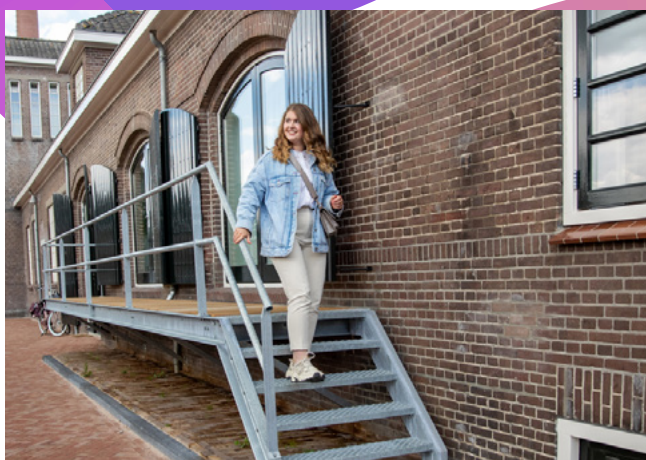
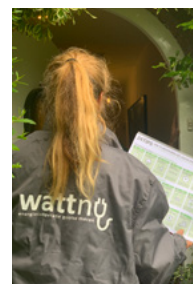


Volkshuisvestelijk Verslag 2022

SamenWonen

In Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren,
Hilversum, Laren en Wijdemeeren

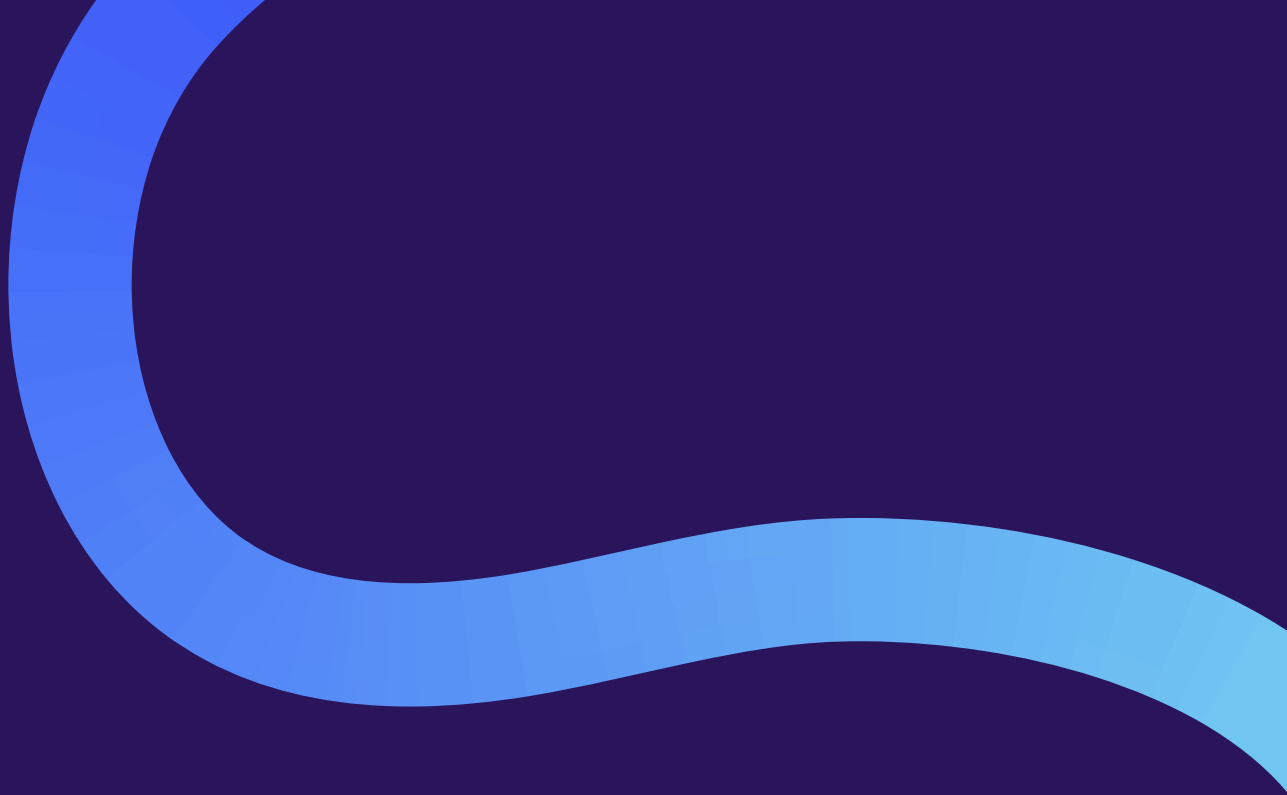


voor de huurders



Inhoudsopgave

Voorwoord	3	7. Wijdmeren	43
Leeswijzer	5	7.1 Draad weer oppakken in nieuwe woning	
Feiten en cijfers	7	7.2 Prestatieafspraken	
1. Visie, missie en verantwoording	9	7.3 Wijdmeren in cijfers	
1.1 Visie, missie		Regio Eemland	
1.2 Verantwoording		8. Bunschoten	48
G&O in jouw regio	14	8.1 Nieuw leven in oude melkfabriek	
2. Resultaten	16	8.2 Prestatieafspraken	
2.1 Een fijne woning voor iedereen		8.3 Bunschoten in cijfers	
2.2 Woonplezier in de buurt		9. Toekomst	53
2.3 Een duurzame maatschappij		9.1 Onze plannen voor 2023	
2.4 Een toegeruste organisatie		10. Organisatie	56
2.5 Overige resultaten		10.1 HR	
Regio Gooi en Vechtstreek		10.2 Informatisering & Automatisering	
3. Blaricum	23	10.3 Communicatie	
3.1 Vol energie op zoek naar kansen om aanbod uit te breiden		10.4 Organogram	
3.2 Prestatieafspraken		10.5 Personeelsopbouw	
3.3 Blaricum in cijfers		11. Verslag van de Raad van Commissarissen	63
4. Gooise Meren	28	11.1 Over toezicht houden	
4.1 Energie besparen met de energiecoach		11.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	
4.2 Prestatieafspraken		11.3 Verslag vanuit de werkgeversrol	
4.3 Gooise Meren in cijfers		11.4 Verslag vanuit de rol als klankbord	
5. Hilversum	33	11.5 De maatschappelijke (netwerk) rol van de Raad van Commissarissen	
5.1 Energie: een uitdaging		11.6 Besluiten van de Raad van Commissarissen	
5.2 Prestatieafspraken		12. Risicomanagement	75
5.3 Hilversum in cijfers		12.1 Risicomanagement raamwerk	
6. Laren	38	12.2 Soorten risico's	
6.1 Budgetcoach helpt huurders bij problemen met energierekening		13. Financieel beleid	80
6.2 Prestatieafspraken		13.1 Financieel verslag	
6.3 Laren in cijfers		13.2 Financiële kengetallen	
		Kengetallen	90
		Verklarende woordenlijst	93



Voorwoord

Voorwoord

Nadat wij begin 2022 de laatste lockdown als gevolg van de coronapandemie achter ons hadden kunnen laten, hadden wij goede hoop op een zorgenvrij vervolg van het jaar, waarin wij met en voor onze huurders verder zouden werken aan de lijnen die wij in ons Koersplan hadden uitgezet.

Maar in februari startte de oorlog in Oekraïne. Dit leidde voor veel mensen opnieuw tot onzekerheid en onrust. De stijging van de gasprijzen, die de oorlog met zich meebracht, had ook voor onze huurders grote gevolgen. Niet alleen de energieprijzen gingen omhoog, ook stegen de kosten voor de dagelijkse uitgaven. De crisis liet onze organisatie evenmin onberoerd. Wij kregen te maken met grote prijsstijgingen, lange levertijden en beperkte beschikbaarheid van menskracht en materiaal. Zo werd 2022 het jaar van de energiecrisis.

In dit verslag vertellen we op een aantal plaatsen wat wij, meestal samen met onze samenwerkingspartners, deden om de lasten en zorgen voor onze huurders te verlichten. Hoe wij de kosten voor huurders omlaag probeerden te brengen met duurzaamheidsingrepen en tips & tricks, die wij onder meer op onze website met onze huurders deelden.

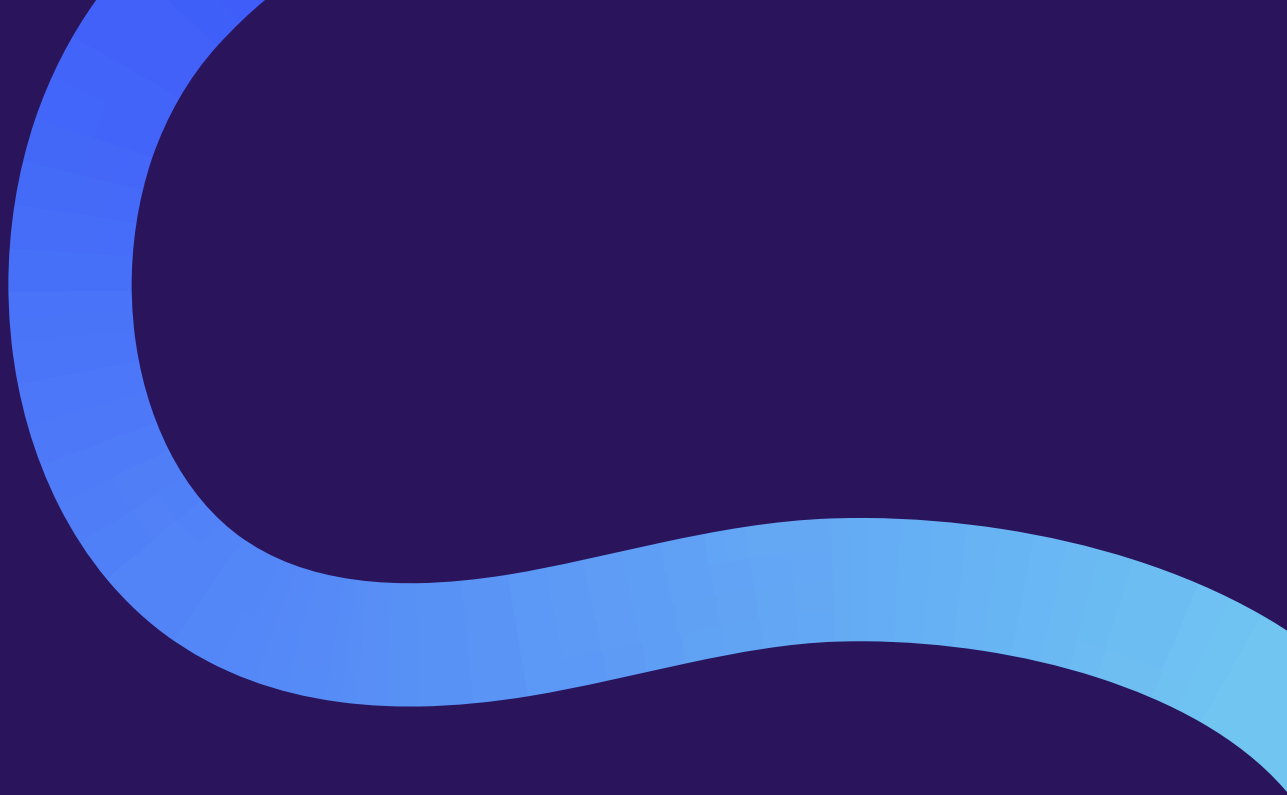
We vertellen over gebouwen die wij een nieuw leven gaven, over woningen die wij overnamen en huizen die wij bouwden, allemaal voor onze huurders. We laten zien hoeveel energie wij daarvan kregen en daarmee hoe energie ook iets positiefs kan zijn.

Hoewel het fysieke contact met onze huurders altijd mogelijk zal blijven, komt er steeds meer nadruk te liggen op digitalisering en automatisering, zowel in de ondersteunende processen als in de directe dienstverlening. In 2022 hebben wij daarin diverse stappen gezet.

Al met al voelen wij ons goed voorbereid op 2023. Wij kijken er naar uit om huurders en woningzoekenden nog beter van dienst te zijn. We doen dit met uitbreiding van ons bezit, verduurzaming van de woningen die dat nog nodig hebben en het realiseren van onze nieuwe klantvisie. We maken een start met het actualiseren van ons ondernemingsplan, waarbij we de ingeslagen weg vervolgen en aanscherpen.

Vanuit onze kernwaarden dichtbij, doen, dialoog en duurzaam vooruit, blijven wij ons met onze nieuwe naam G&O inzetten voor de doelgroep waar wij het voor doen: voor de huurders. De huurders van nu en de huurders van de toekomst.

[De medewerkers van G&O](#)



Leeswijzer

Leeswijzer

In dit Volkshuisvestelijk Verslag zijn de resultaten opgenomen die wij boekten in 2022. Ter toelichting daarop het volgende.

In hoofdstuk 1 omschrijven wij onze missie en visie. Ook maken wij daar duidelijk met wie wij samenwerken op welke terreinen en hoe wij hebben voldaan aan de overheidsregels met betrekking tot woningtoewijzing.

In hoofdstuk 2 staat wat wij organisatiebreed hebben bereikt als het gaat om de doelstellingen die wij vastlegden in ons koersplan SamenWonen!

De hoofdstukken 3 t/m 8 gaan over de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. In elke gemeente beginnen we met een onderwerp dat in algemene, brede zin gekoppeld is aan het thema energie. We combineren dat met een interview met een collega, samenwerkingspartner of bewoner over een thema dat in het bijzonder in de betreffende gemeente speelde.

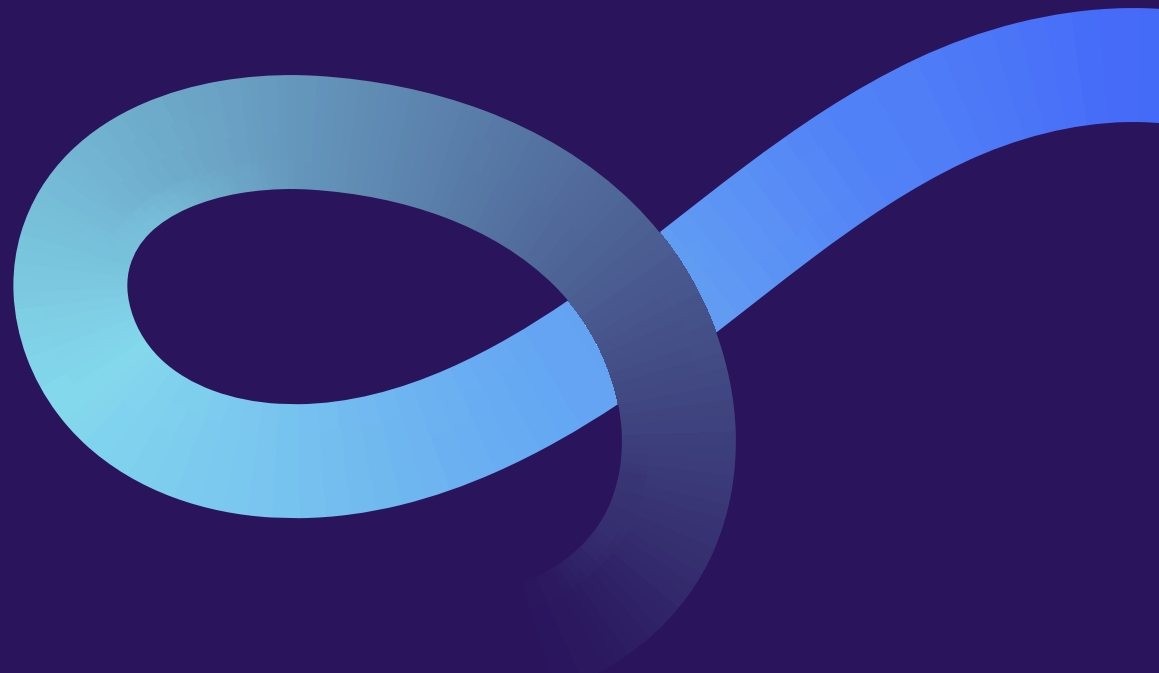
Vervolgens gaan wij kort in op de prestatieafspraken in die gemeente. Met een overzichtelijke infographic sluiten wij elk gemeentehoofdstuk af. De gegevens over Buurtbemiddeling zijn afkomstig van Versa Welzijn, BEL Welzijn en De Boei.

Wij kijken in hoofdstuk 9 vooruit naar de plannen die wij hebben voor 2023.

In hoofdstuk 10, Organisatie, beschrijven wij onze activiteiten rond HR, communicatie en I&A.

Het verslag van de Raad van Commissarissen is opgenomen als hoofdstuk 11.

Ons risicomanagement beschrijven wij in hoofdstuk 12. Hoe wij er financieel voorstaan leggen wij uit in hoofdstuk 13.



Feiten en cijfers

Feiten en cijfers

Dagelijks zet G&O zich in voor een fijne woning, een plezierige buurt en een duurzame omgeving. Dit doen we voor en met onze huurders. In dit plaatje zie je in een oogopslag een aantal belangrijke feiten en cijfers uit 2022.



Totaal aantal
woningen in bezit:

8.953

Sociale huur
8.662

Vrije sector
291

Totaal aantal
nieuwbouwwoningen

Opgeleverd:

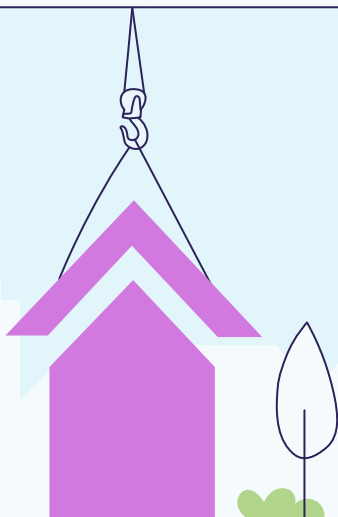
28

In uitvoering:

95

In voorbereiding:

252



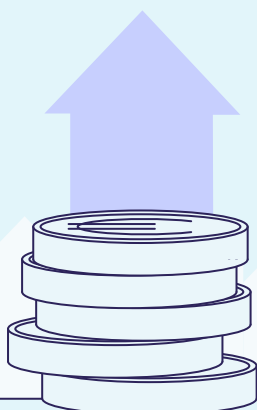
Totaal aantal
woningen
verhuurd:

477

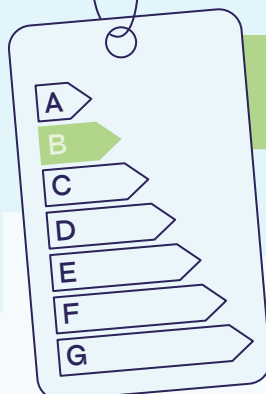
waaronder **48**
aan statushouders

Gemiddelde netto
huurprijs:

€ 609,-



Gemiddeld
energielabel:

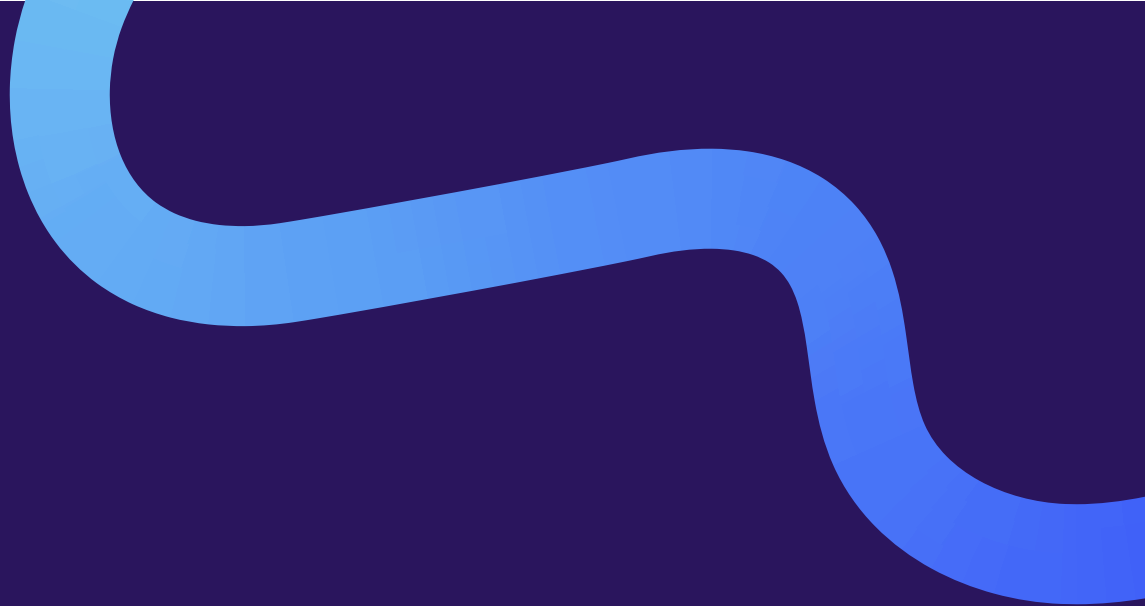


Klanttevredenheid:

7,4



voor de huurders



1.

Missie, visie en verantwoording

1.1

Missie en visie

G&O heeft haar missie, visie en beleidsspeerpunten beschreven in het koersplan SamenWonen! (2019-2022). 2022 was het vierde jaar van dit koersplan en we hebben opnieuw hard gewerkt aan de uitwerking van de daarin opgenomen thema's

Onze missie luidt: 'Wij vinden dat iedereen met een bescheiden inkomen recht heeft op een comfortabele, betaalbare woning in een prettige leefomgeving'.

Hierop aansluitend formuleerden wij onze visie: 'G&O 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. 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 een 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 zijn concrete, realistische en meetbare doelstellingen gekoppeld.

In 2022 lieten wij in steeds grotere mate de coronacrisis achter ons, hoewel zowel binnen als buiten onze organisatie het virus soms ineens weer om zich heen greep. Wij namen het voormalige bezit van Ymere in Muiden en Muiderberg in exploitatie en deden onze woningen in Baarn over aan collega-corporatie Omthuis. Wij bleven een efficiënte en solide organisatie. In verleden, heden en toekomst zetten wij in op een verantwoorde besteding van middelen en op continuïteit en transparantie.

1.2

Verantwoording

1.2.1 Samenwerking en overleg

Huurdersorganisatie G&O

G&O 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 huurders. Er is in 2022 vier keer overleg geweest tussen de HGO en de directeur-bestuurder. Hierbij kwamen onderwerpen aan de orde als aanpassing van de streefhuren. Er was ook een vergadering van HGO, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen. Daarnaast vond waar nodig op operationeel niveau overleg plaats.

G&O ondersteunt de HGO door een onafhankelijke werkruimte en een budget ter beschikking te stellen. Meer weten over de HGO? Ga naar www.hgohilversum.nl.

Participatie

In 2022 kreeg G&O er vijf nieuwe bewonerscommissies bij, vooral in Muider en Muiderberg. Desalniettemin is het aantal commissies klein en mede daarom willen we ook toe naar andere vormen van bewonersparticipatie, passend bij deze tijd. Ons nieuwe participatiebeleid is erop gericht in gesprek te blijven met bewoners over alle voor hen relevante zaken op het gebied van wonen. We willen bewoners stimuleren en faciliteren om eigen initiatieven te ontplooiën, zeker als het gaat om het bijdragen aan een leefbare buurt en een duurzame samenleving.

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 veelvuldig overleg met de gemeenten over lopende zaken, waaronder overlast, schuldhulpverlening, nieuwbouw en verduurzaming.

↓ Bestuur van de HGO



Zorg- en welzijnsorganisaties

Zorgpartijen en welzijnsorganisaties zijn belangrijke samenwerkingspartners voor G&O bij maatschappelijke thema's. Er wordt samengewerkt bij projecten als huren onder voorwaarden, begeleid wonen en het realiseren van wonen en zorg in de wijk. Dit doen we met onder meer Philadelphia, HilverZorg, Sherpa, Versa Welzijn, De Haven, het Leger des Heils en Kwintes.

Regionaal overleg

In zowel Gooi en Vechtstreek als Eemland werkt G&O 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 de regio Gooi en Vechtstreek. Doel is informatie-uitwisseling en, waar mogelijk, samenwerking om een regionaal afgestemd beleid te hebben en efficiënt te werken. In 2020 is de samenwerking en afstemming tussen corporaties verder geïntensiveerd. De regionale afstemming op beleidsniveau is verbreed. In de Stuurgroep Wonen wordt in de regio Gooi en Vechtstreek overlegd door de wethouders met de portefeuille Wonen en de bestuurders van de woningcorporaties. Hier worden onderwerpen besproken als de regionale woonvisie en regiovorming.

Binnen de SWEV (Samenwerkende woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei) vindt overleg plaats tussen de woningcorporaties die daar werkzaam zijn. Aan de orde komen met name nieuwbouwopgaven en investeringskracht. In het Bestuurlijk Overleg Energietransitie (BOEG) en het Regionaal Energietransitie Team (RET) wordt projectmatig samengewerkt aan de versnelling van de energietransitie in de regio. Naast een concept voor de Regionale Energiestrategie (RES) is er een plan van aanpak gemaakt voor het proces om te komen tot de gemeentelijke Transitievisies Warmte (TVW).

Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)

De woningcorporaties actief in de Gooi en Vechtstreek hebben met elkaar dit platform opgericht. Doel is intensiever samen te werken op terreinen zoals de woonruimteverdeling, de wooncoach en het beleid binnen de regio Gooi en Vechtstreek steviger te beïnvloeden. Ook de positie binnen de woningmarktregio MRA staat op de agenda.

Binnen de PWG zijn een coördinator Woonruimteverdeling en een adviseur Publieke Woonagenda werkzaam. Maarten van Gessel, directeur-bestuurder van G&O is voorzitter van het platform.

WoningNet

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

Aedes

G&O is aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties.

Vereniging van Eigenaren

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

Regionale geschillenadviescommissie

In 2021 heeft G&O zich, samen met Woonstichting Naarden, aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV), waarbij ook al elf andere corporaties zijn aangesloten. Bij een geschil kunnen onze huurders hier voortaan terecht. De commissie krijgt, door het aantal aangesloten corporaties, meer geschillen voorgelegd en heeft daardoor meer ervaring in de behandeling ervan.

Er zijn bij de GWV vier geschillen ingediend voor G&O, waarvan er een ontvankelijk werd verklaard. Het ging om een lekkage en als gevolg hiervan ontstane schade; de commissie bestempelde de klacht als ongegrond.

KLIMMR

Met 16 collega-corporaties werken we samen in KLIMMR-verband. Daarbinnen ligt onze gezamenlijke focus op de thema's eigenaarschap, talentontwikkeling, vakmanschap, verandervermogen, vitaliteit, werkplezier en aantrekkelijk werkgeverschap. KLIMMR fungeert onder meer als intermediair en verbinder tussen corporaties, medewerkers en de wereld om ons heen.

1.2.2 Overheidsregels en prestatieafspraken

Conform de toewijzingsregels van de overheid moeten woningcorporaties in principe 92,5% toewijzen aan eenpersoons-huishoudens met een inkomen tot € 40.765 dan wel meerpersoons-huishoudens met een inkomen tot € 45.014 (prijspeil 2022). 7,5% mag vrij worden toegewezen. Dit percentage mag in overleg met de gemeenten en huurders worden verhoogd naar 15%; dit moet dan worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Van deze mogelijkheid heeft G&O geen gebruik gemaakt.

G&O heeft in 2022 94,5% van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.765/€ 45.014 (figuur 1.1). De overige huishoudens hadden een inkomen hierboven.

Figuur 1.1 Verhuringen naar inkomensgroep

Verhuringen 2022	Resultaat	Norm
Inkomens tot € 40.765/€ 45.014	94,50%	92,50%
Inkomens daarboven	5,50%	7,50%

Woningcorporaties moeten passend toewijzen. Dat betekent dat jaarlijks aan 95% van de woningzoekenden uit de primaire doelgroep een woning moet worden toegewezen met een huurprijs onder de voor hen geldende toepasselijke aftoppingsgrens. Voor G&O bedroeg dit percentage in 2022 98,8%.

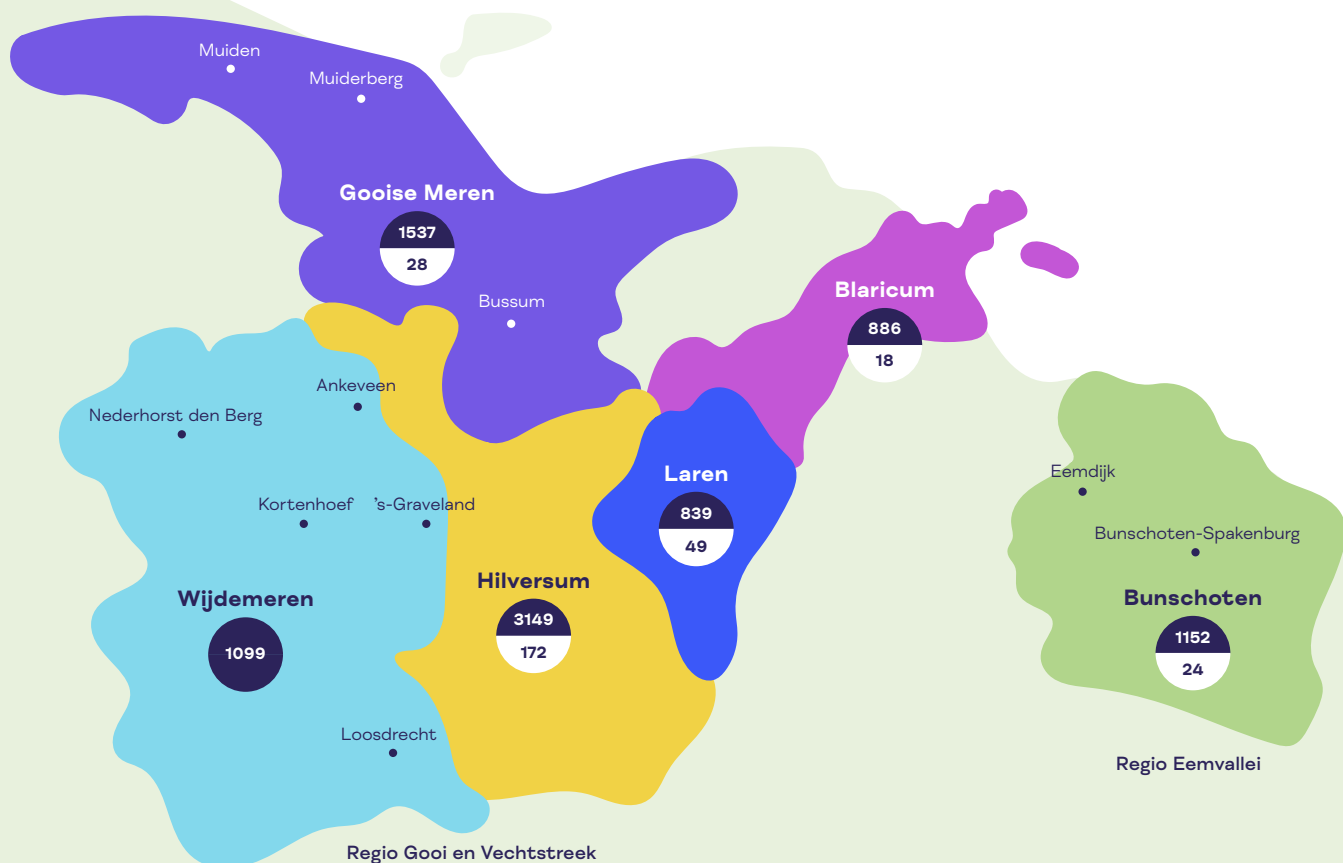
De overheid bepaalt het aantal statushouders dat gemeenten moeten huisvesten. Woningcorporaties leveren aan deze gemeentelijke taakstelling een bijdrage. G&O heeft in 2022 447 DAEB-woningen opnieuw verhuurd; hiervan werden er 48 toegewezen aan statushouders.



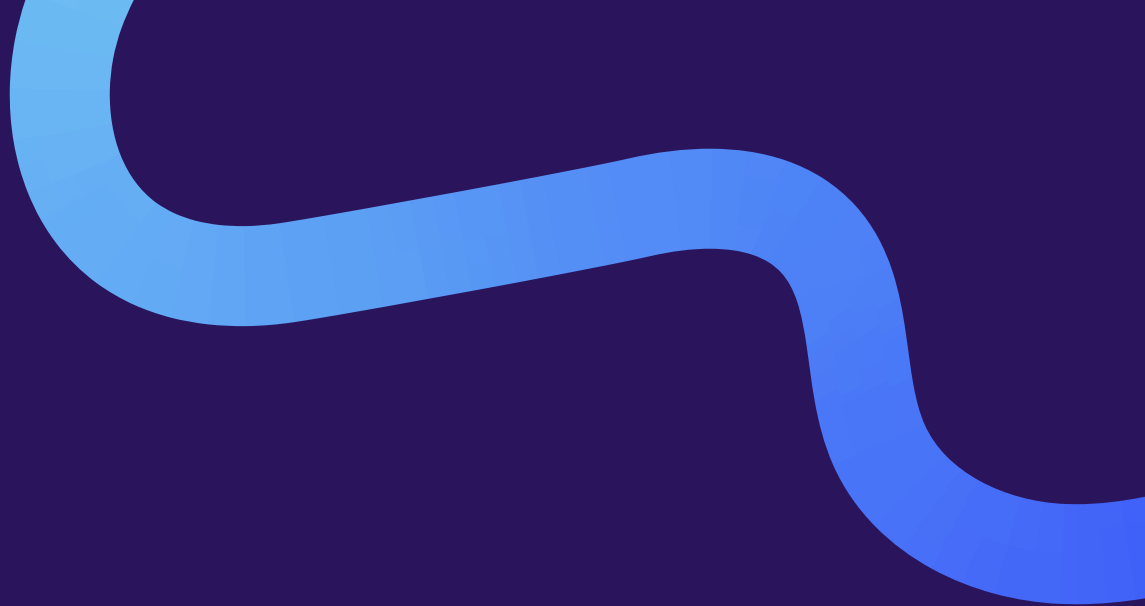
G&O in jouw regio

G&O in jouw regio

G&O is werkzaam in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. In de gemeenten Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren, Hilversum, Laren en Wijdmeren biedt G&O huisvesting aan zo'n 9.000 huishoudens. Hoeveel woningen heeft G&O in al die gemeentes? Je ziet het in onderstaande afbeelding.



● Sociale huur ◐ Vrije sector



2.

Resultaten

2.1

Een fijne woning voor iedereen

G&O heeft de betaalbaarheid van wonen hoog in het vaandel staan. Dat is des te belangrijker wanneer kosten voor levensonderhoud en energielasten enorm stijgen, zoals in 2022 het geval was. Ons huurbeleid is erop gericht om voldoende betaalbare woningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep.

In 2022 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het streefhuurbeleid. De betaalbaarheid voor woningen voor jongeren is geborgd en woningen die passend zijn voor de primaire doelgroep worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met de laagste inkomens. Daarnaast is rekening gehouden met de groeiende groep woningzoekenden met een iets hoger inkomen door het aandeel woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag te verhogen.

Van de sociale huurvoorraad was 76% in 2022 bij mutatie bereikbaar voor de laagste inkomens, zie figuur 2.1.

Figuur 2.1 Woningvoorraad verdeeld naar huursegmenten volgens huurbeleid

Streefhuursegment	Sociale voorraad (%)	Totale voorraad (%)
kwaliteitskortingsgrens	1%	1%
bereikbaar lage aftopping	58%	56%
bereikbaar hoge aftopping	17%	17%
% bereikbaar totaal SH voorraad	76%	
middelduur	24%	23%
vrije sector		4%
totale zelfstandige voorraad	100%	100%

De vraag naar sociale huurwoningen is groot. G&O is daarom voortdurend op zoek naar mogelijkheden om haar woningbezit uit te breiden. G&O bouwt, gezien over een langere periode, meer woningen bij dan dat er woningen verkocht worden. In 2022 werden 28 nieuwe woningen opgeleverd. De 778 woningen in Muiden en Muiderberg namen wij in 2022 in exploitatie. We verkochten één woning bij mutatie. We verkochten de 116 woningen die wij in Baarn bezaten, omdat Baarn geen onderdeel uitmaakt van de woningmarktregio waar wij deel van uitmaken en wij er geen ontheffing hadden om ons bezit uit te breiden.

De gemiddelde, inflatievolgende huurverhoging bedroeg in 2022 2,3%. Aan huishoudens met hogere middeninkomens en hoge inkomens werd een inkomensafhankelijke huurverhoging opgelegd van € 30 tot € 60; voor het nieuwe bezit in Muiden en Muiderberg bedroeg de huurverhoging 1,8%. De overdracht van dit bezit kwam te laat om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te kunnen voeren; er was toen geen tijd om de inkomensgegevens hiervoor op te vragen bij de Belastingdienst.

De wooncoaches van G&O informeren en adviseren bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In 2022 bezochten de wooncoaches van G&O 56 huishoudens. De bezoeken leidden tot 18 verhuizingen.

De overheid stimuleert mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Voor G&O is deze ontwikkeling reden geweest om een meerjarig programma op te stellen voor het beter toegankelijk maken van haar complexen. Gemiddeld is eind 2022 35% van de woningen van G&O goed toegankelijk voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Een goede kwaliteit van ons bezit begint bij het regelmatig onderhouden ervan. Door huurders geconstateerde gebreken aan hun woning worden verholpen via het klachtenonderhoud. Voordat nieuwe huurders een woning betrekken vindt mutatieonderhoud plaats. En er is planmatig onderhoud zoals schilderwerk. Daarnaast doet G&O uitgaven op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Wooncomplexen waar meerdere onderhoudsingenrepen nodig zijn worden projectmatig aangepakt; het zogeheten groot onderhoud. In 2022 gaf G&O bijna € 19,5 miljoen uit aan onderhoud. De conditiescore van ons bezit is volgens NEN2767 2,07. Dat geeft aan dat de woningen in goede conditie zijn.

2.2

Woonplezier in de buurt

Als wijkspeler was G&O ook in 2022 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 G&O in wijkvoorzieningen.

De woonconsulenten van G&O hebben zich in het verslagjaar onder meer bezig gehouden met het voorkomen van woonfraude en het oplossen van overlastproblemen. Ze zijn zichtbaar in wijken en buurten en komen bij onze huurders over de vloer. Hiermee vergroten zij woonplezier en veiligheid in buurten en wijken.

Aan woonplezier in de buurt is het welzijn van onze bewoners gekoppeld. Daar hoort wat ons betreft ook bij dat we mensen helpen die om wat voor reden dan ook een betalingsachterstand oplopen.

G&O probeert dit te beheersen door vroegtijdig met mensen in gesprek te gaan, die een achterstand dreigen op te lopen. Desondanks blijven er achterstanden ontstaan: aan het eind van 2022 waren er 435 actieve huurcontracten met een huurachterstand. Hiermee was een bedrag gemoeid van € 381.167.

De gesprekken, waaronder zo'n 120 huisbezoeken die onderdeel uitmaken van het actieve huurincassobeleid van G&O, leiden ertoe dat het aantal ontruimingën als gevolg van huurachterstanden bij G&O zeer gering is. In 2023 waren het er drie, van in totaal zeven ontruimingën.



2.3

Een duurzame maatschappij

G&O verbeterde in 2022 de energieprestatie van 67 woningen. Hiermee is het label B programma dat in 2012 werd gestart volledig afgerond. Daarnaast is er in 2022 begonnen met het opstellen van een nieuw verduurzamingsprogramma. Dit krijgt een vervolg in 2023. Voor de woningen in Muiden en Muiderberg hebben bij de eerste complexen opnames plaatsgevonden en zijn verduurzamingsplannen uitgewerkt in projectvoorstellen. In 2023 worden hiervoor verdere voorbereidingen gedaan, waaronder ontheffingsaanvragen voor de Wet Natuurbescherming, zodat de eerste projecten naar verwachting in 2024 van start kunnen gaan. De gemiddelde EP2 van het bezit van de corporatie is nu 174,0 kWh/m² per jaar, wat overeenkomt met een energielabel B.

Figuur 2.2 EP2-waarde en energielabel per gemeente op 31-12-2022

Gemeente / Label	gem. EP2	gem. label
Blaricum	143,7	A
Bunschoten	151,7	A
Gooise meren	210,0	C
Hilversum	174,4	B
Laren (NH)	165,3	B
Wijdemeren	178,6	B
Stand 31-12-2022	174,0	B

In 2022 zijn we gestart met het toepassen van circulair isolatieglas bij glasschade herstel. Van oud dubbelglas, dat wordt ingezameld bij renovatieprojecten, wordt in de circulair isolatieglasfabriek in Hilversum direct nieuw hoogwaardig isolatieglas gemaakt. Dit betekent dat het oude glas niet eerst omgesmolten hoeft te worden in een installatie die heel veel energie verbruikt.

De CO₂-monitor geeft inzicht in de CO₂-uitstoot van woningen van G&O op basis van het werkelijke gas- en elektraverbruik voor gebouwgebonden en huishoudelijk verbruik op verschillende niveaus (gemeente, woonplaats, complex). In 2022 bedroeg dit 21,6 miljoen kg CO₂. Dit is een toename ten opzichte van 2021. Dit komt doordat het aantal woningen behoorlijk is toegenomen door toevoeging van bestaande woningbouw in Muiden en Muiderberg.

In een seniorencomplex in Hilversum kregen alle bewoners, bij wijze van proef, de eenmalige aanbieding om de gasmeter te verwijderen en over te stappen op elektrisch koken. 88% van de bewoners maakte hiervan gebruik. Het project werd in 2022 geëvalueerd. Hieruit bleek onder meer dat we bij een vervolg ervan onze huurders nog beter moeten begeleiden.

2.4

Een toegeruste organisatie

In 2022 is een nieuwe visie op klantbediening vastgesteld. We stelden een transitie manager klantbediening aan die een programma ontwikkelt om te komen tot een georganiseerde klantbediening op de onderdelen organisatie, processen, systemen, cultuur, kantoor. Zo werken we verder toe naar een toegeruste organisatie, om onze huurders nog beter te kunnen bedienen en zo steeds beter invulling te geven aan onze klantbeloften: We zijn eerlijk en direct, We zijn benaderbaar en bereikbaar. We zijn betrokken bij onze bewoners. We doen dat elke dag een beetje beter.

Binnen het Assetmanagement is het nieuwe bezit in Muiden en Muiderberg geanalyseerd en hebben de complexen een strategie toegewezen gekregen. Er moeten veel werkzaamheden worden uitgevoerd om ook dit bezit aan onze kwaliteitsnormen te laten voldoen; hiervoor is aanvullend onderhoudsbeleid vastgesteld. In 2022 is er verder een start gemaakt met de actualisatie van de portefeuillestrategie.

De uitkomsten van woningmarktonderzoeken uitgevoerd en de indeling van het bezit in PMC's vormen de basis voor een bijgestelde wensportefeuille.

We blijven zoeken naar nieuwe kansen in ons werkgebied. Zo hebben we onderzoeken gedaan naar verdichtingslocaties in verschillende kernen. In 2023 gaan we hiermee verder.

2.5

Overige resultaten

We laten elke maand de kwaliteit van de dienstverlening meten. Kennis- en kwaliteitscentrum KWH vraagt onze bewoners naar hoe tevreden ze zijn met G&O. De resultaten hiervan gebruiken wij om onze diensten te beoordelen en te verbeteren. De cijfers voor 2022 zijn wat lager dan die voor 2021, maar nog steeds voldoende. De overgang naar en opstartproblemen met het nieuwe ERP-systeem zijn hiervan de oorzaak. Wij verwachten in 2023 weer terug te kunnen keren naar het niveau dat onze huurders van ons mogen verwachten.

Figuur 2.3 Klanttevredenheid

Hoe tevreden bent u met ...	2021	2022
De wijze waarop uw nieuwe woning is opgeleverd	7,8	7,8
De wijze waarop uw reparatieverzoek is afgehandeld	7,9	7,5
De wijze waarop uw huuropzegging is verlopen	8,0	6,8

Voor G&O is de Aedes-benchmark onderdeel van de verantwoording die wij afleggen over ons presteren. In dit jaarlijkse onderzoek worden de prestaties van corporaties op het gebied van bedrijfslasten, duurzaamheid, klanttevredenheid (op basis van de hierboven genoemde KWH-metingen), onderhoud en verbetering met elkaar vergeleken. Wij scoorden op alle onderdelen ruime voldoende.

Figuur 2.4 Aedes Benchmark

Integrale benchmarkpositie	Relatieve positie
Bedrijfslasten	B
Duurzaamheid	B
Huudersoordeel	B
Onderhoud en verbetering	B

Eens in de vier jaar hebben woningcorporaties een visitatieplicht. G&O heeft hier in 2022 aan voldaan. Visitatiebureau Raeflex onderzocht aan de hand van een daarvoor vastgestelde methodiek, hoe G&O in de jaren 2018 t/m 2021 op vier terreinen had gepresteerd. We scoorden hoge cijfers, die voor ons het bewijs zijn dat we op de goede weg zijn.

Figuur 2.5 Cijfers visitatie

Prestatieveld	2018	2022
Presteren naar opgaven en ambities	7,6	8,0
Presteren volgens belanghebbenden	8,2	8,1
Prestaren naar Vermogen	8,0	9,0
Governance	7,7	8,2





3.

Blaricum

De Regionale Woonvisie voor de regio Gooi en Vechtstreek is vastgesteld door de gezamenlijke gemeenten aldaar. Op die regionale visie is in Blaricum een lokale aanvulling geschreven. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op beide woonvisies. Ze zijn in 2018 opgesteld, met een doorkijk naar 2022.

In Blaricum vonden in 2022 de voorbereidingen plaats voor de aankoop van drie woningen aan de Eerste Molenweg. Er werden tien huisbezoeken afgelegd in het kader van huurachterstanden. Hiermee werden huisuitzettingen, om deze reden, voorkomen. G&O heeft in Blaricum 904 zelfstandige woningen, waarvan 886 met een sociaal huurcontract.

3.1

Vol energie op zoek naar kansen om aanbod uit te breiden

In 2021 leverde G&O in de Blaricummermeent een gebouw met zorgwoningen op. Dat was voorlopig de laatste toevoeging van sociale woningen in die gemeente. De mogelijkheden in Blaricum om het aantal woningen uit te breiden zijn namelijk zeer beperkt. Verheugd waren de projectmanagers Nieuwbouw van G&O toen zich in 2022 een nieuwe kans voordeed. Op de Eerste Molenweg wordt de voormalige melkfabriek ‘De Goede Verwachting’ door een particuliere ontwikkelaar herontwikkeld naar een plan met zeven nieuwbouwwoningen. Drie daarvan worden bestemd voor sociale huur en die neemt G&O van de ontwikkelaar af.



Een betaalbare woning is niet voor iedereen even makkelijk te vinden. Voor mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden, zoals bijvoorbeeld dak- en thuislozen, statushouders of mensen die uitstromen uit een intramurale instelling, is het nóg moeilijker. Daarom moet binnen Nederland een betere verdeling komen als het gaat om het aantal sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Het streven is dat alle gemeenten naar 30% sociale huurwoningen toegroeien.

Bij nieuwbouwprojecten als het onderhavige geldt ook de afspraak dat 30% sociaal moet zijn.

Het toevoegen van woningen door ze van een andere partij over te nemen past in deze visie. Zeker wanneer deze woningen anders voor de volkshuisvesting verloren zouden gaan. De voorbereidingen van de woningen aan de Eerste Molenweg startten in 2022; uiteindelijk zal het project in 2023 worden gerealiseerd. Franc Duijcker vertelt erover.

Zoveel mogelijk woningen voor mensen met smalle beurs

Franc Duijcker is senior projectmanager Nieuwbouw bij G&O en in die hoedanigheid betrokken bij het project op de Eerste Molenweg. ‘De particuliere ontwikkelaar werkt samen met een makelaar. Die belde ons op met de vraag of wij belangstelling hadden voor het sociale deel van dit project. En dat hadden wij natuurlijk!’

Bij elke nieuwe ontwikkeling vindt overleg plaats tussen G&O en collega-corporaties, in Blaricum zijn dat Dudok Wonen en De Alliantie. ‘Wij zijn natuurlijk geen concurrenten van elkaar; we hebben immers hetzelfde doel voor ogen: zoveel mogelijk woningen beschikbaar hebben voor mensen met een smalle beurs. Daarom stemmen we met elkaar af wie welk project het beste voor zijn rekening kan nemen. In Blaricum hebben zowel G&O als de Alliantie woningbezit. In dit geval neemt G&O deze ontwikkeling op zich.’

“Mensen met cruciale beroepen, die net als ieder ander recht hebben op een woning.”

De komst van sociale huurwoningen stuit vaak in eerste instantie op bezwaren van omwonenden. ‘Aan dergelijke woningen kleeft nog vaak het vooroordeel van ellende, rotzooi, overlast. Dat is natuurlijk niet terecht. Het gaat om mensen met lagere tot gemiddelde inkomens.

Daartoe behoren ook vaak medewerkers van politie en brandweer, mensen in de zorg en in het onderwijs. Mensen met cruciale beroepen, die net als ieder ander recht hebben op een woning.’

In zo’n geval is het prettig om van de gemeente steun te krijgen. ‘Een gemeente kan bewoners in laten zien dat er behoefte is aan meer woningen, óók aan sociale huurwoningen’, legt Franc uit. ‘Bijvoorbeeld voor mensen met cruciale beroepen, maar ook voor startende jongeren, die niet uit de gemeente weg willen waarin ze geboren zijn en geen woning kunnen kopen.’

Maar ook op andere manieren kunnen gemeentes woningcorporaties helpen. Zo kunnen ze mee op zoek gaan naar nieuwe locaties, bestemmingsplanwijzigingen versneld goedkeuren en soepeler omgaan met welstand. ‘In Blaricum willen we binnenkort, met de gemeente en de voorzitter van onze huurdersvertegenwoordiging HGO, een rondje maken door Blaricum, om een gezamenlijke locatielijst op te stellen. Hopelijk leidt dit tot nieuwe plannen!’

3.2

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in Blaricum zijn gerangschikt onder de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, nieuwbouw en doorstroming, verduurzaming en leefbaarheid. De prestatieafspraken zijn gemaakt voor de periode 2018-2022.

In Blaricum heeft G&O in 2022, samen met collega-corporatie De Alliantie, de huurdersorganisaties en de gemeente de prestatieafspraken met een jaar verlengd en voor 2023 een jaarschijf vastgesteld.



Waar krijgt Franc Duijnker zelf energie van?

“Als ik zie dat we van een plan op papier tot een opgeleverd wooncomplex voor onze huurders komen.”

3.3 G&O in Blaricum in cijfers



Totaal aantal
woningen in bezit:

904

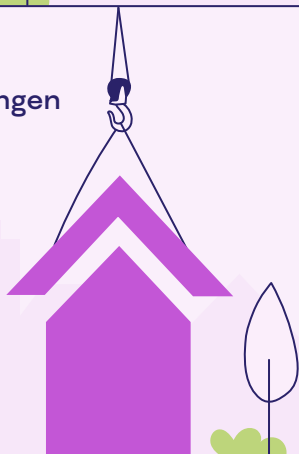
Sociale huur
886

Vrije sector
18

Totaal aantal
nieuwbouwoningen

In voorbereiding:

3



Totaal aantal
woningen
verhuurd:

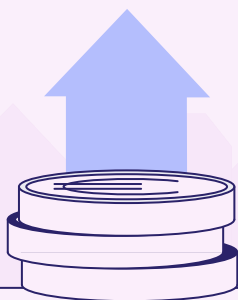
23

waaronder 3
aan statushouders

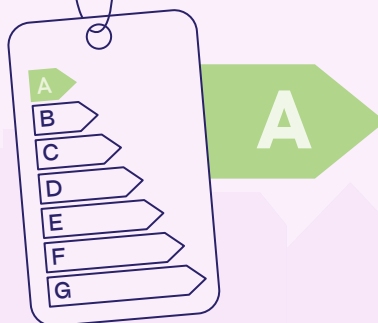
Gemiddelde
netto huurprijs:

€ 652,-

(2021: € 631,-)



Gemiddeld
energielabel:



Uitgaven onderhoud:
€ 2.894.599



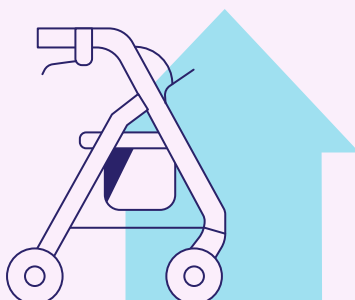
Bezoeken wooncoach:

4



Toegankelijke woningen:

36%



Buurtbemiddeling:

8



Alle cijfers zijn per 31-12-2022

voor de huurders



4.

Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren heeft aan de Regionale Woonvisie een lokale invulling gegeven met de gemeentelijke woonvisie. Deze is de basis geweest voor de presentatieafspraken die de gemeente, samen met alle in de gemeente actieve woningcorporaties en de betreffende huurdersorganisaties, in 2020 vaststelde.

In 2022 vond in Gooise Meren de overdracht plaats van 778 woningen van Ymere in Muiden en Muiderberg aan G&O. Dit sluit aan bij onze portefeuillestrategie, waarin wij hebben aangegeven dat wij ons verantwoordelijk voelen voor de volkshuisvestelijke opgaven in ons kerngebied. We behielden hiermee de woningen voor de sociale woningvoorraad. Er werd gestart met de bouw van 41 sociale huurwoningen op het bouwplan Ankerplaats in Muiden. In Muiden is daarnaast de bouw van 34 appartementen in voorbereiding. De medewerkers van Huurincasso legden hier negen huisbezoeken af en voorkwamen hiermee, in combinatie met de telefonische contacten die ze hadden, dat huurachterstanden tot onomkeerbare gevolgen leidden.

In de gemeente Gooise Meren bezit G&O nu 1.565 woningen. Hiervan bevinden zich er 1.537 in de sociale huurvoorraad; de overige woningen zijn vrije sector-woningen.

4.1

Energie besparen met de energiecoach van Wattnu

Sinds 2020 werkt G&O in de gemeente Gooise Meren samen met de energiecoaches van Wattnu, een energiecoöperatie voor, door en met bewoners van Gooise Meren. Deze samenwerking was altijd al nuttig, maar kreeg in 2022, toen als gevolg van de oorlog in Oekraïne de kosten voor energie tot ongekende hoogten stegen, een grotere urgentie.

Speciaal opgeleide energiecoaches van Wattnu voeren als vrijwilliger gesprekken met bewoners over de mogelijkheden tot verduurzaming van hun woning. Ook geven zij voorlichting op scholen, tijdens energiesprekuren in de bibliotheek en op wijkbijeenkomsten. De energiecoaches nemen de energiestaat van het huis door en helpen bewoners om een stappenplan voor energiebesparing te maken. Ze verkennen samen met bewoners welke maatregelen mogelijk zijn. Ook kunnen ze informatie aanreiken over subsidies en financieringsmogelijkheden. Daarnaast zijn vrijwilligers van Wattnu betrokken bij collectieve inkoopacties, zonne-installaties op collectieve daken en grote projecten in het kader van de energietransitie.

Wattnu heeft de volgende missie: 'Nederland heeft de ambitieuze doelstelling om in 2030 de CO₂ uitstoot met 50% te hebben teruggebracht door onder meer energie duurzaam op te wekken. Dan moet er nog een hoop gebeuren en dat lukt alleen als we er met z'n allen de schouders onder zetten. Met onze energiecoöperatie willen we alle inwoners van Gooise Meren helpen om stappen te zetten naar een fossielvrije, schone toekomst door het delen van kennis en middelen voor het besparen van energie en het aanjagen van lokale energieopwekking en warmte.'

Als het gaat om duurzaamheid ziet ook G&O zich geplaagd voor grote uitdagingen. G&O is ervan overtuigd dat deze alleen het hoofd kunnen worden geboden in samenwerking met bewoners, gemeenten én energiecoöperaties zoals Wattnu. Over hoe de samenwerking in 2022 verliep vertelt projectcoördinator van Wattnu Isabella van Horssen.



↑ Isabella van Horssen in actie

Wattnu-vrijwilliger krijgt energie van blije mensen

Vijf jaar geleden betrok Isabella van Horssen met haar man en twee kinderen een woning in Naarden. ‘Er was een informatiebijeenkomst over een collectief dak op het Vituscollege, waarvoor je kon intekenen als je in een huurhuis woonde of als je eigen huis niet geschikt was voor zonnepanelen. Dat bleek georganiseerd door vrijwilligers van Wattnu en ze vroegen om meer vrijwilligers. Toen heb ik me aangemeld.’

De energiecoaches van Wattnu geven tips voor het verduurzamen van woningen en voor het besparen van energie aan de inwoners van Gooise Meren. Wattnu heeft met de gemeente Gooise Meren een convenant om de energietransitie in de gemeente te versnellen. ‘We doen echt van alles. We gaan de deuren langs en bij buurtcentra en scholen op bezoek om oud en jong bewust te maken over hun energieverbruik. Want jong geleerd is oud gedaan.’

‘G&O heeft al veel woningen verduurzaamd; hun bezit heeft al gemiddeld een B-label. Ik werk fijn met medewerkers van G&O samen, ze zijn makkelijk benaderbaar, de communicatie is goed en ze reageren snel.’ Tijdens een informatieavond voor de bewoners van de woningen in Muiden en Muiderberg, die G&O overnam van Ymere, was ook Wattnu vertegenwoordigd; zij gaven er energiebesparende tips en deelden energiebesparende producten uit.

Een van die producten is een energiedisplay. Dat wordt voor een paar weken uitgeleend aan bewoners, zodat ze kunnen zien hoe ze hun energie gebruiken en vooral: verspillen.

Ook de huurders van G&O in Gooise Meren konden zo’n energiedisplay lenen. ‘Het werd geplaatst door een energiecoach, die ook de informatie die de display gaf, uitlegde aan de bewoners en er bespaartips bij gaf,’ vertelt Isabella.

Voor mensen met een kleine portemonnee die in een niet zo goed geïsoleerde woning wonen, zet Wattnu ook energiebuddy’s en klussers in. ‘Zij lopen, samen met de bewoner, een woning door en voeren kleine energiebesparende werkzaamheden uit, zoals het plaatsen van radiatorfolie.’ Over de vraag welke mensen de energiebuddy goed kunnen gebruiken, overlegt Wattnu met de woningcorporaties.

Isabella krijgt zelf energie van het blij maken van mensen, soms met kleine dingen. ‘In de Kerstperiode gingen we bij een aantal mensen langs om ze elektrische bovendeckers te geven. ‘De mensen waren daar superblij mee. En ik word daar dan ook blij mee. Het lijkt soms pleisters plakken, maar kleine druppels vormen hopelijk toch een grote plas. We zijn enorm nodig en welkom. Vijf jaar geleden werd je soms gezien als geiten wollen sok als je over energie besparen begon, inmiddels is het bijna een sexy gespreksonderwerp!’

Meer weten? Ga naar www.wattnu.org.

4.2

Prestatieafspraken

In 2020 hebben de gemeente Gooise Meren, de corporaties die in de gemeente bezit hebben en de gezamenlijke huurdersorganisaties de kaderafspraken ondertekend. Deze afspraken zijn gemaakt voor de periode tot en met 2024 en worden jaarlijks gemonitord. In de kaderafspraken komen thema's aan de orde als betaalbaarheid, leefbaarheid en bijzondere groepen.

In 2022 zijn de (kader)prestatieafspraken in de gemeente Gooise Meren twee keer gemonitord en besproken, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.



Sebastiaan van Zutphen is adviseur Duurzaamheid bij G&O. Waar krijgt hij zelf energie van?

“De prettige samenwerking met lokale partijen, zoals Wattnu, geeft mij energie. Vooral omdat we op deze manier de bewoners, die hulp bij energiebesparing het meest nodig hebben, kunnen bereiken.”

4.3 Gooise Meren in cijfers



Totaal aantal
woningen in bezit:

1.565

Sociale huur
1.537

Vrije sector
28

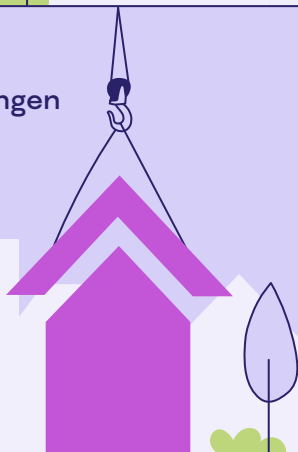
Totaal aantal
nieuwbouwoningen

In uitvoering:

41

In voorbereiding:

34



Totaal aantal
woningen
verhuurd:

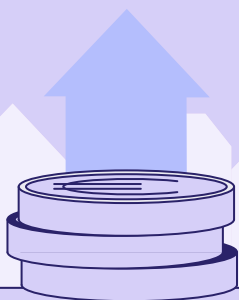
84

waaronder 3
aan statushouders

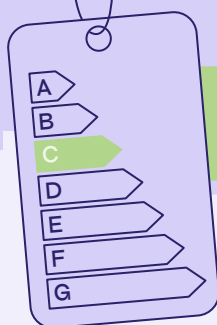
Gemiddelde
netto huurprijs:

€ 591,-

(2021: € 574,-)



Gemiddeld
energielabel:



C

Uitgaven onderhoud:

€ 3.140.405



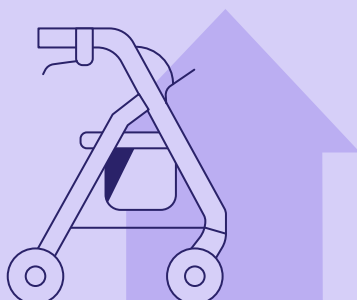
Bezoeken wooncoach:

13



Toegankelijke woningen:

22%



Buurtbemiddeling:

5



Alle cijfers zijn per 31-12-2022

voor de huurders

5.

Hilversum

De gemeente Hilversum heeft haar lokale woonvisie gebaseerd op de Regionale Woonvisie. Zij vormen, samen met de prestatieafspraken die in 2018 werden opgesteld, de basis voor de werkzaamheden van G&O in deze gemeente. In 2022 werkte G&O met de collega-corporaties en de huurders-vertegenwoordigingen aan nieuwe prestatieafspraken.

In Hilversum werd in 2022 de realisatie van 17 wooneenheden voor woongroep De Kanjerhof voorbereid en er werden 28 appartementen verduurzaamd. Er werden door de medewerkers Huurincasso 40 huisbezoeken afgelegd; zo werden uitzettingen als gevolg van huurachterstanden vermeden.

De voorraad zelfstandige woningen van G&O in Hilversum bedraagt 3.321. Er zijn 3.149 zelfstandige woningen met een sociaal huurcontract.

5.1

Energie: een uitdaging

G&O wil actief bijdragen aan een duurzame maatschappij. Wij zijn ons ervan bewust dat het creëren van een duurzame maatschappij een ingewikkelde opgave is. Hier hebben we hulp bij nodig. Daarom zijn wij Samen Duurzaam. Samen met onze bewoners, gemeenten en andere lokale organisaties. We richten ons hierbij onder andere op de thema's energiebesparing, vergroening en biodiversiteit.



De afgelopen jaren heeft G&O vooropgelopen in het verduurzamen van haar woningen. Daardoor zijn de woonlasten van onze bewoners lager geworden. Maar deze lastenverlaging ging deels verloren, toen als gevolg van de oorlog in Oekraïne de energieprijzen enorm stegen. G&O spant zich daarom in om haar bewoners verder te helpen om zelf meer energie te besparen. We doen dit samen met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn en ook, zoals in het hoofdstuk over Gooise Meren is beschreven, met lokale energiecoöperaties.

Op haar website besteedt G&O uitgebreid aandacht aan duurzaamheid. Er is een pagina met energiebespaartips en een pagina over

de energie coöperaties. Ook is er op de site aandacht voor vergroening en hittestress. Zo draagt G&O bij aan het energiebewustzijn van haar bewoners. Wij zijn van mening dat er op dit punt ook een taak ligt voor andere partijen.

In Hilversum is dit ook gebeurd, daar is in 2022 de zogenaamde energy challenge georganiseerd. Huurders werd gevraagd via WhatsApp vragen te beantwoorden of opdrachten uit te voeren, allemaal gericht op energiebesparing. De deelnemers waardeerden de challenge uiteindelijk met een 8.1. Milou Rutte vertelt over hoe de challenge precies in zijn werk ging.

Energy challenge met jezelf voor meer bewustwording

Milou Rutte is initiatiefneemster en oprichtster van de Energy Challenge, die in 2022 onder meer in Hilversum plaatsvond. Doel van de Challenge in het algemeen en van Milou in het bijzonder was om bewoners bewust te maken van hun eigen gedrag. ‘Dat was altijd al nodig, vanwege het milieu, maar vorig jaar werd de noodzaak extra gevoeld vanwege de energiecrisis. In samenwerking met de gemeente, G&O en energiecoöperatie HilverZon wilden wij bewoners stimuleren om minder te verspillen en bewuster met hun energiebronnen om te gaan.’

In het kader van de Energy Challenge kregen deelnemende huurders energiebesparende producten aangeboden, zoals waterbesparende douchekoppen en ledlampen. Via een app kregen de deelnemers opdrachten, tips, weetjes en quizvragen toegestuurd. ‘De opdrachten werden als motiverend ervaren en de quizvragen zijn leuk om te beantwoorden.’

De opdrachten hadden elke week een ander thema. In het kader van het thema water kregen bewoners de opdracht om de nieuwe douchekop te installeren. ‘Daar kregen ze dan een handleiding voor, of we verwezen ze door naar filmpjes op YouTube. En in de app kon er gechat worden over waar men tegenaan liep en konden foto’s worden gedeeld van de resultaten. Zo konden wij de bewoners ondersteunen tijdens de Energy Challenge.’

De Challenge wilde nadrukkelijk geen competitie zijn. ‘Het was vooral een Challenge met jezelf, met je gezin, in je eigen woning. Het gaat om bewustwording, en dat is geen wedstrijd, geen verplichting. En de opdrachten moesten vooral ook te doen zijn, anders haken mensen af. Nu heeft iedereen die meedeed het

als nuttig en plezierig ervaren. En de meeste mensen gaven aan inderdaad bewuster met hun energie om hebben leren gaan en dat ook zullen blijven doen.’

“Energie, voedsel, afval ... er is nog een hoop te doen!”

Al deze gegevens konden worden afgeleid uit digitale evaluatieformulieren, die de deelnemers aan het eind van de Energy Challenge konden invullen. ‘Daar kreeg ik energie van’, vertelt Milou, ‘van het lezen van al die positieve reacties. Ik heb een Energy Challenge gecreëerd en een app laten ontwikkelen en ben blij dat iedereen het leuk vindt. Dus ja, ik ga hiermee door. Ik ben aan het nadenken over mogelijkheden voor een nieuwe app, waarmee je breder kunt kijken naar meer thema’s. Energie, voedsel, afval ... er is nog een hoop te doen!’

5.2

Prestatieafspraken

In Hilversum werkten de binnen de gemeentegrenzen actieve woningcorporaties ook in 2021 langs de lijnen van de prestatieafspraken 2017-2020, die de ondertitel ‘Waarin de mens centraal staat’ meekreeg. Deze werden met een jaar verlengd, omdat de aandacht in 2021 vooral uitging naar het gezamenlijk opstellen van de gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken zijn gegroepeerd rond de thema’s beschikbaarheid en betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

De nieuwe prestatieafspraken, die in 2022 zijn voorbereid en in 2023 zullen worden ondertekend, worden in eerste instantie gemaakt over het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en voorzien in het in stand houden van een aandeel van 27% sociale huurwoningen. Ook willen de corporaties bijdragen aan de realisatie van woningen voor de lage middeninkomens; gebleken is dat de marktpartijen deze opgave in onvoldoende mate vervullen.



Walter Roest, senior Verhuurmakelaar bij G&O

“Hier krijg ik nou energie van: ons unieke bezit, waarin ik mijn werk mag doen. Dit is één van die pareltjes, weer klaar om iemand heel blij mee te maken.”



5.3 G&O in Hilversum in cijfers



Totaal aantal
woningen in bezit:

3.321

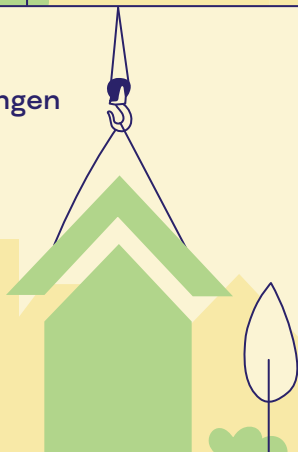
Sociale huur
3.149

Vrije sector
172

Totaal aantal
nieuwbouwoningen

In voorbereiding:

17



Totaal aantal
woningen
verhuurd:

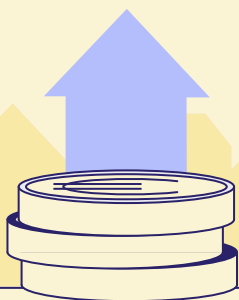
183

waaronder 20
aan statushouders

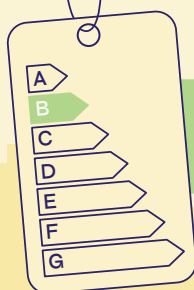
Gemiddelde
netto huurprijs:

€ 607,-

(2021: € 590,-)



Gemiddeld
energielabel:



B

Investeringen in
energieverbetering:
€ 520.000

Uitgaven onderhoud:

€ 5.226.944



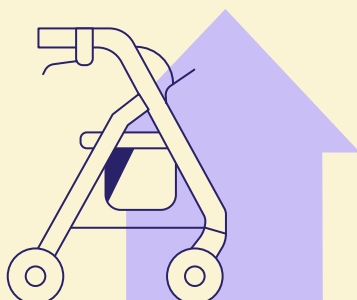
Bezoeken wooncoach:

22



Toegankelijke woningen:

32%



Buurtbemiddeling:

19



Alle cijfers zijn per 31-12-2022

voor de huurders

6.

Laren

Voor de inhoud van haar jaarlijkse bod aan de gemeente zoekt G&O aansluiting bij de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek en de geldende prestatieafspraken. Er is in Laren ook een lokale aanvulling geschreven op deze woonvisie. De gemeente en G&O hebben in 2019 nieuwe prestatieafspraken opgesteld, die gelden tot en met 2022. G&O maakte in 2022 in Laren 39 woningen energiezuiniger. Er werden voorbereidingen getroffen voor de bouw van 23 sociale huurwoningen aan de Harmen Vosweg, de Eemnesserweg en de Erfgooiersdwarsweg. In Laren legden de medewerkers Huurincasso vier huisbezoeken af. Hierdoor werd het aantal huisuitzettingen ten gevolge van huurachterstanden tot één beperkt.

In Laren bezit G&O 888 zelfstandige woningen. Hiervan bevinden zich er 49 in de vrije sector.

6.1

Mensen helpen tijdens de energiecrisis

Woningcorporaties hebben allemaal wel eens met klanten te maken die al of niet tijdelijk moeite hebben met het betalen van hun vaste lasten. In 2022 was dit probleem groter dan in de jaren daarvoor, vanwege de al eerder aangehaalde gestegen kosten voor gas en licht en de dagelijkse boodschappen. Ook andere partijen, zoals gemeenten, leveranciers van gas, water en licht en zorgverzekeraars hebben hiermee te maken. Samen met deze partijen vormen zij de zogenaamde signaalpartners.



↑ Budgetcoach Diana de Jong aan het werk

De Wet gemeentelijke schuldhulpverlening is gewijzigd. De wet regelt dat mensen met problematische schulden bij gemeenten aan kunnen kloppen voor bijvoorbeeld advies, schuldbemiddeling of een saneringskrediet. Hierin is Vroegsignalering als plicht voor gemeenten opgenomen.

De wijziging van de wet per 1 januari 2021 maakt het mogelijk dat gemeenten mensen die door schulden in de problemen komen, eerder kunnen helpen. Problematische schulden moeten op die manier worden voorkomen. Want problematische schulden kunnen enorme gevolgen hebben, zoals bijvoorbeeld woningontruiming en de afsluiting van drinkwater en energie.

De gemeente Laren heeft een budgetcoach in dienst. De budgetcoach kan bewoners helpen en adviseren bij problemen rondom geld en (voorkoming van) schulden.

Budgetcoach altijd op zoek naar mens achter verhaal

Diana de Jong is budgetcoach voor de BEL-gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren en daarnaast ook netwerk-regisseur Armoede en Schulden. Ze heeft tot taak inwoners te helpen en te adviseren bij zorgen rondom geld en (voorkoming) van schulden. De budgetcoach wijst op het bestaan van allerlei hulpregelingen en onderzoekt samen met de inwoner welke hulp er nodig is. Zij heeft contact met andere hulpinstanties. ‘Verder’, vertelt Diana, ‘werken we op dit punt ook nog samen met de afdeling Maatschappelijke Zaken van de gemeente Huizen.’

Er is op dit moment, onder meer vanwege de energiecrisis, veel behoefte aan de hulp van de budgetcoach. Maar uit angst, frustratie of schaamte is het niet voor iedereen even makkelijk om de hulp in te schakelen van de budgetcoach.. ‘Daarom,’ legt Diana uit, ‘geven wij aandacht aan het onderwerp “geldzorgen” en kun je ons niet alleen vinden op de gemeentelijke website, maar adverteren we ook in de plaatselijke krantjes en liggen onze flyers in de bieb, bij de huisarts en bij onze ketenpartners. Zo willen we zichtbaar, bereikbaar en laagdrempelig zijn.’

Diana heeft veel ervaring in de hulpverlening; ze startte haar werkzame leven in de zorg en hielp ook toen al mensen hun weg te vinden in bestaande regelingen. ‘Toen is mijn passie ontstaan voor budgetcoaching, dat tot doel heeft mensen zelfstandig en zelfredzaam te houden. Het leidt ertoe dat mensen even kunnen focussen op andere dingen dan hun zorgen.’

Problemen van mensen ontstaan vaak door een trauma, zoals het overlijden van een partner of echtscheiding, waardoor mensen ineens in een andere situatie terecht komen, waarin ze zich geen raad weten. ‘Door een trauma krijg je letterlijk minder ruimte in je hersens en dan heb je soms geen aandacht en energie meer voor bijvoorbeeld je financiën.’

Het werk van Diana is heel divers, ze komt met veel bewoners in aanraking. ‘Sommige mensen benaderen mij met de vraag of ik mee kan kijken naar waar ze aanspraak op kunnen maken.’ Ook in het kader van Vroegsignalering komt Diana bij de mensen thuis. ‘Dat doe ik met bijvoorbeeld iemand van G&O. Als we de problematiek dan in kaart hebben, ga ik er weer tussenuit.’

Diana krijgt er energie van als het haar lukt mensen de regie over hun leven terug te geven. ‘Laatst kwam ik in contact met iemand die eigenlijk afwijzend tegenover mijn hulp stond. Maar toen ik die persoon voor de tweede keer zag, was het ‘ik ben zo blij met je, met hoe je luistert naar wie ik ben en wat mij drijft’, en dat klopt wel: ik ben altijd op zoek naar de mens achter het verhaal.’

6.2

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in Laren zijn opgesteld in 2019 en zijn vier jaar van kracht. Er zijn bepalingen in opgenomen over betaalbaarheid en beschikbaarheid, nieuwbouw en doorstroming, verduurzaming en leefbaarheid. Jaarlijks wordt de monitor van de prestatieafspraken besproken met de gemeente en de HGO.

In 2023 zal in Laren een nieuwe woonvisie verschijnen. In afwachting daarvan zijn de prestatieafspraken in Laren in 2022 met een jaar verlengd en zijn voor 2023 aanvullende afspraken gemaakt in een zogenaamde jaarschijf.



Danny Burgerhoudt is senior medewerker Huurincasso bij G&O. Waar krijgt hij energie van?

“Van huurders helpen die (flink) in de problemen zitten!”

6.3 G&O in Laren in cijfers



Totaal aantal
woningen in bezit:

888

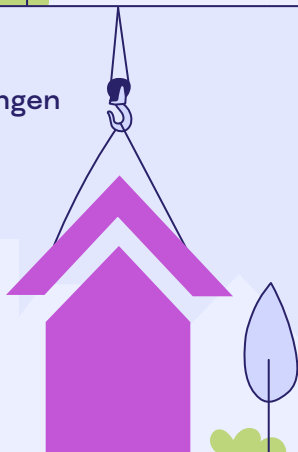
Sociale huur
839

Vrije sector
49

Totaal aantal
nieuwbouwoningen

In voorbereiding:

23



Totaal aantal
woningen
verhuurd:

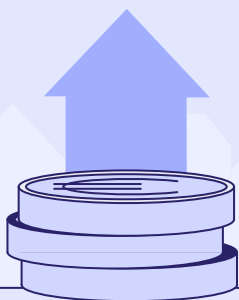
42

waaronder 9
aan statushouders

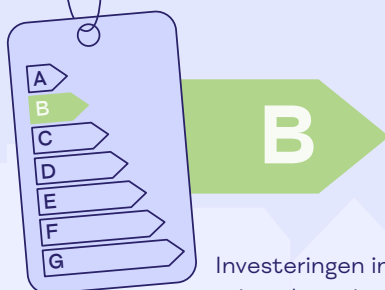
Gemiddelde
netto huurprijs:

€ 617,-

(2021: € 597,-)



Gemiddeld
energielabel:



Investeringen in
energieverbetering:
€ 2.478.000

Uitgaven onderhoud:

€ 2.091.101



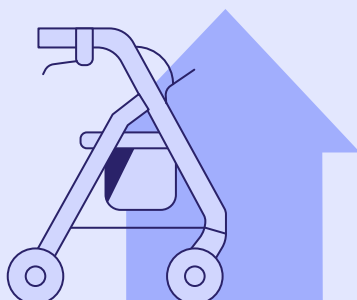
Bezoeken wooncoach:

7



Toegankelijke woningen:

15%



Buurtbemiddeling:

11



Alle cijfers zijn per 31-12-2022

voor de huurders



7.

Wijdemeren

In de gemeente Wijdemeren is de woonvisie 2021-2024 van kracht. Het is een lokale invulling van het regionale woonakkoord 2021-2025 en vormt de basis voor de prestatieafspraken die G&O er, samen met onder meer de HGO, begin 2021 heeft gemaakt.

Er werden in 2022 in Wijdemeren voorbereidingen getroffen voor de realisatie van 16 tiny houses, 15 appartementen en 30 eengezinswoningen. In Wijdemeren vond slechts een ontruiming plaats als gevolg van huurachterstanden. De drie huisbezoeken van de medewerkers Huurincasso kwamen in alle andere gevallen met de betrokken huurders tot een oplossing.

G&O heeft in Wijdemeren 1.099 zelfstandige woningen in bezit; deze woningen hebben allen een sociaal huurcontract.

7.1

Energiezuinige woningen bouwen

Het nieuwbouwprogramma van G&O zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van haar woningbezit. Uit een evaluatie van de huidige woonvisie blijkt dat de doelstelling om bij nieuwbouwdoelstellingen een derde sociaal te realiseren in de afgelopen periode in Wijdmeren is gehaald. G&O hoopt dat ook in de toekomst deze doelstelling de volle aandacht van gemeente blijft krijgen en draagt daar graag aan bij.

G&O heeft hoge nieuwbouwambities en spant zich tot het uiterste in om locaties te vinden voor de realisatie hiervan. Om de nieuwbouwontwikkeling te versnellen is in Wijdmeren een taskforce opgericht door gemeente en corporaties; deze zoekt naar nieuwe mogelijkheden om sociale huurwoningen in de gemeente te realiseren.

Het jaar 2022 stond voor G&O in Wijdmeren onder meer in het teken van sloop/nieuwbouw van drie woningen aan de Beresteinseweg in 's Graveland. De woningen vormden in hun oorspronkelijke staat onderdeel van een monumentale setting en G&O heeft haar best gedaan om de nieuwe woningen bij deze setting aan te laten sluiten. Dat is gelukt: in de voorbereidende fase kreeg G&O bij de gemeentelijke afdeling Welstand de handen voor het project op elkaar.

De nieuwe woningen zijn volledig geïsoleerd en voorzien van warmtepompen. Op elk dak liggen zes zonnepanelen. De opbrengsten hiervan dekken voor een deel de energiekosten van de bewoners, zodat zij per saldo lagere woonlasten hebben. De woningen zijn efficiënter ingedeeld dan de arbeiderswoningen waarvoor ze in de plaats kwamen en hebben alle drie een tuin. Twee van de woningen worden bewoond door bewoners van de gesloopte woningen, voor de derde woning werd een nieuwe huurder gevonden.



↑ De nieuwe woningen zijn weer bewoond

Zelfde uitstraling, meer van deze tijd

Paul Bakker werkt dertien jaar bij G&O. Eerst was hij verhuurmedewerker, nu is hij verhuurmakelaar, met name belast met commerciële verhuur, verhuur van vrije sector-woningen en bijkomende taken als WOZ-beoordeling, kadastrale vragen, coördineren van de verkoop van corporatiewoningen en overige vragen over percelen. Ook de verhuur van sociale huurwoningen neemt hij af en toe voor zijn rekening. Zo was hij betrokken bij de verhuur van de nieuwe woningen aan de Beresteinseweg.

Dat was een bijzonder proces, alleen al door de start ervan: In een van de voormalige woningen op deze locatie brak tot twee keer toe brand uit, in 2016 en 2017. De burens ondervonden daar veel rook- en waterschade door; na de tweede brand werd hun huis onbewoonbaar verklaard. Het rijtje van drie zou worden gesloopt; er zouden nieuwbouwwoningen voor in de plaats komen. Paul was betrokken bij het zoeken van vervangende woonruimte. Collega Naima heeft uiteindelijk het verhuren van de nieuwe woningen op zich genomen.

‘Het was ook een langdurig project,’ vertelt Paul, ‘waarbij in het begin onduidelijk was welke richting G&O op moest. We waren afhankelijk van de gemeente: werd het een renovatie- of sloop-nieuwbouwtraject? Uiteindelijk kon G&O, meer in het bijzonder de afdeling Nieuwbouwontwikkeling, de gemeente ervan overtuigen dat een nieuwbouwproject in dit geval de beste oplossing was. Ik denk dat alle betrokkenen daar achteraf erg tevreden over zijn.’

De duur van het project had ook invloed op de huurders van de Beresteinseweg. Die moesten lange tijd wachten op nieuws over wat er met hun woningen ging gebeuren. Ook tijdelijke herhuisvesting was een kwestie van een lange adem. ‘In dit soort noodgevallen zoekt G&O altijd een oplossing. We moesten voor twee huurders een tijdelijke huurwoning vinden. Maar een passende woning in Hilversum is bijvoorbeeld makkelijker te vinden, dan bijvoorbeeld in ’s Graveland en Kortenhoef. Gelukkig is het gelukt om in de nabije omgeving van de Beresteinseweg een tijdelijke woning voor de betrokken huurders te vinden.’

Zo’n lang traject vraagt om heldere communicatie. ‘Het is altijd goed om dit later te evalueren en te beoordelen op welke vlakken wij dit wellicht in de toekomst beter kunnen doen.’

De nieuwe woningen zijn weer bewoond. Paul, terugkijkend: ‘Ik denk dat de keus voor het realiseren van de nieuwbouwwoningen een goede is geweest. De uitstraling is gelukkig gelijk gebleven, maar de woningen zijn van deze tijd met alle voordelen die daarbij komen.’

7.2

Prestatieafspraken

In 2020 zijn de meerjarige prestatieafspraken tussen de in de gemeente werkzame corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente ondertekend. De afspraken zijn gemaakt voor de periode 2020 tot en met 2023. In 2021 heeft de gemeente Wijdmeren haar woonvisie geactualiseerd.

De prestatieafspraken in de gemeente Wijdmeren zijn gerangschikt onder de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit van de voorraad en over nieuwbouw. De komende jaren zullen partijen met elkaar de resultaten monitoren en zo nodig de plannen aanpassen.

In 2022 heeft er, voor het eerst na corona, weer ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen. In 2023 wordt gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken, die begin 2024 moeten ingaan.



Waar krijgt Wooncoach Naima El Balloute Azmani energie van?

“Van een glimlach van een blijde huurder die van zijn huis een thuis kan gaan maken.”

7.3 G&O in Wijdmeren in cijfers



Totaal aantal
woningen in bezit:

1.099

Alle woningen in
Wijdmeren hebben
een gereguleerd
huurcontract

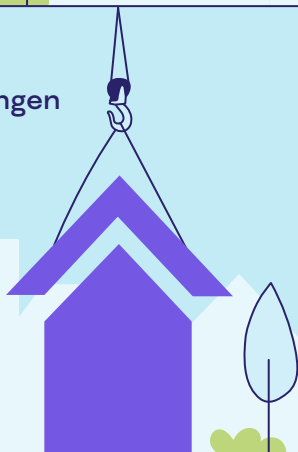
Totaal aantal
nieuwbouwwoningen

Opgeleverd:

3

In voorbereiding:

61



Totaal aantal
woningen
verhuurd:

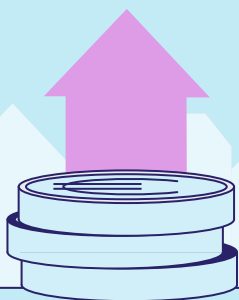
62

waaronder 5
aan statushouders

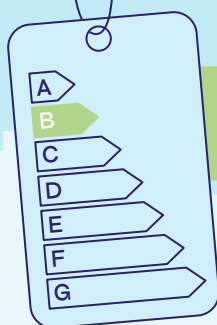
Gemiddelde
netto huurprijs:

€ 587,-

(2021: € 573,-)



Gemiddeld
energielabel:



Uitgaven onderhoud:

€ 1.320.264



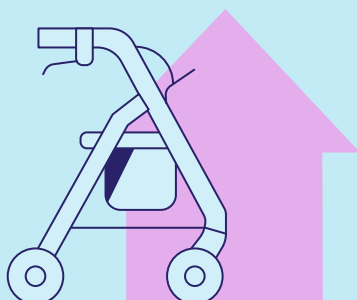
Bezoeken wooncoach:

9



Toegankelijke woningen:

38%



Buurtbemiddeling:

3



Alle cijfers zijn per 31-12-2022

voor de huurders



8.

Bunschoten

In 2022 zijn in de gemeente Bunschoten nieuwe prestatieafspraken voorbereid voor de jaren 2022-2025.

G&O leverde in 2022 in Bunschoten 25 woningen op in voormalige Melkfabriek Eemlandia. Op eiland 4 in Rengerswetering werd gestart met de bouw van 54 nieuwe woningen; de realisatie van 114 nieuwe wooneenheden werd voorbereid. Van de twee ontruiming die er in Bunschoten plaatsvonden, was een het gevolg van een huurachterstand. Door de telefoontjes en 22 huisbezoeken van de medewerkers Huurincasso konden met de overige huurders met dreigende schulden betalingsregelingen worden overeengekomen. In Bunschoten heeft G&O 1.176 zelfstandige woningen in bezit. Hiervan hebben er 1.152 een sociaal huurcontract; de rest bevindt zich in de vrije sector.

8.1

Nieuw leven in oude Melkfabriek

G&O maakt onderdeel uit van Metropoolregio Amsterdam. Bunschoten maakt deel uit van een andere woningmarktregio en G&O mag daar alleen uitbreiden op grond van een door het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgegeven ontheffing tot 2030. Ook in Bunschoten is het aantal woningen dat beschikbaar komt veel te klein voor het aantal mensen dat een woning zoekt. Met de door G&O gerealiseerde nieuwe woningen komt enerzijds de doorstromingsketen op gang en worden anderzijds kansen geboden aan groepen woningzoekenden die onvoldoende aan bod komen, zoals jongeren.

In het pand van de voormalige melkfabriek Eemlandia, een rijksmonument in Bunschoten worden 25 woningen voor starters gerealiseerd. Het project is een parel in de portefeuille van G&O. De corporatie heeft haar nek uitgestoken om dit project uit te kunnen voeren en heeft hiermee voorkomen dat het in de koopmarkt terecht kwam. De belangstelling voor de woningen was groot; er kwamen ruim 800 aanmeldingen voor.

Met de appartementen in de melkfabriek wilde G&O het tekort aan woonruimte voor jongeren aanpakken. Door de appartementen kon een

deel van hen in Bunschoten blijven wonen. Van de inschrijvers kwam bijna een kwart uit de omgeving van Bunschoten.

G&O heeft zoveel mogelijk de sfeer van vroeger willen combineren met de kwaliteit van nu. De gevels zijn goed geïsoleerd en de oude kozijnen zijn vervangen door nieuwe van staal en hout. Maar de traditionele fabrieksbalken lopen nog steeds door de appartementen heen en de oude laadperrons zijn omgetoverd tot balkons. Het gebouw is helemaal energiezuinig gemaakt en wordt elektrisch verwarmd.



↑ Bewoonster Marloes ter Haar

Van spookfabriek naar knusse eerste woning

Toen ze als kind langs de voormalige Melkfabriek Eemlandia in Bunschoten reed, vond Marloes ter Haar het maar een eng gebouw. Met 25 bijzondere woningen toverde G&O de fabriek om tot een gezellige plek. Marloes is een van de bewoners; ze werkt bij de lokale krant in Bunschoten. ‘Met de huidige huizenprijzen heeft sparen weinig zin en huurwoningen voor starters waren er niet echt’, legt Marloes uit. ‘Dan kom je of op een lange wachtlijst terecht of niet eens in aanmerking.’

De woningen in de melkfabriek zijn vooral bedoeld voor starters uit Bunschoten. Ze las de advertentie in de krant en was meteen enthousiast. ‘Ik had voor het eerst het gevoel dat ik kans maakte op een woning’, vertelt ze. Kandidaten die minimaal één jaar in de gemeente Bunschoten woonden, kregen voorrang. Dat was goed nieuws voor Marloes: ze woont namelijk al haar hele leven in Bunschoten.

Over het behoud van het oude en toevoegen van het nieuwe zegt Marloes: ‘Ik vind het zo gaaf dat de verschillende elementen van de melkfabriek op die manier terugkomen, maar het gebouw wel helemaal energiezuinig is gemaakt. Je woont hierdoor in een moderne versie van de melkfabriek.’

Marloes kan het goed vinden met haar burens. ‘Het zijn allemaal mensen van mijn leeftijd en het voelt als een project van ons allemaal’, vertelt ze. ‘Iedereen moest namelijk op hetzelfde moment klussen en de woning leuk inrichten. Ook kregen we tegelijkertijd onze sleutels en er werd een eindfeest georganiseerd. Dat zorgde voor een fijn burengevoel!’

Marloes woont nu al een tijdje in de melkfabriek en heeft het ontzettend naar haar zin. ‘Ik heb er helemaal mijn eigen plekje van gemaakt door het appartement met veel roze kleuren warm en gezellig te maken. En ik heb een super lieve kat in huis!’, vertelt ze enthousiast. Ze ziet het wonen in de melkfabriek als een mooie zelfstandige stap in haar leven. ‘Het is heel belangrijk om op jezelf te gaan wonen en daar is deze woning perfect voor!’

8.2

Prestatieafspraken

In 2021 zijn in Bunschoten nieuwe prestatieafspraken gemaakt op basis van de nieuwe woonvisie die eind 2020 door de gemeente werd vastgesteld. Thema's uit de prestatieafspraken zijn:

- Nieuwbouw sociale huurwoningen en middenhuurwoningen;
- Gerichte inzet op doelgroepen;
- Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Langer zelfstandig wonen mogelijk maken;
- Leefbaarheid.

G&O leverde een bijdrage aan de huisvestingsverordening met bijbehorende werkafspraken en was betrokken bij de totstandkoming van de woonomgevingsvisie. Gemeente en G&O maakten afspraken over de toewijzing van de woningen in Eemlandia.

“Ik krijg energie van samenwerken en daadkracht”

Hester Haasnoot,
beleidsadviseur Wonen
en accountmanager
Bunschoten



8.3 G&O in Bunschoten in cijfers



Totaal aantal
woningen in bezit:

1.176

Sociale huur
1.152

Vrije sector
24

Totaal aantal
nieuwbouwoningen

Opgeleverd:

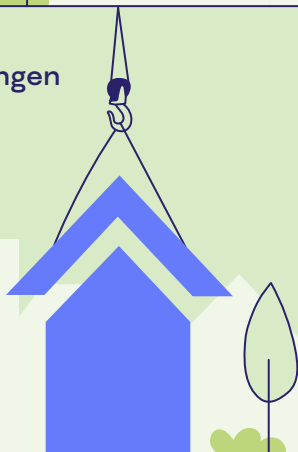
25

In uitvoering:

54

In voorbereiding:

114



Totaal aantal
woningen
verhuurd:

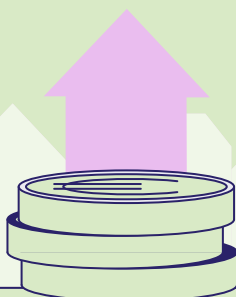
81

waaronder **8**
aan statushouders

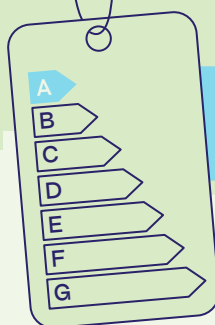
Gemiddelde
netto huurprijs:

€ 616,-

(2021: € 600,-)

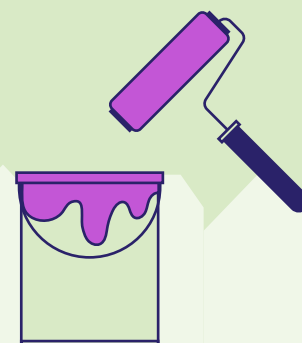


Gemiddeld
energielabel:



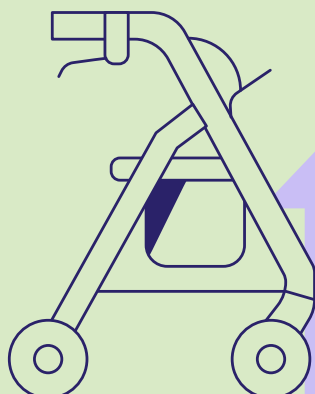
Uitgaven onderhoud:

€ 4.753.165



Toegankelijke woningen:

42%



Buurt-
bemiddeling:

12



Alle cijfers zijn per 31-12-2022

voor de huurders



9.

Toekomst

In 2023 gaan we, samen met onze belanghebbenden, kijken hoe we onze koers, mede gebaseerd op veranderde wet- en regelgeving, kunnen aanscherpen. De richting is goed, details kunnen mogelijk anders, scherper. Ons jaarplan 2023 baseerden wij nog op ons koersplan SamenWonen! Per speerpunt benoemden wij een aantal activiteiten; sommigen daarvan lichten wij hieronder toe.

9.1

Onze plannen voor 2023

Een fijne woning voor iedereen

In 2023 houden we ons huidige beleid voor onderhoud bij mutatie tegen het licht. We zullen onder meer onderzoeken waar we bij mutatie op kunnen bezuinigen zodat we de kosten in 2023 en volgende jaren beheersbaar kunnen houden én de woningkwaliteit in stand kunnen houden.

We zoeken naar een manier om de huurverhoging beter en eerlijker te verdelen onder onze huurders. Door de toegenomen kosten voor energie staat de betaalbaarheid van wonen extra onder druk. Met het kabinet is in de nationale prestatieafspraken afgesproken dat de huur van alle bewoners met een inkomen tot 120% van het minimum éénmalig wordt verlaagd naar € 575,03; dit zal plaatsvinden in 2023. In ons geval gaat het om meer dan een kwart van ons bezit; daarmee is het beslag dat de huurverlaging op onze middelen legt, substantieel.

We blijven ons volop inzetten voor de ontwikkeling van nieuwe plannen en de realisatie van nieuwe woningen: eind 2022 zijn er 95 woningen in uitvoering en 252 in voorbereiding. Met de gemeenten blijven we in gesprek om grondposities te verkrijgen.

In het kader van Langer zelfstandig wonen is ook voor 2023 een budget opgenomen dat de wooncoach voor senioren in kan zetten om onze bewoners te kunnen ondersteunen bij het zelfstandig en zelfredzaam wonen.

Samen werken aan woonplezier

Als gevolg van de toenemende vergrijzing van de bevolking en de daarmee samenhangende toenemende kwetsbaarheid is landelijk de veerkracht van buurten met grote concentraties sociale huurwoningen afgenomen en is de leefbaarheid in steeds meer complexen/buurten/wijken onder druk komen te staan. Om die reden heeft de overheid de regelgeving voor corporaties om te mogen investeren in leefbaarheid verruimd. Ook binnen ons woningbezit neemt de leefbaarheidsproblematiek toe. Ons bezit is in 2022 gegroeid door de overname van woningen in Muiden en Muiderberg van Ymere. Daarom breiden we in 2023 het team uit met een huismeester, een sociaal wijkbeheerder en een woonconsulent.

Bewonersparticipatie is in 2022 meer onderdeel geworden van onze processen en werkwijzen. In 2023 gaan we hiermee verder.

Een duurzame maatschappij

Het vergroten van het bewustzijn over duurzaamheid zetten we in 2023 voort. Zo gaan we verder met het inzetten van energiedisplays om bewoners inzicht te geven in het energieverbruik van hun huishouden en blijven we met de lokale energiecoöperaties samenwerken. Ook op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit blijven we lokale initiatieven onder de aandacht van onze bewoners brengen, zoals het vergroenen van tuinen en het afkoppelen van regenwaterafvoeren van het riool.

In 2022 zijn we gestart met het opstellen van een aanvullend verduurzamingsprogramma voor de periode tot 2030. Dit krijgt een vervolg in 2023. De focus wordt gelegd op de isolatiekwaliteit van de oudere woningen die nog niet eerder in het label B-programma zijn aangepakt. Daarnaast kijken we naar kansen om nu al wooncomplexen aardgasloos te maken. De meeste gemeenten hebben een of meerdere verkenningswijken in hun TransitieVisieWarmte aangewezen waar ze vanaf 2022 willen werken aan een WijkUitvoeringsPlan (WUP) om ze aardgasvrij te maken. Dit zal in 2023 doorlopen. Hier zullen wij als stakeholder, samen met collega-corporaties en andere partijen zoals Liander, nauw bij betrokken zijn. Daarnaast zijn wij in meer of mindere mate betrokken bij een aantal onderzoeken naar pilotwijken, zoals bijvoorbeeld de Hilversumse Meent.

De afgelopen jaren hebben we een aantal individuele pilotwoningen volledig aardgasvrij gemaakt en voorzien van een duurzaam, gasloos energieconcept. In 2023 gaan we verder met het monitoren en evalueren van deze woningen. Ook gaan we een kleine 200 woningen in een complex in Hilversum van het gas gaan afhaken.

Een toegeruste organisatie

De ontwikkelingen in de sector volgen elkaar in rap tempo op en vragen om meer inzet en afstemming op strategisch en tactisch niveau. Daarnaast zijn er, door uitbreiding van ons bezit, meer medewerkers nodig op diverse plekken in de organisatie. In 2023 gaan we hiermee aan de slag.

De verbouwing van ons kantoor zal grotendeels plaatsvinden en worden afgerond in 2023. Met de verbouwing faciliteren wij onze medewerkers om makkelijker samen te werken in een transparant en open gebouw waarbij er tegemoet wordt gekomen aan de nieuwe behoeften die het extra thuiswerken met zich mee heeft gebracht. Zo wordt het gebouw gericht op ontmoeting en is er meer ruimte om te vergaderen en te videobellen. Maar ook voor onze huurders wordt het beter: het gebouw wordt opener en daardoor voel je je als huurder veel meer welkom in het vernieuwde kantoor.



10.

Organisatie

In het huidige koersplan heeft G&O haar ambities voor de jaren 2019 tot en met 2022 opgenomen. Om deze te kunnen realiseren is een toegeruste organisatie nodig. Het koersplan is vertaald naar een Strategisch HR plan, waarin een aantal hoofdthema's is benoemd waar G&O zich op is gaan richten. Voor HR is het belangrijk dat alle thema's die opgepakt worden bijdragen aan de ambities die in het koersplan genoemd zijn.

Om de primaire processen vanuit IT optimaal te ondersteunen, werd in 2021 de overstap gemaakt naar een nieuw ERP-systeem. In 2022 heeft de organisatie zich het werken met het nieuwe systeem verder eigen gemaakt.

Het 50-jarig jubileum van G&O, toen nog Het Gooi en Omstreken, werd aangegrepen om te onderzoeken of de huidige naam nog wel past bij wat de corporatie allemaal doet. Dat resulteerde in 2022 in de nieuwe naam G&O en een nieuw logo.

10.1

HR

HR heeft in 2022 het traject Gooi naar de Toekomst vervolgd en verder gestalte gegeven aan een visie op werkomgeving en werkstijl die aansluit op de koers en ambities van G&O. We zijn in onze tijdelijke kantoorruimte gestart met activiteitgericht en hybride werken. Er kunnen werkplekken gereserveerd worden en de teams hebben met elkaar afgesproken op welke manier er samengewerkt wordt en hoe het team onderling in verbinding blijft. Doordat er minder werkplekken beschikbaar zijn is dit een goede manier om te ‘oefenen’ met het hybride werken.

In 2022 zijn verschillende projecten gestart die voortvloeien uit het HR-plan. Zo is de G&O Academie opgezet om op een laagdrempelige manier opleidingen, trainingen, e-learnings en webinars aan te bieden. Doel van de G&O Academie is de ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers te stimuleren. Er is veel aanbod en ook het ilob budget is gekoppeld aan de G&O Academie. De G&O Academie zal de komende jaren verder uitgebreid worden met onder meer leerlijnen voor bepaalde functies en onboarding.

Het management development-traject, wat in 2021 gestart is en waarin het MT en HR samen optrekken, is in 2022 voortgezet. Het doel van dit traject is om met elkaar te ontdekken wat er nodig is om eigenaarschap en verantwoordelijkheden laag in de organisatie door te ontwikkelen en dan vooral wat dit betekent voor de leiderschapsstijl van het MT en voor de medewerkers.

Mobiliteit is ook een onderdeel uit het HR-plan waar in 2022 een start mee is gemaakt. Bureau Breikers heeft samen met ons een analyse gemaakt van de reisbewegingen en een presentatie aan het MT en de OR gegeven over de mogelijkheden. De mobiliteitswerkgroep werkt dit uit.

In 2022 is een visie op klantbediening ontwikkeld. De vraag is namelijk niet meer óf huurders meer online gaan regelen, maar wat, hoe en wanneer. Uiteraard blijven er voldoende redenen om persoonlijk contact te hebben en ook dat moeten we goed inrichten. De veranderingen die we als organisatie doormaken maken ons klaar voor de toekomst. Om de organisatie rond de nieuwe klantvisie vorm te geven is er in november 2022 een transitie manager ‘Programma Klantbediening’ aangetrokken om ons hierbij te ondersteunen. Dit zal in 2023 en 2024 verder vorm krijgen. De inrichting van het programma klantbediening is van invloed op de organisatie.

10.2

Informatisering & Automatisering

Na een gedegen oriëntatie heeft de implementatie van de nieuwe primaire ICT-systemen plaatsgevonden. Op 1 december 2021 is G&O live gegaan met haar nieuwe applicaties. Met Tobias365 worden medewerkers ondersteund in hun werk en documenten worden opgeslagen in het digitale archief genaamd ShareworX.

De eerste maanden van 2022 hebben collega's ervaring opgedaan met de nieuwe werkwijze; inmiddels zijn zij steeds beter bekend met de mogelijkheden die de nieuwe systemen bieden. Deze eerste fase was een intensief traject dat veel van de betrokken medewerkers heeft gevraagd.

Tijdens kleinere projecten in de tweede fase zijn functionaliteiten toegevoegd. Zo is onder andere de inspectie-app voor woningopnames in gebruik genomen, waarbij gegevens die tijdens inspecties op locatie ingevoerd worden, direct in de primaire systemen opgeslagen en verwerkt worden.

Hiernaast is het huurdersportaal "MijnG&O" ontwikkeld. Doel van dit portaal is huurders gebruik te laten maken van het internet om

hun gegevens in te kunnen zien en zelf zaken te kunnen regelen, zoals bijvoorbeeld het melden van reparatieverzoeken of het doen van elektronische bankbetalingen.

Dit portaal zal in 2023 voor een deel van onze huurders beschikbaar worden gesteld. Na een evaluatie kunnen alle huurders deze digitale toegang gebruiken.

De implementatie van de nieuwe systemen heeft een boost gegeven aan het opschonen van alle gegevens. Bestaande en nieuwe gegevens worden met de nieuwe inrichting gestructureerd opgeslagen. Het gevolg is dat de kwaliteit van de informatievoorziening ten behoeve van de interne processen en de externe verantwoording toe zal nemen.

10.3

Communicatie

Op 19 april 2022 bestond G&O precies 50 jaar. En wie jarig is viert feest! Daarom organiseerden we in 2022 verschillende feestelijke activiteiten met en voor onze huurders. Zij konden zich bij ons aanmelden met (feestelijke) ideeën voor hun buurt of als ze, net als wij, ook 50 jaar werden in 2022.

De bewoners van de woontorens Aalscholver en IJsvogel op de Kerkelandenlaan in Hilversum vierden ook groot feest. Deze woontorens bestonden in 2022 namelijk precies 25 jaar. Daarom maakten we met de allereerste bewoners een film. ‘Ik heb nog nooit een moment spijt gehad dat ik hiernaartoe ben gegaan’, vertelde één van de bewoners.

Op 12 oktober 2022 gingen we extern live met onze nieuwe naam G&O. Voor collega’s gebeurde dit al eerder in het jaar. Onze huurders dachten mee over onze nieuwe naam en het daarbij behorende logo. We stuurden een vragenlijst rond die massaal werd ingevuld. We gingen zo duurzaam mogelijk over naar de

nieuwe huisstijl. We hebben de oude spullen met de oude naam en het oude logo zoveel mogelijk opgemaakt. Stap voor stap werd onze nieuwe uitstraling steeds meer zichtbaar: in het straatbeeld, in onze communicatie en online.

We vroegen in 2022 in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen ook aandacht voor de woningnood. Met de campagne #kiesvoorwonen gaven de Gooise woningcorporaties de woningnood in de regio letterlijk een gezicht. In een serie portretten deden inwoners uit de doeken wat voor impact de crisis heeft op hun leefsituatie. Door de schrijnende verhalen te delen, wilden we de woningcrisis uit de anonimiteit halen.



Mieke Wester, Communicatie-adviseur

“De frisse, nieuwe uitstraling van G&O doet veel meer recht aan de onwijs leuke organisatie die we zijn! Daar krijg ik nou energie van!”

10.4

Organogram



10.5

Personeelsopbouw

De gemiddelde leeftijd:

47

31
(40%)

47
(60%)



Ziekmeldfrequentie:

1,01



Ziekteverzuimpercentage:

4,55%

Aantal FTE:

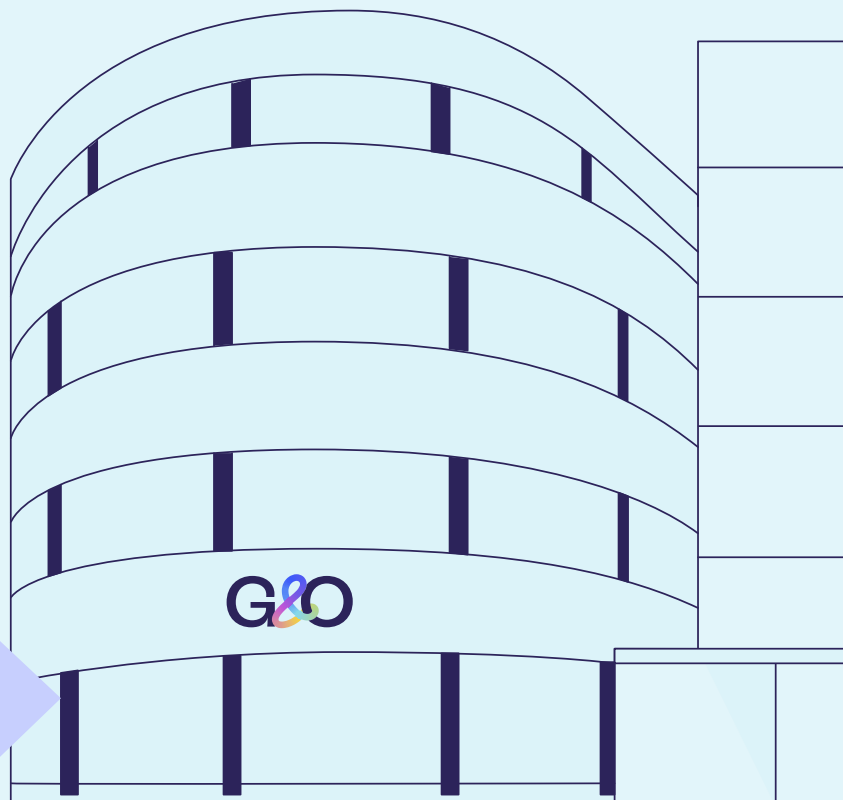
73,54

Gemiddelde duur van het dienstverband:

10 jaar

In dienst:
10 personen

Uit dienst:
15 personen



voor de huurders

‘Als het leven complex is, is samenwerken cruciaal.’



In december 2022 is Anke van Hal vanwege persoonlijke omstandigheden teruggetreden als commissaris bij G&O. Sinds ze op 1 april 2019 aantrad als commissaris bij G&O, heeft Anke de corporatie leren kennen als een fijne club. ‘G&O is een prettige woningcorporatie met hoge ambities en een schaal die veel mogelijk maakt, maar waarbinnen alles nog te overzien is. De mensen die ik er heb leren kennen zijn ongelooflijk vriendelijk en energiek. Ze doen innovatieve dingen en stellen bij alles wat ze doen huurders centraal, in woorden en in de praktijk.’

In het dagelijks leven is Anke hoogleraar Sustainable Building bij Nyenrode Business Universiteit. Het commissariaat bij G&O kwam toevallig op Ankes pad en ze was meteen enthousiast. ‘Veel van waar G&O mee bezig is, staat ook in mijn werk centraal, bijvoorbeeld duurzaamheid en wat je rond dat thema kunt doen voor de zwakkeren in de samenleving. Ik heb veel contact met woningcorporaties en vond het interessant om er eens van een andere kant naar te kijken.’

G&O blijft dicht bij haar missie: betaalbare, goede en duurzame huisvesting bieden in een prettige buurt aan mensen in een kwetsbare positie. ‘Die missie is niet zomaar opgeschreven, G&O heeft haar ambities daar omheen geformuleerd en wil die onder het motto ‘walk the talk’ ook echt waarmaken.’

Energie en duurzaamheid heeft G&O hoog in het vaandel. ‘Met het behalen van label B voor vrijwel al hun woningen liepen ze echt voor de troepen uit. Ik streefde eigenlijk naar hogere ambities maar dat had langer geduurd en dan waren nu veel woningen nog niet aangepakt. Door de focus op label B zijn enorm veel woningen geïsoleerd wat natuurlijk heel fijn is met die sterk gestegen energieprijzen.’

Anke heeft de afgelopen jaren meer mooie dingen tot stand zien komen bij G&O. ‘Het was mooi om te zien hoe G&O naar alternatieven zocht binnen de complexe opgaven waar ze voor staan,’ vindt Anke. ‘Voorbeelden? De tiny houses in Wijdemeren en Het Tweede Oor in de Blaricummermeent. Eemlandia is een ander

mooi voorbeeld van hoe G&O opereert; ze gaan graag de uitdaging aan en dat leidt uiteindelijk tot een grote variatie in aanbod.’

Door de overname van het bezit van Ymere in Muideren en Muiderberg zijn deze woningen voor de volkshuisvesting behouden. ‘Hiermee hebben ze hun maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen.’

Anke heeft genoten van haar samenwerking met de collega’s en commissarissen van G&O. ‘Je ziet nu de resultaten van waar we met elkaar naartoe gewerkt hebben in een sfeer van openheid en wederzijds respect. We waren het niet altijd meteen met elkaar eens, we hadden soms intensieve discussies. Maar we kwamen er altijd uit.’

Tijdens de coronapandemie maakte Anke deel uit van [het belteam](#), dat contact zocht met vooral oudere huurders om ze aangehaakt te houden. ‘Dat was zo leuk en leerzaam. Veel van die mensen waren ongelooflijk stressbestendig, ik heb er heel veel van geleerd.’

Voor de toekomst wenst Anke G&O veel creativiteit in en initiatief bij samenwerken toe. ‘Een corporatie heeft een bredere verantwoordelijkheid dan alleen wonen. Dat vergt samenwerking, onder meer met de gemeente, met collega-corporaties en met zorgpartijen. Want je bent niet in je eentje verantwoordelijk, dat ben je met elkaar. Als het leven complex is, is die samenwerking cruciaal!’



11.

Verlag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van G&O houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De Raad doet dit vanuit vier rollen: als toezichthouder, als werkgever, in de klankbordrol en in de netwerkrol. Bij zijn werkzaamheden handelt de Raad in overeenstemming met het bepaalde in de Governancecode Woningcorporaties; de principes uit de code worden onverkort toegepast.

Met onderstaand verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop in 2022 toezicht werd gehouden; de Raad is hierop aanspreekbaar.

11.1

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. Bij G&O hebben de Raad van Commissarissen en de bestuurder een gezamenlijk visie op toezicht en besturen. Het toezicht- en toetsingskader gaat verder dan alleen toezicht op de bedrijfsvoering. Het betreft ook toezicht op de impact van het beleid van de organisatie bij huurders, woningzoekenden, gemeenten binnen het werkgebied, overige stakeholders en de externe toezichthouders.

De Raad van Commissarissen van G&O kenmerkt zich volgens Petra van Hartskamp, (voorzitter van de Raad tot en met 31 december) door goede onderlinge verhoudingen gecombineerd met veel professionaliteit. 'Het is mooi om mee te mogen werken aan één gezamenlijk en gedragen doel van medewerkers, management, directie en Raad van Commissarissen, namelijk: de huurder centraal stellen. Dat betekent passende betaalbare huizen bouwen, een goede en sociale verhuurder zijn, oog hebben voor leefbaarheid van wijken en inzetten op duurzaamheid en tot slot ons realiseren dat wij daarvoor moeten samenwerken met anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeenten. Ik ben trots op het feit dat wij de afgelopen periode zo hebben ingezet hebben op verduurzaming van onze woningen hetgeen extra belangrijk is gebleken nu de energieprijzen zo gestegen is.'

Om op de hoogte te blijven van wat er in- en extern speelt, laat de Raad zich door bestuur en medewerkers van G&O op formele en informele wijze informeren.

Niet alleen de directeur-bestuurder, maar ook het MT en andere medewerkers schuiven aan bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen als hun inbreng nodig is. Bij opleveringen en personeelsbijeenkomsten zijn leden van de Raad aanwezig, die zo een goed beeld krijgen van de sfeer binnen de organisatie en aanspreekbaar zijn voor medewerkers.

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen tijdens een fietstocht het nieuwe werkgebied in Muiden en Muiderberg bekeken. Tijdens die gelegenheid is ook een bezoek gebracht aan complex de Bruynvis waar de Raad van bewoner Hein van de Gun een rondleiding kreeg door het complex. Hij gaf aan wat er zoal speelt bij de bewoners en hoe het is als huurder om G&O als nieuwe huisbaas te hebben.

Tijdens een van de raadsvergaderingen is de nieuwe visie op besturen en toezicht houden besproken. Hierbij was ook het MT aanwezig en werd van gedachte gewisseld over de rol van de Raad van Commissarissen. Dit werd door iedereen als waardevol ervaren; afgesproken is om zo'n gezamenlijk gesprek jaarlijks te organiseren.

De commissarissen nemen deel aan cursussen, opleidingen en congressen. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen rond het jaarlijks te behalen PE-punten.

De zelfevaluatie van 2022 is mede benut om de hierboven genoemde visie op besturen en toezicht houden definitief te maken. Deze is opgesteld naar aanleiding van de bespreking van een aantal cases over toezicht en besturen.

Honorering

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. G&O voldoet aan de norm zoals die in dit verband als beroepsregel binnen de VTW is afgesproken.

De bezoldiging van de Raad bedroeg in 2022 in totaal € 76.020 (2021: € 71.200), exclusief btw. Een volledig overzicht van de bezoldiging van de leden van de Raad is opgenomen in de Jaarrekening.



Waar krijgt Petra van Hartskamp energie van:

“Als ik de passie en betrokkenheid van onze medewerkers zie als zij over hun werk vertellen.”

11.2

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De Raad van Commissarissen houdt op actieve wijze toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij G&O. Voor deze specifieke rol wil de Raad 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 bestond in 2022 uit mevrouw Anke van Hal (lid) en de heer Cosmo Schuurmans (voorzitter). Mevrouw Van Hal is per 31 december 2022 afgetreden als commissaris en lid van de auditcommissie. In 2023 zal de commissie daarom worden aangevuld met een nieuw lid. De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de bestuurssecretaris en de onafhankelijke organisatiecontroller. Afhankelijk van de agendaonderwerpen is ook de businesscontroller aanwezig.

De auditcommissie heeft in 2022 vier keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- ~ de aankoop van de woningen in Muiden en Muiderberg;
- ~ de overdracht van de woningportefeuille in Baarn;
- ~ de bevindingen uit de audit van het onderhoud, waaronder de meerjarenonderhoudsbegroting;
- ~ de jaarrekening 2021 en de begroting 2023 (in relatie tot de Nationale Prestatieafspraken).

Naast de reguliere onderwerpen als jaarrekening, begroting, kwartaalrapportages, managementletter en accountantsverslag zijn de vergaderingen van de auditcommissie vooral ingestoken vanuit het risicomanagement. Dit heeft tevens geresulteerd in een workshop waarin de robuustheid van de financiële positie is besproken in relatie tot de risicobereidheid.

Aan de workshop van Accent Advies en Ortec Finance namen niet alleen alle commissarissen deel, maar ook de directeur-bestuurder, de managers Bedrijfsvoering, Vastgoed en Wonen, de business controller en de corporate controller. Accent Advies deed het onderdeel om risicobereidheidsprofiel van G&O te bepalen en Ortec Finance was betrokken bij de doorrekening van scenario's en het uiteindelijk bepalen van de 'eigen normen'.

Het risicobereidheidsprofiel van G&O kwam uit op 'neutraal'. Dit is gebaseerd op een modale risicofilosofie en een risico-volwassenheid op het niveau tussen 'oriënterend' en 'basis op orde'.

'Na de zelfevaluatie in 2021', vertelt Cosmo Schuurmans, 'is besloten om de visie op besturen en toezichthouden te actualiseren. De visie sluit aan op missie van G&O en de uitdagingen waarvoor wij ons daarbij gesteld zien. Bij het besturen en toezichthouden op de organisatie volgen wij de kernwaarden van G&O: dichtbij, doen, dialoog en duurzaam vooruit!'

Ook in 2022 is stilgestaan bij de discussie met de Belastingdienst over de onderhoudsvoorziening en het onderzoek dat de Belastingdienst hiertoe uitvoert. De Belastingdienst heeft een voorstel gedaan waarmee G&O heeft ingestemd.

Tenslotte heeft in 2022 een accountantselectie plaatsgevonden voor de controle met ingang van het boekjaar 2023. Hoewel het aanbod van accountants beperkt bleek, is G&O er in geslaagd om dit traject succesvol af te ronden.

11.3

Verslag vanuit de werkgeversrol

Sinds 1 juli 2016 is de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel directeur-bestuurder van G&O. De heer Van Gessel is, in overeenstemming met de Woningwet en de Governancecode, aangesteld voor onbepaalde tijd en voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder geeft leiding aan de hele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De benoeming van Maarten van Gessel als directeur-bestuurder werd in 2020 met vier jaar verlengd.

De Raad van Commissarissen heeft vanuit het eigen midden een selectie- en remuneratiecommissie (vanaf hier: remuneratiecommissie) benoemd, die in 2022 bestond uit Miranda Rovers (voorzitter) en Petra van Hartskamp (lid). De remuneratiecommissie beoordeelt het functioneren van de bestuurder en doet voorstellen aan de Raad over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur. Ook maakt de commissie jaarlijks een remuneratierapport op, dat door de Raad van Commissarissen wordt vastgesteld.

Twee keer per jaar vindt er een gesprek plaats tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. Het ene gesprek is bedoeld om terug te blikken op de geleverde prestaties zijn behaald en doelen te stellen voor het komende jaar, tijdens het andere wordt de stand van zaken van dat moment besproken. Ook wordt vastgesteld of de directeur-bestuurder zijn functie onafhankelijk kan vervullen. Dit was in 2022, net als de jaren ervoor, het geval.

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

‘De remuneratie commissie heeft als belangrijkste taak de werkgeversrol richting bestuurder in te vullen’, vertelt Petra van Hartskamp. ‘Dat lijkt vooral benoemen, beoordelen en belonen van de bestuurder, maar het is veel meer dan dat: het is ook klankborden en samen sparren over leiderschap, strategie en organisatie. En je bespreekt vragen als: Wat loopt er goed, wat zijn dilemma’s en wat kan er ook in de samenwerking met de Raad van Commissarissen verbeterd worden? Dit betekent dat wij minimaal twee keer per jaar in gesprek zijn met de directeur-bestuurder. Zulke gesprekken zijn open, constructief en geven ruimte voor wederzijdse feedback.’

Werving nieuwe commissarissen

Aan het eind van 2022 vertrok Petra van Hartskamp, vanwege het einde van haar termijn, als voorzitter van de Raad van Commissarissen van G&O. De overige commissarissen besloten dat de nieuwe voorzitter uit de eigen gelederen moest komen en dat een nieuwe commissaris een politiek-bestuurlijk profiel moest hebben.

Inmiddels had Anke van Hal aangekondigd geen tweede termijn te kunnen aanvaarden.

Een bureau kreeg de opdracht op zoek te gaan naar twee nieuwe commissarissen. De tweede commissaris kreeg het profiel duurzaamheid en vastgoed en zou worden benoemd op voordracht van de huurders.

Beide nieuwe commissarissen zijn in twee rondes geselecteerd. De kandidaten voor het politiek-bestuurlijk profiel spraken in de eerste ronde met Miranda Rovers, Ferdinand Strijthagen en Maarten van Gessel (in de rol van adviseur), in de tweede ronde schoof ook Cosmo Schuurmans aan. De kandidaten voor het duurzaamheid-vastgoed profiel spraken vanwege het voordrachtsrecht in de eerste ronde met een delegatie van de huurdersorganisatie HGO en Miranda Rovers en Maarten van Gessel (beiden in de rol van adviseur). De delegatie van de HGO heeft twee kandidaten als benoembaar door laten gaan naar de tweede ronde, waarin gesproken werd met de RvC en Maarten (in de rol van adviseur).

Er zijn twee commissarissen gevonden; zij zijn na advies van de OR (alleen politiek-bestuurlijk profiel) en een positieve zienswijze van de Aw benoemd per 1 januari 2023. Eline Kik en Franko Zivkovic-Laurenta vormen qua achtergronden en persoonlijkheden een mooie aanvulling op de zittende commissarissen.

Benoeming nieuwe voorzitter

Na een consultatieronde bleek Miranda Rovers de steun te hebben van alle zittende commissarissen. Zij werd per 1 januari 2023 benoemd tot voorzitter van de Raad en lid van de remuneratiecommissie. Het voorzitterschap van de remuneratiecommissie gaat over naar Ferdinand Strijthagen, die ook per 1 januari 2023 is benoemd tot vice-voorzitter.

11.4

Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Commissarissen ook de rol van klankbord voor met name de directeur-bestuurder. 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. De organisatie kan haar voordeel doen met de inbreng vanuit de Raad.

Na een voorzet daartoe van Cosmo Schuurmans stelde de Raad van Commissarissen in 2022 de hierboven al genoemde hernieuwde visie op bestuur en toezicht vast. Vervolgens heeft de Raad, onder externe begeleiding, aan de hand van een aantal casussen onder meer besproken hoe aan de klankbordrol invulling zou moeten worden gegeven.

Andere onderwerpen waarvoor de Raad in 2022 als klankbord voor het bestuur heeft gefungeerd zijn onder meer de overname van het bezit van Ymere in Muiden en Muiderberg en de vraag of dat door een taakoverdracht zou moeten plaatsvinden, de verbouwing van het eigen kantoor, de verkoop van het bezit in Baarn en het streefhuurbeleid.

Miranda Rovers daarover: 'In het verleden lagen er weleens zaken ter besluitvorming voor, zonder dat we daar eerder met elkaar over hebben kunnen klankborden terwijl daar wel behoefte aan was. Dan is het goed om gezamenlijk afspreken op welk moment in het proces we de klankbordrol kunnen vervullen en hoe we dat willen doen. Die afspraken hebben we in 2022 gemaakt. Over zaken die het imago of de reputatie van G&O kunnen beïnvloeden willen we eerst met elkaar kunnen sparren. En ook over grote onderwerpen die huurders of veel medewerkers aangaan en consequenties heeft voor hun functioneren. Bijvoorbeeld het plan van aanpak leerbaarheid of de nieuwe visie op klantbediening.'

11.5

De maatschappelijke (netwerk) rol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van G&O is zich bewust van zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk. De commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de Raad van ontwikkelingen in de omgeving, de volkshuisvestingssector en politiek. Ook gaat het om de relatie met stakeholders, de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de commissarissen en het afleggen van externe verantwoording aan de stakeholders van de corporatie.

‘Wij proberen als Raad zo zichtbaar mogelijk te zijn’, vertelt Miranda Rovers. ‘Zo is een aantal van ons altijd aanwezig bij opleveringen en nieuwe projecten. In 2022 waren de huurderscommissarissen vertegenwoordigd tijdens de verantwoordingsavond van de HGO. En Anke en ik hebben, samen met Liza Collignon van G&O, met de HGO over hun rol gesproken, over hoe zij beter de huurders kunnen bereiken. We hebben met de HGO door Laren gewandeld, projecten bekeken en hadden zo ook informeel de gelegenheid om over thema’s te praten. Met de hele RvC zijn we naar Muiden geweest; tijdens dit soort gelegenheden praten we ook met huurders en met bijvoorbeeld een wijkbeheerder. In 2023 gaan we, in het kader van de actualisering van ons koersplan, onder andere ook weer met zorgpartijen en gemeenten in gesprek.’

11.6

Besluiten van de Raad van Commissarissen

In 2022 werden onder meer de volgende onderwerpen ter vaststelling dan wel goedkeuring aan de Raad van Commissarissen:

- ~ Diverse nieuwbouwprojecten, onder meer in Muiden en Bunschoten;
- ~ Overdracht van de woningportefeuille in Baarn door middel van een taakoverdracht;
- ~ Wijziging van de naam Het Gooi en Omstreken in G&O;
- ~ De verbouwing van het eigen kantoor;
- ~ Een verschuiving (vermindering) van 6% van de bereikbare voorraad naar middelduur;
- ~ Het toevoegen van het streefhuursegment “kwaliteitskortingsgrens”;
- ~ De visitatie door Raeflex;
- ~ Volkshuisvestelijk Verslag en Jaarrekening 2021;
- ~ Bod en activiteitenplannen 2023 voor alle gemeentes waarin G&O werkzaam is;
- ~ Jaarplan en integrale begroting 2023;
- ~ Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Tijdens vrijwel alle reguliere vergaderingen was de voltallige Raad aanwezig. Eén commissaris kon bij de junivergadering niet aanwezig zijn, maar heeft schriftelijk input geleverd. De novembervergadering werd door een commissaris via een videoverbinding bijgewoond.

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2022 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 G&O en leden van de Raad van Commissarissen.

Paspoorten commissarissen



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

Functie in de Raad: voorzitter, lid remuneratiecommissie

Expertise: bestuurlijk, juridisch

Aftredend: 31-12-2022

PE-punten: 10

Functie: burgemeester Montfoort



Mevrouw M.M.A. Rovers (1971)

Functie in de Raad: vice-voorzitter, voorzitter remuneratiecommissie

Expertise: governance, wonen

Aftredend: 31-12-2024

PE-punten: 12

Functie: organisatieadviseur bij Miraud, voordracht HGO

Nevenfuncties: lid Raad van Commissarissen LEKSTEDewonen (tot 31-12-2022), 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

Aftredend: 31-12-2024

PE-punten: 32

Functie: partner bij EBBEN Partners

Nevenfuncties: bestuurslid Living in Hospitality



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

Functie in de Raad: algemeen lid, lid auditcommissie

Expertise: duurzaamheid en verbetering kwaliteit bestaande woningen en wijken

Aftredend: 31-03-2027 *

PE-punten: 5

Functie: hoogleraar Sustainable Building bij Nyenrode Business Universiteit, , voordracht HGO

Nevenfuncties: diverse adviesraden en jury's op het gebied van verduurzaming bestaande woningen en wijken*



De heer F. Strijthagen (1965)

Functie in de Raad: algemeen lid

Expertise: sociaal domein

Aftredend: 31-12-2024 (herbenoembaar)

PE-punten: 5

Functie: senior adviseur bij Lysias advies

Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht stichting Landelijke Coördinatie Covid-19-Bestrijding (LCCB) Utrecht, voorzitter Raad van Toezicht Zorggroep Amsterdam Oost, VVT-instelling Amsterdam, voorzitter Raad van Toezicht 2Samen kinderopvang-organisatie Den Haag en voorzitter VvE Bensdorp, Bussum.

* In het najaar van 2022 heeft mevrouw van Hal haar nevenfuncties neergelegd en aan het eind van het jaar is zij teruggetreden als lid van de Raad van Commissarissen van G&O.

Paspoort bestuurder



M.J.W. van Gessel (1958)

Functie: directeur-bestuurder

Benoemd per: 1 juli 2016

Herbenoemd per: 1 juli 2020

PE-punten 2022: 21 (2020: 77, 2021: 15,5)

Aantal vergaderingen

Raad van Commissarissen

5 x regulier

1 x extra in het kader van de accountantselectie

2 x extra in het kader van de kantoorverbouwing

1 x zelfevaluatie

1 x themamiddag over nieuwe visie op toezicht
en besturen

1 x themamiddag voor een workshop Buffers
en beleidsruimte

Auditcommissie

4 x

Remuneratiecommissie

2 x

Raad van Commissarissen en OR

2 x

Raad van Commissarissen en HGO

1 x



12.

Risicomanagement

G&O heeft te maken met risico's, net als iedere andere organisatie. Risico's zijn gebeurtenissen die voor kunnen komen (er is een waarschijnlijkheid van optreden) en negatieve gevolgen hebben voor het bereiken van de doelen die G&O gesteld heeft.

12.1

Risicomanagement raamwerk

G&O inventariseert, beoordeelt risico's om deze vervolgens te beperken door het nemen van passende beheersmaatregelen. Hiervoor hanteren we een cyclisch proces waarbij we de organisatie systematisch 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 te blijven waardoor we een redelijke mate van zekerheid verschaffen ten aanzien van de realisatie van onze eigen doelstellingen. G&O hanteert het drie-lijnen model om op een gestructureerde manier in control te zijn en relevante risico's naar een acceptabel niveau te brengen.

Eerste linie

Afdelingsmanager is verantwoordelijk voor realiseren van doelstellingen en beheersen van risico's.

Tweede linie

Controller is verantwoordelijk voor adviseren over en toezicht houden op risico-beheersing door eerste linie.

Derde 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 het audit jaarplan en de verantwoording aan de directeur-bestuurder, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. Bij audits toetsen we op zowel hard als soft controls. Audits dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit en resultaten van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven.

12.2

Soorten risico's

12.2.1 Strategische risico's

De strategische risico's zijn op basis van ons koersplan 2019-2022 SamenWonen! bepaald. De risico's beoordelen we periodiek en waar nodig stellen we bij. Nieuwe maatregelen implementeren we en bestaande maatregelen scherpen we aan. Hierdoor brengen we risico's naar een passend niveau terug. We houden hierbij rekening met de risicobereidheid. De strategische risico's hebben hoofdzakelijk betrekking op de volgende onderwerpen:

- ~ (nieuwe) wetgevingsheffingen 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;
- ~ informatisering en digitalisering.

12.2.2 Operationele risico's

De operationele risico's bepalen de proceseigenaren met de betrokken medewerkers. Zij leggen deze vast in de procesbeschrijvingen. Waar nodig nemen zij nieuwe of aanvullende maatregelen.

12.2.3 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 G&O te garanderen.

12.2.3.1 Planning & Control cyclus

De planning en control cyclus begint met het opstellen van de begroting. Deze beslaat een tien-jaren horizon met toelichting over de verwachtingen inzake de toekomstige kasstromen en de financiering daarvan. Onderdeel van de tien-jaren begroting zijn scenarioanalyses. Onder andere worden bouw-, onderhouds- en organisatiekosten, huurprijsontwikkeling en renteontwikkeling doorgerekend. In de begroting

staan taakstellende budgetten voor het komende jaar. Periodiek stellen we rapportages op, waarin we de toegekende budgetten bewaken. Hierdoor constateren we tijdig of bijsturing nodig is. Jaarlijks vindt verantwoording plaats door middel van de Jaarrekening en het Volkshuisvestelijk verslag. Dit maakt adequaat toezicht door de Raad van Commissarissen, de accountant, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) mede mogelijk.

12.2.3.2 Treasury

De financiële risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen heeft G&O benoemd in het reglement financieel beleid en beheer en in het treasury statuut. Het intern normenkader voor financiële risico's uit kasstromen- en/of balansratio's is uitgewerkt en vastgelegd in het treasury jaarplan. G&O onderscheidt rente-, opslag-, tegenpartij-, liquiditeits-, herfinancierings-, beschikbaarheids- en valutarisico. G&O maakt bewust geen gebruik van speculatieve derivaten en daarvan afgeleide producten. Ook beleggen wij niet in aandelen of andere effecten. Tijdelijk overtollige geldmiddelen blijven staan op onze reguliere bankrekeningen.

12.2.3.3 Informatisering risico's

G&O 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 geven daarbij extra zekerheden. Dit geeft vertrouwen in de serviceorganisatie over de kwaliteit van de processen, dienstverlening en informatiebeveiliging.

12.2.4 Vennootschapsbelasting (Vpb) en Omzetbelasting

G&O heeft met de Belastingdienst het convenant Horizontaal Toezicht ondertekend. In 2020 heeft de Belastingdienst aangekondigd het convenant inzake horizontaal toezicht te willen herzien. Inmiddels is er geen horizontaal toezicht meer. De gesprekken rond de voorziening groot onderhoud zijn voorlopig afgerond. Samen met Belastingdienst hebben wij vast een voorschot genomen op toekomstige uitspraken van de rechter. We krijgen daarvoor in 2023 over de jaren 2017 tot en met 2020 vennootschapsbelasting terug. Bij dergelijke gesprekken laten wij ons ondersteunen door onze fiscaal adviseur. Dit om kansen te benutten en risico's te verminderen.

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

12.2.5 Nalevingsrisico's wet- en regelgeving

Als toegelaten instellingen moet G&O aan branche specifieke wet- en regelgeving voldoen, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Regeling toegelaten instellingen en de Governancecode woningcorporaties. Daarnaast moet G&O voldoen aan algemene wet- en regelgeving, zoals het Burgerlijk wetboek, de Arbowet (met onderliggend besluit en regeling) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) (privacywetgeving). Het streven van G&O is om compliant te zijn door het naleven van de geldende relevante wet- en regelgeving. De organisatie heeft de verantwoordelijkheid om de processen dusdanig in te richten dat we hieraan voldoen. De lijnmanagers krijgen hierbij ondersteuning van de stafafdelingen. Waar nodig schakelen we externe expertise in.

12.2.6 Frauderisico

Onder het frauderisico verstaan wij het risico dat een interne of externe fraudeur G&O financiële en/of reputatieschade aanricht. De werkzaamheden van G&O gaan gepaard met grote financiële kasstromen, inkopen van grote trajecten en de verdeling van schaars goed zoals het passend toewijzen van woningen. Dit maakt een woningcorporatie kwetsbaar voor fraude, zowel vanuit de organisatie zelf als daarbuiten. G&O heeft een Gedragscode integriteitsbeleid en een Meldregeling misstanden of onregelmatigheden vastgesteld; Intern en op onze publieke website zijn deze documenten gepubliceerd. De contactgegevens van een onafhankelijk vertrouwenspersoon zijn gepubliceerd, waar eenieder terecht kan bij vermoedens van fraude. Het niet naleven van deze Gedragscode kan, na gedegen onderzoek, leiden tot passende disciplinaire en arbeidsrechtelijke maatregelen. Maatregelen kunnen daarmee variëren van een waarschuwing tot het aanvragen van ontslag. Verder kunnen wij overgaan tot het doen van aangifte en het vorderen van een schadevergoeding in ernstige situaties.

G&O richt zich in het kader van preventie op gedrag en bewustwording, waarbij een veilige werkomgeving en kennisontwikkeling voorop staan. Dit verlaagt de drempel om eventuele onjuistheden vroegtijdig te melden. G&O voert periodiek een medewerkers-tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. Vanaf 2023 wordt het medewerkerstevredenheid doorlopend gemonitord in plaats van een driejaarlijks onderzoek.

Daarnaast hebben we aandacht voor het besluitvormingsproces waarbij we transparantie en controleerbaarheid nastreven. Eind 2022 is gestart met het opstellen van een frauderisico-analyse en een frauderesponsplan. Deze zijn begin 2023 opgeleverd. Daarmee is een duidelijk overzicht van de geïdentificeerde risico's beschikbaar en is het voor de organisatie duidelijk welke stappen we nemen wanneer we fraude vaststellen.

Fraudegevoelige processen monitoren we; een belangrijk aandachtsgebied vormt bijvoorbeeld opdrachtverstrekking aan leveranciers, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij helpen niet alleen de hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding,

procuratiematrix) ons, maar we hebben ook veel aandacht voor gedrag en houding, de soft controls. Ook ten aanzien van het betalingsverkeer volgen we strikte procedures, waarbij we facturen altijd via het vier ogenprincipe accorderen. Vervolgens verwerken we betalingen alleen via afgedwongen processen met meerdere gemandateerde medewerkers.

In 2022 zijn geen vermoedens van fraude of andere integriteitskwesaties gesignaleerd.

12.2.6.1 Woonfrauderisico

De markt voor sociale huurwoningen in de regio is krap. Het woonruimteverdeelsysteem zorgt ervoor dat huurkandidaten op een eerlijke en rechtvaardige manier aanspraak kunt maken op een woning. Toch komen er situaties voor waarin sprake is van woonfraude, zowel bij huurders als in het woningtoewijzingsproces door kandidaat-huurders. G&O neemt in haar huurvoorwaarden op welke rechten en plichten een huurder heeft en wat zij wel en niet mogen doen; Op onze publieke website definiëren we woonfraude. G&O gebruikt een meldingsformulier woonfraude waar vermoedens van fraude kunnen worden gemeld.

Door het actief onderzoeken van woonfraude worden oneigenlijk gebruik van woningen, ongewenste situaties, maar ook risico's voor bewoners en omgeving opgespoord en actief afgehandeld.

In het kader van fraudebestrijding G&O werkt verder samen met andere woningcorporaties uit de regio en Woningnet Gooi en Vechtstreek. Sinds begin 2023 kunnen woningzoekenden worden geregistreerd, wanneer fraude is geconstateerd. Fraudeurs kunnen vervolgens drie jaar lang niet reageren op woningen van de samenwerkende woningcorporaties in de regio.

12.2.6.2 Cyberrisico's

Een al langer bestaand risico dat in 2022 veelvuldig in het nieuws was, betreft cybersecurity. Het gedrag en bewustzijn van de medewerkers is hierin de belangrijkste risicofactor. Vanaf 2023 wordt 'cyber awareness' van medewerkers doorlopend getraind om risico's te mitigeren. In 2022 is gestart met het opstellen van een Incident Respons Plan en een Bedrijfscontinuïteitsplan. Dit helpt de organisatie op korte termijn de juiste acties in gang te zetten wanneer een datacalamiteit zoals een hack zich voordoet.



Taco Nijssen is Controller bij G&O.
Desgevraagd vertelt hij:

“Ik krijg er energie van als ik langs onze woningen fiets en me realiseer dat we het, met elke woning die we bezitten, voor onze huurders mogelijk maken om in deze mooie omgeving te wonen.”



13.

Financieel beleid

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

13.1

Financieel verslag

Jaarresultaat 2022 positief

In 2022 heeft G&O een positief jaarresultaat geboekt.

Het verslag jaar 2022 is afgesloten met een voordelig resultaat van € 116,9 miljoen na belastingen. Over 2021 was het resultaat € 202,4 miljoen voordelig. Het eigen vermogen van G&O stijgt van € 1.463 miljoen eind 2021 naar € 1.580 miljoen eind 2022. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat daalt van 85,2% in 2021 naar 81,0% in 2022.

In figuur 1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat 2022 en het jaarresultaat 2021 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

Figuur 1 Jaarresultaat

	2022	2021	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25,0	23,0	2,0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-0,1	0,7	-0,8
Waarderveranderingen vastgoedportefeuille	102,7	189,4	-86,7
Netto resultaat overige activiteiten	0,0	0,0	0,0
Overige organisatiekosten	-1,5	-5,5	4,0
Leefbaarheid	-1,1	-0,7	-0,4
Bedrijfsresultaat	125,0	206,9	-81,9
Financiële baten en lasten	-3,6	-6,2	2,6
Deelnemingen	0,2	1,0	-0,8
Resutaat voor belastingen	121,6	201,7	-80,1
Belasting	-4,7	0,7	-5,4
Resutaat na belastingen	116,9	202,4	-85,5

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

Figuur 2 Jaarresultaat geschoond

	2022	2021	Vershil
Resultaat voor belastingen	121,6	201,7	-80,1
Af: Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,1	-0,7	0,8
Af: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-102,7	-189,4	86,7
Resultaat voor belastingen geschoond	19,0	11,5	7,5

De mutatie in het geschoonde jaarresultaat voor belastingen wordt € 7,5 miljoen.

Analyse van jaarresultaat op hoofdlijnen

In verslag jaar 2022 zijn de resultaten opgenomen op basis van de functionele indeling. Baten en lasten worden hierbij geclassificeerd 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 3 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 2022 en 2021 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

Figuur 3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2022	2021	Vershil
Huuropbrengsten	64,1	60,1	4,0
Opbrengsten en lasten servicecontracten	0,0	-0,1	0,1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6,2	-5,0	-1,2
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22,3	-19,4	-2,9
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10,6	-12,6	2,0
Totaal	25,0	23,0	2,0

- ~ De huuropbrengsten zijn met € 4 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door voorraadmutaties als gevolg van aankoop van bestaand bezit in Muiden en Muiderberg en verkoop van bestaand bezit in Baarn. Verder is dit het gevolg van de huurverhoging per 1/7/2022 van 2,3% en de oplevering van 28 woningen in 2022. 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. € 1,2 miljoen hoger dan 2021. Oorzaak is hier de stijging van het aantal formatieplaatsen, de kosten van inhuur van personeel en automatiseringskosten.
- ~ De stijging van de lasten onderhoudsactiviteiten wordt voor ca. € 1,9 miljoen veroorzaakt door een stijging van planmatig onderhoud in 2022 ten opzichte van het jaar ervoor. Het niet-planmatige onderhoud steeg met ca. € 1 miljoen ten opzichte van 2021.
- ~ De overige directe operationele lasten exploitatie bezit dalen met € 2 miljoen. Deze daling is voornamelijk toe te wijzen aan een lagere verhuurderheffing voor 2022.

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 0,8 miljoen lager dan de realisatie 2021. In 2022 zijn er geen individuele woningen verkocht, tegen 4 woningen 2021. In 2022 is al ons bestaande vastgoed in Baarn (via taakoverdracht) overgedragen aan een collega corporatie. Het betrof hier 116 woningen, 17 woonwagens en 24 standplaatsen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen:

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het handboek modelmatig waarderen toegepast. Voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal vastgoed wordt de full versie van het handboek modelmatig waarderen toegepast. De niet gerealiseerde waardeveranderingen 2022 bedragen € 107,9 miljoen positief (2021: € 179,6 miljoen positief).

Uit een analyse van de marktwaarde blijkt dat de ontwikkeling van de marktwaarde met name positief werd beïnvloed door:

- ~ Stijging van de gemiddelde WOZ waarde met bijna 13%
- ~ Afschaffen van de verhuurderheffing met ingang van 2023
- ~ De ontwikkeling van de marktwaarde werd negatief beïnvloed door de verhoging van de in te rekenen overdrachtskosten in de eindwaarde, historische en toekomstige leegwaarde stijging en de verhoging van de disconteringsvoet.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten dalen met € 4 miljoen ten opzichte van 2021. Oorzaak is hier de volkshuisvestelijke bijdrage aan de Vestia leningenruil van € 4,6 miljoen welke in 2021 (eenmalig) onder de overige organisatiekosten verwerkt was.

Leefbaarheid

De lasten leefbaarheid 2022 stijgen met € 0,4 miljoen ten opzichte van 2021. Voor het DAEB vastgoed komt de last leefbaarheid 2022 uit op circa € 119 per gewogen verhuureenheid (2021: € 87 per gewogen verhuureenheid).

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten over 2022 zijn per saldo € 2,6 miljoen lager dan in 2021. De gemiddelde rente van de vastrentende leningen komt ultimo 2022 uit op 1,74%. Ultimo 2021 was deze nog 2,31%. Ondanks een stijgende schuldpositie (met ruim € 110 miljoen), heeft de rentedaling van ca. 0,6% per saldo een positief effect op de rentelasten. Verder is in 2022 onder financiële baten een bedrag van ca. € 2,4 miljoen verwerkt dat betrekking heeft op het verschil tussen de nominale waarde en de actuele waarde van een lening welke bij taakoverdracht van ons vastgoed in Baarn is overgedragen naar een collega corporatie.

Deelnemingen

De mutatie van € 0,8 miljoen negatief wordt voornamelijk veroorzaakt door een (negatieve) waardeontwikkeling in 2022 van het vastgoed in de deelneming CV Heyendaal. Het aandeel van G&O in het jaarresultaat van de CV Heyendaal bedraagt € 0,2 miljoen (2021: € 1 miljoen).

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting over 2022 komt uit op een last van € 4,7 miljoen. Over 2021 kwam de vennootschapsbelasting uit op een bate van € 0,7 miljoen. Een verschil van € 5,4 miljoen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening in de jaarrekening 2022 (onderdeel: paragraaf 29 Belastingen).

13.2

Financiële kengetallen

Voor 2022 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na 2022 wordt op basis van de meerjarenbegroting een indicatie gegeven van de ontwikkeling van de kengetallen.

Figuur 4 Interest dekkingsratio

Interest dekkingsratio (ICR)	Norm	2022 JV	2023 Begroting	2024	2025	2026	2027
DAEB	>1,4	3,26	3,52	3,22	3,16	3,07	2,76
Niet-DAEB	>1,8	6,61	4,99	6,12	7,14	8,48	7,15
Totaal	>1,4	3,50	3,61	3,38	3,36	3,28	2,91

Interest dekkingsratio (ICR)

Het kengetal interest dekkingsratio/interest coverage ratio geeft aan in hoeverre G&O in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. De Aw/WSW hanteren een ondergrens van 1,4 voor de DAEB-tak en 1,8 voor de niet-DAEB-tak. Bij een interest dekkingsratio lager dan de genoemde grens worden er onvoldoende kasstromen gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te kunnen betalen. G&O voldoet voor 2022 aan dit criterium.

Loan-to-Value

Figuur 5 Loan to Value

Loan to value (LTV) Beleidswaarde	Norm	2022 JV	2023 Begroting	2024	2025	2026	2027
DAEB	<85%	46,9%	50,0%	53,1%	58,1%	61,8%	64,7%
Niet-DAEB	<75%	27,4%	25,8%	23,4%	21,1%	20,9%	21,7%
Totaal	<85%	45,0%	47,6%	50,2%	54,6%	58,0%	60,7%

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 85% (voor DAEB-tak) mag zijn. G&O voldoet hier voor 2022, ruimschoots aan.

Solvabiliteit

Figuur 6 Solvabiliteit

Solvabiliteit Beleidswaarde	Norm	2022 JV	2023 Begroting	2024	2025	2026	2027
DAEB	>15%	54,8%	53,2%	50,9%	46,2%	42,2%	39,2%
Niet-DAEB	>40%	71,6%	73,5%	75,9%	78,2%	77,4%	77,5%
Totaal	>15%	54,7%	53,1%	50,8%	46,1%	42,0%	39,0%

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer. Voor de jaarrekening waardeert G&O haar vastgoed op marktwaarde (in verhuurde staat). Bij waardering tegen marktwaarde komt de publieke taak van woningcorporaties niet tot uitdrukking in de gepresenteerde waarde. Het Gooi en Omsteken zal namelijk geen (of weinig) woningen verkopen bij mutatie. Ook zal G&O de huur niet optrekken tot een markthuur maar zal deze worden aangepast naar de intern vastgestelde streefhuur, die beduidend lager is dan de markthuur. Bij waardering op marktwaarde komt de solvabiliteit voor 2022 uit op 81,0% (2021: 85,2%).

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

Dekkingsratio

Figuur 7 Dekkingsratio

Dekkingsratio Marktwaarde	Norm	2022 JV	2023 Begroting	2024	2025	2026	2027
DAEB	<70%	16,7%	16,6%	18,1%	20,1%	21,5%	22,7%
Niet-DAEB	<70%	15,7%	13,4%	12,1%	10,8%	10,5%	11,0%
Totaal	<70%	16,6%	16,4%	17,6%	19,5%	20,8%	21,9%

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

Direct rendement

Figuur 8 Direct rendement

Direct rendement Marktwaarde	Norm	2022 JV	2023 Begroting	2024	2025	2026	2027
DAEB	-	1,5%	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%
Niet-DAEB	-	2,3%	1,6%	2,0%	2,1%	2,2%	1,9%
Totaal	-	1,5%	1,3%	1,3%	1,4%	1,5%	1,4%

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 2022 komt op totaal niveau uit op 1,5%. Bij een vergelijking van beide 'takken' zien we dat de niet-DAEB tak beduidend beter rendeert dan de DAEB tak. De Aw/WSW hanteren hier geen normen.

Schuld per gewogen vhe

Figuur 9 Schuld per gewogen vhe

Direct rendement x € 1.000	Norm	2022 JV	2023 Begroting	2024	2025	2026	2027
DAEB	-	37,5	39,9	43,4	48,3	51,7	54,5
Niet-DAEB	-	35,5	34,8	32,3	29,5	29,3	30,7
Totaal	-	37,4	39,6	42,7	47,2	50,4	53,2

In de tabel hierboven wordt de schuldpositie per gewogen verhuureenheid weergegeven. Ultimo 2022 komt de schuldpositie uit op € 37,4 per gewogen vhe. Door de geplande investeringen in de periode 2023-2027 loopt deze op tot € 53,2 per gewogen vhe ultimo 2027.

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 2022 hebben de volgende treasurytransacties plaatsgevonden:

Nieuwe leningen

- ~ BNG, lineaire lening € 79,9 miljoen per 26-4-2022 tot 2-5-2058. Rente 0,517%
- ~ BNG, lineaire lening € 25,1 miljoen per 26-4-2022 tot 2-5-2058. Rente 0,517%
- ~ AEGON, lineaire lening € 36 miljoen per 26-4-2022 tot 2-5-2058. Rente 0,49%
- ~ BNG, fixe lening € 5 miljoen per 15-9-2022 tot 1-11-2051. Rente 1,906%
- ~ NWB, fixe lening € 5 miljoen per 15-9-2022 tot 1-9-2072. Rente 1,623%

Overgedragen leningen (in kader van taakoverdracht)

- ~ BNG, lineaire lening € 25,1 miljoen per 1-6-2022. Looptijd tot 2-5-2058. Rente 0,517%

Renteconversies

- ~ Herziening van de rente opslag voor een basis-rente lening per 2-5-2022. Hoofdsom van de lening is € 10 miljoen. Einddatum van de lening is 2-5-2053. De basisrente bedraagt 3,548%. Opslag is herzien naar 0,09% en loopt tot 2-5-2025.

Eindaflossingen

- ~ Waarborgfonds Zorg lening met een schuldrestant van € 1 miljoen per 1-6-2022 afgelost
- ~ BNG lening met een schuldrestant van € 0,325 miljoen per 1-7-2022 vervroegd afgelost
- ~ BNG lening met een schuldrestant van € 1,663 miljoen per 1-8-2022 afgelost
- ~ BNG lening met een schuldrestant van € 4 miljoen per 28-12-2022 afgelost

In 2022 is het treasuryjaarplan voor 2023 opgesteld. De volgende acties zullen in 2023 uitgevoerd/opgestart worden:

- ~ Herziening van de rente opslag voor een basis-rente lening per 1-3-2023. Lening heeft een hoofdsom van € 10 miljoen. De vaste rente bedraagt 3,69% en loopt tot 1-3-2052. De huidige opslag is 0,18%.
- ~ Herziening van de rente opslag voor een variabele roll-over lening per 15-12-2023. Lening heeft een hoofdsom van € 10 miljoen (minimaal opgenomen saldo bedraagt € 2 miljoen). De restant looptijd is 5 jaar (tot 15-12-2028). De rente wordt maandelijks bepaald op basis van het 1 maands Euribor tarief. De huidige opslag is 0,17%.
- ~ Aantrekken van WSW-geborgde financiering voor de resterende financieringsbehoefte voor 2023 tot maximaal € 41 miljoen en 50% van de financieringsbehoefte voor 2024 (€ 25 miljoen).

Marktwaarde/Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde:

Het jaar 2022 kenmerkt zich als een jaar waarbij de kooprijzen haar top hebben bereikt. Wel blijft de vraag in de woningmarkt groter dan het aanbod. Voor de vastgoedportefeuille van G&O heeft dit in 2022 nog tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 230 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.906 miljoen. Deze waardegroei wordt voor ruim € 139 miljoen veroorzaakt door voorraadmutaties. De gemiddelde waarde per woning is in 2022 gestegen met 4,9% van € 199.424 naar € 209.247.

Deze stijging is passend bij de ontwikkeling op de woningmarkt in het afgelopen jaar. Los van de marktontwikkeling spelen ieder jaar ook de gewijzigde parameters in het handboek marktwaardering een rol bij de ontwikkeling van de marktwaarde.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille en afschaffing van de verhuurdersheffing.

De waardeontwikkeling werd negatief beïnvloed door een daling van de toekomstige leegwaardestijging en een hogere disconteringsvoet.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde 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 marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde 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 2022 is in totaal € 1.216 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 1.121 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van G&O heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Figuur 10 Marktwaarde/Beleidswaarde

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	1.772,8	132,7	1.905,5
Beschikbaarheid	263,8	4,8	268,6
Betaalbaarheid	-952,3	-41,3	-993,6
Kwaliteit	-305,2	-18,0	-323,2
Beheer	-82,1	-2,4	-84,5
Beleidswaarde	697,0	75,8	772,8
Vershil Marktwaarde/Beleidswaarde	1.075,8	56,9	1.132,7
Ratio Beleidswaarde/Marktwaarde	39,3%	57,1%	40,6%

De aanpassingen zijn uitgevoerd met de marktwaarde 2022 als vertrekpunt. Kijken we naar de DAEB portefeuille dan zien we dat de verhouding tussen de beleidswaarde en marktwaarde ultimo 2022 uitkomt op ruim 39% (2021: 38%). Dit impliceert dat circa 61% 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 2022

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



Kengetallen

Vastgoed	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden:					
Woongelegenheden zelfstandig	8.947	8.241	8.239	8.165	8.166
Woongelegenheden overig	141	198	150	150	150
Parkeervoorzieningen	664	662	663	666	664
Overige objecten	67	64	64	64	65
Totaal aantal verhuureenheden	9.819	9.165	9.116	9.045	9.045
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	9.299	8.646	8.597	8.523	8.526

Mutaties in het bezit woongelegenheden zelfstandig:					
Nieuwbouw/Aankoop/Verdichting	811	55	82		53
Fusie					
Sloop		1	2		
Verkoop	157	4	6	2	

Algemeen	2022	2021	2020	2019	2018
Verhuispercentage (woongelegenheden zelfstandig)	5,4	5,9	6,0	6,0	5,9
Gemiddelde huurprijs (woongelegenheden zelfstandig)	609	590	591	574	562
Huur in % van de maximaal redelijke huur (woongelegenheden zelfstandig)	65	66,8	67,0	67	67,7
Aantal fte's	73,5	72,2	66,2	59,5	56,4
Aantal deelnemingen	1	1	1	1	1

Financiële ratio's	2022	2021	2020	2019	2018
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,5	2,5	2,9	1,3	1,8
Loan to Value (LTV) - beleidswaarde	45,0%	34,6%	43,4%	41,0%	42,3%
Solvabiliteit - beleidswaarde	54,7%	64,2%	54,4%	57,5%	55,5%
Dekkingsratio - marktwaarde	16,6%	18,3%	21,6%	20,1%	17,7%

Kasstroom / Waarden / Vermogen / Resultaat (per gewogen vhe x € 1)	2022	2021	2020	2019	2018
Markwaarde	204.929	194.461	171.991	161.210	146.269
Beleidswaarde	83.109	77.676	61.730	62.359	61.055
Historische kostprijs	75.494	66.088	63.362	61.312	61.007
WOZ-waarde	270.368	235.948	218.725	202.307	181.602
Langlopende leningen	37.366	27.367	26.766	25.572	25.837
Operationele kasstroom	1.808	1.080	1.469	217	678
Investeringskasstroom	-14.269	-2.104	-2.189	-1.342	-994
Financieringskasstroom	12.014	618	1.412	-261	1.005
Eigen vermogen	169.863	169.793	146.599	137.229	122.007
Jaarresultaat	12.567	23.498	10.541	15.185	13.516



Verklarende woordenlijst

Aftoppingsgrens:	Een grens die is ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Als iemands huurprijs hoger is dan deze grens wordt zijn of haar huurtoeslag ‘afgetopt’ ofwel verlaagd,
Auditcommissie:	Commissie bestaande uit leden van de Raad van Commissarissen. Taak: het adviseren van de raad over financiële aangelegenheden binnen de organisatie.
Bereikbaar:	Woningen zijn bereikbaar als ze een huurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens.
Bewonersparticipatie:	Betrokkenheid van bewoners bij het beleid van een woningcorporatie.
Bod aan de gemeente:	Jaarlijks moeten corporaties een ‘bod’ uitbrengen aan de gemeenten. Het Gooi en Omstreken doet dat met de activiteitenplannen, waarin de plannen voor het komende kalenderjaar zijn opgenomen. Ook wordt erin aangegeven wat de benodigde inbreng van de gemeente is. Op basis van de activiteitenplannen maakt Het Gooi en Omstreken prestatieafspraken met de gemeente en HGO.
Buurtbemiddeling:	Instelling die helpt bij het vergroten van de leefbaarheid, onder meer door te helpen problemen tussen burens op te lossen
CO₂-monitor:	Geeft inzicht in de CO ₂ -uitstoot van woningen op basis van gas- en elektragebruik per complex en gemeente.
DAEB:	Diensten van Algemeen Economisch Belang = bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
Doelgroepen:	<p>Primair: De huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.</p> <p>Secundair: Huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 44.655.</p>
EP2-waarde:	De hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per vierkante meter vloeroppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling en warm water van een woning.
Energietransitie:	Overgang naar een nieuw systeem van energievoorziening waarin fossiele brandstof (bijvoorbeeld kookgas) grotendeels vervangen is door duurzame energiebronnen (bijvoorbeeld zonnepanelen)
ERP:	Enterprise Resource Planning. Een computerprogramma dat organisaties ondersteunt bij alle processen binnen het bedrijf.

Huur(contract):	<p>Geliberaliseerd: Bij een huurwoning met een geliberaliseerde huur is de huurprijs niet gerelateerd aan het puntenstelsel (WWS, zie hieronder); de jaarlijkse huurverhoging is vrij.</p> <p>Gereguleerd: Een huurwoning heeft een gereguleerde huur als de aanvangshuur (huur bij aanvang van het huurcontract) onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens (zie hieronder).</p>
Huurtoeslag:	Inkomensafhankelijke tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid.
Liberalisatiegrens:	Grens tussen sociale-huurwoning en een woning in de vrije sector.
Mutatie:	Nieuwe verhuur van een woning.
Onderhoud :	<p>Groot onderhoud: Vervangen of herstellen van onderdelen aan de woning waardoor het wooncomfort hetzelfde blijft.</p> <p>Mutatieonderhoud: Onderhoud aan een huurwoning (of huur-object) tussen twee verhuurperiodes in.</p> <p>Planmatig onderhoud: Onderhoud ter voorkoming van onderhoudsachterstanden, dat wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplanning</p> <p>Klachtenonderhoud: Onderhoud dat wordt uitgevoerd na melding van een klacht van een bewoner.</p>
PMC:	Strategie om een product te koppelen aan een specifieke doelgroep
Remuneratiecommissie:	Commissie bestaande uit leden van de Raad van Commissarissen. Taak: het adviseren van de raad over onder meer de arbeidsvoorwaarden (waaronder de beloning) van de directeur-bestuurder.
Sociale huurvoorraad:	Totaal aan woningen voor mensen met een lager inkomen
Streefhuur:	Percentage van de maximale huur, huur die Het Gooi en Omstreken vindt passen bij betaalbaarheid, kwaliteit en locatie van de woning. De feitelijke huur ligt meestal lager en wordt bij mutatie (zie hierboven) opgetrokken naar de streefhuur.
Toegankelijke:	Een woning die toegankelijk is is gelijkvloers en/of geschikt voor een rollator of rolstoel.
Verhuurderheffing:	De heffing die een verhuurder van vijftig of meer woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens per jaar betaalt.

Woningmarktregio:	Nederland is ingedeeld in 19 woningmarktregio's. Deze regio's vormen de werkgebieden van woningcorporaties. Daarbuiten mag een corporatie zonder ontheffing geen woningen bouwen of aankopen. Het Gooi en Omstreken is onderdeel van de MRA, de Metropool Regio Amsterdam.
Wooncoach:	Informeert en adviseert bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
WWS-punten:	Punten voor sociale huurwoningen die de kwaliteit van de woning aangeven. Bij het puntenaantal hoort een maximale huurprijs.



Colofon

Dit verslag is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 20 juni 2023.

Tekst en redactie: G&O, Marieke Kalkman
Fotoredactie: Yvonne Hoefman, Angeline Swinkels, Isabella van Horssen en Diana de Jong, G&O
Vormgeving: de Code
Uitgave: juni 2023

Dit Volkshuisvestelijk Verslag vormt samen met de Jaarrekening het Jaarverslag 2022.