

In beweging

Jaarverslag 2012



Gewoon goed wonen

in Baarn, Blaricum, Bunschoten,
Bussum, Hilversum en Wijdemeeren

In beweging

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

Dit jaarverslag is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht in de vergadering van 13 juni 2013.

Colofon

Tekst en redactie

Fotografie

Vormgeving en drukwerk

Uitgave

Birthe Dijkman, Jenny Brummelman, Monique Muijs (Het Gooi en Omstreken)

Wiep van Apeldoorn, Mariska Wijmans

BADE creatieve communicatie, Baarn

juli 2013

Jaarverslag van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2012

Directeur aan het woord	5	8 Goed bestuur	37
Missie en Visie	7	Governancecode	37
Onze missie	7	Het verslag van het bestuur	37
Onze visie	7	Raad van Toezicht	38
Beleidsplan van Het Gooi en Omstreken	7	Verslag van de Raad van Toezicht	39
1 Woningmarkt in beweging	9	Remuneratie	41
Europees en Nederlands woonbeleid	9	Verslag van de Geschillenadviescommissie	42
Regionaal woonbeleid	9	Visitatie	42
De organisatie	10	Horizontale dialoog en horizontale verantwoording	42
2 Betaalbare huisvesting	13	9 Een gezonde financiële positie	47
Betaalbaar en bereikbaar	13	Financiële continuïteit en risicobeheersing	47
Woningaanbod	14	10 Financieel verslag	57
3 Woningen van goede kwaliteit	17	Financieel verslag	57
Modern wooncomfort en energiebesparing	17	11 Jaarrekening 2012	68
Groot onderhoud	18	Toelichting Waarderingsgrondslagen	72
4 Meer keuzemogelijkheden	21	Toelichting balans	88
Woonruimteverdeling	21	Toelichting op de winst- en verliesrekening	104
Verkoop van huurwoningen	23	Gebeurtenissen na balansdatum	113
Zelf klussen	23	Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	114
5 Nieuwbouw	25		
Werken aan nieuwe woningen	25		
Aandacht voor duurzaamheid	25		
Nieuwbouw	25		
Herstructurering	26		
Nieuwbouwposities	26		
6 Betrokken als wijkspeler	29		
Aandacht voor de wijk	29		
Wijkvoorzieningen	30		
7 Betrokken bij de samenleving	33		
In overleg met huurdersvertegenwoordigers	33		
Samenwerken in wijken	34		
Verbindingen	34		
Bemiddelen bij huurachterstanden	34		

Directeur aan het woord

Na veel heen en weer gepraat is er begin 2013 een woon akkoord gesloten dat volgens de betrokken politieke partijen duidelijkheid brengt op de woningmarkt en de huidige stagnerende woningmarkt weer op gang zal brengen.

Ik betwijfel zeer of dit akkoord ook deze werking zal hebben. Hoewel de huizenprijzen dalen zijn de bestedingsmogelijkheden van kopers door alle maatregelen zeer beperkt en bedenkt men zich wel twee keer om tot koop over te gaan. Het resultaat is vooral dat er een enorm kapitaal is verdampt en dat honderdduizenden huishoudens de komende jaren bezig zijn hun onder water staande hypotheek vervroegd af te lossen. Op deze wijze worden miljarden aan de economie onttrokken zonder dat hier enige economische activiteit tegenover staat.

De waardedaling van het woningbezit is niet alleen bij particulieren het geval maar ook bij de woningcorporaties. Erger nog: woningcorporaties worden extra getroffen door de invoering van de verhuurdersheffing oplopend naar € 1,7 miljard per jaar in 2017. Voor de huurders is de situatie al niet veel beter. De huurder wordt met een forse stijging van de woonlasten geconfronteerd terwijl doorstroming naar een koopwoning op dezelfde beperkingen stuit.

Blijven wonen waar je woont lijkt het devies te worden voor de komende jaren.

Het Gooi en Omstreken heeft in 2012 haar bedrijfsvoering doorgelicht en verbeterd hetgeen tot een forse besparing heeft geleid. Echter, verdere lastenverzwaringen of tegenvallers in de vorm van bijdragen aan de onderlinge solidariteit zullen rechtstreeks ten koste gaan van de investeringscapaciteit van Het Gooi en Omstreken.

Voor u ligt het jaarverslag 2012 van onze organisatie. Hieruit blijkt dat Het Gooi en Omstreken nog altijd over voldoende middelen beschikt om uitvoering te geven aan haar beleidsplan 2013-2018 'Investeren in groen en betaalbaar wonen'. Als corporatie staan we voor onze kerntaak, het voorzien in betaalbare woonruimte voor diegene die dat op eigen kracht niet kunnen.



Ik wens u veel leesplezier toe.

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

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

Missie →

Visie →

2 t/m 12 →



Missie en visie

Onze missie

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

Onze visie

Onze visie op de volkshuisvesting in de werkgemeenten wordt duidelijk geïllustreerd door onze pay-off: gewoon goed wonen.

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

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

Beleidsplan van Het Gooi en Omstreken

Speerpunten van beleid

De afgelopen vijf jaar is gewerkt aan het realiseren van de doelstellingen uit het beleidsplan 2007-2012 *Ondernemend in goed en betaalbaar wonen*. Daarbij hanteren we zes speerpunten, die in de volgende hoofdstukken worden toegelicht:

- betaalbare huisvesting;
- woningen van goede kwaliteit;
- meer keuzemogelijkheden;
- nieuwbouw;
- betrokken als wijkspeler;
- betrokken bij de samenleving.

Beleidsplan 2013 - 2018

Begin 2013 presenteert Het Gooi en Omstreken haar nieuwe beleidsplan voor de jaren 2013-2018: *Investeren in groen en betaalbaar wonen*. Het beleidsplan is tot stand gekomen met de inbreng van alle gemeenten waarin wij actief zijn en onze samenwerkingspartners. Aan hen is gevraagd welke verwachtingen zij hebben met betrekking tot het beleid en de prestaties van Het Gooi en Omstreken.

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



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



- werken aan betaalbaarheid van woonlasten (Betaalbaar wonen);



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

Aan ieder speerpunt worden concrete, realistische en meetbare doelstellingen gekoppeld. Het Gooi en Omstreken realiseert deze zaken vanuit een solide bedrijfsvoering.

Een digitale versie van het beleidsplan vindt u op onze website: www.gooienom.nl.



Woningmarkt in beweging

Het jaar 2012 was een bewogen jaar voor woningcorporaties. Zowel landelijke- als regionale ontwikkelingen op de woningmarkt vormden kansen en uitdagingen. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ontwikkelingen geschetst en wordt aangegeven op welke wijze Het Gooi en Omstreken hierop inspeelt.

Europees en Nederlands woonbeleid

Europese regelgeving

De in Europees verband opgestelde regeling die het meest van invloed is op de Nederlandse woningmarkt is de invoering van de 90%-regeling. Hierdoor dienen sociale huurwoningen voor minimaal 90% toegewezen te worden aan inkomens onder de € 33.614. De lage middeninkomens (€ 33.614 - € 43.000), die voorheen in de sociale huursector terecht konden, zijn daarmee voor een deel tussen wal en schip geraakt.

Uit cijfers van het CBS uit 2010 is gebleken dat ongeveer 17,5% van de huishoudens, oftewel circa 1 miljoen huishoudens, een inkomen had tussen de € 33.000 en € 43.000. Deze groep heeft relatief hoge lasten, moet fors meer betalen voor een huurwoning en komt niet in aanmerking voor huurtoeslag. De financiering van een koopwoning is problematisch en middeldure huurwoningen zijn vaak niet beschikbaar. Zij vormen daarmee een nieuwe aandachtsgroep voor het volkshuisvestingsbeleid.

Een nieuw Woonakkoord

Op 12 september 2012 waren er verkiezingen voor de Tweede Kamer. Inmiddels is er een nieuwe regering en ligt er een woonakkoord waarin een Verhuurdersheffing van € 1,7 miljard wordt gecompenseerd met een extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Huishoudens met een inkomen tot € 43.000 krijgen een huurverhoging van 2% boven inflatie. Huishoudens met een hoger inkomen krijgen een huurverhoging van 4% boven inflatie. Voor deze laatste groep wordt op termijn een plan gepresenteerd voor het maximaliseren van de huur. Daarnaast komt er een vangnetregeling voor huishoudens die te maken hebben met een inkomensdaling.

Regionaal woonbeleid

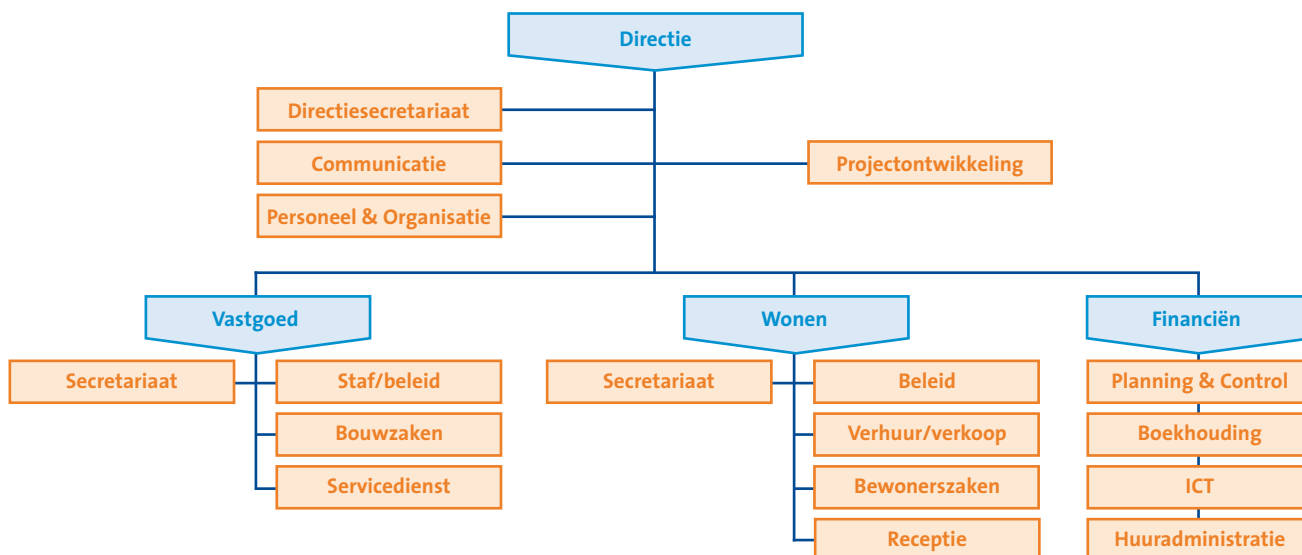
Woonruimteverdeling

De regionale woonruimteverdeling in regio Gooi en Vechtstreek is eind 2011 vernieuwd met een

nieuwe Huisvestingsverordening en een Convenant Woonruimteverdeling. Ingezet wordt op vergroting van de dynamiek (meer verhuisbewegingen) en op regionale keuzevrijheid voor woningzoekenden. Het exclusief voor bepaalde doelgroepen aanbieden van woningen is niet meer toegestaan (alleen toewijzen met voorrang kan nog). De enige uitzondering is het verloten van kleine woningen onder jongeren tot en met 25 jaar. Verder is de mogelijkheid geïntroduceerd om woningen aan te bieden voor spoedzoekers en kunnen nu ook mantelzorgers urgentie krijgen. Enkele kleine regiogemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om 30% van het aanbod in de sociale huursector met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden met een lokale binding. Nieuwbouwwoningen die voor het eerst verhuurd worden mogen nog steeds met voorrang aan gegadigden met een lokale binding worden toegewezen.

Regionaal Actieprogramma Wonen

Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) van maart 2012 is de follow-up van de Regionale Woonvisie van 2007. De RAP heeft tot doel te komen tot een regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. Door op regionaal niveau afspraken te maken over het kwantitatieve en kwalitatieve programma, wordt beoogd ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten te voorkomen. Het Regionale Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek bevat afspraken tussen de regio en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2011-2015. In het Actieprogramma staan diverse plannen en voornemens op het terrein van de nieuwbouwoopgave, voornemens over verduurzaming van de woningvoorraad, het verbeteren van de toegankelijkheid van de woningvoorraad en woonomgeving. Het RAP vormt daarmee ook een belangrijke basis voor de tussen corporaties en gemeenten te maken prestatieafspraken.



Figuur 1.1 Organigram Het Gooi en Omstreken, per 31 december 2012

De organisatie

Slank en slim omgaan met bedrijfsmiddelen

De ontwikkelingen op de woningmarkt en de aangekondigde Verhuurdersheffing dwingen de corporatiesector om steeds kritischer te zijn op de besteding van de beschikbare middelen. Het uitgangspunt bij alle handelingen van Het Gooi en Omstreken is om met de beperkte middelen zoveel mogelijk resultaat te bereiken.

Reorganisatie

De wens om een financieel gezonde woningcorporatie te zijn en te blijven heeft Het Gooi en Omstreken in 2011 doen besluiten een reorganisatietraject in te zetten. In 2012 is de afdeling Wonen doorgelicht, in 2013 volgen de afdelingen Vastgoed en Financiën. Deze reorganisatie heeft er mede voor gezorgd dat wij nog steeds onze financiële verplichtingen kunnen nakomen en tegelijkertijd onze ambities op de regionale woningmarkt kunnen waarmaken.

Organisatieopbouw

Het Gooi en Omstreken is een organisatie met drie bedrijfs-onderdelen. Elk onderdeel wordt aangestuurd door een manager. Deze managers vormen samen het management-team onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder met de Raad van Toezicht als toezichthoudend orgaan.

Op 31 december 2012 werkten bij Het Gooi en Omstreken 69 medewerkers (59,2 FTE), waarvan 28 vrouwen en 41 mannen. Dit zijn 10 personeelsleden minder dan eind 2011, toen bedroeg het aantal personeelsleden 79 (68,2 FTE). De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bedroeg 45,8 jaar, een lichte stijging ten opzichte van 2011 (45,5 jaar).

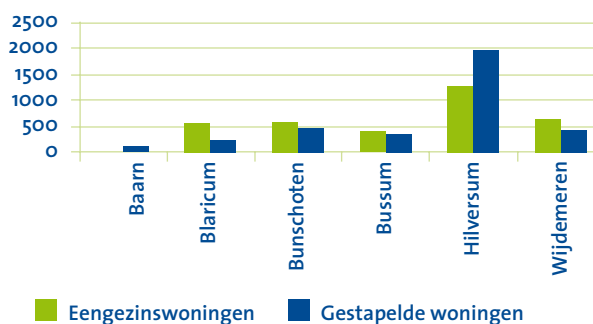
Projectbureau voor energieverbetering

In februari 2013 is een tijdelijk projectbureau van start gegaan. Het Projectbureau Label B valt onder de afdeling Vastgoed.

In het organigram, gebaseerd op de situatie 31 december 2012, is het projectbureau niet opgenomen. Over de oprichting van dit bureau is in januari 2013 advies uitgebracht door de OR, pas daarna heeft de directie besloten het tijdelijke projectbureau op te richten. Het doel van het projectbureau is uitvoering te geven aan het ambitieuze woningisolatietraject dat vanaf 2013 is ingezet.

Het woningbezit

Het Gooi en Omstreken streeft naar een divers woningaanbod dat zo goed mogelijk is afgestemd op de wensen en mogelijkheden van de klant. Een betaalbare, bereikbare en toegankelijke woningvoorraad staat daarbij centraal.

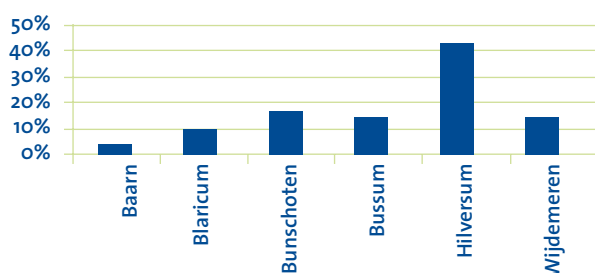


Figuur 1.2 Het woningbezit, per 31 december 2012



Binnen het bezit van Het Gooi en Omstreken is een evenwichtige verhouding tussen eengezinswoningen (49%) en gestapelde woningen (51%). In figuur 1.2 is te zien dat er vooral in Hilversum meer gestapelde woningen zijn dan eengezinswoningen.

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



Figuur 1.3 Percentage toegankelijke woningen per gemeente

In totaal is in 2012 ruim 34% van het totale woningbezit toegankelijk; dat zijn 2.420 woningen. In 2011 was dit percentage 33%. In figuur 1.3 zijn de percentages van het toegankelijke woningbezit per gemeente weergegeven.

Naast woningen wordt ook ander bezit verhuurd. Dit betreft vooral het aan het wonen gerelateerde parkeren, maar ook woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten en

maatschappelijk vastgoed. Onderstaand, in figuur 1.4, een totaalopstelling van het aantal verhuureenheden. In 2012 is het aantal woongelegenheden gestegen ten opzichte van 2011. De oplevering van nieuwbouw (67 woningen) was voldoende om te compenseren voor de in totaal 22 gesloopte en verkochte woningen.

De ontwikkeling van het aantal verhuureenheden	2012	2011
Zelfstandige huurwoningen	7.023	6.978
Eenheden in verzorgingstehuizen	63	63
Overige woongelegenheden	113	113
Totaal aantal woongelegenheden	7.199	7.154
Garages	645	642
Bedrijfsruimten	15	15
Overig bezit	25	25
Maatschappelijk Vastgoed	8	7
Totaal aantal verhuureenheden	7.892	7.843
Totaal aantal verhuureenheden volgens CFV*	7.364	7.316

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

Figuur 1.4 De ontwikkeling van het aantal verhuureenheden



Betaalbare huisvesting

Het Gooi en Omstreken wil goede en betaalbare huisvesting bieden aan mensen met een bescheiden inkomen of in een kwetsbare positie. Omdat de betaalbaarheid van woonlasten steeds sterker beïnvloed wordt door de energiekosten, investeert Het Gooi en Omstreken in energiebesparende maatregelen.

Betaalbaar en bereikbaar

Bereikbare huren

Het woningbezit van Het Gooi en Omstreken is verdeeld over de categorieën goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur. Voor de indeling van de huurprijzen gebruiken we de huurgrenzen van de huurtoeslag. De woningen in de categorieën 'goedkoop' en 'betaalbaar' zijn bereikbaar voor ontvangers van huurtoeslag. Op dit moment valt de huur van 88% van ons bezit binnen deze twee categorieën. Dat is ruim boven de in het beleidsplan (zowel 2007- 2012 als 2013-2018) geformuleerde ondergrens van 70% bereikbare woningen. Ook in de toekomst willen wij minimaal 70% van ons bezit bereikbaar houden voor de laagste inkomens.

Woonlastenbeperking

De huurprijzen laat Het Gooi en Omstreken niet bepalen door de markt maar door de bestedingsmogelijkheden van de huurders en woningzoekenden. Daarbij wordt naar de totale woonlasten gekeken, inclusief de energielasten. Het Gooi en Omstreken investeert daarom de komende jaren

extra in energiebesparende maatregelen. Onze inzet in 2012 was het energetisch verbeteren van ons bezit naar minimaal label C. In het nieuwe beleidsplan 2013-2018 wordt uitgegaan van energielabel B.

Huurprijsindeling

Het aantal huurwoningen van Het Gooi en Omstreken is in 2012 per saldo met 45 woningen toegenomen, met name door de oplevering van 67 nieuwbouwappartementen. Het aandeel woningen in de sociale sector ten op zichte van het aandeel woningen in de vrije sector is gelijk gebleven. 97% van het bezit wordt in de sociale sector verhuurd. De verschuivingen in prijsklassen (van goedkoop naar betaalbaar en van betaalbaar naar middelduur) zijn het effect van het aanpassen van de huurprijs bij het opnieuw aanbieden van de woning voor verhuur.

Huurverhoging van 2,3% per 1 juli 2012

Per 1 juli 2012 is de huur van bijna alle woningen van Het Gooi en Omstreken met 2,3% verhoogd. Deze prijsaanpassing was gebaseerd op het inflatiecijfer over het kalenderjaar 2011.

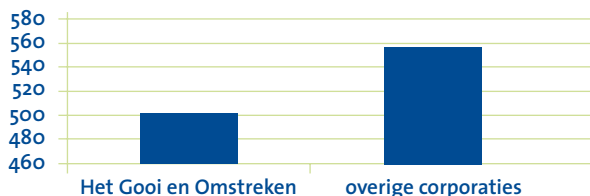
Categorie	Huurprijsindeling	Aantal woningen eind 2012	In %	Aantal woningen eind 2011	In %	Toe- en afname
Sociale sector						
	Bereikbaar met huurtoeslag: tot € 561,98	5.989	85%	6.167	88%	-178
	Goedkoop huren tot € 366,37	1.088	15%	1.229	18%	-141
	Betaalbaar tot aftoppingsgrens 1 en 2 pers huren van € 366,37 tot € 524,37	3.807	54%	3.932	56%	-125
	Betaalbaar tot aftoppingsgrens 3 pers huren van € 524,37 tot € 561,98	1.094	16%	1.006	14%	88
	Middelduur huren van € 561,98 tot € 664,66	818	12%	605	9%	213
	Totaal sociale sector	6.807	97%	6.772	97%	35
Vrije sector						
	Duur hoger dan € 664,66	232	3%	222	3%	10
	Totaal	7.039	100%	6.994	100%	45

O.b.v. netto huren; inclusief onzelfstandige woningen

Figuur 2.1 Huurprijsindeling

Huurtoeslag

Bij de verhuur en toewijzing van woningen houdt de corporatie zich aan de regionale of lokale afspraken over de huurinkomensverhouding vastgelegd in de zogenaamde huur-inkomenstabel. Daardoor hoeven nieuwe huurders zo min mogelijk een beroep te doen op de 'Wet Huurtoeslag'.



Figuur 2.2 Gemiddelde subsidieerbare huur in de regio Gooi en Vechtstreek

Woningaanbod

Huisvesten doelgroep

Het Gooi en Omstreken is er als woningcorporatie voor om huishoudens te huisvesten die daar moeilijk zelf in kunnen voorzien. Dat zijn in eerste instantie huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de zogenaamde primaire doelgroep, met een inkomen tot maximaal € 29.900). In de tweede plaats zijn dat, vanuit de staatssteunregels, huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085. Beide groepen kunnen aanspraak maken op een huurwoning met een huurprijs onder € 664,66 (prijsspeil 2012). Deze huurwoningen vallen onder het zogenoemde DAEB-regime (Diensten Algemeen Economisch Belang). In de sociale huur behoorde in 2012 68,8% van de nieuwe huurders tot de primaire doelgroep (zie figuur 2.3). Aan de Europese norm van tenminste 90% toewijzingen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085 is met 96,4% ruimschoots voldaan.

Inkomensgroep	Verhuringen 2012		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Primaire doelgroep	327	2	329
Overig <= € 34.085	131		131
€ 34.085 - € 44.414	15	10	25
> € 44.414		14	14
Onbekend	2	1	3
Totaal	475	27	502
% primaire doelgroep	68,8%	7,4%	65,5%
% <= € 34.085	96,4%	7,4%	91,6%

Figuur 2.3 Verdeling DAEB / niet-DAEB in 2012

Woningen met een huurprijs boven € 664,66 behoren tot de vrije sector. In het werkgebied van Het Gooi en Omstreken is het echter ook voor huishoudens met een inkomen net boven € 34.085 moeilijk een woning op de vrije markt te vinden. Wij zien het daarom als onderdeel van onze taak om ook betaalbare woningen aan te bieden aan huishoudens met een laag middeninkomen (tussen € 34.085 en € 43.000).

Huisvesten statushouders

In 2012 zijn in totaal door Het Gooi en Omstreken zes statushouders gehuisvest in regio Gooi en Vechtstreek en vijftien in Bunschoten. In Baarn verzorgt Eemland Wonen de taakstelling voor de gemeente.

Woningzoekenden

Eind 2012 stonden 29.981 huishoudens ingeschreven als woningzoekend in regio Gooi en Vechtstreek. Dat zijn er 2.000 meer dan in 2011. In Bunschoten stonden eind 2012 931 woningzoekenden ingeschreven, 52 meer dan een jaar eerder. In Baarn is de stijging 2%.

Regio/gemeente	Aantal woningzoekenden per eind		
	2012	2011	2010
Gooi en Vechtstreek	29.981	27.976	25.556
Bunschoten	931	879	854
Baarn	3.019	2.960	2.836

Figuur 2.4 Aantal woningzoekenden

Weigeringen

In 2012 werden in regio Gooi en Vechtstreek de door ons aangeboden woningen gemiddeld drie maal door een woningzoekende geweigerd voordat er een nieuwe huurder werd gevonden. Sinds de invoering van de nieuwe woonruimteverdeelsystematiek in 2011 is het aantal weigeringen daarmee verdubbeld. Door de nieuwe systematiek is de positie van doorstromers verbeterd en eindigen zij vaker bovenaan een kandidatenlijst. Doorstromers weigeren echter vaker. Zij hebben immers al een woning en zijn daarom kieskeuriger. In Bunschoten wordt minder vaak geweigerd, gemiddeld één keer per aangeboden woning. Woningzoekenden in Bunschoten kennen over het algemeen de woningmarkt goed en reageren bewust. In Baarn is ons aanbod te gering om een gemiddelde weigeringsgraad aan te geven.

Aanbod	Regio Gooi en Vechtstreek		Het Gooi en Omstreken	
	Aantal aangeboden woningen	Gemiddeld aantal reacties	Aantal aangeboden woningen	Gemiddeld aantal reacties
Ongelabeld aanbod				
Reguliere woning	737	289	243	337
Gelabeld aanbod				
Seniorenwoning	234	50	33	78
Aanleunwoning	73	66	14	84
Exclusief tot en met 25 jaar	356	88	29	79
Nieuwbouw voorrang tot en met 29 jaar	38	40		
Totaal aanbod	1.438	182	319	276

Figuur 2.5 Aantal aangeboden woningen en gemiddeld aantal reacties per type woning



Woningen van goede kwaliteit

De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. Nieuwbouwprojecten komen moeilijker van de grond vanwege de verslechterde woningmarkt. Het Gooi en Omstreken kiest er voor om versneld te investeren in de verbetering van het bestaande bezit. Er wordt de komende jaren extra ingezet op energetische verbetering. Het streven is om ons bezit de komende vijf jaar naar een gemiddeld energielabel B op te trekken.

Modern wooncomfort en energiebesparing

Comfortabel wonen

Het Gooi en Omstreken heeft een minimaal pakket aan functionaliteiten gedefinieerd waaraan een woning moet voldoen. Woningen worden zowel bij mutatie als projectmatig op het gewenste kwaliteitsniveau gebracht. Voorzieningen in de woningen zoals keukens, badkamers en toilet worden zoveel mogelijk op het moment van mutatie verbeterd. Dit om overlast in bewoonde staat te beperken. Op het gebied van energiezuinigheid is het streven van gemiddeld label C in de loop van 2012 verhoogd naar gemiddeld label B. Eind 2012 hadden 2.733 woningen een A-, B- of C-label.

Veiligheid in en om het bezit

Het project van inbraakwerend maken van woningen met gecertificeerd hang- en sluitwerk is afgerond. Alle woningen van Het Gooi en Omstreken zijn er inmiddels op beoordeeld en voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Ook aan entrees, gemeenschappelijke ruimten en groenvoorziening is aandacht besteed. Wij zijn alert op signalen vanuit de buurt en nemen zo nodig extra maatregelen om de veiligheid te verbeteren. Bij nieuwbouw worden woningen inbraakveilig opgeleverd.

Ook op het gebied van brandveiligheid blijft Het Gooi en Omstreken alert. Zo worden periodiek brandmelders vervangen en zijn er veiligheidskeuringen op het gebied van elektra en gas uitgevoerd. Op verzoek van de overheid is er in 2012 preventief onderzoek gedaan naar de kwaliteit van spouwmuurankers en een controle op de hoeveelheid geplaatste ankers. Dit naar aanleiding van het instorten van een gevel elders in het land. Op een klein aantal projecten zijn er ankers bijgeplaatst. Eenzelfde verzoek is er vanuit de overheid gedaan met betrekking tot galerijvloeren. Dit onderzoek is opgedragen en we verwachten daar in 2013 uitsluitsel over te krijgen.

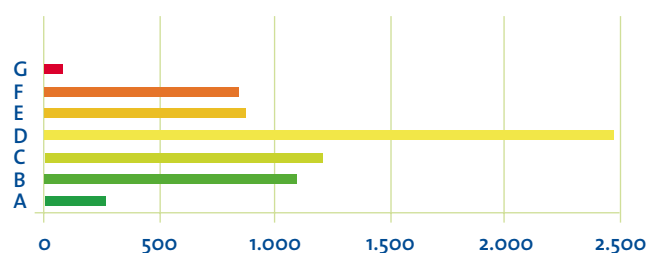
Inbraakveilige woningen

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk dat haar huurders veilig in hun huis kunnen wonen. Daarom beveiligen we onze woningen door middel van het aanbrengen van extra sterk hang- en sluitwerk en van rookmelders. Dat de beveiliging werkt, blijkt uit het feit dat er in onze woningen relatief weinig wordt ingebroken. In een periode van 8 jaar zijn slechts enkele pogingen en twee geslaagde inbraken gemeten.

“Een inbraak in je huis is afgezien van de materiele schade een schending van de privacy en daardoor zeer vervelend. Dit willen wij onze huurders zoveel mogelijk besparen en daarom gaan we zeker door met het goed beveiligen van onze woningen” aldus Jos Flemminks Smid, directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken.

Naar een gemiddeld energielabel B

Onze zelfstandige huurwoningen zijn voorzien van een concept energielabel. Bij mutatie wordt het energielabel definitief vastgesteld. Om het streven een gemiddeld energielabel B te behalen, wordt de energieprestatie van het grootste deel van de woningen met een lager label dan een C-label verbeterd. Ten opzichte van 2011 (2.501) is het aantal woningen met een A-, B- of C-label in 2012 met 9% gestegen (2.732 woningen). In figuur 3.1 is een overzicht opgenomen van de energielabels in het woningbezit. De weergave is bepaald aan de hand van conceptlabels, aangemelde labels en het bouwjaar voor complexen die jonger zijn dan tien jaar.



Figuur 3.1 Verdeling en aantal energielabels woningen, per 31 december 2012

Het Gooi en Omstreken vraagt in 2012 een huurverhoging bij het uitvoeren van energiebesparende werkzaamheden. Om deze huurverhoging te mogen doorvoeren moet per project 70% van de huurders in het betreffende complex akkoord gaan met de voorgestelde huurverhoging. Het afgelopen jaar heeft geleerd dat huurders moeilijk te bewegen zijn om financieel bij te dragen aan de energetische verbetering van de woning, ook al staan hier lagere woonlasten tegenover. De benodigde instemming van 70% is slechts in een klein aantal gevallen gerealiseerd. Het niet behalen van een meerderheid van 70% heeft er toe geleid dat een groot aantal projecten op het gebied van energetische aanpassingen niet kon worden uitgevoerd.

Projectbureau Label B

Vanaf 2013 wordt er ingezet op het voor huurders kosteloos aanbrengen van energetische aanpassingen teneinde de doelstelling van gemiddeld label B te kunnen realiseren. Er is een tijdelijk projectbureau gevormd dat als doel heeft om tot en met 2017 zo'n 4.400 woningen energetisch te verbeteren. De voorbereiding van de eerste 20 projecten is gestart in 2012.

Planmatig onderhoud

Elk jaar wordt er om het bezit in stand te houden planmatig onderhoud gepleegd. Dit betreft over het algemeen onderhoud aan de buitenzijde van onze woningen, zoals: schilderwerk, dakvervanging en het verwijderen van asbest. Ook vinden er werkzaamheden plaats aan de technische installaties zoals het aanbrengen of vervangen van centrale verwarmingsinstallaties, het onderhoud van mechanische ventilatiesystemen en liftonderhoud. In 2012 is er € 4.740.615 besteed aan planmatig onderhoud.

Mutatieonderhoud

Wanneer een bewoner de huur opzegt gaat het mutatieproces van start. Daarbij zorgt Het Gooi en Omstreken er voor dat de vertrekkende huurder weet op welke wijze de woning opgeleverd dient te worden, en de nieuwe huurder snel zijn/haar intrek kan nemen.

Afhankelijk van de kwaliteit en het uitrustingsniveau van de woning, wordt bepaald welke onderhoudswerkzaamheden nodig zijn. Betreft het een recentelijk gebouwde woning, dan kan de woning direct worden doorverhuurd.

Hetzelfde geldt in het geval er geringe werkzaamheden nodig zijn of wanneer de huurder een nieuw keukenblok krijgt. De werkzaamheden die dan uitgevoerd worden vormen geen belemmering voor de huurder en kunnen doorgaans uitgevoerd worden nog voordat de huurder de woning daadwerkelijk betreft. Is er echt sprake van uitgebreide werkzaamheden als gevolg van een verouderd uitrustingsniveau of omdat er een centrale

verwarmingsinstallatie moet worden aangebracht dan wordt de woning niet direct doorverhuurd. Na uitvoering van de werkzaamheden is de woning weer voor langere tijd op niveau en bieden wij de nieuwe huurder een kwalitatief goede en comfortabele woning. In 2012 werd in totaal € 3.164.960 aan mutatieonderhoud besteed bij 460 woningen.

Dagelijks onderhoud

Modern wooncomfort laat zich ook vertalen in een goede dienstverlening op het gebied van serviceonderhoud. Het uitgangspunt is dat klanten die contact opnemen over onderhoudsklachten in één keer goed worden geholpen. Er zijn dit jaar 5.682 serviceverzoeken ingediend voor het 'dagelijks onderhoud' aan 3.267 woningen. Hierbij gaat om het verhelpen van klachten over hang- en sluitwerk, installaties en bijvoorbeeld sanitair en keukenvoorzieningen.

Asbestsanering

De gezondheidsgevolgen van asbest kunnen zeer ernstig zijn. De wetgeving over asbest wordt dan ook steeds strenger. Dit heeft als neveneffect dat er een steeds grotere druk is op de begroting van Het Gooi en Omstreken. De saneringskosten, de onderzoekskosten en de kosten voor leegstand nemen toe.

In 2012 zijn 157 woningen geïnspecteerd op aanwezigheid van asbest en indien van toepassing gesaneerd. De kosten bij mutatieonderhoud bedragen € 299.845. De kosten van sanering bij onderhoudsprojecten zitten in het projectbudget verweven.

	Aantal woningen	Kosten
Planmatig onderhoud	5.324	€ 4.740.615
Mutatie onderhoud	460	€ 3.164.960
Dagelijks onderhoud	3.267	€ 1.905.839
Totaal	9.051	€ 9.811.414

Figuur 3.2 Kengetallen onderhoud

Groot onderhoud

Soms vraagt een complex om 'groot onderhoud'. Dit wil zeggen dat er meerdere werkzaamheden tegelijk moeten worden uitgevoerd. Een voorbeeld is het isoleren van het dak, samen met het vervangen van kozijnen en het verbeteren van voorzieningen in de woning. Een projectleider zorgt voor de planning, aanbesteding en uitvoering van de werkzaamheden. Hij is ook aanspreekpunt voor de huurders.

Communicatie en participatie

Voordat een project van start gaat, worden de plannen aan de huurdersorganisatie (HGO) en de betreffende huurders voorgelegd. Daar waar de bewoners (tijdelijk) hun woning moeten verlaten, wordt in overleg met hen passende tijdelijke of vervangende huisvesting geregeld.

Per project wordt bepaald of er een sociaal statuut wordt overeengekomen. In het sociaal statuut worden afspraken gemaakt over verhuizing en de eventuele tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Verbeterprojecten

Veilig Wonen aan de T.B. Huurmanlaan, Bussum

In de 40 woningen aan de T.B. Huurmanlaan te Bussum is in 2012 een veiligheidskeuring uitgevoerd, daarbij is gekeurd op gas-, water- en elektrische veiligheid. Uit de keuring bleek dat bij zes woningen de elektrische veiligheid niet meer gewaarborgd was. De originele bedrading was voorzien van canvas isolatie dat door ouderdom aan het verpulveren was. Uit de opname kwam naar voren dat zes woningen nog deze bedrading hadden. De installatie is vervangen zonder dat de bewoners hun woning (tijdelijk) hoefden te verlaten.

Complicerende factor

Een controle van de kruipruimte voor de uitvoering van de werkzaamheden bracht een complicerende factor aan het licht: het zand onder de woningen was verontreinigd met asbest. Voordat mensen daar aan het werk konden moesten die ruimten eerst gesaneerd worden.

Enig overlast was helaas niet te vermijden, zo moesten bijvoorbeeld plafonds worden verwijderd. De bewoners hebben, mede omdat het veelal oudere bewoners betrof, het aanbod gehad van hand- en spandiensten in het vrijmaken van de werkzone. In samenspraak met de bouwpartners hebben we naar maatwerk gezocht, om individuele problemen op te lossen. De bewoners hebben in een periode van ongeveer twee weken flinke overlast van het werk moeten ondergaan, maar kunnen nu weer genieten van een veilige woning.

Groot onderhoud – opgeleverd Hilversum

Van Brakel-, Van Nes- en Sweerslaan – 64 portiekwoningen
Werkzaamheden: buitenschil isoleren, kozijnen vervangen, installaties vernieuwen.

In 2011 waren al 32 woningen opgeleverd, de werkzaamheden aan de resterende 32 woningen zijn in 2012 afgerond.

Salmstraat – 30 portiekwoningen

Werkzaamheden: verbetering energetische kwaliteit, deels vernieuwen keukens en badkamers. Verbeterpakket huurders: aanbrengen centrale verwarmingsinstallatie.

Groot onderhoud – in uitvoering Bunschoten

Zuiderzeelaan, het Enkhuizer Zand, de Hoornse Hop en de Medemblicker Span (Hofjes) te Bunschoten – 109 woningen
Werkzaamheden: energiezuinige maatregelen doorvoeren, kwaliteitsverbetering binnenzijde, saneren asbesthoudende schuurdaken. Verbeterpakketten huurders: verplaatsen badkamer en/of toilet, vaste trap naar zolder, dakraam. Eind 2012 zijn 77 woningen opgeleverd, het restant volgt in het voorjaar van 2013.

Bussum

St. Vitusstraat – 14 woningen

Werkzaamheden: hoog niveau renovatie, kwaliteitsverbetering binnenzijde, verbetering energetische kwaliteit, aanpassing indeling woningen.

De werkzaamheden zijn in het najaar van 2012 opgestart, geplande oplevering najaar 2013.

Groot onderhoud – in voorbereiding Hilversum

Loosdrechtse bos – 12 woningen

Werkzaamheden: energiezuinige maatregelen aan de buitenschil, bestaande installaties controleren. Verwijderen zachtboardplafonds. Verbeterpakketten huurders: vergroten badkamer.

Bunschoten

Geldersman, Wieringer Vlaak (Hofjes) te Bunschoten – 44 woningen

Werkzaamheden: energiezuinige maatregelen doorvoeren, kwaliteitsverbetering binnenzijde. Verbeterpakketten huurders: verplaatsen badkamer en/of toilet, vaste trap naar zolder, dakraam.



Meer keuzemogelijkheden

Het Gooi en Omstreken vindt dat mensen zelf moeten kunnen kiezen in wat voor woning en woonomgeving ze willen wonen. We bieden een gevarieerd aanbod aan huurwoningen in verschillende woongebieden en laten klanten de keuze. Indien wij woningen te koop aanbieden aan zittende huurders, bieden wij hen twee koopvarianten aan: Koopgarant en 90% kosten koper.

Woonruimteverdeling

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk om een actieve rol te spelen in het verbeteren van de woonruimteverdeling. De corporatie heeft woningbezit in zes gemeenten, verdeeld over twee regio's: Gooi en Vechtstreek en Eemland. In beide regio's nemen wij deel aan diverse overleggen over dit onderwerp. Vanuit de visie dat woningzoekenden keuzemogelijkheden moeten hebben streeft Het Gooi en Omstreken er naar om, binnen de regionale afspraken, zoveel mogelijk woningen aan te bieden zonder voorrang te geven aan specifieke doelgroepen.

EU-beschikking

De door de Europese Commissie vastgelegde voorwaarden voor het ontvangen van staatssteun door woningcorporaties is in 2011 van kracht geworden. Deze staatssteun bestaat vooral uit het geborgd, en dus goedkoper, kunnen lenen. Voorwaarde is dat corporaties minimaal 90% van de jaarlijks aangeboden sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 34.085 (prijspeil 2012). Voor huishoudens met een inkomen net boven de € 34.085 is het hierdoor moeilijker geworden om een woning te vinden. Zij maken minder kans op een sociale huurwoning en een koopwoning is op dit moment voor veel woningzoekenden niet realiseerbaar. Het Gooi en Omstreken wil daarom de ruimte van 10% die door de minister is gegeven, benutten voor de laagste middeninkomens. De 10% ruimte wordt in eerste instantie gebruikt voor urgent woningzoekenden met een inkomen boven € 34.085. In de ruimte die overblijft kunnen ook andere woningzoekenden met een hoger inkomen worden geholpen. In de eerste anderhalf jaar is Het Gooi en Omstreken voorzichtig geweest met toewijzingen aan hogere inkomens om niet aan het eind van het jaar voor onaangename verrassingen te komen staan. Dit heeft er toe geleid dat in 2012, net als in 2011, 96% van onze sociale huurwoningen is toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085. In 2013 gaan we er meer op sturen om gebruik te maken van de 10% ruimte voor middeninkomens.

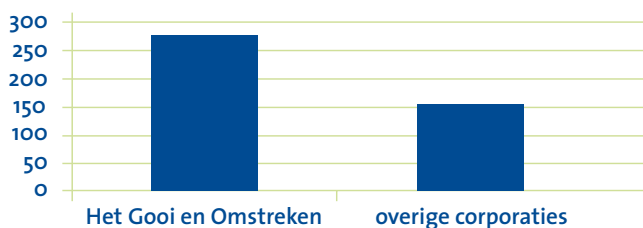
Regio Eemland

In regio Eemland is de woonruimteverdeling lokaal geregeld. Baarn en Bunschoten kennen elk een eigen systeem. In Bunschoten wordt de woonruimteverdeling uitgevoerd door Het Gooi en Omstreken. Het bestand van woningzoekenden van deze gemeente wordt beheerd door Het Gooi en Omstreken. Wij verzorgen ook de woonruimteverdeling voor collega-corporatie Eemland Wonen en Zorgcentrum Op de Ree. In Baarn wordt het adverteren en selecteren van kandidaten verzorgd door de gemeente. De wens is om ook in regio Eemland te komen tot een regionale woonruimteverdeling, zodat de keuzemogelijkheden van woningzoekenden wordt vergroot. Het Gooi en Omstreken heeft in 2012 samen met een aantal andere corporaties van de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei (SWEV) hiervoor voorstellen uitgewerkt. Deze voorstellen worden op dit moment besproken met de gemeenten in de regio. De verwachting is dat er medio 2013 duidelijkheid is over welke gemeenten bereid zijn aan deze ontwikkeling mee te werken.

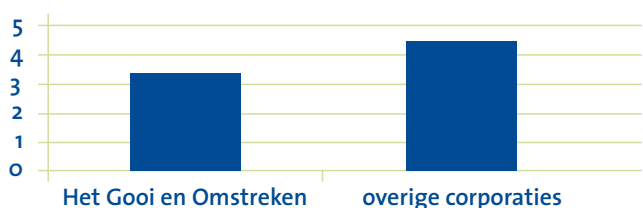
Regio Gooi en Vechtstreek

In regio Gooi en Vechtstreek bestaat sinds 1994 een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarin gemeenten en corporaties samenwerken. Eind 2011 is het systeem vernieuwd (zie kader op bladzijde 22). De afspraken zijn vastgelegd in een verordening en een convenant.

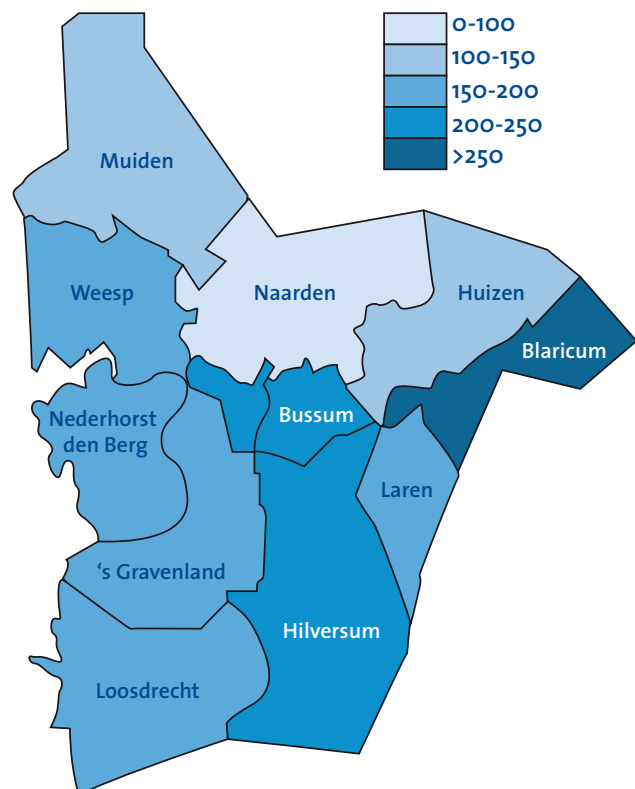
Reacties en weigeringen op aanbod regio Gooi en Vechtstreek



Figuur 4.1 Gemiddeld aantal reacties in de regio Gooi en Vechtstreek



Figuur 4.2 Gemiddeld aantal weigeringen in de regio Gooi en Vechtstreek



Figuur 4.3 Gemiddeld aantal reacties in de regio Gooi en Vechtstreek

Toegankelijk woningaanbod

De nieuwe woonruimteverdeelsystematiek in regio Gooi en Vechtstreek maakt het mogelijk om de keuzevrijheid van woningzoekenden te vergroten. Zo heeft Het Gooi en Omstreken in 2012 76% van de vrijgekomen woningen aangeboden zonder voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. In voorgaande jaren was dat minder dan de helft van de woningen. Daarnaast zijn woningen voor jongeren tot 23 en woningen voor 55+ en 65+ niet langer 'exclusief' voor deze groep, maar worden ze 'met voorrang voor' aan deze doelgroepen aangeboden. Bij elkaar was zo 90% van ons aanbod beschikbaar voor alle woningzoekenden.

Aanbod Het Gooi en Omstreken in regio Gooi en Vechtstreek erg gewild

Evaluatie woonruimteverdeelsysteem

In september 2011 is in regio Gooi en Vechtstreek een nieuw woonruimteverdeelsysteem ingevoerd.

Sociaal aanbod gestegen

Bij de evaluatie is geconstateerd dat het aanbod van sociale huurwoningen van de gezamenlijke corporaties met 15% is gestegen, tegen de landelijke marktontwikkelingen in. Het aanbod van Het Gooi en Omstreken is in deze regio zelfs met 21% gestegen.

Gemiddeld aantal reacties

Het gemiddeld aantal reacties per woning in regio Gooi en Vechtstreek is iets gedaald naar 182. Het aanbod van Het Gooi en Omstreken is met gemiddeld 276 reacties per woning duidelijk erg gewild.

Dynamiek op de woningmarkt

Een andere belangrijke doelstelling van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt. Uit de evaluatie blijkt dat onder de nieuwe huurders het aandeel doorstromers van 40% naar 50% is gestegen. Van de nieuwe huurders van Het Gooi en Omstreken is nu zelfs bijna 60% doorstromer.

Aanbod zorgwoningen

In 2012 is Het Gooi en Omstreken samen met HilverZorg met een pilot gestart om te komen tot een transparant aanbod van zorgwoningen. Zorgwoningen worden over het algemeen alleen nog toegewezen aan mensen die op een wachtlijst staan bij een zorginstelling. Zowel HilverZorg als Het Gooi en Omstreken zijn van mening dat alle mensen met een zorgvraag ruim toegang moeten krijgen tot het totale woningaanbod van zorginstellingen in regio Gooi en

Vechtstreek, ongeacht signatuur of anderszins. In het eerste kwartaal van 2013 wordt de pilot omgezet in regulier beleid op dit gebied. Een doorbraak in het transparant worden van dit deel van de woningmarkt.

Passendheidseis in Bunschoten

In Bunschoten geldt een passendheidseis wat betreft het aantal personen in verhouding tot het aantal kamers. Dat is een beperking van de keuzevrijheid. Sinds oktober 2011 wordt geëxperimenteerd met het loslaten van deze eis, vooral als het gaat om de kleinere eengezinswoning. Het woningzoekendenbestand in Bunschoten bestaat veelal uit een- of tweepersoonshuishoudens, terwijl het woningbezit veel eengezinswoningen telt. In 2013 start de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken waarbij deze passendheidseis wordt geëvalueerd.

Feiten en cijfers over woonruimteverdeling in 2012

- ✓ 96% van onze sociale huurwoningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085
- ✓ 68% van de woningen met een sociale huur is verhuurd aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag

Verkoop van huurwoningen

Verkoop op beperkte schaal

Het Gooi en Omstreken verkoopt op beperkte schaal sociale huurwoningen. Leeggekomen woningen worden in vooraf bepaalde verkoopcomplexen bij mutatie te koop aangeboden op de vrije markt. Dit doet Het Gooi en Omstreken omdat:

- de opbrengsten nodig zijn om nieuwbouwprojecten te bekostigen;
- de extra opbrengsten geïnvesteerd worden in het duurzamer maken van bestaande sociale huurwoningen door het treffen van energiebesparende bouwkundige maatregelen.

Drie verkoopvormen

Het verkoopbeleid kent drie vormen van verkoop:

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

De gemiddelde verkoopprijs is in 2012 gedaald ten opzichte van 2011. De dalende vraag in de woningmarkt die in 2011 zichtbaar werd heeft in 2012 geleid tot aanzienlijk minder verkopen en lagere verkoopprijzen. Er zijn in 2012 twee woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan op grond van de Wet Bevordering

Eigenwoningbezit. De verkoopprijs lag meer dan 10% onder de WOZ-waarde van de woningen.

Feiten en cijfers over verkoop van huurwoningen in 2012

- ✓ 19 verkochte woningen, waarvan 18 op de vrije markt en één aan de huurder van de woning
- ✓ Gemiddelde verkoopprijs: € 201.000
- ✓ Eén verkocht met Koopgarant (25% korting op de taxatieprijs van € 195.000)
- ✓ Bruto verkoopopbrengst: € 3.824.000
- ✓ Netto verkoopopbrengst € 3.185.000
- ✓ Doorlooptijd verkoop aan huurder: 31 dagen
- ✓ Gemiddelde taxatiewaarde lege woningen: € 200.000
- ✓ Doorlooptijd verkoop lege woningen: 145 dagen

Zelf klussen

Het Gooi en Omstreken biedt haar huurders de mogelijkheid veranderingen in de woning aan te brengen, zonder dat deze ongedaan gemaakt hoeven te worden bij het opzeggen van de huur. Aan het zelf klussen in de woning zijn uiteraard wel enkele spelregels verbonden. Huurders kunnen voor informatie terecht op de website van Het Gooi en Omstreken. Over de onderwerpen waarover geen informatie beschikbaar is, geven de opzichters een persoonlijk advies. Als dit advies wordt gevolgd is de huurder er zeker van dat de voorziening kwalitatief goed wordt aangebracht en niet hoeft te worden verwijderd bij vertrek.



Nieuwbouw

Naast het onderhouden en verbeteren van de bestaande woningvoorraad is het realiseren van nieuwbouw in de verschillende gemeenten hét middel om te voldoen aan de vraag naar woningen. Het Gooi en Omstreken blijft investeren in de uitbreiding van de sociale woningvoorraad in regio Gooi en Vechtreek en regio Eemland.

Werken aan nieuwe woningen

In 2012 heeft Het Gooi en Omstreken 67 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (52 in Hilversum en 15 in Blaricum). Van de nieuwbouwwoningen zijn de 52 woningen in de woontoren Reiger te Hilversum geschikt voor bewoners met een zorgvraag. Daarnaast zijn nog eens 152 woningen in uitvoering of in voorbereiding in vier gemeenten.

Aandacht voor duurzaamheid

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

In 2012 is de EPC-grenswaarde, de energieprestatienorm van een woning, opnieuw verlaagd van 0,8 naar 0,6. Naast bouwkundige maatregelen om te voldoen aan deze verlaagde norm zullen ook meer maatregelen op het gebied van installatietechniek moeten worden genomen.

Nieuwbouw

Opgeleverd Blaricum

De Blaricummermeent deelgebied A – 15 appartementen
Er zijn 15 sociale huurappartementen opgeleverd. De woningen staan aan de Erfgooiersdreef en zijn in februari van het verslagjaar opgeleverd.

Hilversum

Woontoren Reiger – 52 senioren appartementen
Het nieuwe complex in de wijk Kerkelanden staat naast twee al bestaande woontorens. De derde woontoren is voorzien van een verbindingsbrug met het zorgcentrum van HilverZorg. De woningen zijn zeer geschikt voor senioren met een zorgindicatie die graag in de wijk Kerkelanden willen blijven wonen. De woningen zijn in maart 2012 in gebruik genomen. Op 16 juni is de verbindingsbrug op feestelijke wijze geopend. Deze brug is gezamenlijk gefinancierd door de gemeente Hilversum, HilverZorg en Het Gooi en Omstreken. De woningen in de Reiger zijn bijzonder gewild.

In voorbereiding Blaricum

De Blaricummermeent deelgebied C1 – 16 eengezinswoningen
Hier worden 16 eengezinswoningen voorbereid waarvan vier woningen zijn voorzien van een werkruimte. De woningen worden als huurwoningen ontwikkeld en geëxploiteerd. De uitvoering is in december 2012 gestart en de woningen worden eind tweede kwartaal 2013 in gebruik genomen.

	Aantallen	Zelfstandige huurwoningen	Waarvan voor mensen met een zorgvraag
Nieuwbouw	Opgeleverd	67 (15 + 52)	52
	In uitvoering		
	In voorbereiding	23 (16 + 7)	
Herstructurering	In uitvoering	67 (16 + 37 + 11 + 3)	37
	In voorbereiding	48	

Figuur 5.1 Nieuwbouwproductie

De bijzonder korte bouwtijd is mogelijk omdat het concept van industrieel bouwen wordt toegepast.

Bunschoten

Prins Hendrikstraat – 7 eengezinswoningen

Op deze voormalige schoollocatie worden zeven eengezinswoningen gerealiseerd, eveneens via de methode van industrieel bouwen. De woningen worden als sociale huurwoningen geëxploiteerd. De uitvoering start in het derde kwartaal van 2013.

Herstructurering

In uitvoering

Hilversum

Jacob van Campenlaan – 16 appartementen

Het plan omvat de nieuwbouw van 16 beneden- bovenwoningen binnen de contouren van het oude pand. Het nieuwe gebouw sluit daardoor goed aan op de naastgelegen panden, die door collega-corporaties zijn gerenoveerd. Het oude flatgebouw van Het Gooi en Omstreken, waarin 24 portiekwoningen zaten, is gesloopt. De bouw is in september 2012 gestart en de woningen worden eind tweede kwartaal 2013 in gebruik genomen.

Hilversum

Noordermeent fase 1 – 37 appartementen

Het bestaande gebouw met 96 onzelfstandige wooneenheden is eind 2011 gesloopt en wordt vervangen door 37 ruime seniorenappartementen. De bouw is in mei 2012 gestart en de woningen worden in maart 2013 in gebruik genomen.

Wijdmeren, Nederhorst den Berg

Meidoornlaan – 11 eengezinswoningen

De bestaande zes eengezinswoningen en acht beneden- en bovenwoningen zijn gesloopt en worden vervangen door 11 eengezinswoningen. De bouw is in mei 2012 gestart en de woningen worden medio 2013 in gebruik genomen.

Wijdmeren, Kortenhoef

De Kwakel – 3 eengezinswoningen

De drie bestaande woningen zijn gesloopt, de grond wordt gesaneerd en er worden drie nieuwe eengezinswoningen gebouwd. De bouw is in november 2012 gestart en de woningen worden na de zomer van 2013 in gebruik genomen.

In voorbereiding

Wijdmeren, 's Graveland

Huize Brugchelen – 48 appartementen

Het bestaande gebouw zal een woonfunctie krijgen. De woonfunctie is gebaseerd op het nieuwe bestemmingsplan dat begin 2013 zal worden vastgesteld.

Het besluit tot uitvoering is 'on hold' gezet vanwege landelijke discussies over het huurbeleid en de daarmee verband houdende exploitatierisico's.

Nieuwbouwposities

Bunschoten

Rengerswetering – 88 sociale huurwoningen

Het Gooi en Omstreken heeft de mogelijkheid om 238 woningen te bouwen, waarvan 88 in de sociale huursector. Door de recessie is de verwachting dat de realisatie van deze woningen pas vanaf 2017 in beeld komt. Intussen zijn we met de ontwikkelaar in overleg over de bouw van sociale huurwoningen in deelgebieden die wel al worden ontwikkeld.

Wijdmeren, Nederhorst den Berg

Overmeer-Zuid – 30 woningen

In Nederhorst den Berg werkt Het Gooi en Omstreken mee aan de nieuwbouw van circa 60 sociale huurwoningen in een totaalplan van 180 huur- en koopwoningen. De Alliantie en Het Gooi en Omstreken sluiten een ontwikkelovereenkomst af over de huurwoningen waarbij Het Gooi en Omstreken de woningen afneemt. De Alliantie Ontwikkeling ontwikkelt de koopwoningen. De realisatie zal gefaseerd plaatsvinden, maar de planontwikkeling stagneert en het startmoment is nog niet bekend.

Hilversum

Noordermeent fase 2 – aantal woningen nog onbekend

Naast het plan Noordermeent fase 1 wordt een mogelijke vervolgfase met de daarbij behorende functies onderzocht. Voor de wijk zou het een verbetering zijn als er een kwaliteitsimpuls zou worden gegeven. In 2012 zijn op basis van een viertal omgevingsanalyses verkennende gesprekken gevoerd met betrokken partijen en belanghebbenden. De gesprekken hebben vooralsnog weinig aanknopingspunten opgeleverd die zicht bieden op een realiseerbaar plan. Het initiatief is daarom 'on hold' gezet in afwachting van betere tijden.

Anna's Hoeve

Er is een masterplan gemaakt voor de locatie Anna's Hoeve. In het woningbouwprogramma is circa 30 procent sociale woningbouw opgenomen. Het masterplan zal in de eerste helft van 2013 in de Gemeenteraad worden behandeld. De gezamenlijke Hilversumse corporaties hebben zich garant gesteld voor de realisatie van het sociale programma. Dit komt neer op ongeveer 50 sociale huurwoningen voor Het Gooi en Omstreken. De corporatie wordt als eerste betrokken bij de planontwikkeling in het eerste bouwveld. Naar verwachting start de planvoorbereiding eind 2013. De eerste woningen worden wellicht al in 2014 opgeleverd.

Blaricum

De Blaricummeent – 85 woningen

Naast de appartementen die al zijn opgeleverd, heeft Het Gooi en Omstreken afspraken om nog eens circa 85 woningen te realiseren in De Blaricummeent.



Betrokken als wijkspeler

Het Gooi en Omstreken wil dat huurders in een prettige buurt kunnen wonen. Daarom zijn wij als wijkspeler betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Daar waar problemen zijn, worden die aangepakt, samen met partners. Aanpak en verbetering van leefbaarheid doen we op complex- en buurtniveau bij voorkeur samen met onze huurders. Onze strategie is om op kleine schaal de leefbaarheid te verbeteren met simpele en technische ingrepen en bewoners bewust te maken van hun eigen verantwoordelijkheid.

Aandacht voor de wijk

Het Gooi en Omstreken vindt persoonlijk contact met haar huurders van groot belang. Als er signalen binnenkomen van overlast, onrechtmatige bewoning of anderszins, wordt in veel gevallen de betreffende huurder uitgenodigd voor een gesprek. Door deze persoonlijke benadering worden problemen bespreekbaar en voorkomen we dat situaties uit de hand lopen. In veel gevallen wordt de zaak naar tevredenheid van alle betrokken partijen opgelost. Het Gooi en Omstreken levert een belangrijke bijdrage aan het optimaliseren van de leefbaarheid in wijken en buurten.

Type overlast	Aantal meldingen
Geluid, stank en vervuiling	172
Last van de woonomgeving	139
Gedrag	93
Overig	82
Totaal	486

Figuur 6.1 Aantal en type overlastmeldingen in 2012

Overlastbestrijding

De aard van de overlast die bij ons wordt gemeld is zeer divers; variërend van een uit de hand gelopen misverstand tot regelrechte bedreigingen. Als er sprake is van bewust onaangepast gedrag zoals vandalisme, criminaliteit of het ongeoorloofde gebruik van een woning (bijvoorbeeld illegale onderhuur of hennepcultuur) schakelen we de politie in en wordt direct de huurovereenkomst beëindigd. Deze werkwijze wordt door Het Gooi en Omstreken regelmatig onder de aandacht gebracht bij huurders. Ook nodigen wij huurders uit melding te maken van onrechtmatigheden die zij opmerken in hun eigen woonomgeving. We verwachten dat er een preventieve werking uitgaat van deze proactieve handelswijze.

Signalen van overlast worden altijd serieus genomen. Daarbij maakt Het Gooi en Omstreken onderscheid tussen hinder

als gevolg van bijvoorbeeld leefgeluiden en echte overlast. Huurders die ons om kleine hinderlijke situaties benaderen adviseren we om een gesprek aan te gaan met degene die het betreft. Adviezen hoe een gesprek aan te gaan verstrekken wij graag, maar we nemen het probleem niet over.

Buurtbemiddeling

In voorkomende situaties adviseren wij huurders om Buurtbemiddeling in te schakelen om te komen tot een oplossing. Het project Buurtbemiddeling loopt al enkele jaren naar volle tevredenheid in drie van de zes gemeenten waar de corporatie haar bezit heeft. Bemiddeling wordt niet ingezet als de overlast of het conflict het gevolg is van verslaving, psychische problemen of criminaliteit. In 2012 is bemiddeling ingezet bij ruim 100 zaken. Tweederde van de bemiddelingen leidt tot succes. De bemiddelaars zijn allen hiervoor goed opgeleide vrijwilligers.

Hennep

Het eind 2011 afgesloten Regionaal Hennepconvenant Gooi en Vechtstreek zorgt er voor dat alle betrokken instanties met elkaar in contact komen en blijven als het gaat om het lokaliseren en opsporen van hennepkwekerijen. In 2012 is het aantal meldingen van hennepkwekerijen toegenomen van drie in 2011 naar dertien in 2012. Het is niet met zekerheid te zeggen of het aantal opsporingen er debet aan is of dat er gewoon veel meer kwekerijen worden opgestart. We maken mee dat sommige huurders als gevolg van financiële problemen hun woning, of een deel ervan, beschikbaar stellen voor het kweken van hennep. De gevolgen voor hen zijn dramatisch: wij treden bij ontdekking direct op en de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Tuinen bij gestapelde bouw

Om nieuwe huurders attent te maken op het feit dat ze bij appartementen op de begane grond ook verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de tuin, maken we hiervan melding in de woningadvertentie. Op die manier kunnen woningzoekenden zelf de afweging maken of zij interesse

hebben in een woning met of zonder tuin. Bij het aangaan van het huurcontract wordt extra aandacht besteed aan de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de tuin.

Leefbaarheidsbudget

Het Gooi en Omstreken reserveert jaarlijks geld voor extra technische maatregelen die de leefbaarheid in en om het bezit kunnen verbeteren. De omvang van de leefbaarheidsproblematiek in de regio is gering, de uitgaven betreffen voornamelijk beperkte fysieke ingrepen zoals het verwijderen van bomen, beveiligen van trappenhuizen en het aanbrengen van inklimbeveiliging. Naast de fysieke ingrepen wordt ook geld besteed aan initiatieven van bewoners, zoals buurtactiviteiten, speelvoorzieningen, een bankje in de buurt of voor het leggen van contacten tussen bewoners.

In de gemeente Bussum zijn er twee seniorencomplexen waar de bewoners zelf een kerstdiner organiseren. Door onze financiële ondersteuning zijn ze in de gelegenheid om gezamenlijk te eten bij een van de restaurants in de omgeving. Het verhoogt in beide complexen de saamhorigheid en betrokkenheid.

De helpende hand aan huis

Een initiatief dat Het Gooi en Omstreken financieel ondersteund is het laten uitvoeren van werkzaamheden door mensen die niet (meer) op de reguliere arbeidsmarkt kunnen meedraaien. Het project "GUUS, de helpende hand aan huis" is zo'n project. Mensen die daarbij zijn aangesloten maken met enige regelmaat een van onze parkeergarages schoon. Als gevolg van de ligging van de parkeergarage (in het centrum van Hilversum) is het gewenst om vrij frequent de garage schoon te maken. We vangen hier twee vliegen in één klap. Werk voor mensen die dat op een andere wijze moeilijk vinden en een garage die schoon en veilig is.

Huismeesters

Ook in 2012 zijn in twee complexen huismeesters werkzaam. Zij zijn een belangrijk aanspreekpunt voor de bewoners en hebben een belangrijke signaleringsfunctie als het gaat om onderhoud, leefbaarheid en maatschappelijke problematiek.

Presentje voor ouderen

In Hilversum hebben we twee activiteiten gericht op ouderen. Zoals in voorgaande jaren zijn ook in 2012 scholieren in Hilversum Oost op pad gegaan om ouderen in Zorgcomplex St. Joseph een bloemetje aan te bieden. Dit initiatief is in 2010 ontstaan en wordt jaarlijks georganiseerd door de huismeester. Verder ontvangen elk jaar alle ouderen in ons complex aan de Schoolstraat in Hilversum van de huismeester een kerstkrans namens de corporatie en wordt de algemene ruimte versierd met een grote kerstboom.

Begeleid Zelfstandig Wonen Plus

Eind 2011 is in samenwerking met de gemeente, het RIBW en de regionale woningcorporaties het project Begeleid Zelfstandig Wonen Plus opgestart. Doel is een oplossing te

zoeken voor enkele mensen die door hun (alcohol)verslaving en psychische problemen dak- en thuisloos zijn en bij wie de huidige vorm van hulpverlening geen verbetering oplevert. Onder strikt toezicht krijgen zij woonruimte om zo uit hun vicieuze cirkel te geraken. Ervaring elders maakt duidelijk dat het beter gaat als deze mensen niet meer dakloos zijn en strakke begeleiding krijgen. In 2012 is de naam van het project omgedoopt tot "Keerpunt". Het Gooi en Omstreken heeft dit jaar twee woningen ter beschikking gesteld. Resultaten hieromtrent zijn op dit moment nog niet te geven.

De Uitdaging in volle gang

Op de Titus Brandsmaschool in Hilversum zijn leerlingen in 2012 voor het tweede jaar van start gegaan met het onderwijsproject *de Uitdaging*. In 2011 was dit project een groot succes en de school wilde hier in 2012 graag vervolg aan geven. Bij *de Uitdaging* draait het allemaal om mee doen in de samenleving en een verschil maken in de wereld om je heen. 17 kinderen uit groep 7 kregen afgelopen jaar de kans om hun eigen sociale droom uit te voeren.

Ook in 2012 is *de Uitdaging* op de Titus Brandsmaschool gesponsord door woningcorporaties Het Gooi en Omstreken en de Alliantie. Door deze sponsoring kon een aantal vrijwillige coaches de training van *de Uitdaging* volgen.

Wijkvoorzieningen

Blaricum

Wijkcentrum De Malbak

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

Hilversum

Woondienstencentrum St. Joseph

Het Woondienstencentrum in Hilversum Oost blijft ook in 2012 een zeer succesvol concept. In het complex wonen naast jongeren en ouderen, ook mensen met een zorgvraag of verstandelijke beperking. Door samenwerking met zorg- en welzijnsinstanties wordt bijgedragen aan een optimaal woon- en leefklimaat voor bewoners en mensen uit de wijk. Dienstverlening vanuit het centrum naar de wijk heeft zijn beslag gekregen. Er worden activiteiten georganiseerd met als doel de wijk naar binnen te halen. Niet alleen professionele partijen werken hard om het complex succesvol te maken, ook veel bewoners zijn erbij betrokken. Vrijwilligers maken het mogelijk dat met een beperkt budget veel activiteiten kunnen worden georganiseerd. Naast koersballen, exposities van zelfgemaakte kunst en andere activiteiten organiseren zij jaarlijks het nieuwjaarsontbijt. De organisatie ligt bij de vrijwilligers. Professionals en vertegenwoordigers van welzijn, corporatie en gemeente worden vaak uitgenodigd als dank voor het financieel mogelijk maken van het woondienstenconcept.

Wijkvoorziening Hilversumse Meent

In 2008 is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de realisatie van een eigentijdse wijkvoorziening. Hierbij zijn de gemeente, diverse zorg- en welzijnsinstellingen, de Stichting Hilversumse Meent en de corporatie betrokken. De eerste fase van dit omvangrijke plan is in 2012 gestart met de bouw van 37 seniorenwoningen. Een verouderd jongerencomplex waar de wijk al jaren veel last van ondervond heeft plaats gemaakt voor woningen met voorrang bestemd voor senioren die in de wijk willen blijven wonen. De belangstelling is groot.

Buurtzorg

De Stichting Buurtzorg huurt van Het Gooi en Omstreken kantoorruimte in Hilversum Oost, van waaruit zij zeer succesvol zorgdiensten verleent. In de betreffende wijk bevinden zich veel woningen van de drie corporaties die in Hilversum actief zijn. Buurtzorg heeft bewust gekozen voor deze bedrijfsruimte om van daar uit haar klanten te kunnen bedienen. Op deze manier zijn reistijden naar de klanten kort en zijn ze op de hoogte van ontwikkelingen in de buurt. Buurtzorg heeft in Hilversum meerdere kantoren van waaruit zij opereert in een buurt.

Wijdmeren

Wijkcentrum De Spot, Nederhorst den Berg

De oplevering van dit wijkcentrum heeft in februari 2012 plaatsgevonden. In het wijkcentrum worden diverse activiteiten georganiseerd die bijdragen aan de gemeenschapszin van de inwoners van de kern Nederhorst den Berg, deel uitmakend van de gemeente Wijdmeren. Het Gooi en Omstreken heeft € 100.000 meegefinancierd voor de totstandkoming van deze voorziening. Er is onder andere een bibliotheek en cursusruimte aanwezig.



SCHOOTEN
CONSTRUCTIE
www.schooten.nl

Betrokken bij de samenleving

Contact met huurders, overheid en het maatschappelijk middenveld staat bij Het Gooi en Omstreken hoog in het vaandel. We investeren in een goede relatie met onze huurders, de huurdersorganisatie en de diverse bewonerscommissies. Ook vinden we het belangrijk om een goede relatie te onderhouden met partijen uit het maatschappelijke middenveld en de (lokale) overheid. Daarnaast is er veel aandacht voor het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Via het regionale project Tweede Kansbeleid werken wij samen met welzijnsinstellingen om bewoners met complexe problemen te helpen.

In overleg met huurders-vertegenwoordigers

Huurdersorganisatie

De Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) vertegenwoordigt de belangen van huurders. Op bestuurlijk niveau is er in 2012 viermaal overlegd met de HGO. Jaarlijks overlegt de HGO eenmaal samen met de Raad van Toezicht. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen:

- evaluatie beleidsplan 2008 – 2012;
- evaluatie nieuw beleidsplan 2013 – 2018;

- jaarlijkse huurverhoging;
- verkoopbeleid;
- energiebeleid;
- vastgoedontwikkelingen;
- renovatieprojecten;
- prestatieafspraken diverse gemeenten;
- informatie vanuit CFV;
- jaarplan en begroting;
- woonruimteverdeling.

Naast het reguliere overleg is er regelmatig informeel overleg tussen de partijen. De communicatielijnen zijn kort, waardoor acties snel worden opgepakt en uitgevoerd.



Bewonerscommissies

Op complexniveau wordt minimaal eenmaal per jaar overleg gevoerd met de bewonerscommissies.

De belangstelling voor deelname in een bewonerscommissie is beperkt. Uitzonderingen zijn de complexen voor ouderen. Nieuwe initiatieven, vooral bij nieuwbouwprojecten, worden van harte ondersteund en deskundig begeleid. Klankbordgroepen, betrokken bij groot onderhoud, worden gestimuleerd om een formele bewonerscommissie op te richten.

Het Gooi en Omstreken kent elf bewonerscommissies. Het standaardreglement voor bewonerscommissies en de samenwerkingsovereenkomst met de HGO zijn te vinden op onze website. Alle commissies vergaderen jaarlijks tenminste eenmaal met bewoners van de complexen die zij vertegenwoordigen.

Vereniging van Eigenaren

In appartementencomplexen waar zowel huurders als kopers zijn, is er altijd een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het Gooi en Omstreken neemt deel aan vier Verenigingen van Eigenaren (VvE's). We zijn dan eigenaar van het huurdeel van zo'n complex en daarmee ook lid van die VvE. Namens Het Gooi en Omstreken neemt een contactpersoon deel aan de vergaderingen in die appartementengebouwen.

Klankbordgroepen

Communicatie en bewonersparticipatie zijn belangrijk bij groot onderhoudsprojecten. Vooral wanneer werkzaamheden veel impact hebben op het woongenot van huurders.

Voor twee lopende projecten is een klankbordgroep ingesteld. Daarin wordt samengewerkt aan een optimale uitvoering van het project. Het betreft het project aan 'de hofjes' in Bunschoten en het project aan de Van Brakel-, Van Nes- en Sweerslaan in Hilversum. Vooraf is met huurders een aantal afspraken gemaakt over uitvoering, verbeterpakketten en consequenties van de werkzaamheden. Met gemeenten en de huurdersorganisatie zijn er afspraken gemaakt om alles in goede banen te leiden. Bij gedwongen verhuizingen wordt het 'Reglement verhuiskostenvergoeding' gevolgd, dat is vastgelegd in het 'Sociaal statuut'. Gezien de grootte van de complexen hebben ook in 2012 bijeenkomsten plaatsgevonden met de diverse klankbordgroepen.

Samenwerken in wijken

Het Gooi en Omstreken hecht veel waarde aan een goede samenwerking met externe partijen. Het draagt bij aan voorkoming van leefbaarheidsproblemen in kwetsbare wijken en buurten. Het Gooi en Omstreken neemt deel aan verschillende netwerkoverleggen en een overlastcommissie. Als grootste werkgemeente spelen zich in Hilversum de meeste netwerkoverleggen af. In de kleinere gemeenten zijn de lijnen korter. Als er problemen zijn wordt direct

contact gezocht met bijvoorbeeld een wijkagent of welzijnsorganisatie.

In Bunschoten is een overlastcommissie die enkele malen per jaar bijeenkomt. Indien nodig weten de leden elkaar te vinden, zodat problemen vaak al in een vroeg stadium kunnen worden aangepakt.

Verbindingen

In het kader van 'matching van taken en middelen' heeft Het Gooi en Omstreken afspraken gemaakt met de Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen over deelname aan een project. Via een 'Commanditaire Vennootschap' participeert Het Gooi en Omstreken voor een derde deel in De Gouverneur. Een complex met 195 studenteneenheden op het 'Ijsbaanterrein' te Nijmegen. De directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken heeft zitting in het vennotenoverleg van CV Heyendaal. De beherend vennoot legt in dat overleg verantwoording af aan de vennoten.

Bemiddelen bij huurachterstanden

Huurachterstanden

Het Gooi en Omstreken probeert goed betaalgedrag bij huurders te stimuleren. Ervaring leert dat het bij problemen belangrijk is om via een persoonlijk gesprek in een zo vroeg mogelijk stadium passende betaalaftspraken te maken. Door de heersende economische crisis merken we meer en meer dat onze huurders hier ook door worden getroffen. Na een jarenlange dalende trend in het aantal huurachterstanden zien we de laatste twee jaren een stijging. Eind 2012 hadden 268 huurders een huurachterstand opgelopen. Dat is 3,5% van de in totaal 7.588 huurcontracten. Het blijft een uitdaging voor Het Gooi en Omstreken om optredende huurachterstand binnen twee maanden adequaat aan te pakken. Daarmee wordt de gang naar de deurwaarder zoveel mogelijk voorkomen en blijft zowel de huurder als de corporatie onnodige kosten bespaard.

Jaar	Aantal actieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand	% van de jaarhuuropbrengst
2012	268	€ 196.000	0,46%
2011	268	€ 179.000	0,43%
2010	217	€ 150.000	0,37%
2009	232	€ 158.000	0,40%
2008	273	€ 174.000	0,45%
2007	289	€ 199.000	0,54%

Figuur 7.1 Verloop huurachterstanden 2007 - 2012

Tweede Kansbeleid

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

Feiten en cijfers over huurbetaling (eind 2012)

- ✓ 96,5% van onze zittende huurders betaalt in 2012 net als in 2011, op tijd de huur
- ✓ 40% van de dossiers van de zittende huurders met een huurachterstand is door de deurwaarder in behandeling genomen
- ✓ 44% van de huurders met een huurachterstand heeft een betalingsregeling getroffen (2011: 42%)
- ✓ € 144.000 staat nog als 'te vorderen huur' in de boeken van vertrokken huurders (2011: € 138.000)
- ✓ € 79.000 is het bedrag dat open staat bij huurders met een WSNP-etiket (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) (2011: € 83.000)
- ✓ 11 van de 40 aangezegde ontruimingën zijn in 2012 daadwerkelijk uitgevoerd (2011: 17 van de 51)
- ✓ In 2012 is er één Tweede Kanscontract succesvol afgerond, en zijn drie nieuwe Tweede Kanscontracten getekend



Goed bestuur

Transparantie in beleid, uitvoering en verantwoording is voor Het Gooi en Omstreken een belangrijk onderwerp. De principes en best practice-bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties worden door de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder onderschreven. De naleving van de Governancecode is een voortdurend punt van aandacht voor de Raad van Toezicht.

Governancecode

Dit jaarverslag is zoveel mogelijk volgens de Governancecode ingericht. In dit hoofdstuk worden de principes van de Governancecode behandeld. In gevallen waar wordt afgeweken van de code, wordt dit toegelicht. Op de website www.gooienom.nl staan alle documenten die aantonen hoe Het Gooi en Omstreken uitvoering geeft aan de bepalingen in de Governancecode. Het remuneratierapport staat niet als apart document op de site omdat de belangrijkste punten uit dit rapport zijn opgenomen in het jaarverslag, dat ook op de website staat.

Governancestructuur

In hoofdstuk 1 van dit jaarverslag is de interne organisatie van Het Gooi en Omstreken reeds omschreven. In dit hoofdstuk beschrijven we de verhouding van Het Gooi en Omstreken tot haar adviesorganen en samenwerkingspartners (figuur 8.1).

Het verslag van het bestuur

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

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

Bij het vervullen van haar taak richt het bestuur zich op het belang van de woningcorporatie en haar doelstellingen voor volkshuisvesting en maatschappij. Daarbij wordt rekening gehouden met de belanghebbenden. Het bestuur van Het Gooi en Omstreken legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht en voorziet de Raad tijdig van de benodigde informatie. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving



Figuur 8.1 Governancestructuur

van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in hoofdstuk 2 van de statuten van Het Gooi en Omstreken omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement besluitvorming bestuur. Een aantal strategische en majeure besluiten van de bestuurder, waaronder het aankopen van onroerend goed boven een limiet van € 500.000 moet vooraf worden goedgekeurd door de Raad van Toezicht. Op de aan- en verkoop van onroerend goed is eveneens de regeling vastgoedtransacties van toepassing als onderdeel van de integriteitscode.

Bestuursbesluiten in 2012

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- opstart/voorgang groot onderhoudsprojecten;
- ontwikkeling/voortgang nieuwbouwprojecten;
- vaststellen begroting 2013;
- goedkeuring jaarrekening 2011;
- verkoopplanning/-beleid;
- aanpassing verkoopvorm 90% vrij op naam in 90% kosten koper;
- asbestprotocol;
- herbestedingsreserve in aangiften Vpb 2008 t/m 2010;
- energie-inkoop;
- reparatieverzoekenproces;
- nieuwe corporate website;
- energiebeleid;
- besluit tot reorganisatie;
- uitvoering diverse treasurytransacties;
- splitsing diverse complexen in appartementsrechten.

GEDURENDE HET JAAR WORDEN PERIODIEK DE GENOMEN BESTUURS-
BESLUITEN TER KENNISNAME AANGEBODEN AAN DE LEDEN VAN DE
RAAD VAN TOEZICHT.

Voldaan aan eisen BBSH

In het jaar 2012 zijn er geen woningen gerealiseerd met stichtingskosten van meer dan € 240.000 per woning, inclusief BTW. Daarmee is voldaan aan de eis ter zake gesteld in het 'Besluit Beheer Sociale Huursector' (BBSH).

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestaat uit vijf personen. De Raad heeft als taak om toezicht te houden op het bestuur, de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Ook staat de Raad van Toezicht het bestuur met raad terzijde. In het verslag van de Raad van Toezicht, onderdeel van dit jaarverslag, zijn de taak en werkwijze van de Raad van Toezicht nader beschreven,

evenals de manier waarop de raad hieraan in 2012 invulling heeft gegeven.

Samenstelling Raad van Toezicht per 31-12-2012



De heer R. van de Geest (1949)

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



De heer M.A. Hagen (1939)

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



De heer W.L. Lieberwerth (1950)

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



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

- Expertise: wonen
- Functie: beleidsmedewerker politie Gooi en Vechtstreek
- Nevenfuncties: geen
- Voordracht HGO



Mevrouw J.M. van Wegen (1961)

- Lid remuneratiecommissie
- Expertise: juridisch
- Functie: senior rechter/kantonrechter rechtbank Zwolle/Lelystad
- Nevenfuncties: voorzitter klachtencommissie NS, voorzitter van de geschillencommissie VastgoedPro

Herbenoeming leden Raad van Toezicht

In de vergadering van 13 december 2012 zijn drie leden van de Raad van Toezicht volgens het rooster van aftreden afgetreden en herbenoemd. Herbenoemd zijn: de heer Hagen tot en met december 2014, de heer Oldenburg, op voordracht van de huurdersorganisatie tot en met december 2016 en de heer Van de Geest tot en met december 2016. Tevens werd de heer Hagen herkozen in zijn functie van vicevoorzitter en de heer Van de Geest herkozen in zijn functie van voorzitter.

Voorzitter

Naast het voorzitten van de vergaderingen van de Raad van Toezicht is de voorzitter verantwoordelijk voor het bewaken van de goede gang van zaken in de Raad, met bijzondere aandacht voor het naleven van de Governancecode. De voorzitter is voor de directeur-bestuurder aanspreekpunt voor majeure onderwerpen binnen de organisatie. Buiten de vergaderingen is er regelmatig contact tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder waarbij de gang van zaken wordt besproken.

Evaluatie functioneren Raad van Toezicht

Op 16 november 2012 heeft, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder, een evaluatiebijeenkomst over het functioneren van de Raad van Toezicht plaatsgevonden. De evaluatie vond plaats aan de hand van vooraf ingevulde vragenlijsten. Voorafgaande aan de bespreking is gesproken met de directeur-bestuurder.

De vragen waren onderverdeeld in drie thema's:

- toezicht houden;
- werkgeversrol;
- vergadering.

Tijdens deze bijeenkomst zijn de uitkomsten met elkaar vergeleken en besproken en zijn aandachtspunten benoemd.

Tevens zijn de ontwikkelpunten uit de eerdere evaluatie van 2009 doorgenomen. Al deze punten zijn voortvarend opgepakt en uitgewerkt.

Aan het eind van de bijeenkomst is geconcludeerd dat een ieder tevreden is over de wijze waarop de Raad functioneert en hoe samenwerking tussen de Raad en directeur-bestuurder verloopt. Alle leden hebben deze evaluatie als zeer positief ervaren. Er is met open vizier met elkaar gesproken en een ieder was van mening dat de bijeenkomst van toegevoegde waarde is geweest. De Raad is zich bewust van de zwaardere rol die heden ten dagen gevraagd wordt van een Raad van Toezicht en wil er voor waken te snel tevreden te zijn.

Verslag van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Tevens staat zij het bestuur van Het Gooi en Omstreken met raad ter zijde. De Raad van Toezicht houdt onder andere toezicht op:

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

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

Toetsingskader van de Raad van Toezicht

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

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

Figuur 8.2 Rooster van aftreden voor de Raad van Toezicht

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

De Raad van Toezicht heeft ten aanzien van de financiële continuïteit en risico's kennisgenomen van de beschreven risico's in hoofdstuk 9 van dit verslag en de daaraan gekoppelde risicobeheermaatregelen. De Raad van Toezicht is van mening dat dit een adequaat stelsel van maatregelen is. Financiële besluitvorming vindt plaats aan de hand van de door de Raad van Toezicht goedgekeurde financiële sturingskaders. Aan de verschillende investeringscategorieën zijn randvoorwaardelijke rendementsdoelstellingen gekoppeld. Bij een lager dan genormeerd rendement geldt het 'pas toe of leg uit principe'.

Activiteiten van de Raad van Toezicht in 2012

De Raad van Toezicht is in het verslagjaar zeven keer bijeengekomen:

- vijf reguliere vergaderingen;
- een extra vergadering om de uitnodiging voor inschrijving tot mogelijk toekomstige fusiepartner van de Woningbouw uit Weesp te bespreken;
- jaarlijkse evaluatiebijeenkomst.

De voorzitter van de Raad van Toezicht heeft in 2012 twee keer deel genomen aan een overleg met de Ondernemingsraad. Er zijn verschillende thema's aan de orde geweest, zoals de organisatieontwikkeling, reorganisatie, het beleidsplan, de begroting en samenwerking in de regio. Daarnaast is er in de Raad van Toezicht verslag gedaan van de Klachtencommissie in de zin van artikel 16 BBSH, bij Het Gooi en Omstreken beter bekend als de Geschillenadviescommissie. Met de huurdersorganisatie HGO heeft conform de Overlegwet op 15 maart 2012 een overleg plaatsgevonden met de voltallige raad. Besproken zijn de samenwerking, organisatieontwikkeling en het nieuw op te stellen beleidsplan.

Aanwezigheid bij vergaderingen

De gehele Raad van Toezicht is aanwezig geweest bij alle vergaderingen in 2012. In alle gevallen is de directeur-bestuurder aanwezig. Bij bijzondere thema's zoals grotere

projecten of de bespreking van de begroting en jaarrekening zijn een of meerdere leden van het managementteam aanwezig om de voorstellen toe te lichten. De vergaderingen worden genotuleerd. De accountant is eveneens aanwezig bij het bespreken van de jaarrekening en indien gewenst bij het bespreken van de managementletter.

Tevens is een aantal leden van de Raad van Toezicht aanwezig geweest bij start bouw en oplevering van nieuwbouw- en/of renovatieprojecten.

Besluiten van de Raad van Toezicht in 2012

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- goedkeuring jaarverslag/- rekening 2011;
- goedkeuring jaarplan en integrale begroting 2013;
- beleidsplan 2013-2018;
- goedkeuring treasuryplan 2012;
- goedkeuring uitvoering diverse projecten;
- goedkeuring rooster van aftreden/herbenoeming leden;
- goedkeuring splitsing appartementen;
- goedkeuring remuneratierapport.

Overige onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- bezuinigingsopgave/reorganisatie;
- organisatieontwikkeling;
- ontwikkelingen in de sector;
- honorering;
- prestatieparameters en beleidsparameters;
- fusieverzoek De Woningbouw;
- jaarverslag Ondernemingsraad, Geschillenadviescommissie en CV Heyendaal;
- onderhavige nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten;
- derivatenproblematiek;
- rapport toezicht met een 'Bite';
- rendements-/bedrijfswaardeberekeningen;
- accountantsrapportage;
- fraude.

Tegenstrijdige belangen

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

Gevolgd opleidingen

Verschiedene leden van de Raad van Toezicht hebben de volgende opleidingen/seminars gevolgd:

- lustrumcongres VTW;
- algemene ledenvergadering VTW;
- bijeenkomst Atrivé over het 'Vestia-dossier';
- seminar Ernst & Young 'toezicht op woningcorporaties'.

Borging onafhankelijkheid van de leden bij transacties

De leden van de Raad van Toezicht zijn volledig onafhankelijk van Het Gooi en Omstreken. De toezichthouders hebben geen band met toeleveranciers of afnemers van de stichting. Ook verlenen zij geen andere diensten aan de corporatie.

Integriteit

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

Klokkenluiderregeling

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

Commissies

Auditcommissie

Het Gooi en Omstreken kent geen auditcommissie. Gelet op de omvang van de organisatie en de complexiteit van de administratieve organisatie en de aanwezige kennis in de Raad van Toezicht acht zij het niet noodzakelijk een dergelijke commissie in te stellen.

Selectiecommissie

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

Remuneratie

De Raad van Toezicht heeft uit haar midden een remuneratiecommissie ingesteld. De werkwijze is vastgelegd in het Reglement Remuneratiecommissie.

De commissie bestond in 2012 uit mevrouw J.M. van Wegen en de heer R. van de Geest (voorzitter).

Werkzaamheden commissie 2012

De remuneratiecommissie maakt sinds het verslagjaar 2012 jaarlijks een verslag van haar werkzaamheden. Daarnaast is de commissie twee keer bij elkaar geweest in verband met de evaluatie van de directeur-bestuurder.

Evaluatie functioneren directeur-bestuurder

Op 2 mei 2012 is het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd door de remuneratiecommissie. Namens de Raad van Toezicht is daarbij de waardering uitgesproken over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Aansluitend aan de vergadering van de Raad van Toezicht op 13 december 2012 heeft buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de voorbereiding voor het functioneringsgesprek voor 2013 met alle leden van de Raad plaatsgevonden.

Bestuur

Directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken is de heer Flemminks Smid (03-08-1952). De directeur-bestuurder geeft leiding aan de gehele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Zijn nevenfunctie was lid van de Raad van Commissarissen van de stichting Goed Wonen Liempde tot 1 september 2012. Hij is vanaf 1 januari 1990 directeur en vanaf 1 januari 2002 directeur-bestuurder bij Het Gooi en Omstreken.

Hij heeft daarvoor geen andere functie bij Het Gooi en Omstreken vervuld. De heer Flemminks Smid is aangesteld voor onbepaalde tijd. Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Het Gooi en Omstreken en de directeur-bestuurder wordt vermeden. Dit belangrijke uitgangspunt is uitgewerkt in de statuten en de integriteitscode. Hierin is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2012 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

Bezoldiging van het bestuur

In 2012 bestond de bezoldiging uit een basissalaris, een bedrijfsauto, een bedrag voor onkostenvergoeding en pensioenpremie. Het bezoldigingsbeleid van de directeur-bestuurder is gebaseerd op de bestaande arbeidsovereenkomst en gaat uit van een vaste beloning. Deze beloning wordt jaarlijks aangepast aan de salarisontwikkelingen binnen de CAO. Sinds 2006 komen de pensioenkosten geheel voor rekening van Het Gooi en Omstreken.

In 2012 is het salaris van de directeur-bestuurder aangepast aan de salarisontwikkelingen binnen de sector. Daarnaast is dit jaar geen aanpassing van de bezoldiging van de directeur-bestuurder voorzien. Met de directeur-bestuurder zijn geen afspraken gemaakt over een financiële vertrekregeling bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst. Indien er sprake is van een geschil dat niet met behulp van mediation is op te lossen zal dat geschil worden beslecht door de rechter. Het beleid rondom duur, opzegtermijnen en regelingen is ongewijzigd. Er is geen aanleiding om tot herziening te komen. De adviesregeling van de commissie Izeboud is niet toegepast omdat de directeur-bestuurder al in dienst was voordat deze regeling is vastgesteld.

	2012	2011
Belastbaar loon	€ 147.983	€ 142.062
Totale pensioenafdracht	€ 44.046	€ 43.506
Overige onbelaste vergoedingen	€ 1.390	€ 2.640

Figuur 8.3 Bezoldiging van de directeur-bestuurder

Vergoeding Raad van Toezicht

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

Functie	Vergoeding 2012	Vergoeding 2011
Lid van de Raad van Toezicht	€ 7.839	€ 7.839
Plaatsvervangend voorzitter	€ 8.623	€ 9.799
Voorzitter	€ 11.759	€ 11.759

Figuur 8.4 Bezoldiging van de Raad van Toezicht

De vergoedingen van de Raad van Toezicht zijn in 2012 niet aangepast aan de CAO-ontwikkelingen. De vergoeding van de plaatsvervangend voorzitter is conform de richtlijnen van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) naar beneden toe bijgesteld op 110% van de vergoeding van een lid van de Raad van Toezicht. In totaal werd aan vergoedingen in 2012 afgerond € 44.000 (in 2011: € 51.000) uitbetaald. De daling over 2012 is het gevolg van: de (tijdelijke) uitbreiding van de Raad in 2011 van vijf naar zes leden en is door het vertrek van de voormalige voorzitter per 1 januari 2012 weer teruggebracht naar vijf leden. Vanaf het jaar 2011 worden de leden van de Raad van Toezicht vanwege de fiscale wetgeving gekwalificeerd als 'fictieve werknemer'. Dat betekent dat er loonheffing wordt ingehouden en ook dat er werkgeverslasten ZVW over die (bruto) vergoedingen zijn verschuldigd. Het totaalbedrag aan vergoedingen voor de Raad van Toezicht over 2012 komt, rekening houdend met de werkgeverslasten ZVW, uit op € 47.000 (2011: € 55.000). De honorering is in overeenstemming met het VTW-advies (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). De kosten van de Raad van Toezicht zijn in de jaarcijfers terug te vinden bij 'Overige bedrijfslasten' en 'Kosten toezicht'.

Verslag van de Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) van Het Gooi en Omstreken adviseert de directie van Het Gooi en Omstreken over de afhandeling van geschillen. De GAC heeft gekwalificeerd adviesrecht. De commissie bestaat uit vijf personen. Twee leden worden benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie en twee op voordracht van de corporatie. De voorzitter wordt voorgedragen door de gezamenlijke leden. In 2012 zijn er bij de Geschillenadviescommissie zeven geschillen ingediend. Een geschil uit 2011 is begin 2012 afgehandeld.

Jaarverslag

Het jaarverslag van de GAC is in maart 2012 voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

Reglement

Het reglement van de Geschillenadviescommissie is te vinden op de website.

Visitatie

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

Horizontale dialoog en horizontale verantwoording

Samenwerken

Het Gooi en Omstreken onderscheidt de volgende samenwerkingspartners bij haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen:

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

Ook op instellingenniveau worden plannen met de samenwerkingspartners afgestemd. Met gemeenten is contact over speciale projecten, prestatieovereenkomsten, stedelijke vernieuwing en andere thema's. Met zorginstellingen vindt samenwerking plaats op het gebied van concrete projecten, invulling van woondienstenzones



en dergelijke. Hetzelfde geldt voor instellingen op het gebied van welzijn. Uitgangspunt is om met de belangrijkste samenwerkingspartners tenminste één keer per jaar bestuurlijk overleg te hebben om ontwikkelingen te bespreken. Vragen daarbij zijn: Wat verlangen de instellingen van Het Gooi en Omstreken? Leveren wij de dienstverlening en samenwerking die zij zoeken? Om de samenwerkingspartners op de hoogte te houden van de activiteiten, ontvangen zij drie keer per jaar ons bewonersmagazine en bij actuele ontwikkelingen een nieuwsbrief.

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

Huurdersorganisatie

Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) is de huurdersorganisatie waarmee het overleg wordt gevoerd op grond van de Overlegwet Huurder-Verhuurder. De HGO is daarmee een belangrijke samenwerkingspartner (zie hoofdstuk 7).

Gemeenten

We werken nauw samen met alle zes gemeenten waarin we werkzaam zijn:

- Baarn
- Blaricum
- Bunschoten
- Bussum
- Hilversum
- Wijdmeren

Daarnaast zijn wij in het kader van het 'matching van taken en middelen' voor een derde deel eigenaar van een complex met 195 studenteneenheden in Nijmegen.

Woningcorporaties

Ook de woningcorporaties in ons werkgebied zijn onze samenwerkingspartners. Bestuurlijk wordt meerdere keren per jaar overleg gevoerd in zowel de regio Gooi en Vechtstreek als in de regio Eemland. Echter, met de ene woningcorporatie wordt meer samengewerkt dan met de andere. Dat loopt uiteen van samenwerking in projectontwikkeling (de Alliantie) tot het gezamenlijk verbeteren van de woonruimteverdeling (in beide regio's) en het gezamenlijk maken van prestatieafspraken met gemeenten. De corporaties zijn:

In regio Gooi en Vechtstreek:

- de Alliantie
- Dudok Wonen
- Woningstichting Naarden
- Wonen Wijdmeren
- de Woningbouw
- Woningbouwvereniging van Erfgooiers
- Woningbouwvereniging Laren

In regio Eemland:

- de Alliantie
- Portaal
- Eemland Wonen
- Woningstichting Nijkerk
- Vallei Wonen
- SBBS
- Omnia Wonen
- Woningstichting Barneveld
- Vitalis

Welzijnsinstellingen

Het Gooi en Omstreken kan niet alle sociale- en/of leefbaarheidsproblemen zelf oplossen. Daarvoor zijn gespecialiseerde organisaties zoals Versa Welzijn, Vangnet & Advies (Gooi en Vechtstreek) en Vindicta (Eemland) nodig, maar ook Jellinek en het RIBW. Ook maakt Het Gooi en Omstreken gebruik van Buurtbemiddeling. Indien nodig of gewenst worden huurders naar deze organisaties doorverwezen. Als er sprake is van andere problematiek in een buurt of wijk wordt samenwerking gezocht met gemeentelijke instanties, de politie of onze collega-corporaties. Een goed netwerk is essentieel voor dergelijke samenwerkingsverbanden.

Wonen, welzijn en zorg

Ontwikkeling woondienstenzone Hilversumse Meent

In 2008 hebben de gemeente Hilversum, Stichting Hilversumse Meent, de bibliotheek, Vivium, Versa Welzijn, Sherpa, Amaris de Veste en Het Gooi en Omstreken zich verbonden om een woondienstenzone in de Hilversumse Meent te realiseren. In het eerste kwartaal van 2013 wordt het nieuwe wooncomplex 'De Meent' opgeleverd. Het complex bevat 37 huurwoningen waarvan zeven woningen in de vrije sector worden verhuurd. Alle appartementen waren al voor de oplevering verhuurd.

Woondienstencentrum St. Joseph

Het centrum is zeer succesvol. Samen met HilverZorg, Versa Welzijn, Sherpa, Symfora, RIBW en de gemeente worden woon-, welzijn- en zorgdiensten geleverd. Hier is in de praktijk zeker sprake van een dienstencentrum gericht op bewoners en de gehele buurt Liebergen. Het blijft zaak om samen met de partners te zoeken naar nieuwe of aangepaste vormen van financiering om een antwoord te bieden aan de veranderende omstandigheden in de regelgeving en financiering. Er is periodiek overleg met HilverZorg en de betrokken wethouder om de ontwikkelingen en de financiering van dit project te bespreken.

Verbindingsbrug woontoren Reiger

Op 16 juli vierde Het Gooi en Omstreken op feestelijke wijze de ingebruikname van de derde woontoren 'Reiger' en de verbindingsbrug tussen 'Reiger' en flat Kerkelanden in Hilversum. De woontoren werd al eerder dit jaar opgeleverd en kon rekenen op grote belangstelling: er waren ruim 500 reacties op de 50 appartementen. Samen met de brug zijn ook twee studio's opgeleverd, waardoor het totale aantal verhuureenheden uitkomt op 52.

Zorginstellingen

Het palet aan zorginstellingen waar Het Gooi en Omstreken mee samen werkt is zeer divers. Er zijn grote instellingen waarmee verschillende projecten gerealiseerd worden en waar al sinds lange tijd mee samengewerkt wordt. Er is ook een behoorlijk aantal instellingen waarvoor de corporatie enkel een project realiseert of een gebouw aan verhuurt en die meer te typeren zijn als klant. Geregeld vindt er

op bestuurlijk niveau overleg plaats met de verschillende zorginstellingen.

Met de volgende zorginstellingen is in 2012 samengewerkt:

- Amaris de Kuijer
(*project Horstwaarde, Nederhorst den Berg, Wijdmeren*)
- HilverZorg
(*pilot toewijzing zorgwoningen, derde woonkamer in woonzorgcomplex St. Joseph, verbindingsbrug derde woontoren de Reiger naar zorgcomplex Kerkelanden, Hilversum*)
- Zorgpalet Baarn- Soest
(*ontwikkelingen rondom de Wiekslag en nieuwe locaties, Baarn*)
- Philadelphia
(*in gesprek over huurcontract Huize Brugchelen, 's Graveland, Wijdmeren*)

Politie

Er is intensief contact met wijkagenten als het gaat om overlast en de leefbaarheid in buurten. Daarnaast wordt op lokaal niveau veel samengewerkt via netwerkoverleggen op lokaal niveau. Eind 2011 is een nieuw hennepconvenant van kracht geworden voor de hele regio Gooi en Vechtstreek. Gemeente, politie, corporaties en andere instanties werken samen om hennepkwekerijen te bestrijden. Dit convenant heeft er in 2012 toe geleid dat er meer hennepkwekerijen zijn ontdekt en ontmanteld.

Partners van invloed op nieuw beleidsplan

De standpunten van onze samenwerkingspartners zijn meegenomen bij het opstellen van een nieuw beleidsplan 2013-2018. Medio 2012 is het concept beleidsplan besproken met de HGO en de Raad van Toezicht. In maart 2013 wordt het nieuwe beleidsplan gepubliceerd, samenwerkingspartners ontvangen een nieuwsbrief met een link naar de website waar men zowel een verkorte als de uitgebreide versie van het beleidsplan kan lezen.

Regionale samenwerking

Op regionaal niveau zijn op verschillende niveaus samenwerkingsvormen actief. In het gewest Gooi en Vechtstreek is er structureel overleg tussen de corporatiedirecteuren. De directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken is voorzitter van het overleg. Regionaal overleg tussen gemeenten en corporaties vindt op bestuurlijk niveau op ad hoc basis plaats.

In gewest Gooi en Vechtstreek neemt Het Gooi en Omstreken actief deel aan de werkgroep Brede Kijk op de Woonruimteverdeling, een regionaal overleg op het gebied van wonen. In Eemland komen de directeuren samen in het SWEV-overleg (samenwerkende corporaties Eemland en Gelderse Vallei). Er lopen verschillende projecten om de samenwerking te verdiepen en te concretiseren. Het Gooi en Omstreken is actief in de werkgroep die zich buigt over de verbetering en regionalisering van de woonruimteverdeling. In het

voorjaar van 2012 heeft deze werkgroep concrete voorstellen voorgelegd aan het directeurenoverleg. Samen met nog vijf corporaties, met in totaal woningen in zes van de acht gemeenten, heeft Het Gooi en Omstreken groen licht gegeven om door te gaan met het traject. Na overleg en afstemming met de gemeenten heeft dit geresulteerd in definitieve voorstellen die in april 2013 door de wethouders worden besproken.

Stichting Maatschappelijke Huisvesting

De samenwerkende corporaties van de SWEV hebben in 1997 een fonds voor maatschappelijke huisvesting ingesteld, de Stichting Maatschappelijke Huisvesting (SMH). De stichting verleent financiële steun aan organisaties die zich bezighouden met huisvesting van dak- en thuislozen en andere groepen die tijdelijk niet over woonruimte beschikken. Gezien de veranderende rol van woningcorporaties in het maatschappelijk veld is geconcludeerd dat de doelstelling van de stichting beter ten uitvoer kon worden gebracht via de SWEV. In mei 2012 is daarom het besluit genomen om de stichting op te heffen.

Afspraken met gemeenten

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

Baarn

Medio 2008 zijn met de gemeente Baarn prestatieafspraken overeengekomen. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over het continueren, dan wel aanpassen van de lopende afspraken.

Blaricum

Het jaar 2012 heeft in het teken gestaan van het maken van prestatieafspraken, samen met collega-corporatie de Alliantie. De afspraken zijn in het voorjaar van 2013 ondertekend. Met de gemeente Blaricum is verder gesproken over het realiseren van extra nieuwbouwwoningen in De Blaricummermeent, bovenop de eerdere verplichting om hier circa 100 woningen te realiseren.

Bunschoten

In 2010 zijn met de gemeente Bunschoten nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2010-2012 gemaakt en ondertekend. Afgesproken is om de huidige prestatieafspraken met een jaar te verlengen. Dit in afwachting van de precieze uitwerking en de gevolgen van het regeerakkoord. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt voor 2014 en verder. Eind 2013 wordt het overleg over een vernieuwing van de prestatieafspraken opgestart. Met de gemeente wordt samengewerkt aan de renovatie van de 'Hofjesbuurt' en het uitbreidingsplan Rengerswetering.

Bussum

Met de gemeente Bussum zijn de gesprekken om tot gezamenlijke prestatieafspraken te komen met collega-corporaties de Alliantie en Dudok Wonen volop in gang. Naar verwachting worden de prestatieafspraken voor het zomerreces van 2013 ondertekend.

Hilversum

Op dit moment wordt geen overleg gevoerd over het maken van prestatieovereenkomsten. Hier is aan de zijde van de gemeente Hilversum geen behoefte aan. Wel vindt regelmatig overleg plaats over de verschillende bouwprojecten en beleidsonderwerpen. In 2012 is uitvoerig gesproken over het realiseren van ongeveer 50 nieuwbouwwoningen op de locatie Anna's Hoeve. Daarnaast is er jaarlijks tenminste een bestuurlijk overleg met meerdere wethouders.

Wijdmeren

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



Het Gooi en Omstreken



Een gezonde financiële positie

Het Gooi en Omstreken wil haar sociale taakstelling blijvend waarmaken. De omvang van het vermogen moet nu en in de toekomst voldoende zijn en onverantwoorde risico's dienen te worden vermeden.

Financiële continuïteit en risicobeheersing

Financiële continuïteit - omvang vermogen en toetsing

De omvang van het vermogen en de financiële continuïteit worden zowel door het bestuur en de Raad van Toezicht, als door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) gemeten en beoordeeld. Dat gebeurt op twee manieren. Aan de hand van de ingediende begroting via de zogenoemde dPi-opgave en op basis van het jaarverslag via de zogenoemde dVi-opgave.

Het CFV geeft op basis van de ingediende begrotingscijfers een continuïteitsoordeel af. Het Gooi en Omstreken heeft in juli 2012 een A1-oordeel ontvangen. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten binnen de vermogenspositie van de corporatie passen.

De oordeelsbrief, op basis van de ingediende jaarcijfers over 2011, van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (geadviseerd door het CFV) is in november 2012 verzonden. Daarin staat vermeld dat de solvabiliteit ultimo 2011 voldoende was. Wel is in de oordeelsbrief een opmerking gemaakt over het juist moeten toepassen van de toewijzingsregels voor woningen die gelden rondom de inkomensregistratie. Mogelijke staatssteun wordt afhankelijk gesteld van het juist toepassen van die regelgeving.

Een maatschappelijke organisatie hoort transparant te zijn. Het Continuïteitsoordeel, oordeelsbrief en de cijfers van alle corporaties zoals in Corporatie In Perspectief opgenomen (CIP-rapportage) zijn dan ook via de website van het CFV te benaderen.

Risicobeheersing – afdoende

Risico's

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

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

Financieel dashboard

Met het financieel dashboard wordt, op basis van vooraf bepaalde indicatoren of normen, bepaald hoe de financiële

positie van Het Gooi en Omstreken zich ontwikkeld. Meer hierover kunt u lezen in het Financieel verslag (hoofdstuk 10, pagina 57).

Opzet risicomanagement

Hierna wordt een beeld gegeven van de opzet van het risicomanagement bij Het Gooi en Omstreken. De opzet is vrijwel gelijk aan 2011. Het uitgangspunt van risicomanagement is om de risico's te voorkomen, te verminderen, te verleggen of te accepteren. De beheersmaatregelen zijn erop gericht om de meest significante risico's te voorkomen of te verzekeren. Voor 2013 staan daarom, onder externe begeleiding, een aantal interne trainingen gepland over risicomanagement.

Verzekeringssportefeuille

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

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

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

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

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

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

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

Wet- en regelgeving

De laatste jaren neemt het aantal risico's, veroorzaakt door veranderde wet- en regelgeving uit Nederland en Europa, toe. De belangrijkste risico's in 2012 waren:

- inflatievolgende en de (later vervallen) inkomensafhankelijke huurverhoging;
- financiering DAEB;
- toewijzing 90% aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085;
- niet realiseren van geplande verkopen;
- tussentijdse aanpassing percentages omzetbelasting.

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

Financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen

Het Gooi en Omstreken heeft in 2012 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend, zoals bedoeld in MG 2005-04 (geactualiseerd naar MG 2010-03).

Risicomanagement

De volgende instrumenten worden door de afdeling Planning & Control ingezet in het kader van risicomanagement:

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

Ad. 1: planning & controlcyclus en informatievoorziening

In de planning & controlcyclus is aangegeven wanneer welke voortgangsrapportages moeten worden aangeleverd. Het managementteam wordt zo op een adequate wijze voorzien

van sturings- en bewakingsinformatie, zodat de organisatie en bedrijfsvoering 'in control' blijven. Het managementteam ontvangt driemaandelijke, maandelijkse en tussentijdse rapportages. Het gaat dan vooral over de voortgang van het jaarplan, de jaarlijkse onderhoudsbegroting, de projectenportefeuille en de financiële overzichten.

Ad. 2: administratieve organisatie

Alle bedrijfsprocessen zijn in een procesflow en TVB-schema (taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden) opgenomen. De primaire bedrijfsprocessen zijn gedetailleerd uitgewerkt en bestuurlijk vastgesteld. De afdelingen zijn er zelf verantwoordelijk voor om hun werkzaamheden in werkinstructies vast te leggen. De financiële beslissingsbevoegdheid en tekenbevoegdheid, gedelegeerd door de directeur-bestuurder op basis van de goedgekeurde begroting, zijn in een procuratieregeling opgenomen. De werkwijze bij aanbestedingen en de vervangingsregeling voor de directeur-bestuurder en MT-leden zijn eveneens in de procuratieregeling opgenomen. De procuratieregeling is eind 2012 geactualiseerd. Een factuur wordt alleen betaalbaar gesteld indien deze conform de procuratieregeling is ondertekend door de uitvoerend medewerker en de manager als budgethouder. Er staan vanuit het zogenaamde 'vierogenprincipe' altijd twee handtekeningen op een factuur.

Ad. 3: interne controle

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

Ad. 4: risicoanalyse

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

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| • Projectontwikkelingsrisico | • Informatieseringsrisico |
| • Treasuryrisico | • Debiteurenrisico |
| • Vastgoedbeheerrisico | • Crediteurenrisico |
| • Bestuurlijk risico | • Fiscaal risico |
| • Exploitatierisico | • Arborisico |
| • Verkooprisico | • Calamiteitenrisico |

Projectontwikkelingsrisico

Projectontwikkeling omvat het initiëren, ontwikkelen, voorbereiden en uitvoeren van nieuwbouw-, renovatie en groot onderhoudsprojecten. Het project wordt binnen de organisatie afgestemd, zodat het past binnen het huurbeleid

en het financieel beleid. De besluitvorming vindt plaats op basis van vijf fasedocumenten:

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

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

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

Voor het risicomanagement rondom projecten wordt gebruik gemaakt van de applicatie Atrisk Pro. Dit is een risicotool om de risicogebieden inzichtelijk te maken, waarna beheermaatregelen getroffen kunnen worden. Het uitgangspunt is dat projecten worden aanbesteed. Indien van dit uitgangspunt wordt afgeweken wordt daarover een apart besluit genomen. In 2012 zijn alle projecten aanbesteed.

Bijzondere leegstand:

Bij het gezamenlijk met de zorginstelling Zorgpalet Baarn-Soest ontwikkelde project 'Wiekslag' bestaande uit psychogeriatrische units en appartementen is na realisatie eind 2010 gebleken dat het naastgelegen gasontvangststation te dicht (14 meter in plaats van 25 meter) op het gebouw staat waardoor veiligheidsrisico's zouden kunnen ontstaan. Uit voorzorg is een aantal appartementen in eigendom van Het Gooi en Omstreken niet verhuurd in afwachting van meer duidelijkheid over de veiligheidssituatie in geval van een calamiteit. Inmiddels is op basis van nieuwe moderne berekeningen duidelijk geworden dat het gebouw aan de vereiste veiligheidsnormen voldoet en er geen extra maatregelen nodig zijn. De woningen zijn eind 2012 voor verhuring aangeboden. Toch hebben de woningen heel 2011 en 2012 leeg gestaan.

Grondaankopen in 2012

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

- Blaricum: Laantje van Heijenbrock, aankoop grond (3.382 m²) € 301.714 exclusief omzetbelasting voor de bouw van 16 eengezinswoningen. De bouw is in 2013 gestart.

Geen specifieke projectrisico's

Het Gooi en Omstreken heeft in 2012 geen risicovolle posities ingenomen wat betreft grond- en woningaankopen.

Treasuryrisico's

De treasury-activiteiten omvatten leningenmanagement, cashmanagement, beleggingsbeleid en rentemanagement. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en doelstellingen vastgelegd. Transacties, gebaseerd op een voortschrijdende meerjarige kasstroombegroting, worden besproken in het treasurycomité waarin de controller/treasurer, de directeur-bestuurder, een extern adviseur en de financieel manager zitting hebben. De verslagen van het treasurycomité gaan ter informatie naar de Raad van Toezicht. De corporatie maakt geen gebruik van speculatieve derivaten en daarvan afgeleide producten. Tijdelijk overtollige geldmiddelen worden risicomijdend belegd in rekening-courant. In aandelen of andere effecten wordt niet belegd. In het financieel verslag in hoofdstuk 10 wordt bij het onderdeel 'financiering en geldstromen' een overzicht gegeven van de leningenportefeuille en de risicobeheersing daaromtrent. De corporatiesector heeft grote imagoschade geleden door derivatenhandel van een grote corporatie. Het gevolg daarvan is dat externe beleidsmakers reageren door het opvragen van een stortvloed aan informatie over treasury-activiteiten. Aan de ene kant een goede zaak want dat toont de nog niet zichtbare risico's, maar aan de andere kant leidt het wel tot meer regelgeving en een grotere bureaucratiesering.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Het Gooi en Omstreken dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente-, looptijden- en marktrisico's). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Concreet gelden de onderstaande randvoorwaarden:

- Geen financiering aantrekken voor financieringsbehoeften die verder dan twee jaar in de toekomst liggen.
- Jaarlijks dient minimaal 5% van de leningen aflosbaar te zijn.
- Indien de rente hoger is dan 6,5%, bedraagt de looptijd van de aan te trekken lening maximaal tien jaar.
- Coupondata verspreiden over de maanden van het jaar.
- Toegestane leningsvormen zijn annuïtair, lineair en fixe (voorkeur).
- Spreiding over diverse geldgevers.

Voor renterisicobeheer zijn dit:

- Geen renteaftspraken voor renteconversies die verder dan drie jaar in de toekomst liggen.
- Toegestane derivaten zijn: payer swaps en caps. Begin 2012 is afgesproken dat voor het gebruik van derivaten vooraf de toestemming van Raad van Toezicht nodig is.

Ter beperking van het renterisico had Het Gooi en Omstreken voor één roll-overlening een Cap afgesloten per 2 november 2009 met een looptijd van vier jaar. In de balans opgenomen financiële instrumenten zijn normaal gesproken gewaardeerd tegen de kostprijs. Tenzij anders vermeld, is dit de nominale waarde.

De afgesloten Cap is in dit geval niet op nominale waarde gewaardeerd maar op de marktwaarde.

Marktrisico

Het Gooi en Omstreken loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten, omdat er geen effectenportefeuille aanwezig is.

Valutarisico

Het Gooi en Omstreken is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Het Gooi en Omstreken loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name de liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Het Gooi en Omstreken risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Het Gooi en Omstreken risico's over de marktwaarde.

Het renterisico met betrekking tot de vorderingen wordt niet afgedekt met financiële derivaten.

Kredietrisico

Het Gooi en Omstreken heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Het Gooi en Omstreken maakt gebruik van roll-overleningen met variabele hoofdsom. Het Gooi en Omstreken maakt gebruik van één huisbankier (ING) met wie een kredietfaciliteit is afgesproken.

Liquiditeitsrisico

Door het ontbreken van meerdere kredietfaciliteiten, slechts één huisbankier met een afgesproken kredietfaciliteit, loopt Het Gooi en Omstreken een beheersbaar risico. Door het actief volgen van de voortschrijdende liquiditeitanalyses kan tijdig worden bijgestuurd in de liquiditeitenontwikkeling.

Vastgoedbeheer risico

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

Het Gooi en Omstreken maakt voor haar meerjarenramingen gebruik van programmatuur waarin de cycli van de bouw-elementen zijn opgenomen. Voorafgaand aan de uitvoering wordt ter plekke gecontroleerd of het onderhoud nodig is. Het onderhoud wordt door zowel gekwalificeerde vaklieden van de Servicedienst van Het Gooi en Omstreken als door aannemers uitgevoerd. Aannemers die niet aan de eisen voldoen, krijgen geen nieuwe opdrachten. De groslijst, bestaande uit aannemers waar Het Gooi en Omstreken wel of geen opdrachten aan uitbesteed, wordt jaarlijks bijgewerkt.

Bestuurlijk risico

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

Raad van Toezicht

Naast de algemene deskundigheid van de Raad van Toezicht, hebben de leden specifieke kennis en deskundigheden, zoals financieel-economisch, juridische, (lokale) volkshuisvesting, personeel en organisatie, wonen en ruimtelijke ordening. Onze Raad van Toezicht is zich zeer bewust van het grote belang van een goed intern toezicht. In hoofdstuk 8 (verslag van de Raad van Toezicht) van dit jaarverslag is aangegeven hoe de Raad van Toezicht opereert en hoe de informatievoorziening aan de Raad van Toezicht is geregeld.

Directeur-bestuurder

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

Controller

Als hoofd van de afdeling Planning & Control maakt de controller deel uit van de afdeling Financiën. De controller heeft een onafhankelijke positie en kan gevraagd en ongevraagd de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht van advies dienen. De controller heeft samen met de manager Financiën/adjunct-directeur de zorg voor een goede opzet en toetsing van de werking van de administratieve organisatie, voor het opstellen en (doen) uitvoeren van de interne audits en voor het overleg met de accountant.

Exploitatierisico

De financiële risico's van het exploiteren of verhuren van woningen bestaat uit leegstand na huuropzeggingen, leegstand door sloop en nieuwbouw, renovaties of groot onderhoud, leegstand bij verkoop, foutieve huurprijzen bij start verhuur en toepassing van de jaarlijkse huurverhoging.

Reden leegstand	2012	2012	2011	2011	Toelichting
Na huuropzegging	€ 192.000	22%	€ 205.000	26%	
Projectonderhoud en sloop	€ 513.000	57%	€ 388.000	49%	2011: o.a. Noordermeent/Hilversum, Vitusstraat/Bussum en Wiekslag/Baarn 2012: Vitusstraat, Wiekslag en Huize Brugchelen/Wijdmeren
Te koop staande woningen	€ 146.000	16%	€ 134.000	17%	
Overige	€ 49.000	5%	€ 68.000	8%	
Totaal	€ 900.000	100%	€ 795.000	100%	

Figuur 9.1 Redenen van leegstand

De huurderving door leegstand van woningen in 2012 is afgerond € 900.000 tegen € 795.000 over het jaar 2011. Het betreft hier de bruto-huren (huur en servicekosten-vergoedingen). In figuur 9.1 staat een onderverdeling in percentages naar soort c.q. reden leegstand.

Huurderving na huuropzegging

Eind 2011 is een project gestart om de verhuur van woningen na huuropzegging verregaand te vereenvoudigen en te stroomlijnen. Doel is om zo de leegstand fors terug te brengen. De leegstand van direct en niet-direct verhuurbare woningen (dat zijn woningen die een opknapbeurt nodig hebben) is gedaald van afgerond € 205.000 naar € 192.000 over 2012. Die daling is minder dan we verwacht hadden en is mede het gevolg van de keuzevrijheid van huurders. Potentiele huurders weigeren namelijk vaker een woning omdat ze meer keuzevrijheid hebben. Dit heeft de leegstand nadelig beïnvloedt.

Huurderving projectonderhoud en sloop

Vergeleken met 2011 stijgt de leegstand in 2012 vooral door het leeg staan, vrijwel geheel 2012, van het voormalige verzorgingshuis 'Huize Brugchelen' in Wijdmeren (€ 366.000).

Verkooprisico

Afgelopen jaar zijn 19 bestaande huurwoningen verkocht voor extra financiering van projecten. Hierbij is bewust gekozen om zo actief mogelijk nieuwe huurwoningen te blijven bouwen, ondanks de malaise in de bouwsector. Koopwoningen zijn niet gebouwd, omdat dit andere risico's met zich meebrengt. De bijbehorende beheersmaatregelen passen niet binnen de organisatie en de doelstellingen.

Om te voorkomen dat Verenigingen van Eigenaren moeten worden opgericht zijn geen appartementen verkocht. Dit geeft in de praktijk te veel onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden. De Vereniging van Eigenaren is verantwoordelijk voor de begroting en het onderhoud, maar de woningcorporatie wordt hier in de praktijk veelal als groot-eigenaar op aangesproken.

Bewoonde woningen worden verkocht tegen 90% kosten koper of met Koopgarant aan zittende huurders. Leegstaande woningen worden tegen 100% kosten koper verkocht. De belangrijkste doelgroep zijn de huishoudens met een middeninkomen (tot € 43.000). Door de verkoop van deze woningen maken zij meer kans op een koopwoning die past bij hun bestedingsruimte.

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

De planning om jaarlijks ongeveer 40 woningen te verkopen, staat door de moeilijke marktomstandigheden onder druk. Afgelopen jaar is deze doelstelling dan ook niet gehaald. Dit is aanleiding geweest om het verkoopproces te analyseren en om maatregelen te treffen tegen de leegstand bij verkoop en het verkoopresultaat te optimaliseren.

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

Informatiseringrisico

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

Het technische beheer van de eigen hardware is uitbesteed aan NEH ICT Solutions B.V. De afspraken met de leveranciers

zijn vastgelegd in een Service Level Agreement (SLA). De omgeving wordt continue bewaakt door geautomatiseerde processen. Binnen het beheer vallen mede het bewaken van de antivirusdefinities en het patchmanagement van de centrale servers. Dagelijks wordt van alle data t.b.v. de kantoorautomatisering een back-up gemaakt. Via een replicatiedienst wordt alle data dagelijks naar een externe locatie gekopieerd.

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

Het Gooi en Omstreken heeft in 2011 en 2012 een vernieuwingsslag gemaakt op technisch gebied. Nadat er projecten zijn uitgevoerd om alle hardware in de computerruimte te vervangen en met behulp van virtualisatie te consolideren in een viertal fysieke servers, is het back-up systeem vervangen. Alle data wordt op een externe locatie bewaard. Tenslotte zijn 40% van de netwerkstations vervangen, is een nieuwe versie van Microsoft Office geïmplementeerd en is het Wi-Fi netwerk vervangen.

Een beveiligingsscan is in 2012 uitgevoerd en maatregelen zijn getroffen. Een calamiteitenprocedure is ingericht voor kleine storingen, komend jaar wordt de calamiteitenprocedure ontwikkeld voor grote storingen zoals brand. Onderdeel hiervan is een uitwijkscenario voor de telefonie en de kantoorautomatisering naar een andere locatie, indien de locatie in Hilversum niet bereikbaar is. De patchprocedure is ingericht om de systeemomgeving beter up-to-date te houden.

Het Gooi en Omstreken heeft een stabiele systeemomgeving die goed beheersbaar is. Deze stabiliteit is bij een tevredenheidsonderzoek in 2012 beoordeeld met een stevige voldoende door de gebruikers.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico bestaat vooral uit (oninbare) huurachterstand. Een huurder met incidentele huurachterstand van één of twee maanden, ontvangt een schriftelijke aanmaning. Op het moment dat een aanmaning geen of onvoldoende effect heeft, wordt actief contact gezocht met de huurder om een betalingsregeling te treffen. Vorderingen van huurders met een frequente of structurele huurachterstand van twee maanden of meer, worden overgedragen aan een van de vaste deurwaarders. In enkele gevallen is het nodig om nadere afspraken te maken omdat de huurder in een schuldsaneringstraject zit of omdat de huurder een tweede kans (eventueel in een nieuwe woning) wordt geboden. Door een actief en consequent toepassen van deze huurincassomaatregelen wordt het risico van onbeheersbare achterstanden voorkomen.

Crediteurenrisico

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

Fiscaal risico

Relatie met de fiscus

In 2012 is met de Belastingdienst een afspraak gemaakt voor het ondertekenen van het convenant Horizontaal Toezicht. De daadwerkelijke ondertekening van het convenant vond plaats op 9 januari 2013. Met het convenant leggen de Belastingdienst en Het Gooi en Omstreken vast dat de relatie is gebaseerd op transparantie, begrip en vertrouwen. Het Gooi en Omstreken geeft met het convenant aan te zorgen voor interne beheersing en controle van de fiscale processen en geeft openheid over ingenomen fiscale standpunten. Het idee is dat een toename van de interne beheersing zal leiden tot een afname van de controles door de Belastingdienst. De Belastingdienst geeft verder op verzoek haar visie over de standpunten van Het Gooi en Omstreken. Fiscale risico's kunnen hiermee worden beperkt en fiscale vraagstukken kunnen sneller en efficiënter worden afgehandeld. Daarmee ligt de focus steeds meer op het heden in plaats van op het verleden.

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

Vennootschapsbelasting

Naar aanleiding van een arrest van de Hoge Raad gebruikt Het Gooi en Omstreken voor de jaren 2008 tot en met 2011 de fiscale faciliteit de 'herbestedingsreserve'. Dit betekent dat de 'commerciële' winsten fiscaal niet worden belast met Vennootschapsbelasting (Vpb). Om alsnog gebruik te kunnen maken van de herbestedingsreserve zijn de aangiften Vpb 2008 en 2009 aangepast in 2012. Daarbij is de fiscale

afwaardering van het onroerend goed in boekjaar 2009 teruggenomen waardoor de fiscaal verrekenbare verliezen zijn komen te vervallen. De hierdoor ontstane fiscale winst is gebruikt voor dotatie aan de herbestedingsreserve waardoor geen Vpb hoeft te worden betaald. Per saldo heeft toepassing van de herbestedingsreserve op de langere termijn een gunstig effect op de fiscale positie van Het Gooi en Omstreken.

De herbestedingsreserve kan door een wijziging van de regelgeving niet meer in het boekjaar 2012 worden gebruikt. In 2012 wordt fiscaal een onderhoudsvoorziening gevormd en een gedeelte van de daling van de WOZ-waarden van de materiële vaste activa in exploitatie in het fiscale resultaat tot uitdrukking gebracht. De fiscale winst van 2012 kan naar verwachting volledig worden verrekend met een fiscaal verlies in 2013.

In 2012 is het eerste belastingjaar voor de Vpb van Het Gooi en Omstreken – boekjaar 2008 – afgewikkeld met een definitieve aanslag Vpb. Het fiscaal risico vanwege nog niet definitief vastgestelde Vennootschapsbelastingaangiften is als beheersbaar (laag) in te schatten.

Loonbelasting

Per 1 januari 2013 is Het Gooi en Omstreken overgestapt op de Werkkostenregeling. Als voorbereiding hierop heeft in 2012 een inventarisatie plaatsgevonden van de vergoedingen en verstrekkingen aan het personeel. Daarnaast is het proces van de administratieve verwerking aangepast zodat alle vergoedingen en verstrekkingen worden getoetst aan de Werkkostenregeling. Het fiscaal risico van de belastingheffing van vergoedingen en verstrekkingen in de Loonbelasting is als beheersbaar (laag) in te schatten.

Omzetbelasting

Een van de risico's op gebied van de omzetbelasting ligt bij de projectontwikkeling. Met name grondaankopen kunnen ongewenste fiscale gevolgen hebben bij samenloop met de overdrachtsbelasting. Dergelijke transacties worden daarom vooraf fiscaal beoordeeld.

Een ander belangrijk punt voor de omzetbelasting is de pro rata-regeling. Een gedeelte van de BTW die Het Gooi en Omstreken betaalt over de algemene kosten wordt terugggevraagd op basis van de pro rata-regeling. Sinds 2011 wordt de BTW-teruggave op basis van een voorlopige pro rata-percentage direct in de kwartaalaangiften verwerkt. Nadat de jaarrekening 2012 is vastgesteld kan de definitieve pro rata-teruggave worden berekend en zal er een suppletie worden ingediend. De pro rata-berekening is gebaseerd op de wijze waarop Ernst & Young belastingadviseurs de pro rata-teruggave t/m 2010 heeft verzorgd. Met de berekening van deze teruggaven is de fiscus al akkoord gegaan. Het fiscaal risico van nog niet vastgestelde BTW-aangifte is dan ook als beheersbaar (laag) in te schatten.

Arborisico

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

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

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

In 2009 is een risico inventarisatie en evaluatie (RI&E) uitgevoerd, waarvoor in 2010 een plan van aanpak is opgesteld. De punten met prioriteit 1 en 2 zijn in 2010 en 2011 uitgevoerd en de punten met prioriteit 3 zijn in 2012 uitgevoerd. Een nieuwe RI&E wordt na de reorganisatie uitgevoerd. De uitvoering hiervan valt sinds eind 2012 onder de verantwoordelijkheid van het Arboteam, bestaande uit twee preventiemedewerkers en medewerkers met verschillende expertises. Vanuit het Arboteam wordt geadviseerd aan directie en MT, ondersteuning geboden bij bewaking en uitvoering van het gevoerde beleid en de toetsing hiervan aan de wettelijke regelgeving.

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

- Alle medewerkers worden in de gelegenheid gesteld om elk jaar een reanimatie- en AED-cursus (automatische externe defibrillator) te volgen. Deze cursus is door omstandigheden in 2012 niet doorgedaan, maar wordt begin 2013 alsnog gegeven.
- Alle medewerkers met telefonische en persoonlijke klantcontacten volgen elke drie jaar een agressietraining. In 2013 staat deze cursus gepland, waarbij voor ons specifieke situaties worden nagebootst. Leidinggevenden volgen elke drie jaar de training 'Opvang na een agressie-incident'.

- Alle technische medewerkers in de buitendienst zijn basisveiligheid VCA (veiligheid, gezondheid en milieu checklist aannemers) gecertificeerd.

Afgelopen jaar zijn twee herhalingscursussen gegeven voor de medewerkers die gecertificeerd BHV-er en EHBO-er zijn. Mocht zich een calamiteit voordoen, dan zijn er

voldoende gecertificeerde medewerkers aanwezig om hulp te verlenen. De jaarlijkse calamiteitenoefening is in 2012 in samenwerking met de brandweer gehouden.

De eerder genoemde reorganisatie is in overleg met de Ondernemingsraad gefaseerd en per afdeling doorgevoerd. Het doel is om de doorlooptijd zo kort mogelijk te houden,

Activiteit	Aanbeveling
Reorganisatie	Gewezen op belang van in standhouden van interne controle en functiescheiding bij het wijzigen van processen o.a. vanwege de reorganisatie. <i>Interne actie: wijzigingen verhuurprocessen zijn onder handen.</i>
Beleidsplan 2013-2018	Gewezen op belang van het monitoren van de realisatie van het beleidsplan. <i>Interne actie: middels tussentijdse rapportages wordt de realisatie van de beleidsdoelstellingen bewaakt.</i>
Risicomanagement	Gewezen op het belang om risicomanagement 'breed' in de organisatie te verankeren. <i>Interne actie: Met ondersteuning van een extern adviesbureau zal in 2013 een traject worden opgezet waarbij met het management-team en de beleidsmedewerkers de kaders van risicomanagement worden bepaald met als vertrekpunt de realisatie van het nieuwe beleidsplan.</i> <i>Vervolgens zullen met werkgroepen van Wonen, Vastgoed en Financien de 'majeure' risico's op die werkterreinen in kaart worden gebracht en beheermaatregelen vastgesteld.</i> <i>Het resultaat van deze sessies zal aan de Raad van Toezicht worden voorgelegd.</i>
Woningtoewijzing en inkomenstoetsing voor vaststelling 90% criterium (minstens 90% van de verhuringen, met een huur beneden de liberalisatiegrens, moet plaatsvinden aan huurders met een inkomen tot € 34.085 (norm 2012).	Advies om nadere aandacht te schenken aan de inkomenstoetsing bij woningtoewijzing en de documentatie hiervan teneinde achteraf vast te kunnen stellen dat de inkomenstoetsing juist heeft plaatsgevonden. <i>Interne actie: betrokken medewerkers zijn in september 2012 op een opfriscursus inkomensregistratie geweest. Standaard wordt nu een IB60 formulier gevraagd. Bij twijfel vindt collegiaal overleg plaats en een analyse van de 10% benutting.</i>
Verkopen lager dan 90% van de WOZ-waarde en de eis van een actueel gevalideerde taxatie of bij het ontbreken daarvan gebruik maken van de meldingsplicht richting Rijk. Een gevalideerd taxatierapport moet door een andere (gecertificeerde) makelaar zijn opgesteld dan de verkopende makelaar en mag niet ouder zijn dan één jaar.	Advies om binnen het verkoopproces te waarborgen dat wordt voldaan aan de geldende regelgeving. Bij drie van de 18 verkopen was geen gevalideerde taxatie dan wel meldingsplicht. <i>Interne actie: Het interne proces is aangescherpt en elke verkoop wordt van een gevalideerde taxatie voorzien.</i>
Managementinformatie	Gewezen op het belang van een tekstuele toelichtingen bij rapportages als lopende projecten en verschil begroting versus realisatie en opnemen jaareinde prognoses. De accountant constateert een verbetering maar de tekstuele toelichtingen blijven summier. <i>Interne actie: Analyseren of de rapportages aan de informatie-behoefte van gebruikers voldoet.</i>
Follow up van bevindingen uit de managementletter van 2011. 1. Herzien van de groslijst van aannemers. 2. Nadere uitwerking auditplan, ten aanzien van risico's, beheersing en uit te voeren stappen. 3. Opnemen stappenplan m.b.t. vastgoedtransacties in investeringsstatuut.	<i>Interne actie:</i> 1. Momenteel onderhanden. 2. In verband met de reorganisatie in 2012 heeft uitwerking van het auditplan geen prioriteit gehad. 3. Aan een nieuw investeringsstatuut wordt gewerkt. Daarin worden bestaande richtlijnen uit de regeling vastgoedtransacties, het nieuwbouwproces, het aanbestedingsproces en de procuratie-regeling, tot een samenhangend geheel gecombineerd.

Figuur 9.2 Aanbevelingen van de accountant voor verbetering risicobeheersing

zodat medewerkers zo snel mogelijk duidelijkheid hebben. Dit om stress en werkdruk, die logischerwijs bij een reorganisatie ontstaan, zoveel mogelijk te beperken.

Calamiteitenrisico

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

Accountant en beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

De interim-controle in 2012 van de externe accountant Ernst & Young heeft zich onder meer gericht op de administratieve organisatie en het daarvan deel uitmakende systeem van interne controle van Het Gooi en Omstreken. Hierover rapporteert zij in haar managementletter. De aanbevelingen zijn primair gericht op het informeren over mogelijke verbeteringen. In figuur 9.2 staat een verkorte opsomming.

In control, afdoende geregeld

Op basis van de in deze paragraaf beschreven inrichting van het risicobeheersings- en controlesysteem, kan het managementteam voortdurend de prestaties, de beheeromgeving en de risico's van Het Gooi en Omstreken analyseren en beoordelen. De systemen kunnen echter nooit de garantie bieden dat de doelstellingen van Het Gooi en Omstreken worden behaald, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden. De interne controle- en beheersingsmaatregelen die binnen Het Gooi en Omstreken in 2012 plaats hebben gevonden zijn een adequate basis om, uitgaande van de genoemde beperkingen, een oordeel te vormen over het stelsel van risicobeheersing. De directeur-bestuurder is samen met het managementteam van oordeel dat met redelijke mate van zekerheid kan worden verklaard dat:

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



Financieel Verslag

Financieel verslag

Waarborgen van de financiële continuïteit

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

Waarderingsgrondslag

De herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is met ingang van het boekjaar 2012 van toepassing. Onderstaand vindt u de voor Het Gooi en Omstreken belangrijkste wijzigingen in de waarderingsgrondslag:

- Het vastgoed is vanaf 2012 gesplitst naar sociaal en commercieel vastgoed op basis van de criteria van de EC-beschikking van 15 december 2009. Hiervoor is de complexindeling (voor de waardering van het vastgoed) herzien.
- Het Gooi en Omstreken heeft ervoor gekozen om haar sociaal vastgoed in het geheel te kwalificeren als bedrijfsmiddel. Voor commercieel vastgoed is geen keuze mogelijk. Dit wordt vanaf 2012 gekwalificeerd als vastgoedbelegging.

- Het Gooi en Omstreken heeft ervoor gekozen om haar vastgoed te blijven waarderen tegen historische kostprijs minus afschrijving dan wel de lagere bedrijfswaarde (voor sociaal vastgoed)/marktwaarde (voor commercieel vastgoed).
- De wijzigingen hebben tot gevolg dat er sprake is van een stelselwijziging. De verwerking hiervan is nader toegelicht in de Jaarrekening 2012.

Jaarresultaat 2012 positief

In 2012 heeft Het Gooi en Omstreken een positief jaarresultaat geboekt.

Het jaarresultaat over 2012 is afgerond € 13,7 miljoen positief tegen € 11,4 miljoen positief over 2011. Een stijging van € 2,3 miljoen. Voor 2012 was € 3,4 miljoen positief begroot.

In figuur 10.1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat volgens de jaarrekening van 2012 en het jaarresultaat volgens de begroting van 2012 en de jaarrekening 2011 weergegeven.

Het effect van het positieve jaarresultaat is dat er een gezond fundament is gelegd om de volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren. Zonder dat de toezichthouder Centraal Fonds Volkshuisvesting (het CFV) of het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (het WSW) komt meekijken.

(x € 1.000)	Jaarrekening 2012	Begroting 2012	Jaarrekening 2011 (na stelselw.)
Kernactiviteit:			
- Bedrijfsopbrengsten	42.847	42.974	41.984
- Bedrijfslasten	-28.788	-39.578	-28.342
- Financiële baten en lasten	-8.314	-8.524	-8.198
Jaarresultaat kernactiviteit	5.745	-5.128	5.444
Overige activiteiten:			
- Waardeveranderingen	10.752	2.623	5.754
- Verkopen	3.185	6.849	6.750
- Incidentele posten	74	-477	-348
- Belastingen	-6.011	-491	-6.201
Jaarresultaat	13.745	3.376	11.399
Financiële positie:			
- Jaarresultaat kernactiviteit in % eigen vermogen per 1 januari	8,6%	-7,6%	9,9%
- Jaarresultaat kernactiviteit in % eigen vermogen per 1 januari (o.b.v. bedrijfswaarde)	3,0%	-2,7%	3,1%

Figuur 10.1 Jaarresultaat 2012

Jaarresultaat kernactiviteit

Het jaarresultaat over de kernactiviteit 'verhuren van woningen', ook wel aangeduid als 'genormaliseerd jaarresultaat', is € 10,9 miljoen beter dan begroot en € 0,3 miljoen beter dan de realisatie over 2011. Figuur 10.2 laat zien hoe het verschil in jaarresultaat van de kernactiviteit ten opzichte van 'begroot' en 'realisatie' wordt berekend.

Specificatie verschil jaarresultaat kernactiviteit in €	T.o.v. begroot 2012	T.o.v. realisatie 2011
Huurinkomsten	-/- 0,1 miljoen	1,1 miljoen
Overige baten	0,0 miljoen	-/- 0,2 miljoen
Afschrijvingen	3,5 miljoen	-/- 0,6 miljoen
Onderhoudslasten	6,0 miljoen	-/- 0,4 miljoen
Rentelasten	0,2 miljoen	-/- 0,1 miljoen
Overige lasten	1,3 miljoen	0,5 miljoen
Totaal	10,9 miljoen	0,3 miljoen

Figuur 10.2 Specificatie jaarresultaat kernactiviteit 'verhuren woningen'

- Begroting-realisatie 2012

We zien vooral minder onderhoudslasten en minder afschrijvingen dan begroot. De realisatie van de onderhoudslasten is lager uitgekomen door het niet uitvoeren van groot onderhoud-/energieprojecten. Voor energieprojecten was een huurverhoging voorgesteld, die door de huurders is geweigerd. Deze projecten zijn naar 2013 verschoven en de huurverhoging zal niet worden doorgevoerd. De lagere afschrijvingen komen door afwaarderingen op een deel van het woningbezit.

Het jaarresultaat kernactiviteit moet voldoende zijn om de koopkracht of het waardebehoud van het eigen vermogen te bewerkstelligen. Om dat te realiseren moet het jaarresultaat van de kernactiviteit minstens uitkomen op de inflatie van het afgelopen jaar. De inflatie over 2012 komt uit op 2,5%. Hier tegenover staat een rendement van 8,6% van het eigen vermogen. Gemeten naar de (veel hogere) bedrijfswaarde van het eigen vermogen komt dit uit op 3,0%. Aangezien het rendement op het eigen vermogen ruim hoger is dan de inflatie, luidt de conclusie dat de 'koopkracht' van het eigen vermogen is geborgd.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen zijn € 5,0 miljoen gunstiger dan realisatie in 2011 en € 8,1 miljoen beter dan begroot. De mutatie waardeveranderingen wordt enerzijds veroorzaakt door een toevoeging/vrijval aan de voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen en anderzijds door de toepassing van de minimumwaarderingregeling voor de bestaande bouw. Voor het sociaal vastgoed is dit op basis van de bedrijfswaarde en voor het commercieel vastgoed op basis van de marktwaarde (in verhuurde staat). Bij de toelichting op de bedrijfs-/marktwaarde wordt nader ingegaan op de wijziging in de bedrijfs-/marktwaarde.

Verkopen

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 3,7 miljoen lager dan begroot en € 3,6 miljoen lager dan de realisatie 2011. In 2012 zijn 19 woningen verkocht, tegen 40 in 2011. Voor 2012 waren 40 te verkopen woningen begroot. Het Gooi en Omstreken verkoopt woningen op drie manieren:

- 100% kosten koper (kosten koper);
- 90% kosten koper (kosten koper);
- Koopgarant (verkoop onder voorwaarden).

Verkopen onder voorwaarden

Koopgarant wordt onder de vigerende regels voor de jaarverslaggeving niet gezien als een gerealiseerde verkoop. De woningen blijven op de balans tegen de actuele waarde. De mutatie in de waardering als gevolg van de verkoop wordt daarom niet verantwoord als verkoopresultaat, maar als een gerealiseerde waardeverandering in de vastgoedportefeuille. Jaarlijks wordt dit deel van de vastgoedportefeuille ge(her)waardeerd. Ultimo 2012 zijn er 14 woningen verkocht onder voorwaarden (90% kosten koper en/of Koopgarant).

Incidentele posten

In de begroting van 2012 was rekening gehouden met een last van € 0,48 miljoen voor incidentele posten. In werkelijkheid kwamen de incidentele posten voor 2012 uit op een bate van € 0,1 miljoen. In 2011 bedroeg de post een last van € 0,35 miljoen.

Specificatie incidentele posten 2012:

- opwaardering van de deelneming in de CV Heyendaal te Nijmegen voor € 0,47 miljoen (bate);
- heffing CFV voor € 0,15 miljoen (last);
- kosten reorganisatie 2012 (na aftrek voorziening) voor € 0,24 miljoen (last).

Belastingen

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

In 2012 ontstaat hierdoor in eerste instantie een fiscale winst. Deze winst kan echter in 2013 worden verrekend met het verwachte fiscale verlies over 2013. Voor de komende vijf jaar (2013-2017) wordt verwacht dat de Vpb-last nihil zal zijn. De fiscale planning geeft aan dat er in de boekjaren 2013 t/m 2017 geen fiscale winst gemaakt zal worden. Ultimo 2011

stond er op de balans nog een actieve belastinglatentie voor de verwachte verkopen in de komende vijf jaar. Omdat de fiscale planning aangeeft dat er de komende vijf jaar geen fiscale winsten verwacht worden is deze latentie in het boekjaar 2012 vrijgevallen. Voor de (fiscaal) te vormen onderhoudsvoorziening wordt geen voorziening latente belastingen gevormd. Het betreft hier een tijdelijk verschil met permanent karakter. Gezien het langlopend karakter tendert de latentie op basis van contante waarde naar nihil.

Benchmark CFV en kasstromen

In de rapportage Corporatie in Perspectief (CIP) van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is te zien hoe de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen van een corporatie zich verhouden tot die van collega-corporaties. Deze bedrijfsvergelijking is samengesteld op basis van de gegevens die alle corporaties bij het CFV hebben aangeleverd in het kader van het toezicht. Mede op basis van deze gegevens baseert de minister voor WWI het oordeel over de prestaties van corporaties, dat ook openbaar is (bron: www.cfv.nl).

Uit de meest recente CIP-rapportage (over het jaar 2011) blijkt dat Het Gooi en Omstreken in 2011 (evenals in 2010) een hogere positieve netto kasstroom realiseert dan het landelijk gemiddelde.

In figuur 10.3 is een indicatie opgenomen van de cijfers voor Het Gooi en Omstreken over 2012. De landelijke cijfers zijn nog niet bekend. In cijfers, per verhuureenheid, ziet dat er als volgt uit:

- Netto kasstromen

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. Door deze variabele lasten te verminderen met overige bedrijfsopbrengsten, geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, ontstaan de netto variabele lasten.

- Netto bedrijfslasten

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

bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

Ontwikkeling kasstromen en bedrijfslasten

In figuur 10.3 zien we in 2011 een sterk hogere netto kasstroom dan in 2010. Dit wordt veroorzaakt door een daling van de onderhoudsuitgaven in 2011 (16% ten opzichte van 2010).

De netto bedrijfslasten vertonen in 2011 een stijging ten opzichte van 2010. De hogere bedrijfslasten zijn een gevolg van een lagere doorberekening van interne kosten aan de onderhoudslasten. De netto bedrijfslasten zijn sterk lager dan het landelijke gemiddelde (van 2011).

De bedrijfslasten in 2012 dalen door lagere beheerskosten. De kasstroom in 2012 neemt toe door meer huuropbrengsten en lagere beheerskosten.

Solvabiliteit

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

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen op het balanstotaal. Eind 2012 bedraagt de solvabiliteit 28,5% (2011: 24,3%). Dit is boven de intern geformuleerde bovengrens. De toename van de solvabiliteit ten opzichte van 2011 is een gevolg van het positieve jaarresultaat over 2012.

Solvabiliteit en landelijke benchmarks

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

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

€ per verhuureenheid	Corporatie in Perspectief 2012				Indicatie 2012
	Het Gooi en Omstreken		Landelijk		Het Gooi en Omstreken
	2011	2010	2011	2010	2012
Netto kasstroom (exclusief verkopen)	2.700	2.385	2.396	2.348	2.906
Netto bedrijfslasten	1.031	927	1.407	1.355	959
Gemiddelde huurprijs per wooneenheid	460	441	441	421	471

Figuur 10.3 Benchmark-gegevens CFV per verhuureenheid

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

Terugblik naar 2011

Het volkshuisvestelijke vermogen van de sector ligt eind 2011 (het jaar 2012 is nog niet gepubliceerd) volgens het CFV landelijk gemiddeld op 30,4% van het balanstotaal. Het Gooi en Omstreken komt eind 2011 uit op 46,2% van het balanstotaal. Duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde.

Vooruitblik naar 2016

In de door het CFV geschoonde prognoses komt het volkshuisvestelijke vermogen van Het Gooi en Omstreken ultimo 2016 uit op circa 38,5% (bron: Continuïteitsoordeel 2012 van het CFV). Het volkshuisvestelijk vermogen van Het Gooi en Omstreken zal dus naar verwachting gaan dalen van 46,2% eind 2011 naar 38,5% eind 2016. Hier is nog geen rekening gehouden met de inrekening van de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging.

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

	2011	2010
Het Gooi en Omstreken	€ 191.962	€ 197.796
Landelijk corporatiebezit	€ 154.279	€ 156.772

Figuur 10.4 gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning (Bron: Corporatie In Perspectief 2011)

Conclusie landelijke benchmarks

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

Financiële kengetallen

In 2009 heeft Het Gooi en Omstreken haar financiële randvoorwaarden voor het financiële beleid vastgelegd in een financieel sturingskader, het zogenaamde 'financieel dashboard'. Het is een handvat en toetsingskader voor het financieel handelen van Het Gooi en Omstreken. Figuur 10.5 biedt een overzicht van de kengetallen en normen die Het Gooi en Omstreken hanteert. Voor 2012 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na

2012 wordt, daar waar mogelijk, op basis van de bijgestelde meerjarenbegroting een indicatie afgegeven van de ontwikkeling van de kengetallen.

Op 25 oktober 2012 heeft de Raad van Toezicht het jaarplan en integrale begroting 2013 goedgekeurd. De ontwikkelingen hebben vanaf dat moment niet stilgestaan. Wegens voortschrijdende inzichten zijn op de begroting 2013 (en verder) de volgende correcties doorgevoerd:

- Er is een nieuw beleidsplan vastgesteld met daarin opgenomen de doelstelling om het woningbezit gemiddeld naar een energielabel B te brengen. In het jaarplan 2013 werd nog uitgegaan van gemiddeld een C-label.
- De plannen van het nieuwe kabinet zijn gepresenteerd en hierin is opgenomen dat de verhuurdersheffing ruim wordt verdubbeld ten opzichte van hetgeen dat was ingerekend in het jaarplan 2013.
- Het CFV heeft de bijdrage voor de saneringssteun 2013 bekend gemaakt. In het jaarplan 2013 was hiervoor nog 1% van de huuropbrengsten ingerekend. Deze bijdrage is aangepast naar 4% van de huuropbrengsten.

Deze aanpassingen zijn ook ingerekend in de opvraag prospectieve informatie 2012 (de dPi opgaaf). De gepresenteerde meerjarencijfers (zie ook hierna bij onderdeel Meerjarenbeleid op pagina 64), sluiten aan bij de cijfers zoals deze zijn ingediend bij CorpoData (1 februari 2013). Hierna is er in Den Haag het zogenoemde woonakkoord gesloten dat ook weer de nodige impact zal hebben op de te verwachten inkomensafhankelijke huurverhoging en verhuurdersheffing. De verwachting is dat de positieve en negatieve effecten hiervan elkaar zullen elimineren. Deze aanpassingen zijn dan ook niet opgenomen in de meerjarenverwachtingen.

Financieel dashboard

(Toelichting rubrieken figuur 10.5)

1a. Interest dekkingsratio (ICR)

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. Bij een interest dekkingsratio van 1 voldoet Het Gooi en Omstreken aan dit criterium. Dit betekent echter dat er een rendement van 0% op het eigen vermogen wordt gerealiseerd. Er zou dan bovendien geen ruimte zijn om aflossingen van leningen te betalen. Een interest dekkingsratio van 1 is daarom voor Het Gooi en Omstreken onvoldoende. Een algemeen aanvaarde interest dekkingsratio (voor woningcorporaties) bedraagt 1,25 (bancaire norm). Het WSW rekent met 2% normatieve aflossing. Dit resulteert in een interest dekkingsratio van 1,4. Het Gooi en Omstreken hanteert een interest dekkingsratio van 1,25 als ondergrens. Uit figuur 10.5 blijkt dat Het Gooi en Omstreken voldoet aan de norm.

1b. Direct rendement

Het direct rendement (operationele kasstroom in percentage van de bedrijfswaarde primo jaar) geeft aan welk direct rendement is behaald op het geïnvesteerde vermogen.

Dominante financiële maatstaven	Norm	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
1a Interest dekkingsratio (ICR)	min. 1,25	2,51	2,03	1,68	1,74	2,12	1,96	
1b Direct rendement (obv bedrijfswaarde)	min. 3,4%	5,8%	4,1%	3,6%	3,7%	4,6%	4,3%	
2a Netto rendement (IRR) - nieuw opgeleverde complexen	n.v.t.							
Sociale huurwoningen	min. 2,30%	2,14%	2,53%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	
Geliberaliseerde huurwoningen	min. 4,05%	5,71%	3,83%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	
Maatschappelijk vastgoed	min. 3,05%	n.v.t.	n.v.t.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	
Commercieel vastgoed	min. 4,05%	n.v.t.	n.v.t.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	
2b Netto rendement (IRR) - totale portefeuille nieuwbouw	min. 2,62%	2,35%	2,65%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	
3a Investerings-/financieringsratio - 1 jaar	max. 75%	-35%	50%	-4%	25%	2%	-23%	
Investerings-/financieringsratio - 5 jaar	max. 75%	19%	23%	-5%	-12%	-42%	-99%	
3b Loan-to-Value	max. 75%	47%	55%	54%	54%	52%	51%	
Afgeleide financiële maatstaven								5 jrs. gem.
4a WSW - DAEB operationele kasstromen na fictieve aflossing (x € 1.000)	o	8.166	3.626	458	875	4.372	3.027	2.472
<i>Niet - DAEB operationele kasstromen (x € 1.000)</i>	o	867	1.227	1.264	1.441	1.613	1.645	1.438
<i>DAEB (na aflossingsfictie) en Niet - DAEB gesaldeerd (x € 1.000)</i>	o	9.033	4.853	1.722	2.316	5.958	4.672	3.910
4b WSW - % WOZ-waarde te borgen	max. 50%	OK						
5a CFV - Solvabiliteitsoordeel	voldoende	OK						
5b CFV - Continuïteitsoordeel	A-oordeel	OK						
6 Duration	min. 5	6,0						
Toelichting								
Presteert beter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%)								
Presteert binnen de norm (inclusief bandbreedte van 10%)								
Presteert slechter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%)								
Geen cijfers nodig (n.v.t.) of geen cijfers beschikbaar (n.b.)								

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

Figuur 10.5 Financieel dashboard

Het Gooi en Omstreken hanteert 3,4% als ondergrens voor het direct rendement. Deze is afgeleid van een gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet, ook wel WACC genoemd. WACC is de afkorting van Weighted Average Cost of Capital, oftewel de gewogen gemiddelde kapitaalkosten. Voor de berekening van de WACC wordt ervan uitgegaan dat 75% wordt gefinancierd met vreemd vermogen. Uit figuur 10.5 blijkt dat Het Gooi en Omstreken voldoet aan de norm.

2a/b. Netto rendement nieuwbouw - Internal rate of return (IRR)

De internal rate of return kan worden omschreven als de disconteringsvoet die nodig is om de netto contante waarde van geprojecteerde kasstromen van een investering in vastgoed gelijk te laten zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf. De gewogen gemiddelde norm voor de gehele investeringsportefeuille bedraagt circa 2,62%. Deze is afgeleid van de gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC). Het Gooi en Omstreken

maakt onderscheid in vier categorieën investeringen. Uit figuur 10.5 blijkt dat de gemiddelde norm (2,62%) voor de gehele investeringsportefeuille voor 2012 niet wordt gehaald. Voor de berekening van de norm gaan we ervan uit dat 22% gefinancierd wordt met vreemd vermogen.

3a. Investerings-/financieringsratio

De investerings-/financieringsratio geeft aan welk gedeelte van de investering extern moet worden gefinancierd. De investerings-/financieringsratio wordt berekend door de investering in de portefeuille af te zetten tegen de mutatie in de financiering. De mutatie in de financiering is het resultaat van de investeringen minus verkopen en operationele kasstromen. Van jaar tot jaar kan dit kengetal sterk fluctueren. Om deze fluctuaties te elimineren wordt er ook gekeken hoe de ratio zich ontwikkelt over periodes van vijf jaar voortschrijdend. In figuur 10.6 is te zien dat de investerings-/financieringsratio voor de periode 2012-2016 19% bedraagt. Dit is ruim binnen de norm van 75%.

Berekening voor de investerings-/financieringsratio voor vijf jaar voortschrijdend:

Investerings-/financieringsratio in €:	2012	2013	2014	2015	2016
Investeringen	12.329	32.410	12.673	18.549	11.470
Verkopen	3.728	7.377	7.391	7.567	1.084
Portfolio kasstroom	8.601	25.033	5.282	10.982	10.386
Operationele kasstroom (inclusief rentelasten)	12.918	8.673	5.791	6.378	10.120
Mutatie netto schuldpositie	-4.317	16.361	-509	4.603	266
Voor 1 jaar	-35%	50%	-4%	25%	2%
Voor komende 5 jaar	19%	23%	-5%	-12%	-42%

Figuur 10.6 Investerings-/financieringsratio

3b. Loan-to-Value

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

4a/b. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Indien het WSW bereid is te borgen, zal Het Gooi en Omstreken altijd voldoende financiering kunnen aantrekken tegen een minimale rente. Daarom zal Het Gooi en Omstreken in beginsel trachten te voldoen aan de WSW-eisen. In 2012 voldeed Het Gooi en Omstreken aan beide eisen. Bij het onderdeel Faciliteringsvolume WSW (DAEB-activiteiten (op pagina 66) wordt hier nader op ingegaan.

5a/b. Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft een methode ontwikkeld voor de financiële beoordeling van woningcorporaties. De financiële consequenties van het volkshuisvestelijk beleid staan hierin centraal. In de beoordelingsmethode is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de financiële positie van een corporatie op de balansdatum en het effect op de financiële positie van de activiteiten die gepland staan voor de komende vijf jaar. Er bestaat een tweetal oordelen, namelijk het solvabiliteitsoordeel en het continuïteitsoordeel. In 2012 waren beide oordelen voldoende.

6. Duration

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

Om het risico van de gevolgen van een plotselinge stijging van rentelasten minder hard te voelen, stelt Het Gooi en Omstreken als richtlijn dat de duration van de uitstaande leningen niet lager mag zijn dan vijf jaar. Richtlijnen over spreiding van het renterisico zijn opgenomen in het treasurystatuut en het treasuryjaarplan van Het Gooi en Omstreken. Geconcludeerd mag worden dat Het Gooi en Omstreken ultimo 2012 voldoet aan haar rentegevoeligheidsrichtlijn.

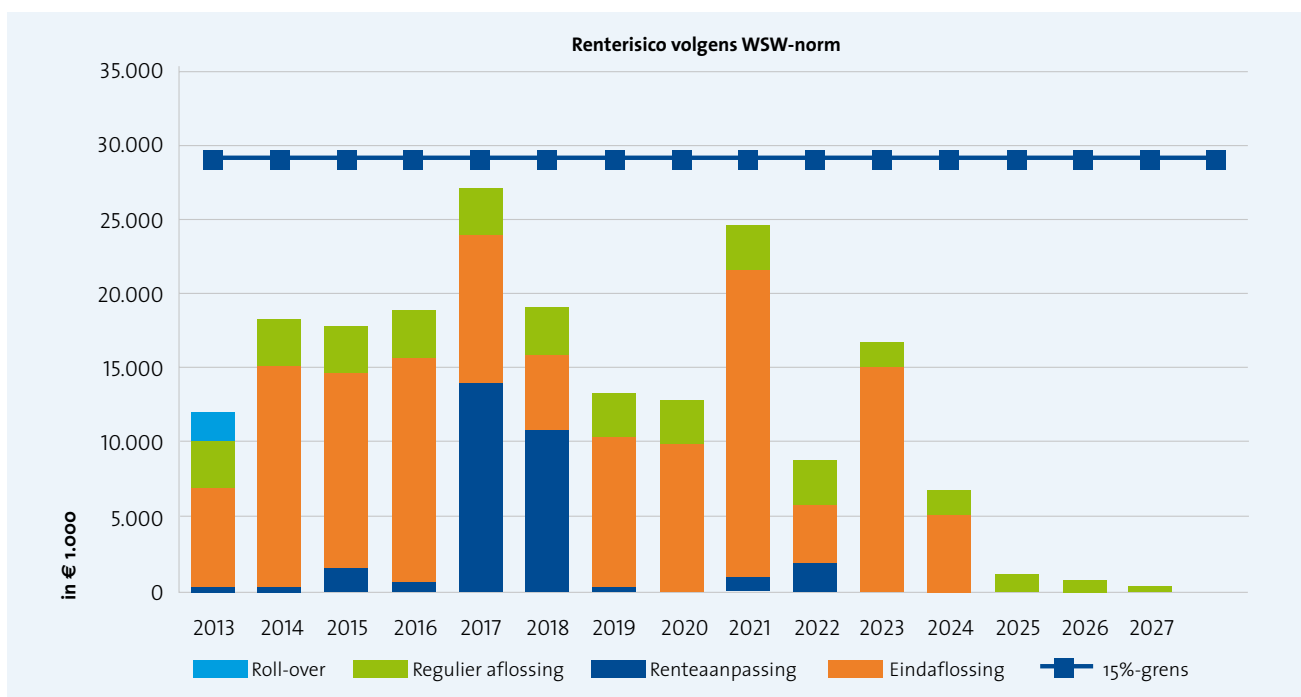
Risicobeheersing – renterisico en financieringen

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

Risicobeheersing van de leningenportefeuille vindt vooral plaats door de aflossingen op leningen in de tijd te spreiden. Het WSW stelt als eis dat binnen een toekomstige voortschrijdende periode van 12 maanden niet meer dan 15% van de leningenportefeuille vervalt in de vorm van aflossing dan wel renteaanpassing. Het Gooi en Omstreken heeft in 2012 die WSW-grens niet overschreden en zal dit ook in de naaste toekomst niet doen.

Toekomstige renterisico's

De grafiek in figuur 10.7 definieert alle aflossingen (zowel reguliere- als eindaflossingen) en renteaanpassingen op leningen als renterisico. De horizontale lijn geeft de 15%-grens aan die het WSW als norm hanteert. Het renterisico van Het Gooi en Omstreken blijft binnen de in het treasurystatuut geformuleerde 15%-grens, gebaseerd op de definitie van het WSW.



Figuur 10.7 Renterisico 2013 - 2027

Fluctuaties in de kasstromen

Bij de besprekingen van de voortschrijdende liquiditeitsoverzichten is geconstateerd dat de projecten nogal in tijd kunnen verschuiven. Daarom wordt gebruik gemaakt van een rekening courantfaciliteit van € 5 miljoen en van variabele roll-overleningen. Dit zijn flexibele producten waarmee, volgens bepaalde afspraken, naar behoefte geld kan worden opgenomen en teruggestort. Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2012 twee variabele roll-overleningen van € 10 miljoen. Minimaal moet hiervan 20% worden opgenomen en voor het overige deel mag maandelijks geld opgenomen of teruggestort worden. Ultimo 2012 was van beide leningen € 2 miljoen opgenomen. Het Gooi en Omstreken gebruikt geen andere renterisico-instrumenten dan de hiervoor genoemde.

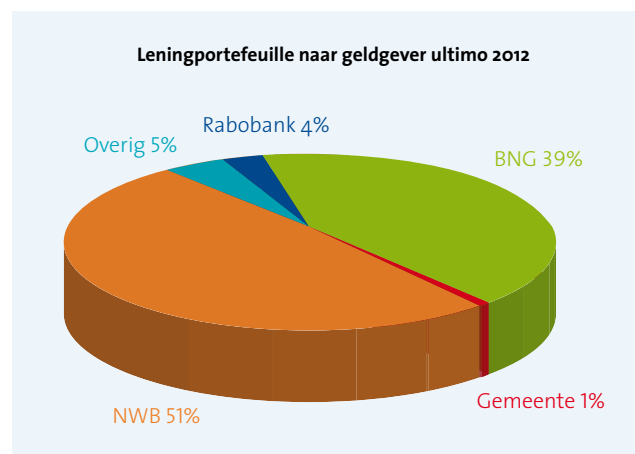
De gemiddelde rentevoet van de per primo jaar uitstaande leningen daalde licht en kwam over 2012 uit op 4,41%, tegen 4,69% over 2011. Voor bepaling van het gemiddelde rente zijn de roll-overleningen buiten beschouwing gelaten.

Geldverstrekkers

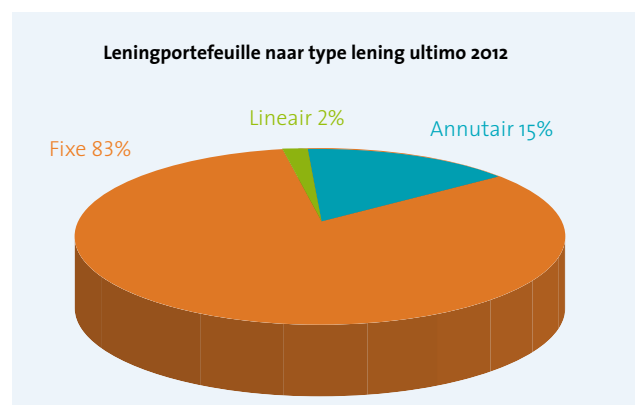
De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) zijn de belangrijkste geldverstrekkers van Het Gooi en Omstreken. Eind 2012 waren zij samen goed voor circa 90% (2011: 88%) van de leningenportefeuille.

Type leningen

De meest populaire leningsvorm bij Het Gooi en Omstreken is de fixe (aflossingsvrije - bullet) lening. De leningenportefeuille ziet er als volgt uit:



Figuur 10.8 Geldverstrekkers



Figuur 10.9 Leningsvormen in percentages

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

Garantie

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

Faciliteringsvolume WSW (DAEB-activiteiten)

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

CorpoData is een samenwerkingsverband voor de opvang van corporatiegegevens ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Met de gegevensopvraag, gebaseerd op de integrale bedrijfsbegroting 2013, worden deelnemers uitgenodigd hun investeringsplannen toe te lichten. Het is daardoor voor het WSW mogelijk om de borgbaarheid in een vroeg stadium te beoordelen. De borgstellingsprocedure wordt dan niet meer met die vraag belast, zodat leningen snel kunnen worden getekend.

Het vrij te geven faciliteringsvolume zal er primo 2013 naar verwachting als volgt uitzien:

(x € 1.000)	
Faciliteringsvolume 2013-2015	€ 71.691
Uitgegeven leningen sinds 1 januari 2013	-/- € 16.000
Vrij te geven faciliteringsvolume 2013-2015	€ 55.691

Figuur 10.10 Faciliteringsvolume volgens het WSW

Voor de jaren 2013-2015 is er voor € 42 miljoen aan nieuwbouw- en verbeteractiviteiten opgenomen. Hiervan heeft € 39,5 miljoen betrekking op DAEB-activiteiten en € 2,5 miljoen heeft betrekking op niet-DAEB-activiteiten. Naast de investeringen van € 39,5 miljoen voor de DAEB-activiteiten wordt in de periode 2013-2015 voor € 49,9 miljoen afgelost op leningen die betrekking hebben op het DAEB-deel. Per saldo ontstaat hierdoor een vermogensbehoefte van ruim € 89 miljoen. Het faciliteringsvolume voor deze periode bedraagt € 71,7 miljoen. Het verschil wordt opgebracht uit operationele- en verkoopkasstromen.

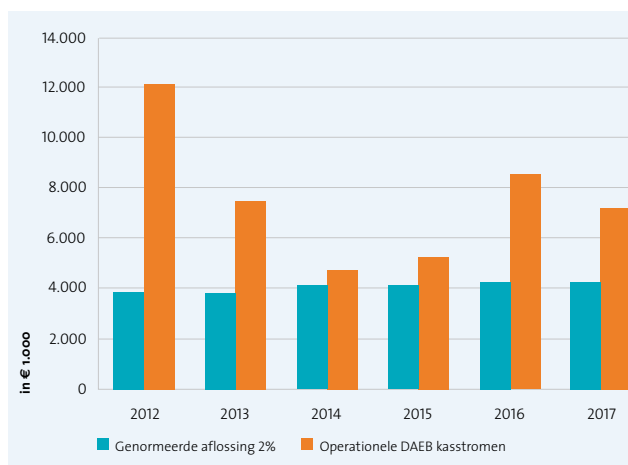
De belangrijkste eisen van het WSW voor afgifte van faciliteringsvolume zijn:

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

In de cijfers zoals gepresenteerd in het jaarplan en integrale begroting 2013 voldoet Het Gooi en Omstreken aan beide eisen van het WSW.

Kasstroom leidend

Kasstroom leidend voor de beoordeling van het WSW. Onderstaand het kasstroomoverzicht met daarnaast de door het WSW vereiste genormeerde aflossing. Wellicht ten overvloede: de operationele kasstromen hebben alleen betrekking op DAEB-activiteiten.



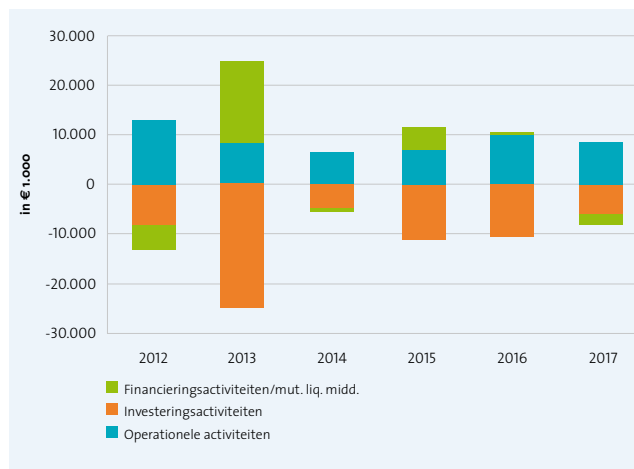
Figuur 10.11 Grafiek kasstromenoverzicht 2012 - 2017

Het WSW beoordeelt of Het Gooi en Omstreken, over een (toekomstige) periode van vijf jaar, in staat is om 10% (jaarlijks 2%) van haar leningportefeuille te kunnen aflossen vanuit haar operationele DAEB-kasstroom. Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de toekomstige operationele DAEB-kasstroom bij Het Gooi en Omstreken zich boven de genormeerde aflossing van 2% bevinden.

Meerjarenbeeld

Het Gooi en Omstreken maakt gebruik van een meerjaren-simulatiemodel (FMP – financieel meerjarenprognose) om de financiële toekomst in beeld te kunnen brengen. Met dit model kunnen verschillende scenario's worden doorgerekend. In het basisscenario wordt uitgegaan van cijfers die aansluiten bij de cijfers van de dPi 2012 zoals deze per 1 februari 2013 zijn ingediend bij CorpoData.

In figuur 10.12 is het verloop van de kastromen (zowel DAEB- als niet-DAEB-kastromen) gedurende de periode 2012-2017 weergegeven. In de periode 2013-2017 bedraagt het saldo van de post investeringsactiviteiten € 59 miljoen. Deze post is opgebouwd uit € 82 miljoen aan investeringen inzake nieuwbouw en verbeteringen en -/- € 23 miljoen aan verwachte dekking vanuit verkoopopbrengsten. Naast de dekking vanuit verkoopopbrengsten worden de investeringen voor € 40 miljoen gedekt vanuit de operationele kasstromen. Per saldo zal er dus voor € 19 miljoen aanvullend vreemd vermogen moeten worden aangetrokken voor de periode 2013-2017. De geplande investeringen zullen dan ook voor 23% gefinancierd moeten worden met vreemd vermogen (€ 19 miljoen / € 82 miljoen).



Figuur 10.12 Ontwikkeling kasstromen

Oordeel van het CFV

Sinds 2008 wordt twee keer per jaar door het CFV een oordeel gegeven. Halverwege het jaar wordt een continuïteitsoordeel gegeven. Dit is gebaseerd op de laatst bekende meerjarenramingen. Er wordt gekeken of er een goede balans is tussen de voorgenomen activiteiten en de financiële mogelijkheden, waarbij de door de corporatie gemaakte beleidskeuze centraal staat. In het najaar volgt een solvabiliteitsoordeel. Dit is gebaseerd op de laatst opgemaakte jaarrekening. Hier wordt een oordeel gegeven of de corporatie over voldoende vermogen beschikt om risico's te kunnen opvangen.

Het CFV vormt voor haar beoordeling het eigen vermogen om naar het zogenaamde volkshuisvestelijke vermogen, oftewel de gewenste toekomstige solvabiliteit. Dat volkshuisvestelijke vermogen gaat, net als in de begroting van Het Gooi en Omstreken, uit van waardering op bedrijfswaarde. Om het eigen vermogen te uniformeren naar het volkshuisvestelijk vermogen, past het CFV wel een aantal correcties toe. Bij Het Gooi en Omstreken werden in 2012 (betreft zowel het sociaal als commercieel vastgoed) op basis van de cijfers van 2011 de volgende onderdelen gecorrigeerd:

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

Per saldo resulteerde dit in een bijstelling van -/- 14% van het eigen vermogen (op basis van waardering bedrijfswaarde).

Solvabiliteitontwikkeling	2011	2012
Volgens waardering jaarrekening	24,3%	28,5%
Volgens waardering op bedrijfswaarde (gehele bezit)	48,0%	54,1%
Volgens waardering op volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (gehele bezit) *	46,2%	53,0%

*) 2012 betreft een indicatie op basis van correcties door het CFV zoals deze in 2011 zijn toegepast.

Figuur 10.13 Solvabiliteitontwikkeling

In het continuïteitsoordeel 2011 heeft het CFV voor Het Gooi en Omstreken de ondergrens van het volkshuisvestelijk vermogen vastgesteld op 11,4%. Bevindt het volkshuisvestelijk vermogen zich boven deze ondergrens, dan krijgt de woningcorporatie een A-oordeel van het CFV. Het Gooi en Omstreken heeft in haar financieel sturingskader bepaald dat ze bij het CFV een A-status wil hebben. Aan deze norm wordt ruim voldaan.

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

Bedrijfswaarde / marktwaarde

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

De jaarlijkse bedrijfswaarde-analyse heeft dan ook op corporatieniveau plaatsgevonden. De bedrijfswaarde ultimo 2012 is vervolgens gesplitst in sociaal en commercieel vastgoed.

Bedrijfswaarde-analyse

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

De bedrijfswaarde heeft een prospectief karakter, omdat gerekend wordt met toekomstige – en dus onzekere – uitgangspunten, bedragen en stijgingspercentages. In 2012 is de ongecorrigeerde bedrijfswaarde (verdien capaciteit)

Verloop bedrijfswaarde x € 1.000	2012	Sociaal vastgoed	Commercieel vastgoed	2011
Saldo primo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	372.981	337.439	35.542	357.547
Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven)	12.623	11.037	1.586	8.751
Voorraadmutaties (nieuwbouw/verbeteringen)	18.727	17.883	844	1.020
Parameterwijzigingen	2.758	2.643	115	3.783
Wijzigingen exploitatiebeleid	11.154	11.413	-260	1.879
Herclassificatie	0	-1.269	1.269	
Saldo ultimo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	418.243	379.147	39.096	372.981

Figuur 10.14 Verloop ongecorrigeerde bedrijfswaarde

met € 45,2 miljoen toegenomen van € 372,9 miljoen ultimo 2011 naar € 418,2 miljoen ultimo 2012. Dat is per verhuureenheid afgerond € 56.980. Als we hiertegen afzetten de schuldpositie per woning van € 26.015 dan geeft dat voldoende garanties voor geldverstrekkers om te weten dat we in staat zijn de leningen terug te betalen.

Ter vergelijking, de WOZ-waarde van het onroerend goed komt afgerond uit op € 1,4 miljard (peildatum 1-1-2011). Stel dat het nodig mocht zijn om 1/3 deel van het bezit te verkopen tegen bijvoorbeeld 50% van de WOZ-waarde van € 1,4 miljard, dan zou dat een 'opbrengst' genereren van circa € 233 miljoen. Dit is voldoende om de gehele leningportefeuille (ultimo 2012 € 191 miljoen) te kunnen aflossen.

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

De autonome ontwikkeling van de bedrijfswaarde wordt verklaard doordat kasstromen uit 2011 wegvallen (o.a. geprognostiseerd groot onderhoud) en overige kasstromen één jaar dichterbij komen.

De voorraadmutaties per saldo € 18,7 miljoen positief worden in 2012 onder andere veroorzaakt door gerealiseerde nieuwbouw:

- gerealiseerde nieuwbouw in Hilversum: 52 woningen (derde woontoren Kerkelanden);
- gerealiseerde nieuwbouw in Blaricum: 15 woningen (Erfgooidreef).

De parameterwijzigingen hebben een positief effect van € 2,8 miljoen. Voor de eerste vijf begrotingsjaren worden eigen parameters gehanteerd en vanaf jaar zes wordt aangesloten bij de sectorparameters. In 2012 zijn deze sectorparameters vrijwel ongewijzigd.

De wijziging in het exploitatiebeleid, in totaal positief € 11,2 miljoen, wordt voor € 9,5 miljoen (positief) veroorzaakt door lagere kosten voor onderhoud en voor € 4 miljoen (positief) door lagere kosten voor algemeen beheer. Een negatief effect (€ 1,7 miljoen) wordt veroorzaakt door het inrekenen van een hogere verwachte huurderiving (1,5% in plaats van 1%).

Marktwaaarde commercieel vastgoed

Zoals eerder gesteld dient met ingang van 2012, op basis van de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, het commercieel (niet-DAEB) vastgoed getoetst te worden aan de marktwaaarde (in verhuurde staat) in plaats van de bedrijfswaaarde. De marktwaaarde in verhuurde staat wordt berekend met behulp van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode. Hiervoor wordt een tweetal scenario's doorgerekend. Het doorexplotatiescenario en het uitpondscenari. De hoogste van beide wordt aangehouden als de marktwaaarde in verhuurde staat.

- Doorexplotatie scenario

In dit scenario worden voor een periode van 15 jaar de huren, genormeerde onderhouds-, beheer- en overige lasten bepaald. Bij de huren wordt er rekening mee gehouden dat elk jaar een bepaald deel van de verhuureenheden muteert. De verhuureenheden die muteren worden opgetrokken naar de mogelijke markthuur. Aan het eind van de periode van 15 jaar wordt een restwaarde ingerekend. De kasstromen voor deze 15 jaar en de restwaarde worden vervolgens contant gemaakt.

- Uitpondscenario

In dit scenario wordt ook gerekend met een periode van 15 jaar. Voor de verhuureenheden die muteren wordt hier niet de huur opgetrokken naar de markthuur maar voor deze eenheden wordt een verkoopkasstroom ingerekend. Voor de eenheden die ultimo het 15e jaar nog niet verkocht zijn wordt een restwaardekasstroom ingerekend. Ook deze kasstromen worden contant gemaakt.

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

Het commercieel vastgoed had ultimo 2012 de volgende samenstelling:

- 218 huurwoningen;
- 642 eenheden parkeervastgoed;
- 40 overige eenheden.

Deze 900 eenheden hadden ultimo 2012 een boekwaarde op historische kostprijs van € 32,9 miljoen en een marktwaarde in verhuurde staat van € 48,8 miljoen. Op basis van de minimumwaarderingsregel komt de waarde in de jaarrekening uit op € 30,5 miljoen. De bedrijfswaarde van het commercieel bezit komt uit op € 39 miljoen.

Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2012

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

Jaarrekening 2012

Balans per 31 december 2012

ACTIVA		31-12-2012	31-12-2011
Vaste activa		€	€
Materiële vaste activa		11.1	
- Sociaal vastgoed in exploitatie	11.1.1	228.852.826,56	213.765.224,31
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.1.2	6.039.836,68	7.964.920,54
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.1.3	4.129.274,91	4.242.347,20
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		<u>239.021.938,15</u>	<u>225.972.492,05</u>
Vastgoedbeleggingen		11.2	
- Commercieel vastgoed in exploitatie	11.2.1	772.627,34	763.262,27
- Commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	11.2.2	2.550.609,02	2.563.624,99
- Vastgoed verkocht onder voorwaarden	11.2.3	33.785.159,36	32.952.540,26
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>		<u>347.042,72</u>	<u>329.839,52</u>
Financiële vaste activa		11.3	
- Deelneming	11.3.1	5.941.596,43	5.605.525,43
- Latente belastingvordering	11.3.2		4.900.000,00
- Derivaten	11.3.3		969,00
- Te vorderen BWS-subsidie	11.3.4	563.497,04	664.206,09
- Overige financiële vaste activa	11.3.5	95.000,00	95.000,00
<i>Totaal financiële vaste activa</i>		<u>6.600.093,47</u>	<u>11.265.700,52</u>
Vlottende activa			
Vorraden		11.4	
			270.333,21
Vorderingen		11.5	
- Huurdebiteuren	11.5.1	211.218,13	213.028,53
- Belastingen	11.5.2	324.632,00	503.719,64
- Overige vorderingen	11.5.3	391.963,09	31.719,22
- Overlopende activa	11.5.4	476.762,11	186.567,97
Liquide middelen		11.6	
		3.976.459,41	4.741.269,42
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		<u>5.381.034,74</u>	<u>5.946.637,99</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>284.788.225,72</u>	<u>276.137.370,82</u>

PASSIVA		31-12-2012	31-12-2011
Eigen vermogen	11.7	€	€
- Algemene bedrijfsreserve	11.7.1	66.201.136,33	54.801.788,65
- Herwaarderingsreserve	11.7.2	1.090.679,76	965.011,76
- Jaarresultaat	11.7.3	13.744.629,08	11.399.347,68
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		81.036.445,17	67.166.148,09
Voorzieningen	11.8		
- Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	11.8.1	120.928,27	1.741.610,70
- Voorziening latente belastingverplichtingen	11.8.2		79.407,00
- Voorziening jubilea werknemers	11.8.3	129.500,00	136.000,00
- Voorziening studie werknemers	11.8.4	100.500,00	114.000,00
- Voorziening reorganisatie	11.8.5		540.000,00
TOTAAL VOORZIENINGEN		350.928,27	2.611.017,70
Langlopende schulden	11.9		
- Leningen gemeenten	11.9.1	1.159.213,83	1.181.351,11
- Leningen kredietinstellingen	11.9.2	189.799.710,61	194.979.184,74
- Terugkoop verplichting woningen verkocht onder voorwaarden (VOV)	11.9.3	2.595.664,57	2.563.625,00
- Waarborgsommen	11.9.4	20.276,54	16.682,51
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		193.574.865,55	198.740.843,36
Kortlopende schulden	11.10		
- Schulden aan kredietinstellingen	11.10.1	116.065,84	
- Schulden aan leveranciers	11.10.2	991.676,92	766.296,52
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.10.3	2.378.990,74	441.084,14
- Overige schulden	11.10.4	1.138.982,27	1.098.099,05
- Overlopende passiva	11.10.5	5.200.270,96	5.313.881,96
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		9.825.986,73	7.619.361,67
TOTAAL PASSIVA		284.788.225,72	276.137.370,82

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2012

Omschrijving		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Bedrijfsopbrengsten	11.11	€	€
- Huren	11.11.1	40.580.155,20	39.475.226,53
- Opbrengsten servicecontracten	11.11.2	1.599.039,61	1.641.130,73
- Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.11.3	3.184.568,90	6.749.805,63
- Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.11.4	392.909,25	503.259,00
- Overige bedrijfsopbrengsten	11.11.5	274.457,98	364.027,03
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN		46.031.130,94	48.733.448,92
Bedrijfslasten	11.12		
- Afschrijvingen materiële vaste activa en commercieel vastgoed	11.12.1	7.518.132,92	6.927.478,58
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	11.12.2	-11.099.517,00	-5.902.858,70 *
- Lonen en salarissen	11.12.3	3.316.087,40	3.767.534,60
- Sociale lasten	11.12.4	446.909,56	451.117,67
- Pensioenlasten	11.12.5	611.497,01	660.974,47
- Onderhoudslasten	11.12.6	10.780.111,92	10.409.274,59
- Leefbaarheid	11.12.7	200.832,08	88.176,00 **
- Lasten servicecontracten	11.12.8	1.451.871,90	1.486.201,67 **
- Overige bedrijfslasten	11.12.9	4.854.749,84	5.665.252,50
SOM DER BEDRIJFSLASTEN		18.080.675,63	23.553.151,38
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	11.13	-347.872,55	-148.776,00
BEDRIJFSRESULTAAT		22.961.521,54	11.703.324,72
Financiële baten en lasten	11.14		
- Resultaat deelnemingen	11.14.1	109.404,00	123.350,46
- Waardeverandering financiële vaste activa	11.14.2	466.667,00	766.666,00
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.14.3	135.236,01	157.360,14
- Rentelasten en soortgelijke kosten	11.14.4	-8.558.667,69	-8.478.957,46
JAARRESULTAAT VOOR BELASTINGEN		19.755.222,08	17.599.940,68
Belastingen	11.15	6.010.593,00	6.200.593,00
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN		13.744.629,08	11.399.347,68 *

* Resultaat 2011 is in verband met vergelijkingsdoeleinden met 2.070.000 toegenomen door een wijziging in de onrendabele top.

** Presentatiewijziging: deze posten waren eerst opgenomen onder het kopje overige bedrijfslasten.

Kasstroomoverzicht 2012 volgens de indirecte methode

(bedragen x € 1.000)	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Bedrijfsresultaat (excl. verkopen)	24.418	16.212
Correcties:		
- afschrijvingen	7.518	6.927
- overige waardeveranderingen	-10.752	-3.684
- mutatie overige voorzieningen	-560	546
- mutatie werkkapitaal	521	-421
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	21.145	19.580
Ontvangen interest	90	117
Ontvangen dividend	240	240
Betaalde interest	-8.558	-8.407
	-8.228	-8.050
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	12.917	11.530
Investerings in MVA / vastgoedbelegingen	-12.475	-19.169
Desinvesteringen in MVA / vastgoedbelegingen	3.728	8.509
Desinvesteringen in FVA	146	153
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-8.601	-10.507
Ontvangen leningen	16.000	21.000
Aflossingen	-21.201	-17.324
Mutatie waarborgsommen	4	-9
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-5.197	3.667
<i>Mutatie geldmiddelen</i>	-881	4.690
Saldo liquide middelen ultimo	3.860	4.741
Saldo liquide middelen primo	4.741	51
Toename / afname geldmiddelen in 2012	-881	4.690

Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting op de jaarrekening.

Algemeen

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

Regelgeving

De jaarverslaggeving van toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening is opgemaakt op 13 juni 2013.

Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2012 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. De voor Het Gooi en Omstreken belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het vastgoed in exploitatie dient op objectniveau te worden onderverdeeld naar sociaal en commercieel vastgoed op basis van de criteria van de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.
- De corporatie heeft de beleidskeuze het sociaal vastgoed als geheel te kwalificeren hetzij als bedrijfsmiddel, hetzij als vastgoedbelegging.
- Deze keuze leidt bij waardering tegen actuele waarde tot toepassing van de bedrijfswaarde indien gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en van de actuele waarde, in dit geval de marktwaarde, indien gekwalificeerd als vastgoedbelegging; voor het sociaal vastgoed heeft de corporatie de keuze om ook tegen historische kosten te waarderen.

- De corporatie heeft verder de keuze het commercieel vastgoed te waarderen tegen historische kosten of tegen actuele waarde, in het laatste geval geldt de marktwaarde.
- Wijzigingen in de modellen voor de balans en winst- en verliesrekening: in de balans zijn enkele posten toegevoegd zoals bouwclaims, woningen verkocht onder voorwaarden, vastgoedbeleggingen en posten gerelateerd aan groepsmaatschappijen, deelnemingen en belastingen. In de winst- en verliesrekening zijn de opbrengsten en lasten inzake servicecontracten afzonderlijk weergegeven en is de post leefbaarheid toegevoegd.

Wijziging waarderingsgrondslagen

Op grond van de hiervoor genoemde RJ-wijzigingen en keuzemogelijkheden heeft Het Gooi en Omstreken het bezit in exploitatie geherclassificeerd naar sociaal vastgoed en naar commercieel vastgoed, waarbij de tot en met 2011 gevolgde historische kostenwaardering vanaf 2012 wordt gecontinueerd voor deze beide typologieën.

Binnen de grondslag van historische kostenwaardering zijn vanaf 2012 de volgende onderdelen gewijzigd, die gezien de impact hiervan op het vermogen en resultaat als een stelselwijziging worden aangemerkt:

- a De aanpassingen van de bedrijfswaarde-uitgangspunten wegens het vervallen van de rentabiliteitswaardecorrectie, het uitsluitend inrekenen van vastgoed gerelateerde kosten en het verlengen van de restant levensduur bij doorexplotatie van minimaal 10 jaar naar minimaal 15 jaar in het geval nog geen concrete sloop- of verkoopbesluiten zijn genomen. Voor Het Gooi en Omstreken had dit geen stelselwijziging tot gevolg omdat dit reeds in het jaarverslag 2011 op deze wijze werd toegepast.
- b Als gevolg van de onder a genoemde wijzigingen van de bedrijfswaarde:
 - is de afwaardering van sociale vastgoedontwikkelprojecten naar lagere bedrijfswaarde bij aanvang boekjaar en voorafgaand boekjaar (indien een jaar eerder reeds in ontwikkeling) herrekend;
 - zijn de bijzondere waardeverminderingen inzake het sociaal vastgoed in exploitatie over de afgelopen vijf jaar herrekend hetgeen heeft geleid tot een aanpassing van de boekwaarde of lagere bedrijfswaarde.
- c De aanpassing van de bijzondere waardeverminderingen inzake het commercieel vastgoed op basis van de lagere marktwaarde indien van toepassing (voorheen op basis van de lagere bedrijfswaarde).
- d De saldering van het onrendabel sociale deel van gecombineerde bouwprojecten met de verwachte winst op het commerciële deel is met terugwerkende kracht gecorrigeerd.
- e De nadere uitsplitsing van complexen naar sociaal en commercieel vastgoed.

Verwerking stelselwijziging in waarderingsgrondslagen JV 2012

Cumulatief effect 1-1-2012 (bedragen x € 1.000)	Nummer post in jaarrekening	Stand 1-1-2012 voor stelselwijziging	Stand 1-1-2012 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2012
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.1.1	221.699	213.765	-7.934
Sociaal vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	11.1.2	6.882	7.965	1.083
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.2.1	26.254	29.626	3.372
Commercieel vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	11.2.2	766	763	-3
				-3.482
Eigen vermogen	11.7	69.158	67.166	-1.992
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	11.8.1	3.232	1.742	-1.490
				-3.482
Resultaateffect 2011 (bedragen x € 1.000)		Baten/lasten 2011 vlgs WVR 2011	Baten/lasten 2011 voor vergelijkingsdoeleinden aangepast	Aanpassing resultaat 2011 voor vergelijkingsdoeleinden
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel	11.12.2	-3.684	-5.903	-2.219
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	11.13	0	149	149
Totaal resultaateffect 2011				-2.070
Cumulatief effect 1-1-2011 (bedragen x € 1.000)	Nummer post in jaarrekening	Stand 1-1-2011 voor stelselwijziging	Stand 1-1-2011 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2011
Cumulatief effect 1-1-2012				-1.992
Waarvan resultaateffect 2011				-2.070
Blijft: cumulatief effect per 1-1-2011:				-4.062
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2011:				
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.1.1	207.589	199.658	-7.931
Sociaal vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	11.1.2	4.843	5.343	500
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.2.1	26.950	30.319	3.369
Cumulatief effect 1-1-2012 (balans debet)				-4.062
Eigen vermogen	11.7	59.145	55.083	-4.062
Cumulatief effect 1-1-2012 (balans credit)				-4.062

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2011 in de jaarrekening 2012 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2010 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2011 (post overige reserves) en bedraagt € 4.062.000 negatief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2011 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2011 en bedraagt in totaal € 2.070.000 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2012 € 1.992.000 negatief. Dit effect alsmede het resultaat-effect 2011, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt, zie vorige pagina.

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2011 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2012 vermeld.

Schattingswijzigingen

In het kader van de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is bij Het Gooi en Omstreken al vanaf boekjaar 2011 de afschrijving op het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel en het commercieel vastgoed gewaardeerd tegen historische kosten gewijzigd van annuïtair naar lineair, waarbij tevens de componentenbenadering in acht wordt genomen. Omdat Het Gooi en Omstreken hiermee al rekening heeft gehouden is er voor het boekjaar 2012 geen effect op de afschrijvingslasten. Deze wijzigingen zijn naar hun aard schattingswijzigingen en zijn niet meegenomen in de hiervoor genoemde stelselwijziging, aangezien de toepassing van de componentenbenadering met terugwerkende kracht redelijkerwijs niet kan worden uitgevoerd.

Schattingen

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

Presentatiewijzigingen

In de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans is een

aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening biedt de herziene Richtlijn naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Het Gooi en Omstreken kiest voor het categorale model.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA

Vergelijking met 2011

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn in 2012 ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2011, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals hiervoor opgenomen onder 'Wijziging waarderingsgrondslagen'.

Verwerking verplichtingen

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

Materiële vaste activa

Classificatie en kwalificatie vastgoed

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

Maatschappelijk vastgoed, zijnde sociaal vastgoed, is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-,

onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

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

Materiële vaste activa (MVA)

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

Vastgoedbeleggingen (VB)

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

Kosten sociaal/commercieel vastgoed bij eerste verwerking/eerste investering

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

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

Sociaal vastgoed

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

Commercieel vastgoed

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

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

- *Complexindeling*

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

Activeringsstandpunten bij sloop/nieuwbouw

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

Kosten sociaal/commercieel vastgoed na eerste verwerking/eerste investering

Na verkrijging of realisatie zullen gedurende de gebruiksduur uitgaven aan het materieel vast actief worden gedaan. Bij deze uitgaven is van belang of sprake is van activeerbare kosten.

Er dient dus een onderscheid te worden gemaakt tussen investeringsuitgaven en onderhoudskosten. Ook op deze uitgaven zijn de algemene activeringscriteria (waarschijnlijkheid van economische voordelen) van toepassing. Dit betekent dat ook kosten met een (groot) onderhoudskarakter (voor instandhouding van het actief) in specifieke omstandigheden kunnen worden geactiveerd. Een en ander is ook afhankelijk hoe met de componenten methode wordt omgegaan. Met ingang van het verslagjaar 2011 is Het Gooi en Omstreken (voorsortend op nieuwe RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) overgegaan naar lineaire afschrijvingen op haar vastgoed met toepassing van de componentenbenadering.

Onderhoudssoort	Jaarlast	Activeren
Klachtenonderhoud	X	
Mutatieonderhoud	X	
Contractonderhoud	X	
Planmatig (normaal) onderhoud – voor complexen met alleen de component bouw.	X	
Planmatig (normaal) onderhoud – voor complexen waar er bij 1e investering naast de component bouw nog andere componenten voorkomen (installaties en/of inrichting) wordt voor deze componenten apart beoordeeld of de kosten m.b.t. deze componenten in aanmerkingen kunnen worden genomen als na-investering.	X	X – voor uitgaven die betrekking hebben op componenten installaties en/of inrichting
Groot-onderhoud/Renovatie – indien de uitgaven hoger zijn dan € 2.500 per vhe (prijspeil 2012) dan wordt (per project) gekeken welke onderdelen van de ingreep de levensduur van het complex verlengen en/of leiden tot hogere huuropbrengsten. Deze worden verwerkt als na-investering en de rest wordt verwerkt als onderhoudslast ten laste van de winst- en verliesrekening.	X	X – voor de onderdelen die een levensduurverlenging van het complex tot gevolg hebben

Figuur 11.1 Verwerking Onderhoudssoorten

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

In bovenstaande tabel wordt weergegeven wat het onderscheid naar investeringsuitgave en onderhoudskosten is naar soort uitgave.

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

Buitengebruikstelling of afstoting

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

Componentenbenadering materiële vaste activa in exploitatie

Het Gooi en Omstreken kent bij eerste investering een viertal componenten, namelijk: grond, bouw, installaties en inrichting. De laatste twee kunnen eventueel gecombineerd worden tot één component. Een en ander is afhankelijk van

het 10%-criterium. In de praktijk zal het aantal componenten bij woonvastgoed beperkt blijven tot grond en bouw. Bij maatschappelijk en commercieel (niet-wonen) vastgoed bestaat de mogelijkheid tot meerdere componenten.

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

Sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik

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

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

Onroerende- en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Bij de eerste verwerking wordt het verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijke) sociaal vastgoed

in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardevermindering. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

Verantwoording woningen gekwalificeerd als financieringstransactie:

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

Verantwoording terugkoopverplichtingen:

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

Actuele waarde woningen verkocht onder voorwaarden (VOV)

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

Parkeervastgoed

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

Volgens de regelgeving is het zo dat als de parkeervoorziening los wordt verhuurd aan een huurder van een sociale huurwoning, dan wordt de parkeervoorziening als sociaal vastgoed gekenmerkt. De status van de parkeervoorziening volgt het hoofdobject bij losse verhuur. Wordt de parkeervoorziening los verhuurd aan derden dan wordt de parkeervoorziening gezien als commercieel vastgoed. Als de parkeervoorziening verplicht verhuurd wordt met de woning en de huurprijs (van woning en

parkeervoorziening samen) is gelijk aan of lager dan de geldende huurliberalisatiegrens dan betreft het sociaal vastgoed. Is de integrale of gezamenlijke huurprijs in dat geval hoger dan de geldende huurliberalisatiegrens dan wordt zowel de parkeervoorziening als de woning als commercieel aangemerkt.

Waarom dan het parkeervastgoed als commercieel bestempelen?

Voor parkeervastgoed is de huurregelgeving niet van toepassing en er kan ook geen huurtoeslag over worden genoten. Eigenlijk betreft het dus een commerciële activiteit. Bovendien zullen of kunnen er jaarlijks als gevolg van bovengenoemde regelgeving veel parkeervoorzieningen verschuiven van sociaal naar commercieel of andersom. Gelet op het relatieve geringe belang van het parkeervastgoed circa € 3 miljoen (op basis van historische kosten) dat is slechts circa 1% van het totale vastgoed, is er voor gekozen om het parkeervastgoed als commercieel aan te merken.

Bepaling bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed

Relatie historische kosten en bedrijfswaarde

Het vastgoed (zowel sociaal als commercieel) wordt gewaardeerd tegen historische kosten dan wel de lagere bedrijfswaarde. In ons primaire systeem (BIS- NCCW) wordt het vastgoed geregistreerd tegen de historische kosten op basis van de componentenbenadering. Op het vastgoed (uitgezonderd grond) wordt lineair afgeschreven. Het volgen van de boekwaarde op basis van de historische kosten is noodzakelijk om jaarlijks de vergelijkingstoets met de bedrijfswaarde te kunnen uitvoeren. De waarde van het vastgoed zal nooit hoger mogen zijn dan de historische kosten onder aftrek van afschrijvingen (op basis van historische kosten).

In het primaire systeem worden afschrijvingen (per financieel complex) geboekt op basis van historische kosten. Jaarlijks wordt aan het einde van het jaar (31-12) gekeken of de bedrijfswaarde van het betreffende complex op 1 januari, of op de datum van ingebruikname van het complex, lager is dan de boekwaarde op historische kosten. Indien dit het geval is dan wordt de afschrijving voor het betreffende complex aangepast naar afschrijving op basis van de bedrijfswaarde. De verwerking van deze correctie zal extra comptabel plaatsvinden. Bij beide methoden wordt de restant economische levensduur (met inachtneming van de minimale 15 jaar bij geen sloopbesluit) in acht genomen.

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

Bedrijfswaarde en de complexindeling

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

Bij Het Gooi en Omstreken kan het dus voorkomen dat (gebouwd in één bouwstroom) er zich woningen (zowel sociaal als commercieel), winkels en een parkeergarage in een financieel complex bevinden. Om tot kasstroomgenererende eenheden te komen zijn de financiële complexen verdeeld in deelcomplexen. In totaal zijn er nu 242 deelcomplexen. Het financiële complex wordt aangeduid met drie cijfers. De toevoeging hieraan geeft de onderverdeling aan. De volgende toevoegingen worden vanaf 2012 toegepast:

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

Figuur 11.2 Uitsplitsing financieel complex

Per ultimo 2012 zijn er 242 deelcomplexen. Sociaal vastgoed kent 169 complexen gewaardeerd tegen historische kosten en waarvan 61 complexen gewaardeerd worden tegen een lagere bedrijfswaarde. Commercieel vastgoed kent 73 complexen gewaardeerd tegen historische kosten waarvan 12 complexen gewaardeerd zijn tegen de lagere marktwaarde.

Uitgangspunten in de bedrijfswaarde bij sociaal vastgoed

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend

afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

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

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

De kasstromen en parameters zijn gebaseerd op de eind 2012 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2013.

Huren

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

Verkoopopbrengsten

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

Onderhoudslasten

- Voor de eerste tien jaar worden de onderhoudslasten, die betrekking hebben op het instandhouden van het vastgoed, ingerekend conform de MJOB.
- Vanaf het elfde jaar wordt overgegaan op genormeed onderhoud gespecificeerd naar de woningtypen (eengezinswoning, gestapeld zonder lift en gestapeld met lift).

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

Overige uitgaven

- Het betreft uitsluitend lasten die toerekenbaar zijn aan de kasstroomgenererende eenheid.
- De beheerskosten zijn gebaseerd op de kostenverdeelstaat uit de jaarlijks op te stellen organisatiekostenbegroting.
- Zakelijke lasten (belastingen/verzekeringen/contributie Aedes) worden gebaseerd op meest recent gerealiseerde cijfers rekening houdend met eventuele marktomstandigheden.
- Leefbaarheidsuitgaven worden alleen ingerekend als deze toerekenbaar zijn aan de kasstroom genererende eenheid.
- Voor het inrekenen van sectorspecifieke heffingen (bijvoorbeeld: saneringssteun, verhuurdersheffing) wordt aansluiting gezocht bij de richtlijn voor de jaarverslaggeving. Deze methodiek kan afwijken van de methodiek zoals toegepast door het CFV voor bepaling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.
- Voor indexatie wordt aangesloten bij de door de sectorinstituten voorgeschreven parameters.

Discontering

- Het moment van disconteren is medionummerando.
- Voor de disconteringsvoet wordt aansluiting gezocht bij de disconteringsvoet die jaarlijks wordt bepaald door de sectorinstituten (2012: 5,25%).

Restwaarde

- Er wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond op het moment dat de economische levensduur is verstreken. De restwaarde wordt bepaald door enerzijds de kosten van sloop, uitplaatsingskosten, daarmee samenhangende proceskosten en kosten voor bouwrijp maken en anderzijds de opbrengsten vanwege de inbrengwaarde van de grond in een nieuwe exploitatie. Het Gooi en Omstreken is werkzaam in een zestal gemeenten. Geen van deze gemeenten beschikt over een gemeentelijk grondbeleid met bijvoorbeeld een m2 prijs voor sociale woningbouw. Door het ontbreken van gemeentelijk grondbeleid wordt voor de restwaarde aansluiting gezocht bij de normering volgens het CFV (2012: per saldo voor een zelfstandige woning € 5.000 - zijnde € 20.000 grondwaarde minus € 15.000 bijkomende kosten - en voor een onzelfstandige woning € 2.500). Het inschatten van een restwaarde aan het einde van de levensduur van vastgoed blijft arbitrair omdat, zeker bij een veronderstelde voortgezette exploitatie, voor die restwaarde op balansdatum gezien het tijdsverloop nauwelijks een reële kasstroom valt te voorspellen.

Verwerking mutatie bedrijfswaarde in de jaarrekening

RJ 121.607 schrijft voor dat veranderingen in de bedrijfswaarde, uitsluitend als gevolg van tijdsverloop, niet in de jaarrekening verantwoord mogen worden. Alleen door het wijzigen van de parameters dient het hierdoor ontstane waarderingsverschil in het resultaat te worden verantwoord. In de praktijk is er geen sprake van uitsluitend (een terugname van) een waardevermindering door tijdsverloop maar van een combinatie hiervan met (een terugname van) waardeverminderingen wegens parameterwijzigingen. Daar het praktisch niet mogelijk is om het tijdseffect als onderdeel van (een terugname van) de waardevermindering te elimineren, is dit element in de jaarlijkse verandering van de bedrijfswaarde niet separaat geëlimineerd.

Alle waardeveranderingen in 2012 lopen dan ook via het jaarresultaat en niet deels via het vermogen.

Bepaling marktwaarde bij commercieel vastgoed

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

In 2013 zal het commercieel vastgoed (deels) door een externe partij worden getaxeerd voor de marktwaarde in verhuurde staat. In de praktijk zal dit betekenen dat eens in de drie jaar het commercieel vastgoed door een externe partij zal worden getaxeerd.

Parameters	In jaarverslag 2012		In jaarverslag 2011	
	2013	2014 en verder	2013	2014 en verder
Jaarlijkse huurverhoging gemiddeld	4,1%	2%	2%	2%
Alleen voor het jaar 2013 is rekening gehouden met de (gemiddelde) inkomensafhankelijke huurverhoging. In de jaren daarna nog niet omdat die inkomensafhankelijke huurverhogingen nog geen wet zijn. Dat geldt ook voor de Verhuurderheffing die alleen voor het jaar 2013 is opgenomen.				
Huurderving	1,5%	1,5%	1%	1%
Mutatiegraad	2013-2017 Per complex obv afgelopen 3-jaars- gemiddelde	2018 en verder corporatie gemiddelde	Conform jaar- verslag 2012	Conform jaar- verslag 2012
Kostenstijgingen	2013-2016: 2,25%	vanaf 2017: 3%	2013-2016: 2,25%	vanaf 2017: 3%
Te betalen rente	3,5%	2014: 4,5% en vanaf 2015 5,25%	5%	5,25%
Te ontvangen rente	2,25%	2,75%	2,75%	2,75%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Planmatig onderhoud	2013-2022	Normering	2012-2021	Normering
- bestaande bouw	o.b.v. onderhouds- begroting	vanaf 2023	o.b.v. onderhouds- begroting	vanaf 2022
- eengezinswoning	idem	1.123	idem	940
- gestapelde bouw met lift	idem	950	idem	1.175
- gestapelde bouw geen lift (in jaarverslag 2012: prijspeil 2013)	idem	960	idem	870
Klachten-, mutatie- en contractonderhoud (in jaarverslag 2012: prijspeil 2013)	814 Normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers	814 Normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers	550 Normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers	550 Normering o.b.v. eigen onder- houdscijfers
Onderhoudslasten nieuwbouw (klachten-, mutatie en planmatig onderhoud)	1.500	1.500	1.500	1.500
Algemeen beheer	753	753	792	792
Belastingen/verzekeringen	276	276	262	262
Minimale levensduur (tenzij er een sloopbesluit ligt)	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar

Figuur 11.3 Parameters bedrijfswaarde

Vanaf 2012 moet voor het commercieel vastgoed de vergelijkingstoets met de historische kosten niet meer plaatsvinden met de bedrijfswaarde maar met de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat voor het commercieel vastgoed is ultimo 2012 bepaald op basis van de DCF (discounted cashflow)-methode. Om het effect op de startpositie (primo 2011 en 2012) te kunnen bepalen is voor de betreffende complexen de waarde primo 2011 en 2012 bepaald door de uitkomsten per ultimo te corrigeren met de (verwachte) waardeontwikkeling voor 2011 en 2012. Er is hiervoor aangesloten bij de waardeontwikkeling zoals gepubliceerd door het CBS (www.statline.cbs.nl). De waardeontwikkeling voor 2011 en 2012 komen voor het vastgoed in Noord-Holland uit op respectievelijk -/- 1,3% en -/- 5,4% en voor het vastgoed in de provincie Utrecht op respectievelijk -/- 1,7% en -/- 5,1%. Vervolgens is voor het commercieel vastgoed de waarde op historische kosten gerelateerd aan de ingeschatte marktwaarde in verhuurde staat van dit vastgoed primo 2011 en primo 2012.

Uitgangspunten en parameters bij bepaling van de marktwaarde van commercieel vastgoed

Voor het commercieel vastgoed is per ultimo 2012 de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de DCF-methode. Er zijn twee scenario's doorgerekend, namelijk doorexploiteren en uitponden. De hoogste van beide waarden wordt aangehouden als de marktwaarde in verhuurde staat.

Het Gooi en Omstreken heeft nog geen ervaring met het vaststellen van de parameters die ten grondslag liggen aan de DCF-berekening. Voor het jaar 2012 is dan ook gebruik gemaakt van externe parameters zoals deze worden toegepast in de vastgoedsector. In 2013 zullen uitgangspunten verder worden uitgewerkt.

Hieronder in het kort de gekozen uitgangspunten nader toegelicht:

Parameters	Hier wordt bij aangesloten bij parameters zoals deze worden toegepast in de Vastgoedsector.
Huren	Hier worden de per ultimo 2012 bekende huurcontracten ingerekend.
Mutatiegraad	Hier is 5% aangehouden.
Onderhoud	Hier is per type vastgoed rekening gehouden met de VEX-normen. VEX staat voor Vastgoed-exploitatiewijzer en bevat alle gegevens die nodig zijn om de onderhoudskosten en overige exploitatielasten van beleggingsvastgoed te kunnen inschatten. Het is een jaarlijkse uitgave van FGH Vastgoed Expertise.

Alg. beheer	Voor een woning wordt gerekend met een bedrag van € 260 per woning (VEX- norm). Voor het grotere commercieel vastgoed (kantoren/winkels/kinderdagverblijven, etc.) wordt 3% van de huuropbrengst aangehouden (VEX norm). Voor parkeervastgoed rekenen we met € 25 per parkeerplaats en bij bergingen met € 10 per berging. Dit zijn intern bepaalde normen.
Overige lasten	Dit betreft gemeentelijke lasten en verzekeringen. Hier wordt gerekend met de meest recente gerealiseerde uitgaven.
Verkoopkosten	Voor woningen en het grotere commerciële vastgoed wordt gerekend met € 2.500 per verhuureenheid en voor het parkeervastgoed met € 500 per verhuureenheid.
Discontering	Voor bepaling van de disconteringsvoet en ook hierna de exit yield is aansluiting gezocht bij in de vastgoedsector gehanteerde percentages. De opbouw bestaat uit de langlopende rente (risicovrije rentevoet tienjaars) plus een opslag voor marktrisico's en vastgoedrisico's. Er is gekozen om een percentage aan te houden voor alle typen vastgoed. Het gemiddelde voor alle objecten is bepaald op 7,6%.
Exit Yield	Er is voor de exit yield geen onderscheid gemaakt in doorexploiteren en uitponden. Voor alle typen vastgoed is gerekend met een exit yield van 7%. De eindwaarde ultimo 15e jaar is bepaald door de huuropbrengst van het 15e jaar te delen door de exit yield. Een exit yield van 7% betekent circa 14 maal de jaarhuur.

Validatie van de waardering zal in 2013 plaatsvinden door een deel van het commercieel bezit te laten taxeren.

Complexen met een negatieve bedrijfswaarde

Onder het sociaal vastgoed in exploitatie ultimo 2012 is voor twee complexen een voorziening van in totaal afgerond € 79.000 (vorig jaar € 953.000) opgenomen. Voor die complexen komt de bedrijfswaarde namelijk negatief uit.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of een lagere waarde als daar aanleiding voor is. Met Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen (SSHN) is in het kader van matching van middelen

afgesproken dat Het Gooi en Omstreken samen met Ons Huis uit Apeldoorn ieder voor 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 gereedgekomen en er is in totaal € 23,65 miljoen uitgegeven. De deelneming van Het Gooi en Omstreken komt eind 2012 uit op afgerond € 5,9 miljoen, zijnde een derde deel van het totale vermogen van de CV van € 17,8 miljoen. Het verloop van het vermogen van de CV kan als volgt worden weergegeven:

	x € 1.000.000
Stand 1-1-2011	16,8
Jaarresultaat 2012 (positief)	1,7
Uitkering rendement 3%	-0,7
Stand 31-12-2012	17,8

Figuur 11.4 Vermogensverloop van de CV Heyendaal

In het jaarresultaat 2012 van € 1,7 miljoen is een waardeverandering opgenomen van positief € 1,4 miljoen. Die waardeverandering is enerzijds gevolg van een daling van de huuropbrengsten (-/- € 0,5 miljoen) door het uitstel van de bouw van 12 wooneenheden ten koste van de algemene ruimten. Daar staat tegenover een lagere inschatting van onderhoudskosten en variabele lasten (+/+ € 1,1 miljoen) en de autonome ontwikkeling van de bedrijfswaarde door een jaar opschuiven c.q. een terugname van eerdere afwaardering (+/+ € 0,8 miljoen). Op basis van de uitgangspunten in de 'overeenkomst van commanditaire vennootschap' zal Het Gooi en Omstreken een jaarlijks rendement uitgekeerd krijgen van 3% over haar aandeel in de stichtingskosten van afgerond € 24 miljoen gedurende de looptijd van de exploitatie. Eventuele exploitatietekorten (zoals voorzien in de eerste aanloopjaren) en exploitatieoverschotten zullen pro rata verrekend worden met het uit te keren rendement. Het effectieve rendement op de investering zal naar verwachting uitkomen op 3%.

Latente belastingen

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

Bij de materiële vaste activa in exploitatie is sprake van een latente belastingvordering wegens een fiscaal hogere dan commerciële boekwaarde. De latente vordering stijgt elk jaar aangezien commercieel wel en fiscaal niet (in verband met de bodemwaarde) kan worden afgeschreven. Gezien het langlopend karakter tendert de latentie op basis van contante waarde naar nihil. De latentie is derhalve niet in

de jaarrekening verwerkt. Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt de latente vordering ultimo 2012 naar schatting afgerond € 193,2 miljoen.

Cap

Ter beperking van het renterisico heeft Het Gooi en Omstreken een Cap afgesloten. Het betreft een overeenkomst die is ingegaan op 2 november 2009, met een looptijd van vier jaar (48 maanden) en een renteplafond (strike) van 4%. Als de rente op de onderliggende roll-overlening boven het afgesproken renteplafond uitkomt, ontvangt Het Gooi en Omstreken van de tegenpartij (de bank) een vergoeding voor het verschil. De Cap wordt gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de Cap aan een derde wordt overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaat.

Te vorderen BWS-subsidies

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

Overige financiële vaste activa

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

Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft een onverkochte woning uit het project Oostpoort te Bunschoten. Het project betrof 20 woningen waarvan twee bestemd waren voor de verkoop. In 2011 is één woning verkocht en de tweede woning is in 2012 verkocht. De woning is gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen de laatst bekende inkooprijzen. De voorraad onderhoudsmaterialen is in 2012 afgebouwd. Het geringe restant aan onderhoudsmaterialen ultimo 2012 is naar nihil afgewaardeerd.

Door gebruik te gaan maken van een geautomatiseerd systeem met barcodes kan via een leverancier wekelijks de voorraad materialen in de auto's van de vaklieden worden aangevuld en is er geen voorraad onderhoudsmaterialen meer nodig.

Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Overige vorderingen doorberekend aan (ex-)huurders

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde. De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden. Voor de (fiscaal) gevormde onderhoudsvoorziening wordt geen voorziening

latente belastingen gevormd. Het betreft hier een tijdelijk verschil met permanent karakter. Gezien het langlopend karakter tendeeft de latentie op basis van contante waarde naar nihil.

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Voorziening studie werknemers

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

Voorziening reorganisatie

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden. De reorganisatie is in de tweede helft van 2011 opgestart en is een gepland en door het management beheerst programma waardoor een significante verandering zal plaatsvinden in de wijze waarop activiteiten worden uitgevoerd.

Voorziening pensioenen

De (vroeg)pensioenen van de werknemers van de corporatie zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling is een toegezegde-pensioenregeling. De pensioenuitkeringen aan de deelnemers zijn namelijk niet uitsluitend afhankelijk van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar zijn ook gekoppeld aan de pensioengrondslagen en salarissen van de deelnemers. Het bedrijfstakpensioenfonds stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde bijdrageregeling is.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ 271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

- a. De corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast.
- b. De corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord. De nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen. Ultimo 2012 bedraagt de dekkingsgraad 107% volgens de website van het SPW (februari 2013). De dekkingsgraad is de verhouding tussen de bezittingen/vermogen aan de ene kant en de verplichtingen uit huidige en toekomstige pensioenuitkeringen aan de andere kant. Een dekkingsgraad van bijvoorbeeld 115% betekent dat voor elke 100 euro aan pensioenbetalingen het fonds 115 euro in kas heeft.

Ultimo 2012 bedroeg de dekkingsgraad 107%, ultimo 2011: 101% ultimo 2010: 104%, ultimo 2009: 106%, ultimo 2008: 196,5% en ultimo 2007: 139%. De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rente zodanig bepaald, dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor 2012 zijn onder langlopende schulden opgenomen. Het bedrag van de aflossingsverplichting voor 2012 is wel ter informatie vermeld bij toelichting op de langlopende schulden.

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

Kortlopende schulden

Overige activa en passiva

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

GRONDSLAGEN VOOR EEN BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Bedrijfsopbrengsten

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

Huren

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

Opbrengst servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden de overheidsbijdragen verantwoord.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord. Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de

activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van historische kosten of lagere bedrijfswaarde (sociaal vastgoed) respectievelijk historische kosten of lagere marktwaarde (commercieel vastgoed). Verder kan onder deze post verantwoord worden de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

Geactiveerde kosten werkapparaat

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa en commercieel vastgoed

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

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderverdeeld in de kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van

het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

Leefbaarheid

De 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.

Overige bedrijfslasten

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

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

Resultaat deelneming

Betreffen baten uit deelneming in de CV Heyendaal. In dit geval een derde deel van het jaarresultaat € 0,3 miljoen van de deelneming in CV Heyendaal. Het totale jaarresultaat van de CV Heyendaal is € 1,7 miljoen waarvan € 1,4 miljoen bestaat uit waardeveranderingen als gevolg van de jaarlijkse vergelijkingstoets van de bedrijfswaarde met de historische kostprijs.

Waardeverandering financiële vaste activa

Bij toepassing van de netto vermogenswaarde komt de waardering van de deelneming bij Het Gooi en Omstreken overeen met het eigen vermogen van de deelneming. Kern van deze methode is dat veranderingen in het eigen vermogen van de deelneming door winsten of herwaarderingen tot uitdrukking worden gebracht in de waardering van de post Waardeverandering financiële vaste activa. Betreft een derde deel van de waardeverandering van € 1,4 miljoen zoals door de CV Heyendaal in haar jaarresultaat van 2012 is verwerkt.

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

Sinds 1 januari 2008 is Het Gooi en Omstreken integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eén en

ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening. Daarbij wordt rekening gehouden met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen én na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij het gebruik van de indirecte methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit het resultaat. Het resultaat waar het kasstroomoverzicht van uitgaat, wordt aangepast aan de volgende posten:

- mutaties in voorraden en operationele vorderingen en schulden, waaronder handelsdebiteuren en handelscrediteuren, voorzieningen en overlopende posten maar geen investeringscrediteuren;
- resultaatposten die geen kasstroom tot gevolg hebben in dezelfde periode;
- resultaatposten waarvan de ontvangsten en uitgaven niet classificeren als operationele activiteiten, maar als investerings- of financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties op de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder 'overige schulden' voorkomende verplichtingen.

Toelichting op de balans

ACTIVA (in €)

11.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2012	31-12-2011
11.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	228.852.826,56	213.765.224,31
11.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.039.836,68	7.964.920,54
11.1.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.129.274,91	4.242.347,20

Het verloop van deze posten is als volgt:

	11.1 Sociaal vastgoed in exploitatie		11.1.2 Sociaalvastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		11.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	
Stand 1 januari	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Aanschafwaarde	320.782.913,00	309.103.025,00	14.143.309,84	9.167.605,94	5.337.681,98	5.178.284,40
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-107.017.689,44	-101.516.856,69	-6.178.389,30	-4.472.936,19	-1.095.334,78	-786.029,38
Boekwaarde voor stelselwijziging	213.765.224,31	207.586.168,31		4.694.669,75		
Stelselwijziging		-7.931.200,00		500.000,00		
Boekwaarde na stelselwijziging	213.765.224,31	199.654.968,31	7.964.920,54	5.194.669,75	4.242.347,20	4.392.255,02

Mutaties

Opleveringen	15.020.367,00	13.288.856,00	-15.020.367,00	-13.288.856,00		
Investerings	31.013,00	38.640,00	11.563.504,73	18.264.559,90	335.960,77	
Desinvesteringen	-348.325,00	-1.647.608,00	-127.539,16		-14.400,14	159.397,58
Herclassificatie	-961.034,00					
(Terugname) afwaarderingen	7.819.517,00	8.529.483,00	1.659.317,57	-2.205.453,11		
Overige mutaties	-20.582,00	-119.555,00				
Afschrijvingen	-6.453.353,00	-5.979.560,00			-434.632,92	-309.305,40
Totaal mutaties	15.087.603,00	14.110.256,00	-1.925.083,86	2.770.250,79	-113.072,29	-149.907,82

Stand 31 december

Aanschafwaarde	334.524.934,00	320.782.913,00	10.558.908,41	14.143.309,84	5.659.242,61	5.337.681,98
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-105.672.107,44	-107.017.688,69	-4.519.071,73	-6.178.389,30	-1.529.967,70	-1.095.334,78
Boekwaarden	228.852.826,56	213.765.224,31	6.039.836,68	7.964.920,54	4.129.274,91	4.242.347,20

Afschrijvingstermijnen sociaal vastgoed in exploitatie

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

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

De bedrijfswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt € 379,1 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar € 337,1 is de bedrijfswaarde met € 42 miljoen toegenomen. Deze toename wordt elders in het Financieel jaarverslag toegelicht. De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn opgenomen in de toelichting op de waarderingsgrondslagen.

Componentenbenadering

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

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

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 117 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 35 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 117 woningen bedraagt in totaal € 20,3 mln en de boekwaarde op basis van historische kosten € 2,2 mln.

Brand- en stormverzekering

De herbouwwaarde van woningen kan niet worden meegegeven, omdat de Aon niet werkt met verzekerde bedragen. Op de verzekering is de garantie "geen onderverzekering" van toepassing. De totale per 31 december 2012 (geïndexeerde) verzekerde herbouwwaarde voor gebouwen met een bijzondere functie bedraagt circa € 14,5 miljoen.

Afschrijvingstermijnen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Termijnen	Systeem
Kantoor/grond	50	fix
Werkplaats	50	fix
Inventarissen	5	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de inhoud van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is. De actuele waarde (gebaseerd op WOZ-waarde van 2012) van het kantoorpand bedraagt respectievelijk € 2.658.000 over 2012 en € 2.862.000 over 2011.

Verzekeringen

Het kantoor en de werkplaats aan de Schapenkamp zijn voor € 4.337.893 en de inventaris is voor € 1.199.000 verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen met een boekwaarde zijn WA-casco verzekerd.

11.2 VASTGOEDBELEGGINGEN				31-12-2012	31-12-2011		
11.2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie			30.461.923,00	29.625.653,00		
11.2.2	Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			772.627,34	763.262,27		
11.2.3	Vastgoed verkocht onder voorwaarden			2.550.609,02	2.563.625,00		
Het verloop van deze posten is als volgt:							
		11.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie		11.2.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie		11.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
Stand 1 januari		2012	2011	2012	2011	2012	2011
Aanschafwaarde		34.286.308,00	34.191.962,00	763.262,27	147.875,26	1.598.613,24	1.479.058,24
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen		-4.660.655,00	-7.242.334,00			965.011,76	280.941,76
Boekwaarde voor stelselwijziging		29.625.653,00	26.949.628,00				
Stelselwijziging			3.369.068,00				
Boekwaarde na stelselwijziging		29.625.653,00	30.318.696,00	763.262,27	147.875,26	2.563.625,00	1.760.000,00
Mutaties							
Opleveringen		622.385,00	94.346,00	-622.385,00	-94.346,00		
Investerings		5.815,00		811.750,07	709.733,01		
Desinvesteringen							
Herclassificatie		-961.034,00					
Herwaardering via resultaat (Terugname) afwaarderingen		-122.817,00	-148.776,00	-180.000,00		-159.265,98	125.668,00
Overige mutaties						20.582,00	119.555,00
Afschrijvingen		-630.147,00	-638.613,00				
Totaal mutaties		836.270,00	-693.043,00	9.365,07	615.387,01	-13.015,98	803.625,00
Stand 31 december							
Aanschafwaarde		35.875.542,00	34.286.308,00	952.627,34	763.262,27	1.619.195,24	1.598.613,24
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen		-5.413.619,00	-4.660.655,00	-180.000,00		931.413,78	965.011,76
Boekwaarden		30.461.923,00	29.625.653,00	772.627,34	763.262,27	2.550.609,02	2.563.625,00

Afschrijvingstermijnen commercieel vastgoed in exploitatie

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

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

Componentenbenadering

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

Uitgangspunten reële waarde

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2012 14 woningen (2011: 13 woningen).

11.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

11.3.1 Deelnemingen	31-12-2012	31-12-2011
200 aandelen WoningNet NV	1.792,43	1.792,43
CV Heyendaal te Nijmegen	5.939.804,00	5.603.733,00
	<u>5.941.596,43</u>	<u>5.605.525,43</u>
De post CV Heyendaal is als volgt samengesteld:		
	<u>41.274,00</u>	<u>40.908,00</u>
Stand per 1 januari 2012	5.603.733,00	4.953.716,54
Mutatie in het boekjaar:		
- Herziening winst 2010		-9.744,54
- Waardeverandering CV Heyendaal	466.667,00	766.666,00
- Resultaat deelneming CV Heyendaal	109.404,00	133.095,00
- Rendementsuitkering CV Heyendaal	-240.000,00	-240.000,00
Saldo	<u>336.071,00</u>	<u>650.016,46</u>
Saldo per 31 december 2012	<u>5.939.804,00</u>	<u>5.603.733,00</u>

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

11.3.2 Latente belasting vordering	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari		
Verrekenbare tijdelijke verschillen waardeverschil verkoopwoningen		<u>4.900.000,00</u>
Stand per 31 december		<u>4.900.000,00</u>

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

11.3.3 Derivaten	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	969,00	71.895,00
Afwaardering	-969,00	-70.926,00
Stand per 31 december		969,00

Premie CAP-overeenkomst

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

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

11.3.4 Te vorderen BWS-subsidie	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	664.206,09	776.852,14
Bij: rente diverse complexen	45.063,31	39.997,70
Af: ontvangen bijdragen diverse complexen	-145.772,36	-152.643,75
Stand per 31 december	563.497,04	664.206,09

11.3.5 Overige financiële vaste activa	31-12-2012	31-12-2011
Appartementsrechten Oostpoort 15, 18 en 19	95.000,00	95.000,00

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

VLOTTENDE ACTIVA

11.4 VOORRADEN

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2011
Vastgoed bestemd voor verkoop *		195.168,00
Onderhoudsmaterialen	nihil	75.165,21
		270.333,21

* Presentatiewijziging: stond voorheen onder een apart kopje 'onderhanden projecten'.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Op 23 november 2010 heeft Het Gooi en Omstreken 20 woningen overgenomen uit een blok van 26 woningen (Oostpoort te Bunschoten). Van deze 20 woningen waren er twee bestemd voor de verkoop. In 2012 is de tweede woning verkocht.

Onderhoudsmaterialen

Eind 2012 is de post onderhoudsmaterialen op nihil gewaardeerd. De voorraad onderhoudsmaterialen was eind 2012 vrijwel afgebouwd omdat in 2013 een nieuw geautomatiseerd voorraad bewakingssysteem zal worden geïntroduceerd.

11.5 VORDERINGEN

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2011
11.5.1 Huurdebiteuren	211.218,13	213.028,53
11.5.2 Belastingen	324.632,00	503.719,64
11.5.3 Overige vorderingen	391.963,09	31.719,22
11.5.4 Overlopende activa	476.762,11	186.567,97
Totaal	<u>1.404.575,33</u>	<u>935.035,36</u>

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

11.5.1 Huurdebiteuren

De huurachterstanden zijn naar aantal huurders als volgt gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
Actieve contracten				
Tot 1 maand	162	166	51.524,00	52.515,00
1 tot 2 maanden	41	47	30.988,00	34.770,00
2 maanden of meer	65	55	113.314,00	91.625,00
Niet actieve contracten	65	75	144.392,13	138.118,53
Voorziening dubieuze debiteuren *			-129.000,00	-104.000,00
	<u>333</u>	<u>343</u>	<u>211.218,13</u>	<u>213.028,53</u>

* Betreft niet actieve contracten

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,45% (2011: 0,37%) van de bruto jaarhuur.

11.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2011
- Voorlopige aanslag Vpb 2010		421.968,00
- Te vorderen BTW (in verband met Pro Rata)		80.532,00
- Te vorderen BTW 4e kwartaal 2012	306.061,33	10.381,00
- Pensioenspremie (SPW) *	18.570,67	-9.161,36
	<u>324.632,00</u>	<u>503.719,64</u>

* Presentatiewijziging: stond voorheen onder kopje 'Overige vorderingen'

11.5.3 Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2011
- Bijdrage loopbrug derde woontoren HilverZorg	310.000,00	
- Voorschotten personeel	15.849,30	15.680,42
- Centraal Wonen	6.945,66	-4.455,95
- Doorberekend aan (ex)huurders	200.837,32	137.576,47
- Voorziening dubieuze debiteuren	-157.000,00	-121.000,00
- Diversen	127,00	-7.250,41
- St. Genox inclusief nog te faktureren	-1.907,41	-1.907,41
- Onderhoudsdebiteuren	5.548,09	400,00
- Nog te ontvangen huur woonwagens	11.563,13	12.676,10
Totaal	391.963,09	31.719,22

Posten met een resterende looptijd langer dan 1 jaar:

De loopbrug in project derde woontoren Kerkelanden zal middels een 20 jaars termijn betalingsafspraken door HilverZorg worden voldaan.

11.5.4 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2011
- Nog te ontvangen rente	14.679,81	42.459,84
- Vooruitbetaalde verzekeringspremies	2.624,94	5.529,88
- Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	13.275,44	79.938,17
- Vooruitbetaalde overige bedrijfslasten	2.745,49	5.788,78
- Nog te ontvangen huur woonwagens	9.788,08	10.754,35
- Dong/Nuon	30.838,73	30.345,90
- PWN/Vitens	9.633,73	7.990,63
- Verkoop woning *	145.594,27	
- Rendementsuitkering CV Heijendaal	240.000,00	
- Kim/Einder vergoeding administratie en electra	3.585,75	3.760,42
- Overige	3.995,87	
Totaal	476.762,11	186.567,97

* Eind 2012 is de verkoop juridisch gepasseerd en het geld is begin 2013 ontvangen.

11.6 LIQUIDE MIDDELEN

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2011
a. Direct opeisbaar		
- Kas	2.459,95	4.449,20
- ING 2795047 / ING 66.33.34.101	346.017,55	135.250,35
- Rekening-courant ABN-AMRO bank 4478.11.789		
- Rekening-courant ABN-AMRO bank 52.59.28.197	5.748,46	5.655,17
- Rekening-courant ABN-AMRO bank 60.78.17.836	3.622.233,45	21.802,42
- Rekening-courant ING bank 68.34.47.807		4.568.771,30
- Kruisposten geldverkeer		5.340,98
Totaal	3.976.459,41	4.741.269,42

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

PASSIVA (in €)

11.7 EIGEN VERMOGEN

31-12-2012

31-12-2011

Deze post is als volgt samengesteld:

11.7.1 Algemene bedrijfsreserve	66.201.136,33	54.801.788,65
11.7.2 Herwaarderingsreserve	1.090.679,76	965.011,76
11.7.3 Jaarresultaat	13.744.629,08	11.399.347,68
Totaal	<u>81.036.445,17</u>	<u>67.166.148,09</u>

11.7.1 Algemene bedrijfsreserve

Saldo 1-1	54.801.788,65	42.690.119,49
Af: Correctie verkoop onder voorwaarden 2010		-280.941,76
Af: Cumulatief effect 1 januari 2011 wegens stelselwijziging		-4.562.132,00
Bij: Stelselwijziging 1 januari 2011 voorziening ORT complex 263		500.000,00
Bij: Jaarresultaat voorgaand jaar	11.399.347,68	16.454.742,92
Saldo 1-1 gecorrigeerd	<u>66.201.136,33</u>	<u>54.801.788,65</u>

Resultaat volgens jaarrekening 2011		9.329.347,68
Aanpassing resultaat 2011 voor vergelijkingsdoeleinden		<u>2.070.000,00</u>
Aangepast resultaat 2011 op basis van nieuwe grondslagen		11.399.347,68

11.7.2 Herwaarderingsreserve

Saldo 1-1	965.011,76	
Bij correctie verkoop onder voorwaarden 2010		280.941,76
Mutatie boekjaar	125.668,00	684.070,00
Saldo 31-12	<u>1.090.679,76</u>	<u>965.011,76</u>

De mutatie in boekjaar 2012 is gebaseerd op de verkoop van een woning onder voorwaarde. De verkoopopbrengst was € 146.250 -/- boekwaarde: € 20.582 en daarmee komt de mutatie boekjaar op € 125.668 uit. In totaal staan er ultimo 2012 14 verkochte woningen onder voorwaarden op de balans.

11.8 VOORZIENINGEN

31-12-2012

31-12-2011

Deze post is als volgt samengesteld:

11.8.1 Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	120.928,27	1.741.610,70
11.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen		79.407,00
11.8.3 Voorziening jubilea werknemers	129.500,00	136.000,00
11.8.4 Voorziening studie werknemers	100.500,00	114.000,00
11.8.5 Voorziening reorganisatiekosten		540.000,00
Totaal	<u>350.928,27</u>	<u>2.611.017,70</u>

11.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw / aankoop

31-12-2012

31-12-2011

Ten behoeve van complex 256 (Noordermeent, Hilversum)		225.282,47
Ten behoeve van complex 262 (Jacob van Campenlaan, Hilversum)		789.567,05
Ten behoeve van complex 721 (De Kwakel, Wijdmeren)	19.211,87	258.394,14
Ten behoeve van complex 731 (Meidoornlaan, Wijdmeren)		468.367,04
Ten behoeve van complex 516 (Laantje van Heijenbrock, Blaricum)	101.716,40	
	120.928,27	1.741.610,70

	Investering begroot	Project- kosten t/m ultimo 2012	Onrendabele top t/m ultimo 2012	In ontwik- keling ultimo 2012	Voorziening ultimo 2012
Complex 256 (Noordermeent, Hilversum) - sociaal	4.669.000	2.941.711	1.440.000	1.501.711	
Complex 256 (Noordermeent, Hilversum) - commercieel	1.089.361	686.399		686.399	
Complex 262 (Jacob van Campenlaan, Hilversum)	2.969.000	1.617.444	1.300.000	317.444	
Complex 721 (De Kwakel, Wijdmeren)	716.000	310.788	330.000		19.212
Complex 731 (Meidoornlaan, Wijdmeren)	1.896.000	1.228.450	760.000	468.450	
Complex 516 (Laantje van Heijenbrock, Blaricum) - sociaal	2.261.000	708.284	810.000		101.716
Complex 516 (Laantje van Heijenbrock, Blaricum) - commercieel	850.000	266.228	180.000	86.228	
Looptijd < 1 jaar					120.928
Looptijd > 5 jaar					

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

	Aantal woningen	Investering per woning	Waarde per woning	Onrendabele top per woning	Waarde in % van de woning
Noordermeent, Hilversum	30	156.000	108.000	48.000	69%
Noordermeent, Hilversum (commercieel)	7	156.000	159.000		
Jacob van Campenlaan, Hilversum	16	185.000	104.000	81.000	56%
De Kwakel, Wijdmeren	3	239.000	129.000	110.000	54%
Meidoornlaan, Wijdmeren	11	172.000	103.000	69.000	60%
Laantje van Heijenbrock, Blaricum	12	188.000	121.000	67.000	64%
Laantje van Heijenbrock, Blaricum (commercieel)	4	212.000	167.000	45.000	79%

Noordermeent gestapelde bouw 30 sociale woningen en zeven commerciële woningen.

Jacob van Campenlaan 16 boven-benedenwoningen. Marktwaaarde taxatie € 182.500 per woning.

De Kwakel drie nieuwe ruim bemeten eengezinswoningen. Marktwaaarde taxatie € 280.000 per woning.

Meidoornlaan 3-kamer eengezinswoningen normale sociale woningen. Marktwaaarde taxatie € 258.000 per woning.

Laantje van Heijenbrock vernieuwende aanpak geïndustrialiseerd product voor grondgebonden woning. Hoge aansluitkosten warmtepomp.

11.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	31-12-2012	31-12-2011
Latente belastingverplichting ten behoeve van leningportefeuille		79.407,00
		<u>79.407,00</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen is komen te vervallen door het verdwijnen van de tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa en financiële activa en passiva in deze jaarrekening.

11.8.3 Voorziening jubilea werknemers

Er is een voorziening gevormd uit hoofde van verplichtingen inzake gratificaties die worden uitgekeerd bij jubilea, zoals vastgesteld in de CAO.

	129.500,00	136.000,00
	<u>129.500,00</u>	<u>136.000,00</u>
Looptijd < 1 jaar	10.061,00	
Looptijd > 5 jaar	58.679,00	

11.8.4 Voorziening studie werknemers

De voorziening betreft de kosten uit hoofde van verplichtingen inzake persoonsgebonden studiebudget, zoals vastgesteld in de CAO.

	100.500,00	114.000,00
	<u>100.500,00</u>	<u>114.000,00</u>
Looptijd < 1 jaar	19.416,00	
Looptijd > 5 jaar	42.252,00	

11.8.5 Voorziening reorganisatiekosten

De voorziening betreft de kosten voortvloeiende uit de reorganisatie.

		540.000,00
		<u>540.000,00</u>

Ultimo 2012 was de reorganisatie nog niet afgerond. In 2012 is de bestaande voorziening geheel gebruikt voor vertrekregelingen en kosten externen. In de winst- en verliesrekening is bij de post 'overige directe bedrijfskosten' € 243.930,21 verantwoord. Daarmee komen de kosten van de reorganisatie in 2012 uit op € 783.930,21. Ultimo 2012 was er nog geen gedetailleerd en intern geformaliseerd plan voor de vervolgfase van de reorganisatie. Daarom is er besloten ultimo 2012 geen voorziening op te nemen. De voor 2013 te verwachten kosten bestaan voornamelijk uit externe kosten voor verbetertrajecten.

11.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2011
	Totaal	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan looptijd > 5 jaar
11.9.1 Leningen gemeenten	1.159.213,83		1.181.351,11	
11.9.2 Leningen kredietinstellingen	189.799.710,61	138.087.760,48	194.979.184,74	128.613.096,29
11.9.3 Verplichting inzake onroerend goed VOV	2.595.664,57		2.563.625,00	
11.9.4 Waarborgsommen	20.276,54		16.682,51	
Totaal	193.574.865,55	138.087.760,48	198.740.843,36	128.613.096,29

Nominale waarde:

Schuldrestant ultimo op valutatdatum in 2012 boekjaar conform bestaande leningscontracten bedraagt € 190,9 miljoen (2011: € 196,2 miljoen).

Het verloop van deze post is als volgt:

11.9.1 Leningen gemeenten	2012
Saldo begin boekjaar	1.181.351,11
Mutaties in het boekjaar:	
- Aflossingen inclusief extra aflossingen	-22.137,28
Saldo einde boekjaar	1.159.213,83

11.9.2 Leningen kredietinstellingen	2012
Saldo begin boekjaar	194.979.184,74
Mutaties in het boekjaar:	
- Nieuwe leningen	16.000.000,00
- Aflossingen inclusief extra aflossingen	-21.179.474,13
Saldo einde boekjaar	189.799.710,61

Rentevoet en aflossingsstelsel:

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 4,41% (2011 circa 4,69%).

In het boekjaar hebben de volgende renteconversies plaatsgevonden:

Lening 40.69571.01 (BNG) per 1-8-2012, schuldrest € 1,663 miljoen. Van 5,33% naar 2,56%.

Lening 40.69009.14 (BNG) per 1-10-2012, schuldrest € 0,580 miljoen. Van 5,31% naar 2,55%.

Rente instrumenten

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

De leningen worden op basis van het annuïteiten-, lineaire systeem dan wel het dynamische kostprijsstelsel afgelost. Het aflossingsbestandsdeel in het komende jaar zal circa € 9,2 miljoen bedragen (€ 2,8 miljoen jaarlijkse aflossing en € 6,4 miljoen eindaflossingen).

Zekerheden

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

Borgstelling

Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 190,9 miljoen plaatsgevonden door het WSW (€ 185,7 miljoen) en de gemeente (€ 5,2 miljoen).

Onder de leningen is bij de NWB voor een bedrag van € 10 miljoen met ingangsdatum 1/3/2012 een zogenaamde basisrente lening opgenomen. Op deze lening wordt een vaste basisrente betaald van 3,69%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt om de vijf jaar herzien voor het eerst op 1/3/2017. Voor de huidige leningen is de gemiddelde creditspread 0,30%.

Roll-overlening

Onder de leningen is bij de NWB voor een bedrag van € 10 miljoen een variabele roll-overlening afgesloten voor een periode van 2/2/2004 tot en met 2/2/2014. Voor deze variabele roll-overlening is ultimo 2012 een bedrag van € 2 miljoen opgenomen tegen een tarief van 1-maand Euribor met een opslag van 0,08%.

11.9.3 Verplichting inzake onroerend goed VOV

2012

Saldo begin boekjaar	2.563.625,00
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht (1 woning bestaand bezit)	146.250,00
Waardevermindering	114.210,43-
Saldo einde boekjaar	<u>2.595.664,57</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 14 woningen (2011: 13) waarvan acht huurwoningen uit bestaand bezit (2011: zeven) en zes nieuwbouwwoningen.

11.9.4 Waarborgsommen

2012

Saldo begin boekjaar	16.682,51
Toevoegingen in het boekjaar	3.956,55
Uitbetalingen in het boekjaar	-362,52
Saldo einde boekjaar	<u>20.276,54</u>

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurder ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn. Er wordt over de waarborgsommen geen rente vergoed.

11.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2012	31-12-2011
11.10.1 Schulden aan kredietinstellingen	116.065,84	
11.10.2 Schulden aan leveranciers	991.676,92	766.296,52
11.10.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.378.990,74	441.084,14
11.10.4 Overige schulden	1.138.982,27	1.098.099,05
11.10.5 Overlopende passiva	5.200.270,96	5.313.881,96
Totaal	9.825.986,73	7.619.361,67

De specificaties zijn als volgt:

11.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

- Saldo ING 66.33.34.111	116.065,84
--------------------------	------------

Door de huisbankier (ING) is een rekeningcourantkredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 5 miljoen. Tarief rekeningcourantkrediet per 1/8/2012: 3-maands Euribor plus 1,2% (was 1-maand Euribor plus 0,8%). Tegenover deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Wel dient de huurstroombetaling via de ING te lopen er moet aan de kredietwaardigheidsseisen van het WSW worden voldaan.

11.10.2 Schulden aan leveranciers

Onderhoud / nieuwbouw crediteuren	888.810,46	628.243,56
Algemeen beheer	102.866,46	138.052,96
Totaal	991.676,92	766.296,52

11.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	1.190.000,00	
Loonheffing/premie bedrijfsvereniging/ziektekosten	157.276,00	152.442,03
Cordares (inzake pensioenfondsen SPW)*	65.866,06	76.128,23
Verlegde BTW (december boekjaar)	965.848,68	212.513,88
Totaal	2.378.990,74	441.084,14

* Presentatiewijzigingen: In 2011 werd dit onder het kopje 'overige schulden' opgenomen.

11.10.4 Overige schulden

Accountantskosten	39.875,00	29.175,00
Personeel	4.840,88	
Personeelsvereniging	1.405,00	1.982,29
Terug te betalen waarborgsommen	31.029,78	27.169,79
Nog te betalen bouwkosten afgewikkelde complexen	231.574,04	177.692,84
Af te rekenen servicekosten huurders	707.376,57	653.075,13
Verplichting opgebouwde vakantiedagen werknemers	122.881,00	209.004,00
Totaal	1.138.982,27	1.098.099,05

11.10.5 Overlopende passiva	31-12-2012	31-12-2011
Niet vervallen rente	4.470.202,34	4.581.569,17
Huurders vooruit ontvangen huur	333.372,07	525.786,23
Nader te bepalen kosten gasverbruik en electra verbruik diverse complexen + kantoor	159.489,37	54.870,61
Vooruit geboekte acceptgiro's	61.655,79	
Energiebelasting	29.272,64	91.671,19
Rente en bankkosten 4e kwartaal voorgaand jaar	18.691,03	44.495,15
Afrekening WoningNet	9.458,45	
Bedrijfskosten	9.674,49	
Reorganisatiekosten 2012	103.500,00	
Overige	4.954,78	15.489,61
Totaal	5.200.270,96	5.313.881,96

Energiebelasting

De eigenaren van de gebouwen zijn (fiscaal gezien) belastingplichtig terwijl de energieleverancier de energiebelasting bij die eigenaren in rekening brengt en afdraagt aan de fiscus. De energiebelasting, geheven over het verbruik van energie, kent een tarief dat lager wordt als het energieverbruik toeneemt. In de categorie waar vrijwel alle huurwoningen onder vallen, geldt het hoogste tarief. Bij de collectief gestookte installaties komt het voor dat Het Gooi en Omstreken via de energieleverancier een lager tarief voor energiebelasting krijgt doorbelast. Dit punt is door Het Gooi en Omstreken aangekaart bij de energieleverancier. Met ingang van 2011 brengt de leverancier voor kleinverbruik het hoogste tarief in rekening. Voor het jaar 2009 en 2010 is bij woningen, die voorzien worden van energie met een collectief gestookte installatie, door Het Gooi en Omstreken rekening gehouden met het hoogste tarief van de energiebelasting en via de servicekosten doorbelast aan de huurders. Voor de jaren daarvoor is nog het lagere tarief in rekening gebracht.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN:

Waarborgverplichtingen	31-12-2012	31-12-2011
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	€ 7.192.000,00	€ 7.227.000,00

Obligo

Voorwaardelijk

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Met deze obligatieverplichting staan woningcorporaties als deelnemers van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Als de obligo wordt opgeëist door het WSW zal de kredietfaciliteit bij de huisbank worden aangesproken en zondanig aanvullende leningen binnen het faciliteringsvolume worden aangetrokken.

Tarief

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Investeringsverplichtingen

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

- Noordermeent te Hilversum	€ 2.439.180,74
- Jacob van Campenlaan te Hilversum	€ 1.359.670,13
- Laantje van Heijenbrock te Blaricum	€ 2.135.927,30
- De Kwakel te Kortenhoef	€ 430.537,87
- Meidoornlaan te Nederhorst den Berg	€ 808.237,11
Totaal	€ 7.173.553,15

Het betreft hier de bruto stichtingskosten onder aftrek van de ultimo 2012 reeds geactiveerde uitgaven.

Bouwverplichting Rengerswetering, Bunschoten

Met de gemeente Bunschoten is op 4 augustus 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin een bouwplicht (voor ca. 240 woningen) en een bouwrecht (voor ca. 90 woningen) is vastgelegd. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen.

Pensioenverplichtingen

Het Gooi en Omstreken heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2012 in totaal € 10 miljoen aan leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Niet in de balans opgenomen activa

Tot en met 2012 zijn door Het Gooi en Omstreken 14 woningen onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2011: 13 woningen). De condities - oftewel de terugkooprechten/plichten - zijn opgenomen in de toelichting op de balans onder Vastgoed verkocht onder voorwaarden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11.11 BEDRIJFSOPBRENGSTEN

11.11.1 HUREN

	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	38.588.029,96	37.550.203,43
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.058.000,00	1.920.000,00
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	215.931,73	80.609,82
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	732.000,00	720.000,00
Sub-totaal	<u>41.593.961,69</u>	<u>40.270.813,25</u>
Af: huurderiving		
a. Wegens leegstand	944.701,56	718.047,88
b. Wegens oninbaarheid	69.104,93	77.538,84
Sub-totaal	<u>1.013.806,49</u>	<u>795.586,72</u>
Totaal	<u>40.580.155,20</u>	<u>39.475.226,53</u>

De huurderiving over 2012 bedraagt 2,49% van de te ontvangen huur (tegenover 2,05 % in het jaar 2011).

11.11.2 OPBRENGST SERVICECONTRACTEN

	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Te ontvangen vergoedingen		
a. Overige goederen, leveringen en diensten	2.339.142,86	2.432.347,80
b. Huurders te verrekenen	-707.376,57	-653.075,13
Sub-totaal	<u>1.631.766,29</u>	<u>1.779.272,67</u>
De daling van de servicevergoedingen komt vooral door de sloop van complex Noordermeent te Hilversum.		
Af: vergoedingsderiving		
a. Wegens leegstand	32.671,28	137.961,50
b. Wegens oninbaarheid	55,40	180,44
Sub-totaal	<u>32.726,68</u>	<u>138.141,94</u>
Totaal	<u>1.599.039,61</u>	<u>1.641.130,73</u>

Dit betreft de bedragen welke de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke service flats, enzovoort.

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

De vergoedingsderiving bedraagt 2,01% van de te ontvangen vergoedingen (tegenover 7,76% in het jaar 2011).

De te ontvangen netto huur en servicevergoedingen zijn gestegen met afgerond € 1,23 miljoen, oftewel 2,9%.

	(onderstaande bedragen x 1000)	
	2012	2011
Netto huren	41.594,00	40.271,00
Servicecontracten	2.339,00	2.432,00
Saldo	43.933,00	42.703,00
De stijging in 2012 ten opzichte van 2011 kan als volgt worden weergegeven:		
Jaarlijkse huurverhogingen	1,4%	597,00
Huurharmonisaties	0,6%	245,00
Woning verbeteringen/groot onderhoud	0,1%	27,00
Nieuwbouw	1,6%	668,00
Verkoop	- 0,5%	192,00-
Sloop	- 0,3%	118,00-
Diversen		3,00
		1.230,00
11.11.3 RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	<i>Boekjaar</i>	<i>Boekjaar</i>
	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.824.044,12	8.116.157,38
Af: Boekwaarde activa in exploitatie	348.325,00-	879.224,00-
Af: Boekwaarde onderhanden projecten	195.168,00-	195.168,00-
Af: Overdrachtsbelasting en kosten	95.982,22-	291.959,75-
	3.184.568,90	6.749.805,63
In 2012 zijn er 20 woningen verkocht tegen 40 woningen in 2011. Dit is als volgt opgesplitst: 19 bestaande woningen waarvan een als Koopgarant en een aangekochte woning. Het resultaat betreft 19 woningen omdat de Koopgarantwoning op de balans als financieringstransactie is verwerkt.		
11.11.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE VOOR EIGEN BEDRIJF	<i>Boekjaar</i>	<i>Boekjaar</i>
	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Toezicht/voorbereiding en administratiekosten nieuwbouw/renovatie woningen	392.909,25	503.259,00
Totaal	392.909,25	503.259,00
11.11.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	<i>Boekjaar</i>	<i>Boekjaar</i>
	<i>2012</i>	<i>2011</i>
1. Vergoedingen voor algemeen beheer:		
- Afsluiten huurcontract	53.322,29	45.371,11
- Doorberekend huismeester	36.594,21	35.365,70
- Vergoeding VVE's		840,34
- Toeslag derden	4.334,49	8.582,65
- Incasso opbrengsten	8.919,66	
- Diversen	24.140,21	40.475,42
2. Overige:		
- Diversen	31.728,78	6,81
- Doorberekend onderhoud	29.055,06	
- Cold case zaken	17.335,74	
- Opbrengst btw Pro Rata	69.027,54	229.985,00
- Overboeking Genox		3.400,00
	274.457,98	364.027,03

11.12 BEDRIJFSLASTEN

11.12.1 AFSCHRIJVINGEN OP MATERIELE VASTE ACTIVA EN

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Sociaal vastgoed in exploitatie *	6.453.353,00	5.979.560,00
- Commercieel vastgoed in exploitatie *	630.147,00	638.613,18
- Activa ten dienste van de exploitatie	434.632,92	309.305,40
Totaal	7.518.132,92	6.927.478,58

* Presentatiewijziging: in de jaarrekening van 2011 werd dit vermeld onder de kopjes woningen/woongebouwen en onroerende niet zijnde woningen met een totaal van € 4.405.771,83. Nu is dit totaal uitgesplitst conform de nieuwe activa indeling materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen.

11.12.2 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Vrijval voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 261 (Stalpaertstraat, Hilversum)		-2.030.000,00
Vrijval voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 913 (Horstwaarde, Wijdmeren)		-1.450.000,00
Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 256 (Noordermeent, Hilversum)*		1.440.000,00
Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 262 (Jacob van Campenlaan, Hilversum)	190.000,00	1.110.000,00
Vrijval voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 515 (Blaricummeent 2.1, Blaricum)	-1.590.000,00	1.590.000,00
Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 721 (De Kwakel, Wijdmeren)		330.000,00
Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 731 (Meidoornlaan, Wijdmeren)	10.000,00	750.000,00
Vrijval voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 919 (derde woontoren Kerkelanden, Hilversum)	-2.700.000,00	0,00
Mutatie onrendabele top nieuwbouwwoningen cpl. 516 (Laantje van Heijenbrock, Blaricum)	810.000,00	
Toepassing minimum waarderingsregeling sociaal vastgoed in exploitatie	-7.819.517,00	-8.529.484,00
Afwaardering opstalkosten sloopcomplexen		570.074,59
Afwaardering uitplaatsingskosten sloopcomplexen		316.550,71
Totaal	-11.099.517,00	-5.902.858,70

* Presentatie resultaat gewijzigd in verband met vergelijkingsdoeleinden complex 256 was € 3.780.000 en complex 919 was € 580.000,

11.12.3 LONEN EN SALARISSSEN

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Salarissen	3.087.927,21	3.500.835,16
- Uitzendkrachten	250.459,59	293.012,37
- Ontvangen ziekengeld	-22.299,40	-26.312,93
Totaal	3.316.087,40	3.767.534,60

Salaris directeur-bestuurder: zie hoofdstuk 8 van het jaarverslag

Ultimo 2012 waren er bij Het Gooi en Omstreken 69 werknemers in dienst (2011: 79). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2012 59,2 (2011: 68,2). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Aantal
Managmentteam en stafafdeling	9
Wonen	19
Vastgoed	24
Projectontwikkeling	1
Financiën	16
	69

11.12.4 SOCIALE LASTEN	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Totaal	446.909,56	451.117,67
11.12.5 PENSIOENLASTEN	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Totaal	611.497,01	660.974,47
11.12.6 LASTEN ONDERHOUD	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Onderhoudsuitgaven derden	10.780.111,92	10.409.274,59
Totaal	10.780.111,92	10.409.274,59
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:		
1. Klachten onderhoud	1.559.803,72	1.481.260,55
2. Mutatie onderhoud	3.062.480,80	2.417.973,77
3. Verbetering NPO	151.931,17	
4. Planmatig onderhoud	3.863.468,95	4.026.997,50
5. Energie maatregelen	351.927,91	463.625,39
6. Verbeteringen/woningaanpassingen		1.188.889,08
7. Leefbaarheid	21.176,06	327,25
8. Basiskwaliteit aanbrenge	43.685,92	103.669,77
9. Overloop	437.706,39	1.764.972,00
Totaal	9.492.180,92	11.447.715,31
Doorberekend onderhoud	-168.323,79	-135.163,40
Totaal conform sub-administratie onderhoud	9.323.857,13	11.312.551,91
Groot onderhoud via Projectontwikkeling	1.152.744,74	143.601,13
Geactiveerd onderhoud		-1.294.000,00
Materiaalverbruik	182.561,72	187.121,62
Diversen	120.948,33	59.999,93
Totaal onderhoud	10.780.111,92	10.409.274,59
11.12.7 LEEFBAARHEID *	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Algemeen	1.028,73	5.064,08
Buurtbemiddeling	15.477,00	20.004,93
ze kansbeleid	-374,85	3.518,52
Bewoners cie. enz. **	6.505,00	5.711,06
Advocaatkosten	50.430,08	
Wijdemeren wijksteunpunt	100.000,00	
Complex specifiek	27.766,12	53.877,41
	200.832,08	88.176,00
* Presentatiewijziging: in 2011 werd dit onder het kopje 'overige bedrijfslasten' opgenomen.		
** Kosten uitgaven leefbaarheid bewonerscommissie.		
De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor sponsering zijn als volgt:		
ONS Gasthuisplein	750,00	
BBQ Wooncomplex St. Joseph	400,00	
Wijkcentrum De Zoutkeet	500,00	
	1.650,00	

11.12.8 LASTEN SERVICECONTRACTEN *	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Overige goederen:		
- Zorgovereenkomst	71.684,15	75.841,70
Leveringen en diensten:		
- Onderhoud tuinen	50.676,78	39.996,01
- Waterverbruik	85.652,21	93.571,77
- Gasverbruik	667.284,59	705.024,44
- ISS Warmtemeter	35.574,48	37.428,36
- Electra (incl. elec. cv)	248.229,35	243.633,10
- Schoonmaken trappen	292.770,34	290.706,29
Sub-totaal kosten overige goederen, levering en diensten	<u>1.451.871,90</u>	<u>1.486.201,67</u>
* Presentatiewijziging: in 2011 werd dit onder het kopje 'overige bedrijfslasten' opgenomen.		
11.12.9 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Reis- en verblijfkosten	89.006,17	88.339,36
Cursussen	63.795,01	115.247,61
Overige personeelskosten	101.533,09	71.767,44
Sub-totaal overige personeelskosten	<u>254.334,27</u>	<u>275.354,41</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur en onderhoud kantoorgebouw en werkplaats	90.771,29	99.397,80
Overige huisvestingskosten	113.773,50	113.741,79
Sub-totaal huisvestingskosten	<u>204.544,79</u>	<u>213.139,59</u>

Kosten toezicht	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Vergoedingen Raad van Toezicht in 2012 € 48.010,74 (2011: € 56.181,37)	65.158,02	78.309,83
Algemene kosten		
Onderhoud, belasting, verzekering inventaris / vervoermiddelen	121.083,09	137.600,58
Kosten automatisering	560.484,58	523.377,06
Portokosten	40.071,88	44.126,51
Telefoonkosten	67.166,78	76.316,02
Drukwerk en kantoorbehoeften	38.960,53	32.249,45
Contributies en abonnementen	25.780,86	47.437,54
Kopieerkosten	32.892,68	33.269,10
WA-verzekering	8.683,85	8.509,70
Accountantskosten, controle jaarrekening door Ernst&Young *)	58.466,71	43.337,00
Kosten beleid		14.645,47
Advieskosten (Juridische dienstverlening) *)	35.497,49	109.538,52
Kantinekosten	14.678,39	15.799,32
Kosten overleg bewoners/bewonersblad	18.586,61	21.917,68
Kosten PR-activiteiten **)	61.047,64	77.972,20
Overige algemene kosten	34.132,87	42.940,26
Sub-totaal algemene kosten	1.117.533,96	1.229.036,41
* Accountantskosten/advieskosten		
De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant zijn als volgt:		
Ernst & Young	2012	2011
Onderzoek van de jaarrekening	50.696,01	43.337,00
Adviesdiensten op fiscaal terrein	14.567,98	11.513,85
Andere niet controlediensten	13.613,60	9.011,87
Totaal	78.877,59	63.862,72
** Kosten P.R.-activiteiten		
De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor sponsoring zijn als volgt:		
De Uitdaging t.b.v. juniorcoach	1.851,64	
Versa bijdrage BoodschappenPlusBus Bussum	1.000,00	
Vrienden van de Kerkelandenlaan	750,00	
Voedselbank Het Gooi en Omstreken	500,00	
Totaal	4.101,64	
Gemeentelijke belastingen + waterschapslasten	1.892.804,26	1.869.589,74
Premie verzekeringen	119.201,44	141.607,25
Contributie landelijke federatie	64.659,72	64.661,50

<i>Overige directe bedrijfskosten</i>	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
- Bijdrage Centraal Fonds Volkshuisvesting	148.319,80	458.489,51
- Afboeking verbouwing kantoor	127.539,16	
- Vervolgingskosten derden bij huurachterstand		3.546,19
- Advertentiekosten woningaanbod	32.515,07	42.504,19
- Niet te verrekenen servicekosten	47.113,63	96.729,14
- Normvergoeding woonwagens	33.824,63	33.399,44
- Kosten Vastgoedontwikkeling PvE	828,24	2.406,18
- Kosten CAD-tekeningen	15.143,34	38.692,86
- Kosten splitsing appartementen	80.550,56	33.388,00
- Kosten energielabels		66.005,88
- Mutatievoorziening dubieuze debiteuren	61.000,00	-63.000,00
- Mutatievoorziening studiebudget	11.981,94	5.630,47
- Overige lasten exploitatie woningen en niet zijnde woningen	47.963,03	11.398,88
- Kosten reorganisatie	243.930,21	655.785,47
- Diversen	17.901,73	13.843,40
- Toezicht/advies derden	267.902,04	394.734,16
Sub-totaal overige directe bedrijfskosten	1.136.513,38	1.793.553,77
Totaal overige bedrijfslasten	4.854.749,84	5.665.252,50
11.13 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDBELEGGINGEN	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Afwaardering wegens onrendabel deel commercieel vastgoed in ontwikkeling	180.000,00	
Overige waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	122.817,00	148.776,00
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden (VOV)	159.265,98	
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen woningen VOV	114.210,43-	
	347.872,55	148.776,00

11.14.1 RESULTAAT DEELNEMINGEN	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
Resultaat CV Heyendaal 2010		-9.744,54
Resultaat CV Heyendaal 2011		133.095,00
Resultaat CV Heyendaal 2012	109.404,00	
Totaal	109.404,00	123.350,46
11.14.2 WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Waardeverandering deelneming CV Heyendaal	466.667,00	766.666,00
Totaal	466.667,00	766.666,00
11.14.3 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
- Rente deposito's	48.654,90	4.377,13
- Rente BWS-subsidies	45.063,31	39.997,70
- Rente liquide middelen	9.481,77	30.480,99
- Rente appartementsrechten Oostpoort, Bunschoten	9.853,20	9.342,75
- Rente diversen	22.182,83	73.161,57
Totaal	135.236,01	157.360,14
11.14.4 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Langlopende schulden		
- Renteleningen gemeente	57.177,40	58.199,38
- Renteleningen kredietinstellingen	8.461.240,38	8.312.672,10
Kortlopende schulden		
- Cap	969,00	70.926,00
- Kosten WSW borgstellingsvergoeding	28.859,59	22.495,20
- Overige verschuldigde rente	10.421,32	14.664,78
Totaal	8.558.667,69	8.478.957,46

11.15 BELASTINGEN

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, afwaardering van het onroerend goed en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. 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.

	<i>Boekjaar 2012</i>	<i>Boekjaar 2011</i>
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	1.190.000,00	0,00
Mutatie latente belasting	4.820.593,00	6.200.593,00
	<u>6.010.593,00</u>	<u>6.200.593,00</u>
De acute belasting is als volgt bepaald (bedragen x € 1.000):		
Jaarresultaat voor belastingen	19.755	15.530
- Bij fiscaal lagere afschrijving MVA	6.603	6.152
- Bij vrijval disagio lening onroerend goed	311	311
- Bij toerekening rente tijdens de bouw	190	180
- Bij/af onderhoud MVA	-212	-459
- Af kosten reorganisatie	-540	
- Af fiscaal lagere winst verkoop woningen	-2.677	-5.433
- Af bijzondere waardeveranderingen MVA en FVA	-11.718	-5.337
- Af dotatie onderhoudsvoorziening	-6.643	
Overige mutaties:		
Dotatie herbestedingsreserve		-11.416
Dotatie herinvesteringsreserve	-473	
Bijdrage CFV	148	458
Overige	14	14
Belastbaar bedrag	<u>4.758</u>	<u>nihil</u>
Verschuldigde winstbelasting	<u>1.190</u>	<u>nihil</u>
Actue belastingen		
Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk over 2012 bedraagt € 1.190.000.		
De mutatie latente belasting bestaat uit:		
Afname actieve latentie waardeverschil verkoopwoningen (minder geplande verkopen)	4.900.000,00	
Afname passieve latentie ten behoeve leningenportefeuille	-79.407,00	
Totaal	<u>4.820.593,00</u>	
Voorstel resultaatbestemming		
Toegevoegd aan de algemene bedrijfsreserve	<u>13.744.629,08</u>	<u>11.399.347,68</u>

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft terzake het zogenaamde 'woonakkoord' politieke besluitvorming plaatsgevonden over verhuurdersheffing en huurverhogingen. Het akkoord houdt kortweg in dat de huurverhoging van de sociale woningen in exploitatie deels inkomensafhankelijk wordt. Daarnaast is de verhuurdersheffing voor 2014 en verder ook wettelijk vastgelegd. In de gepresenteerde waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is geen rekening gehouden met inkomensafhankelijke huurverhogingen en is de verhuurdersheffing slechts voor 2013 ingerekend, gebaseerd op de beste schattingen van het bestuur.

Als de genoemde effecten van het woonakkoord wel worden ingerekend in de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie, zou deze per 31 december 2012 met € 27,7 miljoen afnemen. Dit effect zou direct resulteren in een evenredige afname van de overige reserves. Bij de inrekening van het woonakkoord wordt uitgegaan van de volgende parameteraanpassingen:

- huurverhoging naar verwachte prijsinflatie (2013 2,5%; 2014 e.v. 2%);
- inkomensafhankelijke huurverhoging (2013 t/m 2016 2,1%; 2017 e.v. 0%);
- de verhuurdersheffing is naast 2013 ook ingerekend voor de jaren 2014 en verder (2014 € 4,2 miljoen; 2015 € 5 miljoen; 2016 € 5,8 miljoen en 2017 e.v. € 6,5 miljoen). De verhuurdersheffing wordt geïndexeerd aan de hand van de verwachte prijsinflatie.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Toezicht en directeur-bestuurder van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Utrecht, 13 juni 2013

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. A.D. Knoop RA

Jaarrekening 2012

Algemeen	2012	2011	2010	2009	2008
Totaal huurwoningen	7.023	6.978	7.025	6.961	6.904
Eenheden in verzorgingshuizen	63	63	38	38	38
Overige woongelegenheden	113	113	208	208	208
Totaal aantal woongelegenheden	7.199	7.154	7.271	7.207	7.150
Garages	645	642	623	572	573
Bedrijfsruimten/winkels	7	15	15	15	15
Overig bezit	30	25	25	19	19
Maatschappelijk vastgoed	11	7	8	7	7
Totaal aantal verhuureenheden	7.892	7.843	7.942	7.820	7.764
Totaal aantal verhuureenheden gewogen volgens het CFV	7.364	7.316	7.432	7.354	7.297
<i>Mutaties in het bezit woongelegenheden:</i>					
Nieuwbouw/Aankoop	67	36	79	80	42
Sloop	3	133		18	
Verkoop	19	45	27	5	5
Aantal fte's	59,2	68,2	70,8	68,0	69,7
Aantal verbindingen	1	1	1	1	0
Volkhuisvestelijke gegevens					
Verhuispercentage (huurwoningen)	6,2	5,6	5,8	6,4	6,1
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	475	459	441	429	425
Huur in % van maximaal toegestane huur	63,8	63,5	72,8	72,2	72,0
Bedrijfsvoering (per VHE x € 1)					
Netto huuropbrengsten	5.528	5.353	5.209	5.075	
Overige bedrijfsopbrengsten	37	49	64	37	
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	54	68	94	89	
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	218	223	250	243	
Personele lasten	-596	-662	-673	-669	
Onderhoudslasten	-1.469	-1.412	-1.670	-2.113	
Overige lasten	-866	-920	-889	-867	
Totaal netto kasstroom	2.906	2.701	2.385	1.796	2.090
Personele lasten + overige lasten	1.462	1.581	1.562	1.535	
Overige bedrijfsopbrengsten	-37	-49	-64	-37	
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	-54	-68	-94	-89	
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	-218	-223	-250	-243	
Doorbelasting naar onderhoud	-195	-210	-227	-249	
Totaal netto bedrijfslasten	959	1.031	927	917	945
Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie					
Boekwaarde per VHE sociaal vastgoed (x € 1)	32.782	30.692	0	0	0
Boekwaarde per VHE commercieel vastgoed (x € 1)	84.805	84.299			
Eigen vermogen per VHE (x € 1)	11.040	9.109	7.959	5.805	5.315
Jaarresultaat per VHE (x € 1)	1.873	1.546	2.226	534	-1.840
Solvabiliteit (op basis van waardering jaarrekening)	28,5	24,3	22,0	16,8	16,5
Bedrijfswaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1)	56.980	50.581	48.364	45.854	39.414
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde - totaal vastgoed per VHE (x € 1)	51.901	46.072	41.511	43.642	35.370
WOZ-waarde per huurwoning (x € 1)	191.316	196.066	197.796	200.387	195.225
Huur/WOZ huurwoningen in %	3,0	2,8	2,7	2,6	2,7
Nominale waarde langlopende leningen per VHE (x € 1)	26.015	26.602	26.036	25.725	23.701

Activiteiten van Het Gooi en Omstreken in 2012

