

Slagvaardig

J a a r v e r s l a g 2 0 1 3



Gewoon goed wonen
in Baarn, Blaricum, Bunschoten,
Bussum, Hilversum en Wijdemeeren

Slagvaardig

Jaarverslag 2013

Dit jaarverslag is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht in de vergadering van 4 juni 2014

Colofon

Tekst en redactie
Fotografie
Vormgeving en drukwerk
Uitgave

Jenny Brummelman, Monique Muijs, Birthe Dijkman (Het Gooi en Omstreken)
Wiep van Apeldoorn, Mariska Wijmans
BADE creatieve communicatie, Baarn
juli 2014

Jaarverslag van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2013

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| Directeur aan het woord | 5 | Commissies | 39 |
| 1 Dynamiek op de woningmarkt | 7 | Functioneren en bezoldiging bestuur | 40 |
| Europese ontwikkelingen | 7 | Verslag van de Geschillenadviescommissie | 40 |
| Landelijke ontwikkelingen | 7 | Visitatie | 41 |
| Regionale ontwikkelingen | 8 | Samenwerking | 41 |
| | | Afspraken met gemeenten | 41 |
| 2 Missie, visie, beleid en organisatie | 11 | 7 Solide en efficiënte bedrijfsvoering | 43 |
| Onze missie | 11 | Financiële continuïteit en risicobeheersing | 43 |
| Onze visie | 11 | Risicomanagement | 43 |
| Beleid | 11 | Strategische risico's | 44 |
| De organisatie | 13 | Verzekeringsportefeuille | 48 |
| Contact met huurders | 14 | Wet- en regelgeving | 48 |
| | | Accountant en beoordeling van het stelsel van risicobeheersing | 49 |
| Aandacht voor de wijk en haar bewoners | 15 | 8 Financieel verslag | 51 |
| 3 Betaalbaar wonen | 17 | 9 Jaarrekening 2013 | 62 |
| Huisvesten doelgroep | 17 | Balans per 31 december 2013 | 62 |
| Betaalbaar | 17 | Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2013 | 65 |
| 4 Comfortabel wonen | 21 | Kasstroomoverzicht 2013 volgens de directe methode | 66 |
| Comfort en energiebesparing | 21 | Toelichting waarderingsgrondslagen | 68 |
| Veiligheid | 21 | Toelichting op de balans | 85 |
| Energiezuinig wonen | 22 | Toelichting op de winst- en verliesrekening | 99 |
| Zelf klussen | 23 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 110 |
| Groot onderhoud | 23 | Definities en afkortingen | 112 |
| Verbeterprojecten in 2013 | 23 | | |
| Hulp aan huurder bij betalingsachterstand | 25 | | |
| 5 Wonen in de regio | 27 | | |
| Nieuwbouw | 27 | | |
| Opgeleverd in 2013 | 27 | | |
| In voorbereiding in 2013 | 28 | | |
| Nieuwbouwposities | 29 | | |
| Verkoop | 29 | | |
| Woningaanbod | 30 | | |
| Woonruimteverdeling | 30 | | |
| Regio Gooi en Vechtstreek | 31 | | |
| Regio Eemland | 32 | | |
| 6 Goed bestuur | 35 | | |
| Governancecode | 35 | | |
| Het bestuur | 35 | | |
| Raad van Toezicht | 36 | | |
| Verslag Raad van Toezicht | 37 | | |
| Activiteiten Raad van Toezicht 2013 | 38 | | |
| Besluiten Raad van Toezicht 2013 | 38 | | |
| Tegenstrijdige belangen | 39 | | |

Directeur aan het woord

Was 2012 al een bewogen jaar voor de woningmarkt, in 2013 kwam deze nog verder onder druk te staan. De woningverkoppen stonden bijna volledig stil. Aan het einde van 2013 trokken de verkopen weer enigszins aan, toch staan ze nog altijd op een historisch laag niveau. Ook op de sociale huurmarkt zijn de gevolgen zichtbaar. Hoewel de druk op de sociale huurwoningen in onze regio hoog blijft neemt het aantal actief woningzoekenden af.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2013 was de huurverhoging voor het eerst inkomensafhankelijk. Dit leidde tot veel commotie en een aantal bezwaarschriften. Het Gooi en Omstreken is voorstander van de inkomensafhankelijk huurverhoging. Vooral omdat het huurders raakt die gezien hun inkomen relatief goedkoop wonen. Een algemeen geldende huurverhoging gebaseerd op de kwaliteit van de woning leidt er toe dat ook huurders met een laag inkomen extra worden getroffen.

Betaalbaarheid onder druk

Wat meer zorgen geeft is dat de betaalbaarheid van huisvesting steeds verder onder druk staat. In de afgelopen 12 jaar is de verhouding tussen huurprijs en inkomen gestegen van circa 20% naar 40% voor nieuwe huurders. Ook naderen de woonlasten van een huurwoning steeds meer het niveau van de woonlasten van een koopwoning. Regionaal kan dat leiden tot leegstand in de huursector. In het werkgebied van Het Gooi en Omstreken is hier nog geen sprake van omdat onze regio tot de duurste van het land behoort. Wel betekent dit dat met name nieuwe huurders een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen. Dat de huren snel stijgen wordt mede veroorzaakt door de in 2012 ingevoerde verhuurdersheffing. Dit leidt ertoe dat de grenzen in zicht zijn van wat een woningzoekende kan betalen met een inkomen binnen de opgelegde toewijzingsgrenzen voor de sociale huursector.



Investeren in groen en betaalbaar wonen

Uit het voorliggende jaarverslag blijkt dat Het Gooi en Omstreken nog steeds haar volkshuisvestelijk taken kan uitvoeren. Er is voldoende ruimte om de uitvoering van het beleidsplan *Investeren in groen en betaalbaar wonen* (2013-2018) voort te zetten. Om dit te realiseren is de organisatie afgeslankt en zijn de kosten verminderd. Eind 2013 kon de ingezette reorganisatie worden voltooid. Slank en slim kunnen we als corporatie verder werken aan onze kerntaak: voorzien in betaalbare woonruimte voor diegenen die dat op eigen kracht niet kunnen.

Ik wens u veel leesplezier toe.

mr. J.F.H.M. (Jos) Flemminks Smid
directeur-bestuurder

Heeft u suggesties of vragen naar aanleiding van dit jaarverslag dan vernemen wij dit graag van u via jaarverslag@gooienom.nl.



Dynamiek op de woningmarkt

In 2013 zorgden Europese, landelijke en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt voor kansen en uitdagingen. In dit hoofdstuk schetsen we de belangrijkste ontwikkelingen voor Het Gooi en Omstreken.

Europese ontwikkelingen

Twee belangrijke Europese ontwikkelingen zijn de ondertekening van het energieakkoord en de discussie over de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen.

Energieakkoord

De Europese Commissie heeft voor 2020 een doelstelling geformuleerd op het gebied van energiebesparing. In Nederland is dit vertaald in een energieakkoord dat mede door brancheorganisatie Aedes in 2013 is ondertekend. Dit akkoord streeft naar een gemiddeld energielabel B voor corporatiewoningen. Afgesproken is om de woonlasten-benadering centraal te stellen (een integrale benadering van huur en energiekosten). Ook wordt de samenwerking tussen gemeenten en corporaties geïntensiveerd. Deze ontwikkeling past bij de ambitie van Het Gooi en Omstreken om tussen 2013 en 2018 4.400 woningen energetisch te verbeteren.

Inkomensgrenzen sociale huurwoningen

De negatieve gevolgen van de Europese inkomensregeling worden steeds beter zichtbaar. Nu alleen nog mensen met een inkomen onder de € 34.229 gehuisvest mogen worden komen middeninkomens in de knel. Eind 2013 vroeg het Nederlands Parlement de verantwoordelijk Minister Wonen om de inkomensgrens voor sociale huurwoningen op te trekken naar € 38.000 en de EU te verzoeken de grens bij te stellen naar € 43.000. In februari 2014 dienden de burgemeesters van 40 grote Europese steden een resolutie in bij de Europese Commissie. Daarin pleiten zij voor een brede sociale huursector, onder verantwoordelijkheid van de gemeenten. Het Gooi en Omstreken wil de lagere middeninkomens niet in kou laten staan en doet daarom haar best om, binnen de mogelijkheden van het EU-akkoord, deze inkomensgroep te huisvesten.

Landelijke ontwikkelingen

Een aantal landelijke ontwikkelingen die invloed hebben op het woonbeleid zijn de invoering van de verhuurdersheffing, de nieuwe Woningwet en de transitie van de Wet Maatschappelijk Ondersteuning (Wmo).

Heffingen

Het Gooi en Omstreken verwacht in de periode 2014-2018 ruim € 33 miljoen af te dragen aan verhuurdersheffing. Daarnaast dragen we bij aan saneringssteun voor woningcorporaties die in de financiële problemen zijn gekomen zoals Vestia. Voor de periode 2014-2018 is dat voor Het Gooi en Omstreken € 7 miljoen. In totaal gaat het om ruim € 40 miljoen aan heffingen. Dit is een enorme aanslag op de investeringscapaciteit van Het Gooi en Omstreken.

Gevolgen verhuurdersheffing

Voor de Gooi en Vechtstreek betekent de verhuurdersheffing dat er de komende jaren miljoenen euro's aan investeringscapaciteit verdwijnt uit de regio. Om de heffing te kunnen opvangen heeft Het Gooi en Omstreken de bedrijfskosten verlaagd en de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. De grondslag voor de verhuurdersheffing is gebaseerd op de WOZ-waarde. In regio Gooi en Vechtstreek ligt de WOZ-waarde van woningen soms wel 40% tot 50% hoger dan in andere regio's. Dat betekent dat corporaties in regio Gooi en Vechtstreek meer dan evenredig bijdragen aan de totale verhuurdersheffing. Terwijl er landelijke afspraken gelden over de hoogte van sociale huurprijzen en inkomensgrenzen. De corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek hebben daarom aan de noodrem getrokken en een brandbrief naar de minister gestuurd.

Nieuwe Woningwet en novelle

In 2012 is het wetsvoorstel voor de herziening van de Woningwet aangenomen in de Tweede Kamer. Hierin stelt de Rijksoverheid spelregels op voor woningcorporaties. De minister past dit wetsvoorstel aan via een 'novelle'. De minister wil de taak van corporaties terugbrengen tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en hij stelt extra voorwaarden aan de financiering van commerciële (niet-Daeb) activiteiten. Het samenspel tussen gemeenten en corporaties wordt verder verankerd. Op 11 februari 2014 zijn deze voorstellen voor een aangepast wetsvoorstel gepubliceerd voor een consultatieronde. Het streven van de minister is om de nieuwe Woningwet in 2015 in werking te laten treden.

Wmo-transitie

De rol van de overheid verandert, bepaalde taken van het Rijk gaan naar gemeenten. Ook de zorg wordt anders ingericht. Dit alles wordt geregeld via de Wmo-wetgeving (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Mensen hebben recht op ondersteuning als blijkt dat zij het zonder die ondersteuning niet redden. Daarnaast is het de bedoeling dat zorgbehoevenden zo lang mogelijk thuis blijven wonen en dat wonen en zorg verder worden ontkoppeld. Dit beleid is van invloed op de eisen die gesteld worden aan de functionaliteit van onze woningvoorraad. Indien nodig adviseren wij over de beste aanpak.

Regionale ontwikkelingen

In 2013 is een vernieuwde website voor de woonruimteverdeling in regio Gooi en Vechtstreek online gegaan. De verdeling van zorgwoningen is transparanter geworden.

Vernieuwde site WoningNet

In oktober 2013 is de vernieuwde website voor de woonruimteverdeling in de Gooi en Vechtstreek online gegaan. De nieuwe site maakt het zoeken naar een sociale huurwoning gemakkelijker en biedt meer maatwerk. Nieuw woningaanbod wordt dagelijks online geplaatst en de woningzoekende heeft direct inzicht in slagingskansen. Daarnaast laat de site niet alleen het woningaanbod zien dat bij de woonwensen past, het doet ook suggesties voor woningen waarbij de slaagkans groter is, maar die misschien niet helemaal voldoen aan de woonwensen. Een woningzoekende kan desgewenst twee keer per week via e-mail (DigiZine) op de hoogte gehouden worden van beschikbare woningen.

Verdeling zorgwoningen transparanter

Woningzoekenden met een zorgindicatie (WMO of AWBZ) kunnen voortaan via WoningNet aangeven dat ze een indicatie hebben. Zij krijgen dan voorrang bij woningen die worden aangeboden als 'zorgwoning'. Doordat de zorgwoningen nu via WoningNet lopen, is er een eind gekomen aan de afzonderlijke lijsten met woningzoekenden per zorgaanbieder. De transparantie en toegankelijkheid is verbeterd.





Het Gooi en Omstreken

gewoon goed wonen

Missie, visie, beleid en organisatie

Het Gooi en Omstreken biedt comfortabele en betaalbare huisvesting aan inwoners met een bescheiden inkomen in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemland. Onze missie, visie en beleidsspeerpunten voor de komende jaren, staan beschreven in het beleidsplan *Investeren in Groen en Betaalbaar Wonen (2013-2018)*.

Onze missie

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

Onze visie:

Op de volkshuisvesting

Het Gooi en Omstreken wil zoveel mogelijk goede woningen bieden voor een betaalbare prijs. Onze visie op de volkshuisvesting in de werkgemeenten wordt duidelijk geïllustreerd door onze pay-off: *Gewoon Goed Wonen*.

Op onze kerntaak

Het Gooi en Omstreken is een organisatie met een maatschappelijke taak. Als woningcorporatie hebben we de mogelijkheid om een substantiële bijdrage te leveren aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken rondom wonen. Het Gooi en Omstreken richt zich op de kerntaak van woningcorporaties, namelijk het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de lagere inkomens, voor ouderen, voor gehandicapten en voor personen die zorg en begeleiding behoeven. Deelname aan commerciële (niet-Daeb) activiteiten is eerder uitzondering dan regel. De uitzonderingen betreffen activiteiten die goed aansluiten bij de kerntaak of in het verlengde daarvan liggen. Daarnaast richten we ons op activiteiten die sociale ontwikkelingen versterken en activiteiten die gericht zijn op de lagere middeninkomens.

Op onze bedrijfsvoering

Het uitgangspunt bij alle handelingen van Het Gooi en Omstreken is om met de beperkte beschikbare middelen zoveel mogelijk resultaat te bereiken. De omvang van de organisatie past bij de omvang van het bezit. Er wordt sober en doelmatig gewerkt. Men voert een duurzaam beleid en wil aansprekende resultaten realiseren. Het Gooi en Omstreken is en blijft een financieel gezonde woningcorporatie om vanuit deze basis actief te kunnen werken aan de volkshuisvesting.

Beleid

Begin 2013 presenteerde Het Gooi en Omstreken het beleidsplan voor de jaren 2013-2018 *Investeren in groen en betaalbaar wonen*. Het beleidsplan is tot stand gekomen met de inbreng van de zes gemeenten waarin wij actief zijn en onze samenwerkingspartners.

Speerpunten

Mede op basis van de reacties van onze belanghouders, kiest Het Gooi en Omstreken er voor om de komende jaren een beperkt aantal speerpunten te hanteren. De drie belangrijkste speerpunten zijn:



- investeren in kwaliteit en modern wooncomfort (Comfortabel wonen);



- werken aan betaalbaarheid van woonlasten (Betaalbaar wonen);



- uitbreiding van de sociale woningvoorraad (Wonen in de regio).

Doelstellingen

Aan ieder speerpunt zijn concrete, realistische en meetbare doelstellingen gekoppeld. Daarnaast geeft het onze visie weer op een aantal volkshuisvestelijke thema's. Een solide bedrijfsvoering is essentieel voor het behalen van de doelstellingen.

Sturing en communicatie

De doelstellingen en de daarop behaalde resultaten worden gebruikt voor interne sturing en (externe) communicatie zoals het jaarverslag, presentaties voor onze belanghouders of een prestatie-evaluatie voor de visitatiecommissie.

Activiteitenoverzicht

Aan het begin van elk kalenderjaar publiceert Het Gooi en Omstreken een activiteitenoverzicht voor het betreffende jaar. Hierin kunt u lezen hoe wij in het voorliggende jaar invulling



geven aan de doelstellingen uit het beleidsplan. Een digitale versie van het beleidsplan en het activiteitenoverzicht 2014 staan op www.gooienom.nl.

Resultaten 2013

Ieder halfjaar maken we een prognose van onze prestaties uit het beleidsplan. De voortgang maken we inzichtelijk met een 'Beleidsmeter' (zie figuur 2.1). 2013 was het eerste jaar van de beleidsperiode, daarin is veel bereikt:

- er zijn in totaal 83 nieuwe huurwoningen opgeleverd;
- de energieprestatie van 447 woningen is verbeterd en bij nog eens 422 woningen worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd;
- het Broederhuis in Bussum is grondig gerenoveerd: hier zijn 14 nieuwe betaalbare en energiezuinige appartementen (sociale huur) opgeleverd;

- in Bunschoten is het groot onderhoud aan 44 woningen in de 'Hofjesbuurt' afgerond;
- prestatieafspraken zijn ondertekend met collega-corporaties en de gemeenten Bussum en Blaricum;
- in totaal zijn er 12 woningen verkocht.

Opgaven waarop achterstand is ontstaan zijn:

- het aantal verkochte woningen;
- het percentage woningen dat is toegewezen aan middeninkomens.

In de volgende hoofdstukken leest u meer over de hierboven genoemde resultaten.

Bedrijfseconomisch verantwoord

Ondanks de veranderingen in de corporatiesector, de heffingen en de crisis gaat het goed met Het Gooi en Omstreken. Dat hebben we te danken aan de vele veranderingen die de afgelopen twee jaar zijn ingezet. Het Gooi en Omstreken laat zien dat er op bedrijfseconomisch verantwoorde wijze keuzes worden gemaakt die passen bij de opgave van maatschappelijke ondernemer. Bestedingen moeten een optimaal effect hebben op de doelen die we willen bereiken. Wij maken bewuste afwegingen, houden de continuïteit in de gaten en sturen op resultaten.

| Beleidsmeter 1-1-2013 - 1-1-2018 | | |
|--|---|-------------|
| Voortgang op hoofddoelstellingen beleidsplan per 1 jan. 2014 (t.o.v. prognose) | | |
| 1 | Betaalbaar Wonen | 89% |
| 1.1 | 95% voorraad sociaal | 3 |
| 1.2 | 70% sociaal bereikbaar voor laagste inkomens | 3 |
| 1.3 | 10% sociaal toewijzen aan middeninkomens | 2 |
| 2 | Comfortabel Wonen | 100% |
| 2.1 | Beperking van de woonlasten door extra investeringen in energie | 3 |
| 2.2 | Gemiddelde E.I. 1,25 (label B) | 3 |
| 3 | Wonen in de regio | 67% |
| 3.1 | Realisatie van 70 nieuwe woningen per jaar | 3 |
| 3.2 | Verkoop van circa 30 woningen per jaar | 1 |
| 4 | Solide bedrijfsvoering | 100% |
| 4.1 | Gezonde solvabiliteit | 3 |
| 4.2 | Structureel positieve operationele kasstromen | 3 |
| Voortgang | | 89% |

Legenda

Goed 3 Redelijk 2 Matig 1 Slecht 0

Figuur 2.1 Beleidsmeter 2013



De organisatie

Het Gooi en Omstreken heeft tijdig ingespeeld op externe ontwikkelingen zoals de verhuurdersheffing. De organisatiekosten zijn flink verlaagd, het onderhoud wordt nog efficiënter uitgevoerd en we voeren een gezond huurbeleid. Zo realiseren we onze ambities uit het beleidsplan 2013-2018.

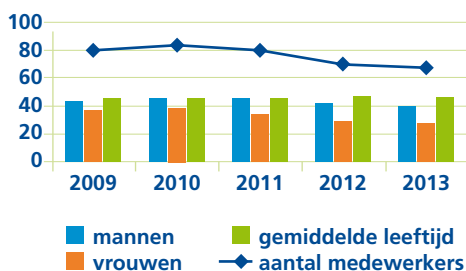
Ontwikkeling

Als vervolg op de reorganisatie in 2012, waarbij de afdeling Wonen is doorgelicht, zijn in 2013 de werkprocessen op de afdelingen Vastgoed en Financiën onder de loep genomen. Eind 2013 kon de reorganisatie als afgerond worden beschouwd. Dit betekent dat de focus is verlegd van reorganisatie naar organisatieontwikkeling en het proces van blijvend leren.

Organisatieopbouw

Het Gooi en Omstreken is een organisatie met drie bedrijfsonderdelen. Elk onderdeel wordt aangestuurd door een manager. Deze managers maken deel uit van het managementteam onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder en met de Raad van Toezicht als toezichthoudend orgaan.

De afgelopen vijf jaar is het aantal personeelsleden afgenomen van 79 (68 FTE) naar 67 (58 FTE). In 2013 werkten bij Het Gooi en Omstreken 27 vrouwen en 40 mannen. De gemiddelde leeftijd bedraagt eind 2013 46 jaar. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage is 3,5% en toont in 2013 een lichte stijging, na een aantal jaren daling. Dit ligt echter nog altijd onder het landelijke cijfer voor de niet-commerciële dienstverlening.



Figuur 2.2 Verloop personeelsbestand 2009-2013



Figuur 2.3 Verloop ziekteverzuim 2009-2013

Het organigram (figuur 2.4) op pagina 14 geeft een schematisch weergave van de organisatie. Wat opvalt is dat de afdeling Projectbureau Label B een groene kleur heeft. Reden hiervoor is dat deze afdeling tijdelijk in het leven is geroepen om de geplande projecten voor energieverbetering te realiseren. Op deze afdeling zijn medewerkers op tijdelijke basis voor de looptijd van de energieverbeteringsprojecten werkzaam (flexibele schil).

Contact met huurders

Het Gooi en Omstreken onderhoudt sterke banden met huurders en huurdersvertegenwoordigers.

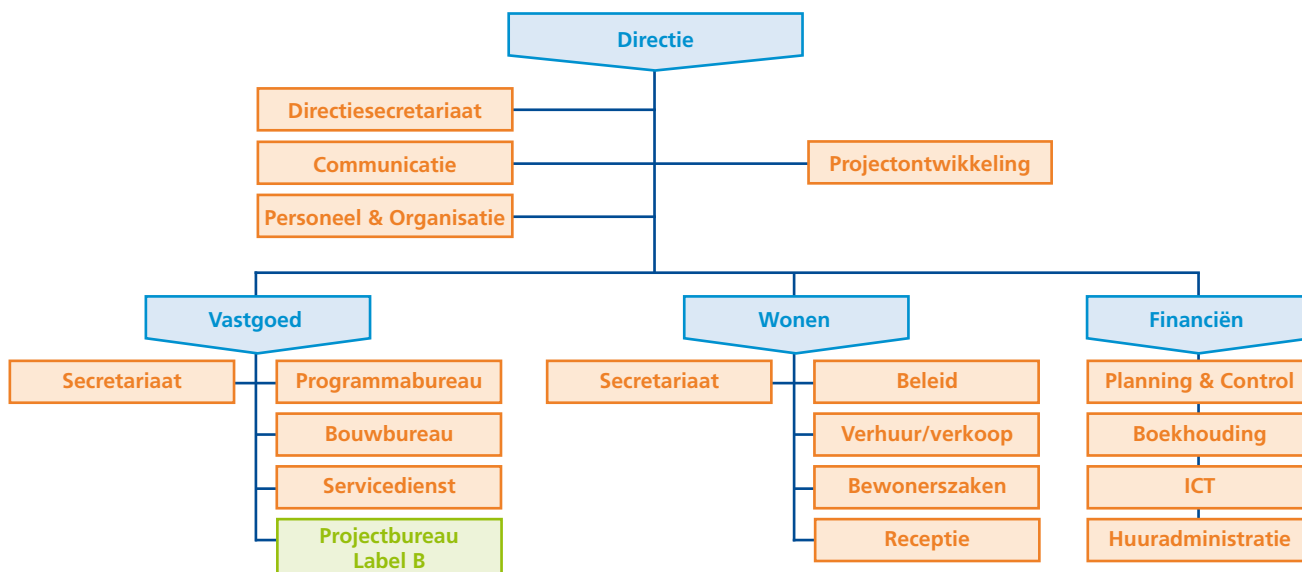
Huurdersorganisatie

De Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) is een belangrijke partner. Voor een goede beleidsontwikkeling is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de wensen van huurders. Daarom voeren wij minimaal vier maal per jaar overleg met de HGO. Er is sprake van een optimale samenwerking met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen. In 2013 is overleg gevoerd met de HGO over onder andere de volgende onderwerpen:

- Beleidsplan 2013-2018;
- jaarlijkse huurverhoging;
- Label B energieprogramma;
- Regionaal Actieprogramma Wonen;
- sloop- en nieuwbouwprojecten;
- verkoop van woningen;
- prestatieafspraken die in 2013 tot stand zijn gekomen;
- jaarplan en de begroting voor 2014;
- woonruimteverdeling;
- inwerkingtreding van de Warmtewet 2014;
- Corporatiehotel;
- betaalbaarheid van het wonen;
- overheidsbeleid en consequenties.

Bewonerscommissies

Naast de HGO kennen we diverse wooncomplexen binnen ons bezit waar een bewonerscommissie actief is. De commissie vertegenwoordigt de bewoners van het bewuste complex. In de gemeente Hilversum zijn zeven commissies actief; in de overige gemeenten samen vijf. Afhankelijk van de behoefte van de commissies wordt er overleg met hen gevoerd door medewerkers van de afdeling Bewonerszaken. Zo nodig wordt tussentijds overleg



Figuur 2.4 Organigram per 31 december 2013

georganiseerd over bijvoorbeeld technische vraagstukken. Op verzoek van bewoners die plannen hebben om een bewonerscommissie op te richten, informeert Bewonerszaken hen over de Overlegwet.

Vereniging van Eigenaren

Het Gooi en Omstreken maakt deel uit van vijf Verenigingen van Eigenaren (VvE). Twee VvE's zijn gevestigd in Baarn, twee in Bunschoten/Spakenburg en een in de gemeente Hilversum. Bij de (half-)jaarlijkse vergaderingen van de VvE's is een vertegenwoordiging van de corporatie aanwezig.

Informatieavonden

In 2013 is Het Gooi en Omstreken gestart met de eerste zogeheten Label B projecten. De doelstelling is om in deze complexen gemiddeld het energielabel B te behalen. In complexen met meer dan vijf woningen wordt, afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een informatieavond gehouden. Met de eventuele bewonerscommissie wordt vooroverleg gevoerd. Tijdens de informatieavond licht de projectleider de werkzaamheden en de planning van het project toe en kunnen bewoners vragen stellen.



Klankbordgroepen

Als er sprake is van groot onderhoudsprojecten is communicatie en bewonersparticipatie enorm belangrijk. Dergelijke werkzaamheden hebben veel impact op het woongenot van huurders. In complexen waar geen bewonerscommissie actief is, wordt een klankbordgroep opgericht. Het instellen van een klankbordgroep bevordert de samenwerking en draagt bij aan een soepele uitvoering.

Aandacht voor de wijk en haar bewoners

Het Gooi en Omstreken vindt persoonlijk contact met huurders van groot belang. Door onze persoonlijke benadering maken we problemen bespreekbaar, zo voorkomen we dat situaties uit de hand lopen. In veel gevallen wordt de zaak naar tevredenheid van alle partijen opgelost.

Overlastbestrijding

Overlast varieert van een uit de hand gelopen misverstand tot regelrechte bedreigingen. Bij bewust onaangepast gedrag als vandalisme en criminaliteit schakelen we de politie in. Wij vragen huurders vroegtijdig melding te maken van onrechtmatigheden om te voorkomen dat zaken escaleren.

Buurtbemiddeling

Ook adviseren wij huurders om Buurtbemiddeling in te schakelen. Zij zijn in drie van de zes gemeenten uit ons werkgebied actief. In 2013 hebben zij bemiddeld in 126 zaken. Bemiddelaars zijn allen goed opgeleide vrijwilligers.

Hennep

Het Regionaal Hennepconvenant Gooi & Vechtstreek verbindt betrokken instanties bij het lokaliseren en opsporen van hennepkwekerijen. In 2013 waren er tien meldingen; waarbij in drie gevallen daadwerkelijk ging om een kwekerij. Deze zijn ontmanteld. Wij treden bij ontdekking direct op en de huurovereenkomst wordt beëindigd, met of zonder gang naar de rechter.

Tuinen bij gestapelde bouw

Bij het aangaan van een huurcontract voor een woning op de begane grond wordt extra aandacht besteed aan de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de tuin.

Leefbaarheidsbudget

Het Gooi en Omstreken heeft budget voor sponsoring van bewonersinitiatieven zoals buurtactiviteiten, speelvoorzieningen, een bankje in de buurt of voor het leggen van contacten tussen bewoners.

Project 'Keerpunt'

Onder strikt toezicht hebben negen dak- en thuislozen door verschillende corporaties in de regio woonruimte gekregen om zo uit hun vicieuze cirkel te geraken. Het Gooi en Omstreken draagt twee woningen bij in dit project.

Woondienstencentrum St. Joseph

Het Woondienstencentrum in Hilversum is zeer succesvol. Door samenwerking met diverse instanties heeft de dienstverlening vanuit het centrum naar de wijk zijn beslag gekregen. Er worden activiteiten georganiseerd met als doel de wijk naar binnen te halen. Bewoners en vrijwilligers organiseren met een beperkt budget veel activiteiten.

Wijkcentrum De Spot

In dit centrum worden diverse activiteiten georganiseerd die bijdragen aan de gemeenschapszin van de kern Nederhorst den Berg, gemeente Wijdemeren.

Wijkcentrum De Malbak

Het wijkcentrum De Malbak in Blaricum voorziet in een grote behoefte. In het centrum zijn tevens een tandartsenpraktijk en het Centrum voor Jeugd en Gezin gehuisvest.

HilverZorg

Met Stichting HilverZorg wordt op meerdere vlakken intensief samengewerkt.



Betaalbaar wonen



Het Gooi en Omstreken wil goede en betaalbare huisvesting leveren aan mensen met een bescheiden inkomen of in een kwetsbare positie. Betaalbaar wonen is één van de speerpunten in het Beleidsplan 2013-2018.

Huisvesten doelgroep

Het Gooi en Omstreken is er als toegelaten instelling voor om huishoudens te huisvesten die daar moeilijk zelf in kunnen voorzien. Dat zijn in eerste instantie huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de zogenaamde primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot maximaal € 21.025 voor alleenstaanden en € 28.550 voor meerpersoons huishoudens).

In de tweede plaats zijn dat, vanuit de staatssteunregels, huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.229. De in Europees verband opgestelde regeling met betrekking tot Diensten Algemeen Economisch Belang (Daeb) bepaalt namelijk dat wij huurwoningen met een huurprijs tot € 681,02, oftewel een sociale huur, voor minimaal 90% moeten toewijzen aan deze inkomensgroepen.

De lagere middeninkomens (€ 34.229 - € 44.602) zijn daarmee voor een deel tussen wal en schip geraakt. Zeker in onze regio is het vanwege de hoge huizenprijs moeilijk om een woning op de vrije markt te vinden. Het Gooi en Omstreken wil daarom gebruik maken van de 10% ruimte om ook hen de mogelijkheid te bieden een sociale huurwoning te huren.

In 2013 hebben we 68,4% van onze sociale huurwoningen (Daeb) verhuurd aan huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep. Zij komen eventueel in aanmerking voor huurtoeslag. In totaal is 93,2% verhuurd aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.229. Daarmee is ruimschoots voldaan aan de Europese norm van tenminste 90%. Aan de andere kant is de 10% ruimte voor middeninkomens niet volledig benut.

| Inkomensgroep | Daeb | niet-Daeb | Totaal |
|-----------------------|------------|-----------|------------|
| Primaire doelgroep | 334 | | 334 |
| Overig <= € 34.229 | 121 | 2 | 123 |
| € 34.230 t/m € 44.602 | 21 | 8 | 29 |
| € 44.603 en meer | 12 | 24 | 36 |
| Totaal | 488 | 34 | 522 |
| % primaire doelgroep | 68,4% | 0,0% | 64,0% |
| % <= € 34.229 | 93,2% | 5,9% | 87,5% |

Figuur 3.1 Verhuringen 2013 naar inkomensgroep en Daeb / niet-Daeb (alleen zelfstandige woningen)

Betaalbaar

Onze opgave (2013-2018) is een huurvoorraad van 95% sociaal, waarvan ten minste 70% bereikbaar voor de laagste inkomens en maximaal 5% vrije sector woningen ten behoeve van hogere inkomens. In het huurbeleid onderscheidt Het Gooi en Omstreken drie categorieën woningen (prijsspeil 2013):

- betaalbaar (tot € 574,35);
- middelduur (tot € 681,02);
- vrije sector (vanaf € 681,02).

Voor de indeling van de huurprijzen gebruiken we de huurgrenzen van de huurtoeslag en de rekenhuur (de huur inclusief de subsidiabele servicekosten). Ons bezit bevat momenteel 12% woningen die wij als 'goedkoop' aanmerken (huur tot € 374,44). Op dit moment hebben wij geen apart huurbeleid voor deze woningen. Deze worden gerekend tot de 'betaalbare' voorraad. In 2014 wordt in regionaal verband door corporaties en gemeenten bekeken of er specifiek beleid moet komen voor dit deel van de voorraad.

70% betaalbaar

Het Gooi en Omstreken voert een huurbeleid ten aanzien van huurprijzen voor nieuwe huurders dat erop is gericht om tenminste 70% van het bezit betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep; huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Dat betekent een huur tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 535,91 / € 574,35, prijspeil 2013). Daarbij rekenen we een opslag voor woningen met een 'groen' energielabel (energielabel C of beter) aangezien deze woningen lagere energielasten hebben dan woningen met bijvoorbeeld een energielabel D of E. Verder willen we maximaal 5% van onze woningen in de vrije sector verhuren.

Verschuivingen

Eind 2013 viel de huur van 73% van ons bezit in de categorieën betaalbaar en goedkoop. Dat is fors minder dan de ruim 80% van een jaar geleden. Dit komt door de extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging per 1 juli 2013.

De huur van vrijwel alle woningen is toen gestegen met 1,5 tot 4% boven inflatie, terwijl de huurgrenzen alleen met

| Huidige huur* | | 31-12-2013 | 31-12-2012 | verschil | 2013 | 2012 |
|---------------|--------------------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
| Goedkoop | Tot € 374,44 | 827 | 1.005 | -178 | 12% | 14% |
| Betaalbaar | € 374,44 tot € 535,91/574,35** | 4.347 | 4.619 | -272 | 61% | 66% |
| Middelduur | € 535,91/574,35** tot € 681,02 | 1.605 | 1.101 | 504 | 23% | 16% |
| Vrije sector | Hoger dan € 681,02 | 310 | 269 | 41 | 4% | 4% |
| Totaal | | 7.089 | 6.994 | 95 | 100% | 100% |

* op basis van rekenhuur en alleen zelfstandige huurwoningen

** Bij woningen tot drie kamers nemen we de lage aftoppingsgrens (€ 535,91) en bij grotere woningen de hoge aftoppingsgrens (€ 574,35).

Bij groene energielabels (A, B of C) tellen we een opslag van € 10 tot 30 bovenop de aftoppingsgrens.

Figuur 3.2 Huurprijsindeling huidige huren

| Streefhuur* | | 31-12-2013 | 31-12-2012 | verschil | 2013 | 2012 |
|---------------|--------------------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
| Goedkoop | Tot € 374,44 | 103 | 99 | 4 | 1% | 1% |
| Betaalbaar | € 374,44 tot € 535,91/574,35** | 5.113 | 5.084 | 29 | 72% | 73% |
| Middelduur | € 535,91/574,35** tot € 681,02 | 1.602 | 1.553 | 49 | 23% | 22% |
| Vrije sector | Hoger dan € 681,02 | 271 | 258 | 13 | 4% | 4% |
| Totaal | | 7.089 | 6.994 | 95 | 100% | 100% |

* op basis van rekenhuur en alleen zelfstandige huurwoningen

** Bij woningen tot drie kamers nemen we de lage aftoppingsgrens (€ 535,91) en bij grotere woningen de hoge aftoppingsgrens (€ 574,35).

Bij groene energielabels (A, B of C) tellen we een opslag van € 10 tot 30 bovenop de aftoppingsgrens.

Figuur 3.3 Huurprijsindeling streefhuren

inflatie zijn gestegen. Daardoor is de huurprijs van een deel van de woningen verschoven naar de categorie middelduur. In onze categorie middelduur vallen woningen met een sociale huurprijs die hoger is dan de eerder genoemde aftoppingsgrenzen. In die categorie valt 23% van de huidige huren en dat is fors meer dan een jaar geleden. Tot slot had eind 2013 ruim 4% van onze woningen een huurprijs in de vrije sector. Dat is een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar.

Streefhuur: 74% betaalbaar

Eerdergenoemde doelstelling om tenminste 70% van de huren betaalbaar te houden komt tot uitdrukking in onze streefhuren: de huur die we willen vragen wanneer een woning weer vrij komt voor verhuur. Van alle zelfstandige huurwoningen had in 2013 74% een streefhuur in de categorie betaalbaar. Dat is een half procent lager dan in 2012. Door verkoop en nieuwbouw is de verwachting dat dit percentage de komende jaren langzaam zal zakken richting 70%.

In de categorie middelduur valt bijna 23% van onze streefhuren en dat is bijna een half procent meer dan een jaar geleden. Tot slot heeft 4% van ons bezit een streefhuur in de vrije sector, een fractie meer dan vorig jaar.

Woonlastenbenadering

Het Gooi en Omstreken laat de huurprijzen niet bepalen door de markt maar door de bestedingsmogelijkheden van huurders en woningzoekenden. Daarbij kijken we naar de totale woonlasten, inclusief de energielasten. Het Gooi en Omstreken investeert daarom de komende jaren extra in energiebesparende maatregelen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013

De minister heeft in 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Dit betekende in 2013 een extra huurverhoging van 1,5% bovenop inflatie (2,5%) voor alle huurders. Daar bovenop kwam nog eens een extra huurverhoging voor scheefwoners met een inkomen hoger dan € 33.614 (+0,5%) c.q. een inkomen hoger dan € 43.000 (+2,5%). De overheid wil met de inkomensafhankelijke huurverhoging scheefwonen ontmoedigen en voor beweging op de woningmarkt zorgen.

De meeste van de scheefwoners bij Het Gooi en Omstreken hebben een huur van minder dan € 500 en wonen relatief goedkoop. Het Gooi en Omstreken heeft dan ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de extra inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Wel hebben we besloten de huurverhogingen af te toppen op de huurtoeslaggrens.

Er zijn in 2013 meer bezwaarschriften tegen de huurverhoging binnengekomen dan in voorgaande jaren. Dit komt door de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ook door het feit dat voor alle huurders voor het eerst in jaren de huurverhoging ruim boven inflatie was. De inflatie zelf was ook hoger dan voorgaande jaren. Er zijn in totaal 153 bezwaarschriften ingediend. Dat betreft 2% van alle huurders. Van de 153 bezwaarschriften zijn er 70 gehonoreerd door Het Gooi en Omstreken.

Huurtoeslag

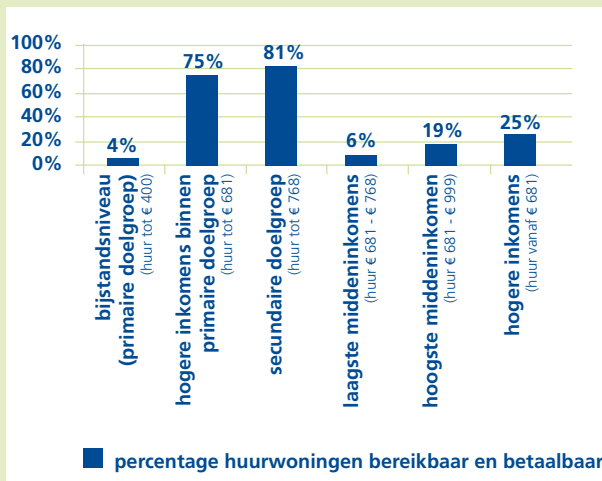
Bij de verhuur en toewijzing van woningen houdt Het Gooi en Omstreken zich aan de regionale of lokale afspraken over de huurinkomensverhouding, vastgelegd in de zogenaamde huur-inkomenstabel. Deze huur-inkomenstabel zorgt er in meer of mindere mate voor dat nieuwe huurders zo min mogelijk een beroep hoeven te doen op de 'Wet Huurtoeslag'. Daarnaast zorgt Het Gooi en Omstreken er met haar eigen huurbeleid voor dat tenminste 70% van de woningen een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag heeft.

Onderzoek naar betaalbaarheid

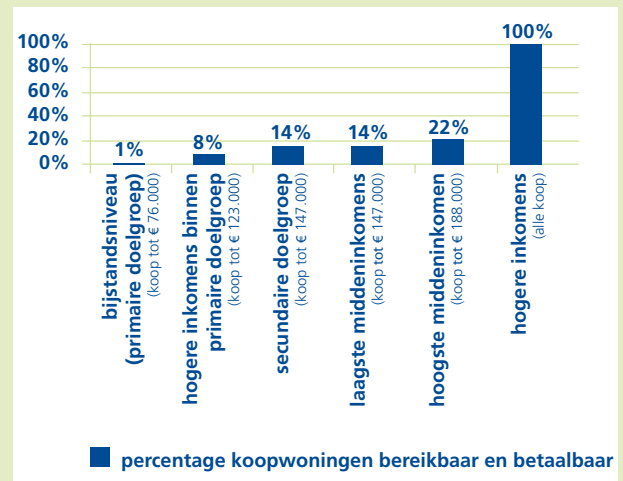
Het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) van maart 2012 bevat afspraken tussen de regio en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2011-2015. Eén van de projecten betreft betaalbaarheid en heeft als doel om zicht te krijgen op de betaalbaarheid van wonen in de regio, in het bijzonder voor de lage inkomens en lagere middeninkomens.

De regio heeft daarvoor onderzoek laten doen door onderzoeksbureau RIGO. Het Gooi en Omstreken heeft bijgedragen aan dit onderzoek en deelgenomen aan de begeleidingscommissie. Het onderzoek zet vraag (inkomens) en aanbod (huur- en koopprijzen) tegen elkaar af. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in oktober 2013 gepresenteerd aan de bestuurders van gemeenten en corporaties.

Met name voor de allerlaagste inkomens is er nauwelijks nog passend aanbod. En ook de lagere middeninkomens hebben weinig keus. Een belangrijke oorzaak voor de hogere huren is de verhuurdersheffing. Gezamenlijk hebben de bestuurders dan ook een brandbrief gestuurd naar minister Blok. Daarin vragen zij de verhuurdersheffing tijdelijk te maken en voor voldoende huurtoeslag te zorgen. Daarnaast is de regio aan de slag gegaan om te kijken welke maatregelen getroffen zouden kunnen worden binnen de gegeven omstandigheden. Ook is het de bedoeling de regionale woonvisie aan te scherpen op het punt van betaalbaarheid.



Figuur 3.4 Bereikbare en betaalbare huurwoningen naar inkomens



Figuur 3.5 Bereikbare en betaalbare koopwoningen naar inkomens

(bron: eindrapport 'Meer zicht op betaalbaarheid', RIGO Research en Advies BV, september 2013)



Comfortabel wonen



Het Gooi en Omstreken investeert in de kwaliteit van het woningbezit. In de beleidsperiode 2013-2018 richten wij ons extra en in versneld tempo op energieverbetering. In 2018 hebben de woningen van Het Gooi en Omstreken gemiddeld een energielabel B. Een energiezuinige woning levert een positieve bijdrage aan het milieu én het beperkt de energiekosten voor de huurder.

Comfort en energiebesparing

Het Gooi en Omstreken investeert in de kwaliteit van de bestaande woningen. Daarbij richten we ons op modern wooncomfort, energiebesparing en veiligheid. Het onderhoud aan de woningen gebeurt op verschillende momenten.

Gepland onderhoud

De verschillende onderdelen van een gebouw moeten op gezette tijden worden onderhouden en/of vernieuwd. Deze werkzaamheden worden vastgelegd in een meer-jarenonderhoudsplanung. Afgeleid daarvan stelt Het Gooi en Omstreken jaarlijks een onderhoudsprogramma op voor de uitvoering van dit zogeheten planmatig onderhoud. Daarin staat voor welke complexen er reguliere- en/of (groot) onderhoudswerkzaamheden gepland staan. In 2013 is bijna € 2,9 miljoen besteed aan dit vooraf geplande onderhoud zoals schilderbeurten, het reinigen van dakgoten, schoorstenen en ventilatiekanalen of het vernieuwen van de dakbedekking.

Mutatieonderhoud

Wanneer een bewoner de huur opzegt gaat het mutatieproces van start. Daarbij zorgt Het Gooi en Omstreken ervoor dat de vertrekkende huurder weet op welke wijze de woning opgeleverd dient te worden, en de nieuwe huurder snel zijn intrek kan nemen. Afhankelijk van de kwaliteit en het uitrustingsniveau van de woning bepalen we welke onderhoudswerkzaamheden aanvullend nodig zijn.

Dit betreft bijvoorbeeld de vervanging van keukens, badkamers, binnendeuren, hang- en sluitwerk, het aanleggen van een cv-installatie en asbestinventarisatie en -sanering. Na uitvoering van de werkzaamheden is de woning weer voor langere tijd op het gewenste kwaliteitsniveau en bieden wij de nieuwe huurder een kwalitatief goede en comfortabele woning. In 2013 hebben we 426 bestaande woningen opnieuw verhuurd en hebben we € 3,7 miljoen uitgegeven aan onderhoud bij mutatie.

Reparatieverzoeken

In elke woning gaat er wel eens iets stuk. Voor sommige reparaties is de huurder zelf verantwoordelijk. Voor alle overige reparatieverzoeken kunnen huurders een reparatieverzoek indienen bij de Servicedienst. Het uitgangspunt is dat klanten die contact opnemen over onderhoudsklachten in één keer goed worden geholpen. Er zijn dit jaar 13.344 reparatieverzoeken afgehandeld waaraan in totaal € 1,9 miljoen is uitgegeven. Dit komt neer op gemiddelde kosten van € 141 per reparatie. Hierbij gaat het om het verhelpen van klachten over hang- en sluitwerk, installaties en bijvoorbeeld sanitair en keukenvoorzieningen.

Veiligheid

Het Gooi en Omstreken wil dat haar huurders veilig wonen. De woningen zijn voorzien van rookmelders en van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Bij een veilige woning hoort ook een veilige woonomgeving. Daar waar nodig neemt de corporatie fysieke maatregelen om de veiligheid en leefbaarheid in en om haar complexen te verbeteren. Denk hierbij aan het aanbrengen van achterpadverlichting, het afsluiten van portieken of trappenhuisen en het verlichten van inpandige bergingsgangen.

Maatregelen

In 2013 zijn in 697 woningen (nieuwe) rookmelders aangebracht. Daarnaast is er in 258 woningen de 10-jaarlijkse 'apk-keuring' van de gas- en elektra-installatie uitgevoerd. Uiteraard worden de liftinstallaties regelmatig gekeurd en indien nodig onderhouden. Afgelopen jaar hebben wij voor het eerst gebruik gemaakt van een tijdelijke traplift omdat er bij het onderhoud aan liften sprake was van enige dagen stilstand. Hierdoor konden onze minder mobiele huurders alsnog op een veilige manier hun woning bereiken en verlaten.

Asbest

Asbest is in het verleden veel gebruikt in woningen en daarmee een probleem. Als er projectmatig of bij mutatie onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden wordt, bij vermoedens van de aanwezigheid van asbest, de woning onderzocht en een inventarisatierapport opgesteld. Zo nodig wordt het asbest direct gesaneerd of wordt een beheersmaatregel vastgesteld.

Afgelopen jaar is bij twee groot onderhoudsprojecten asbest gesaneerd. In de Hofjesbuurt in Bunschoten zijn de ventilatiekanalen op zolder verwijderd. Bij het Broederhuis in de Vitusstraat in Bussum zijn de standleidingen, de rookgasafvoer en de ringleiding in de kruipruimte gesaneerd.

Verder is er in 2013 een QuickScan uitgevoerd op het asbestproces bij Het Gooi en Omstreken. Dit als onderdeel van een landelijk uitgevoerd onderzoek, op initiatief van Aedes. Vastgesteld is dat wij een voldoende scoren op dit proces. In 2014 worden onderdelen van het proces aangepast om de aandachtspunten die uit het onderzoek naar voren kwamen te borgen.

Het Gooi en Omstreken blijft alert op de steeds weer wijzigende regelgeving. Ook in 2014 wordt weer strengere regelgeving verwacht. Een aantal medewerkers heeft in 2013 een asbestopleiding gevolgd. Het bijhouden van de kennis door middel van asbestcursussen is een standaard onderdeel van onze opleidingsplannen.

Onze doelstelling is dat de woningen in 2018 gemiddeld een energielabel B hebben. In 2013 zijn deze verbeteringen uitgevoerd zonder een huurverhoging te vragen aan de huidige huurder. De investering verdienen wij deels terug door bij mutatie voor woningen met een groen energielabel (label C of beter) een hogere huurprijs te vragen. Eind 2013 beschikt bijna de helft van ons bezit, 3.544 woningen, over een A-, B- of C-label.

Bij uitzondering investeren wij in alternatieve vormen van energieopwekking. In de regel passen wij dit toe in de nieuwbouw. In de bestaande bouw richten wij ons in eerste instantie op het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. Hierdoor vermindert het verbruik en de noodzaak om extra energie op te wekken. De standaardaanpak bestaat grofweg uit het rondom isoleren van de woning en de modernisering van verwarmings- en ventilatie-installaties.

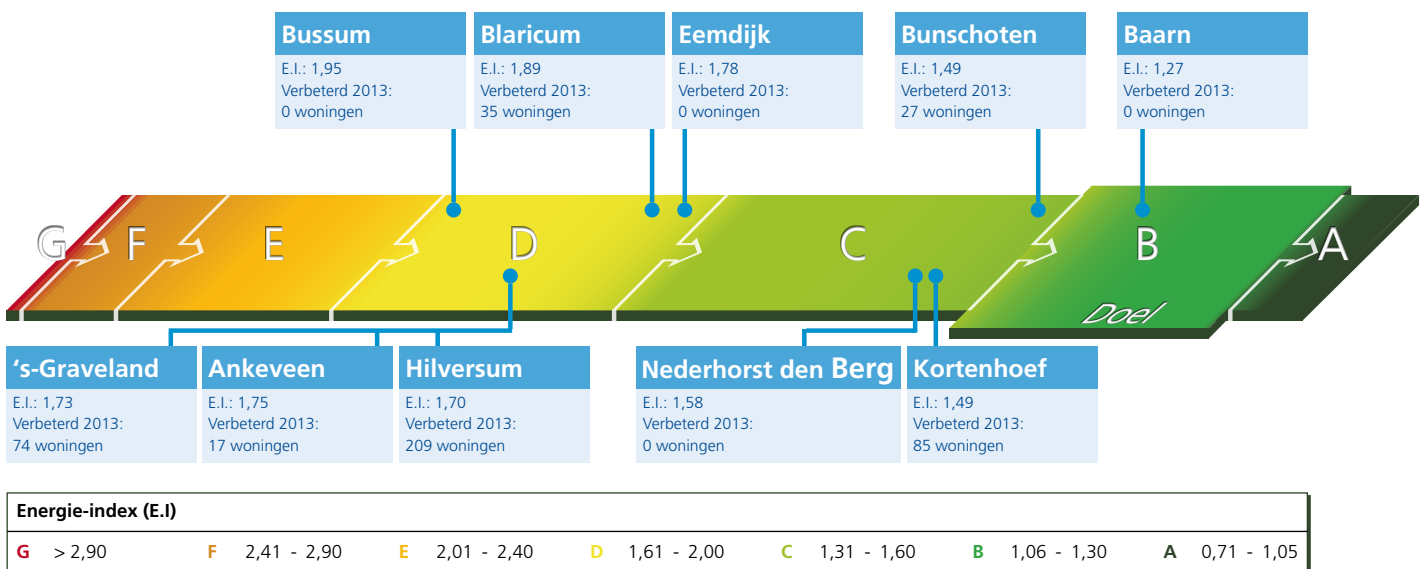
2013 is het eerste jaar waarin het specifiek voor de energieverbeteringsprojecten opgerichte Projectbureau Label B actief is geweest. In 2013 is bij 869 woningen gestart met de verbetering van de energieprestatie, 447 daarvan zijn in 2013 opgeleverd. Het restant is reeds in uitvoering genomen en oplevering staat gepland voor het eerste kwartaal van 2014.

Van enkele projecten is de ambitie van een label B naar beneden bijgesteld of zelfs uit-/afgesteld. Tijdens de voorbereidingen van de projecten bleek de investering om tot een label B te komen niet verantwoord. Dit probleem speelt met name bij ons monumentale bezit. Voor deze complexen wordt een andere aanpak voorbereid.

Energiezuinig wonen

Het Gooi en Omstreken wijlt goede en betaalbare huisvesting bieden. De betaalbaarheid van woonlasten wordt echter steeds sterker beïnvloed door de energiekosten. Daarom investeren we fors in energiebesparende maatregelen.

De gemiddelde Energie Index (E.I.) van ons bezit is in 2013 met 0,08 E.I. verbeterd, van een E.I. van 1,78 naar een E.I. 1,70 (energietabel D). In 2014 staat de verbetering van nog eens 975 woningen gepland.



Figuur 4.1 Aantal verbeterde woningen per gemeente, per 31 december 2013

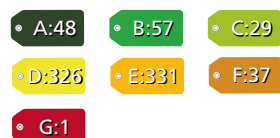
Ankeveen

Totaal bezit: 92 woningen



Blaricum

Totaal bezit: 829 woningen



Bussum

Totaal bezit: 795 woningen



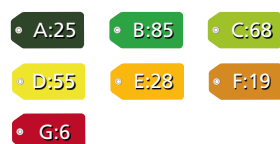
Hilversum

Totaal bezit: 3318 woningen



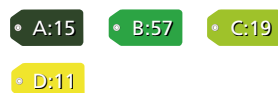
Nederhorst Den Berg

Totaal bezit: 286 woningen



Baarn

Totaal bezit: 102 woningen



Bunschoten

Totaal bezit: 1033 woningen



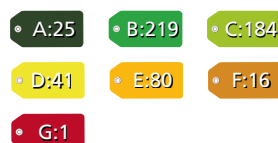
Eemdijk

Totaal bezit: 10 woningen



Kortenhoef

Totaal bezit: 566 woningen



's-Graveland

Totaal bezit: 93 woningen



Figuur 4.2 Verdeling energielabels woningen per gemeente, per 31 december 2013

Zelf klussen

Het Gooi en Omstreken biedt huurders de mogelijkheid veranderingen in de woning aan te brengen. Hieraan zijn wel spelregels verbonden. Huurders kunnen voor informatie terecht op onze website. Gaat het om grote aanpassingen of zaken die de veiligheid in gevaar kunnen brengen, dan raden wij huurders aan contact met ons op te nemen. Zij krijgen dan persoonlijk advies van onze medewerkers. Ook wordt de klant geïnformeerd over de gevolgen op het moment dat deze de woning verlaat.

Groot onderhoud

Eens in de zoveel tijd komt een woning in aanmerking voor groot onderhoud. Meestal gebeurt dit op projectbasis. Dat wil zeggen dat blokken of zelfs straten en buurten tegelijk aangepakt worden. Er komen bijvoorbeeld nieuwe kozijnen, plafonds, sanitair en daken. Dit gebeurt altijd in overleg met de bewoners (commissie), eventueel in combinatie met informatieavonden of het opzetten van een klankbordgroep. Een projectleider zorgt voor de planning, aanbesteding en uitvoering van de werkzaamheden. Hij is ook aanspreekpunt voor de huurders. Door middel van groot onderhoud is in 2013 de kwaliteit van 90 woningen verbeterd. Bij nog eens 12 woningen waren groot onderhoudswerkzaamheden in uitvoering.

Communicatie en participatie

Voordat een onderhoudsproject van start gaat, worden de plannen aan de huurdersorganisatie (HGO) en de betreffende huurders voorgelegd. Daar waar bewoners hun woning (tijdelijk) moeten verlaten, zorgen we in overleg met hen voor passende (tijdelijke of vervangende) huisvesting. Per project bepalen we of er een sociaal statuut wordt overeengekomen. Hierin worden afspraken gemaakt over de verhuizing en eventuele tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Verbeterprojecten in 2013

Bunschoten

Groot onderhoud – opgeleverd:

Zuiderzeelaan, Enkhuizer Zand, Hoornse Hop, Medemblicker Span

In het voorjaar van 2013 zijn de laatste 32 woningen van dit project (109 woningen) opgeleverd. Werkzaamheden: energiezuinige maatregelen en kwaliteitsverbetering binnenzijde. Verbeterpakketten voor huurders: verplaatsen van badkamer en/of toilet, vaste trap naar zolder, dakraam.



Groot onderhoud – opgeleverd:

Geldersman, Wieringer Vlaak

De uitvoering van het groot onderhoud aan 44 woningen is in het voorjaar van 2013 gestart, in december zijn de laatste woningen opgeleverd. Werkzaamheden: energiezuinige maatregelen, kwaliteitsverbetering binnenzijde, sanering

asbesthoudende schuurdaken. Verbeterpakketten voor huurders: verplaatsen badkamer en/of toilet, vaste trap naar zolder, dakraam.



Hilversum

Groot onderhoud – in uitvoering:

Loosdrechtse Bos, 12 woningen

Werkzaamheden: energiezuinige maatregelen aan de buitenschil, bestaande installaties controleren, verwijderen zachtboardplafonds. Verbeterpakketten voor huurders: uitbreiding van de woonkamer met circa. 12,5 m². Geplande oplevering mei 2014.



Bussum

Renovatie – opgeleverd:

St. Vitusstraat, Broederhuis, 14 woningen

Bij de renovatie van het Broederhuis zijn 14 energiezuinige appartementen gerealiseerd. Bijzondere en karakteristieke details zijn in ere hersteld. De binnenzijde is geheel gestript en opnieuw ingedeeld. Het energielabel is fors verbeterd: van een E-label naar een label B. De 14 appartementen zijn met een sociale huurprijs verhuurd.



Hulp aan huurder bij betalingsachterstand

Het Gooi en Omstreken besteedt veel aandacht aan het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Via het regionale project Tweede Kansbeleid werken wij samen met welzijnsinstellingen om bewoners met complexe problemen te helpen.

Persoonlijke benadering

Steeds meer huurders dreigen door de heersende economische crisis in de problemen te raken. Hoe kunnen we huurders helpen met betalen en goed betaaldedrag stimuleren? Ervaring leert dat het bij problemen belangrijk is om met een persoonlijk gesprek in een zo vroeg mogelijk stadium passende betaalafspraken te maken.

Verloop huurachterstanden

Sinds 2011 lopen de huurachterstanden bij Het Gooi en Omstreken op. Eind 2013 hadden 341 huurders een huurachterstand opgelopen; dat is 4,4% van de in totaal 7.677 huurcontracten. Het blijft een uitdaging voor Het Gooi en Omstreken om optredende huurachterstand binnen twee maanden adequaat aan te pakken. Daarmee kan de gang naar de deurwaarder zoveel mogelijk worden voorkomen en blijven de huurder en de corporatie onnodige kosten bespaard.

| Jaar | Aantal actieve contracten met huur-achterstand | Huur-achterstand | % van de jaarhuur-opbrengst |
|------|--|------------------|-----------------------------|
| 2013 | 341 | € 252.000 | 0,56% |
| 2012 | 268 | € 196.000 | 0,46% |
| 2011 | 268 | € 179.000 | 0,43% |

Figuur I.1: Verloop huurachterstanden

Tweede Kansbeleid

Een tweede kans is een laatste kans om te voorkomen dat een bewoner uit huis wordt gezet, omdat er een huurachterstand is en/of overlast wordt veroorzaakt. In 2006 is het regionale project Tweede Kansbeleid van start gegaan. De corporaties en instellingen werken hierin succesvol samen, om bewoners met complexe problematiek, die vaak leidt tot financiële problemen, te begeleiden. Het doel van het Tweede Kansbeleid is dat de bewoner de problemen onder controle krijgt. Begeleiding van een hulpverlener is hierbij verplicht, zo ook de betaling van de maandelijkse huur. Als het doel is bereikt, wordt het Tweede Kanscontract beëindigd en een standaard huurcontract opgesteld. Het traject duurt maximaal drie jaar. Het Gooi en Omstreken werkt hierbij nauw samen met andere partijen zoals Kredietbank, de Jellinek, GGD en Vangnet en Advies. Bij de uitvoering van de Tweede Kanstrajecten krijgt Het Gooi en Omstreken ondersteuning van Sherpa, GGZ Centraal en Versa Welzijn.

Meldingen 2013

In 2013 zijn er ruim 500 meldingen van overlast binnengekomen. In de meeste gevallen gaat het om overlast als gevolg van: geluid, stank, vervuiling, onaangepast gedrag en last van de woonomgeving.

Feiten en cijfers over huurbetaling Het Gooi en Omstreken (eind 2013)

- 94,4% van de zittende huurders betaalde in 2013 op tijd de huur (2012: 96,5%).
- 38% van de dossiers van de zittende huurders met een huurachterstand is door de deurwaarder in behandeling genomen (2012: 40%).
- 41%, dat zijn er 140 van de 341 zittende huurders met een huurachterstand, heeft een betalingsregeling getroffen (2012: 44%).
- € 216.000 staat nog als 'te vorderen huur' in de boeken van vertrokken huurders (2012: € 144.000).
- Een bedrag van € 66.000 staat open bij huurders met een WSNP-etiket (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) (2012: € 79.000).
- 20 van de 64 aangezegde ontruiming zijn in 2013 uitgevoerd (2013: 11 van de 40).
- In 2013 zijn 4 Tweede Kanscontracten afgerond waarvan 1 succesvol.
- Er zijn 2 nieuwe Tweede Kanscontracten getekend in 2013 en er liepen eind 2013 nog 4 Tweede Kanscontracten.



Stichting woningbouw



Het Gooi en Omsluisen

in.mossloop.wv

Wonen in de regio



De vraag naar sociale huurwoningen in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemland is onverminderd groot. Het Gooi en Omstreken blijft daarom investeren in de uitbreiding van de sociale huurvoorraad. De realisatie van nieuwbouw is mede afhankelijk van de marktomstandigheden en de opbrengsten uit verkopen.

Nieuwbouw

Het Gooi en Omstreken kiest er voor om haar woningbezit voortdurend te vernieuwen en te moderniseren. Dat gebeurt onder meer door het bouwen van nieuwe woningen. Tot en met 2018 heeft Het Gooi en Omstreken de ambitie om tenminste 350 nieuwbouwwoningen te realiseren.

In de financiële bedrijfsvoering zijn daarom middelen gereserveerd die het mogelijk maken om jaarlijks circa 70 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren voor de eigen portefeuille.

Bij de keuze voor nieuwe woningen wordt ook gebruikt gemaakt van geïndustrialiseerde concepten. Toepassing van deze concepten bespaart op zowel de bouwtijd als de kosten.

| | Aantal woningen |
|--------------------------|------------------|
| Opgeleverd | 83 |
| In voorbereiding | 113 |
| <i>Nieuwbouwposities</i> | <i>circa 300</i> |

Figuur 5.1 Nieuwbouwproductie en -posities per 31 december 2013

Aandacht voor duurzaamheid

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw is duurzaamheid een steeds belangrijker aspect. Het gaat hierbij om het gebruik van duurzame materialen, het toepassen van energiebesparende maatregelen, scheiding en beperking van afvalstoffen en het zorgen voor levensloopbestendige woningen. Met name energiebesparing is voor Het Gooi en Omstreken een zeer belangrijk aandachtspunt bij planontwikkeling omdat dit ten goede komt aan de betaalbaarheid van de woonlasten. Daarnaast beschouwt Het Gooi en Omstreken investeren in duurzaamheid als een bijdrage aan de samenleving.

Energieprestatienorm

In 2012 is de EPC-grenswaarde, de energieprestatienorm van een woning, opnieuw verlaagd van 0,8 naar 0,6. De EPC-grenswaarde wordt per 1 januari 2015 opnieuw verlaagd van

0,6 naar 0,4. Naast bouwkundige maatregelen om te voldoen aan deze verlaagde norm zullen ook meer maatregelen op het gebied van installatietechniek moeten worden genomen. De nieuwe woningen voldoen minimaal aan de eisen uit de bouwverordening. Die eisen zijn de laatste jaren vooral op het gebied van duurzaamheid verhoogd. De recente nieuwbouwwoningen zijn ruim, flexibel en toekomstbestendig. Als gevolg van de financiële overheidsmaatregelen en marktinformatie zullen de woningen die de komende tijd worden ontwikkeld gemiddeld kleiner zijn. Dit scheelt in huurprijs en energielasten. Dat geldt zowel voor de appartementen als voor de eengezinswoningen. Ten aanzien van de duurzaamheidsaspecten zullen ook de nieuw te bouwen woningen aan de hoogste eisen voldoen.

Opgeleverd in 2013

In het verslagjaar zijn er 83 nieuwe woningen opgeleverd in Blaricum, Hilversum, Kortenhoef en Nederhorst den Berg. De woningen voorzien in een grote behoefte en waren snel na de oplevering allemaal verhuurd. Ook hebben de woningen mede door de gekozen architectuur de buurt een kwaliteitsimpuls gegeven.

Hilversum

Jacob van Campenlaan – 16 portiekappartementen

De 16 beneden-bovenwoningen zijn gerealiseerd binnen de contouren van het oude pand. Het nieuwe gebouw sluit



daardoor goed aan op de naastgelegen panden, die door collega-corporaties zijn gerenoveerd. Opgeleverd in juni 2013.

Noordermeent – 37 appartementen

96 onzelfstandige wooneenheden zijn eind 2011 gesloopt en vervangen door 37 ruime seniorenappartementen. 30 woningen worden verhuurd in de sociale sector, zeven woningen hebben een vrije sector huurprijs. Opgeleverd in maart 2013.



Blaricum, De Blaricummermeent

Laantje van Heijenbrock – 16 eengezinswoningen

16 eengezinswoningen opgeleverd waarvan vier woningen zijn voorzien van een werkruimte. Deze vier woningen worden in de vrije sector verhuurd, de overige woningen zijn sociale huurwoningen. De woningen zijn gebouwd volgens een geïndustrialiseerd concept. De woningen zijn aangesloten op het WKO-systeem (warmte koude opslag) dat in de wijk is aangelegd. Hierdoor worden de woningen op een zeer 'groene wijze' verwarmd. Opgeleverd in juli 2013.



Wijdmeren

Kortenhoef, De Kwakel – 3 eengezinswoningen

De drie bestaande woningen zijn gesloopt, de grond is gesaneerd en er zijn drie nieuwe eengezinswoningen teruggebouwd. Opgeleverd in september 2013.

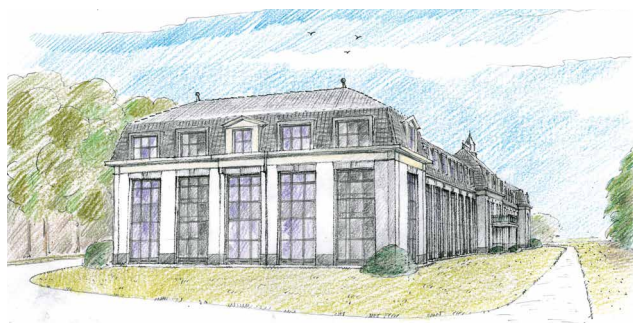


In voorbereiding in 2013

Wijdmeren

's-Graveland – sloop/nieuwbouw van 42 appartementen

In 's-Graveland zal een nieuwe appartementencomplex verschijnen op de plek van het huidige Huize Brugchelen. In het nieuwe complex realiseren wij 42 woningen. Zonnepanelen op het dak voorzien in de energiebehoefte van de gemeenschappelijke onderdelen van het pand. De sloop van het oude verzorgingstehuis is in december 2013 gestart.



Nederhorst den Berg, Meidoornlaan –

11 eengezinswoningen

De bestaande zes eengezinswoningen en acht beneden- en bovenwoningen zijn gesloopt en vervangen door 11 eengezinswoningen. Opgeleverd in mei 2013.



Bunschoten

Rengerswetering – 33 appartementen

Het Gooi en Omstreken heeft de mogelijkheid om 238 woningen te bouwen in de nieuwe wijk, waarvan 88 in de sociale huursector. Eind 2013 lopen er gesprekken met een ontwikkelaar om een appartementengebouw van 33 sociale huur appartementen turn-key af te nemen. Ten tijde van het afronden van dit jaarverslag was er overeenstemming over de aankoop van de 33 appartementen. De bouw start naar verwachting in de zomer van 2014.



Prins Hendrikstraat – 7 eengezinswoningen

De gemeente heeft aan ons een stuk grond verkocht waar zeven eengezinswoningen gebouwd kunnen worden. Er wordt gebruik gemaakt van een bouwconcept met een korte bouwtijd waardoor start bouw en oplevering in 2014 zal plaatsvinden.

Hilversum

Anthony Fokkerweg – 12 eengezinswoningen

Dit project is door Dudok Wonen te koop aangeboden. Het betreft een sloop-nieuwbouwproject van 12 eengezinswoningen.



Anna's Hoeve, eerste fase – circa 20 eengezinswoningen

De gezamenlijke Hilversumse corporaties hebben zich garant gesteld voor de realisatie van het sociale programma. Dit komt neer op ongeveer 50 sociale huurwoningen voor Het Gooi en Omstreken. De corporatie wordt als eerste betrokken bij de planontwikkeling in het eerste bouwveld. Gesprekken met de gemeente over mogelijke locaties en het aantal woningen zijn opgestart.

Nieuwbouwposities

In 2014 zullen er op meerdere plekken in diverse gemeenten weer nieuwe woningen worden ontwikkeld. Voor zover er geen posities of rechten aanwezig zijn hangt de productie van nieuwe huurwoningen af van eigen initiatieven en samenwerkingen met gemeenten en/of commerciële ontwikkelaars.

Baarn

Gemeentewerf – 12 eengezinswoningen

Op het terrein van de voormalige gemeentewerf wordt door meerdere partijen samengewerkt. Dit ter aanvulling van de bestaande huisvesting in het nabijgelegen zorggebouw De Wiekslag.

Blaricum, De Blaricummermeent

Deelgebied B – 20 appartementen en 10 eengezinswoningen

De gemeente heeft ons een kavel voor de appartementen en de eengezinswoningen aangewezen. Voor de eengezinswoningen worden meerdere partijen gevraagd om een realiseerbaar plan in te dienen. De appartementen zullen komend jaar door Het Gooi en Omstreken ontwikkeld en aanbesteed worden.

NB. In De Blaricummermeent heeft Het Gooi en Omstreken volgens de overeenkomst met de gemeente afgesproken om 100 huurwoningen te realiseren. Daarvan zijn er in deelgebied A reeds 15 opgeleverd. De 16 woningen aan het Laantje van Heijenbrock vallen niet binnen deze afspraak en zijn extra. Naast de te realiseren woningen in deelgebied B is de restant ontwikkelcapaciteit nu circa 55 sociale huurwoningen.

Wijdmeren, Nederhorst den Berg

Overmeer-Zuid – 30 woningen

Het Gooi en Omstreken is met een ontwikkelaar in gesprek om circa 30 sociale huurwoningen te realiseren. De realisatie zal gefaseerd plaatsvinden, maar de planontwikkeling stagneert en het startmoment is nog niet bekend.

Ankeveensepad – 12 seniorenwoningen

Op een strook grond in de Nederhorst den Berg is de mogelijkheid om 12 seniorenwoningen te realiseren. Er is een grote behoefte aan dit soort woningen in deze gemeente. De grond is in het bestemmingsplan niet aangemerkt als bouwgrond, daardoor zal er een lange procedure doorlopen moeten worden. Verwachte realisatie is niet eerder dan 2015/2016.

Verkoop

Het Gooi en Omstreken verkoopt op beperkte schaal sociale huurwoningen. Het doel hiervan is om extra te kunnen investeren in nieuwbouw zodat mensen met een bescheiden inkomen in de regio kunnen blijven wonen. Daarnaast investeren we de extra opbrengsten in energiebesparende maatregelen in ons bestaande bezit.

Drie verkoopvormen

Het verkoopbeleid van Het Gooi en Omstreken kent drie vormen van verkoop:

- lege woningen op basis van de marktwaarde (kosten koper);
- verkoop aan zittende huurders op basis van 90% kosten koper;
- verkoop aan zittende huurders met Koopgarant-regeling.

Verkoopresultaat 2013

In 2013 zijn 12 woningen en één bedrijfspand verkocht en geleverd. Twee woningen zijn verkocht aan zittende huurders. Er zijn in 2013 geen woningen verkocht met een Koopgarantregeling. De totale opbrengst door de verkopen is ruim € 2,5 miljoen.

Doelstelling

De doelstelling uit ons beleidsplan 2013-2018 is om 150 woningen te verkopen, oftewel 30 á 40 woningen per jaar. Die doelstelling hebben we in 2013 wegens lastige markt-omstandigheden niet gehaald. In 2013 is de gemiddelde verkoopprijs € 204.667. Dit is een daling van circa € 4.000 ten opzichte van 2012. Naast de 12 verkochte woningen is er ook een kantoorruimte verkocht.

| Type verkocht object | aantal | gemiddelde verkoopprijs |
|----------------------|--------|-------------------------|
| Sociale huurwoningen | 11 | € 196.857 |
| Vrijesectorwoning | 1 | € 430.000 |
| Kantoorruimte | 1 | € 34.000 |

Figuur 5.2. Aantal verkochte objecten en gemiddelde verkoopprijs in 2013

Per gemeente is de verkoop als volgt verlopen:

| Gemeente | Aantal verkochte eenheden |
|---------------|---------------------------|
| Blaricum | 3 |
| Bunschoten | 4 |
| Hilversum | 4 |
| Wijdemeeren | 2 |
| Totaal | 13 |

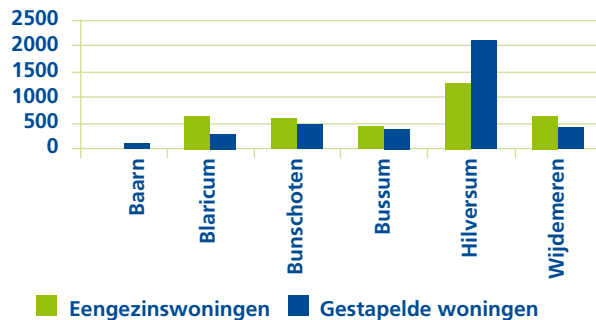
Figuur 5.3 Aantal verkochte eenheden per gemeente

Woningaanbod

Het Gooi en Omstreken streeft naar een divers woningaanbod dat zo goed mogelijk is afgestemd op de wensen en mogelijkheden van de klant. Een betaalbare en voor alle categorieën woningzoekenden beschikbare woningvoorraad staat daarbij centraal.

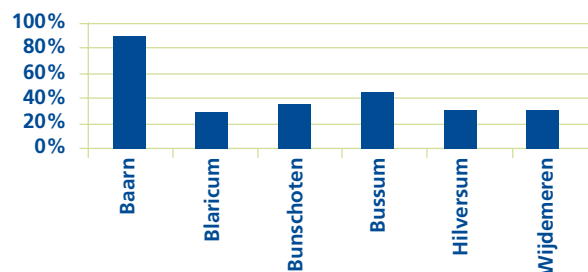
Het bezit van Het Gooi en Omstreken vertoont een evenwichtige verhouding tussen eengezinswoningen (48%) en gestapelde woningen (52%). In figuur 5.4 is te zien dat er vooral in Hilversum meer gestapelde woningen zijn dan eengezinswoningen.

Een woning is toegankelijk wanneer alle vertrekken van een woning zich op dezelfde verdieping bevinden. De toegankelijkheid van het woningbezit levert per gemeente het volgende beeld op:



Figuur 5.4 Het woningbezit, per 31 december 2013 (alleen zelfstandige woningen)

In totaal is in 2013 ruim 35% van het totale woningbezit toegankelijk; dat zijn 2.457 woningen. In figuur 5.5 zijn de percentages van het toegankelijke woningbezit per gemeente weergegeven.



Figuur 5.5 Percentage toegankelijke woningen per gemeente, per 31 december 2013

Naast woningen verhuren we ook ander bezit, zoals: parkeerplaatsen, woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed. Figuur 5.6 geeft de ontwikkeling van het aantal verhuureenheden weer.

In 2013 is het aantal woonegelegenheden gestegen ten opzichte van 2012. De oplevering van nieuwbouw (83 woningen) was ruim voldoende om te compenseren voor de 12 verkochte woningen.

Woonruimteverdeling

Het Gooi en Omstreken heeft woningbezit in zes gemeenten, verdeeld over twee regio's: Gooi en Vechtstreek en Eemland. We spelen een actieve rol in het verbeteren van de woonruimteverdeling en nemen daarom in beide regio's deel aan diverse overleggen over dit onderwerp.

Woningzoekenden

Eind 2013 stonden er 32.489 huishoudens ingeschreven als woningzoekenden in regio Gooi en Vechtstreek. Dat zijn er 2.500 meer dan eind 2012. In Bunschoten stonden eind 2013 971 woningzoekenden ingeschreven, 40 meer dan een jaar eerder. In Baarn is het aantal ingeschreven woningzoekenden met 127 gestegen naar 3.146.

| De ontwikkeling van het aantal verhuureenheden | Eind 2013 | Eind 2012 |
|--|--------------|--------------|
| Zelfstandige huurwoningen | 7.094 | 7.023 |
| Eenheden in verzorgingstehuizen | 63 | 63 |
| Overige woonegelegenheden | 113 | 113 |
| Totaal aantal woonegelegenheden | 7.270 | 7.199 |
| Garages | 641 | 645 |
| Bedrijfsruimten | 11 | 15 |
| Overig bezit | 33 | 25 |
| Maatschappelijk Vastgoed | 12 | 8 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 7.967 | 7.892 |
| Totaal aantal verhuureenheden volgens CFV* | 7.440 | 7.364 |

* NB: het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) past een weging toe op niet-woningen, waardoor het aantal verhuureenheden in hun rapportages lager is dan in werkelijkheid.

Figuur 5.6 De ontwikkeling van het aantal verhuureenheden

Huisvesten statushouders

In 2013 zijn in totaal door Het Gooi en Omstreken 39 statushouders gehuisvest:

- 22 in regio Gooi en Vechtstreek;
- 17 in Bunschoten.

Aan 32 statushouders (14 huishoudens) zijn in totaal 14 woningen toegewezen:

- 8 in regio Gooi en Vechtstreek;
- 6 in Bunschoten.

Daarnaast zijn in Bunschoten zeven statushouders ingestroomd in het kader van gezinshereniging. In Baarn verzorgt Eemland Wonen de taakstelling voor de gemeente.

Regio Gooi en Vechtstreek

In regio Gooi en Vechtstreek bestaat sinds 1994 een regionaal woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen waarin gemeenten en corporaties samenwerken.

De afspraken zijn vastgelegd in een verordening en een convenant. In 2011 is een vernieuwde systematiek ingevoerd met als doel om de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt te bevorderen. Uit een evaluatie in 2012 blijkt dat het aanbod inderdaad is gestegen, tegen de landelijke woningmarktontwikkelingen in. In 2013 is het aanbod van de corporaties nog verder gestegen naar 1.655 woningen. Dat is een stijging van 28% ten opzichte van 2010 en 2011.

Meer doorstromers

Onder de nieuwe huurders is het aandeel doorstromers gestegen van 38% in 2010 naar 47% in 2013. Van de nieuwe huurders van Het Gooi en Omstreken was in 2013 zelfs 61% doorstromer. In 2013 heeft Het Gooi en Omstreken in deze regio 384 woningen aangeboden, inclusief 83 nieuwbouwwoningen en 14 gerenoveerde appartementen. Dat is 22% meer dan in 2010.

Toegankelijk woningaanbod

Naast dynamiek zet de nieuwe woonruimteverdeelsystematiek in regio Gooi en Vechtstreek ook in op keuzevrijheid voor woningzoekenden. Dat is ook de insteek van Het Gooi en Omstreken. Zo hebben we in 2013 83% van de vrijgekomen woningen aangeboden zonder voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. In 2012 was dat 74% en voor de invoering van de vernieuwde verdeelsystematiek was dat minder dan de helft van de woningen.

Daarnaast zijn woningen voor jongeren tot 23 jaar en woningen voor 55+ en 65+ niet langer 'exclusief' voor deze groep, maar worden ze 'met voorrang voor' aan deze doelgroepen aangeboden. Bij elkaar was 94% van het aanbod van Het Gooi en Omstreken beschikbaar voor alle woningzoekenden. 17 woningen van ons aanbod hebben we verloot onder jongeren tot en met 25 jaar. In het regionale convenant is afgesproken dat de corporaties samen in totaal maximaal 350 kleine woningen verloten onder deze jongeren. Met 17 woningen blijft Het Gooi en Omstreken ruim onder het maximum van 63 naar rato binnen de regio.

Aanbod zorgwoningen

Sinds juni 2013 worden vrijgekomen zelfstandige sociale huurwoningen, geschikt voor mensen met een lichte of zwaardere zorgvraag, aangeboden via WoningNet. Woningzoekenden hoeven zich dus niet langer bij verschillende woon-zorgcomplexen in te schrijven en het aanbod is transparant en voor iedereen inzichtelijk. De zorggeschikte woningen worden aangeboden met voorrang voor mensen met een zorgindicatie. De eerste ervaringen zijn positief. Alle woningen die we in de tweede helft van 2013 op deze wijze hebben aangeboden zijn verhuurd aan iemand met een zorgindicatie. Zorginstelling HilverZorg doet voor Het Gooi en Omstreken een check op de indicatie en voert eventueel een intakegesprek met de kandidaat-huurder.

| Regio/gemeente | Aantal woningzoekenden per eind | | | | Stijging 2013 ten opzichte van 2012 | |
|---------------------|---------------------------------|--------|--------|--------|-------------------------------------|-------|
| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | | |
| Gooi en Vechtstreek | 32.489 | 29.981 | 27.976 | 25.556 | 2.508 | 8,40% |
| Bunschoten | 971 | 931 | 879 | 854 | 40 | 4,30% |
| Baarn | 3.146 | 3.019 | 2.960 | 2.836 | 127 | 4,20% |

Figuur 5.7 Aantal woningzoekenden

Spoedzoekers

Binnen regio Gooi en Vechtstreek is eind 2011 de mogelijkheid geïntroduceerd om woningen aan te bieden voor spoedzoekers, waarbij het de bedoeling is om minimaal 5% en maximaal 10% van het woningaanbod via deze regeling aan te bieden. In 2013 heeft Het Gooi en Omstreken slechts vier woningen verhuurd via de spoedzoekregeling, oftewel 1,2%. Daarmee voldoen we niet aan de bedoelde 5%. Voor 2014 is het streven om op ongeveer 5% uit te komen.

Lokale binding

Enkele kleinere regiogemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om maximaal 30% van het aanbod in de sociale huursector met voorrang te laten aanbieden aan woningzoekenden met een lokale binding. Voor Het Gooi en Omstreken geldt deze afspraak voor Blaricum en Wijdemeren en voor beide gemeenten zijn we in 2013 onder het maximum gebleven. Van het aanbod in Blaricum hebben wij 19% aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding en in Wijdemeren 25%.

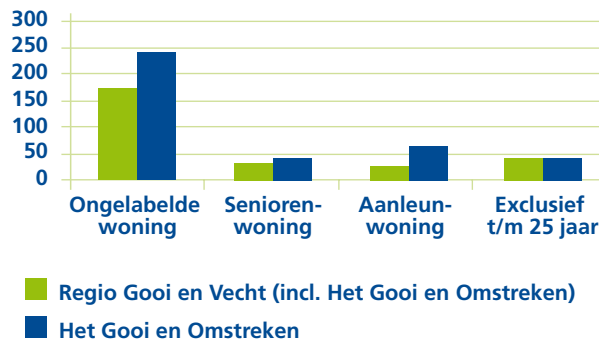
Reactiegraad

Sinds 2009 is het gemiddeld aantal reacties in regio Gooi en Vechtstreek gedaald van 261 naar 112 in 2013. De daling treedt vooral op bij woningen gelabeld voor jongeren (van 278 naar 45) en ongelabeld aanbod (van 404 naar 173). Het gemiddeld aantal reacties op woningen gelabeld voor 55+ en 65+ is juist iets gestegen (van 23 naar 34 in 2013). Verklaring voor de daling moet waarschijnlijk gezocht worden in een combinatie van:

- crisomstandigheden;
- de EU-maatregel die de doelgroep heeft beperkt;
- inkomensafhankelijke huurverhoging;
- stijgende aanvangshuren.

Gewild aanbod

Ook het aanbod van Het Gooi en Omstreken kreeg de afgelopen jaren gemiddeld steeds minder reacties; van 305 in 2009 naar 194 in 2013. Wel is ons aanbod duidelijk gewilder dan het aanbod van andere corporaties. Gemiddeld kreeg ons aanbod in 2013 ruim twee keer zoveel reacties als de woningen van de andere verhuurders. Dit komt mede doordat wij een veel groter deel ongelabeld aanbieden. Los daarvan krijgen onze seniorenwoningen gemiddeld 25% meer reacties dan die van andere verhuurders, ongelabelde woningen bijna de helft meer en woningen gelabeld voor 65+ zelfs 63% meer.



Figuur 5.8 Gemiddeld aantal reacties op aangeboden huurwoningen in 2013

2%-regeling

In het convenant voor de regionale woonruimteverdeling is afgesproken dat verhuurders de mogelijkheid hebben om maximaal 2% van de vrijkomende woningen in te zetten als vrije beleidsruimte voor zittende huurders. Het Gooi en Omstreken heeft in 2013 één keer gebruik gemaakt van deze regeling en blijft daarmee met 0,3% ruim binnen de afspraak.

Weigeringen

Over 2013 bedraagt het gemiddeld aantal weigeringen voordat een woning is verhuurd 4,2 voor regio Gooi en Vechtstreek. Dat is gelijk aan 2012. Sinds de invoering van eerder genoemde nieuwe woonruimteverdeelsystematiek in 2011 is het aantal weigeringen verdubbeld.

Door deze nieuwe systematiek is het aandeel toewijzingen aan doorstromers gestegen. Doorstromers eindigen vaker bovenaan een kandidatenlijst. Aannemelijk is dat zij ook vaker weigeren. Ze hebben immers al een woning en zijn zogenaamde kwaliteitszoekers.

Woningen die worden verloot worden minder vaak geweigerd (gemiddeld 3,4 keer) dan woningen die op basis van zoekwaarde worden toegewezen (gemiddeld 4,5 keer). Woningen van Het Gooi en Omstreken, zowel regulier als loting, worden gemiddeld minder vaak geweigerd dan woningen van andere verhuurders. In 2013 zijn onze woningen gemiddeld 2,8 keer geweigerd en lotingwoningen zelfs maar 1,7 keer.

Regio Eemland

In regio Eemland is de woonruimteverdeling lokaal geregeld. Baarn en Bunschoten kennen elk hun eigen systeem. In Bunschoten wordt de woonruimteverdeling uitgevoerd door Het Gooi en Omstreken. Het woningzoekendenbestand van deze gemeente wordt beheerd door Het Gooi en Omstreken. Wij verzorgen ook de woonruimteverdeling voor collega-corporatie Eemland Wonen en Zorgcentrum De Haven. In Baarn wordt het adverteren en selecteren van kandidaten verzorgd door de gemeente.

Naar een regionale woonruimteverdeling

Afgelopen periode heeft Het Gooi en Omstreken samen met andere corporaties en gemeenten in regio Eemland (inclusief Nijkerk) hard gewerkt om te komen tot een regionale woonruimteverdeling. Hiermee kunnen de keuzemogelijkheden van woningzoekenden worden vergroot en kan ook de dienstverlening naar woningzoekenden worden verbeterd. Eind 2013/ begin 2014 zijn de gemeenteraden van Amersfoort, Bunschoten, Leusden, Eemnes, Soest en Nijkerk akkoord gegaan met de voorgestelde regionale samenwerking. Woudenberg heeft het nog in beraad. De gemeente Baarn heeft tijdens het traject al aangegeven niet mee te willen doen aan de regionale samenwerking. Op dit moment wordt de implementatie met WoningNet voorbereid en naar verwachting zal de regionale woonruimteverdeling eind derde kwartaal van 2014 van start gaan.

Urgentie

Met de gemeente Bunschoten is afgesproken dat circa 40% wordt aangeboden zonder voorrang voor urgenten. In 2013 is 42% op deze wijze aangeboden (één woning minder was 40% geweest). Van alle geadverteerde woningen is 43% verhuurd aan een woningzoekende met een urgentie.

Reactiegraad

Het aanbod in Bunschoten krijgt beduidend minder reacties dan het aanbod in Gooi en Vechtstreek. In 2013 kreeg ons aanbod in Bunschoten gemiddeld 13 reacties, gelijk aan vorig jaar. Eengezinswoningen krijgen gemiddeld 16 reacties, appartementen 10 en seniorenwoningen 3.

Weigeringen

In Bunschoten is het aantal weigeringen gemiddeld minder dan één. Dat is ongeveer gelijk aan 2012. Woningzoekenden kennen over het algemeen de woningmarkt goed en reageren serieus. In Baarn is ons aanbod zo gering dat het vermelden van een weigeringsgraad niet zinvol is.



Goed bestuur

Transparantie in beleid, uitvoering en verantwoording zijn belangrijk voor Het Gooi en Omstreken. Dit jaarverslag is ingericht volgens de Governancecode. Tevens benoemen we de adviesorganen en samenwerkingspartners van Het Gooi en Omstreken. Op www.gooienom.nl staan alle documenten die aantonen hoe we uitvoering geven aan de bepalingen in de Governancecode.

Governancecode

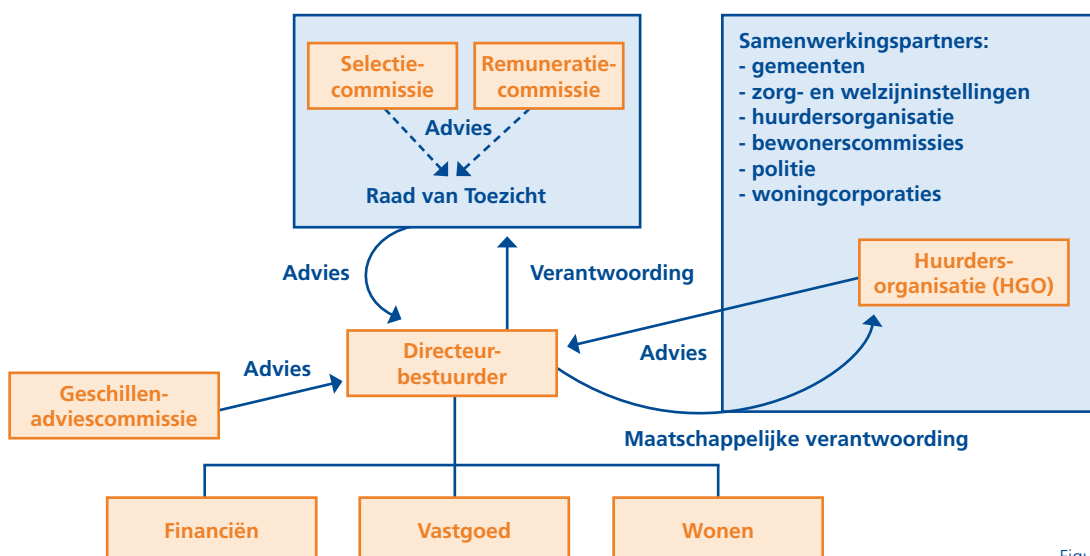
De Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder onderschrijven de Corporate Governancecode voor woningcorporaties. De naleving van de Governancecode is een voortdurend punt van aandacht voor de Raad van Toezicht. In dit hoofdstuk lichten we de rol van het bestuur en de Raad van Toezicht toe. In figuur 6.1 is een overzicht van de Governancestructuur te zien.

Het bestuur

Het bestuur van Het Gooi en Omstreken is belast met het besturen van de corporatie, en is onder meer verantwoordelijk voor:

- de realisatie van de doelstellingen;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Bij het vervullen van haar taak richt het bestuur zich op het belang van de woningcorporatie en haar doelstellingen voor volkshuisvesting en maatschappij. Daarbij wordt rekening gehouden met de belanghebbenden. Het bestuur van Het Gooi en Omstreken legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht en voorziet de Raad tijdig van de benodigde informatie. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in hoofdstuk 2 van de statuten van Het Gooi en Omstreken omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement besluitvorming bestuur. Een aantal strategische en majeure besluiten van de bestuurder, waaronder het aankopen van onroerend goed boven een limiet van € 500.000 moet vooraf worden goedgekeurd door de Raad van Toezicht. Op de aan- en verkoop van onroerend goed is eveneens de regeling vastgoedtransacties van toepassing als onderdeel van de integriteitscode.



Figuur 6.1 Governancestructuur

De bestuurder

Directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken is de heer Flemminks Smid (03-08-1952). De directeur-bestuurder geeft leiding aan de gehele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Hij is vanaf 1 januari 1990 directeur en vanaf 1 januari 2002 directeur-bestuurder bij Het Gooi en Omstreken. Hij heeft daarvoor geen andere functie bij Het Gooi en Omstreken vervuld. De heer Flemminks Smid is aangesteld voor onbepaalde tijd. Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Het Gooi en Omstreken en de directeur-bestuurder wordt vermeden. Dit belangrijke uitgangspunt is uitgewerkt in de statuten en de integriteitscode. Hierin is ook de handelswijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2013 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

Bestuursbesluiten in 2013

- Aanbestedingsbeleid
- Werkkostenregeling
- Opstart/voortgang onderhoudsprojecten
- Ontwikkeling/voortgang nieuwbouwprojecten
- Inkomensafhankelijke huurverhoging
- Treasury
- Procuratieregeling
- Vaststellen begroting 2014
- Goedkeuring jaarrekening 2012
- Verkoopplanning/-beleid
- Reorganisatie

Raad van Toezicht

Hieronder ziet u een overzicht van de leden van de Raad van Toezicht per 31 december 2013. Hierin is opgenomen wat de expertisevelden zijn per lid en welke nevenfuncties zij bekleden. In het rooster van aftreden staat per wanneer men is benoemd en per wanneer men aftreedt.

Samenstelling Raad van Toezicht per 31-12-2013



De heer R. van de Geest (1949)

- Voorzitter en lid remuneratiecommissie.
- Expertise: financieel-economisch.
- Functie: gepensioneerd directeur financiën/financieel controller.
- Nevenfuncties: bestuurslid/penningmeester Watersportvereniging de Eendracht, bestuurslid/penningmeester Stichting Vrienden van Woonvormen Ongerweges (huisvesting t.b.v. mensen met een beperking).



De heer M.A. Hagen (1939)

- Vicevoorzitter.
- Expertise: volkshuisvesting, personeel en organisatie.
- Functie: gepensioneerd wethouder volkshuisvesting/vakbondsbestuurder.
- Nevenfuncties: eenmansadviesbureau bemiddeling in conflicten, arbeidsrelaties en CAO-vernieuwing, lid van de bemiddelingsinstantie van de Raad van Overleg Metaalindustrie.
- Voorzitter van de Stichting Vrienden van Oudergaard en Brugchelen.



De heer W.L. Lieberwerth (1950)

- Expertise: volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en financiën.
- Functie: oud-wethouder 1998 – 2010/ diverse functies bij woningcorporaties 1968 – 1998.
- Nevenfuncties: voorzitter stichting Geefgoed.
- Voordracht HGO.



De heer F.P.C. Oldenburg (1957)

- Expertise: wonen.
- Functie: beleidsmedewerker politie, Politie Eenheid Midden Nederland.
- Nevenfuncties: geen.
- Voordracht HGO.



Mevrouw J.M. van Wegen (1961)

- Lid remuneratiecommissie.
- Expertise: juridisch.
- Functie: senior rechter/kantonrechter rechtbank Midden Nederland.
- Nevenfuncties: voorzitter klachtencommissie NS, voorzitter van de geschillencommissie VastgoedPro, lid dopingkamer commissie van beroep van het Instituut Sportrechtspraak.

Herbenoeming leden Raad van Toezicht

In de Raad van Toezicht-vergadering van 12 december 2013 is mevrouw Van Wegen volgens het rooster van aftreden afgetreden en herbenoemd. Zij is herbenoemd tot en met december 2014. In deze vergadering is tevens het rooster van aftreden per 1 januari 2014 vastgesteld. Het rooster is opgesteld conform de richtlijnen van de Governancecode d.d. 22 juni 2011.

Voorzitter

Naast het voorzitten van de vergaderingen van de Raad van Toezicht is de voorzitter verantwoordelijk voor het bewaken

| Naam | Functie | Installatie | 1e herbenoeming | 2e herbenoeming | Aftredend |
|--------------------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------|
| De heer M.A. Hagen | Vicevoorzitter | 2006 | Dec 2008 | Dec 2012 | Dec 2014 |
| Mevrouw J.M. van Wegen | Lid | 2006 | Dec 2009 | Dec 2013 | Dec 2014 |
| De heer F.P.C. Oldenburg | Lid | 2008 | Dec 2012 | - | Dec 2016 |
| De heer R. van de Geest | Voorzitter | 2008 | Dec 2012 | - | Dec 2016 |
| De heer W.L. Lieberwerth | Lid | 2011 | Dec 2015 | - | Dec 2019 |

Figuur 6.2 Rooster van aftreden voor de Raad van Toezicht

van de goede gang van zaken in de raad, met bijzondere aandacht voor het naleven van de Governancecode. De voorzitter is aanspreekpunt voor de directeur-bestuurder voor majeure onderwerpen binnen de organisatie. Er is regelmatig contact tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder.

Evaluatie functioneren Raad van Toezicht

Op 15 november 2013 heeft een evaluatiebijeenkomst plaatsgevonden onder begeleiding van de heer Van Ginkel (Consort Adviseren bij Organiseren). Ter voorbereiding op de evaluatie heeft hij separaat met alle leden van de Raad van Toezicht gesproken, alsmede met de directeur-bestuurder. De impressies hiervan zijn vastgelegd in een notitie.

Tijdens de evaluatiebijeenkomst heeft eerst een terugblik op de actiepunten uit 2012 plaatsgevonden. De actiepunten zijn in 2013 alle afgehandeld. Daarna zijn de algemene impressies en aandachtspunten voor 2013 besproken. Onderwerpen die hierbij aan de orde zijn gekomen zijn:

- sfeer, aanwezigheid;
- deskundigheid, rooster van aftreden;
- balans tussen advies en toezicht;
- informatievoorziening, risicomanagement;
- belanghouders;
- auditcommissie wel of niet;
- remuneratiecommissie;
- rol voorzitter;
- samenwerking met de bestuurder, toekomstige opvolging.

In algemene zin is nog stil gestaan bij de volgende thema's:

- de veranderende context en consequenties voor governance;
- scherpte in de Raad van Toezicht en tussen Raad van Toezicht en directeur-bestuurder.

De Raad van Toezicht is van mening dat zaken goed in balans zijn, dat er goed op de verschillende accenten gelet wordt. De Raad van Toezicht ziet dan ook geen aanleiding om de werkwijze te veranderen. De zelfevaluatie is afgesloten met een gesprek met de directeur-bestuurder. Een ieder is tevreden over de wijze waarop de samenwerking verloopt. Deze wordt als open, transparant en constructief ervaren.

Verslag Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens

staat de Raad van Toezicht het bestuur met raad ter zijde. Het toezichtkader omvat onder andere:

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

Het toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in hoofdstuk 3 van de statuten van Het Gooi en Omstreken omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement van de Raad van Toezicht d.d. 27 september 2005 dat op www.gooienom.nl is geplaatst.

Toetsingskader van de Raad van Toezicht

Voorstellen die aan de Raad van Toezicht ter besluitvorming worden voorgelegd, worden getoetst aan de eerder vastgestelde begroting. Met name de financiële paragrafen die bij investeringsbeslissingen worden meegezonden, waaronder risicobeheersing, vervullen bij de financiële afweging een belangrijke rol.

Volkshuisvestelijke doelstellingen bij investeringsbeslissingen worden gemotiveerd en getoetst aan de strategische kaders die zijn vastgesteld in het beleidsplan van Het Gooi en Omstreken. De Raad van Toezicht wordt op de hoogte gehouden van ontwikkelingen in het vakgebied en uitvoerige informatievoorziening via Het Gooi en Omstreken, Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daarnaast verzamelen de toezichthouders informatie via hun eigen netwerk. Aan de besluiten die door de Raad van Toezicht worden genomen liggen altijd notities ten grondslag waarin de financiële, volkshuisvestelijke en procesmatige aspecten worden toegelicht. Daarnaast worden ook andere onderwerpen ter meningsvorming besproken, zoals: ontwikkelingen in de volkshuisvesting, politieke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de regio, communicatie, CFV-kengetallen 'corporaties in perspectief', integriteitsbeleid, samenwerking met de HGO en de interne prestatieparameters.

De Raad van Toezicht heeft ten aanzien van de financiële continuïteit en risico's kennisgenomen van de beschreven risico's in hoofdstuk 7 van dit verslag en de daaraan gekoppelde risicobeheermaatregelen. De Raad van Toezicht is van mening dat dit een adequaat stelsel van maatregelen is. Financiële besluitvorming vindt plaats aan de hand van de door de Raad van Toezicht goedgekeurde financiële sturingskaders. Aan de verschillende investeringscategorieën zijn randvoorwaardelijke rendementsdoelstellingen gekoppeld. Bij een lager dan genormeerd rendement geldt het principe 'pas toe of leg uit'.

Activiteiten Raad van Toezicht 2013

In 2013 is de Raad van Toezicht zeven keer bijeengekomen:

- vijf reguliere vergaderingen;
- jaarlijkse evaluatiebijeenkomst;
- workshop risicomanagement.

Ondernemingsraad

Er is door de voorzitter van de Raad van Toezicht twee keer deelgenomen aan een overleg met de Ondernemingsraad. Tijdens dit overleg is over verschillende onderwerpen gesproken:

- reorganisatie;
- organisatieontwikkeling;
- politieke ontwikkelingen;
- Beleidsplan 2013-2018;
- samenwerking.

Huurdersorganisatie HGO

Op 21 maart 2013 heeft – conform de Overlegwet – een bijeenkomst plaatsgevonden tussen de Raad van Toezicht en de huurdersorganisatie HGO. Tijdens dit overleg zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- presentatie van de nieuwe website;
- samenwerking tussen de HGO en Het Gooi en Omstreken;
- organisatieontwikkeling;
- gevolgen verhuurdersbelasting;
- investeringsmogelijkheden;
- Beleidsplan 2013-2018.

Geschillenadviescommissie

In de vergadering van 21 maart 2013 heeft de Raad van Toezicht – conform artikel 16 BBSH – kennis genomen van het jaarverslag 2012 van de Geschillenadviescommissie.

HilverZorg

Voor de vergadering op 24 oktober 2013 is de voorzitter van de Raad van Bestuur van HilverZorg uitgenodigd. Zij heeft de Raad van Toezicht geïnformeerd over de actuele ontwikkelingen in de zorg.

Aanwezigheid bij vergaderingen

Op een enkele uitzondering na, is de gehele Raad van Toezicht aanwezig geweest bij de vergaderingen. De directeur-bestuurder is bij alle vergaderingen aanwezig. Bij bijzondere thema's of de bespreking van de begroting zijn een of meerdere leden van het managementteam aanwezig om onderwerpen toe te lichten. De vergaderingen worden genotuleerd. De accountant was aanwezig bij het bespreken van de jaarrekening en de managementletter.

Regionale bijeenkomst VTW

Op 28 maart 2013 is de regionale bijeenkomst van de VTW bijgewoond. De bijeenkomst had als onderwerp 'Wij toetsen ons toezicht' met een koppeling aan de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht.

Risicomanagement

Op 7 november 2013 zijn de leden van de Raad van Toezicht uitgenodigd voor een interne workshop risicomanagement. Voorafgaand aan de bijeenkomst met de Raad van Toezicht is een bijeenkomst gehouden voor het MT en beleidsmedewerkers. Deze hebben aan de hand van een enquête separaat risico's benoemd die gezamenlijk doorgenomen zijn. Na overleg is men tot een goed afgewogen risicomodel gekomen en deze is op 7 november 2013 aan de Raad van Toezicht voorgelegd. De risico's beperken zich niet louter tot financiële risico's, maar zijn alle toegespitst op afspraken die gemaakt zijn in het beleidsplan. De Raad van Toezicht kan zich vinden in de voorgestane aanpak.

Officiële aangelegenheden

Leden van de Raad van Toezicht worden uitgenodigd aanwezig te zijn bij start bouw en oplevering van nieuwbouw- en/of renovatieprojecten.

Besluiten Raad van Toezicht 2013

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- goedkeuring jaarverslag/jaarrekening 2012;
- goedkeuring jaarplan en integrale begroting 2014;
- herbenoeming mevrouw J.M. van Wegen tot en met december 2014;
- goedkeuring rooster van aftreden per 1 januari 2014;
- goedkeuring profielschets directeur-bestuurder;
- goedkeuring verkopen buiten verkoopvijver;
- goedkeuring verlenen volmacht aan het WSW;
- goedkeuring opdrachtverstrekking accountant BDO;
- goedkeuring treasurystatuut;
- vaststelling remuneratierapport 2012;
- vaststelling vergoedingen leden Raad van Toezicht;
- goedkeuring dPi-cijfers en aangepaste begroting 2013;
- goedkeuring uitvoering diverse projecten.

Overige onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- bezuinigingsopgave/reorganisatie;
- organisatieontwikkeling;
- ontwikkelingen in de sector;
- prestatieometers en beleidsometers;
- portefeuilleoverzicht projectontwikkeling;
- energetische maatregelen;
- waarderingsstatuut/waardering vastgoed;
- samenwerking HilverZorg;
- jaarverslag Ondernemingsraad, Geschillenadviescommissie en CV Heyendaal;
- onderhavige nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten;
- rendements-/bedrijfswaardeberekeningen;
- accountantsrapportage/managementletter;
- fraude;
- risicomanagement;
- presentatie van de Woon-app.

Accountant

In 2013 heeft een wisseling van accountantsorganisatie plaatsgevonden. Ondanks de grote tevredenheid die er bestond ten aanzien van het functioneren van Ernst & Young Accountants is besloten dat het goed zou zijn na vele jaren van accountantsorganisatie te wisselen. Twee leden van de Raad van Toezicht, de directeur-bestuurder en manager Financiën, hebben gesprekken gevoerd met een drietal organisaties en een advies uitgebracht. In haar vergadering van juni 2013 is de voltallige raad unaniem akkoord gegaan met het voorstel BDO de opdracht te verstrekken.

Tegenstrijdige belangen

Het beleidskader voor integriteit bevat behalve de integriteitscode, ook artikel 5 van het reglement van de Raad van Toezicht en artikel 5 van de statuten van Het Gooi en Omstreken. Deze artikelen beschrijven hoe om te gaan met 'onverenigbaarheden'. De regel is dat het verrichten van nevenactiviteiten wordt gemeld of aangevraagd.

Borging onafhankelijkheid bij transacties

Toezichthouders hebben geen band met toeleveranciers of afnemers van de stichting. Ook verlenen zij geen andere diensten aan de corporatie. Zij opereren volledig onafhankelijk van Het Gooi en Omstreken.

Integriteit

In 2008 is de gedragscode integriteit opgesteld. Het Gooi en Omstreken vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Alle medewerkers, de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht hebben de regeling ondertekend. Ook klanten en belanghouders zijn aan deze normen gehouden. De gedragscode integriteit is openbaar en kenbaar gemaakt door deze op de website te plaatsen. In 2011 is de integriteitscode uitgebreid met de regeling vastgoedtransacties. Ook deze is door alle leden van de Raad van Toezicht ondertekend.

Klokkenluideregeling

Tevens is in 2008 een klokkenluideregeling vastgesteld. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze desgewenst anoniem melden aan de leidinggevende, directeur-bestuurder, Raad van Toezicht en/of vertrouwenspersoon. De klokkenluideregeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokkenluiden. Ook de klokkenluideregeling is ondertekend door de directeur-bestuurder, de Raad van Toezicht, medewerkers en gepubliceerd op de website van Het Gooi en Omstreken.

Commissies

De leden van de Raad van Toezicht nemen deel aan twee commissies.

Selectiecommissie

Twee leden hebben op voordracht van de HGO zitting in de Raad van Toezicht. De HGO heeft een eigen selectiecommissie. Indien er zich een vacature in de Raad van Toezicht voordoet wordt een selectiecommissie samengesteld. De directeur-bestuurder treedt op als adviseur.

In 2013 is de selectiecommissie niet bijeen geweest. Voor 2014 zal een selectiecommissie – bestaande uit de voorzitter en een lid van de Raad van Toezicht – worden aangesteld voor de invulling van twee vacatures die binnen de Raad van Toezicht zullen ontstaan per 1 januari 2015.

Remuneratiecommissie

De voorzitter en een lid van de Raad van Toezicht vormen samen de remuneratiecommissie. Zij waren beiden aanwezig bij het evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is in het verslagjaar twee keer bijeen geweest. Het remuneratierapport staat niet als apart document op de website omdat de belangrijkste punten uit dit rapport zijn opgenomen in het jaarverslag, dat ook op de website staat.

Auditcommissie

De Raad van Toezicht werkt niet met een auditcommissie. Gelet op de omvang van de organisatie en de complexiteit van de administratieve organisatie en de aanwezige kennis in de Raad van Toezicht acht zij het – ook na uitvoerige behandeling tijdens de evaluatie van het functioneren van de Raad van Toezicht – niet noodzakelijk een dergelijke commissie in te stellen. Financiële onderwerpen worden in de reguliere vergaderingen besproken en goed onderbouwd door aangeleverde notities en/of presentaties. De ervaring leert dat financiën wel een steeds belangrijker onderwerp op de agenda vormen. Dit gaat naar het oordeel van de Raad van Toezicht echter niet ten koste van de overige (volkshuisvestelijke en maatschappelijke) onderwerpen.

Functioneren en bezoldiging bestuur

Evaluatie functioneren

Het functioneren van de directeur-bestuurder is op 25 april 2013 met hem besproken. Het gesprek is gehouden met de heer Van de Geest (voorzitter Raad van Toezicht) en mevrouw Van Wegen (lid Raad van Toezicht). Namens de Raad van Toezicht is daarbij de waardering uitgesproken over het functioneren van de directeur-bestuurder. Het evaluatiegesprek is vastgelegd in een verslag.

Aansluitend aan de vergadering van de Raad van Toezicht op 12 december 2013 heeft – buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder – de voorbereiding voor het functioneringsgesprek voor 2014 met alle leden van de raad plaatsgevonden.

Bezoldiging van het bestuur

In 2013 is het salaris van de directeur-bestuurder niet aangepast omdat er, op de effecten van de CAO-verhoging die in de tweede helft van 2012 heeft plaatsgevonden na, geen salarisontwikkelingen binnen de CAO hebben plaatsgevonden. Met ingang van 2013 is de netto onkostenvergoeding ondergebracht in de vrije ruimte in de werkkostenregeling. In 2012 was deze onkostenvergoeding nog deels gebruteerd. Dit conform de met de directeur-bestuurder gemaakte afspraken in zijn arbeidsovereenkomst.

Het totaalinkomen volgens de WNT (Wet Normering Topinkomens) van de directeur-bestuurder bedroeg in 2013:

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------|-----------|
| Vast jaarinkomen inclusief 8% vakantiegeld | € 154.483 | € 153.957 |
| Pensioenafdracht | € 44.513 | € 44.047 |
| Overige vergoedingen | € 2.640 | € 1.390 |

Figuur 6.3 Bezoldiging van de directeur-bestuurder 2013 (conform WNT)

Er vindt geen fiscale bijtelling van de bedrijfsauto plaats omdat de directeur-bestuurder geen privégebruik maakt van de bedrijfsauto.

Vergoeding Raad van Toezicht

De leden van de Raad van Toezicht ontvangen een vaste jaarlijkse (bruto) vergoeding.

| Functie | Vergoeding 2013 | Vergoeding 2012 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lid van de Raad van Toezicht | € 7.988 | € 7.839 |
| Plaatsvervangend voorzitter | € 8.787 | € 8.623 |
| Voorzitter | € 11.982 | € 11.759 |

Figuur 6.4 Bezoldiging van de Raad van Toezicht

In totaal bedroeg de beloning Raad van Toezicht exclusief omzetbelasting in 2013 afgerond € 44.700 (in 2012 € 44.000). De stijging over 2013 komt overeen met de CAO-aanpassingen in dit jaar.

Vanaf het jaar 2011 worden leden van de Raad van Toezicht vanwege de fiscale wetgeving gekwalificeerd als 'fictieve werknemer' en met ingang van het jaar 2013 tevens als ondernemer voor de BTW. Dit heeft tot gevolg dat er naast inhouding loonheffing en werkgeverslasten ZVW, ook BTW in rekening wordt gebracht over de bruto beloning. De honorering is in overeenstemming met het VTW-advies. Gespecificeerd leidt dit tot de volgende opstelling:

| | Vergoeding 2013 |
|---|-----------------|
| Bruto vergoeding leden RvT | € 44.700 |
| Werkgeverlasten ZVW | € 3.500 |
| Totaal exclusief BTW | € 48.200 |
| In rekening gebrachte BTW | € 9.400 |
| Totaal beloning inclusief werkgeverslasten en BTW | € 57.600 |

Figuur 6.5 Specificatie honorering Raad van Toezicht



Verslag van de Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) van Het Gooi en Omstreken adviseert de directie van Het Gooi en Omstreken over de afhandeling van geschillen. De GAC heeft gekwalificeerd adviesrecht. De commissie bestaat uit vijf personen. Twee leden worden benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie en twee op voordracht van de corporatie. De voorzitter wordt voorgedragen door de gezamenlijke leden. In 2013 zijn er drie geschillen ingediend bij de Geschillenadviescommissie.

Jaarverslag

Het jaarverslag 2012 van de GAC is op 6 maart 2013 voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

Reglement

Het reglement van de Geschillenadviescommissie is te vinden op www.gooienom.nl.

Visitatie

Conform de afspraken in de AedesCode laat Het Gooi en Omstreken zich eenmaal per vier jaar visiteren. Dit gebeurde voor het eerst in 2010. De prestaties van Het Gooi en Omstreken over de vier voorgaande jaren werden gewaardeerd met een 7. Het volledige visitatierapport is te vinden op de website. In 2014 laat Het Gooi en Omstreken zich voor de tweede maal visiteren.

Samenwerking

Het Gooi en Omstreken werkt nauw samen met gemeenten, collega-corporaties en organisaties op het gebied van welzijn en zorg. We onderscheiden de volgende samenwerkingspartners:

- bewonersvertegenwoordigers (klanten, huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties.

Aedes

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

WoningNet

WoningNet verzorgt voor Het Gooi en Omstreken de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele huizenaanbod van woningcorporaties en regelt de verdeling van de woningen in onder andere de regio Gooi en Vechtstreek. De samenwerkende woningcorporaties Gooi en Vechtstreek bieden wekelijks hun vrijkomende woningen aan via WoningNet.

Huurdersvertegenwoordiging

Het Gooi en Omstreken onderhoudt veel contacten met huurders en diverse organisaties. Met de overkoepelende huurdersorganisatie Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) heeft Het Gooi en Omstreken regelmatig overleg over haar beleid. Daarnaast adviseert, begeleidt en ondersteunt Het Gooi en Omstreken diverse bewonerscommissies.

Participatie

De rol en de mate van invloed van de verschillende samenwerkingspartners verschilt per gemeente en per project. Uitgangspunt is samen met de samenwerkingspartners te werken aan de meest optimale invulling van de vraagstukken.

De standpunten van onze samenwerkingspartners zijn meegenomen bij het opstellen van het beleidsplan 2013-2018. Samenwerkingspartners worden middels een digitale nieuwsbrief en het jaarlijks activiteitenoverzicht regelmatig op de hoogte gesteld van onze prestaties.

Afspraken met gemeenten

Met alle gemeenten is er minstens eenmaal per jaar bestuurlijk overleg tussen de wethouder en de directeur-bestuurder. Het afsluiten of actualiseren van prestatieafspraken is altijd onderwerp van gesprek. Daarnaast is er veelvuldig overleg met de betreffende gemeenten over lopende projecten. Wij hebben nu lopende afspraken met de gemeenten Bussum, Blaricum en Wijdmeren.

Baarn

Medio 2008 zijn met de gemeente Baarn prestatieafspraken overeengekomen. Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2014 worden nieuwe prestatieafspraken opgesteld. De verwachting is dat er voor het zomerreces inhoudelijk akkoord is op een eerste conceptversie.

Blaricum

In het voorjaar van 2013 zijn prestatieafspraken ondertekend, samen met collega corporatie de Alliantie. Met de gemeente Blaricum is verder gesproken over het realiseren van extra nieuwbouwwoningen in De Blaricummeent en de plannen om de energieprestaties van een deel van het bestaande bezit te verbeteren naar een energielabel B.

Bunschoten

In 2010 zijn met de gemeente Bunschoten nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2010-2012 gemaakt en ondertekend. De afspraken zijn eind 2012 met een jaar verlengd. Eind 2013 zijn de gesprekken gestart over het vernieuwen van de huidige afspraken. Met de gemeente wordt samengewerkt aan de renovatie van de Hofjesbuurt en nieuwbouwplannen in zowel de bestaande wijken als in de uitbreidingwijk Rengerswetering.

Bussum

In december 2013 zijn de gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente Bussum en collega corporaties de Alliantie en Dudok Wonen ondertekend. Er is op bestuurlijk niveau jaarlijks gezamenlijk overleg over de voortgang van de doelstellingen in de prestatieafspraken.

Hilversum

Met de gemeente Hilversum zijn geen prestatieafspraken. Hier is aan de zijde van de gemeente Hilversum geen behoefte aan. Wel is er jaarlijks een presentatie en rapportage voor de gemeenteraad over de prestaties en plannen op volkshuisvestelijk vlak, gegeven door de gezamenlijke corporaties. Verder vindt regelmatig overleg plaats over de verschillende bouwprojecten en beleidsonderwerpen. In 2013 is met name gesproken over het realiseren van nieuwbouwwoningen op de locatie Anna's Hoeve. Daarnaast is er tenminste jaarlijks bestuurlijk overleg met meerdere wethouders.

Wijdmeren

In 2012 zijn de prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2012-2015. Twee keer per jaar wordt de voortgang van de afspraken in het bijzijn van de verantwoordelijk wethouder en corporatiedirecteuren besproken.



← Gemeent de Kwak

Solide en efficiënte bedrijfsvoering

De omvang van het vermogen moet nu en in de toekomst voldoende zijn en onverantwoorde risico's dienen te worden vermeden. Het Gooi en Omstreken stuurt op gezonde solvabiliteit en structureel positieve kasstromen. Op die manier kunnen we onze sociale taakstelling waarmaken.

Financiële continuïteit en risicobeheersing

De omvang van het vermogen en de financiële continuïteit worden zowel door het bestuur en de Raad van Toezicht, als door het CFV (Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) gemeten en beoordeeld.

Oordeel CFV

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) beoordeelt het CFV jaarlijks de financiële continuïteit van Het Gooi en Omstreken en brengt hierover verslag uit aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van ingediende prognosegegevens (dPi), verantwoordingsgegevens (dVi) en andere informatie doet het CFV gericht onderzoek op een zestal toezichtsterreinen. Deze terreinen zijn:

- kwaliteit financiële informatie;
- behoud maatschappelijk gebonden vermogen;
- financieel risicobeheer;
- liquiditeit;
- solvabiliteit;
- draagkracht vermogen.

Het oordeel van het CFV wordt verwerkt in een toezichtbrief. De beoordeling van het CFV start met een bureauonderzoek waarin aan de hand van de beschikbare informatie beoordeeld wordt of op de toezichtsterreinen grenswaarden worden overschreden. Overschrijding van grenzen kan leiden tot nader onderzoek vanuit het CFV.

De toezichtbrief 2013 (van 10 oktober 2013) had het volgende oordeel:

- Het bij uw corporatie uitgevoerde bureauonderzoek geeft CFV op dit moment geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.
- De beoordeling geeft CFV geen aanleiding tot het doen van interventies.

Risicobeheersing - afdoende

Het risicoprofiel van Het Gooi en Omstreken wordt langs twee lijnen in beeld gebracht:

- het financiële sturingskader in beeld met een 'financieel dashboard';
- opzet risicomanagement en informatievoorziening.

Financieel dashboard

Met het financieel dashboard wordt op basis van vooraf bepaalde indicatoren of normen, bepaald hoe de financiële positie van Het Gooi en Omstreken zich ontwikkelt. Meer hierover kunt u lezen in hoofdstuk 8 het Financieel verslag.

Opzet risicomanagement

Hierna wordt een beeld gegeven van de opzet van het risicomanagement bij Het Gooi en Omstreken. De opzet is vrijwel gelijk aan het vorig jaar.

In 2013 heeft een aantal interne trainingen, onder externe begeleiding, plaatsgevonden rondom risicomanagement. Het managementteam, het beleidskwadrant en de Raad van Toezicht hebben risico's geïnventariseerd met als vertrekpunt het beleidsplan 2013-2018. Komend jaar worden die risico's verder uitgewerkt in een 'risicokaart' per risico-eigenaar met daarop ook de beheermaatregelen. Daarna zal samen met het managementteam en het beleidskwadrant de effectiviteit van de getroffen beheermaatregelen worden besproken en zo nodig bijgesteld.

Het uitgangspunt van risicomanagement is om de risico's te voorkomen, te verminderen, te verleggen (met name door verzekeringen af te sluiten) of te accepteren. De beheermaatregelen zijn erop gericht om de meest significante risico's te voorkomen of te verzekeren. Hierna passeert een reeks bekende risico's bij woningcorporaties en hoe daar bij Het Gooi en Omstreken mee om wordt gegaan.

Risicomanagement

De volgende instrumenten zet de afdeling Planning & Control in voor risicomanagement:

1. planning & controlcyclus;
2. administratieve organisatie;
3. interne controle;
4. risicoanalyse.

1. Planning & controlcyclus en informatievoorziening

In de planning & controlcyclus is aangegeven wanneer welke voortgangsrapportages moeten worden aangeleverd. Het managementteam wordt zo op een adequate wijze voorzien van sturings- en bewakingsinformatie, zodat de organisatie en bedrijfsvoering 'in control' blijven. Het managementteam ontvangt driemaandelijke, maandelijkse en tussentijdse rapportages. Het gaat dan vooral over de voortgang van het jaarplan, de jaarlijkse onderhoudsbegroting, de projectenportefeuille en de financiële overzichten.

2. Administratieve organisatie

Alle bedrijfsprocessen worden vanaf 2014 beoordeeld en waar nodig aangepast, aangezien functies, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn veranderd door de reorganisatie. Nieuwe en gewijzigde processen worden gedetailleerd uitgewerkt en bestuurlijk vastgesteld. De afdelingen zijn en blijven zelf verantwoordelijk om hun werkzaamheden in werkinstructies en controlelijsten vast te leggen. De financiële beslissingsbevoegdheid en tekenbevoegdheid, gedelegeerd door de directeur-bestuurder op basis van de goedgekeurde begroting, zijn in een procuratieregeling opgenomen. De werkwijze bij aanbestedingen en de vervangingsregeling voor de directeur-bestuurder en MT-leden zijn eveneens in de procuratieregeling opgenomen. De procuratieregeling is in 2013 herzien en vastgesteld. Een factuur wordt alleen betaalbaar gesteld indien het conform de procuratieregeling is ondertekend door de uitvoerend medewerker en de manager als budgethouder. Er staan vanuit het zogenaamde 'vierogenprincipe' altijd twee handtekeningen op een factuur.

3. Interne controle

Gedurende het jaar worden audits en quick scans uitgevoerd. De uitkomsten van deze interne controles worden geregistreerd en ter overleg gerapporteerd aan het managementteam. Mochten acties nodig zijn om de risico's te beheersen of de prestaties te verbeteren, dan worden deze acties geregistreerd om de voortgang te monitoren. Afgehandelde acties blijven zichtbaar in het QuickScan overzicht.

4. Risicoanalyse

Medewerkers komen op dagelijkse basis in aanraking met risico's tijdens de uitvoering van hun werkzaamheden. De onderstaande strategische en tactische risico's zijn tijdens de reguliere bedrijfsvoering of een interne controle onderkend, waarvoor beheersmaatregelen zijn genomen. De beheersmaatregelen voor de operationele risico's zijn in de processen opgenomen en worden hier niet behandeld.

Strategische risico's

In dit jaarverslag beperken wij ons tot de behandeling van onderstaande strategische risico's.

Projectontwikkelingsrisico

Projectontwikkeling omvat het initiëren, ontwikkelen, voorbereiden en uitvoeren van nieuwbouw-, renovatie en groot onderhoudsprojecten. Een project wordt binnen de organisatie afgestemd, zodat het past binnen het huurbeleid en het financieel beleid. De besluitvorming vindt plaats op basis van vijf fasedocumenten:

1. startdocument;
2. ontwikkeldocument met voorlopig ontwerp;
3. ontwikkeldocument met definitief ontwerp;
4. uitvoeringsdocument;
5. evaluatie- en eindafrekeningsdocument.

Alle documenten gaan ter informatie naar het managementteam en ter goedkeuring naar de directeur-bestuurder. Het eerste en derde document gaan ter goedkeuring naar de Raad van Toezicht. Het vijfde document gaat ter informatie naar de Raad van Toezicht. De voortgang van de projecten en de fasedocumenten wordt bewaakt via managementoverzichten.

Er wordt gewerkt en gehandeld zoals vastgelegd in de 'regeling vastgoedtransacties'. Deze is opgesteld in 2010 en met de Raad van Toezicht besproken. Het doel van de regeling is het tot stand brengen van een zorgvuldige, open, transparante en integere werkwijze bij aan- of verkoop van vastgoed. Daarmee worden ongewenste risico's, veroorzaakt door belangenverstrengeling met als gevolg imago schade voor Het Gooi en Omstreken en de corporatiesector, voorkomen.

Voor het risicomanagement rondom projecten wordt gebruik gemaakt van de applicatie Atrisk Pro. Dit is een risicotool om de risicogebieden inzichtelijk te maken, waarna beheersmaatregelen getroffen kunnen worden. Het uitgangspunt is dat projecten worden aanbesteed. Indien van dit uitgangspunt wordt afgeweken wordt daarover een apart besluit genomen. In 2013 zijn alle projecten aanbesteed.

Grondaankopen in 2013

In het kader van MG 2001-26 dienen alle grondaankopen in het jaarverslag te worden vermeld.

In 2013 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

Geen specifieke projectrisico's

Het Gooi en Omstreken heeft in 2013 geen risicovolle posities ingenomen wat betreft grond- en woningaankopen.

Treasuryrisico's

De treasuryactiviteiten omvatten leningenmanagement, cashmanagement, beleggingsbeleid en rentemanagement. In het treasurywet, dat in 2013 is geüpdatet en goedgekeurd door de Raad van Toezicht, zijn de uitgangspunten en doelstellingen vastgelegd.

De voorgestelde transacties worden gebaseerd op een voortschrijdende meerjarige kasstroombegroting en besproken in het treasurycomité. Dat comité bestaat uit: de controller/treasurer, de directeur-bestuurder, een extern adviseur en de manager Financiën. De verslagen van het treasurycomité gaan ter informatie naar de Raad van Toezicht.

In 2013 zijn de doelstellingen/normen en uitgangspunten herzien. Om de ontwikkeling daarvan te monitoren wordt bij elk treasuryoverleg een 'overzicht risicobeheer' toegevoegd waarin de normen en realisaties worden geëvalueerd en getoond.

De corporatie maakt geen gebruik van speculatieve derivaten en daarvan afgeleide producten. Tijdelijk overtollige geldmiddelen worden risicomijdend belegd in rekeningcourant. In aandelen of andere effecten wordt niet belegd.

In het financieel verslag in hoofdstuk 8 wordt bij het onderdeel 'financiering en geldstromen' een overzicht gegeven van de leningenportefeuille en de risicobeheersing daaromtrent.

Vastgoedbeheer risico

De kwaliteit van het vastgoed is vooral afhankelijk van de manier waarop de bewoners met de woning omgaan en het onderhoud dat zowel door Het Gooi en Omstreken als de bewoners wordt uitgevoerd.

Het Gooi en Omstreken maakt voor haar meerjarenramingen gebruik van programmatuur waarin de cycli van de bouw-elementen zijn opgenomen. Voorafgaand aan de uitvoering wordt ter plekke gecontroleerd of het onderhoud nodig is. In alle gevallen wordt de basiskwaliteit gehanteerd; de streefwaarde waaraan elke woning zou moeten voldoen. Het onderhoud wordt door zowel gekwalificeerde vaklieden van de Technische Dienst van Het Gooi en Omstreken als door vaste betrouwbare aannemers uitgevoerd. Aannemers die niet (meer) aan de eisen voldoen, zoals in de opdrachten en algemene voorwaarden opgenomen, krijgen geen nieuwe opdrachten.

Bestuurlijk risico

De bestuurlijke risico's omvatten het interne toezicht door de Raad van Toezicht, het bestuur door de directeur-bestuurder en het advies en de controles door de controller.

Raad van Toezicht

Naast de algemene deskundigheid van de Raad van Toezicht, hebben de leden specifieke kennis en deskundigheden, zoals financieel-economisch, juridische, (lokale) volkshuisvesting, personeel en organisatie, wonen en ruimtelijke ordening. Het profiel waaraan de leden moeten voldoen is in een profielschets vastgelegd. Onze Raad van Toezicht is zich zeer bewust van het grote belang van een goed intern toezicht. In hoofdstuk 6 (Goed Bestuur) van dit jaarverslag is aangegeven hoe de Raad van Toezicht opereert en hoe de informatievoorziening aan de Raad van Toezicht is geregeld.

Directeur-bestuurder

Een ervaren, deskundige en integere directeur-bestuurder is onontbeerlijk voor de organisatie. De organisatie meent met de heer Flemminks Smid over een directeur-bestuurder te beschikken die de ambities in het beleidsplan wil waarmaken. Een bestuurder bovendien die zijn Raad van Toezicht goed informeert. Elk jaar beoordeelt de Raad van Toezicht het functioneren van de directeur-bestuurder.

Controller

De controller heeft een onafhankelijke positie en kan gevraagd en ongevraagd de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht van advies dienen. De controller heeft samen met de manager Financiën de zorg voor een goede opzet en toetsing van de werking van de administratieve organisatie, voor het opstellen en (doen) uitvoeren van de interne audits en voor het overleg met de accountant.

Exploitatierisico

Het financiële risico van het exploiteren of verhuren van woningen bestaat uit leegstand na huuropzeggingen, leegstand door sloop en nieuwbouw, renovaties of groot onderhoud, leegstand bij verkoop, foutieve huurprijzen bij verhuur en de inkomensafhankelijke inflatievolgende huurverhoging.

De huurderiving door leegstand van woningen in 2013 is maandelijks gemonitord door de maandelijksse rapportage met stuurinformatie en aanvullende overzichten van de verantwoordelijke afdelingen.

Verkooprisico

Bewoonde woningen worden tegen 90% kosten koper en met Koopgarant van OpMaat aan zittende huurders verkocht en leegstaande woningen worden tegen 100% kosten koper verkocht. De belangrijkste doelgroep zijn de middeninkomens, om hen extra mogelijkheden te bieden op de woningmarkt. Tevens heeft deze groep meer bestedingsruimte om relatief goedkoop een voormalig huurwoning te kopen.

Het risico van speculatie wordt zo goed als mogelijk voorkomen door altijd taxaties bij twee makelaars op te vragen, het taxatierapport van de verkopende makelaar te laten valideren, in het koopcontract op te nemen dat de woning door de koper moet worden bewoond en bij eventuele verkoop de woning eerst aan Het Gooi en Omstreken moet worden aangeboden. In geval van Koopgarant van OpMaat heeft Het Gooi en Omstreken terugkoopplicht.

De verkoop van huurwoningen zorgt voor extra financiering van projecten. Dat is nodig om het mogelijk te maken nieuwe huurwoningen te blijven bouwen, ondanks de malaise in de bouwsector.

Koopwoningen zijn niet gebouwd, omdat dit andere risico's met zich meebrengt. De bijbehorende beheersmaatregelen passen niet binnen de organisatie en de doelstellingen.

De planning om jaarlijks 40 woningen te verkopen, staat door de moeilijke marktomstandigheden onder druk. Afgelopen jaar zijn 12 woningen en een bedrijfsruimte verkocht en gepasseerd bij de notaris, en is deze doelstelling dan ook niet gehaald. In 2014 wordt een andere coördinator verkoop aangetrokken om het verkoopproces te moderniseren en het verkoopresultaat te optimaliseren.

Ondanks de moeilijke marktomstandigheden, blijft de financiële afhankelijkheid van verkopen beperkt. Bovendien is het woningbezit verspreid over meerdere gemeenten, is het woningbezit divers in opbouw en is de omvang van de verkoopportefeuille klein. Het totale risico is dan ook als beheersbaar in te schatten.

Informatiseringsrisico

Het primaire bedrijfssysteem BIS draait als een Software As A Service (SAAS) bij NCCW in Almere. Jaarlijks vindt bij de leverancier een EDP-audit plaats. Onze corporatie ontvangt de EDP-rapportage, met tot op heden een goedkeurende strekking. De kantoorautomatisering en aanvullende applicaties met eigen databases worden verzorgd vanuit een eigen afgesloten computerruimte op de locatie in Hilversum. Tussen Hilversum en Almere ligt een dedicated netwerkverbinding met back-up om de bereikbaarheid van BIS te garanderen.

Het technische beheer van de eigen hardware is uitbesteed aan NEH ICT Solutions B.V. De afspraken met de leveranciers zijn vastgelegd in een Service Level Agreement (SLA). De omgeving wordt continue bewaakt door geautomatiseerde processen. Binnen het beheer vallen mede het bewaken van de antivirusdefinities en het patchmanagement van de centrale servers. Dagelijks wordt van alle data ten behoeve van de kantoorautomatisering een back-up gemaakt. Via een replicatiedienst wordt alle data dagelijks naar een externe locatie gekopieerd.

Toegang tot systemen zowel vanuit extern als intern gebeurt via beveiligingsprotocollen. Wachtwoorden worden periodiek verversd en de toegangsrechten worden jaarlijks beoordeeld.

Het Gooi en Omstreken heeft een stabiele systeemomgeving die goed beheersbaar is. Dat blijkt onder meer uit de maandelijkse rapportage Service Level Report (SLR) van NEH ICT Solutions B.V. en het tevredenheidsonderzoek in 2013 dat met een voldoende is beoordeeld door de gebruikers.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico bestaat vooral uit (oninbare) huurachterstand. Een huurder met incidentele huurachterstand van één of twee maanden, ontvangt een schriftelijke aanmaning. Op het moment dat een aanmaning geen of onvoldoende effect heeft, wordt actief contact gezocht met de huurder om een betalingsregeling te treffen. Vorderingen van huurders met een frequente of structurele huurachterstand van twee maanden of meer, worden

overgedragen aan een van de vaste deurwaarders. In enkele gevallen is het nodig om nadere afspraken te maken omdat de huurder in een schuldsaneringstraject zit of omdat de huurder een tweede kans (eventueel in een nieuwe woning) wordt geboden. Door een actief en consequent toepassen van deze huurincassomaatregelen wordt het risico van onbeheersbare achterstanden voorkomen.

Crediteurenrisico

Het Gooi en Omstreken werkt met vele crediteuren, met name op het gebied van nieuwbouw en onderhoud. De kans dat bedrijven failliet gaan, is de laatste jaren toegenomen. Nieuwe aannemers worden door een extern gespecialiseerd bedrijf gecontroleerd op onder andere kredietwaardigheid. Bestaande aannemers moeten in het kader van de Wet Keten Aansprakelijkheid elk kwartaal met een verklaring van de Belastingdienst aantonen dat zij en hun onderaannemers de loonheffingen hebben afgedragen. Aannemers moeten hiernaast een aflopende of doorlopende Construction All Risks verzekering (CAR) afsluiten en bij grote opdrachten een afroepbankgarantie afgeven. Belangrijkste maatregel is echter dat werkzaamheden na afronding worden gefactureerd en na controle worden betaald. Indien nodig, wordt een deel van het factuurbedrag op de geblokkeerde G-rekening van de aannemer bij de Belastingdienst overgemaakt.

Fiscaal risico

Relatie met de fiscus

Het Gooi en Omstreken heeft op 9 januari 2013 met de Belastingdienst het convenant Horizontaal Toezicht ondertekend. Met het convenant leggen de Belastingdienst en Het Gooi en Omstreken vast dat de relatie is gebaseerd op transparantie, begrip en vertrouwen. Het Gooi en Omstreken geeft met het convenant aan te zorgen voor interne beheersing en controle van de fiscale processen en geeft openheid over ingenomen fiscale standpunten. Het doel is dat toename van de interne beheersing en afname van controles door de Belastingdienst. De Belastingdienst geeft daarvoor op verzoek haar visie over de standpunten van Het Gooi en Omstreken. Fiscale risico's kunnen hiermee worden beperkt en fiscale vraagstukken kunnen sneller en efficiënter worden afgehandeld. Daarmee ligt de focus steeds meer op het heden in plaats van op het verleden.

Het Gooi en Omstreken heeft onder andere te maken met vennootschapsbelasting, omzetbelasting, loonbelasting, overdrachtsbelasting en de verhuurdersheffing. In geval van veranderende wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen zodat de noodzakelijke kennis in de organisatie aanwezig is. Op deze wijze kunnen onze medewerkers tijdig risico's signaleren en specialistische kennis inwinnen bij complexe vraagstukken. Daarnaast is in 2013 verdere invulling gegeven aan het Tax Control Framework. In dit document zijn de fiscale risico's en genomen beheersmaatregelen in kaart gebracht.

Vennootschapsbelasting

Verder is in 2013 een 'tax planning' opgesteld voor de jaren 2012 tot en met 2017. Hierin wordt aangegeven wat de fiscale strategie is. In 2014 is de tax planning geüpdatet en uitgebreid met boekjaar 2018. Er wordt ingezet op de fiscale onderhoudsvoorziening, afwaardering bij sloop en op beperkte schaal afwaardering van woningbezit. In 2013 is een definitieve aanslag opgelegd voor boekjaar 2009, daarmee zijn de eerste twee fiscale boekjaren van Het Gooi en Omstreken afgewikkeld. De aanslagen van latere boekjaren zijn niet definitief vastgesteld. Het fiscale risico vanwege nog niet definitief vastgestelde vennootschapsbelasting aanslagen is als beheersbaar (laag) in te schatten.

Loonbelasting

Per 1 januari 2013 is Het Gooi en Omstreken overgestapt op de Werkkostenregeling. Het proces van de administratieve verwerking van vergoedingen en verstrekkingen aan het personeel is hiervoor aangepast zodat alle vergoedingen en verstrekkingen in beeld zijn en fiscaal worden getoetst aan de Werkkostenregeling. Het fiscaal risico van de belastingheffing van vergoedingen en verstrekkingen in de Loonbelasting is dan ook als beheersbaar (laag) in te schatten.

Omzetbelasting

Een van de risico's op gebied van de omzetbelasting ligt bij de 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 de Belastingdienst.

Een ander belangrijk punt voor de omzetbelasting is de pro rata-regeling. Een gedeelte van de BTW die Het Gooi en Omstreken betaalt over de algemene kosten is in de laatste aangifte van 2013 teruggevraagd op basis van de pro rata-regeling. De pro rata-teruggave is gebaseerd op de wijze waarop Ernst & Young belastingadviseurs de pro rata-teruggave t/m 2010 heeft berekend. Met de berekening van deze teruggaven is de fiscus al akkoord is gegaan. Het fiscaal risico van de ingediende BTW-aangifte is dan ook als beheersbaar (laag) in te schatten.

Boekenonderzoek

In 2013 heeft de Belastingdienst bij Het Gooi en Omstreken een boekenonderzoek uitgevoerd. Het betrof een deelonderzoek naar de aan- en verkoop van zes woningen in Bussum in 2010. Dit deelonderzoek maakt deel uit van een groter landelijk onderzoek van de Belastingdienst naar vastgoedtransacties. Onderzocht is de aanvaardbaarheid van de aangifte vennootschapsbelasting over het jaar 2010 en de aspecten voor de overdrachts- en omzetbelasting. Ook is de opzet, bestaan en werking van de administratieve organisatie en interne beheersing met betrekking tot de aan- en verkoop onderzocht. Het onderzoek is positief afgerond en heeft niet tot correcties geleid.

Arborisico

Competente medewerkers die hun werkzaamheden juist en naar tevredenheid uitvoeren, is de belangrijkste voorwaarde voor Het Gooi en Omstreken om haar doelstellingen te realiseren. Begrippen zoals toezicht, transparante en open organisatie en integere en capabele medewerkers zijn volgens de corporate Governancecode Woningcorporaties uitgewerkt in onder meer de organisatiestructuur, het reglement van de Raad van Toezicht, het reglement besluitvorming bestuur, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, de regeling vertrouwenspersoon, het agressieprotocol en de overige gedragscodes.

In het werving- en selectiebeleid is opgenomen welke originele documenten, zoals een geldig identiteitsbewijs en diploma's, moeten worden overlegd en dat een verklaring omtrent gedrag (VOG) voor bepaalde functies verplicht is. Hiermee wordt de integriteit bij het aannemen van personeel geborgd.

Medewerkers zijn zelf verantwoordelijk om ontwikkelingen binnen hun vakgebied bij te houden. Zij wonen bijeenkomsten van netwerkgroepen bij en volgen opleidingen, cursussen en workshops. Het Gooi en Omstreken maakt sinds 2012 gebruik van de arbodienst Cohesie, om medewerkers en leidinggevendenden beter en actiever te ondersteunen bij de uitvoering van het verzuimbeleid en bij de naleving van de Wet Verbetering Poortwachter.

In 2009 is een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uitgevoerd, waarvoor in 2010 een plan van aanpak is opgesteld. Een nieuwe RI&E wordt na de reorganisatie in 2014 uitgevoerd. De uitvoering hiervan valt sinds eind 2012 onder de verantwoordelijkheid van het Arboteam, bestaande uit twee preventiemedewerkers en medewerkers met verschillende expertises. Vanuit het Arboteam wordt geadviseerd aan directie en Managementteam, ondersteuning geboden bij bewaking en uitvoering van het gevoerde beleid en de toetsing hiervan aan de wettelijke regelgeving.

Calamiteiten met medewerkers kunnen zich voordoen op kantoor of op locatie, bijvoorbeeld op de werkplaats of bij een huurder thuis. Enkele maatregelen om met calamiteiten om te gaan, zijn:

- Alle medewerkers worden in de gelegenheid gesteld om elk jaar een reanimatie- en AED-cursus (automatische externe defibrillator) te volgen.
- Alle medewerkers met telefonische en persoonlijke klantcontacten volgen elke drie jaar een agressietraining. In 2013 heeft een herhalingstraining plaatsgevonden, waarbij voor ons specifiek situaties worden nagebootst. Leidinggevendenden hebben in 2013 de om de drie jaar te houden training 'Opvang na een agressie-incident' gevolgd.
- Alle technische medewerkers in de buitendienst zijn basisveiligheid VCA (veiligheid, gezondheid en milieu checklist aannemers) gecertificeerd.

Afgelopen jaar is de herhalingscursus gegeven voor de medewerkers die gecertificeerd BHV-er en EHBO-er zijn. Mocht zich een calamiteit voordoen, dan zijn er voldoende gecertificeerde medewerkers aanwezig om hulp te verlenen. De jaarlijkse calamiteitenoefening in samenwerking met de brandweer heeft in 2013 niet plaatsgevonden. Wel is er een 'bijna' brand geweest in het kantoorgebouw waarbij de elektrische hoofdleidingen zijn doorsmolten en er een grote kortsluiting was ontstaan. Door adequaat optreden van onze medewerkers met behulp van de brandweer was de ontruiming goed en snel verlopen en was de gevaarlijke situatie snel onder controle. De hoofdleidingen zijn vervolgens dusdanig hersteld dat dit niet nogmaals kan voorkomen.

De eind 2011 ingezette reorganisatie is in overleg met de Ondernemingsraad gefaseerd en per afdeling doorgevoerd. Het doel van de reorganisatie is om de doorlooptijd zo kort mogelijk te houden, zodat medewerkers zo snel mogelijk duidelijkheid hebben. Dit om stress en werkdruk, die logischerwijs bij een reorganisatie ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Eind 2013 is de reorganisatie nagenoeg, wat betreft de personele consequenties, afgerond.

Calamiteitenrisico

Calamiteiten in woningen hebben met name betrekking op asbest, legionella, brand, storm en koolmonoxide. In het kader hiervan is op deze onderdelen beleid geformuleerd en worden preventieve maatregelen genomen. Zoals het inventariseren en eventueel verwijderen van asbest, het uitvoeren van (periodieke) keuringen van gas, water en elektra, het plaatsen van rookmelders en het vervangen van open geisers voor cv-ketels en hr-ketels. In het geval een calamiteit zoals brand optreedt, zijn medewerkers 24 uur per dag en zeven dagen per week beschikbaar via een stand-by regeling.

Verzekeringsportefeuille

Bepaalde risico's worden beheerst door toereikende verzekeringen af te sluiten. Het gaat dan vooral om risico's met financiële verstrekende gevolgen, die weinig voorkomen of moeilijk zijn te voorkomen.

Het woningbezit van Het Gooi en Omstreken is tegen herbouwwaarde verzekerd voor de risico's van brand- en stormschade. Hiernaast heeft Het Gooi en Omstreken de volgende verzekeringen met een toereikende dekking afgesloten:

- bestuurders- en toezichthoudersaansprakelijkheidsverzekering;
- bedrijfsinventaris- en reconstructieverzekering;
- wagenparkverzekering;
- werkgeversaansprakelijkheidsverzekering bestuurders motorrijtuigen;
- ongevallenverzekering voor medewerkers.

Voor de uitvoering van nieuwbouw- en onderhoudswerkzaamheden, maakt Het Gooi en Omstreken gebruik van uitvoerende partijen. De uitvoerende partij sluit een deugdelijke aflopende of doorlopende Construction All Risks verzekering (CAR) met primaire dekking en sluit voor vervoer en machines een verzekering af tegen aansprakelijkheid op door de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorrijtuigen (WAM). In de gedeponeerde algemene voorwaarden van Het Gooi en Omstreken van november 2012 staan de minimale eisen die aan beide verzekeringen worden gesteld.

Belangrijke afweging is wie de CAR-verzekering afsluit: Het Gooi en Omstreken als opdrachtgever of de aannemer als uitvoerende partij. Gezien de volgende afweging, is besloten de CAR-verzekering bij de uitvoerende partij te laten:

- de ervaring die de aannemer heeft met CAR-verzekeringen;
- de vaste kosten die de aannemer maakt door een doorlopende CAR-verzekering;
- de teruglopende projectenportefeuille van Het Gooi en Omstreken;
- de aansprakelijkheid van Het Gooi en Omstreken voor niet gedekte schade als een onvolledig bestek correct is uitgevoerd door de aannemer.

Het risico op faillissement van de aannemer waardoor uitkering niet plaatsvindt is minimaal, aangezien Het Gooi en Omstreken als verzekerde en begunstigde in de CAR-verzekeringen is opgenomen.

Wet- en regelgeving

De laatste jaren neemt het aantal risico's, veroorzaakt door veranderde wet- en regelgeving vanuit Nederland en Europa, toe. De belangrijkste risico's in 2013 waren:

- inkomensafhankelijke huurverhoging;
- financiering DEAB;
- toewijzing 90% aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229,00;
- herziene regelgeving inzake woningverkoop;
- wijziging betalingsverkeer (het SEPA-traject);
- waarderingsgrondslagen jaarverslag, de RJ645 zijn in 2013 voor het eerst verplicht van toepassing;
- Wet Normering Topinkomens.

Medewerkers houden wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving bij en volgen hiertoe relevante cursussen.

De noodzakelijke kennis is aanwezig om adequaat op risico's te reageren en aanpassingen door te voeren. De werking van gewijzigd beleid en gewijzigde procedures worden door de externe accountant bij controles getoetst. Gezien bovenstaande stelt Het Gooi en Omstreken dat zij aan alle wet- en regelgeving voldoet.

Financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen

Het Gooi en Omstreken heeft in 2013 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend, zoals bedoeld in MG 2005-04 (geactualiseerd naar MG 2010-03).

Accountant en beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

In het jaar 2013 heeft er bij Het Gooi en Omstreken een accountantswisseling plaatsgevonden. Om redenen van Good Governance zijn we overgestapt van onze externe accountant Ernst & Young naar BDO.

De controle van BDO richt zich op een aantal risicogebieden en geeft op basis van de administratieve organisatie en de interne beheersing een score (stoplichtenmodel) in de mate van beheersing van die aanwezige risico's. Ook worden aanbevelingen en oplossingsrichtingen aangegeven. Er zijn geen rode stoplichten gerapporteerd.

In control, afdoende geregeld

Op basis van de in deze paragraaf beschreven inrichting van het risicobeheersings- en controlesysteem, kan het managementteam voortdurend de prestaties, de beheeromgeving en de risico's van Het Gooi en Omstreken analyseren en beoordelen. De systemen kunnen echter nooit de garantie bieden dat de doelstellingen van Het Gooi en Omstreken worden behaald, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden. De interne controle- en beheersingsmaatregelen die binnen Het Gooi en Omstreken in 2013 plaats hebben gevonden zijn een adequate basis om, uitgaande van de genoemde beperkingen, een oordeel te vormen over het stelsel van risicobeheersing. De directeur-bestuurder is samen met het managementteam van oordeel dat met redelijke mate van zekerheid kan worden verklaard dat:

- het managementteam voldoende inzicht heeft in de mate waarin strategische, financiële en operationele doelstellingen van Het Gooi en Omstreken worden gerealiseerd;
- Het Gooi en Omstreken zich houdt aan de geldende wetten en regelgeving;
- de rapportages betrouwbaar zijn;
- er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid;
- Het Gooi en Omstreken haar middelen uitsluitend heeft bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.



Financieel verslag

Financieel verslag

Waarborgen van de financiële continuïteit

Onder het waarborgen van de financiële continuïteit wordt verstaan: het op een zodanige wijze beheren van financiële posities en geldstromen, dat de daaraan verbonden risico's voor de organisatie worden beperkt en zo mogelijk geëlimineerd. De inkomsten en uitgaven moeten in evenwicht zijn en er moeten voldoende middelen beschikbaar zijn voor toekomstige uitgaven.

Waarderingsgrondslag

Het Gooi en Omstreken waardeert haar sociale vastgoed tegen historische kostprijs minus afschrijving dan wel de lagere bedrijfswaarde. Het commercieel vastgoed wordt tegen historische kostprijs minus afschrijving dan wel de lagere marktwaarde gewaardeerd.

Jaarresultaat 2013 negatief

In 2013 heeft Het Gooi en Omstreken een negatief jaarresultaat geboekt.

Het jaarresultaat over 2013 is afgerond € 10 miljoen negatief tegen € 13,7 miljoen positief over 2012. Een daling van € 23,7 miljoen. Voor 2013 was € 2,1 miljoen positief begroot.

Figuur 8.1 geeft op hoofdlijnen het verschil weer tussen:

- het jaarresultaat volgens de jaarrekening 2013;
- het jaarresultaat volgens de begroting 2013;
- de jaarrekening 2012.

| (x € 1.000) | Jaarrekening 2013 | Begroting 2013 | Jaarrekening 2012 |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
| Kernactiviteit: | | | |
| - Bedrijfsopbrengsten | 44.892 | 44.312 | 42.847 |
| - Bedrijfslasten | -27.597 | -33.673 | -28.788 |
| - Financiële baten en lasten | -7.995 | -8.391 | -8.314 |
| Jaarresultaat kernactiviteit | 9.299 | 2.248 | 5.745 |
| Overige activiteiten: | | | |
| - Waardeveranderingen | -18.985 | -3.177 | 10.752 |
| - Verkopen | 2.100 | 6.034 | 3.185 |
| - Incidentele posten | -2.422 | -2.318 | 74 |
| - Belastingen | 0 | -661 | -6.011 |
| Jaarresultaat | -10.008 | 2.126 | 13.745 |
| - Jaarresultaat kernactiviteit in % eigen vermogen per 1 januari | 11,5% | 2,8% | 8,6% |
| - Jaarresultaat kernactiviteit in % eigen vermogen per 1 januari (o.b.v. bedrijfswaarde) | 4,5% | 1,1% | 3,0% |

Figuur 8.1 Jaarresultaat 2013

Jaarresultaat kernactiviteit

Het jaarresultaat over de kernactiviteit 'verhuren van woningen', ook wel aangeduid als 'genormaliseerd jaarresultaat', is € 7,1 miljoen beter dan begroot en € 3,6 miljoen beter dan de realisatie over 2012. Figuur 8.2 laat zien hoe het verschil in jaarresultaat van de kernactiviteit ten opzichte van 'begroot' en 'realisatie' wordt berekend.

| Specificatie verschil jaarresultaat kernactiviteit (in €) | T.o.v. begroot 2013 | T.o.v. realisatie 2012 |
|---|---------------------|------------------------|
| Huurinkomsten | 0,4 miljoen | 2,1 miljoen |
| Overige baten | 0,2 miljoen | 0,0 miljoen |
| Afschrijvingen | 1,3 miljoen | -/- 0,6 miljoen |
| Onderhoudslasten | 3,2 miljoen | 1,6 miljoen |
| Rentelasten | 0,9 miljoen | 0,2 miljoen |
| Overige lasten | 1,1 miljoen | 0,2 miljoen |
| Totaal | 7,1 miljoen | 3,6 miljoen |

Figuur 8.2 Specificatie jaarresultaat kernactiviteit 'verhuren woningen'

Begroting-realisatie 2013

We zien vooral minder onderhoudslasten en minder afschrijvingen dan begroot. De realisatie van de onderhoudslasten is lager uitgekomen door het doorschuiven van groot onderhoud- en energieprojecten (naar 2014). De lagere afschrijvingen komen door afwaarderingen op een deel van het woningbezit.

Het jaarresultaat kernactiviteit moet voldoende zijn om de 'koopkracht' of het 'waardebehoud' van het eigen vermogen

te behouden. Om dat te realiseren moet het jaarresultaat van de kernactiviteit minstens uitkomen op de inflatie van het afgelopen jaar. De inflatie over 2013 komt uit op 2,5%. In 2013 hebben we een rendement gerealiseerd van 11,5% van het eigen vermogen. Als je het rendement afzet tegen het eigen vermogen bij waardering tegen de (veel hogere) bedrijfswaarde, komt het rendement uit op 4,5%. Aangezien het rendement op het eigen vermogen ruim hoger is dan de inflatie, luidt de conclusie dat de 'koopkracht' van het eigen vermogen is geborgd.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen zijn € 29,7 miljoen ongunstiger dan de realisatie in 2012 en € 15,6 miljoen ongunstiger dan begroot. De mutatie waardeveranderingen wordt enerzijds veroorzaakt door een toevoeging/vrijval aan de voorziening onrendabel top nieuwbouwwoningen en anderzijds door de toepassing van de minimumwaarderingsregeling voor de bestaande bouw. Voor het sociaal vastgoed is dit op basis van de bedrijfswaarde en voor het commercieel vastgoed op basis van de marktwaarde (in verhuurde staat).

Het inrekenen van de verhuurdersheffing is de hoofdoorzaak van de negatieve ontwikkeling van de waardeveranderingen. Bij de toelichting op de bedrijfs-/marktwaarde wordt nader ingegaan op de oorzaken van de waardeveranderingen.

Verkopen

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 3,9 miljoen lager dan begroot en € 1,1 miljoen lager dan de realisatie 2012. In 2013 zijn 12 woningen en één bedrijfsruimte verkocht, tegen 19 woningen in 2012. Voor 2013 waren 40 te verkopen woningen begroot.

Verkopen onder voorwaarden

Koopgarant wordt onder de vigerende regels voor de jaarverslaggeving niet gezien als een gerealiseerde verkoop. De woningen blijven op de balans tegen de actuele waarde. De mutatie in de waardering als gevolg van de 'verkoop' wordt daarom niet verantwoord als verkoopresultaat, maar als een gerealiseerde waardeverandering in de vastgoedportefeuille. Jaarlijks wordt dit deel van de vastgoedportefeuille ge(her)waardeerd.

Ultimo 2013 zijn er 14 woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant).

Incidentele posten

In de begroting van 2013 was rekening gehouden met een last van € 2,3 miljoen voor incidentele posten. In werkelijkheid kwamen de incidentele posten voor 2013 uit op een last van € 2,4 miljoen. In 2012 bedroeg de post een bate van € 0,1 miljoen.

Specificatie incidentele posten 2013:

- heffing CFV voor € 1,67 miljoen (last);
- kosten reorganisatie voor € 0,65 miljoen (last).

Belastingen

Met ingang van 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Voor de jaren 2008 t/m 2011 heeft Het Gooi en Omstreken voor de Vpb gebruik gemaakt van de herbestedingsreserve. Hierdoor bedraagt de fiscale winst voor deze jaren nihil en hoeft er geen Vpb betaald te worden. Vanaf 2012 kan Het Gooi en Omstreken deze faciliteit, door een wetswijziging, niet meer gebruiken en is er een (fiscale) strategie bepaald. In hoofdlijn houdt deze strategie in dat Het Gooi en Omstreken vanaf 2012 gebruik zal maken van een fiscale onderhoudsvoorziening, afwaardering van de opstal bij sloop-nieuwbouwprojecten en afwaardering van vastgoed in exploitatie.

De mate waarin de fiscale faciliteiten worden ingezet en de timing zijn ten opzichte van het vorig jaarverslag bijgesteld. De fiscale afwaardering van vastgoed is ten opzichte van de originele strategie naar voren gehaald naar aanleiding van de WOZ-beschikkingen 2014. Uit deze WOZ-beschikkingen bleek een hogere waardedaling van de huurwoningen in 2012 dan verwacht. De beschikking van 2014 heeft als waardepeildatum 1 januari 2013, en geeft aan in hoeverre er fiscaal afgewaardeerd moet worden in 2012. Doordat de afwaardering van het vastgoed eerder plaatsvindt dan in de oorspronkelijke strategie buigt de fiscale winst van 2012 om in een fiscaal verlies. Dit resulteert in 2013 in een Vpb-bate ter grootte van de belasting over de eerder verwachte fiscale winst van 2012 en over het uiteindelijk te verrekenen verlies van 2012. In 2013 is geen fiscale afwaardering genomen van vastgoed op basis van gedaalde WOZ-waarden, deze zijn immers nog niet bekend ten tijde van het opstellen van het jaarverslag. Wel is fiscaal afgewaardeerd bij sloop-nieuwbouw en is de fiscale voorziening voor onderhoudskosten verder opgebouwd. Fiscaal komt 2013 uit op een winst, hiervan kan een gedeelte worden verrekend met het verlies van 2012. Over het restant van de winst is Vpb verschuldigd. Per saldo is de Vpb-bate over 2012 en de Vpb-last over 2013 nihil.

Voor de komende vijf jaar (2014-2018) is het de verwachting dat fiscaal geen winst wordt behaald. Daarom is geen voorziening latente belastingen opgenomen voor verwachte woningverkoppen in deze periode. Ook voor de gevormde onderhoudsvoorziening wordt geen latentie opgenomen. Hierbij is het verschil tussen de fiscale balans en de balans in de jaarrekening weliswaar tijdelijk, maar het heeft een permanent karakter.

Benchmark CFV en kasstromen

In de rapportage Corporatie in Perspectief (CiP) van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is te zien hoe de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen van een corporatie zich verhouden tot die van collega-corporaties. Deze bedrijfsvergelijking is samengesteld op basis van de gegevens die alle corporaties bij het CFV hebben aangeleverd in het kader van het toezicht. Mede op basis van deze gegevens baseert de minister zijn oordeel over de prestaties

van corporaties, dat ook openbaar is (bron: www.cfv.nl). In 2012 heeft het CFV al aangekondigd de CiP-rapportage gefaseerd te beëindigen. De laatste CiP is op 29 november 2013 gepubliceerd (op basis van gegevens over 2012). De CiP kent inmiddels een opvolger, het Corporatie Benchmark Centrum (CBC), dat een samenwerkingsverband is van Aedes vereniging van woningcorporaties en het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). De ontwikkeling van CBC is gefaciliteerd door CFV en maakt gebruik van data die woningcorporaties in het kader van het financiële toezicht aan CFV leveren.

Uit de meest recente en tevens laatste CiP-rapportage (over het jaar 2012) blijkt dat Het Gooi en Omstreken in 2012 (evenals in 2011) een hogere positieve netto kasstroom realiseert dan het landelijk gemiddelde.

In figuur 8.3 is een eerste indicatie opgenomen van de CFV-cijfers voor Het Gooi en Omstreken over 2013. De landelijke cijfers waren op het moment van verslaglegging nog niet bekend. In cijfers, per verhuureenheid, ziet dat er als volgt uit:

- Netto kasstromen

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten.

Door deze variabele lasten te verminderen met overige bedrijfsopbrengsten, geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, ontstaan de netto variabele lasten.

- Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

Ontwikkeling kasstromen en bedrijfslasten

In figuur 8.3 zien we in 2012 een hogere netto kasstroom dan in 2011. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de netto huuropbrengsten (2,8% ten opzichte van 2011) tegenover een daling van de netto variabele lasten (-/ 1,6% ten opzichte van 2011).

De netto bedrijfslasten vertonen in 2012 een daling ten opzichte van 2011. De lagere bedrijfslasten zijn onder andere een gevolg van lagere salaris- en reorganisatie kosten. De netto bedrijfslasten zijn sterk lager dan het landelijke gemiddelde (van 2012).

De bedrijfslasten in 2013 stijgen door de afrondende fase met betrekking tot de reorganisatie. De kasstroom in 2013 neemt toe door meer huuropbrengsten en lagere onderhoudskosten.

Solvabiliteit

Solvabiliteit is het vermogen om te voldoen aan langlopende verplichtingen. Het Gooi en Omstreken heeft als doelstelling een solvabiliteit tussen de 15% en 20% bij waardering op historische kostprijs. Alleen dan is er in financiële zin voldoende beleidsruimte om de volkshuisvestingstaken blijvend waar te maken.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen op het balanstotaal. Eind 2013 bedraagt de solvabiliteit 25,6% (2012: 28,5%). Dit is boven de intern geformuleerde bovengrens. De afname van de solvabiliteit ten opzichte van 2012 is een gevolg van het negatieve jaarresultaat over 2013.

Solvabiliteit en landelijke benchmarks

Bedacht moet worden dat benchmarks niet over recente cijfers kunnen beschikken. De belangrijkste landelijke benchmark voor woningcorporaties is die van het CFV (het toezichts- en saneringsinstituut van de sector).

Het CFV hanteert het begrip 'volkshuisvestelijke exploitatiewaarde' en past daarbij als waarderingmethodiek de actuele waarde (= bedrijfswaarde) toe. Om alle corporaties te kunnen vergelijken wordt een aantal correcties/aanpassingen op de door de corporaties aangeleverde bedrijfswaarden doorgevoerd, om zo tot een geschoonde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde te komen.

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (ook wel volkshuisvestelijk vermogen genoemd) is dus niet te vergelijken met de solvabiliteit die in de vorige paragraaf is genoemd. Bij de bepaling van de solvabiliteit is het eigen vermogen gebaseerd op de historische kostprijs minus afschrijving, of de lagere bedrijfswaarde. Deze laatste methode is een veel conservatievere methode, omdat alleen gekeken wordt naar de gerealiseerde resultaten en niet naar toekomstige ontwikkelingen.

| € per verhuureenheid | Corporatie in Perspectief 2012 | | | | Indicatie |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|-----------|-------|-----------------------|
| | Het Gooi en Omstreken | | Landelijk | | Het Gooi en Omstreken |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2013 |
| Netto kasstroom (exclusief verkopen) | 2.910 | 2.700 | 2.634 | 2.403 | 3.316 |
| Netto bedrijfslasten | 960 | 1.031 | 1.396 | 1.392 | 1.012 |
| Gemiddelde huurprijs per wooneenheid | 471 | 460 | 445 | 441 | 489 |

Figuur 8.3 Benchmark gegevens CFV per verhuureenheid

Terugblik naar 2012

Het volkshuisvestelijke vermogen van de sector ligt eind 2012 volgens het CFV landelijk gemiddeld op 25% van het balans-totaal. Het Gooi en Omstreken kwam eind 2012 uit op 42% van het balanstotaal. Duidelijk hoger dan het landelijke gemiddelde.

Vooruitblik naar 2017

In de door het CFV geschoonde prognoses komt het volkshuisvestelijke vermogen van Het Gooi en Omstreken ultimo 2017 uit op circa € 150 miljoen (bron: Toezichtbrief 2013 van het CFV).

Het volkshuisvestelijk vermogen van Het Gooi en Omstreken zal naar de huidige verwachting licht gaan stijgen van € 140 miljoen eind 2012 naar € 150 miljoen eind 2017. Hierin is rekening gehouden met de inrekening van de verhuurdersheffing.

Een ander relevant waardebegrip is de WOZ-waarde. Het Gooi en Omstreken kent een gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning van:

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Het Gooi en Omstreken | € 190.337 | € 191.962 |
| Landelijk corporatiebezit | € 148.523 | € 153.699 |

Figuur 8.4 gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning (bron: Corporaties In Perspectief 2013)

Conclusie landelijke benchmarks

Uit de vergelijking met de landelijke benchmarks blijkt dat Het Gooi en Omstreken een gezonde vermogensontwikkeling vertoont. Bovendien liggen de netto bedrijfslasten lager dan landelijk is gemeten door het CFV.

Financiële kengetallen

In 2009 heeft het Gooi en Omstreken haar financiële randvoorwaarden voor het financiële beleid vastgelegd in een financieel sturingskader, het zogenaamde 'financieel dashboard'. Het is een handvat en toetsingskader voor het financieel handelen van Het Gooi en Omstreken. Figuur 8.5 biedt een overzicht van de kengetallen en normen die Het Gooi en Omstreken hanteert. Voor 2013 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na 2013 wordt, daar waar mogelijk, op basis van de bijgestelde meerjarenbegroting een indicatie afgegeven van de ontwikkeling van de kengetallen.

Op 12 december 2013 heeft de Raad van Toezicht het 'Jaarplan en integrale begroting 2014' goedgekeurd. Op 1 februari 2014 zijn de cijfers voor de dPi 2013 ingediend bij CorpoData. Deze cijfers betreffen een geactualiseerde stand van zaken ten opzichte van het 'Jaarplan en integrale begroting 2014'. De meerjarencijfers die zijn opgenomen in

het financieel dashboard (figuur 8.5) zijn gebaseerd op de geactualiseerde meerjarencijfers zoals deze zijn ingediend bij CorpoData (dPi 2013).

Financieel dashboard

(Toelichting rubrieken figuur 8.5)

1a. Interest coverageratio (ICR)

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. Bij een interest dekkingsratio van 1 voldoet Het Gooi en Omstreken aan dit criterium. Dit betekent echter dat er een rendement van 0% op het eigen vermogen gerealiseerd wordt. Er zou dan bovendien geen ruimte zijn om aflossingen van leningen te betalen. Een interest dekkingsratio van 1 is daarom voor Het Gooi en Omstreken onvoldoende. Een algemeen aanvaarde interest dekkingsratio (voor woningcorporaties) bedraagt 1,25 (bancaire norm). Het WSW rekent met 2% normatieve aflossing. Dit resulteert in een interest dekkingsratio van 1,4. Het Gooi en Omstreken hanteert een interest dekkingsratio van 1,25 als ondergrens. Uit figuur 8.5 blijkt dat Het Gooi en Omstreken met een dekkingsratio van ruim 2,6 ruim voldoet aan de norm.

1b. Direct rendement

Het direct rendement (operationele kasstroom in percentage van de bedrijfswaarde primo jaar) geeft aan welk direct rendement is behaald op het geïnvesteerde vermogen. Het Gooi en Omstreken hanteert 3,4% als ondergrens voor het direct rendement. Deze is afgeleid van een gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet, ook wel WACC genoemd. WACC is de afkorting van Weighted Average Cost of Capital, oftewel de gewogen gemiddelde kapitaalkosten. Voor de berekening van de WACC wordt ervan uitgegaan dat 75% wordt gefinancierd met vreemd vermogen. Uit figuur 8.5 blijkt dat Het Gooi en Omstreken voldoet aan de norm.

2a/b. Netto rendement nieuwbouw

Internal rate of return - (IRR)

De internal rate of return (IRR) kan worden omschreven als de disconteringsvoet die nodig is om de netto contante waarde van geprojecteerde kasstromen van een investering in vastgoed gelijk te laten zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf.

De gewogen gemiddelde norm voor de gehele investeringsportefeuille bedraagt circa 2,62%. Deze is afgeleid van de gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC). Het Gooi en Omstreken maakt onderscheid in vier categorieën investeringen.

Uit figuur 8.5 blijkt dat de gemiddelde norm (2,62%) voor de gehele investeringsportefeuille voor 2013 gehaald wordt. Voor de berekening van de norm gaan we ervan uit dat 23% gefinancierd wordt met vreemd vermogen.

| Dominante financiële maatstaven | | Norm | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | |
|---|------------------|-------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------------------|
| 1a Interest dekkingsratio (ICR) | | min. 1,25 | 2,60 | 1,62 | 2,47 | 2,26 | 2,23 | 2,65 | |
| 1b Direct rendement (obv bedrijfswaarde) | | min. 3,4% | 5,1% | 3,5% | 5,1% | 4,6% | 4,6% | 5,3% | |
| 2a Netto rendement (IRR) - nieuw opgeleverde complexen | | n.v.t. | | | | | | | |
| Sociale huurwoningen | | min. 2,30% | 3,01% | 2,52% | n.b. | n.b. | n.b. | n.b. | |
| Geliberaliseerde huurwoningen | | min. 4,05% | 4,76% | n.v.t. | n.b. | n.b. | n.b. | n.b. | |
| Maatschappelijk vastgoed | | min. 3,05% | n.v.t. | n.v.t. | n.b. | n.b. | n.b. | n.b. | |
| Commercieel vastgoed | | min. 4,05% | n.v.t. | n.v.t. | n.b. | n.b. | n.b. | n.b. | |
| 2b Netto rendement (IRR) - totale portefeuille nieuwbouw | | min. 2,62% | 3,24% | 2,52% | n.b. | n.b. | n.b. | n.b. | |
| 3a Investerings-/financieringsratio - 1 jaar | | max. 75% | -16% | 58% | 40% | 2% | 2% | -384% | |
| Investerings-/financieringsratio - 5 jaar | | max. 75% | 24% | 15% | n.b. | n.b. | n.b. | n.b. | |
| 3b Loan-to-Value | | max. 75% | 51% | 55% | 54% | 54% | 52% | 51% | |
| Afgeleide financiële maatstaven | | | | | | | | | 5 jrs. gem. |
| 4a WSW - Daeb operationele kasstromen na fictieve aflossing (x € 1.000) | 0 | 7.696 | -242 | 6.387 | 4.896 | 4.688 | 8.479 | | 4.842 |
| Niet - Daeb operationele kasstromen (x € 1.000) | 0 | 1.491 | 1.495 | 1.646 | 1.508 | 1.646 | 1.404 | | 1.540 |
| Daeb (na aflossingsfictie) en Niet - Daeb gesaldeerd (x € 1.000) | 0 | 9.188 | 1.253 | 8.033 | 6.404 | 6.334 | 9.883 | | 6.381 |
| 4b WSW - % WOZ-waarde te borgen | max. 50% | OK | | | | | | | |
| 5 CFV - Solvabiliteitsoordeel | voldoende | OK | | | | | | | |
| 6 Duration | min. 5 | 5,2 | | | | | | | |
| Toelichting | | | | | | | | | |
| Presteert beter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%) | | | | | | | | | |
| Presteert binnen de norm (inclusief bandbreedte van 10%) | | | | | | | | | |
| Presteert slechter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%) | | | | | | | | | |
| Geen cijfers nodig (n.v.t.) of geen cijfers beschikbaar (n.b.) | | | | | | | | | |

De bandbreedte wordt bepaald door de norm te verlagen met 10% en te verhogen met 10%. Indien de waarde binnen deze bandbreedte valt, is de prestatie binnen de norm.
 Figuur 8.5 Financieel dashboard

3a. Investerings-/Financieringsratio

De investerings-/financieringsratio geeft aan welk gedeelte van de investering extern moet worden gefinancierd. De investerings-/financieringsratio wordt berekend door de investering in de portefeuille af te zetten tegen de mutatie in de financiering. De mutatie in de financiering is het resultaat van de investeringen minus verkopen en operationele kasstromen. Van jaar tot jaar kan dit kengetal sterk fluctueren. Om deze fluctuaties te elimineren wordt er ook gekeken hoe de ratio zich ontwikkelt over periodes van vijf jaar voortschrijdend. In figuur 8.6 is te zien dat de investerings-/financieringsratio, ultimo 2013, voor de periode 2014-2018 24% bedraagt. Dit is ruim binnen de norm van 75%.

De berekening voor de investerings-/financieringsratio voor vijf jaar voortschrijdend is te zien in figuur 8.6.

3b. Loan-to-Value

Een andere mogelijkheid om iets te zeggen over de vermogensdoelstelling is een kengetal dat de relatie legt tussen de actuele waarde van de Materiële Vaste Activa (MVA in exploitatie) en het aandeel externe financiering. Dit kengetal wordt 'Loan-to-Value' genoemd. De Loan-to-Value muteert als gevolg van (voorgenomen) onrendabele investeringen in combinatie met geplande verkopen. Woningcorporaties hanteren de volgende vuistregel: de 'Loan-to-Value' mag niet groter zijn dan 75%. Het Gooi en Omstreken voldoet hier ruimschoots aan.

4a/b. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Indien het WSW bereid is te borgen, zal Het Gooi en Omstreken altijd voldoende financiering kunnen aantrekken tegen een minimale rente. Daarom zal Het Gooi en Omstreken in beginsel trachten te voldoen aan de WSW-eisen.

| Investerings-/financieringsratio (x € 1.000) | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|---------------|---------------|---------------|------------|---------------|----------------|
| Investerings | 12.987 | 25.225 | 29.275 | 16.707 | 14.773 | 3.157 |
| Verkopen | 2.008 | 5.550 | 5.402 | 5.796 | 5.531 | 1.190 |
| Portfolio kasstroom | 10.979 | 19.675 | 23.873 | 10.911 | 9.242 | 1.967 |
| Operationele kasstroom (inclusief rentelasten) | 13.007 | 5.150 | 12.024 | 10.630 | 10.565 | 14.088 |
| Mutatie netto schuldpositie | -2.028 | 14.525 | 11.849 | 281 | -1.323 | -12.121 |
| Voor 1 jaar | -16% | 58% | 40% | 2% | -9% | -384% |
| Voor komende 5 jaar | 24% | 15% | | | | |

Figuur 8.6 Investerings-/financieringsratio

In 2013 voldeed Het Gooi en Omstreken aan de WSW-eisen. Met ingang van 2014 heeft het WSW haar beoordelingsmethodiek herzien. Bij het onderdeel 'Faciliteringsvolume WSW' wordt hier nader op ingegaan.

5. Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft een methode ontwikkeld voor de financiële beoordeling van woningcorporaties. Deze methode is nader toegelicht in hoofdstuk 7 bij het onderdeel 'Oordeel CFV'. Het CFV had naar aanleiding van het uitgevoerde bureauonderzoek geen opmerkingen en er was geen aanleiding tot nader onderzoek.

6. Duration

Rentegevoeligheid kan gemeten worden met de term 'duration'. Duration is 'een in de praktijk gangbare maat voor de rentegevoeligheid van een lening of de leningen. Het kan worden gedefinieerd als een schatting van de gewogen gemiddelde looptijd van de projectie van toekomstige kasstromen' (bron: De Nederlandse Bank).

Om het risico van de gevolgen van een plotselinge stijging van rentelasten minder hard te voelen stelt Het Gooi en Omstreken als richtlijn dat de duration van de uitstaande leningen niet lager mag zijn dan vijf jaar. Richtlijnen over spreiding van het renterisico zijn opgenomen in het treasurystatuut en het treasuryjaarplan van Het Gooi en Omstreken. Geconcludeerd mag worden dat Het Gooi en Omstreken ultimo 2013 voldoet aan haar rentegevoeligheidsrichtlijn.

Risicobeheersing – renterisico en financieringen

In de praktijk vindt risicobeheersing plaats door jaarlijks in de maand januari een financieringsplan op te stellen. Daarnaast wordt vier-maandelijks de in het financieringsplan opgenomen liquiditeitsplanning bijgesteld. In het treasurycomité, dat minimaal drie keer per jaar bijeenkomt, worden de actuele ontwikkelingen besproken en maatregelen voorgesteld. Met de software 'treasury toolkit' wordt dagelijks de renteontwikkeling gevolgd. Het treffen van

financieringsmaatregelen is uitgewerkt in het treasurystatuut van Het Gooi en Omstreken.

Risicobeheersing van de leningenportefeuille vindt vooral plaats door de aflossingen op leningen in de tijd te spreiden. Het WSW stelt als eis dat binnen een toekomstige voortschrijdende periode van 12 maanden niet meer dan 15% van de leningenportefeuille vervalt in de vorm van aflossing dan wel renteaanpassing. Het Gooi en Omstreken heeft in 2013 die WSW-grens niet overschreden en zal dit ook in de nabije toekomst niet doen.

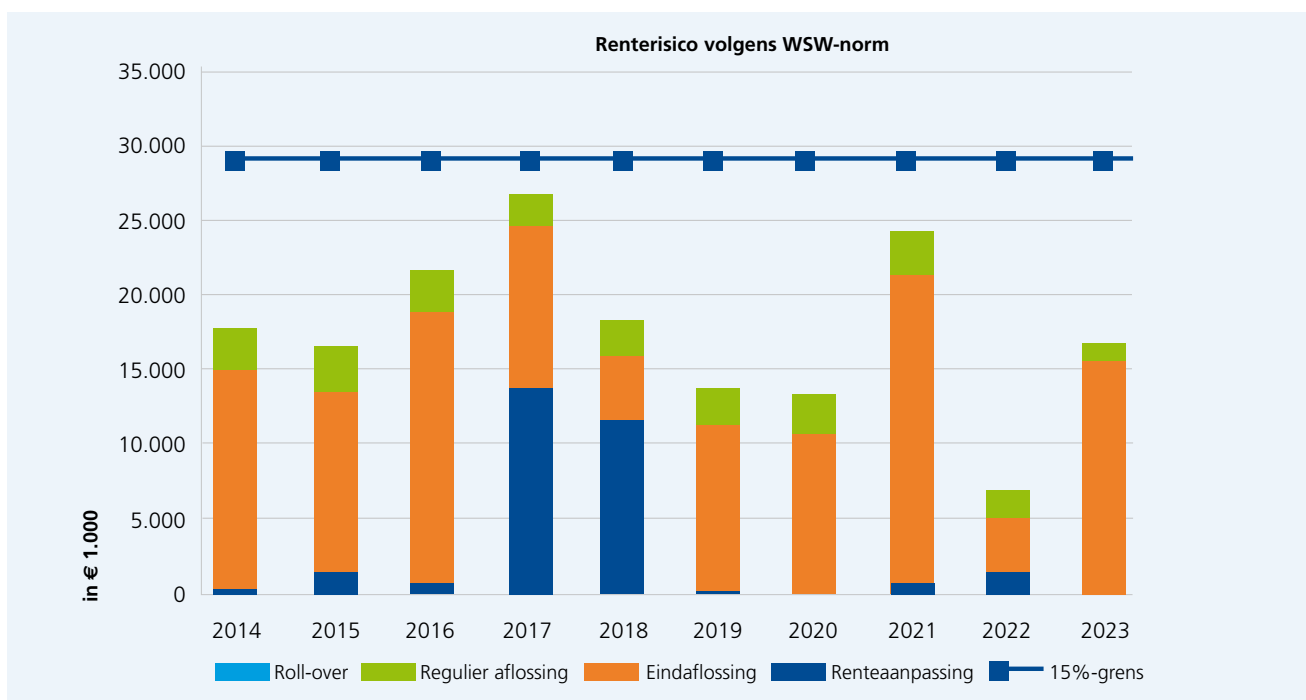
Toekomstige renterisico's

De grafiek in figuur 8.7 definieert alle aflossingen (zowel reguliere- als eindaflossingen) en renteaanpassingen op leningen als renterisico. De horizontale lijn geeft de 15%-grens aan die het WSW als norm hanteert. Het renterisico van Het Gooi en Omstreken blijft binnen de in het treasurystatuut geformuleerde 15%-grens, gebaseerd op de definitie van het WSW.

Fluctuaties in de kasstromen

Bij de besprekingen van de voortschrijdende liquiditeitsoverzichten is geconstateerd dat de projecten nogal in tijd kunnen verschuiven. Daarom wordt gebruik gemaakt van een rekening courant faciliteit van € 5 miljoen en van een variabele roll-overlening. Dit zijn flexibele producten waarmee, volgens bepaalde afspraken, naar behoefte geld kan worden opgenomen en teruggestort. Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2013 één variabele roll-overlening van € 10 miljoen. Minimaal moet hiervan 20% worden opgenomen en voor het overige deel mag maandelijks geld opgenomen of teruggestort worden. Ultimo 2013 was van deze lening € 2 miljoen opgenomen. Het Gooi en Omstreken gebruikt geen andere renterisico-instrumenten dan de hiervoor genoemde.

De gemiddelde rentevoet van de per primo jaar uitstaande leningen daalde licht en kwam over 2013 uit op 4,34%, tegen 4,41% over 2012. Voor bepaling van het gemiddelde rente zijn de roll-overleningen buiten beschouwing gelaten.



Figuur 8.7 Renterisico 2013 - 2023

Geldverstrekkers

De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) zijn de belangrijkste geldverstrekkers van Het Gooi en Omstreken. Eind 2013 waren zij samen goed voor circa 91% (2012: 90%) van de leningenportefeuille. Zie figuur 8.8.

Type leningen

De meest 'populaire' leningsvorm bij Het Gooi en Omstreken is de fixe (aflossingsvrije - bullet) lening. In figuur 8.9 vindt u de samenstelling van de leningportefeuille in 2013 naar type lening.

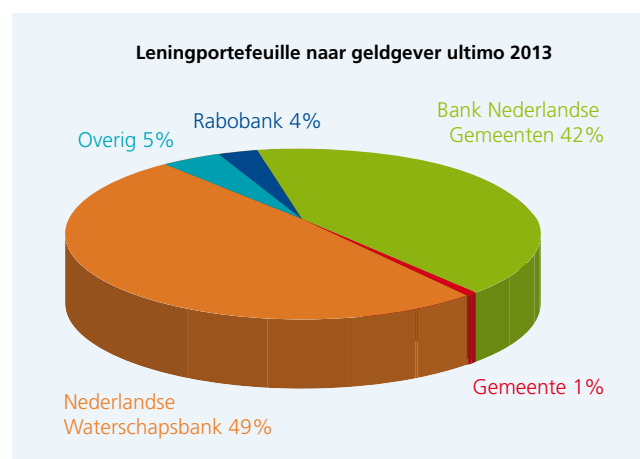
De fixe leningen zijn vooral populair, omdat ze kunnen worden afgesloten als een roll-overlening. De rente is dan gekoppeld aan het Euribor-tarief met een opslag.

Garantie

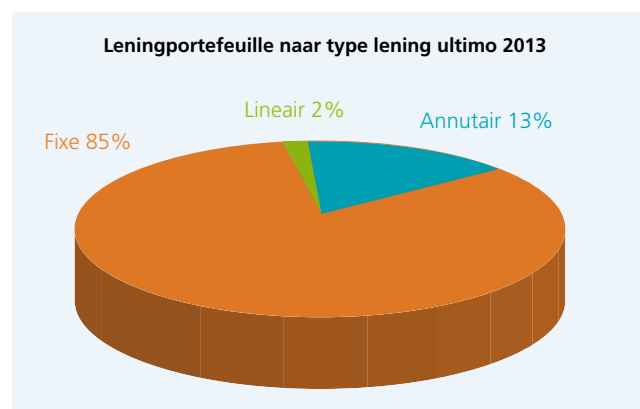
Eind 2013 is de leningenportefeuille voor circa 98% (2012: 97%) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en voor 2% (2011: 3%) rechtstreeks door gemeenten.

Faciliteringsvolume WSW (Daeb-activiteiten)

Het faciliteringsvolume is het maximale bedrag aan externe financiering, voor Daeb-activiteiten, waarvoor het WSW van tevoren aangeeft dat ze borg staat. Dit volume wordt bepaald op basis van de prognosecijfers die de deelnemende corporatie jaarlijks in de vorm van een kasstroomoverzicht per 1 februari aanlevert via CorpoData. Het kasstroomoverzicht wordt voor bepaling van het faciliteringsvolume gesplitst in Daeb- en niet-Daeb-activiteiten.



Figuur 8.8 Geldverstrekkers



Figuur 8.9 Leningsvormen in percentages

CorpoData is een samenwerkingsverband voor de opvraag van corporatiegegevens ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Met de gegevensopvraag, gebaseerd op de integrale bedrijfsbegroting 2014, worden deelnemers uitgenodigd hun investeringsplannen toe te lichten. Het is daardoor voor het WSW mogelijk om de borgbaarheid in een vroeg stadium te beoordelen. De borgstellingsprocedure wordt dan niet meer met die vraag belast, zodat leningen snel kunnen worden getekend.

Het vrij te geven faciliteringsvolume zal er primo 2014 naar verwachting als volgt uitzien:

| | |
|---|-------------|
| (x € 1.000) | |
| Faciliteringsvolume 2014-2016 | 72,8 |
| Reeds aangetrokken leningen per 1 januari 2014 (storting in 2014) | -/- € 20,0 |
| Vrij te geven faciliteringsvolume 2014-2016 | 52,8 |

Figuur 8.10 Faciliteringsvolume volgens het WSW

Voor de jaren 2014-2016 is er voor € 71 miljoen aan nieuwbouw- en verbeteractiviteiten opgenomen. Hiervan heeft € 70,6 miljoen betrekking op Daeb-activiteiten en € 0,4 miljoen heeft betrekking op niet-Daeb-activiteiten. Naast de investeringen van € 70,6 miljoen voor de Daeb-activiteiten wordt in de periode 2014-2016 voor € 61 miljoen afgelost op leningen die betrekking hebben op het Daeb-deel. Per saldo ontstaat hierdoor een vermogensbehoefte van ruim € 131,6 miljoen. Het faciliteringsvolume voor deze periode bedraagt € 72,8 miljoen. Het verschil wordt opgebracht uit operationele- en verkoop kasstromen.

Tot en met 2013 waren de belangrijkste eisen van het WSW voor afgifte van faciliteringsvolume:

1. Een positieve operationele kasstroom (inclusief rentelasten) na fictieve aflossing van 2,0% van de leningenportefeuille per 1 januari van elk jaar.
2. Het totale volume van de geborgde en te borgen leningenportefeuille mag niet hoger zijn dan 50% van de WOZ-waarde van het bezit van Het Gooi en Omstreken.

Op basis van de begrotingscijfers zoals verantwoord richting CorpoData (dPi 2013) voldeed Het Gooi en Omstreken in 2013 aan beide eisen van het WSW.

Het WSW heeft met ingang van 2014 een nieuw beoordelingsmodel waarbij de focus zal liggen op risicobeoordeling. Het WSW heeft haar missie als volgt geformuleerd: "Het WSW draagt als 'hoeder van de borg' door objectief risicomanagement bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting".

Bij de beoordeling van corporaties gaat het WSW kijken naar de Business Risk en de Financial Risk. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van een corporatie. Het WSW gaat hierbij in de kern uit van vijf financiële beoordelingsratio's. Bij de Business Risk kijkt het WSW naar elementen als de strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's door de corporaties, en specifiek de financiering. Beide onderdelen tellen voor 50% mee in de uiteindelijke beoordeling.

De Business Risk wordt in kaart gebracht door middel van 24 vragen. De vragen gaan in op de risico's ten aanzien van:

- portefeuillestrategie;
- samenstelling, beheer en transitie van de huidige voorraad;
- marktontwikkelingen;
- economische en politieke ontwikkelingen;
- financiële sturing en beheersing, inclusief financiering en rentemanagement;
- corporatie "in control";
- governance.

Het WSW heeft aangegeven dat hier geen administratieve lastenverzwaring uit zal voortkomen omdat het WSW in staat is om op basis van de informatie die ze van ons ontvangen zoals het jaarverslag, de dVi, de dPi, managementletter, visitatierapporten en dergelijke zelf een oordeel te vormen met betrekking tot genoemde risico's.

Voor de Financial Risk gaat het WSW werken met vijf ratio's. In volgorde van belangrijkheid zijn dit de Interest Coverage Ratio (ICR), Debt Service Coverage Ratio (DSCR), Loan-to-Value (LTV), Solvabiliteit en de dekkingsratio.

De ICR en DSCR zijn ratio's voor het beoordelen van de kasstromen op de korte termijn. Voor deze ratio's kijkt het WSW drie jaar terug en vijf jaar vooruit. Voor de berekening van deze ratio's wijkt het WSW net iets af van de berekeningsmethodiek zoals deze voor genoemde ratio's gebruikelijk is.

De LTV en de solvabiliteit zijn ratio's voor het beoordelen van de kasstromen op de lange termijn. Waardering van vastgoed voor deze ratio's is de bedrijfswaarde.

De dekkingsratio werd al door het WSW toegepast en dit betreft het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen ten opzichte van de bij het WSW ingezet onderpand (op basis van de WOZ-waarde).

Voor de Financial Risk is al een inschatting gemaakt voor wat dit zal betekenen op basis van de dPi2013 cijfers. Voor alle vijf de ratio's is de score voldoende, zie figuur 8.11.

| Ratio's cf. WSW Ratio Score Model | WSW norm | Realisatie G&O | Prognose G&O | Laagste Realisatie/Prognose | Oordeel |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------|
| ICR (min) | 1,40 | 2,46 | 2,12 | 2,12 | Voldoet aan WSW norm |
| DSCR (min) | 1,00 | 1,90 | 1,80 | 1,80 | Voldoet aan WSW norm |
| LTV (max) | 75% | 51% | | 51% | Voldoet aan WSW norm |
| Solvabiliteit (min.) | 20% | 49% | | 46% | Voldoet aan WSW norm |
| Dekkingsratio (max.) | 50% | 15% | | 15% | Voldoet aan WSW norm |

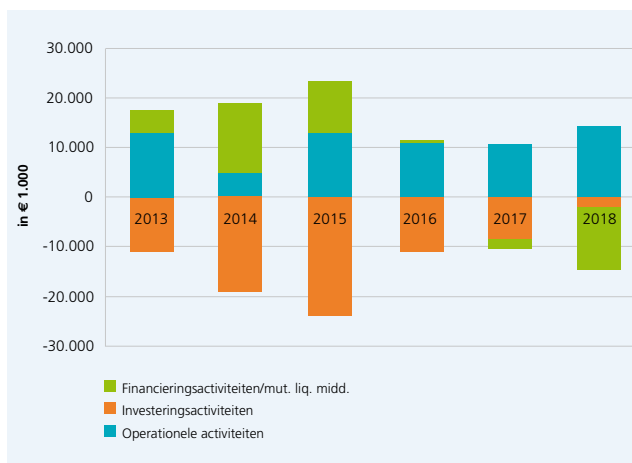
Figuur 8.11 indicatie Financial Risk beoordeling WSW

Meerjarenbeeld

Het Gooi en Omstreken maakt gebruik van een meerjaren simulatiemodel (FMP – financieel meerjaren prognose) om de financiële toekomst in beeld te kunnen brengen. Met dit model kunnen verschillende scenario's worden doorgerekend.

In figuur 8.12 is het verloop van de kastromen (zowel Daeb- als niet-Daeb-kastromen) gedurende de periode 2013-2018 weergegeven.

In de periode 2014-2018 bedraagt het saldo van de post investeringsactiviteiten € 65,6 miljoen. Deze post is opgebouwd uit € 89,1 miljoen aan investeringen inzake nieuwbouw en verbeteringen en -/- € 23,5 miljoen aan verwachte dekking vanuit verkoopopbrengsten. Naast de dekking vanuit verkoopopbrengsten worden de investeringen voor € 52,5 miljoen gedekt vanuit de operationele kasstromen. Per saldo zal er dus voor € 13 miljoen aanvullend vreemd vermogen moeten worden toegevoegd voor de periode 2014-2018. De geplande investeringen worden dan voor 15% gefinancierd met vreemd vermogen (€ 13 miljoen / € 89,1 miljoen).



Figuur 8.12 Ontwikkeling kasstromen

Oordeel van het CFV

Sinds 2013 wordt door het CFV een oordeel gegeven middels een toezichtsbrief.

Het CFV vormt voor haar beoordeling het eigen vermogen om naar het zogenaamde volkshuisvestelijke vermogen, oftewel de gewenste 'toekomstige' solvabiliteit. Dat volkshuisvestelijke vermogen gaat uit van waardering op

bedrijfswaarde. Om het eigen vermogen te uniformeren naar het volkshuisvestelijk vermogen, past het CFV wel een aantal correcties toe. Bij Het Gooi en Omstreken werden in 2013 (betreft zowel het sociaal als commercieel vastgoed) op basis van de cijfers van 2012 de volgende onderdelen gecorrigeerd:

- elimineren van verkoopportefeuille;
- uniformering van parameters;
- verhuurdersheffing;
- uniformering van restwaarden.

| Solvabiliteitontwikkeling | 2012 | 2013 |
|--|-------|-------|
| Volgens waardering jaarrekening | 28,5% | 25,6% |
| Volgens waardering op bedrijfswaarde (gehele bezit) | 54,1% | 49,4% |
| Volgens waardering op volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (gehele bezit) * | 42,0% | 46,0% |

* 2013 betreft een indicatie op basis van correcties door het CFV zoals deze in het verleden zijn toegepast.

Figuur 8.13 Ontwikkeling solvabiliteit

In haar toezichtsbrief 2013 heeft het CFV voor Het Gooi en Omstreken de ondergrens van het volkshuisvestelijk vermogen vastgesteld op 13,9%.

Conclusie: Het Gooi en Omstreken heeft een behoorlijk volkshuisvestelijk vermogen, met de aantekening dat een groot deel van dit vermogen nog 'verdiend' moet worden. Bovendien zit dat vermogen 'vast' in de stenen.

Bedrijfswaarde/marktwaarde

Met ingang van het verslagjaar 2012 is de herziene richtlijn 645 Toegelaten Instellingen van toepassing. Het vastgoed is met ingang 2012 gesplitst in sociaal en commercieel vastgoed. Voor de minimum waarderingsregel wordt het sociaal vastgoed getoetst aan de bedrijfswaarde en het commercieel vastgoed aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het commercieel vastgoed berekenen we naast de marktwaarde in verhuurde staat ook nog steeds de bedrijfswaarde.

De jaarlijkse bedrijfswaarde analyse heeft dan ook op corporatieniveau plaatsgevonden. De bedrijfswaarde ultimo 2013 is vervolgens gesplitst in sociaal en commercieel vastgoed.

Bedrijfswaarde-analyse

De bedrijfswaardeberekening toont op basis van gekozen uitgangspunten de verdien capaciteit van het woningbezit.

De bedrijfswaarde is opgebouwd uit de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder meer de huren en overige opbrengsten). Daarop wordt de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder meer onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit in mindering gebracht.

De bedrijfswaarde heeft een prospectief karakter, omdat gerekend wordt met toekomstige – en dus onzekere – uitgangspunten, bedragen en stijgingspercentages. In 2013 is de ongecorrigeerde bedrijfswaarde (verdiencapaciteit) met € 37,1 miljoen afgenomen van € 418,2 miljoen ultimo 2012 naar € 381,1 miljoen ultimo 2013. Dat is per verhuureenheid afgerond € 51.500. Als we hiertegen afzetten de schuldpositie per woning van € 26.300 dan geeft dat voldoende garanties voor geldverstrekkers om te weten dat we in staat zijn de leningen terug te betalen.

Ter vergelijking, de WOZ-waarde van het onroerend goed komt afgerond uit op € 1,3 miljard (peildatum 1-1-2012). Stel dat het nodig mocht zijn om 1/3 deel van het bezit te verkopen tegen bijvoorbeeld 50% van de WOZ-waarde van € 1,3 miljard, dan zou dat een 'opbrengst' genereren van circa € 219 miljoen. Dit is voldoende om de gehele leningportefeuille (ultimo 2013 € 195 miljoen) te kunnen aflossen.

De parameters waarmee de bedrijfswaarde is berekend staan vermeld bij de waarderingsgrondslagen.

De autonome ontwikkeling van de bedrijfswaarde wordt verklaard, doordat kasstromen uit 2012 wegvallen (onder andere geprognoseerd groot onderhoud) en overige kasstromen één jaar dichterbij komen.

De voorraadmutaties per saldo € 16,4 miljoen positief worden in 2013 onder andere veroorzaakt door gerealiseerde nieuwbouw van 83 woningen. Verder hebben de investeringen in energiemaatregelen een positief effect (door levensduurverlenging en huuraanpassingen bij mutatie) op de bedrijfswaarde.

De parameterwijzigingen hebben een positief effect van € 4,4 miljoen. Voor de eerste vijf begrotingsjaren worden eigen parameters gehanteerd en vanaf jaar zes wordt aangesloten bij de sectorparameters. In 2013 zijn deze sectorparameters vrijwel ongewijzigd.

De wijziging exploitatiebeleid, in totaal ruim € 51 miljoen negatief, wordt voor € 100 miljoen (negatief) veroorzaakt door het inrekenen van de verhuurdersheffing in de bedrijfswaarde. Hier tegenover staan positieve effecten door hogere huuropbrengsten voor € 19 miljoen (drie jaar lang 2% boven inflatie), lagere onderhoudslasten voor € 24 miljoen en lagere kosten algemeen beheer voor € 6 miljoen.

Marktwaaarde commercieel vastgoed

Met ingang van 2012 wordt, op basis van de herziene richtlijn 645, het commercieel vastgoed (niet-Daeb) getoetst aan de marktwaaarde (in verhuurde staat) in plaats van de bedrijfswaarde.

De marktwaaarde in verhuurde staat wordt berekend met behulp van de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode).

Voor het verslagjaar 2012 is ervoor gekozen om de marktwaaarde van het commercieel vastgoed te berekenen met behulp van eigen software (FMP – ORTEC Finance). Deze berekeningen zijn getoetst door de accountant (E&Y) en de uitgangspunten en uitkomsten bevonden zich binnen de door de accountant vastgestelde bandbreedte. Met de accountant is toen afgesproken om vanaf 2013 een derde deel van de commerciële vastgoedportefeuille jaarlijks te laten taxeren door een externe taxateur.

In 2013 is besloten om het waarderen van het commerciële vastgoed in eigen beheer uit te voeren. De berekeningen worden uitgevoerd met IPD Taxatie Management Support (TMS). Het opstellen van waarderingsprotocollen wordt gedaan met een gestandaardiseerd model conform het IPD waarderingsprotocol. Vervolgens worden de waarderingsprotocollen van de commerciële portefeuille gevalideerd door vastgoedanalisten van IPD. Over de bevindingen wordt gerapporteerd door IPD.

| Verloop bedrijfswaarde (x € 1.000) | 2013 | Sociaal vastgoed | Commercieel vastgoed | 2012 |
|--|----------------|------------------|----------------------|----------------|
| Saldo primo ongecorrigeerde bedrijfswaarde | 418.243 | 379.147 | 39.096 | 372.981 |
| Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven) | -6.826 | -6.704 | -123 | 12.623 |
| Voorraadmutaties (nieuwbouw/verbeteringen) | 16.353 | 12.889 | 3.464 | 18.727 |
| Parameterwijzigingen | 4.362 | 4.319 | 43 | 2.758 |
| Wijzigingen exploitatiebeleid | -51.066 | -54.295 | 3.229 | 11.154 |
| Herclassificatie | 0 | -460 | 460 | 0 |
| Saldo ultimo ongecorrigeerde bedrijfswaarde | 381.066 | 334.896 | 46.169 | 418.243 |

Figuur 8.14 Verloop ongecorrigeerde bedrijfswaarde

Vervolgens wordt er door een externe taxateur, bij de berekende marktwaarden, een aannemelijkheidsverklaring verstrekt.

Het commercieel vastgoed wordt voor IPD opgesplitst in een drietal deelportefeuilles. Het woonvastgoed, parkeer-gelegenheden en het bedrijfsmatig onroerend goed.

Zowel voor 2012 als 2013 is er een tweetal scenario's doorgerekend. Het doorexpluatiescenario en het uitpandscenario. De hoogste van beiden wordt aangehouden als de marktwaarde in verhuurde staat.

De parameters/normen waarmee de marktwaarde is berekend staan vermeld bij de waarderingsgrondslagen.

Het commercieel vastgoed had ultimo 2013 de volgende samenstelling:

- 234 huurwoningen;
- 641 eenheden parkeervastgoed;
- 39 overige eenheden.

Deze 914 eenheden hadden ultimo 2013 een marktwaarde in verhuurde staat van € 56,7 miljoen (ultimo 2012: 900 eenheden met een marktwaarde in verhuurde staat van € 48,8 miljoen). Op basis van de minimumwaarderingsregel komt de waarde in de jaarrekening voor 2013 uit op € 33,7 miljoen (2012: € 30,5 miljoen).

De bedrijfswaarde van het commercieel bezit komt uit op € 46 miljoen (2012: € 39 miljoen).

Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2013

De kengetallen solvabiliteit, financieringsratio en interestdekkingsratio bevinden zich, gelet op de normeringen, in een 'veilige zone'. De toegang tot de kapitaalmarkt (het faciliteringsvolume) is vooralsnog gewaarborgd. Tenslotte is het maatschappelijk rendement duidelijk aanwezig. Er wordt volop naar vermogen geïnvesteerd in de volkshuisvesting.

Jaarrekening 2013

Balans per 31 december 2013

voor resultaatbestemming

| ACTIVA | | 31-12-13 | 31-12-12 |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Vaste activa | | € | € |
| Materiële vaste activa | 9.1 | | |
| - Sociaal vastgoed in exploitatie | 9.1.1 | 216.443.070,81 | 228.852.826,56 |
| - Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 9.1.2 | 3.439.147,95 | 6.039.836,68 |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 9.1.3 | 4.092.076,62 | 4.129.274,91 |
| <i>Totaal materiële vaste activa</i> | | <u>223.974.295,38</u> | <u>239.021.938,15</u> |
| Vastgoedbeleggingen | 9.2 | 33.746.965,00 | 30.461.923,00 |
| - Commercieel vastgoed in exploitatie | 9.2.1 | 27.881,05 | 772.627,34 |
| - Commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | 9.2.2 | 2.344.683,90 | 2.550.609,02 |
| - Vastgoed verkocht onder voorwaarden | 9.2.3 | 36.119.529,95 | 33.785.159,36 |
| <i>Totaal vastgoedbeleggingen</i> | | <u>36.119.529,95</u> | <u>33.785.159,36</u> |
| Financiële vaste activa | 9.3 | | |
| - Deelneming | 9.3.1 | 5.792.792,43 | 5.941.596,43 |
| - Latente belastingvordering | 9.3.2 | | |
| - Derivaten | 9.3.3 | | |
| - Te vorderen BWS-subsidie | 9.3.4 | 455.381,85 | 563.497,04 |
| - Overige financiële vaste activa | 9.3.5 | 95.000,00 | 95.000,00 |
| <i>Totaal financiële vaste activa</i> | | <u>6.343.174,28</u> | <u>6.600.093,47</u> |
| Vlottende activa | | | |
| Voorraden | 9.4 | | |
| Vorderingen | 9.4.1 | | |
| - Huurdebiteuren | 9.4.2 | 279.418,00 | 211.218,13 |
| - Belastingen | 9.4.3 | 20.316,09 | 324.632,00 |
| - Overige vorderingen | 9.4.4 | 326.202,76 | 391.963,09 |
| - Overlopende activa | 11.5.4 | 718.223,36 | 476.762,11 |
| Liquide middelen | 9.5 | 9.751.588,33 | 3.976.459,41 |
| TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA | | <u>11.095.748,54</u> | <u>5.381.034,74</u> |
| TOTAAL ACTIVA | | <u>277.532.748,15</u> | <u>284.788.225,72</u> |

| PASSIVA | | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Eigen vermogen | 9.6 | € | € |
| - Algemene bedrijfsreserve | 9.6.1 | 81.036.445,17 | 67.291.816,09 |
| - Jaarresultaat | 9.6.2 | -10.008.010,70 | 13.744.629,08 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | | 71.028.434,47 | 81.036.445,17 |
| | | | |
| Vorzieningen | 9.7 | | |
| - Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw | 9.7.1 | 498.216,00 | 120.928,27 |
| - Voorziening jubilea werknemers | 9.7.2 | 122.500,00 | 129.500,00 |
| - Voorziening studie werknemers | 9.7.3 | 87.500,00 | 100.500,00 |
| TOTAAL VOORZIENINGEN | | 708.216,00 | 350.928,27 |
| | | | |
| Langlopende schulden | 9.8 | | |
| - Leningen gemeenten | 9.8.1 | 1.136.005,11 | 1.159.213,83 |
| - Leningen kredietinstellingen | 9.8.2 | 193.570.112,02 | 189.799.710,61 |
| - Verplichtingen inzake onroerend goed 'Verkocht onder Voorwaarden' (VOV) | 9.8.3 | 2.445.362,06 | 2.595.664,57 |
| - Waarborgsommen | 9.8.4 | 25.015,15 | 20.276,54 |
| TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN | | 197.176.494,34 | 193.574.865,55 |
| | | | |
| Kortlopende schulden | 9.9 | | |
| - Schulden aan kredietinstellingen | 9.9.1 | | 116.065,84 |
| - Schulden aan leveranciers | 9.9.2 | 1.017.097,67 | 991.676,92 |
| - Belastingen en premies sociale verzekeringen | 9.9.3 | 1.055.821,86 | 2.378.990,74 |
| - Overige schulden | 9.9.4 | 1.100.811,97 | 1.138.982,27 |
| - Overlopende passiva | 9.9.5 | 5.445.871,84 | 5.200.270,96 |
| TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN | | 8.619.603,34 | 9.825.986,73 |
| | | | |
| TOTAAL PASSIVA | | 277.532.748,15 | 284.788.225,72 |



Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2013

| Omschrijving | | Boekjaar 2013 | Boekjaar 2012 |
|---|-------------|------------------------------|-----------------------------|
| Bedrijfsopbrengsten | 9.10 | € | € |
| Huren | 9.10.1 | 42.636.919,67 | 40.580.155,20 |
| Opbrengsten servicecontracten | 9.10.2 | 1.686.296,04 | 1.599.039,61 |
| Resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 9.10.3 | 2.099.866,29 | 3.184.568,90 |
| Geactiveerde productie eigen bedrijf | 9.10.4 | 352.552,30 | 392.909,25 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 9.10.5 | 216.216,57 | 274.457,98 |
| <i>SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN</i> | | <u>46.991.850,87</u> | <u>46.031.130,94</u> |
| Bedrijfslasten | 9.11 | | |
| Afschrijvingen materiële vaste activa en commercieel vastgoed | 9.11.1 | 8.069.433,07 | 7.518.132,92 |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | 9.11.2 | 20.650.846,00 | -11.099.517,00 |
| Lonen en salarissen | 9.11.3 | 3.304.090,47 | 3.316.087,40 |
| Sociale lasten | 9.11.4 | 422.027,37 | 446.909,56 |
| Pensioenlasten | 9.11.5 | 563.953,71 | 611.497,01 |
| Onderhoudskosten | 9.11.6 | 9.192.701,48 | 10.780.111,92 |
| Leefbaarheid | 9.11.7 | 126.509,62 | 200.832,08 |
| Lasten servicecontracten | 9.11.8 | 1.547.367,74 | 1.451.871,90 |
| Overige bedrijfslasten | 9.11.9 | 6.793.145,39 | 4.854.749,84 |
| <i>SOM DER BEDRIJFSLASTEN</i> | | <u>50.670.074,85</u> | <u>18.080.675,63</u> |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen | 9.12 | <u>1.665.710,39</u> | <u>-347.872,55</u> |
| BEDRIJFSRESULTAAT | | -2.012.513,59 | 27.602.582,76 |
| Financiële baten en lasten | 9.13 | | |
| Resultaat deelnemingen | 9.13.1 | 91.196,00 | 109.404,00 |
| Waardeverandering financiële vaste activa | 9.13.2 | | 466.667,00 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 9.13.3 | 237.363,39 | 135.236,01 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 9.13.4 | -8.324.056,50 | -8.558.667,69 |
| JAARRESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | <u>-10.008.010,70</u> | <u>19.755.222,08</u> |
| Belastingen | 9.14 | | 6.010.593,00 |
| JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN | | <u>-10.008.010,70</u> | <u>13.744.629,08</u> |

Kasstroomoverzicht 2013 volgens de directe methode

| (bedragen x € 1.000) | Boekjaar 2013 | Boekjaar 2012 |
|---|------------------|------------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Huren zelfstandige huurwoningen Daeb | 38.847 | 36.830 |
| Huren zelfstandige huurwoingen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb | 2.212 | 2.058 |
| Huren onzelfstandig overige wooneenheden Daeb | 810 | 818 |
| Huren overige niet woongelegenheden Daeb | 327 | 300 |
| Huren overige niet woongelegenheden niet-Daeb | 566 | 574 |
| Vergoedingen | 1.604 | 1.559 |
| Overheidsontvangsten | 203 | 146 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 216 | 666 |
| Renteontvangsten | 140 | 90 |
| Saldo ingaande kasstromen | 44.925 | 43.041 |
| Uitgaven: | | |
| Lonen en salarissen | 3.321 | 3.316 |
| Sociale lasten | 427 | 447 |
| Pensioenlasten | 567 | 611 |
| Onderhoudsuitgaven | 9.408 | 10.780 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 6.963 | 6.155 |
| Renteuitgaven | 8.142 | 8.559 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 1.600 | 148 |
| Verhuurdersheffing | 173 | 0 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 127 | 201 |
| Vennootschapsbelasting | 1.190 | 0 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 31.918 | 30.217 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 13.007 | 12.824 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woongelegenheden Daeb | 2.137 | 3.824 |
| Verkoopontvangsten bestaande niet woongelegenheden niet-Daeb | 34 | 0 |
| Tussentelling ingaande kasstroom Materiele Vaste Activa | 2.171 | 3.824 |
| Materiële Vaste Activa | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden Daeb | 4.685 | 5.646 |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb | 807 | 818 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden Daeb | 7.363 | 5.675 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb | 36 | 0 |
| Investerings overig Daeb | 369 | 336 |
| Externe kosten bij verkoop Daeb | 129 | 96 |
| Tussentelling Materiele Vaste Activa uitgaande kasstroom | 13.390 | 12.571 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom Materiele Vaste Activa | -11.219 | -8.747 |
| Financiële Vaste Activa | | |
| Ontvangsten verbindingen | 240 | 240 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële Vaste Activa | 240 | 240 |
| Kasstroom uit (des)investerings | -10.979 | -8.507 |

| (bedragen x € 1.000) | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 13.000 | 16.000 |
| Uitgaand | | |
| Aflossing geborgde leningen | 9.253 | 21.082 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 3.747 | -5.082 |
| Mutatie liquide middelen | 5.775 | -765 |
| Liquide middelen per 1-1 | 3.976 | 4.741 |
| Liquide middelen per 31-12 | 9.752 | 3.976 |
| Toe / afname geldmiddelen | 5.775 | -765 |

Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting op de jaarrekening.

Algemeen

Het Gooi en Omstreken is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren (Noord-Holland), Muiden, Naarden, Weesp, Wijdemeren, Baarn, Bunschoten Eemnes, Soest, Almere, Nijmegen en Zeewolde en is werkzaam binnen de juridische wetgeving uit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. Het statutaire vestigingsadres is Schapenkamp 130, 1211 PB te Hilversum. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Regelgeving

De jaarverslaggeving van toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Die bijzondere waardevermindering voor sociaal vastgoed gebeurt met de bedrijfswaarde-methodiek en bij commercieel vastgoed op basis van de marktwaardemethodiek. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

De jaarrekening is opgemaakt op 4 juni 2014.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie, zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting mutatie bedrijfswaarde.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van

Het Gooi en Omstreken zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn in 2013 ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt. Deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd' en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Het Gooi en Omstreken zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Het Gooi en Omstreken rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Classificatie en kwalificatie vastgoed

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het commercieel vastgoed zijn de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overig commercieel bezit. Voor het splitsen van het woonvastgoed ultimo het verslagjaar wordt de liberalisatiegrens aangehouden van 1 januari volgend op het verslagjaar.

Maatschappelijk vastgoed, zijnde sociaal vastgoed, is bedrijfszonnend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het Gooi en Omstreken heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Het Gooi en Omstreken splitst in haar jaarrekening, vanaf 2012, haar vaste activa in Materiële Vaste Activa (MVA), Vastgoedbeleggingen (VB) en Financiële Vaste Activa (FVA). Op basis van de huidige situatie heeft dit, voor de MVA en VB, de volgende onderverdeling tot gevolg:

Materiële Vaste Activa (MVA)

- Sociaal vastgoed in exploitatie
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Vastgoedbeleggingen (VB)

- Commercieel vastgoed in exploitatie
- Commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
- Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Kosten sociaal/commercieel vastgoed bij eerste verwerking/eerste investering

De kostprijs van een materieel vast actief dient als actief in de balans te worden verwerkt als het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden van het actief zullen toekomen aan Het Gooi en Omstreken.

Voor Het Gooi en Omstreken betekent dit dat door het niet-markconform kunnen verhuren de in de toekomst uit de exploitatie van het onroerend goed te behalen economische voordelen lager zijn dan de gemaakte kosten. Dit deel (onrendabele top) wordt als bijzondere waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht.

Sociaal vastgoed

- Waardering tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Rente vreemd vermogen tijdens de bouw wordt niet geactiveerd.
- Als de waardevermindering groter is dan de waarde van het actief in ontwikkeling dan is de waarde van het actief in ontwikkeling nihil en wordt er voor het verschil een voorziening gevormd aan de creditzijde van de balans.
- Grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten dan wel de lagere verwachte opbrengstwaarde.

Commercieel vastgoed

- Waardering tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Rente vreemd vermogen tijdens de bouw wordt niet geactiveerd.
- Als de waardevermindering groter is dan de waarde van het actief in ontwikkeling dan is de waarde van het actief in ontwikkeling nihil en wordt er voor het verschil een voorziening gevormd aan de creditzijde van de balans.
- Grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

De afschrijving (voor zowel sociaal als commercieel vastgoed) vangt aan zodra het vastgoed beschikbaar is voor exploitatie.

Complexindeling

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. De indeling sluit aan op het strategisch vastgoedbeleid van Het Gooi en Omstreken.

Activeringsstandpunten bij sloop/nieuwbouw:

- Sloopkosten en eventuele grondsanering komen ten laste van de exploitatie van het te slopen vastgoed.
- Eventuele afwaardering van het te slopen casco komt ten laste van de exploitatie van het te slopen vastgoed.
- De historische grondprijs van het oude vastgoed wordt ingebracht in het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Voor het nemen van een investeringsbeslissing wordt gerekend met een fictieve grondprijs volgens het vigerende gemeentelijke grondbeleid of recente ervaringscijfers.
- Verhuis- en uitplaatsingskosten ten behoeve van vertrekkende bewoners komen ten laste van het te slopen vastgoed.
- Rente vreemd vermogen tijdens bouw wordt niet geactiveerd.

Kosten sociaal/commercieel vastgoed na eerste verwerking/eerste investering

Na verkrijging of realisatie zullen gedurende de gebruiksduur uitgaven aan het materieel vast actief worden gedaan.

Bij deze uitgaven is van belang of sprake is van activeerbare kosten.

Er dient dus een onderscheid te worden gemaakt tussen investeringsuitgaven en onderhoudskosten.

Ook op deze uitgaven zijn de algemene activeringscriteria (waarschijnlijkheid van economische voordelen) van toepassing. Dit betekent dat ook kosten met een (groot) onderhoudskarakter (voor instandhouding van het actief) in specifieke omstandigheden kunnen worden geactiveerd. Een en ander is ook afhankelijk hoe met de componentenmethode wordt omgegaan. Met ingang van het verslagjaar 2011 is Het Gooi en Omstreken (voorsortierend op nieuwe RJ 645) overgegaan naar lineaire afschrijvingen op haar vastgoed met toepassing van de componentenbenadering.

| | Ten laste van Winst & Verliesrekening | Na-investering |
|--|---------------------------------------|---|
| Klachtenonderhoud | X | |
| Mutatieonderhoud | X | |
| Contractonderhoud | X | |
| Planmatig (normaal) onderhoud – voor complexen met alleen de component bouw. | X | |
| Planmatig (normaal) onderhoud – voor complexen waar er bij eerste investering naast de component bouw nog andere componenten voorkomen (installaties en/of inrichting) wordt voor deze componenten apart beoordeeld of de kosten met betrekking tot deze componenten in aanmerkingen kunnen worden genomen als na-investering. | X | X – voor uitgaven die betrekking hebben op componenten installaties en/of inrichting |
| Groot onderhoud/Renovatie – Indien de uitgaven hoger zijn dan € 2.500 per verhuureenheid (prijspeil 2012) dan wordt (per project) gekeken welke onderdelen van de ingreep de levensduur van het complex verlengen en/of leiden tot hogere huuropbrengsten. Deze worden verwerkt als na-investering en de rest wordt verwerkt als onderhoudslast ten laste van de W&V-rekening. | X | X – voor de onderdelen die een levensduurverlenging van het complex tot gevolg hebben |

Figuur 9.1 Verwerking onderhoudssoorten

Wat zijn nu praktische handvatten om hoe om te gaan met na-investeringen?

Hierboven wordt in tabelvorm weergegeven wat het onderscheid naar investeringsuitgave en onderhoudskosten is naar soort uitgave:

Na-investeringen welke voldoen aan de algemene activeringscriteria volgens RJ 212.206 worden geactiveerd, dit zijn na-investeringen die leiden tot hogere huuropbrengsten en kwaliteitsverbetering met levensduurverlenging. Indien de bedrijfswaarde/marktwaarde van het complex waarin de na-investering wordt opgenomen na de ingreep lager is dan de historische boekwaarde van het complex inclusief de na-investering dan moet rekening worden gehouden met een bijzondere waardevermindering (afwaardering).

Buitengebruikstelling of afstoting

- Materiele vaste activa die buitengebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium 'intern geformaliseerd' worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende levensduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.
- Materiele vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop. De afschrijving wordt beëindigd indien de verkoopopbrengst als restwaarde hoger zal zijn dan de boekwaarde.

Componentenbenadering materiële vaste activa in exploitatie

Het Gooi en Omstreken kent bij eerste investering een viertal componenten namelijk: grond, bouw, installaties en inrichting.

De laatste twee kunnen eventueel gecombineerd worden tot één component. Een en ander is afhankelijk van het 10%-criterium. In de praktijk zal het aantal componenten bij woonvastgoed beperkt blijven tot grond en bouw. Bij maatschappelijk en commercieel (niet-wonen) vastgoed bestaat de mogelijkheid tot meerdere componenten.

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend. Uit interne analyses gebaseerd op het programma van eisen van een standaard woning van Het Gooi en Omstreken is gebleken dat er, naast de componenten grond en opstal, geen aparte componenten zijn te onderscheiden die meer dan 10% uitmaken van het actief. Anders kan dat worden bij grotere maatschappelijke gebouwen waar veelal grotere gemeenschappelijke installaties in gebruik zijn.

Sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik

Dit betreft complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, evenals de toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Er wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde betrokken van de kasstroomgenererende eenheid, waartoe de onroerende zaken gaan behoren. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de credit-

zijde van de balans opgenomen. Afschrijving vindt pas plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen. Hiervan is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Intern geformaliseerd: zodra de definitieve ontwerpfasen is vastgesteld. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Onroerende- en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

De onroerende- en roerende goederen ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen kostprijs (verkrijgingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde.

Buiten gebruik gestelde onroerende- en roerende goederen ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende- en roerende goederen ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding hiervan worden verwacht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

De woningen verkocht onder voorwaarden (VOV) middels de koopgarant variant zijn door Het Gooi en Omstreken verkocht met korting waarbij met de koper contractueel is vastgelegd dat de koper de woning bij (door)verkoop als eerste (met korting) aan Het Gooi en Omstreken zal aanbieden en dat waardemutaties in de periode tussen verkoop en terugkoop volgens een vooraf vastgestelde verdeelsleutel tussen Het Gooi en Omstreken en de koper gedeeld zullen worden.

De door Het Gooi en Omstreken toegepaste verkopen onder de koopgarantregeling laten zich voor de jaarrekening kwalificeren als een financieringstransactie. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

De RJ 645 schrijft voor om de woningen die als financieringsactie verkocht zijn, op actuele waarde te waarderen (RJ 213 – vastgoedbeleggingen). De actuele waarde is de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting.

Bij de eerste verwerking wordt het verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijke) sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

Verantwoording woningen gekwalificeerd als financieringstransactie:

- De woningen die als financieringsactie verkocht zijn, blijven na de transactie op de balans van Het Gooi en Omstreken staan als afzonderlijke categorie 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (onder Vastgoedbeleggingen).
- De jaarlijkse mutatie in de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Verantwoording terugkoopverplichtingen:

- De bij de levering van de woning ontvangen liquide middelen vertegenwoordigen een (terugkoop)verplichting die dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.
- De waardeverandering van de terugkoopverplichting wordt jaarlijks in de winst- en verliesrekening op een aparte regel verantwoord als 'waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen VOV' (onderdeel van Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen). Deze waardeveranderingen kwalificeren zich niet als rentelasten/baten.

Actuele waarde woningen verkocht onder voorwaarden (VOV)

Bij verkoop (eerste waardering) gaat het hier om de met de koper overeengekomen contractprijs. De ontwikkeling van de actuele waarde wordt daarna gekoppeld aan de ontwikkeling van de provincie koopprijzen (bron: <http://statline.cbs.nl>). Eens in de vijf jaar wordt de woning door een externe partij getaxeerd voor de actuele waardebeoordeling. Bij deze taxatie wordt rekening gehouden met de verbeteringen die de eigenaar/bewoner zelf heeft aangebracht. De eerste taxaties hiervoor zullen plaatsvinden in 2015.

Parkeervastgoed

Met betrekking tot het parkeervastgoed hanteert Het Gooi en Omstreken, ten opzichte van de regelgeving, een afwijkend standpunt:

Volgens de regelgeving is het zo dat als de parkeervoorziening los verhuurd wordt aan een huurder van een socialewoning, dan wordt de parkeervoorziening als sociaalvastgoed gekenmerkt. De status van de parkeervoorziening volgt het hoofdobject bij losse verhuur. Wordt de parkeer-

voorziening los verhuurd aan derden dan wordt de parkeervoorziening gezien als commercieel vastgoed. Als de parkeervoorziening verplicht verhuurd wordt met de woning en de huurprijs (van woning en parkeervoorziening samen) is gelijk aan of lager dan de geldende huurliberalisatiegrens dan betreft het sociaal vastgoed. Is de integrale of gezamenlijke huurprijs in dat geval hoger dan de geldende huurliberalisatiegrens dan wordt zowel de parkeervoorziening als de woning als commercieel aangemerkt.

Waarom dan het parkeervastgoed als commercieel bestempelen?

Voor parkeervastgoed is niet de huurregelgeving van toepassing en er kan ook geen huurtoeslag over worden genoten. Eigenlijk betreft het dus een commerciële activiteit. Bovendien zullen of kunnen er jaarlijks als gevolg van bovengenoemde regelgeving veel parkeervoorzieningen verschuiven van sociaal naar commercieel of andersom. Gelet op het relatieve geringe belang van het parkeervastgoed afgerond € 4 miljoen (op basis van historische kosten) dat is slechts circa 1% van het totale vastgoed, is er voor gekozen om het parkeervastgoed als commercieel aan te merken.

Bepaling bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed

Relatie historische kosten en bedrijfswaarde

Het vastgoed (zowel sociaal als commercieel) wordt gewaardeerd tegen historische kosten dan wel de lagere bedrijfswaarde. In ons primaire systeem (BIS- NCCW) wordt het vastgoed geregistreerd tegen de historische kosten op basis van de componentenbenadering. Op het vastgoed (uitgezonderd grond) wordt lineair afgeschreven.

Het volgen van de boekwaarde op basis van de historische kosten is noodzakelijk om jaarlijks de vergelijkingstoets met de bedrijfswaarde te kunnen uitvoeren. De waarde van het vastgoed zal nooit hoger mogen zijn dan de historische kosten onder aftrek van afschrijvingen (op basis van historische kosten).

In het primaire systeem worden afschrijvingen (per financieel complex) geboekt op basis van historische kosten. Jaarlijks wordt aan het einde van het jaar (31-12) gekeken of de bedrijfswaarde van het betreffende complex op 1 januari, of op de datum van ingebruikname van het complex, lager is dan de boekwaarde op historische kosten. Indien dit het geval is dan wordt de afschrijving voor het betreffende complex aangepast naar afschrijving op basis van de bedrijfswaarde. De verwerking van deze correctie zal extra comptabel plaatsvinden.

Bij beide methoden wordt de resterende restant economische levensduur (inachtneming van de minimale 15 jaar bij geen sloopbesluit) in acht genomen.

In het primaire systeem bedraagt de restant economische levensduur van een complex te allen tijde dan ook minimaal 15 jaar indien niet aannemelijk is dat deze korter is dan 15 jaar (bijvoorbeeld bij een sloopbesluit). Voor de correctie op afschrijvingen op basis van de bedrijfswaarde wordt aansluiting gezocht bij de restant levensduur op basis van historische kosten.

Bedrijfswaarde en de complexindeling

Uitgangspunt is de ministeriële bouwbeschikking of subsidieverlening. Dat betekent dat woningen die zijn gebouwd in eenzelfde bouwstroom, een complex (een kasstroom genererende eenheid) vormen. Deze indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering gedefinieerd zijn. Het door Het Gooi en Omstreken zelf ontwikkelde vastgoed is ingedeeld per gebouwd project. Bij overname van bezit door fusies (wbv Blaricum, De Eendracht, St. Joseph en Midwo) is de financiële complexindeling aangehouden zoals deze aanwezig was bij de rechtsvoorgangers en aansloot bij de zoals door Het Gooi en Omstreken toegepaste financiële complex indeling. Bij aankoop van bezit (in Wijdmeren en Bunschoten) is een complexindeling toegepast gebaseerd op bouwjaren en geografische ligging. Deze indeling sloot op hoofdlijnen aan bij de financiële complex indeling zoals deze al bestond voor het overige bezit.

Bij Het Gooi en Omstreken kan het dus voorkomen dat (gebouwd in één bouwstroom) er zich woningen (zowel sociaal als commercieel), winkels en een parkeergarage in een financieel complex bevinden. Om tot kasstroomgenererende eenheden te komen zijn de financiële complexen verdeeld in deelcomplexen. Het financiële complex wordt aangeduid met drie cijfers. De toevoeging hieraan geeft de onderverdeling aan. De volgende toevoegingen worden vanaf 2012 toegepast:

| | | |
|-----------|-------------------|-------------|
| ws | wonen sociaal | sociaal |
| wc | wonen commercieel | commercieel |
| ww | wonen woonwagen | sociaal |
| p | parkeren | commercieel |
| m | maatschappelijk | sociaal |
| c | commercieel | commercieel |
| kg | Koopgarant | commercieel |

Figuur 9.2 Uitsplitsing financieel complex

Per ultimo 2013 zijn er 249 deelcomplexen. Sociaal vastgoed kent 174 complexen gewaardeerd tegen historische kosten en waarvan 71 van die complexen gewaardeerd worden tegen een lagere bedrijfswaarde. Commercieel vastgoed kent 76 complexen gewaardeerd tegen historische kosten en waarvan zes complexen gewaardeerd zijn tegen de lagere marktwaarde.

Uitgangspunten in de bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

Om de bedrijfswaarde te kunnen berekenen zijn de uitgangspunten en veronderstellingen geformuleerd. De uitgangspunten en veronderstellingen zijn gebaseerd op het vigerende beleid van Het Gooi en Omstreken. Aan de opbrengstenkant is het verkoop- en huurbeleid van toepassing. Aan de kostenkant is het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) belangrijke input. Daarnaast komt er input uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en de begroting van de organisatiekosten.

De kasstromen en parameters zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2014.

Huren

- Gebaseerd op lopende huurcontracten op balansdatum.
- Huurstijging: conform de marktmogelijkheden en het huurbeleid van Het Gooi en Omstreken en binnen de wettelijke kaders en na het vijfde jaar door sector instituten voorgeschreven parameters.
- Huurharmonisatie wordt voor een periode van maximaal vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening meegenomen en is gebaseerd op een realisatie van de complexspecifieke mutatiegraad van de drie voorafgaande jaren eventueel aangepast door marktomstandigheden.
- Huurderving wordt op basis van eigen ervaringscijfers ingerekend.

Verkoopopbrengsten

- Verkoopopbrengsten worden ingerekend voor een periode van maximaal vijf jaar conform het intern geformaliseerd verkoopplan.
- De ingeschatte verkoopprijs is gebaseerd op gerealiseerde prijzen uit het verleden met een indexatie naar het geschatte moment van verkoop.
- Kosten die worden gemaakt om de verkoop te realiseren worden betrokken bij het bepalen van de verwachte opbrengstwaarde.

Onderhoudslasten

- Voor de eerste tien jaar worden de onderhoudslasten, die betrekking hebben op het instant houden van het vastgoed, ingerekend conform de MJOB.
- Vanaf het elfde jaar wordt overgegaan op genormeerd onderhoud gespecificeerd naar de woningtypen (eengezinswoning, gestapeld zonder lift en gestapeld met lift).
- Normering wordt bepaald op basis van interne begrotingscijfers voor een periode van vijftig jaar.

- Onderhoudskostenstijging is gelijk aan de inflatie voor bouwkostenontwikkeling zoals aangegeven in de door de sectorinstituten voorgeschreven parameters.
- In de laatste tien jaar van de economische levensduur van een complex wordt de normering van het onderhoud jaarlijks met 10% (lineair) afgebouwd.

Overige uitgaven

- Het betreft uitsluitend lasten die toerekenbaar zijn aan de kasstroomgenererende eenheid.
- De beheerkosten zijn gebaseerd op de kosten verdeelstaat uit de jaarlijks op te stellen organisatiekostenbegroting.
- Zakelijke lasten (belastingen/verzekeringen/contributie Aedes) worden gebaseerd op meest recent gerealiseerde cijfers rekening houdend met eventuele marktomstandigheden.
- Leefbaarheidsuitgaven worden alleen ingerekend als deze toerekenbaar zijn aan de kasstroom genererende eenheid.
- De verhuurdersheffing wordt voor restant looptijd volledig ingerekend.
- De heffing saneringssteun maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaardeberekening.
- Voor indexatie wordt aangesloten bij de door de sectorinstituten voorgeschreven parameters.

Discontering

- Het moment van disconteren is medionummerando.
- Voor de disconteringsvoet wordt aansluiting gezocht bij de disconteringsvoet die jaarlijks wordt bepaald door de sectorinstituten (2013: 5,25%).

Restwaarde

- Er wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond op het moment dat de economische levensduur is verstreken. De restwaarde wordt bepaald door de opbrengsten vanwege de inbrengwaarde van de grond in een nieuwe exploitatie onder aftrek van de kosten van sloop, uitplaatsingskosten, daarmee samenhangende proceskosten en kosten voor bouwrijp maken. Het Gooi en Omstreken is werkzaam in een zestal gemeenten. Voor de restwaarde is aansluiting gezocht bij de normering volgens het CFV. In 2013 is dit per saldo € 5.000 voor een zelfstandige woning (zijnde € 20.000 grondwaarde minus € 15.000 bijkomende kosten) en voor een onzelfstandige woning is dit € 2.500. Het inschatten van een restwaarde aan het einde van de levensduur van vastgoed blijft arbitrair omdat, zeker bij een veronderstelde voorgezette exploitatie, voor die restwaarde op balansdatum gezien het tijdsverloop nauwelijks een reële kasstroom valt te voorspellen.

Verwerking mutatie bedrijfswaarde in de jaarrekening

RJ 121.607 schrijft voor dat veranderingen in de bedrijfswaarde, uitsluitend als gevolg van tijdsverloop, niet in de winst- en verliesrekening verantwoord mogen worden. Alleen door het wijzigen van de parameters dient het hierdoor ontstane waarderingsverschil in het resultaat te worden verantwoord.

In de praktijk is er geen sprake van uitsluitend (een terugname van) een waardevermindering door tijdsverloop maar van een combinatie hiervan met (een terugname van) waardeverminderingen wegens parameterwijzigingen. Daar het praktisch niet mogelijk is om het tijdseffect als onderdeel van (een terugname van) de waardevermindering

te elimineren, is dit element in de jaarlijkse verandering van de bedrijfswaarde niet separaat geëlimineerd.

Alle waardeveranderingen in 2013 lopen dan ook via het jaarresultaat en niet deels via het vermogen.

| Parameters | In jaarverslag 2013 | | In jaarverslag 2012 | |
|--|---|--|--|--|
| | 2014 | 2015 en verder | 2014 | 2015 en verder |
| Jaarlijkse huurverhoging gemiddeld | 4,5% | 3,75% | 2,00% | 2,00% |
| Voor het jaar 2014 tot en met het jaar 2016 is rekening gehouden met de (gemiddelde) inkomensafhankelijke huurverhoging. In het jaarverslag 2012 was alleen voor het jaar 2013 met een inkomensafhankelijke huurverhoging rekening gehouden. | | | | |
| Huurderving | 1,50% | 1,25% | 1,50% | 1,50% |
| Mutatiegraad | 2014-2018 per complex op basis van afgelopen drie-jaarsgemiddelde | 2019 en verder corporatie gemiddelde | conform jaarverslag 2013 | conform jaarverslag 2013 |
| Kostenstijgingen | 2014: 1,50% 2015: 1,95% 2016: 2,27% 2017: 2,49% | vanaf 2018: 3,00% | 2014-2016: 2,25% | vanaf 2017: 3,00% |
| Te betalen rente | 2,8% | 2015: 3,54% 2016: 4,05% 2017: 4,41% vanaf 2018: 5,25% | 4,50% | vanaf 2015: 5,25% |
| Te ontvangen rente | 1,49% | 2015: 2,10% 2016: 2,54% 2017: 2,84% vanaf 2018: 3,55% | 2,75% | 2,75% |
| Disconteringsvoet | 5,25% | 5,25% | 5,25% | 5,25% |
| Planmatig onderhoud | 2014-2023 | normering | 2012-2022 | normering |
| Bestaande bouw | o.b.v. onderhoudsbegroting | vanaf 2024 | o.b.v. onderhoudsbegroting | vanaf 2023 |
| Eengezinswoning | idem | € 1.045 | idem | € 1.123 |
| Gestapelde bouw met lift | idem | € 1.154 | idem | € 950 |
| Gestapelde bouw geen lift (in jaarverslag 2013: prijspeil 2014) | idem | € 982 | idem | € 960 |
| Klachten-, mutatie- en contractonderhoud (in jaarverslag 2013: prijspeil 2014) | € 620 normering o.b.v. eigen onderhoudscijfers | € 620 normering o.b.v. eigen onderhoudscijfers | € 814 normering o.b.v. landelijke kerncijfers | € 814 normering o.b.v. landelijke kerncijfers |
| Onderhoudslasten nieuwbouw (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud) | € 1.500 | € 1.500 | € 1.500 | € 1.500 |
| Algemeen beheer | € 680 | € 680 | € 753 | € 753 |
| Belastingen, verzekeringen | € 262 | € 262 | € 276 | € 276 |
| Verhuurdersheffing (% van WOZ-waarde) | 2014: 0,0381% | 2015: 0,449% 2016: 0,491% 2017: 0,536% vanaf 2018: 0,578% | n.v.t | n.v.t |
| Minimale levensduur (tenzij er een sloopbesluit ligt) | 15 jaar | 15 jaar | 15 jaar | 15 jaar |

Figuur 9.3 Parameters bedrijfswaarde

Complexen met een negatieve bedrijfswaarde

Onder de sociaal vastgoed in exploitatie ultimo 2013 is voor twee complexen (politiepost Zeggement 1a in Hilversum en Kampstraat 31 in Hilversum) een voorziening van in totaal afgerond € 50.000 (vorig jaar € 79.000) opgenomen. Voor die complexen komt de bedrijfswaarde namelijk negatief uit.

Bepaling marktwaarde bij commercieel vastgoed

Voor het commercieel vastgoed zal jaarlijks de boekwaarde op historische kostprijs getoetst moeten worden aan de marktwaarde in verhuurde staat wordt. De laagste wordt opgenomen als waardering in het jaarverslag.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. In het waarderingsstatuut 2013 zijn de uitgangspunten en parameters nader uitgewerkt, hieronder volgt een verkorte toelichting.

Uitgangspunten en parameters bij bepaling van de marktwaarde van commercieel vastgoed

Voor het commercieel vastgoed is per ultimo 2013 de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de DCF (Discounted Cashflow) methode. Er zijn twee scenario's doorgerekend namelijk doorexploiteren en uitponden.

De hoogste van beide waarden wordt aangehouden als de marktwaarde in verhuurde staat.

De DCF-methode gaat, net als bij de bedrijfswaarde van sociaal vastgoed uit van de contante waarde van toekomstige opbrengsten en lasten. Voor commercieel vastgoed gelden er echter andere uitgangspunten en parameters dan bij sociaal vastgoed.

Er is gekozen om te gaan deelnemen aan IPD-Taxatie Management Support (TMS). Het opstellen van waarderings wordt gedaan met een gestandaardiseerd model conform het IPD (Investment Property Databank) waarderingsprotocol. Vervolgens worden de waarderings van de commerciële portefeuille gevalideerd door vastgoedanalisten van IPD. Daarnaast vergelijkt IPD onze waarderings met die van andere corporaties in het land. Over de bevindingen wordt gerapporteerd en IPD verstrekt een verklaring bij de cijfers. Vervolgens wordt er door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring verstrekt bij de berekende marktwaarden.

Het commercieel vastgoed wordt voor IPD-TMS opgesplitst in een drietal deelportefeuilles. Het woonvastgoed, parkeergelegenheden en het bedrijfsmatig onroerend goed. Naar de stand van 31 december 2013 hebben we het over het volgende commerciële vastgoed:

- 234 zelfstandige woningen
- 641 eenheden parkeervastgoed
- 39 overig vastgoed

Voor de per 31-12-2013 641 aanwezige parkeergelegenheden (verdeeld over 27 financiële deelcomplexen)

zijn deze ingedikt naar de volgende vier complexen:

Park 1 – garagebox met geen betaald parkeren in de buurt;

Park 2 – parkeerplaats in parkeergarage met geen betaald parkeren in de buurt;

Park 3 – parkeerplaats in parkeergarage met betaald parkeren in de buurt;

Park 4 – niet overdekte parkeerplaats met betaald parkeren in de buurt.

Het overig vastgoed (in totaal 39 verhuureenheden) is verdeeld over 17 (financiële) complexen. De diverse schuren (in totaal 28) in het bezit zijn samengevoegd in één complex. Het aantal complexen voor het overig vastgoed daalt hierdoor tot acht complexen.

Het Gooi en Omstreken heeft 'beperkte' ervaring met het vaststellen van de parameters die ten grondslag liggen aan de DCF-berekening. De parameters voor 2013 zijn afgestemd met de taxateur, de vastgoedanalisten van IPD en zoals deze worden toegepast in de vastgoedsector.

Per deelportefeuille van het commercieel vastgoed gelden een aantal algemene en specifieke parameters.

Parameters

Algemene parameters voor woonvastgoed, bedrijfsmatig onroerend goed en parkeergelegenheden

Disconteringsvoet wonen

De disconteringsvoet wonen wordt gebaseerd op de Interest Rate Swap (IRS), voor een 10-jarige contractperiode, verhoogd met een algemene vastgoed opslag, een opslag voor risico en locatie. De IRS wordt gebaseerd op het 24-maands gemiddelde over de periode voor het peilmoment. De risico- en locatieopslag wordt voor het woonvastgoed op complexniveau bepaald aan de hand van een acht-tal criteria.

Per 31-12-2013 wordt de volgende disconteringsvoet gehanteerd:

| | Wonen |
|--|-------|
| Rente op basis van 10-jaars IRS (afgelopen 24 maanden) | 1,91% |
| Algemene vastgoed opslag | 3,50% |
| Risico en locatie opslag *) | 1,17% |
| Gemiddelde disconteringsvoet | 6,58% |

**) bij woonvastgoed varieert risico- en locatieopslag tussen 0,40% en 1,80%*
Figuur 9.4 Disconteringsvoet wonen

Exit Yield wonen

De exit yield is het percentage dat de resultante is van de breuk waarbij de jaarhuur van het complex/object op moment van verkoop aan een derde gedeeld door de totale geschatte (netto) verkoopopbrengst.

De exit yield wonen wordt gesteld op 1% boven de voor dat complex toegepaste disconteringsvoet.

Er wordt in principe geen onderscheid gemaakt in een exit yield voor door exploiteren en uitponden.

Doordat zich alleen woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens in de marktwaardeportefeuille bevinden is er veelal sprake van complexen die niet volledig intact zijn. Een drietal complexen is echter volledig 'commercieel'.

Voor deze drie complexen is de exit yield bij door exploiteren aangepast naar de disconteringsvoet plus 0,5% omdat de markt voor deze volledige complexen wellicht bereid is om een hogere prijs te betalen dan voor losse woningen.

Disconteringsvoet / Exit Yield niet-wonen

Voor de bepaling van de disconteringsvoet en exit yield van het niet-wonen vastgoed is advies gevraagd bij een taxateur. Naar aanleiding van dit advies (d.d. 24-3-2014) is voor dit vastgoed de onderstaande tabel van toepassing.

De disconteringsvoet en exit yield voor de voornoemde categorieën vastgoed van Het Gooi en Omstreken zijn voor verslagjaar 2013 door ons ingeschat op:

| Type | Disconteringsvoet | Exit Yield |
|--|-------------------|------------|
| Bedrijfsruimten (schuren, opslag e.d.) | 6,66% | 8,10% |
| Winkelruimten | 6,41% | 5,90% |
| Parkeereenheden | 6,91% | 8,10% |
| Overig (maatschappelijk, alternatieve kantoorruimte) | 6,91% | 8,00% |

Fig. 9.5 Disconteringsvoet niet-wonen

Prijsinflatie

Voor de kosten die in het kader van de waardering worden verhoogd met de prijsstijgingsfactor, wordt uitgegaan van de op het moment van waardebeoordeling (31 december van het meetjaar) over de voorgaande 20 jaar gerealiseerde prijsinflatie, welk cijfer wordt ontleend aan de CBS-consumenten prijsindex. Per 31-12-2013 komt de prijsinflatie uit op 2,155%.

Looninflatie

Voor de kosten die in het kader van de waardering worden verhoogd met de loon-stijgingsfactor, wordt uitgegaan van de op het moment van waardebeoordeling (31 december van het meetjaar) over de voorgaande 20 jaar gemiddeld gerealiseerde loonstijging, welk cijfer wordt ontleend aan de CBS-index regelingslonen. Per 31-12-2013 komt de looninflatie uit op 2,029%.

Bouwkostenindex

Voor de kosten die in het kader van de waardering worden verhoogd met bouwkostenstijgingsfactor, wordt uitgegaan van de op het moment van waardebeoordeling (31 december van het meetjaar) over de voorgaande 20 jaar gemiddeld

gerealiseerde stijging van de (onderhouds)bouwkosten, welk cijfer wordt ontleend aan de BdB-Index. Per 31-12-2013 komt de bouwkostenindex uit op 2,973%.

Specifieke parameters voor woonvastgoed

Mutatiegraad

Het aantal gedurende een jaar vrij van huur komende woningen, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal in huurexploitatie zijn de woningen aan het begin van dat jaar. Voor het bepalen van de mutatiegraad wordt aangesloten bij de methodiek zoals deze ook wordt toegepast bij de bepaling van de bedrijfswaarde. Er wordt gekeken naar het gerealiseerde gemiddelde van de drie jaar voorafgaand aan de peildatum. Het betreft dan het gemiddelde van het gehele complex (zowel sociaal als commercieel bezit). Is de mutatiegraad lager dan 3% dan wordt 3% aangehouden en is deze hoger dan 10% dan wordt deze afgetopt op 10%. Vanaf het zesde jaar wordt overgegaan op een corporatiegemiddelde (per 31-12-2003 bedraagt deze 6%). Er wordt geen onderscheid gemaakt in een mutatiegraad voor uitponden en doorexpluiten.

Huurderving

Dat deel van de huur wat naar verwachting wegens wanbetaling of anderszins niet te incasseren is, uit te drukken in een percentage van de contractuur. Per 31-12-2013 is de huurderving bepaald op 0,5%.

Contractuur

De actuele (kale) huur (vraag- respectievelijk contractuur) die op het moment van waardebeoordeling (31 december van het meetjaar) voor de komende periode van 12 maanden (dus in het eerste jaar van de DCF-periode) geldt.

Leegstand

Als een woning leeg staat rekent het model in de DCF-berekening met de markthuurlaag of de maximaal redelijke huur in plaats van met de actuele huur van 0 euro. Als het een geliberaliseerde woning betreft wordt altijd met de markthuurlaag gerekend. Bij een niet-geliberaliseerde woning wordt ook met de markthuurlaag gerekend, mits de maximaal redelijke huur niet lager is dan de markthuurlaag.

Markthuurlaag

De (kale) huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur aan de meest biedende gegadigden, op het moment van waardebeoordeling (31 december van het meetjaar) behaald zou kunnen worden. Voor woningen die op het moment van waardebeoordeling een feitelijke huurprijs kennen op of beneden de huursubsidielgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a van de Huursubsidielwet, geldt de laagste van markthuurlaag en de maximaal redelijke huurprijs. Voor woningen die op het moment van waardebeoordeling een feitelijke huurprijs kennen hoger dan de huursubsidielgrens als bedoeld in artikel 13 van de Huursubsidielwet geldt de

markthuurwaarde. Voor de markthuurwaarde wordt aangesloten bij 95% van de maximale huurprijs op basis van woningwaarderingpunten.

Maximaal redelijke huur

De ingevolge de Huurprijzenwet Woonruimte en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen per 31 december van het meetjaar ten hoogste in rekening te brengen huur (WWS-punten x puntprijzen).

Vrije verkoopwaarde

De gemiddelde verkoopprijs kosten koper (vrij van huur en overige lasten) van de in huurexploitatie zijnde woningen op het moment van waardebepaling. Voor bepaling van de vrije verkoopwaarde wordt gekeken naar de gerealiseerde verkopen in het jaar voorafgaand aan de peildatum. De taxatiewaarde van verkochte woningen wordt gerelateerd aan de meest recente WOZ-waarde. Het hieruit voortkomende percentage wordt gebruikt ter bepaling van de vrije verkoopwaarde op de peildatum. De op de peildatum meest recente WOZ-waarde wordt gecorrigeerd met het realisatiepercentage van het jaar voorafgaand aan de peildatum. Per 31-12-2013 kwam het correctiepercentage uit op 96%.

Vrije verkoopwaardeontwikkeling (woningen)

Hiervoor wordt aangesloten bij de marktparameter zoals deze periodiek (per kwartaal) worden gepubliceerd door ORTEC (memo 'Economische parameters per 1-10-2013'). Per 31-12-2013 wordt hiervoor aangehouden: 2014 -/2% en 2015 en verder 2%.

Huurstijging boven prijsinflatie (woningen)

Per 31-12-2013 wordt voor het geliberaliseerde vastgoed geen huurstijging boven prijsinflatie verwacht.

Stijging markthuurwaarde boven prijsinflatie (woningen)

Per 31-12-2013 wordt voor het geliberaliseerde vastgoed geen huurstijging boven prijsinflatie verwacht.

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het enkel om het zogeheten instandhoudingsonderhoud: het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat er sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex/object op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Tot het onderhoud wordt ook gerekend het zogeheten incidenteel of klachtenonderhoud. Mutatieonderhoud staat daar los van. Er wordt uitgegaan van gestandaardiseerde bedragen per woningtype per jaar, dus zonder dat nader onderscheid wordt gemaakt aan de hand van de vraag in welk jaar precies welke bedragen voor wat soort van onderhoudsactiviteiten worden uitgegeven.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise. Aangesloten wordt bij de post 'correctief' onderhoud.

Mutatieonderhoud doorexploiteren

Voor het mutatieonderhoud doorexploiteren wordt aangesloten bij de gerealiseerde kosten mutatieonderhoud in de sector (bron: CIP rapportage). Op basis van de realisatie jaren 2010 t/m 2012 komt het gemiddelde uit op € 2.500 per mutatie.

Mutatieonderhoud uitponden

Voor kosten mutatieonderhoud bij uitponden is gekeken naar het jaar 2013. In 2013 is er voor € 65.000 kosten gemaakt voor elf verkochte woningen. Voor 2014 en verder is op basis van deze ervaringscijfers € 6.000 per woning aangehouden voor mutatieonderhoud bij uitponden.

Beheerkosten

Voor de beheerkosten wordt uitgegaan van 3% van de contract jaarhuur (bron: VEX). Deze uitkomsten worden omgeslagen naar een gemiddeld bedrag per verhuureenheid. Voor alle verhuureenheden wordt dan ook een vast bedrag aangehouden. Per 31-12-2013 kwam dit gemiddelde uit op € 296.

Belastingen en verzekeringen

Uitgangspunt is hier de meest recente realisatie-cijfers. Per 31-12-2013 zijn hiervoor cijfers van 2012 gehanteerd die geïndexeerd zijn naar de peildatum.

Servicekosten

Er wordt er vanuit gegaan dat servicekosten verhaald worden op de huurders.

Splitsingskosten

Voor gestapelde woningen zijn er geen splitsingskosten omdat deze complexen juridisch al in voorgaande jaren gesplitst zijn. Bij verkoop van eengezinswoningen worden regelmatig nog kosten gemaakt met betrekking tot splitsing (kadaster). Per 31-12-2013 bedroegen de splitsingskosten € 615 per eengezinswoning.

Verkoopkosten

De (externe) verkoopkosten worden per 31-12-2013 geschat op € 2.500 per te verkopen woning.

Verhuurdersheffing

Niet van toepassing voor commercieel vastgoed (geliberaliseerde woningen).

Overdrachtskosten

Er wordt vanaf 31-12-2013 met 3% overdrachtskosten gerekend.

Specifieke parameters voor bedrijfsmatig onroerend goed

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten betreffen een vast voorgeschreven percentage van de geschatte verkoopopbrengst van het resterende aantal niet-verkochte eenheden op het moment van complexgewijze verkoop aan het eind van de DCF-periode en strekken daarop in mindering. Dit percentage is bepaald op 7%.

Berekening contracten

Het rekenmodel maakt per contract een inschatting van de huurinkomsten gedurende de komende vijftien jaar. Hiertoe rekent het model uit wat de einddatum is van het contract aan de hand van de ingevulde ingangsdatum en looptijd. Gedurende deze periode rekent het model met de contract-huur, geïndexeerd met de opgegeven huurstijging. Na afloop van het contract gaat het model er vanuit dat de verdere periode steeds tegen markthuurwaarde zal kunnen worden verhuurd.

Contracten voor onbepaalde tijd

Bij een contract voor bepaalde tijd is bekend wanneer het contract afloopt en op welk moment nieuwe onderhandelingen over de huur worden gevoerd. Bij een contract voor onbepaalde tijd wordt standaard een resterende looptijd van 12 maanden aangehouden. In het model is dan als looptijd de periode tussen de ingangsdatum en het peilmoment vermeerderd met 12 maanden ingevuld.

Ingangsdatum

Oorspronkelijke ingangsdatum van het contract.

Verhogingsmoment

De eerste datum waarop volgens het contract de huur is of wordt verhoogd. In de berekening wordt er vanuit gegaan dat na het verhogingsmoment jaarlijks de huur wordt verhoogd met het in het veld opslag huurstijging boven inflatie opgegeven percentage ten opzichte van de prijsinflatie.

Looptijd contract in maanden

De volledige looptijd van het contract in maanden. Het model berekent de einddatum van het contract door de looptijd bij de ingangsdatum op te tellen. Als er tussentijdse verlengingen hebben plaatsgevonden zijn deze daarom in de looptijd worden verwerkt.

Contracthuur

De in het contract afgesproken huur zoals die wordt geïnd op het peilmoment. Het betreft hier de actuele (kale) jaarhuur (excl. BTW). Het model berekent de eventuele huurverhogingen aan de hand van de parameters 'opslag huurstijging boven inflatie' en 'verhogingsmoment'.

Opslag huurstijging boven inflatie

Per 31-12-2013 is de verwachte huurstijging boven inflatie nihil.

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)

Voor VVO wordt 0,95 x BVO (bruto vloeroppervlak) aangehouden. Bij schuren is het VVO gelijk aan BVO.

Huur bij mutatie

Voor het vastgoed met betrekking tot schuren wordt de huur bij mutatie ingeschat op 100% van de huidige contract huur. Voor het overig vastgoed wordt gekeken naar de mutaties in de jaren voorafgaand aan het peilmoment. Per 31-12-2013 is de jaarhuurprijs voor kinderdagverblijven bij mutatie bepaald op € 100 / m² VVO en voor de overige bedrijfsruimten op € 175 / m² VVO.

Beheerkosten

Voor de beheerkosten wordt uitgegaan van 3% van de markthuurwaarde (bron: VEX).

Kosten belasting en verzekering per m² BVO

Uitgangspunt is hier de meest recente realisatiecijfers. Per 31-12-2013 zijn hiervoor cijfers van 2012 gehanteerd die geïndexeerd zijn naar de peildatum.

Object: onderhoud (BOG)

Bij onderhoud gaat het enkel om het zogeheten instandhoudingsonderhoud: het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex/object op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Er wordt uit gegaan van gestandaardiseerde bedragen per m² BVO per type vastgoed, dus zonder dat nader onderscheid wordt gemaakt aan de hand van de vraag in welk jaar precies welke bedragen voor wat soort van onderhoudsactiviteiten worden uitgegeven. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise. Aangesloten wordt bij de post 'correctief' onderhoud.

Specifieke parameters voor parkeergelegenheden

Percentage in bezit

Het scenario uitponden dat bij het waarden/taxeren van parkeergelegenheden wordt gebruikt is specifiek voor dit type vastgoed. Huurders van parkeergelegenheden genieten niet dezelfde wettelijke bescherming als huurders van een woning, winkel of kantoor. Als de verhuurder besluit om tot verkoop over te gaan, mag de huurder nog twee jaar lang de parkeervoorziening huren en na die twee jaar geniet de huurder nog één jaar ontruimingsbescherming. Kort gezegd kan de verhuurder als hij nu de beslissing tot verkopen neemt, alle eenheden over drie jaar uitponden. Voor het waarden/taxeren van het scenario uitponden wordt dus gewerkt met een DCF-periode van drie jaar, waarbij moet worden aangegeven hoeveel procent van de eenheden nog in bezit is aan het einde van het eerste, tweede en derde jaar.

Juridisch gezien is het mogelijk om aan het einde van jaar drie alle eenheden te hebben uitgepond. Het kan echter voorkomen dat er hierdoor een verzadiging in de markt optreedt, waardoor de oorspronkelijke leegwaarde niet meer voor het gehele bezit kan worden gerealiseerd. Per 31-12-2013 is ervoor gekozen dat voor het afstoten van parkeervastgoed wordt aangesloten bij de mutatiegraad voor het woonvastgoed. Verkoop van parkeervastgoed zal veelal gelijk plaatsvinden met verkoop van het woonvastgoed. Voor ultimo jaar 1 t/m jaar 3 is daarom gekozen voor een percentage in bezit van respectievelijk 94%, 88% en 82%.

Huur bij mutatie

De huur bij mutatie wordt gelijk gesteld aan de huidige contracthuur.

Overdrachtskosten

De overdrachtskosten betreffen een vast voorgeschreven percentage van de geschatte verkoopopbrengst van het resterende aantal niet-verkochte eenheden op het moment van complexgewijze verkoop aan het eind van de DCF-periode en strekken daarop in mindering. Dit percentage is bepaald op 7%.

Huur per maand

De overeenkomstig de huurovereenkomst op het moment van waarden/taxeren verschuldigde huur per maand, inclusief eventueel daarop verleende kortingen. Deze parameter betreft derhalve de actuele (kale) huur (vraag-respectievelijk contracthuur) die op het moment van waardebepaling (31 december van het meetjaar) voor de komende periode van 12 maanden (dus in het eerste jaar van de DCF-periode) geldt.

Vrije verkoopwaarde

De gemiddelde verkoopprijs (vrij van huur en overige lasten) van de in huurexploitatie zijnde parkeergelegenheden op het moment van waardebepaling. Hiervoor wordt aangesloten bij de meest recente WOZ-waarden.

Huurverhoging

Het percentage waarmee de verschuldigde huur overeenkomstig het contract, gedurende de rest looptijd ervan, per jaar kan worden verhoogd. Per 31-12-2013 is deze bepaald op 2%.

Vrije verkoopwaardeontwikkeling

De verwachte ontwikkeling van de vrije verkoopwaarde. Per 31-12-2013 is deze bepaald op 2%.

Beheerkosten

Voor beheerkosten wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise. Per 31-12-2013 wordt per parkeervoorziening € 25 (excl. BTW) aangehouden.

Kosten belasting en verzekering

Uitgangspunt is hier de meest recente realisatiecijfers. Per 31-12-2013 zijn hiervoor cijfers van 2012 gehanteerd welke geïndexeerd zijn naar de peildatum.

Onderhoudskosten

Bij onderhoud gaat het enkel om het zogeheten instandhoudingsonderhoud: het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex/object op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Er wordt uitgegaan van gestandaardiseerde bedragen per type parkeervastgoed, dus zonder dat nader onderscheid wordt gemaakt aan de hand van de vraag in welk jaar precies welke bedragen voor wat soort van onderhoudsactiviteiten worden uitgegeven. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Vastgoedexploitatiewijzer van A.A.M. Koeter en FGH-Vastgoedexpertise. Aangesloten wordt bij de post 'correctief' onderhoud.

Verkoopkosten

De (externe) verkoopkosten worden per 31-12-2013 geschat op € 500 per te verkopen parkeervoorziening.

In 2013 hebben zich de volgende aanwijzingen voorgedaan voor een eventuele bijzondere waardevermindering bij commercieel vastgoed

Bij het hierna genoemde commercieel vastgoed is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de historische kostprijs.

| | Boekwaarde | Marktwaarde |
|---|----------------|----------------|
| Complex 247, Hilversum St. Joseph 15 commerciële ruimtes | € 1.769.000,00 | € 1.662.000,00 |
| Complex 247, Hilversum St. Joseph 54 parkeerplaatsen | € 614.000,00 | € 597.000,00 |
| Complex 261, Hilversum, Stalpaertstraat 20 parkeerplaatsen | € 478.000,00 | € 257.000,00 |
| Complex 514, Blaricum, Wethouder Schonepad 1 (tandartsruimte) | € 644.000,00 | € 615.000,00 |
| Complex 514, Blaricum gebouw Malbak 31 parkeerplaatsen | € 956.000,00 | € 342.000,00 |
| Complex 624, Bunschoten, gebouw Mast 11 woningen | € 2.402.000,00 | € 2.380.000,00 |

Figuur 9.6 Waardevermindering commercieel vastgoed

De marktwaarde van de commerciële woningen, parkeerplaatsen en overige commerciële ruimtes wordt gebaseerd op de contracthuur danwel de markthuur bij mutatie- of de uitpondwaarde. De *hoogste* van de twee, doorexpluiten of uitponden, wordt als marktwaarde opgenomen.

De marktwaarde van het commerciële woningen en parkeergelegenheden is doorgaans gebaseerd het scenario uitponden en het overige commerciële bezit op het scenario doorexpluiten.

Actuele waarde commercieel vastgoed ten behoeve van de toelichting in de balans

Voor commercieel vastgoed wordt de historische kostprijs getoetst aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor een volledig inzicht wordt in de toelichting op de balans nog de actuele waarde vermeld van het commercieel vastgoed in exploitatie. Die actuele waarde is dan gebaseerd op de bedrijfswaarde waarbij de uitgangspunten gelijk zijn aan de uitgangspunten zoals hiervoor beschreven bij de "bepaling bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed". Het Gooi en Omstreken hanteert deze invulling van actuele waarde omdat haar primaire doelstelling is het beschikbaar stellen van huisvesting, en dat optimalisatie van het rendement van haar vastgoed slechts een ondergeschikte plaats inneemt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of een lagere waarde als daar aanleiding voor is. Met Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen afgesproken dat Het Gooi en Omstreken samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor eenderde deel deelneemt in een commanditaire vennootschap genaamd CV Heyendaal. Het doel van de CV is het realiseren en exploiteren van 195 studentenwoningen in Nijmegen. Het totale project is in november 2009 gereedgekomen en er is in totaal € 23,65 miljoen uitgegeven. De deelneming van Het Gooi en Omstreken komt eind 2013 uit op afgerond € 5,9 miljoen, zijnde een derde deel van het totale vermogen van de CV van € 17,8 miljoen. Het verloop van het vermogen van de CV kan als volgt worden weergegeven:

| | x € 1.000.000 |
|-------------------------------|---------------|
| Stand 1-1-2013 | 17,8 |
| Jaarresultaat 2013 (positief) | 0,3 |
| Uitkering rendement 3% | -0,7 |
| Stand 31-12-2013 | 17,4 |

Figuur 9.7 Vermogensverloop CV Heyendaal

Op basis van de uitgangspunten in de 'overeenkomst van commanditaire vennootschap' zal Het Gooi en Omstreken

een jaarlijks rendement uitgekeerd krijgen van 3% over haar aandeel in de stichtingskosten van afgerond € 24 miljoen, gedurende de looptijd van de exploitatie. Eventuele exploitatietekorten (zoals voorzien in de eerste aanloopjaren) en exploitatieoverschotten zullen pro rata verrekend worden met het uit te keren rendement. Het effectieve rendement op de investering zal naar verwachting uitkomen op 3%.

Latente belastingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De actieve latentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening, de fiscale waardering, en op de aanwezige compensabele verliezen.

Bij de materiële vaste activa in exploitatie is sprake van een latente belastingvordering wegens een fiscaal hogere dan commerciële boekwaarde. De latente vordering stijgt elk jaar aangezien commercieel wel en fiscaal niet (in verband met de bodemwaarde) kan worden afgeschreven. Gezien het langlopende karakter tendeert de latentie op basis van contante waarde naar nihil. De latentie is derhalve niet in de jaarrekening verwerkt. Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt de latente vordering ultimo 2013 naar schatting afgerond 198,6 miljoen.

Cap

Ter beperking van het renterisico heeft Het Gooi en Omstreken een Cap afgesloten. Het betreft een overeenkomst die is ingegaan op 2 november 2009, met een looptijd van vier jaar (48 maanden) en een renteplafond (strike) van 4%. Als de rente op de onderliggende roll-overlening boven het afgesproken renteplafond uitkomt, ontvangt Het Gooi en Omstreken van de tegenpartij (de bank) een vergoeding voor het verschil.

De Cap wordt gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de Cap aan een derde wordt overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaat.

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Overige financiële vaste activa

Het betreft hier de aankoop in 2010 van een drietal appartementsrechten (in project Oostpoort te Bunschoten) die belast zijn met erfpacht. De appartementsrechten zijn gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.

Vlottende activa

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen de laatst bekende inkooprijzen. Het geringe restant aan onderhoudsmaterialen ultimo 2013 is naar nihil afgewaardeerd. In 2014 zal, door gebruik te gaan maken van een geautomatiseerd systeem met barcodes via een leverancier, wekelijks de voorraad materialen in de auto's van de vaklieden worden aangevuld en is er geen voorraad onderhoudsmaterialen meer nodig.

Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Overige vorderingen doorberekend aan (ex) huurders

Waardering geschiedt tegen nominale waarde. Daarbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een combinatie van de statische en dynamische benadering. De voorziening is vooral gebaseerd op de uitstaande WSNP- vorderingen (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) en op de uitstaande vorderingen voor doorberekend mutatieonderhoud. Bij deze inschatting is gekeken naar de ouderdom en naar het risico op wanbetaling van deze vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kortlopende schulden.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan. Waarschijnlijk is bij deze voorzieningen een uitstroom van middelen noodzakelijk. De hoogte van deze uitstroom kan redelijkerwijs worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Voor toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, zijn verplichtingen aangegaan. Voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde wordt een voorziening voor onrendabele nieuwbouw gevormd op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd). Bij realisatie van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiële vaste actief.

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Voorziening studie werknemers

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rente zodanig bepaald, dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor 2013 zijn onder langlopende schulden opgenomen. Het bedrag van de aflossingsverplichting voor 2013 is wel ter informatie vermeld bij toelichting op de langlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. Deze laatste situatie doet zich bij Het Gooi en Omstreken niet voor.

Kortlopende schulden en overige vorderingen

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht als dit noodzakelijk is.

GRONDSLAGEN VOOR EEN BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, die kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huren

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

Opbrengst servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden de overheidsbijdragen verantwoord.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met

betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van historische kosten of lagere bedrijfswaarde (sociaal vastgoed) respectievelijk historische kosten of lagere marktwaarde (commercieel vastgoed).

Verder kan onder deze post verantwoord worden de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst, omdat de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post 'Langlopende schulden', terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Geactiveerde kosten werkapparaat

De toe te rekenen interne directe kosten voor onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder wordt onder andere de bijdrage afsluiten huurcontract en de opbrengst van overige dienstverlening aan derden verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa en commercieel vastgoed

De afschrijvingen op materiële vaste activa, commercieel vastgoed en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur. Over grond/terreinen wordt niet afgeschreven.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde. Hierna worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake materiële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Daarnaast worden hierna (teruggenomen) waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie. Ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Hierna zijn de lonen en salarissen en de sociale lasten opgenomen op grond van de arbeidsvoorwaarden voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Het Gooi en Omstreken heeft als pensioenregeling de hoofdregeling (SPW). Dat betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor deze pensioenregeling betaalt Het Gooi en Omstreken verplichte en contractuele premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Het Gooi en Omstreken geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Het Gooi en Omstreken heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze leiden tot een terug storting of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Ultimo 2013 bedraagt de dekkingsgraad 114% volgens de website van het SPW (maart 2014). De dekkingsgraad is de verhouding tussen de bezittingen/vermogen aan de ene kant en de verplichtingen uit huidige en toekomstige pensioenuitkeringen aan de andere kant. Een dekkingsgraad van bijvoorbeeld 115% betekent dat voor elke 100 euro aan pensioenbetalingen het fonds 115 euro in kas heeft. Ultimo 2013 bedroeg de dekkingsgraad 114%, ultimo 2012: 107% ultimo 2011: 101%. De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging maar instandhouding van het actief.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderverdeeld in de kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder worden de afwaarderings dan wel terugnemingen verantwoord inzake het commercieel vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie. Daarnaast worden hieronder de jaarlijkse waardeveranderingen inzake de woningen verkocht onder voorwaarden en de daarmee samenhangende terugkoopverplichtingen verantwoord.

Resultaat deelneming

Betreffen baten uit deelneming in de CV Heyendaal. In dit geval een derde deel van het jaarresultaat € 0,3 miljoen van de deelneming in CV Heyendaal.

Waardeverandering financiële vaste activa

Bij toepassing van de netto-vermogenswaarde komt de waardering van de deelneming bij Het Gooi en Omstreken overeen met het eigen vermogen van de deelneming. Kern van deze methode is dat veranderingen in het eigen vermogen van de deelneming door winsten of herwaarderings tot uitdrukking worden gebracht in de waardering van de post 'Waardeverandering financiële vaste activa'.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

Sinds 1 januari 2008 is Het Gooi en Omstreken integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening. Daarbij wordt rekening gehouden met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen én na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Het Gooi en Omstreken een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 en 2013 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

Het Gooi en Omstreken volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode, voorheen (tot en met het jaar 2012) volgens de indirecte methode. Het voordeel van de directe methode is dat deze de werkelijke in- en uitgaande kasstromen (dus populair gezegd de mutaties in het kas- en bankboek van de organisatie) laat zien. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit de operationele activiteiten in het kasstroomoverzicht zijn afgeleid door een adequate aanpassing van de diverse onderdelen van de winst-en-verliesrekening. Die adequate aanpassing gebeurt door de posten uit de winst- en verliesrekening (bijvoorbeeld de huuropbrengsten) aan te passen voor mutaties in de betreffende balansposten (zoals de toe/afname van de post huurdebiteuren).

De mutaties in de balansposten van de vlottende activa en de kortlopende schulden (bijvoorbeeld een verlaging c.q. ontvangst op de post vorderingen) zijn gesaldeerd verwerkt op de regel 'mutatie diverse balansposten'.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten betreffen de in en desinvesteringen van (im)materiële en financiële vaste activa. Het betreft de verkopen min de verkoopkosten en de investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen. De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaan uit de activiteiten ter financiering van de operationele en investeringsactiviteiten. Het betreft de nieuw aangetrokken leningen en de aflossing op de langlopende schulden. Ontvangen en betaalde rente wordt opgenomen onder operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

Toelichting op de balans

ACTIVA

9.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2013 31-12-2012

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 9.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie | 216.443.070,81 | 228.852.826,56 |
| 9.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3.439.147,95 | 6.039.836,68 |
| 9.1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.092.076,62 | 4.129.274,91 |

Het verloop van deze posten is als volgt:

| | 9.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie | | 9.1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 9.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | |
|---|--|-----------------|---|----------------|--|---------------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Stand 1 januari | | | | | | |
| Aanschafwaarde | 334.524.934,00 | 320.782.913,00 | 10.558.908,41 | 14.143.309,84 | 5.659.242,61 | 5.337.681,98 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -105.672.108,19 | -107.017.689,44 | -4.519.071,73 | -6.178.389,30 | -1.529.967,70 | -1.095.334,78 |
| Boekwaarden | 228.852.826,56 | 213.765.224,31 | 6.039.836,68 | | 4.129.274,91 | 4.242.347,20 |
| Mutaties | | | | | | |
| Opleveringen | 20.017.229,00 | 15.020.367,00 | -20.017.229,00 | -15.020.367,00 | | |
| Investerings | | 31.013,00 | 12.919.252,54 | 11.563.504,73 | 423.001,90 | 335.960,77 |
| Desinvesteringen | -335.677,00 | -348.325,00 | | -127.539,16 | 53.840,12- | -14.400,14 |
| Herclassificatie | -365.269,00 | -961.034,00 | | | | |
| (Terugname) afwaarderingen | -24.770.846,00 | 7.819.517,00 | 4.497.287,73 | 1.659.317,57 | | |
| Overige mutaties | | -20.582,00 | | | | |
| Afschrijvingen | -6.955.192,00 | -6.453.353,00 | | | 406.360,07- | -434.632,92 |
| Totaal mutaties | -12.409.755,00 | 15.087.603,00 | -2.600.688,73 | -1.925.083,86 | -37.198,29 | -113.072,29 |
| Stand 31 december | | | | | | |
| Aanschafwaarde | 353.841.217,00 | 334.524.934,00 | 3.460.931,95 | 10.558.908,41 | 6.028.404,39 | 5.659.242,61 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -137.398.146,19 | -105.672.107,44 | -21.784,00 | -4.519.071,73 | -1.936.327,77 | -1.529.967,70 |
| Boekwaarden | 216.443.070,81 | 228.852.826,56 | 3.439.147,95 | 6.039.836,68 | 4.092.076,62 | 4.129.274,91 |

Afschrijvingstermijnen sociaal vastgoed in exploitatie

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

| | Termijnen | Systeem |
|--|----------------|---------|
| - Grond | afschrijvingen | |
| - Bouw | 25/30/40/50 | lineair |
| - Woonwagens | 20 | |
| - Centrale verwarming/warmwatervoorziening | 15/25 | lineair |
| - Lift | 20 | lineair |
| - Isolatie | 20/25 | lineair |
| - Woningaanpassing | 20 | lineair |
| - Verbeteringen | 15/25 | lineair |
| - Groot onderhoud | 25 | lineair |
| - Diverse voorzieningen | 5/25 | lineair |

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt € 334,9 miljoen.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € -/- 44,2 gemuteerd.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn opgenomen in de toelichting op de waarderingsgrondslagen.

Componentenbenadering

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) en de best practices wordt aangenomen dat voor de investeringen de volgende bestandsdelen worden onderscheiden: grond, casco en de overige componenten als inrichting installaties en lift.

Als de componenten minder dan 10% van de totale kosten uitmaken kan het onderscheid van die componenten achterwege blijven. Uit interne berekeningen blijkt dat die 10% van de totale kosten bij een 'normale' woning niet worden overschreden.

Bij grotere zorggebouwen met flinke installaties kan dit wel het geval zijn en worden die aparte componenten wel onderscheiden verantwoord.

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 126 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 30 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte netto opbrengstwaarde van deze 126 woningen bedraagt in totaal € 21,8 mln.

Brand- en stormverzekering

De herbouwwaarde van woningen kan niet worden meegegeven, omdat de Aon niet werkt met verzekerde bedragen.

Op de verzekering is de garantie geen onderverzekering van toepassing. De totale per 31 december 2013 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 12,5 miljoen.

Zekerheden

In het verslagjaar heeft Het Gooi en Omstreken het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW tot aan de dagtekening van de jaarrekening geen gebruik gemaakt.

Afschrijvingstermijnen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | Termijnen | Systeem |
|-----------------|-----------|---------|
| Kantoor grond | 50 | fix |
| Kantoor gebouw | 50 | lineair |
| Werkplaats | 50 | lineair |
| Inventarissen | 5 | lineair |
| Vervoermiddelen | 5 | lineair |

De actuele waarde (gebaseerd op WOZ-waarde van 2013) van het kantoorpand bedraagt respectievelijk € 2.318.000 over 2013 en € 2.658.000 over 2012.

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn voor € 6.560.000 en de inventaris is voor € 1.201.400 verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen met een boekwaarde zijn WA-casco verzekerd.

9.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

31-12-2013

31-12-2012

| | | |
|---|---------------|---------------|
| 9.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie | 33.746.965,00 | 30.461.923,00 |
| 9.2.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 27.881,05 | 772.627,34 |
| 9.2.3 Vastgoed verkocht onder voorwaarden | 2.344.683,90 | 2.550.609,02 |

Het verloop van deze posten is als volgt:

| | 9.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie | | 9.2.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie | | 9.2.3 Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden | |
|---|--|---------------|---|-------------|--|--------------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Stand 1 januari | | | | | | |
| Aanschafwaarde | 35.875.542,00 | 34.286.308,00 | 952.627,34 | 763.262,27 | 1.619.195,24 | 1.598.613,24 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -5.413.619,00 | -4.660.655,00 | -180.000,00 | | 931.413,78 | 965.011,76 |
| Boekwaarden | 30.461.923,00 | 29.625.653,00 | 772.627,34 | 763.262,27 | 2.550.609,02 | 2.563.625,00 |
| Mutaties | | | | | | |
| Opleveringen | 2.086.321,00 | 622.385,00 | -2.086.321,00 | -622.385,00 | | |
| Investerings | | 5.815,00 | 1.161.574,71 | 811.750,07 | | |
| Desinvesteringen | | | | | | |
| Herclassificatie | 365.269,00 | 961.034,00 | | | | |
| Herwaardering via resultaat | | | | | -205.925,12 | -159.265,98 |
| (Terugname) afwaarderingen | 1.541.333,00 | -122.817,00 | 180.000,00 | -180.000,00 | | 125.668,00 |
| Overige mutaties | | | | | | 20.582,00 |
| Afschrijvingen | -707.881,00 | -630.147,00 | | | | |
| Totaal mutaties | 3.285.042,00 | 836.270,00 | -744.746,29 | 9.365,07 | -205.925,12 | -13.015,98 |
| Stand 31 december | | | | | | |
| Aanschafwaarde | 38.327.132,00 | 35.875.542,00 | 27.881,05 | 952.627,34 | 1.619.195,24 | 1.619.195,24 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -4.580.167,00 | -5.413.619,00 | | -180.000,00 | 725.488,66 | 931.413,78 |
| Boekwaarden | 33.746.965,00 | 30.461.923,00 | 27.881,05 | 772.627,34 | 2.344.683,90 | 2.550.609,02 |

Afschrijvingstermijnen commercieel vastgoed in exploitatie

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

| | Termijnen | Systeem |
|--|------------------------|---------|
| - Grond | geen afschrijvingen | |
| - Bouw | 25/30/40/50 | lineair |
| - Woonwagens | 20 | lineair |
| - Centrale verwarming/warmwatervoorziening | 15/25 | lineair |
| - Lift | 20 | lineair |
| - Isolatie | 20/25 | lineair |
| - Woningaanpassing | 20 | lineair |
| - Verbeteringen | 15/25 | lineair |
| - Groot onderhoud | 25 | lineair |
| - Diverse voorzieningen | 5/25 | lineair |

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde volgens de WSW-parameters bedraagt miljoen).

Ultimo 2013 € 46,1 miljoen (2012: € 39,1 miljoen).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn opgenomen in de toelichting op de waarderingsgrondslagen.

Componentenbenadering

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) en de best practices wordt aangenomen dat voor de investeringen de volgende bestandsdelen worden onderscheiden: grond, casco en de overige componenten als inrichting installaties en lift. Als de componenten minder dan 10% van de totale kosten uitmaken kan het onderscheid van die componenten achterwege blijven. Uit interne berekeningen blijkt dat die 10% van de totale kosten bij een 'normale' woning niet worden overschreden. Bij grotere zorggebouwen met flinke installaties kan dit wel het geval zijn en worden die aparte componenten wel onderscheiden verantwoord.

Uitgangspunten reële waarde

Bij de hierna uiteengezette methode ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed is geen gebruik gemaakt van een onafhankelijk en ter zake deskundige taxateur. Aangezien de waardering van het commercieel vastgoed niet kan worden afgeleid van courante/recente prijzen op de vastgoedmarkt (wel beschikbaar zijn de WOZ-waarden), is de reële waarde benaderd door de contante waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow methode). De uitgangspunten voor de DCF-methode zijn opgenomen in de toelichting op de waarderingsgrondslagen.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2013 14 woningen. (2012: 14 woningen)

9.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

9.3.1 Deelnemingen

| | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 200 aandelen WoningNet NV | 1.792,43 | 1.792,43 |
| CV Heyendaal te Nijmegen | 5.791.000,00 | 5.939.804,00 |
| | <u>5.792.792,43</u> | <u>5.941.596,43</u> |

De post CV Heyendaal is als volgt samengesteld:

| | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Stand per 1 januari 2013 | 5.939.804,00 | 5.603.733,00 |
| Mutatie in het boekjaar: | | |
| - Waardeverandering CV Heyendaal | | 466.667,00 |
| - Resultaat deelneming CV Heyendaal | 91.196,00 | 109.404,00 |
| - Rendementsuitkering CV Heyendaal | -240.000,00 | -240.000,00 |
| Saldo | <u>-148.804,00</u> | <u>336.071,00</u> |
| Saldo per 31 december 2013 | <u>5.791.000,00</u> | <u>5.939.804,00</u> |

Betreft 1/3 deel van het totale vermogen van de CV.

De waardeverandering van 2012 is tot stand gekomen doordat de bedrijfswaarde van CV Heyendaal (€ 17,8 miljoen) structureel boven de boekwaarde van € 16,4 miljoen ligt. Derhalve is er een waardevermeerdering van € 1,4 miljoen in de CV geboekt waarvan 1/3 deel van dat bedrag € 466.667 ons deel is.

De waardeveranderingsmethodiek van CV Heijendaal wijkt af van onze methodiek. CV Heijendaal heeft de waardeverandering dit afgelopen verslagjaar niet meegenomen, omdat deze niet structureel is.

9.3.2 Latente belasting vordering

| | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|------------|------------|
| Stand per 1 januari | | |
| Verrekenbare tijdelijke verschillen waardeverschil verkoopwoningen | | |
| Stand per 31 december | | |

De latente belastingvordering begin boekjaar is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa. Bij verkoop van woningen binnen vijf jaar werd een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen. Doordat in de komende jaren geen fiscale winst wordt verwacht is de latente belastingvordering komen te vervallen.

| 9.3.3 Derivaten | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari | | 969,00 |
| Afwaardering | | -969,00 |
| Stand per 31 december | | 0,00 |

Premie CAP-overeenkomst

Ingangsdatum overeenkomst 2 november 2009, looptijd vier jaar renteplafond (strike) 4% (o.b.v. 3-maands Euribor).

Zodra de rente van de onderliggende roll-overlening boven de 4% komt ontvangt Het Gooi en Omstreken van de tegenpartij (de bank) een vergoeding voor het verschil. In 2011 is ervoor gekozen de Cap op marktwaarde te gaan waarderen wat in 2012 in een afwaardering van € 969 heeft geresulteerd.

| 9.3.4 Te vorderen BWS-subsidie | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|-------------|-------------|
| Stand per 1 januari | 563.497,04 | 664.206,09 |
| Bij: rente diverse complexen | 37.657,18 | 45.063,31 |
| Af: ontvangen bijdragen diverse complexen | -145.772,37 | -145.772,36 |
| Stand per 31 december | 455.381,85 | 563.497,04 |

Hiervan is € 136.713 opeisbaar binnen een jaar.

| 9.3.5 Overige financiële vaste activa | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--|------------|------------|
| Appartementsrechten Oostpoort 15, 18 en 19 | 95.000,00 | 95.000,00 |

In 2010 is een drietal appartementsrechten aangekocht, die belast zijn met erfpacht. De appartementsrechten zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

VLOTTENDE ACTIVA

9.4 VORDERINGEN

| Deze post is als volgt samengesteld: | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| 9.4.1 Huurdebiteuren | 279.418,00 | 211.218,13 |
| 9.4.2 Belastingen | 20.316,09 | 324.632,00 |
| 9.4.3 Overige vorderingen | 326.202,76 | 391.963,09 |
| 9.4.4 Overlopende activa | 718.223,36 | 476.762,11 |
| Totaal | 1.344.160,21 | 1.404.575,33 |

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde overige vorderingen, hebben een looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benaderd de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter over en het feit dat waar nodig voorzieningen oninbaarheid zijn getroffen.

9.4.1 Huurdebiteuren

De huurachterstanden zijn naar aantal huurders als volgt gespecificeerd:

| | Aantal huurders | | Achterstand | |
|-----------------------------------|-----------------|------------|-------------|-------------|
| | 31-12-2013 | 31-12-2012 | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
| Actieve contracten | | | | |
| Tot 1 maand | 207 | 162 | 67.437,00 | 51.524,00 |
| 1 tot 2 maanden | 63 | 41 | 58.753,00 | 30.988,00 |
| 2 maanden of meer | 71 | 65 | 125.952,00 | 113.314,00 |
| Niet actieve contracten | 97 | 65 | 216.276,00 | 144.392,13 |
| Voorziening dubieuze debiteuren * | | | -189.000,00 | -129.000,00 |
| | 438 | 333 | 279.418,00 | 211.218,13 |

* betreft niet actieve contracten

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,55% (2012: 0,45%) van de bruto jaarhuur.

9.4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| Deze post is als volgt samengesteld: | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| - Te vorderen BTW 4e kwartaal 2012 | | 306.061,33 |
| - Pensioenspremie (SPW) | 20.316,09 | 18.570,67 |
| | 20.316,09 | 324.632,00 |

9.4.3 Overige vorderingen

| Deze post is als volgt samengesteld: | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|-------------|-------------|
| - Bijdrage loopbrug 3e woontoren Kerkelanden (HilverZorg) | 252.500,00 | 310.000,00 |
| - Voorschotten personeel | 21.043,68 | 15.849,30 |
| - Centraal wonen | 4.424,50 | 6.945,66 |
| - Doorberekend aan (ex)huurders | 205.574,41 | 200.837,32 |
| - Voorziening dubieuze debiteuren | -174.000,00 | -157.000,00 |
| - Nog te ontvangen van verzekering | 715,29 | |
| - Diversen | -1.960,86 | 127,00 |
| - St. Genox inclusief nog te faktureren | -1.907,41 | -1.907,41 |
| - Onderhoudsdebiteuren | | 5.548,09 |
| - Nog te ontvangen huur woonwagens | 8.155,98 | 11.563,13 |
| - Nog te verwerken levensloopregeling | 11.657,17 | |
| Totaal | 326.202,76 | 391.963,09 |

Posten met een resterende looptijd langer dan één jaar:

De loopbrug in project 3e woontoren kerkelanden zal middels een 20-jaars termijn betalingsafspraken door HilverZorg worden voldaan.

9.4.4 Overlopende activa

| Deze post is als volgt samengesteld: | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| - Nog te ontvangen rente | 74.524,58 | 14.679,81 |
| - Vooruitbetaalde verzekeringspremies | 154.613,27 | 2.624,94 |
| - Vooruitbetaalde abonnementen automatisering | 790,08 | 13.275,44 |
| - Vooruitbetaalde overige bedrijfslasten | 4.247,41 | 2.745,49 |
| - Nog te ontvangen huur woonwagens | 12.634,92 | 9.788,08 |
| - Dong/Nuon | 11.762,99 | 30.838,73 |
| - Pwn/Vitens | | 9.633,73 |
| - Verkoop woning * | 203.756,11 | 145.594,27 |
| - Rendementsuitkering CV Heijendaal | 240.000,00 | 240.000,00 |
| - Kim / Einder vergoeding administratie/electra | | 3.585,75 |
| - Overige | 15.894,00 | 3.995,87 |
| Totaal | 718.223,36 | 476.762,11 |

* Eind 2013 is de verkoop juridisch gepasseerd en het geld is begin 2014 ontvangen.

9.5 LIQUIDE MIDDELEN

| Deze post is als volgt samengesteld: | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|---------------------|---------------------|
| a. Direct opeisbaar: | | |
| - Kas | 1.618,05 | 2.459,95 |
| - NL77INGB0002795047 / NL61INGB0663334101 | 5.941.485,87 | 346.017,55 |
| - NL14ABNA0525928197 | 5.314,50 | 5.748,46 |
| - NL19INGB0683447807 / NL87ING0652952887 | 3.775.447,23 | 3.600.000,00 |
| - NL89ABNA0607817836 | 22.594,46 | 22.233,45 |
| - Kruisposten geldverkeer | 5.128,22 | |
| Totaal | 9.751.588,33 | 3.976.459,41 |

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking.

P A S S I V A (in €)**9.6 EIGEN VERMOGEN**

31-12-2013

31-12-2012

Deze post is als volgt samengesteld:

| | | |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| 9.6.1 Algemene bedrijfsreserve | 81.036.445,17 | 67.291.816,09 |
| 9.6.2 Jaarresultaat | -10.008.010,70 | 13.744.629,08 |
| Totaal | 71.028.434,47 | 81.036.445,17 |

9.6.1 Algemene bedrijfsreserve

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo 1-1 | 67.291.816,09 | 55.766.800,41 |
| Bij: Jaarresultaat voorgaand jaar | 13.744.629,08 | 11.525.015,68 |
| Saldo 1-1 gecorrigeerd | 81.036.445,17 | 67.291.816,09 |

Onder de Algemene bedrijfsreserve is een bedrag ad € 725.489 (2012: € 931.414) aan ongerealiseerde waardestijgingen op vastgoed verkocht onder voorwaarden verantwoord.

9.7 VOORZIENINGEN

31-12-2013

31-12-2012

Deze post is als volgt samengesteld:

| | | |
|---|------------|------------|
| 9.7.1 Voorziening onrendabele investering nieuwbouw | 498.216,00 | 120.928,27 |
| 9.7.2 Voorziening jubilea werknemers | 122.500,00 | 129.500,00 |
| 9.7.3 Voorziening studie werknemers | 87.500,00 | 100.500,00 |
| Totaal | 708.216,00 | 350.928,27 |

9.7.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

31-12-2013

31-12-2012

| | | |
|---|------------|------------|
| Ten behoeve van complex 629 (Prins Hendrikstraat, Bunschoten) | 498.216,00 | |
| Ten behoeve van complex 721 (De Kwakel, Wijdmeren) | | 19.211,87 |
| Ten behoeve van complex 516 (Laantje van Heijenbrock, Blaricum) | | 101.716,40 |
| | 498.216,00 | 120.928,27 |

| | Investering begroot | Projectkosten t/m ultimo 2013 | Onrendabele top t/m ultimo 2013 | In ontwikkeling ultimo 2013 | Voorziening ultimo 2013 |
|---|---------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Complex 629 (Prins Hendrikstraat, Bunschoten) - sociaal | 1.282.000 | 21.784 | 520.000 | 21.784 | 498.216 |

De verwachting is dat dit project ultimo 2014 is opgeleverd en dan zal ook deze voorziening weer vrijvallen.

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabel deel tussen de verkrijgings-/vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening voor onrendabele nieuwbouw gevormd. Tijdens de bouw van een project wordt de voorziening gesaldeerd met het materiele vaste actief in ontwikkeling.

| | Aantal woningen | Investering per woning | Waarde per woning | Onrendabele top per woning | Waarde in % van de woning |
|---|-----------------|------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|
| Complex 629 (Prins Hendrikstraat, Bunschoten) | 7 | 183.143 | 108.858 | 74.285 | 59% |

9.7.2 Voorziening jubilea werknemers

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO. | 122.500,00 | 129.500,00 |
| | <u>122.500,00</u> | <u>129.500,00</u> |

Van de voorziening jubilea werknemers is een bedrag van € 114.418 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 80.752 een looptijd langer dan vijf jaar.

9.7.3 Voorziening studie werknemers

| | | |
|---|------------------|-------------------|
| De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO. | 87.500,00 | 100.500,00 |
| | <u>87.500,00</u> | <u>100.500,00</u> |

Van de voorziening studie werknemers is een bedrag van € 78.920 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 44.985 een looptijd langer dan vijf jaar.

9.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:

| | 31-12-2013 | | 31-12-2012 | |
|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | Totaal | Waarvan looptijd > 5 jaar | Totaal | Waarvan looptijd > 5 jaar |
| 9.8.1 Leningen gemeenten | 1.136.005,11 | | 1.159.213,83 | |
| 9.8.2 Leningen kredietinstellingen | 193.570.112,02 | 132.073.237,46 | 189.799.710,61 | 138.087.760,48 |
| 9.8.3 Verplichting inzake onroerend goed VOV | 2.445.362,06 | | 2.595.664,57 | |
| 9.8.4 Waarborgsommen | 25.015,15 | | 20.276,54 | |
| Totaal | <u>197.176.494,34</u> | <u>132.073.237,46</u> | <u>193.574.865,55</u> | <u>138.087.760,48</u> |

Nominale waarde:

Schuldrestant ultimo op valutadatum in 2013 boekjaar conform bestaande leningscontracten bedraagt € 194,7 miljoen (2012: € 190,9 miljoen).

Het verloop van deze post is als volgt:

| 9.8.1 Leningen gemeenten | 2013 |
|---|---------------------|
| Saldo begin boekjaar | 1.159.213,83 |
| Mutaties in het boekjaar: | |
| - Aflossingen inclusief extra aflossingen | -23.208,72 |
| Saldo einde boekjaar | <u>1.136.005,11</u> |

9.8.2 Leningen kredietinstellingen

2013

| | |
|---|-----------------------|
| Saldo begin boekjaar | 189.799.710,61 |
| Mutaties in het boekjaar: | |
| - Nieuwe leningen | 13.000.000,00 |
| - Aflossingen inclusief extra aflossingen | -9.229.598,59 |
| Saldo einde boekjaar | <u>193.570.112,02</u> |

Rentevoet en aflossingsysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 4,34 % (2012 circa 4,41%).

In het boekjaar hebben geen rente conversies plaats gevonden.

Rente instrumenten

De leningen worden op basis van het annuïteiten-, lineaire systeem dan wel het dynamische kostprijsstelsel afgelost. Het aflossingsbestandsdeel in het komende jaar zal circa € 17,3 miljoen bedragen. (€ 2,7 miljoen jaarlijkse aflossing en € 14,6 miljoen eindaflossingen).

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen, zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.

Borgstelling

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 194,7 miljoen plaatsgevonden door het WSW (€ 190,3 miljoen) en de gemeente (€ 4,4 miljoen).

Onder de leningen zijn voor elk € 10 miljoen twee basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van 3,69% met een creditspread van 0,3% en 3,548% met een creditspread van 0,45%.

Roll-overlening

Onder de leningen is bij de NWB voor een bedrag van € 10 miljoen een variabele roll-overlening afgesloten voor een periode van 2/2/2004 t/m 2/2/2014. Voor deze variabele roll-overlening is ultimo 2013 een bedrag van € 2 miljoen opgenomen tegen een tarief van 1 maand euribor met een opslag van 0,08%.

De duration van de gehele portefeuille bedraagt 5,2 jaar (2012: 5,7 jaar).

9.8.3 Verplichting inzake onroerend goed VOV

2013

| | |
|---|---------------------|
| Saldo begin boekjaar | 2.595.664,57 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | |
| Waardevermindering | -150.302,51 |
| Saldo einde boekjaar | <u>2.445.362,06</u> |

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de koopgarantregeling heeft betrekking op 14 woningen (2012: 14) waarvan 8 huurwoningen uit bestaand bezit (2012: 8) en 6 nieuwbouwwoningen.

9.8.4 Waarborgsommen

2013

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Saldo begin boekjaar | 20.276,54 |
| Toevoegingen in het boekjaar | 6.403,28 |
| Uitbetalingen in het boekjaar | -1.664,67 |
| Saldo einde boekjaar | <u>25.015,15</u> |

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurder ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn. Er wordt over de waarborgsommen geen rente vergoed.

9.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Deze post is als volgt samengesteld: | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
| 9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen | | 116.065,84 |
| 9.9.2 Schulden aan leveranciers | 1.017.097,67 | 991.676,92 |
| 9.9.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.055.821,86 | 2.378.990,74 |
| 9.9.4 Overige schulden | 1.100.811,97 | 1.138.982,27 |
| 9.9.5 Overlopende passiva | 5.445.871,84 | 5.200.270,96 |
| Totaal | 8.619.603,34 | 9.825.986,73 |

De specificaties zijn als volgt:

9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen

| | | |
|--|--|------------|
| - Saldo ING 2795047 / ING 66.33.34.111 | | 116.065,84 |
|--|--|------------|

Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourantkrediet faciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 5 miljoen. Tarief rekeningcourantkrediet per 1/8/2012: 3 maands Euribor plus 1,2%. Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstream via de ING te lopen er moet aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW worden voldaan.

9.9.2 Schulden aan leveranciers

| | | |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Onderhoud-/nieuwbouwcrediteuren | 917.225,46 | 888.810,46 |
| Algemeen beheer | 99.872,21 | 102.866,46 |
| Totaal | 1.017.097,67 | 991.676,92 |

9.9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar | | 1.190.000,00 |
| Loonheffing/premie bedrijfsvereniging/ziektekosten | 152.466,86 | 157.276,00 |
| Cordares (inzake pensioenfondsen SPW) | 64.256,07 | 65.866,06 |
| Verlegde BTW (december) | 415.176,31 | 965.848,68 |
| Te betalen BTW | 423.922,62 | |
| Totaal | 1.055.821,86 | 2.378.990,74 |

9.9.4 Overige schulden

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Accountantskosten | 21.144,97 | 39.875,00 |
| Personeel | | 4.840,88 |
| Personeelsvereniging | 540,00 | 1.405,00 |
| Terug te betalen waarborgsommen | 26.966,34 | 31.029,78 |
| Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen | 308.953,59 | 231.574,04 |
| Af te rekenen servicekosten huurders | 624.584,07 | 707.376,57 |
| Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers | 118.623,00 | 122.881,00 |
| Totaal | 1.100.811,97 | 1.138.982,27 |

| 9.9.5 Overlopende passiva | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|---------------------|---------------------|
| Niet vervallen rente | 4.597.295,94 | 4.470.202,34 |
| Huurders vooruitontvangen huur | 567.431,98 | 333.372,07 |
| Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik (diverse complexen en kantoor) | 147.740,97 | 159.489,37 |
| Vooruit geboekte acceptgiro's | 493,66 | 61.655,79 |
| Energiebelasting | 29.272,64 | 29.272,64 |
| Rente en bankkosten 4e kwartaal voorgaand jaar | 73.411,44 | 18.691,03 |
| Afrekening WoningNet | 10.705,76 | 9.458,45 |
| Bedrijfskosten | 10.845,76 | 9.674,49 |
| Reorganisatiekosten 2012 | | 103.500,00 |
| Overige | 8.673,69 | 4.954,78 |
| Totaal | 5.445.871,84 | 5.200.270,96 |

Energiebelasting:

De eigenaren van de gebouwen zijn (fiscaal gezien) belastingplichtig terwijl de energieleverancier de energiebelasting bij die eigenaren in rekening brengt en afdraagt aan de fiscus. De energiebelasting, geheven over het verbruik van energie, kent een tarief dat lager wordt als het energieverbruik toeneemt. In de categorie waar vrijwel alle huurwoningen onder vallen, geldt het hoogste tarief. Bij de collectief gestookte installaties komt het voor dat Het Gooi en Omstreken via de energieleverancier een lager tarief voor energiebelasting krijgt doorbelast. Dit punt is door Het Gooi en Omstreken aangekaart bij de energieleverancier. Met ingang van 2011 brengt de leverancier voor kleinverbruik het hoogste tarief in rekening. Voor het jaar 2009 en 2010 is bij woningen, die voorzien worden van energie met een collectief gestookte installatie, door Het Gooi en Omstreken rekening gehouden met het hoogste tarief van de energiebelasting en via de servicekosten doorbelast aan de huurders. Voor de jaren daarvoor is nog het lagere tarief in rekening gebracht.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN:

| Waarborgverplichtingen | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|-------------|-------------|
| Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw | € 7.540.078 | € 7.192.000 |

Obligo

Voorwaardelijk

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Met deze obligatieverplichting staan woningcorporaties als deelnemers van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Als de obligo wordt opgeëist door het WSW zal de kredietfaciliteit bij de huisbank worden aangesproken en zondanig aanvullende leningen binnen het faciliteringsvolume worden aangetrokken.

Tarief

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor de volgende projecten:

| | |
|---|-------------|
| Complex 629 (Prins Hendrikstraat, Bunschoten) | € 1.260.216 |
| Totaal | € 1.260.216 |

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2013 reeds geactiveerde uitgaven.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Het Gooi en Omstreken onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 8,2 miljoen waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Bouwverplichting Rengerswetering, Bunschoten

Met de gemeente Bunschoten is op 4 augustus 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin een bouwplicht (voor circa 240 woningen) en een bouwrecht (voor circa 90 woningen) is vastgelegd. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen.

Pensioenverplichtingen

Het Gooi en Omstreken heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2013 in totaal € 20 miljoen aan leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Heffing Saneringsfonds

Het Gooi en Omstreken heeft ingeschat voor 2014 en 2015 € 220 per zelfstandige woning en € 110,- per onzelfstandige woning af te dragen aan het Centraal Fonds voor de saneringsheffingen. Voor de jaren daarna zijn de heffingen per woning gehalveerd. Voor 2014 en 2015 is dit afgerond € 1,6 miljoen per jaar en de jaren daarna afgerond € 0,8 miljoen. Deze middelen kunnen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.10 BEDRIJFSOPBRENGSTEN

9.10.1 HUREN

| | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Te ontvangen netto huur | | |
| Woningen en woongebouwen Daeb | 40.469.747,82 | 38.588.029,96 |
| Woningen en woongebouwen niet-Daeb | 2.195.000,00 | 2.058.000,00 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen Daeb | 327.069,00 | 215.931,73 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-Daeb | 645.184,64 | 732.000,00 |
| Subtotaal | <u>43.637.001,46</u> | <u>41.593.961,69</u> |
| Af: Huurderving | | |
| a. Wegens leegstand | 953.881,49 | 944.701,56 |
| b. Wegens oninbaarheid | 46.200,30 | 69.104,93 |
| Subtotaal | <u>1.000.081,79</u> | <u>1.013.806,49</u> |
| Totaal | <u>42.636.919,67</u> | <u>40.580.155,20</u> |

De huurderving over 2013 bedraagt 2,29% van de te ontvangen huur (tegenover 2,49 % in het jaar 2012).

9.10.2 OPBRENGST SERVICECONTRACTEN

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Te ontvangen vergoedingen | | |
| a. Overige goederen, leveringen en diensten | 2.342.902,48 | 2.339.142,86 |
| b. Huurders te verrekenen | -624.584,07 | -707.376,57 |
| Subtotaal | <u>1.718.318,41</u> | <u>1.631.766,29</u> |
| Af: Vergoedingsderving | | |
| a. Wegens leegstand | 32.013,81 | 32.671,28 |
| b. Wegens oninbaarheid | 8,56 | 55,40 |
| Subtotaal | <u>32.022,37</u> | <u>32.726,68</u> |
| Totaal | <u>1.686.296,04</u> | <u>1.599.039,61</u> |

Dit betreft de bedragen welke de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke serviceflats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

De vergoedingsderving bedraagt 1,86% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 2,01% in het jaar 2012).

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Specificatie leegstand: | 2013 | 2012 |
| Woningen en niet-woningen | 954.000,00 | 945.000,00 |
| Servicevergoedingen | 32.000,00 | 33.000,00 |
| Totaal | <u>986.000,00</u> | <u>978.000,00</u> |

| | | | | |
|---|----------------|-----|----------------|-----|
| Specificatie | | | | |
| Leegstand na huuropzegging | 281.000 | 28% | 217.000 | 22% |
| Leegstand door projectonderhoud en sloop* | 479.000 | 49% | 513.000 | 55% |
| Leegstand door te koop staande woningen | 117.000 | 12% | 146.000 | 15% |
| Leegstand overige redenen (onder andere calamiteit) | 29.000 | 3% | 24.000 | 2% |
| Niet-woningen | 80.000 | 8% | 78.000 | 8% |
| Totaal | <u>986.000</u> | | <u>978.000</u> | |

* met name door: complex 722 (Huize Brugchelen) in Wijdemeren en complex 421 (St. Vitusstraat) in Bussum

| | | |
|--|-------|-------|
| In percentage van de jaarhuur en servicevergoedingen | 2,14% | 2,23% |
| Idem, zonder leegstand projectonderhoud en sloop | 1,10% | 1,06% |

De te ontvangen netto huur en servicevergoedingen zijn gestegen met afgerond € 2,05 miljoen, oftewel 4,7%.

(onderstaande bedragen x 1000)

| | | | |
|-------------------|---------------|---------------|-------|
| | 2013 | 2012 | |
| Netto huren | 43.637 | 41.594 | |
| Servicecontracten | 2.343 | 2.339 | |
| Saldo | <u>45.980</u> | <u>43.933</u> | 2.047 |

De stijging in 2013 ten opzichte van 2012 kan als volgt worden weergegeven:

| | | |
|---------------------------------------|------|--------------|
| Jaarlijkse huurverhogingen | 3,3% | 1.422 |
| Huurharmonisaties | 0,5% | 221 |
| Nieuwbouw | 1,0% | 454 |
| Diversen (waaronder sloop en verkoop) | 0,1% | 50- |
| | | <u>2.047</u> |

9.10.3 RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

| | | |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | Boekjaar 2013 | Boekjaar 2012 |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 2.564.750,00 | 3.824.044,12 |
| Af: Boekwaarde activa in exploitatie | 335.677,00- | 348.325,00- |
| Af: Boekwaarde onderhanden projecten | | 195.168,00- |
| Af: Overdrachtsbelasting en kosten | 129.206,71- | 95.982,22- |
| | <u>2.099.866,29</u> | <u>3.184.568,90</u> |

In 2013 zijn er 12 woningen en één kantoorruimte verkocht tegen 20 woningen in 2012.

9.10.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE VOOR EIGEN BEDRIJF

| | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Toezicht/voorbereiding en administratiekosten nieuwbouw/ renovatie woningen | 352.552,30 | 392.909,25 |
| Totaal | <u>352.552,30</u> | <u>392.909,25</u> |

9.10.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Vergoedingen voor algemeen beheer: | | |
| - afsluiten huurcontract | 55.892,78 | 53.322,29 |
| - doorberekend huismeester | 34.338,11 | 36.594,21 |
| - toeslag derden | 4.021,91 | 4.334,49 |
| - incasso-opbrengsten | 0,00 | 8.919,66 |
| - diversen | 1.420,11 | 24.140,21 |
| 2. Overige: | | |
| - diversen | 57.840,37 | 31.728,78 |
| - doorberekend onderhoud | -28.057,69 | 29.055,06 |
| - cold case-zaken | 17.085,72 | 17.335,74 |
| - opbrengst BTW pro rata | 68.843,79 | 69.027,54 |
| - suppletie BTW meerdere jaren | 4.831,47 | |
| | <u>216.216,57</u> | <u>274.457,98</u> |

9.11 BEDRIJFSLASTEN

9.11.1 AFSCHRIJVINGEN OP MATERIELE VASTE ACTIVA EN COMMERCIEEL VASTGOED

| | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| - Sociaal vastgoed in exploitatie | 6.955.192,00 | 6.453.353,00 |
| - Commercieel vastgoed in exploitatie | 707.881,00 | 630.147,00 |
| - Activa ten dienste van de exploitatie | 406.360,07 | 434.632,92 |
| Totaal | 8.069.433,07 | 7.518.132,92 |

9.11.2 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Vrijval(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 256 (Noordermeent, Hilversum) | -1.440.000,00 | |
| Vrijval(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 262 (J. van Campenlaan, Hilversum) | -1.300.000,00 | 190.000,00 |
| Vrijval(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 515 (Blaricummeent 2.1, Blaricum) | | -1.590.000,00 |
| Vrijval(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 721 (De Kwakel, Wijdemeren) | -330.000,00 | |
| Vrijval(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 731 (Meidoornlaan, Wijdemeren) | -760.000,00 | 10.000,00 |
| Vrijval(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 919 (derde woontoren Kerkelanden, Hilversum) | | -2.700.000,00 |
| Vrijval(mutatie) voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 516 (Laantje van Heijenbrock, Blaricum) | -810.000,00 | 810.000,00 |
| Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen complex 621 (Prins Hendrikstraat, Bunschoten) | 520.000,00 | |
| Toepassing minimum waarderingsregeling sociaal vastgoed in exploitatie | 24.770.846,00 | -7.819.517,00 |
| Totaal | 20.650.846,00 | -11.099.517,00 |

9.11.3 LONEN EN SALARISSEN

| | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| - Salarissen | 2.923.308,86 | 3.087.927,21 |
| - Uitzendkrachten | 463.850,68 | 250.459,59 |
| - Ontvangen ziekengeld | -83.069,07 | -22.299,40 |
| Totaal | 3.304.090,47 | 3.316.087,40 |

Bij Het Gooi en Omstreken waren ultimo 2013 67 werknemers in dienst (2012: 69). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2013 57,9 (2012: 59,2). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

| | <i>Aantal</i> |
|-------------------------------|---------------|
| Managmentteam en stafafdeling | 9 |
| Wonen | 19 |
| Vastgoed | 24 |
| Projectontwikkeling | 1 |
| Financiën | 14 |
| | 67 |

| 9.11.4 SOCIALE LASTEN | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Totaal | 422.027,37 | 446.909,56 |
| 9.11.5 PENSIOENLASTEN | | |
| Totaal | 563.953,71 | 611.497,01 |
| 9.11.6 LASTEN ONDERHOUD | | |
| Onderhoudsuitgaven derden | 9.192.701,48 | 10.780.111,92 |
| Totaal | 9.192.701,48 | 10.780.111,92 |
| De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in: | | |
| 1. Klachtenonderhoud | 1.649.634,81 | 1.559.803,72 |
| 2. Mutatieonderhoud | 3.726.475,94 | 3.062.480,80 |
| 3. Verbetering NPO | 83.119,99 | 151.931,17 |
| 4. Planmatig onderhoud | 2.639.729,77 | 3.863.468,95 |
| 5. Energiemaatregelen | 59.527,94 | 351.927,91 |
| 6. Verbeteringen/woningaanpassingen | 62.370,37 | |
| 7. Leefbaarheid | | 21.176,06 |
| 8. Basiskwaliteit aanbrenge | | 43.685,92 |
| 9. Overloop | 456.023,89 | 437.706,39 |
| Totaal | 8.676.882,71 | 9.492.180,92 |
| Doorberekend onderhoud | -311.931,95 | -168.323,79 |
| Totaal conform sub-administratie onderhoud | 8.364.950,76 | 9.323.857,13 |
| Groot onderhoud via Projectontwikkeling | 695.182,01 | 1.152.744,74 |
| Materiaalverbruik | 140.483,74 | 182.561,72 |
| Diversen | -7.915,03 | 120.948,33 |
| Totaal onderhoud | 9.192.701,48 | 10.780.111,92 |
| 9.11.7 LEEFBAARHEID | | |
| Algemeen | 2.918,37 | 1.028,73 |
| Buurtbemiddeling | 48.395,83 | 15.477,00 |
| Diverse sponsering* | 8.070,00 | |
| 2e kansbeleid | | -374,85 |
| Bewonerscommissies | 3.955,00 | 6.505,00 |
| Advocaatkosten | 26.284,43 | 50.430,08 |
| Wijksteunpunt Wijdmeren | | 100.000,00 |
| Complexspecifiek | 36.885,99 | 27.766,12 |
| | 126.509,62 | 200.832,08 |
| * De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor sponsering zijn als volgt: | | |
| ONS Gasthuisplein, Hilversum | 750,00 | |
| Zomerfeest Kerkelanden, Hilversum | 600,00 | |
| Straatspeeldag Jan Kortplein, Hilversum | 500,00 | |
| Feestdagen Wandelaar, Hilversum | 250,00 | |
| Wijkfeest Hart van Noord, Hilversum | 5.000,00 | |
| | 7.100,00 | |

| 9.11.8 LASTEN SERVICECONTRACTEN | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Overige goederen: | | |
| - Zorgovereenkomst | 79.789,54 | 71.684,15 |
| Leveringen en diensten: | | |
| - Onderhoud tuinen | 47.522,75 | 50.676,78 |
| - Waterverbruik | 92.009,15 | 85.652,21 |
| - Gasverbruik | 692.953,27 | 667.284,59 |
| - ISS Warmtemeter | 38.373,40 | 35.574,48 |
| - Elektra (inclusief elektra centrale verwarming) | 283.113,31 | 248.229,35 |
| - Schoonmaken trappen | 313.606,32 | 292.770,34 |
| Subtotaal kosten overige goederen, levering en diensten | <u>1.547.367,74</u> | <u>1.451.871,90</u> |
| 9.11.9 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN | | |
| <i>Overige personeelskosten</i> | | |
| Reis- en verblijfkosten | 78.445,99 | 89.006,17 |
| Cursussen | 115.873,48 | 63.795,01 |
| Overige personeelskosten | 76.595,38 | 101.533,09 |
| Subtotaal overige personeelskosten | <u>270.914,85</u> | <u>254.334,27</u> |
| <i>Huisvestingskosten</i> | | |
| Huur en onderhoud kantoorgebouw en werkplaats | 107.711,90 | 90.771,29 |
| Overige huisvestingskosten | 124.006,59 | 113.773,50 |
| Subtotaal huisvestingskosten | <u>231.718,49</u> | <u>204.544,79</u> |
| <i>Kosten toezicht</i> | | |
| Vergoedingen Raad van Toezicht | 57.593,78 | 47.056,74 |
| Overige kosten | 14.558,83 | 18.092,28 |
| Subtotaal kosten toezicht | <u>72.152,61</u> | <u>65.158,02</u> |

| <i>Algemene kosten</i> | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Onderhoud, belasting en verzekering vervoersmiddelen * | 23.156,17 | 121.083,09 |
| Kosten automatisering | 565.367,27 | 560.484,58 |
| Portokosten | 45.335,13 | 40.071,88 |
| Telefoonkosten | 56.683,43 | 67.166,78 |
| Drukwerk en kantoorbehoeften | 25.496,03 | 38.960,53 |
| Contributies en abonnementen | 23.181,05 | 25.780,86 |
| Kopieerkosten | 36.784,04 | 32.892,68 |
| WA-verzekering | 8.236,41 | 8.683,85 |
| Accountantskosten ** | 54.474,97 | 58.466,71 |
| Kosten beleid | 232,77 | |
| Advieskosten (Juridische dienstverlening) ** | 43.624,94 | 35.497,49 |
| Kantinekosten | 18.046,23 | 14.678,39 |
| Kosten overleg bewoners/bewonersblad | 17.248,24 | 18.586,61 |
| Kosten PR-activiteiten *** | 58.749,87 | 61.047,64 |
| Overige algemene kosten | 42.321,47 | 34.132,87 |
| Subtotaal algemene kosten | <u>1.018.938,02</u> | <u>1.117.533,96</u> |
| * Uitsplitsing vervoersmiddelen | | |
| Exploitatiekosten: | 91.423,93 | |
| Boekwinst verkochte auto's: | <u>68.267,76-</u> | |
| Totaal | <u>23.156,17</u> | |
| ** Uitsplitsing accountantskosten en advieskosten | | |
| De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant zijn als volgt: | | |
| <i>BDO/E&Y</i> | <i>2013</i> | <i>2012</i> |
| Onderzoek van de jaarrekening | 54.474,97 | 50.696,01 |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 3.170,20 | 14.567,98 |
| Andere niet controlediensten | 4.109,77 | 13.613,60 |
| Totaal | <u>61.754,94</u> | <u>78.877,59</u> |
| *** Uitsplitsing kosten PR-activiteiten | | |
| De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor sponsoring zijn als volgt: | | |
| Film vernieuwing Hilversum-Noord | <u>500,00</u> | |
| | <u>500,00</u> | |
| <i>Gemeentelijke belastingen + waterschapslasten</i> | <u>2.004.328,11</u> | <u>1.892.804,26</u> |
| <i>Premie verzekeringen</i> | <u>146.370,06</u> | <u>119.201,44</u> |
| Voor het jaar 2013 is de assurantiebelasting gestegen van 9,7% naar 21% | | |
| <i>Contributie landelijke federatie (Aedes)</i> | <u>62.238,73</u> | <u>64.659,72</u> |

| <i>Overige directe bedrijfskosten</i> | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| - Bijdrage Centraal Fonds Volkshuisvesting | 1.599.975,00 | 148.319,80 |
| - Verhuurdersheffing | 173.388,00 | |
| - Afboeking verbouwing kantoor | | 127.539,16 |
| - Kosten kortsluiting kantoor (niet verhaalbaar) | 26.272,56 | |
| - Vervolgingskosten derden bij huurachterstand | 3.792,22 | |
| - Advertentiekosten woningaanbod | 24.725,38 | 32.515,07 |
| - Niet te verrekenen servicekosten | 11.556,06 | 47.113,63 |
| - Normvergoeding woonwagens | 34.639,27 | 33.824,63 |
| - Kosten vastgoedontwikkeling (programma van eisen) | | 828,24 |
| - Kosten CAD-tekeningen (in verband met splitsing) | 752,12 | 15.143,34 |
| - Kosten splitsing appartementen | 47.608,68 | 80.550,56 |
| - Kosten Epa/Cad | 6.625,21 | |
| - Kosten externe ondersteuning | 9.377,50 | |
| - Mutatie voorziening dubieuze debiteuren | 77.000,00 | 61.000,00 |
| - Mutatie voorziening studiebudget | -2.767,18 | 11.981,94 |
| - Overige lasten exploitatie woningen en niet zijnde woningen | 51.659,44 | 47.963,03 |
| - Kosten reorganisatie | 822.170,77 | 243.930,21 |
| - Kosten administratie Vereniging van Eigenaren | 12.166,14 | 10.414,13 |
| - Diversen | 2.427,92 | 7.487,60 |
| - Toezicht/advies derden | 85.115,43 | 267.902,04 |
| Subtotaal overige directe bedrijfskosten | 2.986.484,52 | 1.136.513,38 |
| Totaal overige bedrijfslasten | 6.793.145,39 | 4.854.749,84 |

9.12 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDBELEGGINGEN

| | | |
|--|---------------|-------------|
| Afwaardering wegens onrendabel deel commercieel vastgoed in ontwikkeling | 180.000,00- | 180.000,00 |
| Overige waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie | 1.541.333,00- | 122.817,00 |
| Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden | 205.925,12 | 159.265,98 |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen VOV | 150.302,51- | 114.210,43- |
| | 1.665.710,39- | 347.872,55 |

| 9.13.1 RESULTAAT DEELNEMINGEN | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Resultaat CV Heyendaal 2012 | | 109.404,00 |
| Resultaat CV Heyendaal 2013 | 91.196,00 | |
| Totaal | 91.196,00 | 109.404,00 |
| 9.13.2 WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Waardeverandering deelneming CV Heyendaal | | 466.667,00 |
| Totaal | | 466.667,00 |
| 9.13.3 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN | | |
| - Rente deposito's | 175.808,24 | 48.654,90 |
| - Rente BWS-subsidies | 37.657,18 | 45.063,31 |
| - Rente liquide middelen | 11.325,12 | 9.481,77 |
| - Rente appartementsrechten Oostpoort, Bunschoten | 10.361,01 | 9.853,20 |
| - Rente diversen | 2.211,84 | 22.182,83 |
| Totaal | 237.363,39 | 135.236,01 |
| 9.13.4 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN | | |
| Langlopende schulden: | | |
| - Renteleningen gemeente | 56.105,96 | 57.177,40 |
| - Renteleningen kredietinstellingen | 8.222.832,61 | 8.461.240,38 |
| Kortlopende schulden: | | |
| - Cap | | 969,00 |
| - Kosten WSW-borgstellingsvergoeding | 30.969,42 | 28.859,59 |
| - Overige verschuldigde rente | 14.148,51 | 10.421,32 |
| Totaal | 8.324.056,50 | 8.558.667,69 |

9.14 BELASTINGEN

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

| | <i>Boekjaar 2013</i> |
|---|--------------------------|
| De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd: | |
| Acute belastingen | |
| Mutatie latente belasting | |
| De acute belasting is als volgt bepaald (bedragen x € 1.000): | |
| Jaarresultaat voor belastingen | -10.008 |
| - Bij/af bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële vaste activa | 17.674 |
| - Bij geactiveerde rente nieuwbouw | 277 |
| - Bij fiscaal lagere afschrijving MVA | 7.186 |
| - Af onderhoud MVA | -2.313 |
| - Af fiscaal lagere winst verkoop woningen | -1.781 |
| - Af dotatie onderhoudsvoorziening | -4.617 |
| - Af dotatie herinvesteringsreserve | -319 |
| - Bij bijdrage CFV | 1.600 |
| - Bij overige | 12 |
| Fiscale winst 2013 | 7.712 |
| Verliesverrekening 2012 | -2.911 |
| Belastbaar bedrag 2013 | 4.801 |
| <i>Vpb in resultaat jaarverslag 2013</i> | |
| Vpb bate fiscaal jaar 2012 | 1.918 |
| Vpb last fiscaal jaar 2013 | -1.918 |
| Acute belasting | 0 |

| Vorstel resultaatbestemming | <i>Boekjaar 2013</i> | <i>Boekjaar 2012</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Toegevoegd aan de algemene bedrijfsreserve | -10.008.010,70 | 13.744.629,08 |

9.15 OVERIGE INFORMATIE

Directeur-bestuurder en Raad van Toezicht

Directeur-bestuurder:

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

| | |
|--|-------------------------|
| - Naam | J.F.H.M. Flemminks Smid |
| - Duur dienstverband in het boekjaar (in maanden) | 12 |
| - Omvang van het dienstverband in het boekjaar | 1 fte |
| - Bruto salaris | 154.483 |
| - Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale-verzekeringspremies | |
| - Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen | 2.640 |
| - Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) | 44.513 |
| Totaal | <u>201.636</u> |

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast.

Raad van Toezicht:

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de raad van toezicht aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Een lid van de raad van toezicht die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht in 2013 is als volgt:

| Naam | Functie | Vergoeding | Werkgevers lasten ZVW | Btw | Totaal |
|-----------------------|-----------------|------------|-----------------------|-------|--------|
| Dhr. R. van de Geest | Voorzitter | 11.982 | 929 | 2.514 | 15.425 |
| Dhr. M.A. Hagen | Vice voorzitter | 8.787 | 681 | 1.846 | 11.314 |
| Dhr. W.L. Lieberwerth | Lid | 7.988 | 619 | 1.678 | 10.285 |
| Dhr. F.P.C. Oldenburg | Lid | 7.988 | 619 | 1.678 | 10.285 |
| Mw. J.M. van Wegen | Lid | 7.988 | 619 | 1.678 | 10.285 |

De bezoldiging van de raad van toezicht bedroeg in 2013 in totaal € 57.594 (2012: € 47.066). Deze stijging wordt verklaard doordat vanaf 1 januari 2013 over de vergoeding van leden van de raad van toezicht BTW in rekening wordt gebracht.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Toezicht en directeur-bestuurder van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en omstreken te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Hengelo, 13 juni 2014

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

Definities en afkortingen

Aedes: Koepelorganisatie van woningcorporaties. Belangenbehartiger van de sector: de gesprekspartner van de minister, het ministerie en de officiële instituten van de sector.

Aedes Code: Corporate Governance Code voor corporaties die in 2008 van kracht is geworden. De code is met name bedoeld om de kwaliteit van het toezicht houden te verbeteren. Daarnaast is binnen de code ook een klokkenluidersregeling en een integriteitcode opgenomen. In zijn algemeenheid geldt voor de code dat die moet worden toegepast of dat uitgelegd moet worden waarom en op welke gebieden de code niet wordt toegepast.

Aftoppingsgrens: De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. De aftoppingsgrens is de grens tot waar men 65% huurtoeslag ontvangt. Er worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, één voor één- of tweepersoonshuishoudens en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

BBSH: Besluit Beheer Sociale Huisvesting. Een besluit waarin de kerntaken, de zogenaamde prestatievelen, van een corporatie zijn vastgelegd. Op de uitvoering van die kerntaken wordt toegezien door het CFV. De zes kerntaken of prestatievelen zijn:

- de regels rond de (technische) kwaliteit van woningen;
- de regels voor de verhuur en het beheer en beleid van de corporatie;
- het betrekken van de bewoners bij beheer en beleid van de corporatie;
- de voorwaarden voor de financiële continuïteit van de corporatie;
- de leefbaarheid in de wijken waar de corporatie zijn bezit heeft;
- de samenwerking tussen de corporatie en de instellingen op het gebied van zorg.

Bereikbare huurwoning: Een woning waarvoor een woningzoekende op basis van het huishoudinkomen in aanmerking komt voor toewijzing.

Betaalbare huurwoning: Een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens zoals voorgeschreven in de Wet op de huurtoeslag (€ 535,91, respectievelijk € 574,35, prijspeil 2013).

*N.B. op pagina 19 bedoelt men met het begrip betaalbare huurwoning een woning met een huur- of koopprijs die past bij het huishoudinkomen.

Bruto huur: De bruto huur is het volledige bedrag dat de huurder betaalt inclusief eventuele service- en stookkosten.

CFV: Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het CFV houdt namens het ministerie toezicht op de corporaties; het beoordeelt de jaarrekeningen, houdt toezicht op de regels die in het BBSH staan en beoordeelt bijvoorbeeld ook het toezichthoudend orgaan

Corporatie: Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de regering is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hier naar.

Daeb: Diensten van Algemeen Economisch Belang. De activiteiten van woningcorporaties worden als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving verdeeld in zogenoemde Daeb-activiteiten en niet-Daeb-activiteiten. Alleen voor Daeb-activiteiten mag staatssteun worden ontvangen.

Huurtoeslag: Dit is een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de ondergrens van de huurtoeslag, komen niet voor huurtoeslag in aanmerking. Verder wordt iedere huurder geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de normhuur en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 65% van de huur door huurtoeslag gedekt. Er bestaan afzonderlijke aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. Alleenstaanden, 65plussers en gehandicapten kunnen over het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens nog voor 40% door huurtoeslag gedekt worden.

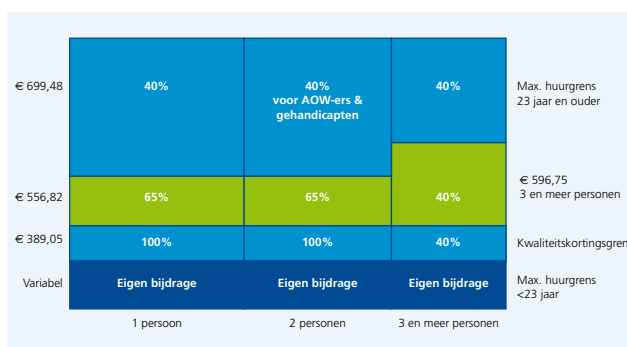


Fig. D.1 Systematiek huurtoeslag, peildatum 1 januari 2013 (bron: Nestas communicatie)

Inkomensgrenzen: Een huishouden maakt deel uit van de corporatiedoelgroep als het een belastbaar inkomen heeft van maximaal € 34.229 (prijspeil 2013). Eind 2009 is beslist dat corporaties gemiddeld 90% van het bezit onder de huurtoeslaggrens dienen toe te wijzen aan huishoudens uit de corporatiedoelgroep.

Voor de toekenning van huurtoeslag kennen wij andere maxima:

| | 2013 |
|-------------------------------|----------|
| Eenpersoonshuishouden | € 21.025 |
| Meerpersoonshuishouden | € 28.550 |
| Eenpersoonsouderenhuishouden | € 21.100 |
| Meerpersoonsouderenhuishouden | € 28.725 |

Fig. D.2 Maximum inkomensgrenzen voor de huurtoeslag 2013

Maximaal redelijke huur: Dit is de maximale huur die gevraagd mag worden, in relatie tot het aantal WWS-punten.

Middeninkomens: Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.229 en € 43.785.

Netto huur: De netto huur is de bruto huur verminderd met eventuele service- en stookkosten.

Overlegwet: Woningcorporaties zijn verplicht om geregeld overleg te voeren met hun huurders. Dat is vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder, ook wel de Overlegwet genoemd.

Primaire doelgroep: Huishoudens die op grond van hun inkomen (en vermogen) in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Zie ook figuur D.2.

Puntprijs: De puntprijs is de prijs per WWS-punt.

Rekenhuur: De rekenhuur is de huur inclusief die servicekosten die meegeteld worden voor huurtoeslag zoals, huismeester, elektra algemene ruimten, schoonmaakkosten en verlichting van algemene ruimten.

Scheefwoners: Huurders die met een te hoog inkomen in een goedkope huurwoning wonen, of die met een te laag inkomen in een te dure woning wonen, noemt men 'scheefwoners'.

Secundaire doelgroep: Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.229.

Streefhuur: De streefhuur is de gewenste huurprijs die een verhuurder een woning toekent op basis van eigenschappen als woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. De streefhuur wordt gewoonlijk uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het aantal WWS-punten dat het woningwaarderingstelsel voorschrijft.

Toegankelijke woning: Een nultredenwoning of toegankelijke woning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk.

Visitatie: Vorm van externe beoordeling waaraan corporaties zich sinds 2008 moeten onderwerpen. De visitatie wordt uitgevoerd door gecertificeerde organisaties. De uitkomsten van de visitatie zijn openbaar.

Vpb: Vennootschapsbelasting, een belasting geheven over de fiscale winst.

WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit waarborgfonds zorgt voor de borging van leningen die door corporaties worden afgesloten om bouwprojecten te financieren.

WOZ-waarde: De WOZ-waarde is de getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke heffingen, de verhuurdersheffing en voor de omslagheffing van de waterschappen. De Wet WOZ staat voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Wmo: Wmo staat voor Wet maatschappelijke ondersteuning.

WWS-punten: Met het woningwaarderingstelsel kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS-punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.



Jaarrekening 2013

| Algemeen | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Zelfstandige huurwoningen | 7.094 | 7.023 | 6.978 | 7.025 | 6.961 |
| Eenheden in verzorgingshuizen | 63 | 63 | 63 | 38 | 38 |
| Overige woongelegenheden | 113 | 113 | 113 | 208 | 208 |
| Totaal aantal woongelegenheden | 7.270 | 7.199 | 7.154 | 7.271 | 7.207 |
| Garages/parkeerplaatsen | 641 | 645 | 642 | 623 | 572 |
| Bedrijfsruimten/winkels | 11 | 7 | 15 | 15 | 15 |
| Overig bezit | 33 | 30 | 25 | 25 | 19 |
| Maatschappelijk vastgoed | 12 | 11 | 7 | 8 | 7 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 7.967 | 7.892 | 7.843 | 7.942 | 7.820 |
| Totaal aantal verhuureenheden gewogen volgens het CFV | 7.440 | 7.364 | 7.316 | 7.432 | 7.354 |
| <i>Mutaties in het bezit:</i> | | | | | |
| Nieuwbouw/aankoop | 83 | 67 | 36 | 79 | 80 |
| Sloop | | 3 | 133 | | 18 |
| Verkoop | 12 | 19 | 45 | 27 | 5 |
| Volkhuisvestelijke gegevens | | | | | |
| Verhuispercentage (huurwoningen) | 5,9 | 6,2 | 5,6 | 5,8 | 6,4 |
| Gemiddelde huurprijs per huurwoning | 501 | 475 | 459 | 441 | 429 |
| Huur in % van maximaal toegestane huur | 66,1 | 63,8 | 63,5 | 72,8 | 72,2 |
| Bedrijfsvoering (per VHE x € 1) | | | | | |
| Netto huuropbrengsten | 5.760 | 5.528 | 5.353 | 5.209 | 5.075 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 29 | 37 | 49 | 64 | 37 |
| Geactiveerde productie voor eigen bedrijf | 48 | 54 | 68 | 94 | 89 |
| Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten | 228 | 218 | 223 | 250 | 243 |
| Personele lasten | -580 | -596 | -662 | -673 | -669 |
| Onderhoudslasten | -1.242 | -1.469 | -1.412 | -1.670 | -2.113 |
| Overige lasten | -928 | -862 | -920 | -889 | -867 |
| Totaal netto kasstroom | 3.316 | 2.910 | 2.700 | 2.385 | 1.796 |
| Personele lasten + overige lasten | 1.507 | 1.462 | 1.581 | 1.562 | 1.535 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | -29 | -37 | -49 | -64 | -37 |
| Geactiveerde productie voor eigen bedrijf | -48 | -54 | -68 | -94 | -89 |
| Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten | -228 | -218 | -223 | -250 | -243 |
| Doorbelasting naar onderhoud | -191 | -194 | -210 | -227 | -249 |
| Totaal netto bedrijfslasten | 1.012 | 960 | 1.031 | 927 | 917 |
| Aantal fte's | 57,9 | 59,2 | 68,2 | 70,8 | 68,0 |
| Aantal verbindingen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie | | | | | |
| Boekwaarde per VHE sociaal vastgoed (x € 1) | 30.780 | 32.766 | 30.692 | | |
| Boekwaarde per VHE commercieel vastgoed (x € 1) | 91.233 | 85.639 | 84.299 | | |
| Eigen vermogen per VHE (x € 1) | 9.596 | 11.040 | 9.109 | 7.959 | 5.805 |
| Jaarresultaat per VHE (x € 1) | -1.352 | 1.873 | 1.546 | 2.226 | 534 |
| Solvabiliteit in % (op basis van waardering jaarrekening) | 25,6 | 28,5 | 24,3 | 22,0 | 16,8 |
| Bedrijfswaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1) | 51.482 | 56.980 | 50.581 | 48.364 | 45.854 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1) | 47.690 | 42.483 | 46.072 | 41.511 | 43.642 |
| Woz-waarde per huurwoning (x € 1) | 182.108 | 191.316 | 196.066 | 197.796 | 200.387 |
| Huur/WOZ huurwoningen in % | 3,2 | 3,0 | 2,8 | 2,7 | 2,6 |
| Nominale waarde langlopende leningen per VHE (x € 1) | 26.305 | 26.015 | 26.602 | 26.036 | 25.725 |

Prestaties van Het Gooi en Omstreken in 2013

