

Jaarrekening 2021



SamenWonen

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



**Het Gooi
en Omstreken**



**Het Gooi
en Omstreken**

Jaarrekening 2021

Deze Jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 16 juni 2022.

Colofon

Tekst en redactie:	Het Gooi en Omstreken, Marieke Kalkman
Fotografie:	Yvonne Hoefman (Eye2design)/ Bettina Traas (Fotografie Bettina Traas)
Vormgeving:	Ontwerpstudio de Toekomst
Uitgave:	Juni 2022

Deze Jaarrekening vormt samen met het Volkshuisvestelijk Verslag het Jaarverslag 2021.

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2021	4
2	Winst- en verliesrekening over 2021	6
3	Kasstroomoverzicht 2021	7
4	Toelichting waarderingsgrondslagen	9
4.1	Algemene toelichting op de Jaarrekening	9
4.2	Grondslagen voor waardering activa en passiva	11
4.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	20
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	23
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	24
5	Toelichting op de balans per 31 december 2021	25
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	55
7	Overige informatie	66
8	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	67
9	WNT-verantwoording 2021 Het Gooi en Omstreken	76
	Controleverklaring	80
	Statutaire regeling winstbestemming	83

1 | BALANS PER 31 DECEMBER 2021 voor resultaatbestemming

	31 december 2021	31 december 2020
	x €1.000	x €1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.549.626	1.363.049
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	125.542	115.488
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.916	1.902
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.919	6.092
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.682.003	1.486.531
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.819	3.556
Totaal van materiële vaste activa	4.819	3.556
Financiële vaste activa (3)		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	10.507	9.995
Latente belastingvordering	540	420
Overige vorderingen	32	33
Totaal van financiële vaste activa	11.079	10.448
TOTAAL VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.697.901	1.500.535
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	275	-
Overige voorraden	131	109
Totaal van voorraden	406	109
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	280	287
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.928	9.077
Overige vorderingen	257	252
Overlopende activa	1.445	603
Totaal van vorderingen	10.910	10.219
Liquide middelen (6)	7.816	11.318
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	19.132	21.646
TOTAAL VAN ACTIVA	1.717.033	1.522.181

	31 december 2021	31 december 2020
	x €1.000	x €1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	1.121.336	948.135
Overige reserves	138.915	221.494
Resultaat na belastingen van het boekjaar	202.418	90.622
Totaal van eigen vermogen	1.462.669	1.260.251
Vorzieningen	(8)	
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.284	13.049
Latente belastingverplichtingen	-	6.100
Overige voorzieningen	230	214
Totaal van voorzieningen	1.514	19.363
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan overheid	870	915
Schulden aan banken	239.139	229.184
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.717	1.748
Overige schulden	40	47
Totaal van langlopende schulden	241.766	231.893
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.050	1.070
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.206	4.472
Overige schulden	1.020	1.077
Overlopende passiva	3.808	4.054
Totaal van kortlopende schulden	11.084	10.673
TOTAAL VAN PASSIVA	1.717.033	1.522.181

2 | WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	(11)	60.073	58.817
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.784	1.672
Lasten servicecontracten	(13)	-1.869	-1.705
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.955	-4.596
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-19.442	-20.730
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-12.618	-12.392
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		22.972	21.067
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.366	3.095
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-1.634	-2.158
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		732	937
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	9.745	-6.095
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	179.594	84.238
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	(21)	104	33
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		189.443	78.177
Opbrengsten overige activiteiten	(22)	58	35
Kosten overige activiteiten	(23)	-22	-26
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		36	10
Overige organisatiekosten	(24)	-5.524	-1.303
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-749	-750
Bedrijfsresultaat		206.909	98.137
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	10	65
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-6.194	-6.229
Totaal van financiële baten en lasten		-6.183	-6.164
Totaal van resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		200.726	91.973
Resultaat uit deelneming	(28)	950	491
Belastingen	(29)	742	-1.842
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		202.418	90.622

3 | KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021	2020
	€1.000	€1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Huren	59.691	59.336
Vergoedingen	2.377	1.694
Overige Bedrijfsontvangsten	49	22
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	4	65
Saldo ingaande kasstromen	62.121	61.117
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-5.141	-5.101
Onderhoudsuitgaven	-16.434	-19.530
Overige Bedrijfsuitgaven	-7.899	-8.191
Betaalde interest	-6.032	-6.566
Verhuurderheffing	-9.643	-9.437
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-126	-161
Vennootschapsbelasting	-7.544	497
Saldo uitgaande kasstromen	-52.819	-48.489
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.302	12.628

	2021	2020
	€1.000	€1.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande Kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.445	3.096
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.445	3.096
MVA Uitgaande Kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.083	-15.233
Woningverbetering	-10.109	-6.492
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	-295	-
Investerings overig	-1.509	-638
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-20.996	-22.363
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-18.551	-19.267
FVA		
Ontvangsten verbindingen	422	452
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	422	452
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.129	-18.815
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering Ingaande Kasstromen		
Nieuw te borgen leningen	29.743	23.500
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.247	-11.191
Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	-171	-170
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.325	12.139
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.502	5.952
Liquide middelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.318	5.366
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.816	11.318

4 | TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

4.1 Algemene toelichting op de Jaarrekening

Algemeen

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

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de Jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de RTIV (RTIV) van toepassing. In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de Jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de Jaarrekening een balans, een winst- en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021"). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens publieke en semi publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2021) in het bijzonder.

De Jaarrekening is opgemaakt op 16 juni 2022.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingen

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

Stelselwijzigingen

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.212 en 217 is de regelgeving op het punt van de

verwerking van (investeringen in) “vastgoed in exploitatie” respectievelijk “vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie” verduidelijkt. Tevens zijn de bepalingen van RJ645.218 door het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen uitgebreid. In de gewijzigde regelgeving wordt al het vastgoed als vastgoed in exploitatie verantwoord, zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief. Dit betekent dat alle (na) investeringen eveneens onder “vastgoed in exploitatie” opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs. Vorig boekjaar werden de renovatieprojecten nog wel onder vastgoed in ontwikkeling gepresenteerd, echter met een boekwaarde van nihil door volledige afwaardering. Daarnaast dient voor zowel investeringen in nieuwbouwprojecten als bestaande complexen een voorziening voor onrendabele investeringen te worden gevormd. Vanwege de beperkte impact heeft Het Gooi en Omstreken gekozen voor een prospectieve verwerking.

Financiële instrumenten - derivaten

Het Gooi en Omstreken maakt geen gebruik van rentederivaten.

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

Continuïteitsveronderstelling

Al vanaf het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakt ook Het Gooi en Omstreken in de bedrijfsvoering, met name in het contact met de huurders en de leveranciers. Afhankelijk van de van toepassing zijnde maatregelen ter voorkoming van verspreiding van het virus zijn in bepaalde perioden reparaties alleen uitgevoerd als niet uitvoeren ervan gevolgen zou hebben voor veiligheid en gezondheid. Bij planmatig onderhoud en renovatieprojecten zijn de werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd gewoon doorgelopen. Voor werkzaamheden aan de binnenzijde van een woning in bewoonde staat geldt hetzelfde als voor reparaties: deze zijn soms uitgesteld als de situatie of de wettelijke maatregelen daarom vroegen. Daarnaast loopt de voorbereiding van projecten soms vertraging op, bijvoorbeeld doordat warme opnames in woningen tijdelijk niet uitgevoerd kunnen worden. Echter na een langere periode waarin verschillende maatregelen van toepassing zijn geweest kan gesteld worden dat de organisatie in staat is geweest er op te acteren. Er zijn geen noemenswaardige achterstanden in reparatieverzoeken, onderhoudsprojecten of verhuurmutaties ontstaan. Verder zijn de financieel economische omstandigheden relatief stabiel gebleven als we kijken naar de inkomenssituatie van onze huurders, de ontwikkeling van de huizenprijzen en de rentestand. Dat neemt niet weg dat Corona op individueel niveau bij huurders een grote verandering in het inkomen kan veroorzaken. Verder is ook de huurbefriezing in 2021 een gevolg van de Coronacrisis en daarmee heeft deze crisis impact op inkomende en uitgaande kasstromen

van Het Gooi en Omstreken. Naar verwachting is deze impact echter beperkt en is de organisatie goed in staat eventuele tegenvallers op te vangen. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit. Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

4.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

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

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt gedefinieerd als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De bouwrente wordt niet geactiveerd.

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

Waardering na eerste verwerking

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

De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de RTIV 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021').

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

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

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

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het Jaarrekeningstraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze Jaarrekening.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast kunnen aanpassingen in het waarderingsmodel, zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, een effect op de waardevermindering of -vermeerdering hebben.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2021 waren er overigens geen voornemens tot sloop van complexen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Het Gooi en Omstreken en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

Voor zover afwijkend van de voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de

meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. Het Gooi en Omstreken heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

Voor vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. De getaxeerde leegwaarde wordt bepaald door indexering van de initiële verkoopprijs op basis van de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor de regio waar de woningen staan.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV- contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

Als per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake onroerende goederen in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd, dat wil zeggen zodra de definitieve ontwerpfasen is vastgesteld én hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders. Vastgoed in ontwikkeling, zijnde nieuwbouw, is afgerond zodra het Procesverbaal van oplevering is getekend door Het Gooi en Omstreken. Op dit moment wordt het vastgoed overgeboekt naar Vastgoed in exploitatie.

Grondposities

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Als de verwachtingen over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige financiële vaste activa

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

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Overige vorderingen

Overige vorderingen doorberekend aan (ex)huurders

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

Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op

complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Overige reserves

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

Voorzieningen

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

Als het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

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

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

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij bepaling van de voorziening is gekeken naar de verwachte

uitkeringen in de eerste tien jaar na afloop van het boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 2,31%.

Voorziening studie werknemers

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

Belastingen

Acute belastingen

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

Vestia

Eind 2021 is door Het Gooi en Omstreken een lening aangetrokken in het kader van de leningruil Vestia tegen niet-marktconforme rentevoorzwaarden voor de komende 40 jaar. Het nadeel voor Het Gooi en Omstreken ad € 4,2 miljoen komt ten gunste van Vestia. Dit bedrag van € 4,2 miljoen is commercieel direct in het resultaat van 2021 verwerkt als Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia. Fiscaal worden deze kosten voor 50% in het resultaat van 2021 verwerkt en voor 50% in het resultaat van 2022. Voor de 50% die verwerkt wordt in het fiscale resultaat van 2022 is éénmalig een belastinglatentie gevormd.

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, bepaald op basis van de netto rente. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Langlopende schulden

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

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

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar de paragraaf Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden

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

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

4.3 Grondslagen voor waardering activa en passiva

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Het Gooi en Omstreken naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de Jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Het Gooi en Omstreken. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Overige organisatiekosten

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening ver-

schuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Resultaat van deelnemingen

Betreft het aandeel in het resultaat van deelneming CV Heyendaal.

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

Belastingen

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

4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit de operationele activiteiten bestaan uit transacties en gebeurtenissen die veelal leiden tot opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten betreffen de investeringen en desinvesteringen van (im)materiële en financiële vaste activa. Het betreft de verkopen min de verkoopkosten en de investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat uit de activiteiten ter financiering van de operationele en investeringsactiviteiten. Het betreft de nieuw aangetrokken leningen en de aflossing op de langlopende schulden.

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

4.5 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de toegelaten instelling tussen de DAEB tak en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

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

5 | TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Marktwaaarde per 1 januari	1.363.049	1.261.512	115.488	112.512
Mutaties				
Investerings - oplevering nieuwbouw	8.897	17.251	-	-
Investerings - bestaand vastgoed	9.336	5.327	554	-
Investerings - overig	-	205	-	-119
Desinvesteringen tegen HIKO	-256	-92	-300	-452
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	169.442	80.078	10.152	4.159
Herwaardering van desinvesteringen	-727	-1.067	-352	-612
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-115	-164	-	-
Totaal mutaties 2021	186.577	101.538	10.054	2.976
Marktwaaarde per 31 december	1.549.626	1.363.049	125.542	115.488

De som van de herwaarderingen (marktwaaarde minus historische kostprijs op totaal niveau) van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.106 miljoen.

De vastgestelde WOZ-waarden van Het Gooi en Omstreken voor DAEB en niet-DAEB van de gemeenten Hilversum, Baarn, Blaricum, Laren, Gooise Meren, Wijdemeren en Bunschoten zijn in totaal € 2.033 miljoen.

Deze zijn gebaseerd op de beschikking van 2021 met waardepeildatum 1-1-2020.

Brand- en stormverzekering

De herbouwwaarde van woningen kan niet worden aangegeven, omdat Aon niet werkt met verzekerde bedragen. Op de verzekering is de garantie 'geen onderverzekering' van toepassing. De totale per 31 december 2021 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 11,5 miljoen.

Uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie

Macro-economische parameters

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

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

Het Gooi en Omstreken heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024-2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging Utrecht	13,10%	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Noord-Holland	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.302	1.278	1.283	1.287	1.288	1.338
>= 40 < 60	1.456	1.420	1.417	1.411	1.422	1.484
>= 60 < 80	1.556	1.512	1.512	1.500	1.519	1.587
>= 80 < 100	1.654	1.604	1.613	1.596	1.622	1.697
>= 100 < 120	1.697	1.645	1.663	1.644	1.674	1.751
>= 120	1.739	1.685	1.713	1.692	1.725	1.806

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	1.104	1.156	1.176	1.192	1.270	1.326
>= 40 < 60	1.177	1.218	1.260	1.274	1.348	1.410
>= 60 < 80	1.284	1.313	1.374	1.383	1.456	1.525
>= 80 < 100	1.432	1.447	1.519	1.520	1.594	1.673
>= 100 < 120	1.568	1.568	1.654	1.650	1.724	1.813
>= 120	1.664	1.654	1.756	1.748	1.822	1.918

Onzelfstandige studenteneenheden

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	358	359	371	384	421	446
>= 40 < 60	674	652	676	691	774	824
>= 60 < 80	855	826	852	860	971	1.030
>= 80 < 100	1.168	1.126	1.151	1.148	1.308	1.382
>= 100 < 120	1.218	1.173	1.203	1.199	1.362	1.441
>= 120	1.243	1.197	1.229	1.224	1.389	1.470

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

Eengezinswoning (EGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	826	809	766	770	757	815
>= 40 < 60	912	883	836	818	800	882
>= 60 < 80	970	933	880	850	829	927
>= 80 < 100	1.029	985	922	882	858	971
>= 100 < 120	1.056	1.010	940	896	871	991
>= 120	1.083	1.034	957	910	885	1.010

Meergezinswoning (MGW)

Bouwjaarklasse/	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
Grootte		< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	
< 40	661	712	718	726	788	851
>= 40 < 60	716	757	773	777	831	902
>= 60 < 80	793	821	844	839	885	968
>= 80 < 100	892	905	928	911	948	1.047
>= 100 < 120	983	982	1.008	979	1.007	1.123
>= 120	1.052	1.040	1.071	1.034	1.055	1.182

Beheerkosten per vhe					
	31-12-2021		31-12-2020		
Eengezinswoning (EGW)	€ 467,00		€ 458,00		
Meergezinswoning (MGW)	€ 459,00		€ 450,00		
Studenteneenheid	€ 432,00		€ 423,00		
	2021		vorig jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ-waarde		0,08% van de WOZ-waarde		
Huurderving (% van de huursom)	1,0%		1,0%		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,2%		1,3%		
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden		0 maanden		
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden		3 maanden		
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar.				
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexploiteren gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangeboden waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%.				
Disconteringsvoet	6,34%		6,14%		
Verhuurderheffing	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%
Boveninflatoire huurstijging	2022	2023	2024	2025 e.v.	
Zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	2021		vorig jaar		
Normbedrag splitsingskosten	€ 555,00		€ 544,00		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2021	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud BOG, per m ² BVO	€ 6,00	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 7,30	€ 7,00
Mutatieonderhoud BOG, per m ² BVO	€ 10,10	€ 9,70
Mutatieonderhoud MOG, per m ² BVO	€ 12,20	€ 11,80
Beheerkosten BOG, % van de markthuur	3,0%	3,0%
Beheerkosten MOG, % van de markthuur	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ-waarde	0,12% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2021	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	-0,38%	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,14%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 7%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor parkeergelegenheden		
	2021	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats, per jaar	€ 56,00	€ 52,00
Instandhoudingsonderhoud Garagebox, per jaar	€ 187,00	€ 179,00
Beheerkosten Parkeerplaats, per jaar	€ 29,00	€ 28,00
Beheerkosten Garagebox, per jaar	€ 40,00	€ 39,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,22% van de WOZ-waarde	0,23% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2021	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	-0,38%	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,14%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 7%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters voor intramuraal zorgonroerend goed		
	2021	vorig jaar
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 9,70	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€ 12,20	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB)	0,33% van de WOZ-waarde	0,34% van de WOZ-waarde
Opbouw disconteringsvoet		
	2021	vorig jaar
Risicovrije rentevoet	-0,38%	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,14%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 7%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Verloopoverzicht Marktwaarde

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de marktwaarde 2021 ten opzichte van 2020 nader gespecificeerd:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
(bedragen x € 1.000)			
Marktwaarde 2020	1.363.049	115.488	1.478.537
model Wonen	1.352.776	100.841	1.453.617
model Parkeren	-	8.487	8.487
model BOG/MOG/ZOG	10.273	6.160	16.433
Vorraadmutaties			
Verkoop wonen	-1.127	-651	-1.778
Verkoop parkeren	-	-11	-11
Sloop	3.296	-	3.296
Nieuwbouw	2.620	-	2.620
Objectgegevens			
model Wonen	51.252	3.304	54.556
model Parkeren	-	52	52
model BOG/MOG/ZOG	308	107	415
Methodische wijzigingen handboek en software			
model Wonen	-9.177	-933	-10.110
model Parkeren	-	-157	-157
model BOG/MOG/ZOG	-196	-116	-312
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
model Wonen	4.870	197	5.067
model Parkeren	-	280	280
model BOG/MOG/ZOG	-	70	70
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
model Wonen	134.681	8.021	142.702
model Parkeren	-	-5	-5
model BOG/MOG/ZOG	50	-103	-53
Marktwaarde 2021	1.549.626	125.542	1.675.168
model Wonen	1.536.571	110.779	1.647.350
model Parkeren	-	8.646	8.646
model BOG/MOG/ZOG	13.055	6.118	19.173

Toelichting model wonen (bedragen gemiddeld per eenheid)	2021	2020	Vershil	Vershil in %
Contractuur in € / mnd	591	591	€ -0	0,0%
Markthuur in € / mnd	1.052	1.057	€ -5	-0,4%
Gemiddelde marktwaarde	€ 199.424	€ 176.109	€ 23.316	13,2%
Leegwaarderatio	68,7%	68,4%	0,3%	0,4%
WOZ-ratio	82,3%	77,7%	4,6%	5,9%
Mutatiekans doorexpluiten	5,75%	5,67%	0,1%	1,4%
Mutatiekans uitpenden	7,18%	7,12%	0,1%	0,8%
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,48%	5,75%	-0,3%	-4,7%
Disconteringsvoet uitpenden	6,10%	6,33%	-0,2%	-3,6%

Gevoeligheidsanalyse bij andere parameters op de marktwaarde

De schattingen met betrekking tot de marktwaardebepaling die inherent zijn aan deze waar-deringsgrondslag, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeur-tenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de marktwaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen. Omdat de woningen veruit het grootste deel (circa 98,3%) van de waardering voor hun rekening nemen, is voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. Onderstaande tabel laat zien welke scenario's dit zijn en welk effect ze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2021	Effect wijziging parameter	Waarde x.€ 1.000	Effect x.€ 1.000	Effect in %
Marktwaarde 2021 (model: Wonen)					
Contractuur	cf. handboek	+ € 25,-	1.673.432	26.082	1,6%
		- € 25,-	1.621.484	-25.866	-1,6%
Markthuur	cf. handboek	+ € 25,-	1.659.202	11.852	0,7%
		- € 25,-	1.637.983	-9.367	-0,6%
WOZ-waarde	cf. handboek	+ 10%	1.753.942	106.592	6,5%
		- 10%	1.553.170	-94.180	-5,7%
Mutatiegraad	cf. handboek	+ 1%-punt	1.679.397	32.047	1,9%
		- 1%-punt	1.620.929	-26.421	-1,6%
Disconteringsvoet	cf. handboek	+ 0,5%-punt	1.553.530	-93.820	-5,7%
		- 0,5%-punt	1.837.161	189.811	11,5%

Inschakeling taxateur

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is de full versie van het Handboek modelmatig waarderen toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn in 2019, in zijn geheel, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In 2021 heeft er een markttechnische update plaatsgevonden, voor het bestaande bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed. In 2021 is er een nieuwbouw intramuraal zorgcomplex in exploitatie genomen, voor dit zorgcomplex is volledige taxatie uitgevoerd.

Toepassing vrijheidsgraden

Ten behoeve van de full taxatie van het BOG/MOG/ZOG vastgoed heeft de taxateur de mogelijkheid om via een aantal vrijheidsgraden de marktwaarde aan te passen. De taxateur heeft voor Het Gooi en Omstreken aanpassing verricht bij een aantal vrijheidsgraden. Het gaat hier om de markthuren, de disconteringsvoet, de exit yield, de leegwaarde en de schematische vrijheid. De markthuur ligt tussen de € 85 en € 218 per m² VVO. De hoogte van de disconteringsvoet geeft inzicht in de courantheid van het object, de aanpassing ligt tussen de 6,2% en de 9,3% en voor de exit yield geldt een aanpassing tussen 7,1% en de 11,3%. Voor complex 848ZOG301 is de leegwaarde aangepast naar € 2,8 miljoen en voor 523ZOG301 is de leegwaarde aangepast naar € 5,3 miljoen. Voor complex 247ZOG301 zijn extra inkomsten en uitgaven ingerekend om specifieke contractafspraken mee te kunnen nemen in de waardering.

Verstreckte zekerheden

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

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.120 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 947 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Het Gooi en Omstreken. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Het bestuur van Het Gooi en Omstreken heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.006 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2021	Totaal 2020
(bedragen x €1.000)				
Marktwaarde verhuurde staat	1.549.626	125.542	1.675.168	1.478.537
Beschikbaarheid	92.878	-2.982	89.896	53.434
Betaalbaarheid	-776.316	-30.850	-807.166	-748.922
Kwaliteit	-193.823	-13.353	-207.176	-198.711
Beheer	-78.941	-2.651	-81.592	-53.666
Beleidswaarde	593.423	75.706	669.130	530.672
Beleidswaarde 2021	593.423	75.706	669.130	530.672
model Wonen	580.370	60.943	641.312	505.752
model Parkeren	-	8.646	8.646	8.487
model BOG/MOG/ZOG	13.054	6.118	19.172	16.433

Dit impliceert dat circa 70% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunt voor DAEB (model Wonen)	2021	2020	Vershil	Vershil in %
Disconteringsvoet	5,48%	5,75%	-0,27%	-
Streefhuur per maand	€ 644	€ 632	€ 12	1,9%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.336	€ 3.269	€ 67	2,0%

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

Parameters	Gehanteerd in basis	Gehanteerd in scenario	Waarde x.€ 1.000	Effect x.€ 1.000	Effect in %
Model Wonen - Beleidswaarde 2021			641.312		
Disconteringsvoet	cf. handboek	+ 0,5%	574.157	-67.155	-10,5%
Disconteringsvoet	cf. handboek	-/- 0,5%	722.205	80.893	12,6%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 hoger	683.653	42.341	6,6%
Streefhuur per maand	cf. eigen beleid	€ 25 lager	594.675	-46.637	-7,3%
Lasten onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	612.448	-28.864	-4,5%
Lasten onderhoud per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	670.177	28.865	4,5%
Lasten beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 hoger	612.724	-28.588	-4,5%
Lasten beheer per jaar	cf. eigen beleid	€ 100 lager	669.901	28.589	4,5%

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
(bedragen x €1.000)				
Aanschafwaarde per 1 januari	1.263	1.262	15.073	13.958
Cumulatieve waardeveranderingen	639	519	-8.981	-8.981
Boekwaarde per 1 januari	1.902	1.781	6.092	4.977
Herrekende beginstand na stelselwijziging				
Aanschafwaarde per 1 januari	-	-	7.822	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-1.730	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-	6.092	-
Mutaties				
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-	-8.897	-22.578
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	-	115	230
Investerings	-	-	9.630	22.382
Desinvesteringen	-239	-	-2	-57
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	252	120	-2.020	942
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het resultaat	-	-	-	196
Totaal mutaties 2021	13	120	-1.173	1.115
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	1.276	1.383	8.669	15.073
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	640	520	-3.750	-8.981
Boekwaarde per 31 december	1.916	1.902	4.919	6.092

In de post Onroerende zaken onder voorwaarden zijn in totaal zeven eenheden opgenomen (2020: acht eenheden). Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 75%, 80% of 85%.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
(bedragen x €1.000)		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.781	5.220
Cumulatieve waarderveranderingen	-2.225	-1.955
Herrekende stand per 1 januari	3.556	3.265
Mutaties		
Investeringsen	1.681	616
Desinvesteringen	-172	-55
Afschrijving desinvesteringen	116	55
Afschrijvingen	-362	-325
Totaal mutaties 2021	1.263	291
Boekwaarde per 31 december	4.819	3.556

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

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

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

De actuele waarde (gebaseerd op WOZ-waarde) van het kantoorpand te Hilversum bedraagt respectievelijk € 1,9 miljoen over 2021 (peildatum 1-1-2020) en € 1,8 miljoen over 2020 (peildatum 1-1-2019).

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn verzekerd voor € 10,6 miljoen en de inventaris is voor € 1,3 miljoen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen zijn WA-casco verzekerd.

3. Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	Deelnemingen	
	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
200 aandelen WoningNet NV	2	2
CV Heyendaal te Nijmegen	10.505	9.993
Totaal	10.507	9.995

CV Heyendaal te Nijmegen	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Stand op 1 januari	9.993	10.191
Resultaat deelneming	1.005	491
Dividenduitkering deelneming	-493	-689
Stand 31 december	10.505	9.993

Met de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen afgesproken dat Het Gooi en Omstreken samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor een derde deel deelneemt in een commanditaire vennootschap genaamd CV Heyendaal. Het doel van de CV is het realiseren en exploiteren van 195 studentenwoningen in Nijmegen. Het totale project is in november 2009 gereed gekomen. In 2010 hebben enkele na-investeringen plaatsgevonden en in 2015 heeft de ombouw van twaalf algemene eenheden tot wooneenheden plaatsgevonden. In totaal zijn er nu 207 studentenwoningen gerealiseerd met een totale investering van € 24,4 miljoen.

De deelneming van Het Gooi en Omstreken betreft een derde deel van het totale vermogen van de CV. In het boekjaar 2021 is er rekening gehouden met een rendementsuitkering van € 493.000. Dit bedrag ontvangt Het Gooi en Omstreken in de loop van 2022. Het resultaat van de deelneming is voornamelijk veroorzaakt door de marktwaarde-verandering.

Latente belastingvordering

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvordering	540	420

Voor de volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestialening is met de Belastingdienst afgesproken dat het agio in twee jaar verrekend mag worden. Hierdoor is een tijdelijk verschil ontstaan van € 2,1 miljoen. De contant gemaakte latente belasting vordering bedraagt hiervoor € 0,5 miljoen. Dit is de enige vordering die wordt gewaardeerd.

Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Appartementsrecht belast met erfpacht (Oostpoort 19 te Bunschoten)	32	32

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	275	-

Ultimo 2021 betreft dit één woning die teruggekocht is uit de VoV-portefeuille. De woning is te koop aangeboden op de vrije markt en in 2022 verkocht.

Overige voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Overige voorraden	131	109

Begin 2021 zijn de voorraden in de bussen en het magazijn opgenomen.

5. Vorderingen

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

Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Huurdebiteuren	527	494
Voorziening wegens oninbaarheid	-247	-207
	280	287

De vergelijkende cijfers voor huurdebiteuren zijn gewijzigd ten opzichte van de Jaarrekening 2020. Vanaf 2021 is ervoor gekozen om alle vorderingen op huurders, dus ook devorderingen die bijvoorbeeld zijn ontstaan door het doorbelasten van kosten, te presenteren onder huurdebiteuren. Tot 2020 bestonden de huurdebiteuren zuiver uit te betalen huur en werden vorderingen op huurders die niet uit huurpenningen bestonden gerubriceerd onder overige vorderingen. Door deze herrubricering is in de vergelijkende cijfers € 59 overgebracht van overige vorderingen naar huurdebiteuren. Dit saldo van € 59 bestaat voor € 161 uit vorderingen waarop een voorziening van € 102 in mindering is gebracht.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	3.911	-
Pensioenen	-1	7
Vennootschapsbelasting VGO	5.018	9.070
	8.928	9.077

In 2016 heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij de fiscale voorziening groot onderhoud (VGO) opnieuw gaat beoordelen. In 2021 is geen definitieve duidelijkheid gekomen in hoeverre de VGO nog toegepast kan worden. De Belastingdienst houdt vast aan een beschouwingsperiode van maximaal 10 jaar, in de oorspronkelijke afspraak was dit 50 jaar. Daarnaast hanteert de Belastingdienst in de nieuwe voorwaarden het zogeheten piekvereiste, waarbij alleen een voorziening gevormd zou mogen worden als zich op portefeuilleniveau pieken in de onderhoudslasten voordoen. Als de VGO niet meer fiscaal geaccepteerd wordt zal er voor belastingjaar 2016 circa € 10 miljoen vennootschapsbelasting betaald moeten worden. Om 8% belastingrente hierover te voorkomen heeft Het Gooi en Omstreken voorzichtigheidshalve de VGO uit haar aangifte geschrapt, waardoor in 2017 een bedrag van ruim € 10 miljoen is betaald op de voorlopige aanslag 2016. Deze betaling is als vordering opgenomen, waarbij de aanneming voor de verwerking in de Jaarrekening was dat Het Gooi en Omstreken wel het recht had om de voorziening op te voeren, maar dat niet gedoteerd kon worden aan de voorziening en dat deze in 50 jaar geleidelijk zou vrijvallen. Voor deze geleidelijke vrijval was tot 2020 een passieve belastinglatentie in de Jaarrekening opgenomen.

Het Gooi en Omstreken is nog steeds met de Belastingdienst in gesprek over de rechtmatigheid van de in eerste instantie opgevoerde VGO. De verwachting is nu dat er een afspraak kan worden gemaakt waarbij de hoogte van de VGO naar beneden bijgesteld zal worden. Vooruitlopend hierop is de vordering van de voorlopig afgedragen € 10 miljoen afgewaardeerd naar een niveau van € 5 miljoen. De verwachting is dat dit bedrag aan Het Gooi en Omstreken zal worden terugbetaald. Dit bedrag wordt om deze reden als vordering op de Belastingdienst opgenomen.

Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Bijdrage loopbrug derde woontoren Kerkelanden (HilverZorg) te Hilversum *	113	124
Bijdrage zorgloket Centrumplan Blaricum te Blaricum*	111	119
Nog te ontvangen huur woonwagens	12	9
Waarborgsom tijdelijke huisvesting kantoor	22	-
Totaal	257	252

* Posten met een resterende looptijd langer dan één jaar:

- De loopbrug in project derde woontoren Kerkelanden zal in 20 jaartermijnen door Hilverzorg worden voldaan, van deze vordering heeft € 101.250 een looptijd langer dan één jaar.
- De afbouw van het zorgloket wordt in 20 jaartermijnen door de gemeente Blaricum voldaan, de resterende looptijd langer dan één jaar bedraagt € 105.275.

Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Uitkeringen	-	13
Toegekende STEP-subsidies	9	9
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	231	-
Rendementsuitkering CV Heyendaal te Nijmegen	493	477
Overige overlopende activa	712	104
Totaal	1.445	603

Alle overlopende activa wordt binnen een jaar afgewikkeld.

6. Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
ING bankrekeningen	7.816	11.318
Totaal	7.816	11.318

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Stand op 1 januari	948.135	862.982
Mutatie herwaarderingsreserve	173.201	85.153
Stand 31 december	1.121.336	948.135

Onder de herwaarderingsreserve is een bedrag van € 1,5 miljoen (2020: € 1,5 miljoen) aan ongerealiseerde waardevermindering op vastgoed VoV verantwoord.

Overige reserves

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari voor resultaatbestemming	221.494	177.224
Uit resultaatbestemming	90.622	129.423
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-173.201	-85.153
Stand 31 december	138.915	221.494

Voorstel Resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het jaarresultaat ter grootte van € 202,4 miljoen ten gunste van de Overige reserves te brengen.

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

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Diverse complexen	1.284	13.049

Voorziening onrendabele investeringen

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari	13.049	5.817
Mutaties		
Toevoeging voorziening	479	11.140
Vrijval voorziening	-12.244	-3.908
Totaal mutaties	-11.765	7.232
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december	1.284	13.049

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

Latente belastingverplichtingen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Latentie onderhoudsvoorziening	-	6.100

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	Onderhoudsvoorziening
Stand op 1 januari	€ 6.100.000
Mutatie voorziening	- € 6.100.000
Stand 31 december	-

De latente belastingverplichting voor de onderhoudsvoorziening werd tot 2020 in gewaardeerd in de Jaarrekening voor de jaarlijks verwachte vrijval van de voorziening. De opbouw van de voorziening is vooraf afgestemd met de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft echter aangegeven de voorziening vanaf 2016 opnieuw te beoordelen. Voorzichtigheidshalve werd de voorziening daarom in de fiscale positie in de Jaarrekening niet verder opgebouwd. Daarbij werd, voor de verwerking van de fiscale effecten in de Jaarrekening, aangenomen dat de voorziening in 50 jaar geleidelijk zou vrijvallen. De hoogte van deze geleidelijk afnemende voorziening bedroeg ultimo 2020 ruim € 36 miljoen. In 2021 heeft Het Gooi en Omstreken diverse gesprekken met de Belastingdienst gevoerd. De verwachting is dat de fiscale onderhoudsvoorziening vanaf de VPB-aangifte 2020 voor circa € 20 miljoen kan worden opgevoerd. Deze omvang van de voorziening betreft een minimum niveau en zal derhalve een semi permanent verschil veroorzaken tussen de Jaarrekening en de fiscale aangiften. Omdat er niet langer sprake is van een jaarlijkse vrijval van de voorziening, is de latente belastingverplichting op nihil gewaardeerd.

Overige voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Voorziening jubilea werknemers *	126	123
Voorziening studie werknemers **	104	91
	230	214

* Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening jubilea werknemers is een bedrag van € 115.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 88.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

** De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO. Van de voorziening studie werknemers is een bedrag van € 95.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 60.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar
(bedragen x € 1.000)				
Schulden aan overheid	870	636	915	685
Schulden aan banken	234.878	170.105	229.184	164.489
Agio Vestia lening	4.261	3.777	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.717	-	1.748	-
Overige schulden	40	-	47	-
	241.766	174.518	231.893	165.174

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar bedragen ca. € 7,9 miljoen (€ 1,2 miljoen jaarlijkse aflossingen en € 6,7 miljoen eindaflossing).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 295 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de 6-maands Euribor rentecurve per 31 december 2021.

Aflossingsverplichting komende vijf jaar

Jaar	Reguliere aflossing	Eindaflossing	Totaal
(bedragen x € 1.000)			
2022	1.220	6.663	7.883
2023	5.011	16.000	21.011
2024	5.053	12.000	17.053
2025	4.936	2.000	6.936
2026	4.624	7.500	12.124
	20.844	44.163	65.007

Schulden aan overheid

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

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	870	915
Gemiddelde rente	1,48%	1,48%
Gemiddelde looptijd	16,85	17,85
Reële waarde	960	1.067

Schulden aan banken

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	231.878	227.384
Gemiddelde rente	2,31%	2,68%
Gemiddelde looptijd	16,09	14,76
Reële waarde	291.183	309.359
	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Leningen met variabele rente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	3.000	1.800
Gemiddelde rente	-0,36%	-0,24%
Gemiddelde looptijd	6,39	6,12
Reële waarde	2.979	1.846

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaal bedrag van € 234,4 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 20 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,619% (2020 3,619%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,054%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	Hoofdsom	Basisrente	Credit spread	Herzieningsdatum
720000036 (BNG)	€ 10 miljoen	3,548%	0,090%	2-5-2022
720000123 (NWB)	€ 10 miljoen	3,690%	0,018%	1-3-2023

De reële waarde van de basisrenteleningen bedraagt ultimo 2020 € 38 miljoen. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De gemiddelde looptijd van de gehele portefeuille bedraagt 15,97 jaar (2020: 14,71 jaar).

Schulden aan overheid

Leningen gemeenten

	x €1.000
Stand per 1 januari 2021	915
Aflossing	-45
Stand per 31 december 2021	870

Schulden aan banken

Leningen kredietinstellingen

	x €1.000
Stand per 1 januari 2021	229.184
Nieuwe leningen	29.743
Aflossingen	-24.048
Stand per 31 december 2021	234.878

Agio Vestia lening

	x €1.000
Stand per 1 januari 2021	-
Nieuwe agio op lening	4.261
Vrijval	-
Stand per 31 december 2021	4.261
Totaal van schulden aan banken	239.139

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de nominale en reële waarde. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post Overige organisatiekosten. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 40 jaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.270	1.270
Opwaarderingen / afwaarderingen	478	391
Stand per 1 januari	1.748	1.661
Af: teruggekochte woningen	-216	-
Waardeverandering	-	87
Afwaardeverandering	184	-
Stand per 31 december	1.717	1.748
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.054	1.270
Opwaarderingen / afwaarderingen	663	478
Stand per 31 december	1.717	1.748
Langlopend deel per 31 december	1.717	1.748

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de koopgarantregeling heeft betrekking op zeven woningen (2020: acht woningen).

Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Overige schulden	40	47

10. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Onderhoud- / nieuwbouwcrediteuren	3.003	987
Algemeen beheer crediteuren	1.047	83
Totaal	4.050	1.070

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	-	2.209
Omzetbelasting	1.863	2.075
Loonheffing	212	188
Pensioenen	131	-
Totaal	2.206	4.472

Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Personeelsvereniging	18	12
Terug te betalen waarborgsommen	28	31
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	148	148
Af te rekenen servicekosten huurders	571	679
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	255	207
Totaal	1.020	1.077

Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
	x €1.000	x €1.000
Accountantskosten	86	67
Nog te betalen rente	2.882	3.056
Huurders vooruitontvangen huur	754	755
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electraverbruik	67	127
Bedrijfskosten	18	45
Overige overlopende passiva	1	4
Totaal	3.808	4.054

Alle overlopende passiva wordt binnen een jaar afgewikkeld.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Het Gooi en Omstreken een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Het Gooi en Omstreken opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 0,15 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 6,1 miljoen per 31 december 2021 (€ 9 miljoen per 31 december 2020).

Het Gooi en Omstreken zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal € 0,9 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Het Gooi en Omstreken het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Het Gooi en Omstreken verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor de volgende projecten:

(bedragen x € 1.000)	
Complex 440 (Ankerplaats Muiden)	€ 6.297
Complex 635 (Rengerswetering Eiland 4 Bunschoten)	€ 9.934
Complex 924 (Melkfabriek Eemlandia Bunschoten)	€ 1.574
Complex 744 (Beresteinseweg 's-Gravenland)	€ 740
Totaal	€ 18.544

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2021 reeds geactiveerde uitgaven.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Het Gooi en Omstreken onderhoudsverplichtingen aangegaan voor de volgende complexen:

(bedragen x € 1.000)	
Project 887 (Gooiergracht e.o.)	€ 435
Project 216 (Heuvellaan)	€ 770
Contractonderhoud	€ 2.980
Totaal	€ 3.415

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

Bouwverplichting Rengerswetering, Bunschoten

Met de gemeente Bunschoten is op 4 augustus 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin een bouwplicht (voor circa 240 woningen) en een bouwrecht (voor circa 90 woningen) is vastgelegd. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen, verdeeld over drie eilanden. Inmiddels zijn twee eilanden in ontwikkeling en/of opgeleverd. Voor het laatste eiland is sprake van een bouwplicht.

Pensioenverplichtingen

De gehanteerde pensioenregeling van Het Gooi en Omstreken is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2021 heeft Het Gooi en Omstreken € 26.407 (2020: € 50.255) betaald. Deze betaling bestaat uit enerzijds de bijdrageheffing Aw 2021 ad € 50.214 en anderzijds een eenmalige ontvangst Bijzondere Projectsteun(BPS) ad € 23.807. De begroting voor de Aw voor de jaren 2021 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 2,70 per woongelegenheden en circa € 0,01 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2022 is uitgegaan van een bedrag van € 62.000.

Verhuurbijdrage Huurcommissie

Het Gooi en Omstreken heeft voor 2021 een bijdrage betaald van € 19.400 (2020: € 19.000) voor de Huurcommissie. Voor 2022 is Het Gooi en Omstreken uitgegaan van € 26.000.

Koopstart woningen

Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2021 op drie woningen Koopstart (2020: drie woningen). Hiervan heeft Het Gooi en Omstreken geen terugkoopverplichting maar wel een winstdeling bij verkoop.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

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

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Binnen één jaar	15	15
Tussen één jaar en vijf jaar	16	39
	31	53

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

6 | TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	55.961	54.749
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.702	3.709
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.098	1.085
	60.760	59.543
Huurderving wegens leegstand	-630	-662
Huurderving wegens oninbaarheid	-57	-64
Totaal	60.073	58.817

De huurderving over 2021 bedraagt 1,13% van de te ontvangen huur (tegenover 1,22 % in het jaar 2020).

Jaarlijkse huurverhoging:

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%).

12. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.376	2.330
Huurders te verrekenen	-571	-636
	1.805	1.694
Huurderving wegens leegstand	-22	-22
Totaal	1.784	1.672

De vergoedingsderving bedraagt 1,22% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 1,30% in het jaar 2020). Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enz. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

13. Lasten servicecontracten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Elektra	355	325
Onderhoud tuinen	140	135
WATERVERBRUIK	112	108
Gasverbruik	830	745
Schoonmaken	392	369
Niet te verrekenen servicekosten	29	10
Kosten alarmering	11	13
Totaal	1.869	1.705

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten (direct)	4.496	4.339
Afkoopsom ivm tussentijdse opzegging contract	-	-137
Diversen	460	394
Totaal	4.955	4.596

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Lonen en salarissen	4.220	3.739
Sociale lasten	665	587
Pensioenlasten	510	615
Totaal	5.395	4.941

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had Het Gooi en Omstreken gemiddeld 72,21 werknemers in dienst. (2020: 66,15). Dit aantal is gebaseerd op het gemiddelde aantal fulltime equivalenten.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdelen is als volgt:

	2021	2020
Management & stafafdeling	11,47	10,41
Wonen	19,69	18,75
Vastgoed	24,80	24,08
Projectontwikkeling	2,00	1,00
Bedrijfsvoering	14,25	11,92
Totaal	72,21	66,15

Toerekening organisatiekosten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.496	4.339
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.824	1.634
Overige organisatiekosten	1.237	1.240
Leefbaarheid	605	509
Toe te rekenen organisatiekosten	8.161	7.722

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Onderhoudsuitgaven vanuit onderhoudsmodule *	15.931	16.821
Groot onderhoud via Label B en Groot onderhoudsprojecten	1.504	1.550
Materiaal verbruik	133	85
Diversen	127	863
Toegerekende organisatiekosten	1.824	1.634
Doorberekend onderhoud	-76	-223
Totaal	19.442	20.730

* De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Klachtenonderhoud	2.330	2.340
Mutatieonderhoud	5.645	5.206
Verbetering NPO	320	349
Planmatig onderhoud	6.773	7.233
Veiligheid en gezondheid	305	224
NPO contracten	-	-
Basiskwaliteit	-	24
Overloop	558	1.445
Totaal	15.931	16.821

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.571	2.657
Verzekeringen	346	218
Contributie landelijke branchevereniging Aedes	59	57
Verhuurderheffing	9.642	9.437
Overige kosten	-	21
Kosten Fusie	-	2
Totaal	12.618	12.392

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Verkoop huurwoningen	2.446	3.095
Voormalige koopwoningen	-81	-
	2.366	3.095

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde huurwoningen	1.634	2.111
Boekwaarde bedrijfsruimtes	-	47
	1.634	2.158

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	-4.180	-3.640
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw	3.640	9.550
Afwaardering na-investeringen	-	-2.395
Terugneming na-investeringen in voorziening ORT	11.140	1.530
Afwaarderingen na-investeringen in voorziening ORT	-854	-11.140
Totaal	9.745	-6.095

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	169.442	80.078
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.152	4.160
Totaal	179.594	84.238

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Waardeveranderingen woningen VoV	288	120
Waardeverandering terugkoopverplichtingen woningen VoV	-184	-87
Totaal	104	33

Netto resultaat overige activiteiten

22. Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Diverse complex gerelateerde opbrengsten	28	15
Cold Case zaken	30	20
Totaal	58	35

23. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Diverse bedrijfslasten	22	26
Totaal	22	26

Diverse bedrijfslasten betreffen acquisitie budget en advieskosten nieuwbouw.

24. Overige organisatiekosten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.237	1.240
Bijdrage Aw	26	50
Diversen	-	13
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	4.261	-
Totaal	5.524	1.303

Accountants honoraria

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Controle van de Jaarrekening	94	92
Andere controlewerkzaamheden (dVi)	11	11
Andere controlewerkzaamheden (conversie)	18	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	123	103

De presentatie van de kosten van de externe accountant zijn op basis van de geplande kosten voor het boekjaar 2021. De controlerende accountant, BDO verleent geen adviesdiensten diensten aan Het Gooi en Omstreken en richt zich derhalve uitsluitend en alleen op de controle werkzaamheden van de Jaarrekening, dVi en conversie.

25. Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	35	75
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	110	165
Toegerekende organisatiekosten afdeling bewonerszaken	605	509
Totaal	749	750

Financiële baten en lasten

26. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Erfpacht appartementsrecht Oostpoort 19, Bunschoten	3	2
Rente diversen	7	63
Totaal	10	65

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Rente op leningen overheid	-2	14
Rente op leningen kredietinstellingen	5.925	6.105
Kosten WSW-borgstellingsvergoeding	58	53
Overige financieringskosten	146	31
Overige rentelasten	67	26
Totaal	6.194	6.229

28. Resultaat uit deelnemingen

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Dividend CV Heyendaal, Nijmegen	493	689
Resultaat deelneming CV Heyendaal	457	-198
Totaal	950	491

29. Belastingen

	2021	2020
	x €1.000	x €1.000
Acute Vennootschapsbelasting	-2.714	-2.486
Mutatie latente belastingen	6.220	520
Voorgaande jaren	-2.764	124
Totaal	742	-1.842

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:

	x €1.000
Jaarresultaat vóór belastingen	201.676
Waardeveranderingenvastgoedportefeuille	-189.717
Bedrijfslasten	-1.979
Financiële baten en lasten	56
Deelnemingen	-574
Bijzondere baten en lasten	-748
Overig	14
Niet aftrekbare rente	2.129
Belastbare winst	10.857
Te betalen vennootschapsbelasting	2.714

Schaffingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	x €1.000
Acute belastingen boekjaar	2.714
Mutatie latente belastingen	-6.220
Belasting voorgaande jaren	2.764
Totaal belastinglast	-742

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15% voor de eerste € 245.000 en daarna 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,3%.

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

	x €1.000
Jaarresultaat vóór belastingen	25,0%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23,5%
Bedrijfslasten	- 0,2%
Deelnemingen	- 0,1%
Bijzondere baten en lasten	- 0,1%
Niet aftrekbare rente	0,3%
Overig	0,0%
Belastbare winst	1,3%

7 | OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop vastgoed Muiden en Muidenberg

Per 29 april 2022 is Het Gooi en Omstreken eigenaar geworden van 532 woningen en overige registergoederen te Muiden en 246 woningen te Muidenberg. Beide onderdeel van de gemeente Gooise Meren. De woningen zijn overgenomen van Ymere. De koopovereenkomst hiervoor is getekend op 10 november 2021.

Verkoop vastgoed Baarn

Op 28 december 2021 hebben Het Gooi en Omstreken en Eemland Wonen een intentieovereenkomst ondertekend voor de overdracht van al het vastgoed van Het Gooi en Omstreken in de gemeente Baarn aan Eemland Wonen. Het gaat hier om 116 woningen, 24 standplaatsen en 17 woonwagens. De levering van vastgoed zal plaatsvinden op 1 juni 2022.

8 | GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Gescheiden balans

Activa

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
VASTE ACTIVA						
Vastgoedbeleggingen						
DAEB vastgoed in exploitatie	1.549.626	1.549.626	-	1.363.049	1.363.049	-
niet DAEB vastgoed in exploitatie	125.542	-	125.542	115.488	-	115.488
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)	1.916	1.520	396	1.902	1.558	344
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.919	4.919	-	6.092	6.092	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.682.003	1.556.065	125.938	1.486.531	1.370.699	115.832
Materiele vaste activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.819	4.819	-	3.556	3.556	-
Totaal van materiële vaste activa	4.819	4.819	-	3.556	3.556	-
Financiële vaste activa						
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	107.441	-	-	93.599	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	22.244	-	-	24.460	-
Andere deelnemingen	10.507	10.507	-	9.995	9.995	-
Latente belastingvorderingen	540	503	37	420	391	29
Overige vorderingen	32	-	32	33	-	33
Totaal van financiële vaste activa	11.079	140.694	69	10.448	128.445	62
Totaal van vaste activa	1.697.901	1.701.578	126.007	1.500.535	1.502.700	115.894

Activa

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
VLOTTENDE ACTIVA						
Vorraden						
Vastgoed bestemd voor de verkoop	275	275	-	-	-	-
Overige voorraden	131	131	-	109	109	-
Totaal van voorraden	406	406	-	109	109	-
Vorderingen						
Huurdebiteuren	280	261	19	228	210	18
Vorderingen op groepsmaatschap- pijen	-	341	-	-	130	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	8.928	8.330	598	9.077	8.460	617
Overige vorderingen	257	240	17	312	187	125
Overlopende activa	1.445	1.348	97	603	562	41
Totaal van vorderingen	10.910	10.520	731	10.220	9.549	800
Liquide middelen	7.816	3.411	4.406	11.318	7.906	3.412
Totaal van vlottende activa	19.132	14.337	5.137	21.647	17.564	4.212
Totaal van activa	1.717.033	1.715.915	131.144	1.522.181	1.520.264	120.106

Passiva

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
Eigen vermogen						
Herwaarderingsreserves	1.121.336	1.121.336	72.014	948.135	948.135	62.138
Overige reserves	138.915	138.915	21.585	221.494	221.494	24.543
Resultaat na belastingen van het boekjaar	202.418	202.418	13.842	90.622	90.622	6.918
Totaal van eigen vermogen	1.462.669	1.462.669	107.441	1.260.251	1.260.251	93.599
Vorzieningen						
Voorziening voor onrendabele in- vesteringen en herstructureringen	1.284	1.284	-	13.049	12.480	569
Latente belastingverplichtingen	-	-	-	6.100	5.685	415
Overige voorzieningen	230	230	-	214	214	-
Totaal van voorzieningen	1.514	1.514	-	19.363	18.379	984
Langlopende schulden						
Schulden aan overheid	870	870	-	915	915	-
Schulden aan banken	239.139	239.139	-	229.184	229.184	-
Schulden aan groeps- maatschappijen	-	-	22.244	-	-	24.460
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder	1.717	1.341	376	1.748	1.417	331
Overige schulden	40	40	-	47	47	-
Totaal van langlopende schulden	241.766	241.390	22.620	231.894	231.563	24.791

Passiva

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
Kortlopende schulden						
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.050	3.779	271	1.070	997	73
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	341	-	-	130
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekering	2.206	2.058	148	4.472	4.086	386
Overige schulden	1.020	952	68	1.077	1.004	73
Overlopende passiva	3.808	3.553	255	4.054	3.984	70
Totaal van kortlopende schulden	11.084	10.341	1.084	10.673	10.071	732
Totaal van Passiva	1.717.033	1.715.915	131.144	1.522.181	1.520.264	120.106

Gescheiden winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
Huuropbrengsten	60.073	55.481	4.592	58.817	54.209	4.608
Opbrengsten servicecontracten	1.784	1.555	229	1.672	1.387	285
Lasten servicecontracten	1.869	1.629	240	1.704	1.414	290
Lasten verhuur en beheeractiviteiten:	4.955	4.623	332	4.596	4.283	313
Lasten onderhoudsactiviteiten	19.442	18.891	550	20.730	20.272	458
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:	12.618	12.286	332	12.392	12.077	315
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	22.972	19.606	3.367	21.067	17.550	3.517
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.366	1.049	1.317	3.095	1.442	1.653
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.634	983	651	2.158	1.094	1.064
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	732	66	666	937	348	589
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.745	9.567	179	-6.095	-5.494	-601
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	179.594	169.442	10.152	84.239	80.079	4.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	104	97	6	33	31	2
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	189.443	179.106	10.336	78.177	74.616	3.561

Winst- en verliesrekening

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
Opbrengst overige activiteiten	58	54	4	35	33	2
Kosten overige activiteiten	22	21	1	26	24	2
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	36	34	2	9	9	-
Overige organisatiekosten	5.524	5.439	85	1.303	1.215	88
Kosten omtrent leefbaarheid	749	699	50	750	699	51
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	454	3	65	550	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.194	6.194	447	6.229	6.229	487
Totaal van financiële baten en lasten	-6.183	-5.740	-444	-6.164	-5.679	-485
Totaal van resultaat voor belastingen	200.727	186.934	13.792	91.973	84.930	7.043
Belastingen	-742	-692	-50	1.842	1.717	125
Resultaat uit deelnemingen	950	14.792	-	491	7.409	-
Nettoresultaat na belastingen	202.418	202.418	13.842	90.622	90.622	6.918

Gescheiden kasstroomoverzicht

Kasstroom uit operationele activiteiten

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
Operationele ontvangsten						
Huren	59.691	55.128	4.563	59.336	54.687	4.649
Vergoedingen	2.377	2.072	305	1.694	1.406	288
Overige bedrijfsontvangsten	49	46	3	22	21	1
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	4	450	1	65	551	2
Saldo ingaande kasstromen	62.121	57.696	4.872	61.117	56.665	4.940
Operationele uitgaven						
Betalingen aan werknemers	5.141	4.797	344	5.101	4.754	347
Onderhoudsuitgaven	16.434	15.969	465	19.530	19.098	432
Overige Bedrijfsuitgaven	7.899	7.370	529	8.192	7.634	558
Betaalde interest	6.032	6.032	447	6.566	6.566	488
Verhuurderheffing	9.643	9.496	147	9.437	9.305	132
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	126	118	8	161	150	11
Vennootschapsbelasting	7.544	7.039	505	-497	-463	-34
Saldo uitgaande kasstromen	52.819	50.819	2.447	48.490	47.044	1.934
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.302	6.877	2.426	12.627	9.621	3.006

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.445	1.128	1.317	3.096	1.443	1.653
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.445	1.128	1.317	3.096	1.443	1.653
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.083	9.083	-	15.233	15.233	-
Woningverbetering	10.109	9.578	531	6.492	6.460	32
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	295	295	-	-	-	-
Investerings overig	1.509	1.509	-	638	638	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	20.996	20.465	531	22.363	22.331	32
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.551	-19.337	786	-19.267	-20.888	1.621
FVA						
Ontvangsten verbindingen	422	422	-	452	452	-
Ontvangen aflossing interne lening	-	2.217	-	-	2.186	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	422	2.639	-	452	2.638	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.129	-16.698	786	-18.815	-18.250	1.621

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	Totaal Verslagjaar	DAEB Verslagjaar	niet-DAEB Verslagjaar	Totaal Vorig verslagjaar	DAEB Vorig verslagjaar	niet-DAEB Vorig verslagjaar
(bedragen x € 1.000)						
Financiering ingaande kasstroom						
Nieuw te borgen leningen	29.743	29.743	-	23.500	23.500	-
Financiering uitgaande kasstroom						
Aflossing geborgde leningen	24.247	24.247	-	11.191	11.191	-
Aflossing ongeborgde leningen	171	171	2.217	170	170	2.186
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.325	5.325	-2.217	12.139	12.139	-2.186
Toename (afname) van geld- middelen	-3.502	-4.496	995	5.951	3.510	2.441
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.318	7.907	3.411	5.367	4.397	970
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.816	3.411	4.406	11.318	7.907	3.411

9 | WNT-VERANTWOORDING 2021 HET GOOI EN OMSTREKEN

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

De WNT is van toepassing op Het Gooi en Omstreken. Het voor Het Gooi en Omstreken toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021		M.J.W. van Gessel
(bedragen x € 1)		
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	155.549	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.230	
Subtotaal	173.779	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	
Bezoldiging	173.779	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	
Gegevens 2020		M.J.W. van Gessel
(bedragen x € 1)		
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.572	
Beloningen betaalbaar op termijn	23.137	
Subtotaal	166.709	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000	
Bezoldiging	166.709	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021	P.J. van Hartskamp-De Jong	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans	A. van Hal
(bedragen x € 1)				
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.000	13.550	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	17.000	13.550	13.550	13.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020	P.J. van Hartskamp-De Jong	M.M.A. Rovers	C.P.J. Schuurmans	A. van Hal
(bedragen x € 1)				
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/7 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.700	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.669	16.800	16.800	16.800

Gegevens 2021	F.H.J. Strijthagen
---------------	--------------------

(bedragen x € 1)

Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12

Bezoldiging	
Bezoldiging	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-

Bezoldiging	13.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020	P.J. van Harts-kamp-De Jong
---------------	-----------------------------

(bedragen x € 1)

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

Bezoldiging	
Bezoldiging	6.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.354

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken te Hilversum gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 30 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 56.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 14 van het volkshuisvestelijk verslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het volkshuisvestelijk verslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 13 van het volkshuisvestelijk verslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicomangement tevens frauderisico's heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken bestaan de opbrengsten met name uit huren. Inherent aan het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.675 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht in de grondslagen voor waardering activa en passiva (meer specifiek: vastgoedbeleggingen) in de jaarrekening.</p> <p>De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 9.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

Utrecht, 23 juni 2022
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

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

Contactgegevens

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

