame woningcorporaties onderschrijven het 'Convenant Energiebesparing Huursector' en streven ernaar dat eind 2020 het woningbezit van de sector gemiddeld uitkomt op een energielabel B (energie-index tussen 1,21 en 1,40). Eind 2019 hebben de woningen van Het Gooi en Omstreken in de gemeente Wijdmeren een energie-index van 1,23 (voormalig label B). Er staan acht woningen voor energieverbetering op de planning in 's Graveland. Voor dit project is in de meerjaren onderhoudsbegroting vooralsnog een bedrag opgenomen van € 169.953; hiervan werd in 2019 € 11.234 uitgegeven.

Wijdmeren in cijfers

Alle woningen in Wijdmeren hebben een gereguleerd huurcontract

1.066
woningen

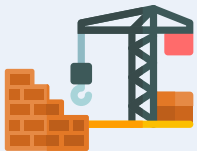


een **fijne woning** voor iedereen



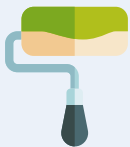
37%
toegankelijke
woningen

Aantal nieuwe woningen



In uitvoering	17
In voorbereiding	16

Uitgaven onderhoud



Onderhoud **€ 2.393.293**

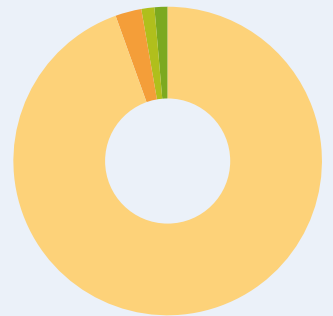


woonplezier in de buurt

Buurtbemiddeling	4
Huisbezoeken afdeling Huurincasso	27
Huren onder voorwaarden	3
Ontruiming	2

Totaal aantal toegewezen woningen **73**

Regulier	69
Statushouders	2
Urgenten	1
Overig*	1



*Overig: onder meer spoedzoekers, woningruil, loting, wisselwoning.

Gemiddelde netto huurprijs



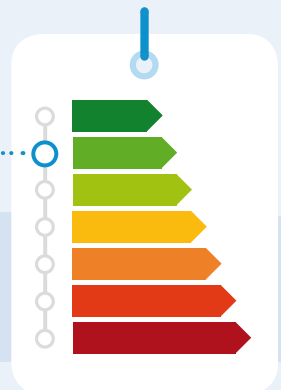
eind 2018	eind 2019
€ 548	€ 558



een **duurzame** maatschappij

Gemiddelde energie-index

1,23



Energieverbetering in voorbereiding	8 woningen
Investeringen in energieverbetering	€ 11.234

7. Baarn

In de gemeente Baarn zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, Het Gooi en Omstreken en HGO rond de thema's omvang en beschikbaarheid van de sociale voorraad, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en huisvesting specifieke doelgroepen.

In Baarn bezit Het Gooi en Omstreken 116 zelfstandige woningen. Hiervan bevinden zich 111 woningen in de sociale huurvoorraad; dit zijn woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

7.1 Een fijne woning voor iedereen

De gemeente Baarn heeft in 2019 de mogelijkheden onderzocht om de woonruimteverdeling anders te organiseren; hierbij was ook Het Gooi en Omstreken betrokken. Het onderzoek heeft erin geresulteerd dat Baarn met ingang van december 2019 participeert in WoningNet Eemvallei.

Jaarlijks verhuurt Het Gooi en Omstreken 450 tot 500 woningen. In Baarn werden in 2019 vijf woningen opnieuw verhuurd. Bij toewijzing was 89% van de woningvoorraad in Baarn bereikbaar voor de laagste inkomens. Eemland Wonen voert de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders uit.

De kernregio van Het Gooi en Omstreken is de Metropoolregio Amsterdam (MRA) omdat ruim 84% van het bezit van Het Gooi en Omstreken in de Regio Gooi en Vechtstreek ligt, die onderdeel is van de MRA. Baarn valt niet in de MRA en als Het Gooi en Omstreken er zou willen bouwen, zou daarvoor ontheffing moeten worden aangevraagd. In overleg met de gemeente is besloten dit voor Baarn niet te doen; Het Gooi en Omstreken mag in Baarn daarom geen uitbreidingsinvesteringen doen. Als in Baarn in een later stadium hulp nodig is bij het realiseren van de nieuwbouwopgave, dan kan Het Gooi en Omstreken alsnog, in overleg met de gemeente en de collega-corporaties, een ontheffingsverzoek indienen.

In 2019 gaf Het Gooi en Omstreken in de gemeente Baarn € 84.720 uit aan onderhoud. Het betrof voornamelijk standaard onderhoud, zoals schilder- en voegwerk.



Samen wonen

Senioren willen vaak zo lang mogelijk in hun eigen huis blijven wonen. Maar kan dit wel? En hoe dan?

‘Op dit soort vragen kunnen de wooncoaches van Het Gooi en Omstreken antwoord geven. Een van hen, Adelheid Ossewaarde vertelt: ‘Veel senioren denken aan verhuizen, maar ze weten vaak niet wat er daarnaast nog mogelijk is. Daarom bieden wij onze oudere bewoners een vrijblijvend gesprek aan.’

Collega Naima Azmani vult aan: ‘De mensen zijn vaak zó blij met het gesprek. Wij luisteren goed, denken mee en hebben veel antwoorden. Zo nodig kunnen we doorverwijzen naar andere instanties.’

In 2019 zijn de wooncoaches gestart in Hilversum, Nederhorst den Berg en Bunschoten. Eind 2020 doen alle gemeenten waarin Het Gooi en Omstreken werkzaam is mee.

7.2 Woonplezier in de buurt

Het Gooi en Omstreken wil aansluiten bij de lokale behoeften en zichtbaar aanwezig zijn in de buurt. De corporatie praat met bewoners over thema's zoals leefbaarheid, duurzaamheid en zelfredzaamheid.

Het Gooi en Omstreken houdt structureel toezicht op de veiligheid en netheid in het complex, de straat en de buurt. Als er problemen ontstaan worden die opgepakt, waar mogelijk in samenwerking met bewoners en stakeholders.

Sinds 2016 wordt er door Het Gooi en Omstreken extra ingezet op leefbaarheid in en om complexen en woningen. Hiervoor zijn woonconsulenten aangesteld die problemen aanpakken, zoals bijvoorbeeld:

- vervuiling van portieken, achterpaden, galerijen en trappenhuizen;
- verwaarlozing van tuinen;
- opslag van goederen als huisraad en fietsen in algemene ruimten en parkeergarages.

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk te voorkomen dat bewoners betaalproblemen krijgen en in geval er al betaalproblemen zijn hulp te bieden of toe te leiden naar hulp. Ter voorkoming van huurachterstanden voeren wij zelf een actief beleid als er een betalingsachterstand is ontstaan. Naast de betalingsherinneringen zoeken wij, indien betaling uitblijft, zelf actief telefonisch of schriftelijk contact met de huurder. Indien er geen contact tot stand komt, gaan onze medewerkers onaangekondigd op huisbezoek. Bij het merendeel van de huisbezoeken kan de huurder daadwerkelijk worden geholpen met zijn/haar betalingsproblemen.

7.3 Een duurzame maatschappij

De energieverbeteringsprojecten die Het Gooi en Omstreken de afgelopen jaren in Baarn heeft opgeleverd, hebben geleid tot een gemiddelde Energie-Index van 1,09. Dit valt binnen het bereik van een voormalig Label A. Hiermee is het bezit in de gemeente Baarn op het gewenste niveau.

Baarn in cijfers



een **fijne woning** voor iedereen



78%
toegankelijke
woningen

Totaal aantal toegewezen woningen 5

Regulier	5
Statushouders	-
Urgenten	-
Overig	-



Uitgaven onderhoud



Onderhoud € 84.720



Gemiddelde netto huurprijs

	eind 2018	eind 2019
	€ 587	€ 598



woonplezier in de buurt

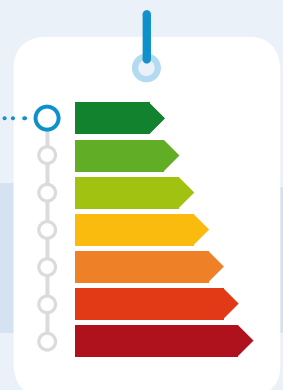
	Buurtbemiddeling	-
	Huisbezoeken afdeling Huurincasso	4
	Huren onder voorwaarden	-
	Ontruimingen	-



een **duurzame** maatschappij

Gemiddelde energie-index

1,09



8. Bunschoten

De prestatieafspraken 2017-2021 die in Bunschoten zijn opgesteld, zijn gebaseerd op de volkshuisvestelijke thema's uit de woonvisie van de gemeente. Dit zijn verkoop en liberalisatie, betaalbaarheid, verduurzaming, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.

In Bunschoten heeft Het Gooi en Omstreken 1.091 zelfstandige woningen in bezit. Hiervan hebben er 1.070 een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

8.1 Een fijne woning voor iedereen

Bunschoten ligt in de regio Eemvallei. Ook hier is de vraag naar sociale huurwoningen veel groter dan het aanbod. In Bunschoten was in 2019 81% van de woningvoorraad bereikbaar voor de laagste inkomens.

Jaarlijks komen er bij Het Gooi en Omstreken 450 tot 500 woningen opnieuw in de verhuur. In 2019 waren dat er in Bunschoten 62. In de huisvestingsverordening staat dat maximaal 25% van de aangeboden woningen onder de noemer lokaal maatwerk mag worden toegewezen. Dit zal vooral bij nieuwbouw worden toegepast, in de eerste plaats voor doorstromers. De effecten hiervan worden inzichtelijk gemaakt in de voortgangsmonitor van de prestatieafspraken.

Het Gooi en Omstreken is bereid de gemeente Bunschoten te helpen bij het realiseren van haar taakstelling als het gaat om het huisvesten van statushouders. In 2019 zijn er in Bunschoten twaalf statushouders gehuisvest in drie woningen.

De wooncoaches van Het Gooi en Omstreken legden in Bunschoten in 2019 40 huisbezoeken af.

In Bunschoten is Het Gooi en Omstreken in september 2019 gestart met de bouw van 35 appartementen en 26 eengezinswoningen op Rengerswetering Eiland 3. Oplevering zal, als alles volgens plan verloopt, plaatsvinden in de zomer van 2020. Daarnaast is met de gemeente Bunschoten overeenstemming bereikt over de realisatie van 52 appartementen op Eiland 4.

Aan onderhoud van het bezit, zowel regulier en planmatig als bij mutatie, gaf Het Gooi en Omstreken in 2019 in Bunschoten € 1.827.643 uit.



Samen duurzaam

Het Gooi en Omstreken spant zich waar mogelijk in om de bewustwording rondom duurzaamheid onder bewoners te vergroten.

Onder het motto 'Verduurzamen doe je samen!' werden bewoners op de Dag van de Duurzaamheid gevraagd hun beste, slimste of leukste duurzaamheidstip in te sturen.

Rika uit Bunschoten-Spakenburg kwam met de winnende tips: grote maaltijden maken en in vriezen, de deuren in huis goed dicht houden en een dekentje voor op de bank in plaats van de verwarming omhoog te doen. Rika won een goed gevuld duurzaamheidspakket, met daarin onder meer een insectenhotel, een douchcoach, duurzame chocolade, een bamboebeker, een herbruikbaar boterhamzakje en een energiekostenmeter.

8.2 Woonplezier in de buurt

Het Gooi en Omstreken wil aansluiten bij de lokale behoeften en zichtbaar aanwezig zijn in de buurt. De corporatie praat met bewoners over thema's zoals leefbaarheid, duurzaamheid en zelfredzaamheid.

Sociale verbinding tussen bewoners heeft vaak een positieve invloed op het gevoel van veiligheid, de binding met de woonomgeving en de leefbaarheid. Daar waar mensen in toenemende mate kwetsbaar zijn, zet Het Gooi en Omstreken meer in op verbinding tussen mensen. Bijvoorbeeld in een complex waar mensen veel overlast van elkaar ondervinden, of de leefbaarheid op een andere manier onder druk staat. Dit is maatwerk per complex, straat of buurt.

Onder de noemer Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen zijn in het verslagjaar gesprekken gestart tussen de gemeente en Het Gooi en Omstreken. Doel is te komen tot gezamenlijke afspraken op dit punt, zoals dat onder meer ook in de gemeente Hilversum is gebeurd.

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk te voorkomen dat bewoners betaalproblemen krijgen. Ter voorkoming van huurachterstanden wordt een actief beleid gevoerd, onder meer door huisbezoeken aan bewoners met een beginnende achterstand

8.3 Een duurzame maatschappij

In de gemeente Bunschoten heeft Het Gooi en Omstreken al diverse energieverbeteringsprojecten opgeleverd. Hierdoor is de gemiddelde energie-index van 1,14, ofwel binnen het bereik van een voormalig Label A. Het bezit in de gemeente Bunschoten is op dit punt op het gewenste niveau.

Bunschoten in cijfers

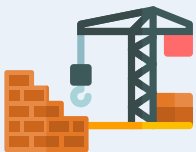


een **fijne woning** voor iedereen



42%
toegankelijke
woningen

Aantal nieuwe woningen



In uitvoering	61
In ontwikkeling	52

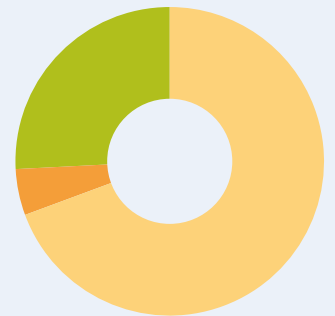
Uitgaven onderhoud



Onderhoud	€ 1.827.643
-----------	--------------------

Totaal aantal toegewezen woningen **62**

Regulier	43
Statushouders	3
Urgenten	16
Overig*	-



*Overig: onder meer spoedzoekers, woningruil, loting, wisselwoning.



Gemiddelde netto huurprijs

	eind 2018	eind 2019
	€ 571	€ 582



woonplezier in de buurt

Buurtbemiddeling	-
Huisbezoeken afdeling Huurincasso	54
Huren onder voorwaarden	7
Ontruimingen	1



een **duurzame** maatschappij

Gemiddelde energie-index

1,14



9 | ORGANISATIE EN COMMUNICATIE

Nu de nieuwe koers is ingezet, moet de organisatie meebewegen. In een nieuw HR-ontwikkelplan is de weg geschetst naar een toegeruste, wendbare organisatie. Het uitgangspunt daarbij is om medewerkers verantwoordelijkheid te laten nemen en bevoegdheid te geven. In een communicatieplan is vastgelegd hoe Het Gooi en Omstreken zich meer naar buiten kan richten. Een goede reputatie is immers van groot belang, ook in de non-profitsector.

9.1 Organisatie

Samenwerken

Kijkend naar de toekomst en rekening houdend met de (snelheid van alle) ontwikkelingen, de ambities van Het Gooi en Omstreken en de manier waarop de organisatie van toegevoegde waarde wil zijn voor bewoners en stakeholders, wil Het Gooi en Omstreken een stapje verder zetten: het creëren van (extra) maatschappelijke waarde door nog meer de samenwerking op te zoeken.

Meer dan ooit is Het Gooi en Omstreken zich ervan bewust dat samenwerken de sleutel is om verder te komen, als een middel om de eigen doelen te bereiken. Er is in 2018 een start gemaakt door actief samen te werken aan de gezamenlijke doelstelling en visie op leiderschap. Vervolgens is in 2019 verder vorm gegeven aan het gedachtegoed van Samenwerken!: in werkgroepen- en klankbordgroepen konden medewerkers vanuit verschillende disciplines samenwerken aan een aantal doelen uit het Koersplan. Deze manier van werken wil Het Gooi en Omstreken de komende jaren geleidelijk verder ontwikkelen en borgen in de organisatiecultuur.

Talent in Huis

Nieuwe maatschappelijke vraagstukken en een snel veranderende wereld vragen om de frisse blik van jonge talenten. Het Gooi en Omstreken is daarom een van de zeventien woningcorporaties die meedoet aan het project Talent in Huis.

In anderhalf jaar tijd volgen drie verschillende trainees bij Het Gooi en Omstreken een leer-, werk- en ontwikkelprogramma. De eerste trainee gaat in januari 2020 starten met het project 'langer zelfstandig thuiswonen'. Voor de trainee een leuk en leerzaam traject en voor de woningcorporatie een goede manier om jong talent mee te laten denken over actuele en maatschappelijke vraagstukken.

KLIMMR

In KLIMMR-verband spannen 22 corporaties in de regio Utrecht zich in voor duurzame inzetbaarheid van medewerkers. KLIMMR creëert bewustwording, ondersteunt mensen bij hun ontwikkeling met onder meer lunchbijeenkomsten, scholings- en loopbaanadvies, trainingen, netwerkbijeenkomsten en evenementen. Ook is er een website met daarop een kansenportaal waar vacatures en stageplaatsen gedeeld worden.

In 2019 is veel aandacht besteed aan het promoten van KLIMMR onder de medewerkers van Het Gooi en Omstreken. Een aantal medewerkers heeft in 2019 als gevolg daarvan meegedaan aan de stageweek, een workshop Mindfulness, het Vitaliteitsevent en de workshop 'Teken je boodschap'. Ook heeft in 2019 het HR-adviseuroverleg van de KLIMMR-corporaties bij Het Gooi en Omstreken plaatsgevonden. Er tekent zich een voorzichtige toename af van deelname aan KLIMMR-activiteiten; KLIMMR wordt bovendien steeds meer gezien als een forum om met vakcollega's van andere corporaties te netwerken.

Integriteit

Eind september is binnen de organisatie een integriteitsproject gestart. Het doel is om de organisatie in staat te stellen om (blijvend) integer te kunnen handelen en hier transparant over te zijn. Het project is ook bedoeld om te komen tot een geactualiseerde integriteitscode.

Er zijn bijeenkomsten geweest met alle medewerkers, met de Raad van Commissarissen en met het managementteam. Tijdens deze bijeenkomsten, onder leiding van adviesbureau Berenschot, zijn fictieve integriteitsdilemma's besproken. Vervolgens heeft Berenschot aanbevelingen gedaan die in 2020 met het personeel en de Raad van Commissarissen zullen worden besproken. De aanbevelingen van Berenschot zijn gerangschikt onder vier thema's: visie en beleid, procedures en regels, stimuleren en leren en organiseren en borgen.

Samenwerken met de OR

Om de doorontwikkeling van de organisatie en de voortgang daarvan goed te laten verlopen zijn er extra overlegmomenten geweest tussen OR en directeur-bestuurder. Dit heeft geleid tot een intensievere samenwerking, een betere verbinding en ook tot een soepeler verloop van het besluitvormingsproces.

De OR, het managementteam en HR werkten in 2019 samen in de zoektocht naar een andere Arbodienst. Uiteindelijk is gekozen om per 1 juli 2019 met het PoortWachter Expertise Centrum (PWEC) de samenwerking aan te gaan. Bij de ontwikkeling en vormgeving van het strategische HR-ontwikkelplan heeft de OR actief meegedacht over wat voor de medewerkers belangrijke HR-onderwerpen zijn en welke zaken als eerste aandacht verdienen.

De OR, HR en de Academy4Weerbaarheid hebben gezamenlijk het huidige Aggressieprotocol geëvalueerd op grond van de aanbevelingen van de trainers en deelnemende medewerkers van de herhalingstrainingen in 2018 en 2019. Dat er blijvend aandacht nodig is voor de veiligheid van medewerkers, bleek ook uit een incident met een medewerker, die in 2019 met een agressieve klant werd geconfronteerd. Dit heeft ertoe geleid dat er aanvullende maatregelen genomen zijn in de vorm van een persoonsalarmeringssysteem. Ook in dit traject is de OR nauw betrokken geweest en zijn er goede afspraken gemaakt over het gebruik van een dergelijk systeem.



Samen werken

Manuel van de Veen werkt sinds 2013 bij Het Gooi en Omstreken. In 2015 kwam hij in vaste dienst als projectleider bij het Bouwbureau.

Het Bouwbureau is verantwoordelijk voor het geplande onderhoud aan alle woningen uit het bezit van Het Gooi en Omstreken. Als projectleider is Manuel, samen met zijn collega's, belast met de voorbereiding en realisatie van de onderhoudsprojecten: 'Ook denk ik mee over de invulling van de begroting, onderhoudscontracten en het optimaliseren van werkprocessen. Daarnaast zijn we als team vaak de technische vraagbaak voor collega's. Kortom: onze afdeling is van alle markten thuis!'

De volkshuisvesting leek Manuel een saaie branche, maar van die mening kwam hij snel terug. 'Voordat ik hier terechtkwam, werkte ik bij een adviesbureau', vertelt Manuel. 'In 2013 werd ik gedetacheerd bij Het Gooi en Omstreken om verschillende verduurzamingsprojecten te begeleiden. Vanaf het begin voelde ik me hier thuis. Toen er in 2015 een vacature voor projectleider bij het Bouwbureau vrij kwam heb ik direct gesolliciteerd en ben ik ook aangenomen!'

Samen leuke dingen doen

Er is binnen Het Gooi en Omstreken een zeer actieve personeelsvereniging, STIWOCO, met meer dan zestig leden. STIWOCO wordt aangestuurd door een bestuur van zes personen, die de activiteiten van de vereniging organiseren en zorgen voor bewaking van het budget. Eén keer per jaar is er een algemene ledenvergadering. De leden kunnen dan aangeven wat ze vonden van de activiteiten in het afgelopen jaar en wat hun wensen zijn voor de komende periode.

In 2019 organiseerde STIWOCO voor haar leden onder meer een nieuwjaarsborrel, een bowlingavond en een stedentripje.

9.2 Communicatie

In 2019 heeft Het Gooi en Omstreken een nieuw Koersplan gelanceerd, genaamd; SamenWonen! De belangrijkste thema's hierin zijn een fijne woning, woonplezier en duurzaamheid.

Op 11 februari is dit resultaat gepresenteerd aan alle stakeholders, aangezien hun input van groot belang is geweest bij de ontwikkeling van het nieuwe plan. In een korte, interactieve talkshow in Theater het Spant! werden de highlights uit het nieuwe Koersplan door medewerkers van Het Gooi en Omstreken belicht. Directeur-bestuurder Maarten van Gessel overhandigde persoonlijk het eerste exemplaar aan de voorzitter van de huurdersorganisatie Henk Dijks. Alle bewoners ontvingen na afloop hiervan ook het Koersplan op de deurmat.

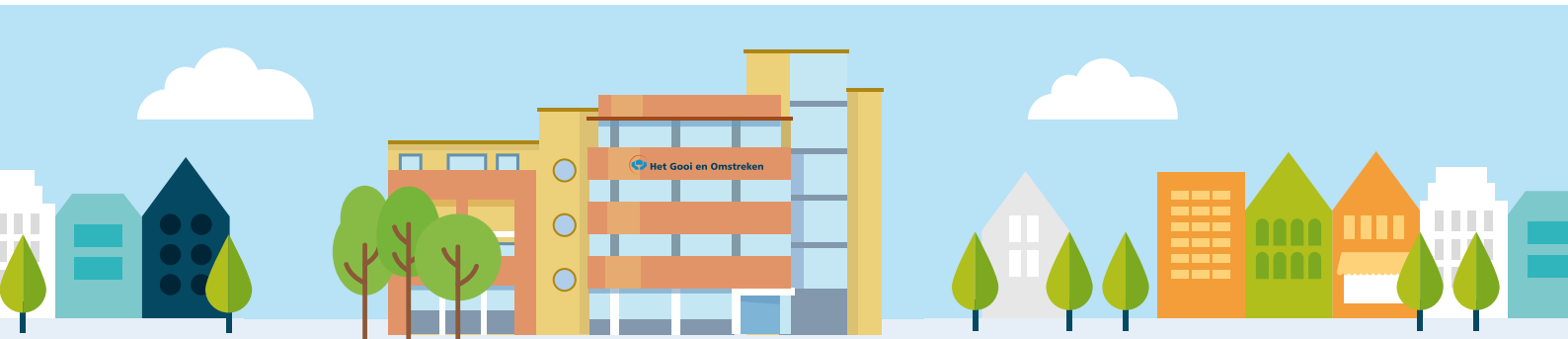
In 2019 is er een strategisch communicatiebeleidsplan opgesteld, getiteld 'Be good and tell it'. Het plan beschrijft de communicatiestrategie voor de komende jaren en biedt kaders voor duidelijke en gestructureerde interne en externe communicatie van Het Gooi en Omstreken in het algemeen en de afdeling Communicatie in het bijzonder. Met goede communicatie kan worden bijgedragen aan het behalen van de Koersplandoelstellingen voor de komende jaren. Het communicatieplan is opgebouwd rond drie communicatiedoelstellingen: medewerkers als ambassadeurs, zichtbaarheid vergroten en dialoog en co-creatie.

Collega's worden gestimuleerd om interviews en presentaties te geven tijdens in- en externe events zoals in 2019 het 25-jarige jubileum van collega Walter Roest en De Dag van de Klant van Van Wijnen. Ook krijgen medewerkers een gezicht door bijvoorbeeld interviews met hen op de website te plaatsen.

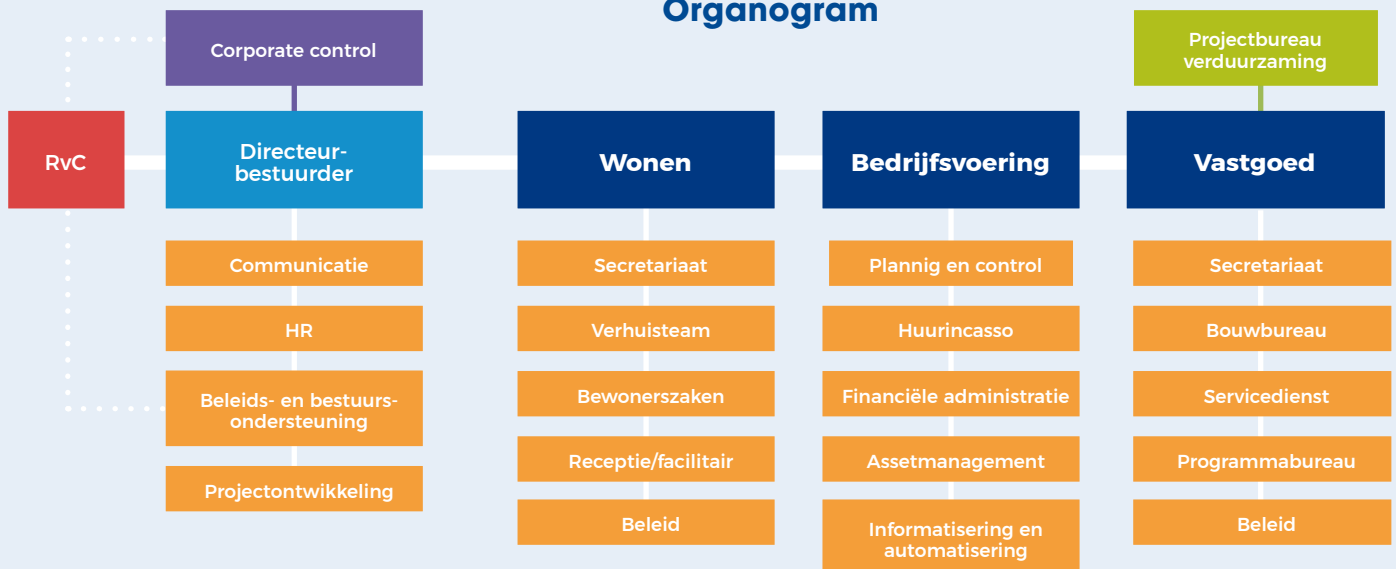
Het Gooi en Omstreken vergroot haar zichtbaarheid door samen met bewoners de oplevering van intensieve verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten te beleven, zoals de Brinkweg in 2019. Dat soort ontmoetingen leidt tot verbinding en gemeenschapszin. Als organisatie en werkgever laat Het Gooi en Omstreken zich onder meer zien door deelname aan het trainee-programma Talent in Huis en aan De Dag van de Duurzaamheid. Daarnaast is de Buur van het Jaar-verkiezing georganiseerd onder de bewoners van Het Gooi en Omstreken. Meer en meer wordt gebruik gemaakt van multimodale communicatie.

Het Gooi en Omstreken zoekt actief de dialoog, in 2019 bijvoorbeeld door mee te doen aan de sectorbrede actie tegen de verhuurderheffing. In het kader van co-creatie is er in november 2019 een tweede Koerscafé geweest: in het Koerscafé, dat een paar keer per jaar open is, vertellen collega's in informele sfeer aan elkaar waar ze mee bezig zijn.

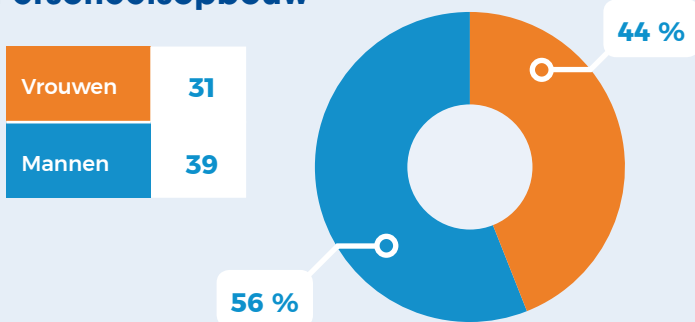
Organisatie en communicatie in cijfers



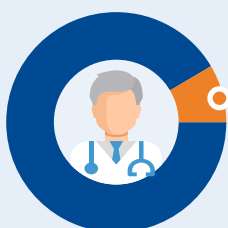
Organogram



Personeelsopbouw



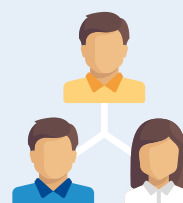
Nieuw in dienst	13 personen
Uit dienst	8 personen
Intern doorgestroomd	2 personen
Stagiairs	1 persoon



8,5 %
Ziekteverzuimpercentage*
 Ziekmeldfrequentie: 0,98

* Grotendeels veroorzaakt door langdurig verzuim op medische gronden

Gemiddelde duur van het dienstverband



Gemiddelde leeftijd



10 | VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen van Het Gooi en Omstreken houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad doet dit vanuit drie rollen: als toezichthouder, als werkgever en als klankbord.

10.1 Over toezicht houden

In de Woningwet is bepaald dat commissarissen zich bij de vervulling van hun toezichthoudende taak moeten richten naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Deze drie belangen behoeven een gedeelde interpretatie. De Raad van Commissarissen heeft deze interpretatie vastgelegd in een eigen visie op het toezicht houden bij Het Gooi en Omstreken. Kern hiervan is dat bij het uitoefenen van haar taken, de raad zich continu afvraagt wat voor de bewoners de consequenties zijn van de keuzes die Het Gooi en Omstreken maakt en hoe de sector met deze keuzes gediend kan worden. Toezichthouden bij Het Gooi en Omstreken gaat dus verder dan het bepalen of er zinnig met de (financiële) middelen wordt omgegaan.

Naast een visie op toezicht houden heeft de Raad van Commissarissen ook een toetsingskader en een toezichtkader opgesteld. Om op de hoogte te blijven van wat er in- en extern speelt, laat de raad zich door bestuur en medewerkers van Het Gooi en Omstreken op formele en informele wijze informeren. Daarnaast nemen de commissarissen deel aan cursussen, opleidingen en congressen. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen rond het jaarlijks te behalen PE-punten.

De commissarissen bespreken tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie, die door een externe deskundige worden begeleid, het gezamenlijke en individuele functioneren van de raadsleden.

Honorering

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze maximaal 10% = € 16.200 (lid) of 15% = € 24.300 (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De bezoldiging van de vier leden en de voorzitter van de Raad van Commissarissen van Het Gooi en Omstreken zou op grond van deze regeling maximaal € 89.100 mogen bedragen.

De bezoldiging van de raad bedroeg in 2019 in totaal € 68.700 (2018: € 66.000), exclusief BTW. Het Gooi en Omstreken voldoet hiermee aan de norm zoals die als beroepsregel in VTW-verband is afgesproken. Een volledig overzicht van de bezoldiging van de leden van de raad is opgenomen in de Jaarrekening.

10.2 Verslag vanuit de toezichhoudende rol

De Raad van Commissarissen houdt op actieve wijze toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Het Gooi en Omstreken. Voor deze specifieke rol wil de raad inzicht hebben in:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Vanuit de Raad van Commissarissen is een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie bestaat uit mevrouw Miranda Rovers (lid) en de heer Cosmo Schuurmans (voorzitter). De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, de bestuurssecretaris en de corporate controller. Afhankelijk van de agendaonderwerpen is ook de businesscontroller aanwezig.

De auditcommissie heeft in 2019 vijf keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- De begroting 2020, de daaraan voorafgaande kadernotitie en de wijze van informatieverschaffing. Het Koersplan 2019 - 2022 leidde tot wijzigingen in deze documenten. In meerjarenperspectief blijkt de financiële positie robuust te zijn en bestand tegen doorgerekende scenario's;
- Het risicomanagement met aandacht voor de strategie, de organisatiestructuur en -processen, de cultuur, competenties en vaardigheden van de medewerkers, de beschikbare middelen (zowel geld als (ICT-) faciliteiten) en beoogde resultaten. Het belang van soft controls en het ingezette integriteitstraject werden hierbij besproken;
- De actualisatie van het investeringsstatuut en de financiële uitgangspunten voor investeringsbeslissingen: een belangrijke wijziging in het afwegingskader is dat de bijdrage van de investering aan de strategische doelstellingen een zwaarder gewicht heeft gekregen;
- De gesprekken met de Belastingdienst inzake de al dan niet te vormen onderhoudsvoorziening;
- Uitkomsten van uitgevoerde audits door de corporate controller: besproken zijn de bevindingen van de audits reparatie- en mutatieonderhoud, de audit nieuwbouw, de invoering van de AVG, het ICT beheer en de general IT-controls. Een belangrijke rode draad bij de efficiency en effectiviteit van bedrijfsprocessen blijken de beperkingen van het IT-systeem te zijn, maar ook voldoende functiescheiding, vastleggingen en de wijze van rapportering behoeven op punten aandacht;

- Het treasuryjaarplan en de uitgevoerde treasurytransacties, waaruit blijkt dat voldoende financiële middelen aangetrokken kunnen worden om de ambities te realiseren;
- Het controleplan van de accountant, de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening: met de accountant is onder meer gesproken over de lage verhouding tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat (42%) in relatie tot andere corporaties. Het op betaalbaarheid gerichte huurbeleid alsmede de relatief hoge onderhoudskosten als gevolg van de verduurzaming van het bezit liggen hieraan ten grondslag. Ten aanzien van de interne beheersing stelt de accountant dat er geen significante tekortkomingen zijn geconstateerd en dat er ruimte is voor verdere verbetering.

De adviezen van de auditcommissie aan de Raad van Commissarissen inzake de goedkeuring van de aan haar voorgelegde besluiten en documenten zijn opgevolgd.

‘De auditcommissie heeft twee leden’, vertelt voorzitter Schuurmans.

‘Mevrouw Rovers is organisatieadviseur en ik ben registeraccountant. Allebei kennen we de corporatiesector. Er is in de commissie dus voldoende kennis en ervaring met financiële verslaggeving en accountantscontrole bij woningcorporaties. En dat is met ingang van het verslagjaar 2020 verplicht voor organisaties van openbaar belang.’

Het Gooi en Omstreken is een lerend bedrijf, stelt de heer Schuurmans vast. ‘Het risicomanagement en de kwaliteit van de verantwoordings- en informatie-documentatie hebben in 2019 verder aan waarde gewonnen. De organisatie is erop gericht deze ontwikkeling vast te houden.’

Bij het uitvoeren van het toezicht vindt de Raad van Commissarissen het belangrijk zoveel mogelijk informatie uit verschillende bronnen te krijgen om afhankelijkheid van een enkele bron te vermijden. Zo laat de raad zich ook informeren door bijvoorbeeld de HGO en de OR. Regelmatig wordt de raad bijgepraat door de accountant en worden deskundigen uitgenodigd een presentatie te geven. Zonder in de vertegenwoordigende bevoegdheid van de bestuurder te treden, laat de Raad van Commissarissen zich actief informeren over de visie en ervaringen van de externe belanghebbenden van Het Gooi en Omstreken.

10.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

Sinds 1 juli 2016 is de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken. De heer Van Gessel is, in overeenstemming met de Woningwet en de Governance-code, aangesteld voor onbepaalde tijd en voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder geeft leiding aan de hele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft vanuit het eigen midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze bestaat uit mevrouw Petra van Hartskamp (voorzitter) en de heer Rob Bijl (lid). De commissie heeft in 2019 twee keer vergaderd.

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de raad over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en maakt jaarlijks een remuneratierapport op, dat door de Raad van Commissarissen moet worden vastgesteld.

Elk jaar worden er met de directeur-bestuurder prestatieafspraken gemaakt. Twee keer per jaar vindt er een gesprek plaats tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. Het ene gesprek is bedoeld om terug te kijken en vast te stellen of de overeengekomen prestaties zijn behaald, tijdens het andere gesprek wordt de stand van zaken van dat moment besproken.

Een specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is opgenomen in de Jaarrekening.

10.4 Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Commissarissen ook de rol van klankbord voor directeur-bestuurder en organisatie. Deze rol heeft de raad onder meer gespeeld bij de ontwikkeling van het nieuwe Koersplan, de portefeuillestrategie, het duurzaamheidsbeleid en de besprekingen van scenario's voor op de langere termijn. In de rol van klankbord kan de Raad van Commissarissen met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met een advies, suggestie of opmerking komen. Omgekeerd kan de organisatie haar voordeel doen met de inbreng vanuit de raad.

De Raad van Commissarissen denkt graag mee met de bestuurder en belicht dan zoveel mogelijk kanten van een onderwerp, legt de heer Bijl, voorzitter van de raad, uit. 'Bijvoorbeeld als het gaat om de verkoop van woningen. Het heersende idee is dat een corporatie geen woningen mag verkopen, omdat hiermee woningen aan de kernvoorraad worden onttrokken. Maar stel dat de verkoop van drie woningen, die eigenlijk grondig gerenoveerd moeten worden, zoveel oplevert dat je er zes voor kunt terugbouwen, dan moet je dat misschien toch overwegen. Ook bij de plannen rond verduurzaming proberen we de kansen en de risico's helder op tafel te krijgen.'

10.5 Besluiten en activiteiten van de Raad van Commissarissen

Besluiten

In 2019 stonden onder meer de volgende onderwerpen ter besluitvorming dan wel goedkeuring op de agenda van de Raad van Commissarissen:

- Jaarlijkse huurverhoging;
- Investeringsstatuut;
- Notitie Financiële uitgangspunten investeringsbesluiten;
- Volkshuisvestelijk Verslag en Jaarrekening;
- Uitvoering diverse projecten;
- Portefeuillestrategie;
- Kadernotitie;
- Treasurystatuut;
- Benoeming van mevrouw Van Hal tot lid van de Raad van Commissarissen.

Er zijn in 2019 geen besluiten aan de Raad van Commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. En er zijn geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Het Gooi en Omstreken en leden van de Raad van Commissarissen.

Activiteiten

De Raad van Commissarissen verdiept zich in de maatschappelijke rol van Het Gooi en Omstreken. De raad doet dit door de dialoog aan te gaan met de samenwerkingspartners van de corporatie.

In 2019 vonden in dit verband de volgende bijeenkomsten plaats:

- Lunch met presentatie over Sherpa / Versa Welzijn en de activiteiten in St. Joseph;
- Presentatie Inge Huiskers, programmacoördinator Wonen Gooi en Vechtstreek;
- Presentatie Harro Koelewijn, Kwintes;
- Rondleiding KeerPunt Zuid, een woonproject voor dak- en thuislozen.

De Raad van Commissarissen is nauw betrokken bij de organisatie. De raad of een afvaardiging daarvan nam in 2019 deel aan:

- Diverse meeloopsessies. De leden van de raad hebben tijdens deze sessies meegelopen op diverse afdelingen, onder meer op de Servicedienst en Huurincasso;
- Kerstbijeenkomst.

10.6 De Raad van Commissarissen in beeld



De heer R.V. Bijl (1955)

Functie in de raad t/m 31-03-2019 Vice-voorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie

Functie in de raad per 01-04-2019 Voorzitter, lid van de remuneratiecommissie

Expertise Wonen, organisatie

Benoeming 01-01-2017

Herbenoeming 31-12-2017

Aftredend 31-12-2021

PE-punten: 11

Functie Adjunct-directeur Sociaal en Cultureel Planbureau

Nevenfuncties Lid Raad van Toezicht Kwintes, voorzitter Bestuur Vrienden van GGZ Centraal



Mevrouw P.J. van Hartskamp-De Jong (1962)

Functie in de raad t/m 31-03-2019 Algemeen lid

Functie in de raad per 01-04-2019 Vice-voorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie

Expertise Bestuurlijk, juridisch

Benoeming 01-01-2015

Herbenoeming 31-12-2018

Aftredend 31-12-2022

PE-punten: 7

Functie Burgemeester Montfoort

Nevenfuncties -



Mevrouw M.M.A. Rovers (1971)

Functie in de raad Algemeen lid, lid auditcommissie

Expertise Governance, wonen

Benoeming 01-01-2017

Herbenoeming 31-12-2020

Aftredend 31-12-2024

PE-punten: 28

Functie Organisatieadviseur bij Miraud

Nevenfuncties Lid Raad van Commissarissen LEK-STEDewonen, lid Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging voor Ambtenaren, visitator



De heer C.P.J. Schuurmans (1968)

Functie in de raad Algemeen lid, voorzitter auditcommissie

Expertise Financieel-economisch

Benoeming 01-01-2017

Herbenoeming 31-12-2020

Aftredend 31-12-2024

PE-punten: 52

Functie Partner bij EBBEN Partners

Nevenfuncties Bestuurslid Community Care Invest



Mevrouw J.D.M. van Hal (1965)

Functie in de raad Algemeen lid

Expertise Duurzaamheid en verbetering kwaliteit bestaande woningen en wijken

Benoeming 01-04-2019

Herbenoeming 31-03-2023

Aftredend 31-03-2027

PE-punten: 19

Functie Hoogleraar Sustainable Building bij Nyenrode Business Universiteit

Nevenfuncties Diverse adviesraden en juries op het gebied van verduurzaming bestaande woningen en wijken



De heer W.L. Lieberwerth (1950)

Functie in de raad Voorzitter, vice-voorzitter van de remuneratiecommissie

Expertise Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en financiën

Afgetreden 31-03-2019

Aantal vergaderingen	
Raad van Commissarissen	5 x regulier 1 x zelfevaluatie 1 x strategische discussie 1 x Masterclass Boardroom Dynamics door Diemen en Van Gestel 1 x integriteitssessie o.l.v. Berenschot
Auditcommissie	5x
Remuneratiecommissie	2x
Afvaardiging van de Raad van Commissarissen en OR	2x

Bestuurder



De heer M.J.W. van Gessel (1958)

Functie Directeur-bestuurder

Benoeming 01-07-2016

Nevenfuncties Voorzitter Stichting Me'kaar

PE-punten:

- 2017: 46
- 2018: 46,5
- 2019: 78 *

* Verplicht: 108 punten per drie jaar.

11 | RISICOMANAGEMENT

Het Gooi en Omstreken heeft te maken met risico's, net als elke andere organisatie. Risico's zijn gebeurtenissen die voor kunnen komen (er is een waarschijnlijkheid van optreden) en positieve of negatieve gevolgen kunnen hebben voor het bereiken van de doelen die Het Gooi en Omstreken zich gesteld heeft.

11.1 Risicomanagement raamwerk

Het Gooi en Omstreken inventariseert en beoordeelt risico's en beperkt risico's door het nemen van passende beheersmaatregelen. Hiervoor wordt een cyclisch proces gehanteerd om de organisatie systematisch te doorlopen. De relevante risico's worden vermeden, verminderd (door de waarschijnlijkheid van optreden en/of de impact bij optreden te verkleinen), overgedragen, verzekerd of geaccepteerd. Uiteindelijk doel is om 'in control' te zijn en een redelijke mate van zekerheid te verschaffen ten aanzien van de realisatie van de eigen doelstellingen.

Het Gooi en Omstreken hanteert het Three Lines of Defence-model om op een gestructureerde manier in control te kunnen zijn en relevante risico's naar een passend niveau te brengen.

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

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

11.2 Soorten risico's

Strategische risico's

De strategische risico's zijn op basis van ons koersplan 2019-2022 SamenWonen! bepaald door de eerste en tweede linie. De risico's worden periodiek beoordeeld en bijgesteld. Nieuwe maatregelen worden geïmplementeerd en bestaande maatregelen worden aangescherpt om de risico's naar een passend niveau terug te brengen, zoveel mogelijk rekening houdend met de risicobereidheid.

De strategische risico's hebben hoofdzakelijk betrekking op de volgende onderwerpen: fiscale wetgeving, milieuwetgeving, heffingen en saneringssteun, maatschappelijk draagvlak, betrokkenheid bij zorgvraag, betrokkenheid en participatie van klanten, beschikbaarheid en betaalbaarheid van bouwlocaties, betaalbaarheid van bouw- en onderhoudskosten, ontwikkelingen en krapte op arbeidsmarkt en informatisering en digitalisering.

Operationele risico's

De operationele risico's worden met de proceseigenaren en betrokken medewerkers bepaald en vastgelegd in procesbeschrijvingen. Waar nodig worden nieuwe of aanvullende maatregelen genomen en geborgd.

Financiële risico's

Een gezonde financiële positie is een belangrijke voorwaarde voor een organisatie om haar doelen te kunnen realiseren. Zonder financiële continuïteit geen bestaansrecht.

De Planning & Control cyclus (P&C cyclus) en Treasury zijn twee belangrijke onderdelen om financiële risico's te bewaken en te beheersen en hiermee de financiële continuïteit van Het Gooi en Omstreken te garanderen.

P&C cyclus

Plannen worden uitgewerkt in de begroting. Deze begroting beslaat een tien-jaars horizon met toelichting over de verwachtingen inzake de toekomstige kasstromen en de financiering daarvan. Onderdeel van de tien-jaars begroting zijn scenarioanalyses waarbij verschillende scenario's ten aanzien van kostenontwikkeling (zowel bouwkosten, onderhoudskosten als organisatiekosten), huurprijsontwikkeling en renteontwikkeling worden doorgerekend. Bij vaststelling door de directeur-bestuurder en goedkeuring door de Raad van Commissarissen van deze begroting worden taakstellende budgetten voor het eerstvolgende jaar toegekend.

Periodiek worden rapportages opgesteld met management- en sturingsinformatie, zodat de toegekende budgetten kunnen worden bewaakt. Hierdoor kan tijdig worden geconstateerd of bijsturing nodig is en welke aanpassingen in dat geval nodig zijn.

Jaarlijks vindt de interne en externe verantwoording plaats door de financiële positie en prestaties in de jaarrekening en het volkshuisvestelijk verslag. Dit maakt het adequaat toezicht door de Raad van Commissarissen, de accountant, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw mogelijk.

Treasury

De financiële risico's en bijbehorende beheersmaatregelen heeft Het Gooi en Omstreken benoemd in het reglement financieel beleid en beheer en in het treasurystatuut. Het intern normenkader voor financiële risico's uit kasstromen- en/of balansratio's is uitgewerkt en vastgelegd in het financieel jaarplan.

Het Gooi en Omstreken onderscheidt renterisico, opslagrisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico, beschikbaarheidsrisico en valutarisico. Wij maken geen gebruik van speculatieve derivaten en daarvan afgeleide producten. In aandelen of andere effecten wordt niet belegd, tijdelijk overtollige geldmiddelen worden risicomijdend belegd in rekeningcourant.

Informatiseringsrisico's

Het Gooi en Omstreken maakt gebruik van externe dienstverleners voor de inrichting en het beheer van de technische infrastructuur, kantoorautomatisering en aanvullende applicaties. Dit geldt ook voor het primaire bedrijfsinformatiesysteem.

Afspraken over de dienstverlening zijn vastgelegd in contracten en Service Level Agreements. In- en externe toegang tot systemen gebeurt via beveiligingsprotocollen. Jaarlijks vindt bij de leveranciers van de kantoorautomatisering en het primaire bedrijfsinformatiesysteem een onafhankelijke EDP- of IT-audit plaats. De bijbehorende ISAE 3402 assurancerapporten en de ISO/IEC 27001 certificaten hebben tot op heden een goedkeurende strekking. Hiermee heeft Het Gooi en Omstreken voldoende zekerheid over de mate van risicobeheersing en control bij de serviceorganisatie en over de kwaliteit van de processen, dienstverlening en informatiebeveiliging.

Fiscale risico's

Het Gooi en Omstreken heeft met de Belastingdienst het convenant Horizontaal Toezicht ondertekend. Met het convenant leggen de Belastingdienst en Het Gooi en Omstreken vast dat de relatie is gebaseerd op transparantie, begrip en vertrouwen. Onderdeel van de afspraken is dat Het Gooi en Omstreken openheid geeft over ingenomen fiscale standpunten.

De Belastingdienst geeft daarvoor op verzoek haar visie op de standpunten van Het Gooi en Omstreken. Fiscale risico's kunnen hiermee worden beperkt en fiscale vraagstukken kunnen sneller en efficiënter worden afgehandeld. Daarmee ligt de focus steeds meer op het heden in plaats van op het verleden.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Per ultimo 2019 zijn de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting opgelegd tot en met 2015. De standpunten die Het Gooi en Omstreken inneemt ten aanzien van de belangrijkste fiscale vraagstukken zoals waardering van de portefeuille, bijzondere waardeverminderingen, fiscale afschrijvingen en het onderscheid tussen onderhoud en verbetering zijn extern getoetst en met het opleggen van de definitieve aanslagen bevestigd door de Belastingdienst. Deze standpunten zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren.

Ten aanzien van het vormen van een fiscale voorziening voor groot onderhoud (VGO) is er vanaf 2016 onduidelijkheid over de wijze waarop de VGO gevormd mag worden. Voorzichtigheidshalve wordt de VGO daarom vanaf de aangifte 2016 niet meer opgevoerd.

Het Gooi en Omstreken heeft in gesprekken met de Belastingdienst geprobeerd haar standpunt ten aanzien van de VGO toe te lichten en duidelijkheid te krijgen over de acceptatie van de door haar gehanteerde uitgangspunten. Een volgens deze geaccepteerde uitgangspunten berekende VGO kan vervolgens alsnog, nadat een definitieve aanslag door de Belastingdienst is opgelegd, in de bezwaarfase van deze aanslag worden opgevoerd. Maar de Belastingdienst wil geen toezegging doen over de aanvaardbaarheid van de gehanteerde standpunten en publiceert daarnaast ook geen heldere richtlijnen over uitgangspunten die wel tot een aanvaardbare voorziening leiden. Het Gooi en Omstreken heeft daarom eind 2019 besloten om zich te onderwerpen aan het door de Belastingdienst aangekondigde boekenonderzoek om daarmee, eventueel middels een uitspraak van de rechter, duidelijkheid te krijgen over geaccepteerde uitgangspunten. De scope van dit boekenonderzoek is beperkt tot de in 2015 opgevoerde VGO en de omvang van de VGO die Het Gooi en Omstreken voornemens is op te voeren in de bezwaarfase op de aanslag van 2016.

Het effect van nieuwe regelgeving ten aanzien van beperking van de aftrekbaarheid van rente (de zogenaamde ATAD) is intern beoordeeld, voor zover dit op basis van de voorlopig beschikbare wetteksten mogelijk is. Het effect blijkt beperkt en de eventuele financiële gevolgen zijn te overzien.

Omzetbelasting

Een groot deel van de risico's op het gebied van de omzetbelasting doet zich voor bij projectontwikkeling. Met name grondaankopen kunnen ongewenste fiscale gevolgen hebben bij samenloop met de overdrachtsbelasting. Dergelijke transacties worden daarom vooraf fiscaal beoordeeld en eventueel zekerheidshalve voorgelegd aan externe deskundigen of de Belastingdienst. Verder wordt bij onderhoudswerken de BTW verlegd aan Het Gooi en Omstreken waardoor het risico op aansprakelijkheid voor niet-betaalde BTW wordt beperkt.

Nalevingsrisico's wet- en regelgeving

Als toegelaten instellingen moet Het Gooi en Omstreken aan branchespecifieke wet- en regelgeving voldoen, zoals de Woningwet, de Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Governancecode woningcorporaties. Daarnaast moet Het Gooi en Omstreken voldoen aan algemene wet- en regelgeving, zoals het Burgerlijk wetboek, de Arbowet (met onderliggend besluit en regeling) en de privacywet Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Het streven van Het Gooi en Omstreken is om compliant te zijn door het naleven van de geldende relevante wet- en regelgeving. De verantwoordelijkheid om de organisatie en processen dusdanig in te richten dat hieraan wordt voldaan, is in de lijn belegd bij de verantwoordelijke manager. De manager wordt hierin ondersteund door medewerkers van specifieke staf-afdelingen en schakelt waar nodig externe expertise in.

12 | FINANCIEEL VERSLAG

Waarborgen van de financiële continuïteit

Het Gooi en Omstreken borgt haar financiële continuïteit, werkt doelmatig en presteert naar vermogen. Uitgangspunt is hier dat op zowel de korte als lange termijn haar doelgroep betaalbaar moet kunnen worden gehuisvest.

Hiervoor moeten de inkomsten en uitgaven in balans blijven en moeten er voldoende middelen beschikbaar zijn voor toekomstige uitgaven.

Het Gooi en Omstreken besteedt de tot haar beschikking gestelde middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting.

Jaarresultaat 2019 positief

In 2019 heeft Het Gooi en Omstreken een positief jaarresultaat geboekt.

Het verslagjaar 2019 is afgesloten met een voordelig resultaat van € 129,5 miljoen na belastingen. Over 2018 was het resultaat € 115,2 miljoen voordelig. Het eigen vermogen van Het Gooi en Omstreken stijgt van € 1.040,2 miljoen eind 2018 naar € 1.169,6 miljoen eind 2019. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat stijgt van 80,5% in 2018 naar 82,9% in 2019.

In figuur 12.1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat 2019 en het jaarresultaat 2018 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

	2019	2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17,9	17,3
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,4	0,0
Waarderveranderingen vastgoedportefeuille	124,1	103,1
Netto resultaat overige activiteiten	0,0	0,1
Overige organisatiekosten	-1,2	-2,0
Leefbaarheid	-0,6	-0,6
Resultaat na belastingen	129,5	115,2
Financiële baten en lasten	-6,8	-7,1
Resultaat na belastingen	129,5	115,2
Deelnemingen	0,9	1,3
Belasting	-5,2	3,1
Resultaat na belastingen	129,5	115,2

Figuur 12.1 Jaarresultaat

In het jaarresultaat zijn een aantal posten opgenomen die per jaar aanzienlijk kunnen verschillen.

In figuur 12.2 is uitgegaan van het resultaat voor belastingen. Dit resultaat wordt voor posten verkopen en waardeveranderingen geschoond, waardoor een betere vergelijking kan worden gemaakt met het resultaat van het voorgaande boekjaar (bedragen x € 1 miljoen).

	2019	2018	Vershil
Resutaat voor belastingen	133,8	110,8	23,0
Af: Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-0,4	0,0	-0,4
Af: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-124,1	-103,1	-21,0
Resultaat voor belastingen geschoond	9,3	7,7	1,6

Figuur 12.2 Jaarresultaat geschoond

Het verschil tussen de geschoonde jaarresultaten 2018 en 2019 is € 1,6 miljoen.

Analyse van jaarresultaat op hoofdlijnen

In verslagjaar 2019 zijn de resultaten opgenomen op basis van de functionele indeling.

Baten en lasten worden hierbij geassocieerd naar de verschillende activiteiten van een corporatie. Voor zover lasten niet rechtstreeks zijn toe te rekenen worden deze verdeeld door middel van een kosten verdeelstaat.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

In figuur 12.3 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 2019 en 2018 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

	2019	2018	Vershil
Huuropbrengsten	57,2	56,2	1,0
Opbrengsten en lasten servicecontracten	-0,1	0,0	-0,1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3,5	-3,8	0,3
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23,2	-23,5	0,3
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12,5	-11,5	-1,0
Totaal	17,9	17,4	0,5

Figuur 12.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

- De huuropbrengsten zijn met ruim € 1 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging (per 1/7/2019: 1,6%). Het resterende deel is het gevolg van de huurverhoging bij mutatie. Op dat moment wordt de huur aangepast naar de gewenste streefhuur;
- De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn ca. € 0,3 miljoen lager dan 2018. In 2018 werden de lasten verhuur en beheeractiviteiten extra belast door kosten in verband met een tweetal fusies die in dat jaar hebben plaatsgevonden;
- Ondanks een sterke stijging van de lasten voor niet planmatig onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud) van ca. € 0,9 miljoen is er toch sprake van een daling van de lasten onderhoudsactiviteiten (ca. € 0,3 miljoen). Deze daling wordt veroorzaakt door een vertraging in de uitvoering van energie/renovatie projecten;
- De overige directe operationele lasten exploitatie bezit stijgen met ruim € 1 miljoen. Ruim € 0,75 miljoen hiervan wordt veroorzaakt door de verhuurdersheffing.

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 0,4 miljoen hoger dan de realisatie 2018. In 2019 zijn er twee woningen (een DAEB en een niet-DAEB) verkocht, tegen geen woningen in 2018.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toegepast. Voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal vastgoed wordt de full versie van het Handboek modelmatig waarderen toegepast. De niet gerealiseerde waardeveranderingen 2019 bedragen € 127,7 miljoen positief (2018: € 121,2 miljoen positief).

Netto resultaat overige activiteiten

Het verschil in het netto resultaat overige activiteiten wordt veroorzaakt doordat er in 2018 nog baten waren vanuit de fusies die in dat jaar hebben plaatsgevonden. Verder is er een daling zichtbaar in de vergoeding voor het afsluiten huurcontract.

Overige organisatiekosten

De daling van overige organisatiekosten van bijna € 0,8 miljoen wordt bijna in zijn geheel veroorzaakt door de saneringsheffing. In 2018 was de heffing € 0,65 miljoen tegen nihil in 2019.

Leefbaarheid

De lasten leefbaarheid 2019 zijn met € 0,6 miljoen vrijwel gelijk aan 2018. Voor het DAEB vastgoed komt de last leefbaarheid 2019 uit op circa € 72 per woning (2018: € 78 per woning).

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten over 2019 zijn per saldo bijna € 0,3 miljoen lager dan in 2018. De gemiddelde rente van de vastrentende leningen komt ultimo 2019 uit op 2,98%. Ultimo 2018 was deze nog 3,18%. Behalve dat de schuldpositie licht daalt (ca. €2,3 miljoen), heeft de rentedaling van ca. 0,2% per saldo een positief effect op de rentelasten.

Deelnemingen

De mutatie van € 0,4 miljoen negatief wordt voornamelijk veroorzaakt door de deelneming in CV Heyendaal. Het aandeel van Het Gooi en Omstreken in het jaarresultaat van de CV Heyendaal bedraagt € 0,9 miljoen (2018: € 1,3 miljoen). De mutatie ten opzichte van 2018 wordt veroorzaakt door de mutatie in de actuele waarde van de CV.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting over 2019 komt uit op een last van € 5,2 miljoen. Over 2018 kwam de vennootschapsbelasting uit op een bate van € 3,1 miljoen. Een verschil van ruim € 8,3 miljoen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening in de jaarrekening 2019 (onderdeel 28. Belastingen).

Financiële kengetallen

Voor 2019 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na 2019 wordt, daar waar mogelijk, op basis van de meerjarenbegroting een indicatie gegeven van de ontwikkeling van de kengetallen.

Interest dekkingsratio (ICR)

Interest dekkingsratio (ICR)	Norm	2019 JV	2020 Begroting	2021	2022	2023	2024
DAEB	>1,4	0,99	1,86	2,68	2,76	3,10	3,37
Niet-DAEB	>1,8	4,71	4,41	4,82	6,47	6,56	7,23
Totaal	>1,4	1,26	2,05	2,83	3,01	3,33	3,61

Figuur 12.4 Interest dekkingsratio

Het kengetal Interest dekkingsratio/Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. De Aw/WSW hanteren een ondergrens van 1,4 voor de DAEB tak en 1,8 voor de niet-DAEB tak. Bij een interest dekkingsratio lager dan de genoemde grens worden er onvoldoende kasstromen gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te kunnen betalen. Het Gooi en Omstreken voldoet voor 2019 niet aan dit criterium. In figuur 12.4 is te zien dat voor 2019 de ratio voor de DAEB-tak en op totaalniveau onder de gewenste 1,4 zit. Het exploitatieresultaat over 2019 wordt zwaar belast met de uitgave Vennootschapsbelasting. In 2019 is ervoor gekozen om de vennootschapsbelasting vooruit te betalen. De uitgaande kasstroom in 2019 heeft dan ook betrekking op het boekjaar 2019, 2018 en een correctie op 2017. Als de betaling die betrekking heeft op het boekjaar zou worden geëlimineerd, dan zou de ICR 2019 (totaalniveau) uitkomen op 1,99.

Loan-to-Value

Loan to value (LTV) Beleidswaarde	Norm	2019 JV	2020 Begroting	2021	2022	2023	2024
DAEB	<75%	41,4%	43,7%	45,1%	44,7%	46,4%	47,8%
Niet-DAEB	<75%	38,5%	35,6%	31,5%	29,1%	27,1%	24,8%
Totaal	<75%	41,0%	42,7%	43,4%	42,8%	44,1%	45,1%

Figuur 12.5 Loan-to-Value

De Loan-to-Value LTV is een kengetal dat aangeeft in hoeverre de schuldpositie in een gezonde verhouding staat tot de kasstroom generende capaciteit van de portefeuille vastgoed op lange termijn, uitgedrukt in de 'Beleidswaarde'. De Aw/WSW-grens geeft aan dat deze verhouding maximaal 75% mag zijn. Het Gooi en Omstreken voldoet hier voor 2019 ruimschoots aan.

Solvabiliteit

Solvabiliteit Beleidswaarde	Norm	2019 JV	2020 Begroting	2021	2022	2023	2024
DAEB	>20%	57,6%	56,8%	56,0%	54,9%	53,9%	52,9%
Niet-DAEB	>40%	60,9%	62,7%	67,0%	69,6%	72,2%	74,6%
Totaal	>20%	57,5%	56,5%	55,8%	54,8%	53,8%	52,7%

Figuur 12.6 Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer. Voor de jaarrekening waardeert Het Gooi en Omstreken haar vastgoed op marktwaarde (in verhuurde staat). Bij waardering tegen marktwaarde komt de publieke taak van woningcorporaties niet tot uitdrukking in de gepresenteerde waarde. Het Gooi en Omstreken zal namelijk geen (of weinig) woningen verkopen bij mutatie.

Ook zal Het Gooi en Omstreken de huur niet optrekken tot een markthuur, maar zal deze worden aangepast naar de intern vastgestelde streefhuur, die beduidend lager is dan de markthuur. Bij waardering op marktwaarde komt de solvabiliteit voor 2019 uit op 82,9% (2018: 80,5%).

Voor de normering voor Aw/WSW dient de waardering van het vastgoed plaats te vinden tegen de (veel lagere) beleidswaarde. In figuur 12.6 is te zien dat zowel voor de DAEB tak als de niet-DAEB tak ruimschoots voldaan wordt aan de normering.

Dekkingsratio

Dekkingsratio Marktwaarde	Norm	2019 JV	2020 Begroting	2021	2022	2023	2024
DAEB	<70%	15,2%	18,3%	18,7%	18,4%	19,0%	19,5%
Niet-DAEB	<70%	23,7%	22,8%	20,0%	18,3%	16,9%	15,4%
Totaal	<70%	15,9%	18,6%	18,8%	18,4%	18,9%	19,1%

Figuur 12.7 Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de schuld en de waarde van het onderpand aan. De waarde van het onderpand wordt hier bepaald op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

Het Gooi en Omstreken voldoet ruim aan de grens dat de ‘dekkingsratio’ niet meer mag zijn dan 70%.

Direct rendement

Direct rendement Marktwaarde	Norm	2019 JV	2020 Begroting	2021	2022	2023	2024
DAEB	-	1,2%	1,2%	1,6%	1,5%	1,6%	1,6%
Niet-DAEB	-	2,8%	2,6%	2,4%	2,9%	2,7%	2,8%
Totaal	-	1,3%	1,3%	1,7%	1,6%	1,6%	1,7%

Figuur 12.8 Direct rendement

Het direct rendement (vastgoed gerelateerde operationele kasstroom in een percentage van de marktwaarde in verhuurde staat primo jaar) geeft aan welk direct rendement is behaald op het in vastgoed geïnvesteerde vermogen. De vastgoed gerelateerde operationele kasstromen worden hier gecorrigeerd voor renteontvangsten, rentelasten, sector specifieke heffingen en de vennootschapsbelasting. Het direct rendement voor 2019 komt op totaal niveau uit op 1,3%.

Bij een vergelijking van de beide 'takken' zien we dat de niet-DAEB tak beduidend beter rendeert dan de DAEB tak. De Aw/WSW hanteren hier geen normen.

Schuld per gewogen vhe

Schuld per gewogen vhe x € 1.000	Norm	2019 JV	2020 Begroting	2021	2022	2023	2024
DAEB	-	24,1	27,4	28,5	28,6	30,0	31,3
Niet-DAEB	-	45,3	42,5	37,8	35,4	33,1	30,7
Totaal	-	25,6	28,4	29,1	29,0	30,2	31,3

Figuur 12.9 Schuld per gewogen vhe

In de tabel hierboven wordt de schuldpositie per gewogen verhuureenheid weergegeven. Ultimo 2019 komt de schuldpositie uit op € 25.600 per gewogen vhe. Door de geplande investeringen in de periode 2020-2024 loopt deze op tot € 31.300 per gewogen vhe ultimo 2024.

Treasury

Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld. In het treasuryjaarplan worden de treasurytransacties voor het komende jaar beschreven. Het treasuryplan vormt de basis voor de uitvoering en de controle op treasurywerkzaamheden. Het treasuryplan is gebaseerd op de begroting en de daaraan gekoppelde meerjarenbegroting. Het treasuryplan wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

In 2019 hebben de volgende treasurytransacties plaatsgevonden:

Nieuwe leningen

- BNG fixe lening € 5,0 miljoen per 1-10-2019 tot 1-6-2043. Rente 1,145%;
- BNG fixe lening € 5,0 miljoen per 1-10-2019 tot 1-4-2044. Rente 1,155%.

Renteconversies

- Opslag herziening van de NWB variabele roll-over lening met maximale toegestane hoofdsom van € 4,0 miljoen. De rente is gebaseerd op 1 maands Euribor. Voor de periode 16-12-2019 tot 15-12-2021 is een nieuw opslag percentage overeengekomen van 0,28%.

Vervroegde aflossingen

- BNG lening met een schuldrestant van € 0,3 miljoen per 1-3-2019 afgelost.

In 2019 is het treasuryjaarplan voor 2020 opgesteld. De volgende acties zullen in 2020 uitgevoerd/opgestart worden:

- Herziening van de rente opslag voor een basisrentelening per 2-3-2020. Lening heeft een hoofdsom van € 10 miljoen. De vaste rente bedraagt 3,69% en loopt tot 1-3-2052. Huidige opslag is 0,2%;
- Aantrekken van een variabele roll-over lening met een vervaldatum primo van de maand;
- Aantrekken van WSW-geborgde financiering tot maximaal € 35 miljoen waarvan € 10 miljoen ziet op de herfinanciering van een per 1-2-2020 af te lossen lening.

Marktwaaarde/Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde:

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Het Gooi en Omstreken heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde geleid. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 127 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.374 miljoen. De toename wordt vrijwel in zijn geheel veroorzaakt door waarde-groei (10,2%).

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoed-portefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen.

Hiermee geeft Het Gooi en Omstreken invulling aan haar maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de markt-waarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie, in plaats van de uitgangspunten in de markt. Een deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende vermogen kan als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd worden.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 863 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 741 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarstukken.

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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Het bestuur van Het Gooi en Omstreken heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	1.261,5	112,5	1.374,0
Beschikbaarheid	-34,5	-8,0	-42,5
Betaalbaarheid	-577,4	-25,3	-602,7
Kwaliteit	-161,1	-10,3	-171,4
Beheer	-26,3	0,4	-25,9
Beleidswaarde	462,2	69,3	531,5
Vershil Marktwaarde/Beleidswaarde	799,3	43,2	842,5
Ratio Beleidswaarde/Marktwaarde	36,6%	61,6%	38,7%

Figuur 12.10 Marktwaarde/Beleidswaarde

De aanpassingen zijn uitgevoerd met de marktwaarde 2019 als vertrekpunt. De DAEB portefeuille laat zien dat de verhouding tussen de beleidswaarde en marktwaarde ultimo 2019 uitkomt op bijna 37% (2018: 39%). Dit impliceert dat circa 63% van het DAEB eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2019

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

Het Gooi en Omstreken in cijfers

Vastgoed	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden					
- Woongelegenheden zelfstandig	8.165	8.166	8.113	7.733	7.059
- Woongelegenheden overig	150	150	150	138	132
- Parkeervoorzieningen	666	664	665	665	641
- Overige objecten	64	65	62	60	57
Totaal aantal verhuureenheden	9.045	9.045	8.990	8.596	7.889

Totaal aantal verhuureenheden gewogen	8.523	8.526	8.471	8.075	7.339
---------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Mutaties in het bezit woongelegenheden zelfstandig

Nieuwbouw/aankoop		53	103	99	46
Fusie			281	601	
Verkoop	2		4	26	52

Algemeen

Verhuispercentage (woongelegenheden zelfstandig)	6,0	5,9	5,7	5,8	6,2
Gemiddelde huurprijs (woongelegenheden zelfstandig)	574	562	551	546	536
Huur in % van de maximaal redelijke huur (woongelegenheden zelfstandig)	67,0	67,7	67,7	67,7	67,8
Aantal fte's	59,5	56,4	53,4	51,6	53,5
Aantal deelnemingen	1	1	1	1	1

Financiële ratio's

Interest Coverage Ratio (ICR)	1,3	1,8	1,3		
Loan to Value (LTV) - beleidswaarde	41,0%	42,3%	42,6%		
Solvabiliteit - beleidswaarde	57,5%	55,5%	56,0%		
Dekkingsratio - marktwaarde	15,9%	17,7%	18,9%		

Kasstroom / Waarden / Vermogen / Resultaat (per gewogen vhe x € 1)

Marktwaarde	161.210	146.269	131.843		
Beleidswaarde	62.359	61.055	58.542		
Bedrijfswaarde			50.550	54.425	59.856
Historische kostprijs	61.312	61.007	59.039	57.420	
WOZ-waarde	202.307	181.602	168.544	159.077	162.384
Langlopende leningen	25.572	25.837	24.928	23.129	24.810
Operationele kasstroom	217	678	236	1.763	2.443
Investeringskasstroom	-1.342	-994	-2.237	-2.458	-973
Financieringskasstroom	-261	1.005	1.615	-203	-992
Eigen vermogen	137.229	122.007	109.193	103.823	
Jaarresultaat	15.185	13.516	4.877	11.601	

VERKLARENDE WOORDENLIJST

- **Aanvangshuur** Huur die wordt overeengekomen bij het afsluiten van een huurcontract.
- **Bereikbare voorraad** Woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
- **Buurtbemiddeling** Helpt burens of buurtgenoten die een conflict met elkaar hebben. Het wordt uitgevoerd in de regio Gooi & Vechtstreek door Versa Welzijn en ondersteund door de gemeenten. In Blaricum en Laren wordt Buurtbemiddeling uitgevoerd door stichting Welzin.
- **DAEB** Diensten van Algemeen Economisch Belang = bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen.
- **Doelgroepen**

Primair: Huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Secundair: Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.
- **Energietransitie** Overgang naar een nieuw systeem van energievoorziening waarin fossiele brandstof (bijvoorbeeld kookgas) grotendeels vervangen is door duurzame energiebronnen (bijvoorbeeld zonnepanelen).
- **Huisvesting Maatschappelijke Groepen/Huren onder Voorwaarden** Programma waarmee inwoners met meerdere problemen door middel van verplichte hulp/zorgverlening geholpen worden om (weer) zelfstandig te kunnen gaan wonen.
- **Huur**

Geliberaliseerd: Bij een huurwoning met een geliberaliseerde huur is de huurprijs niet gerelateerd aan het puntenstelsel (WWS); de jaarlijkse huurverhoging is vrij.

Gereguleerd: Een huurwoning heeft een gereguleerde huur als de aanvangshuur (huur bij aanvang van het huurcontract) onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens ligt.
- **Huurtoeslag** Inkomensafhankelijke tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid.
- **Liberalisatiegrens** Grens tussen sociale-huurwoning en een woning in de vrije sector (2019: € 720,42).
- **Onderhoud**

Groot onderhoud: Vervangen of herstellen van onderdelen aan de woning waardoor de technische staat van de woning op het gewenste niveau komt/blijft.

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

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

Serviceonderhoud: Onderhoud dat wordt uitgevoerd na een reparatieverzoek van een bewoner.
- **Toegankelijke woning** Woningen die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche/badkamer, toilet en minstens één slaapkamer) gelijkvloers liggen.
- **Verhuurderheffing** Heffing die de verhuurder van elf of meer woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens per jaar betaalt.
- **Wooncoach** Informeert en adviseert bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
- **Woonconsulent** Werkt samen met de bewoners om het in en om de woning leefbaar te houden.
- **WWS-punten** Punten voor sociale huurwoningen die de kwaliteit van de woning aangeven. Bij het puntenaantal hoort een maximale huurprijs.

Postadres

Postbus 329
1200 AH Hilversum

Bezoekadres

Schapenkamp 130
1211 PB Hilversum

Contactgegevens

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



**Het Gooi
en Omstreken**