

# Volkshuisvestelijk Verslag 2018



## Gewoon Goed Wonen

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

# Volkshuisvestelijk

V e r s l a g 2 0 1 8

Dit verslag is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 mei 2019.

## Colofon

Tekst en redactie:

Fotografie:

Vormgeving:

Uitgave:

Het Gooi en Omstreken, Marieke Kalkman/Wij schrijven

Bettina Traas Fotografie, Yvonne Hoefman (Eye 2 Design)

BADE creatieve communicatie, Baarn

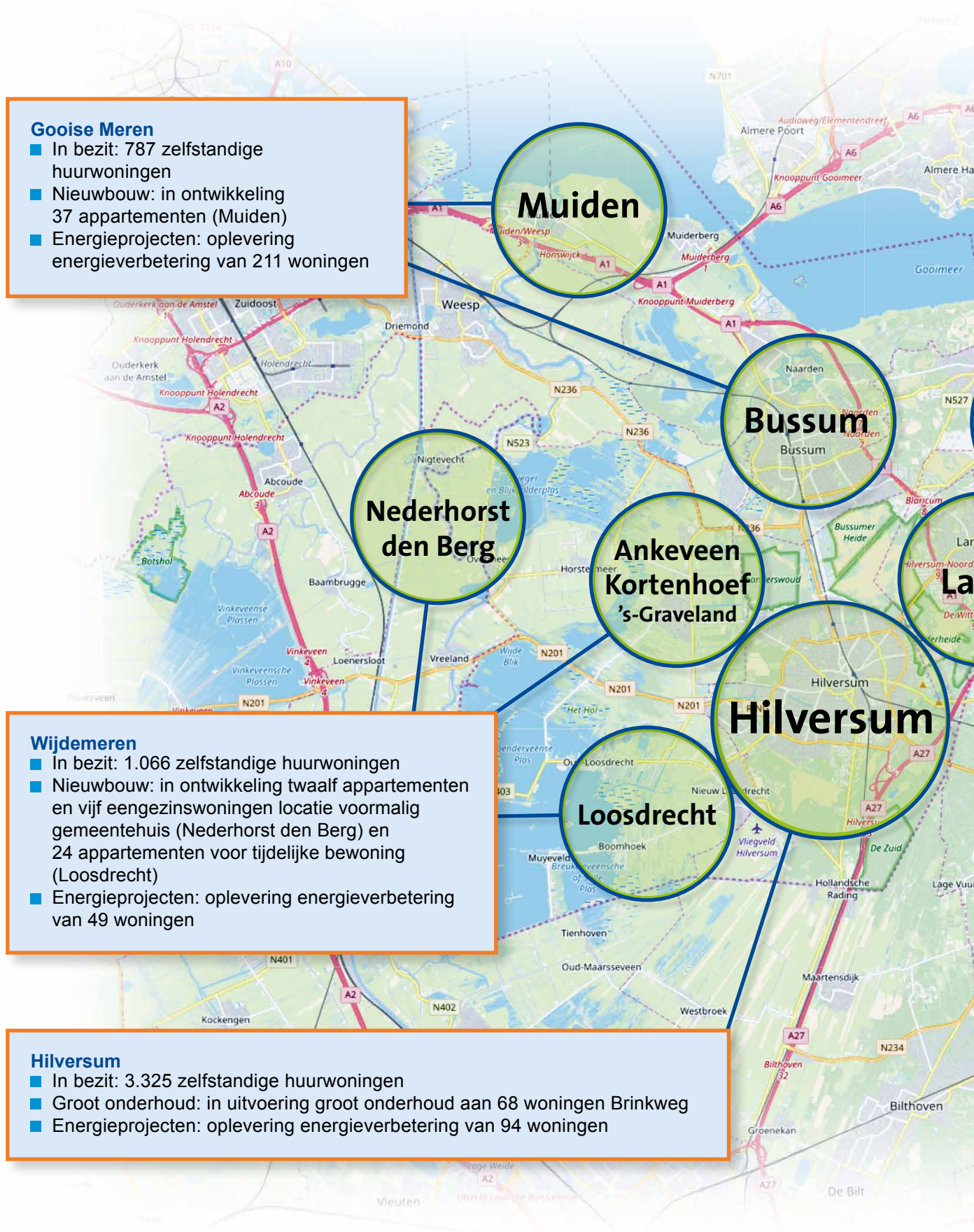
mei 2019

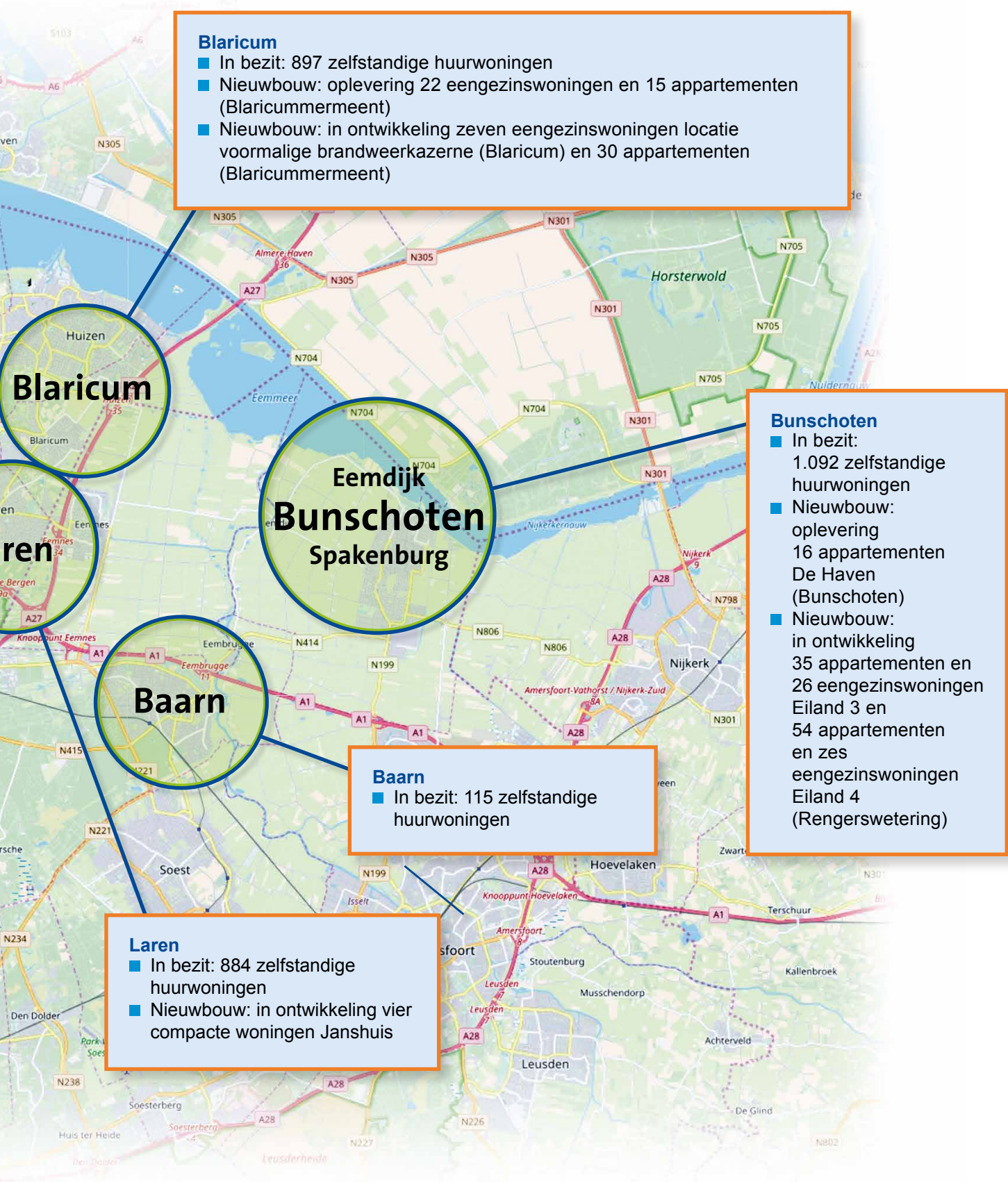
**Dit Volkshuisvestelijk Verslag vormt samen met de Jaarrekening het Jaarverslag 2018.**

# Inhoudsopgave

<b>Regiokaart</b>	<b>4</b>	<b>Regio Eemvallei</b>	
<b>Voorwoord</b>	<b>6</b>	<b>7. Baarn</b>	<b>33</b>
<b>1. Het Gooi en Omstreken in 2018 en in de toekomst</b>	<b>8</b>	7.1 Inleiding	33
1.1 Missie en visie	8	7.2 Betaalbaar wonen	34
1.2 Samenwerking en overleg	8	7.3 Comfortabel wonen	34
1.3 Resultaten	10	7.4 Wonen in de regio	34
1.4 Toekomst	13	7.5 Baarn in cijfers	35
<b>Koen van Beest, scheidend vice-voorzitter HGO</b>	<b>14</b>	<b>8. Bunschoten</b>	<b>36</b>
<b>Regio Gooi en Vechtstreek</b>		8.1 Inleiding	36
<b>2. Blaricum</b>	<b>16</b>	8.2 Betaalbaar wonen	37
2.1 Inleiding	16	8.3 Comfortabel wonen	37
2.2 Betaalbaar wonen	17	8.4 Wonen in de regio	37
2.3 Comfortabel wonen	17	8.5 Bunschoten in cijfers	38
2.4 Wonen in de regio	17	<b>9. Goed bestuur</b>	<b>39</b>
2.5 Blaricum in cijfers	18	9.1 Governance	39
<b>3. Gooise Meren</b>	<b>19</b>	9.2 Bestuur	39
3.1 Inleiding	19	9.3 Raad van Commissarissen	41
3.2 Betaalbaar wonen	20	9.4 Bezoldiging	44
3.3 Comfortabel wonen	20	9.5 Bestuur en toezicht Van Erfgooiers	45
3.4 Wonen in de regio	20	9.6 Bestuur en toezicht 't Goede Woonhuys	46
3.5 Gooise Meren in cijfers	21	<b>Rob Bijl, Raad van Commissarissen</b>	<b>47</b>
<b>4. Hilversum</b>	<b>22</b>	<b>10. Organisatie</b>	<b>48</b>
4.1 Inleiding	22	10.1 Inleiding	48
4.2 Betaalbaar wonen	22	10.2 Managementteam en personeelsopbouw	48
4.3 Comfortabel wonen	23	10.3 Beleid	49
4.4 Wonen in de regio	23	10.4 KLIMMR	50
4.5 Hilversum in cijfers	24	10.5 Medezeggenschap	50
<b>5. Laren</b>	<b>25</b>	<b>11. Risicomanagement</b>	<b>51</b>
5.1 Inleiding	25	11.1 Inleiding	51
5.2 Betaalbaar wonen	26	11.2 Risicomanagement raamwerk	51
5.3 Comfortabel wonen	26	11.3 Financiële risico's	52
5.4 Wonen in de regio	26	11.4 Nalevingsrisico's wet en regelgeving (compliance)	54
5.5 Laren in cijfers	27	11.5 Sectorspecifieke risico's	55
<b>Ton Stam, wethouder in Laren</b>	<b>28</b>	<b>12. Financiële resultaten</b>	<b>57</b>
<b>6. Wijdemeren</b>	<b>30</b>	12.1 Inleiding	57
6.1 Inleiding	30	12.2 Jaarresultaat	57
6.2 Betaalbaar wonen	31	12.3 Financiële kengetallen	58
6.3 Comfortabel wonen	31	12.4 Treasurytransacties	60
6.4 Wonen in de regio	31	12.5 Marktwaarde/beleidswaarde	60
6.5 Wijdemeren in cijfers	32	12.6 Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2018	62
		<b>Kengetallen</b>	<b>63</b>

# Het Gooi en Omstreken 2018 - Regiokaart





# Voorwoord

*In 2018 leverde Het Gooi en Omstreken samen met bewoners, gemeenten en collega-corporaties mooie prestaties in Baarn, Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren, Hilversum, Laren en Wijdmeren. Zo beperkten we de jaarlijkse huurverhoging tot 1,4%. Ook hebben we energieverbeteringen doorgevoerd aan 354 woningen. De kosten die hiermee gemoeid waren hebben wij niet aan onze bewoners doorberekend. En we breidden ons aantal sociale huurwoningen uit met de oplevering van in totaal twee nieuwbouwprojecten in Blaricum en Bunschoten.*

*Na groen licht daarvoor van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) fuseerden we met de Larense Woningbouwvereniging Van Erfgooiers en de Hilversumse Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys. Voorafgaand aan de fusies werden de verenigingen omgezet in stichtingen.*

*We gaven onderzoeksbureau Ecorys opdracht tot een visitatie. We scoorden voor onze maatschappelijke prestaties prachtige cijfers, waar we trots op mogen zijn. Zo mogelijk nog trotser zijn wij op de constatering van Ecorys dat onze belanghebbenden oog hebben voor wat wij doen en dat ze vinden dat ze in voldoende mate invloed kunnen uitoefenen op ons beleid.*

*Samen met huurdersorganisatie HGO hebben we het afgelopen jaar nieuwe prestatieafspraken opgesteld in Baarn en Blaricum en voorbereidingen getroffen voor de afspraken in Bunschoten, Gooise Meren en Laren.*

*Wij hebben een nieuw Koersplan SamenWonen! opgesteld voor de jaren 2019-2022. Daarin hebben wij ons opnieuw vastgelegd op het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de lage (en midden)inkomens. Dat doen wij door met de beschikbare middelen zoveel mogelijk resultaten te boeken. Het gaat ons daarbij meer om de creatie van maatschappelijke waarde dan om de financiële resultaten. In ons Koersplan beschrijven wij hoe we transformeren van gewoon goed naar beter.*

*Onze financiële huishouding is prima op orde. Er is sprake van een gezonde solvabiliteit en structureel positieve operationele kasstromen, waardoor we kunnen blijven investeren in voorzieningen voor onze doelgroep. We verkochten geen woningen uit de bestaande voorraad, omdat wij de verkoop-opbrengsten voorlopig niet nodig hebben om onze huidige ambities in verduurzamen van het bestaande bezit en de realisatie van nieuwbouw waar te maken.*



*Wij willen zoveel mogelijk aansluiten bij de couleur locale van de zeven gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Om die reden hebben wij ons volkshuisvestelijk verslag een nieuwe opzet gegeven. Elke gemeente heeft een eigen hoofdstuk, met daarin per speerpunt van beleid de maatschappelijke prestaties die Het Gooi en Omstreken, Van Erfgooiers en 't Goede Woonhuys er leverden, inclusief een cijfermatige weergave daarvan. Wij menen daarmee in een behoefte te voorzien.*

*Maarten van Gessel,  
directeur-bestuurder*

*Heeft u suggesties of vragen naar aanleiding van dit jaarverslag, dan vernemen wij dit graag van u via [jaarverslag@gooienom.nl](mailto:jaarverslag@gooienom.nl).*

# Het Gooi en Omstreken in 2018 en in de toekomst

## 1.1 Missie en visie

Het Gooi en Omstreken heeft haar missie, visie en beleidsspeerpunten beschreven in het beleidsplan Investeren in Groen en Betaalbaar Wonen (2013-2018). 2018 was het laatste beleidsplanjaar en de behaalde resultaten vallen binnen de afgesproken marges. In sommige gevallen zijn deze zelfs beter dan de prognose.

### 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 leveren we goede en betaalbare huisvesting in een prettige buurt.

### Onze visie

Onze visie op de volkshuisvesting in de gemeenten waarin wij werken wordt duidelijk geïllustreerd door onze pay-off: Gewoon Goed Wonen.

Als organisatie met een maatschappelijke taak hebben we de mogelijkheid om een substantiële bijdrage te leveren aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken rondom wonen. We zien het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de lagere inkomens en voor een aantal specifieke doelgroepen als onze kerntaak. We richten 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 beschikbare middelen zoveel mogelijk resultaten te boeken. De omvang van de organisatie past bij de omvang van het bezit. Er wordt eenvoudig en doelmatig gewerkt. We voeren een duurzaam beleid en leveren aansprekende prestaties. Het Gooi en Omstreken blijft vanuit een financieel gezonde basis een substantiële bijdrage leveren aan de volkshuisvesting.

## Beleid

Ons beleid voor de jaren 2013-2018 kent de volgende speerpunten:



- werken aan betaalbaarheid van woonlasten (Betaalbaar wonen);



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



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

Aan ieder speerpunt zijn concrete, realistische en meetbare doelstellingen gekoppeld.

In 2018 hebben wij gewerkt aan onze nieuwe koers voor de komende vier jaar. We hebben betaalbaar en comfortabel wonen als basis gehouden en van daaruit ambities benoemd op thema's als langer zelfstandig thuis wonen, samen werken aan woonplezier en duurzaamheid.

## 1.2 Samenwerking en overleg

### Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken

Het Gooi en Omstreken onderhoudt sterke banden met haar bewoners. Er vindt formeel en informeel overleg plaats met de huurdersorganisatie HGO en de bewonerscommissies. Want voor goede beleidsontwikkeling is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de wensen van bewoners. Er is tenminste vier keer per jaar op bestuurlijk niveau overleg met Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO). In 2018 kwamen daarbij onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- De jaarlijkse huurverhoging;
- Het jaarplan en de begroting voor 2019;
- De fusies met Van Erfgooiers en 't Goede Woonhuys;
- De prestatieafspraken.





*De HGO van links naar rechts: Ed Beuker, Koen van Beest, Henk Kalis, Johan Ruijzendaal, Henk Dijks (voorzitter), Frans Ruijter. Op de foto ontbreekt Cristina de Leeuw-Henderson*

Ook op operationeel niveau vindt overleg plaats. Het Gooi en Omstreken ondersteunt de HGO door een onafhankelijke werkruimte en een budget ter beschikking te stellen.

In diverse wooncomplexen van Het Gooi en Omstreken is een bewonerscommissie actief. Deze vertegenwoordigt de bewoners van het bewuste complex. In de gemeente Hilversum waren in 2018 vier commissies actief; in de overige gemeenten samen drie.

Het aantal commissies wordt steeds kleiner.

Er wordt gezocht naar een andere vorm van bewonersparticipatie, een die meer past bij de dynamiek van de huidige tijd.

Bij omvangrijke duurzaamheids- en groot onderhoudsprojecten hecht Het Gooi en Omstreken veel waarde aan communicatie en bewonersparticipatie. Dergelijke projecten kunnen veel impact hebben op het woongenot van bewoners. Voor sommige projecten worden tijdelijke bewonerscommissies opgericht, voor andere projecten worden informatieavonden of inloopochtenden georganiseerd.

## Gemeenten

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

Na de gemeenteraadsverkiezingen zijn in Blaricum, Gooise Meren, Hilversum en Wijdemerem

informatiebijeenkomsten georganiseerd door de samenwerkende woningcorporaties. Aan de nieuwe colleges werd uitgelegd wat voor rol de corporaties spelen in de diverse gemeenten en wat de plannen zijn voor de komende jaren.

## Zorg- en welzijnsorganisaties

Zorgpartijen en welzijnsorganisaties zijn belangrijke samenwerkingspartners voor Het Gooi en Omstreken rondom maatschappelijke thema's. Er wordt samengewerkt bij projecten als huren onder voorwaarden, begeleid wonen en het realiseren van wonen en zorg in de wijk met onder meer HilverZorg, Versa Welzijn, Sherpa, De Haven en Kwintes.

## Regionaal overleg

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

In de Stuurgroep Wonen wordt in Gooi en Vechtstreek overlegd door de wethouders met de portefeuille Wonen en de bestuurders van de woningcorporaties. Hier worden onderwerpen besproken als de regionale woonvisie en regiovorming.

Binnen de SWEV (Samenwerkende woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei) vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats tussen de woningcorporaties die werkzaam zijn in de regio. Aan de orde komen met name nieuwbouw-opgaven en investeringskracht.

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

## WoningNet

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

## Aedes

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

## Vereniging van Eigenaren

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

## Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) van Het Gooi en Omstreken adviseert de directie over de afhandeling van geschillen. De GAC bestaat uit vijf personen en heeft gekwalificeerd adviesrecht. In 2018 zijn er vier geschillen ingediend bij de Geschillenadviescommissie. De GAC informeert de Raad van Commissarissen over haar activiteiten.

## 1.3 Resultaten

Wij werkten in 2018 verder aan het realiseren van de doelstellingen uit ons beleidsplan.

### Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van wonen staat bij Het Gooi en Omstreken voorop. Het huurbeleid is erop gericht om voldoende betaalbare woningen bereikbaar te

houden voor de primaire doelgroep. Daarnaast vindt Het Gooi en Omstreken het belangrijk dat de secundaire doelgroep ook op goedkopere sociale huurwoningen kan blijven reageren. Deze woningzoekenden hebben weliswaar een iets hoger inkomen, maar komen niet in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor ook een belangrijk deel van deze groep aangewezen is op een sociale huurwoning met een lage huur. Daarom willen we minimaal 80% van de sociale huurvoorraad bij mutatie bereikbaar houden voor de laagste inkomens. In 2018 is het aandeel 83% (Figuur 1.1).

Het Gooi en Omstreken heeft in 2018 besloten opnieuw een inflatievolgende huurverhoging toe te passen; deze bedroeg 1,4%. Deze huurverhoging is opgelegd aan nagenoeg alle huurders van een sociale huurwoning. Alleen de huurders met een gereguleerd huurcontract die op 1 juli 2018 al een netto huur betaalden die hoger was dan € 710,68 kregen geen huurverhoging.

Het aantal actieve huurcontracten met een huurachterstand nam in 2018 iets af: van 330 in 2017 naar 289. Met de huurachterstanden was een bedrag gemoeid van € 205.135 (€ 234.357).

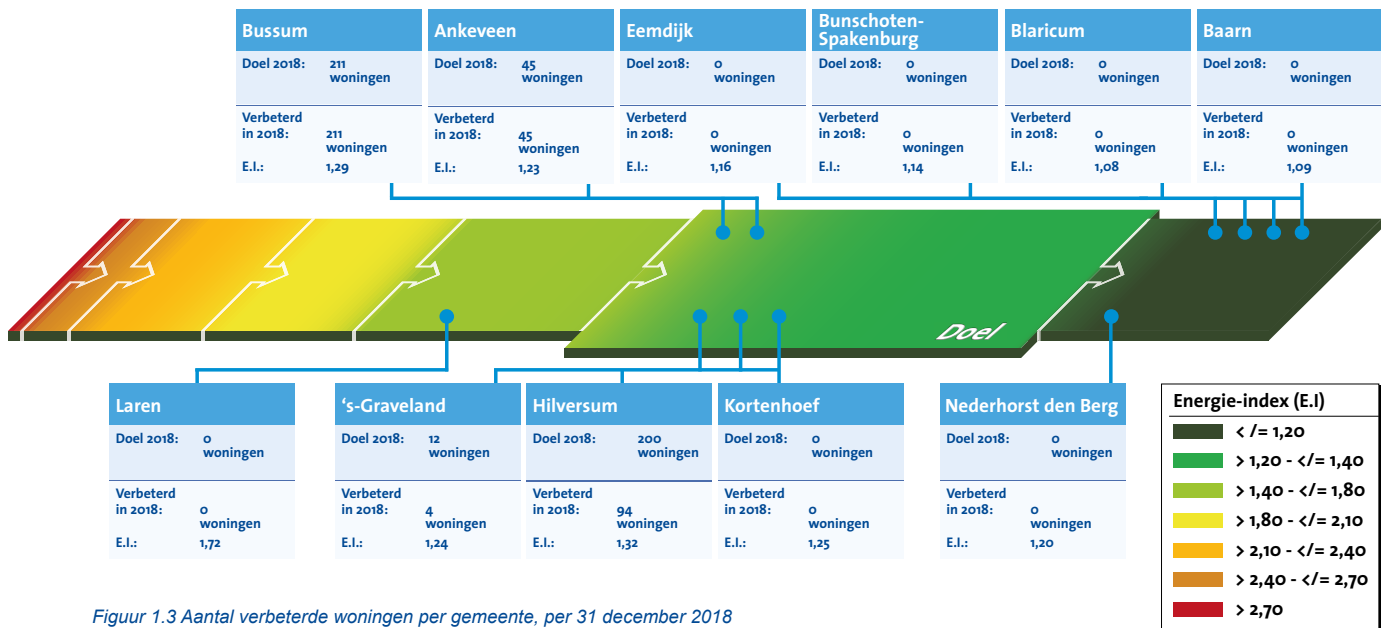
Woningcorporaties zijn verplicht woningen passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een

Streefhuursegment	Sociale voorraad (%)	Totale voorraad (%)
bereikbaar goedkoop (€ 417,34)	2%	2%
bereikbaar lage aftopping (€ 597,30)	65%	62%
bereikbaar hoge aftopping (€ 640,14)	16%	15%
<b>% bereikbaar v/d sociale huurvoorraad</b>	<b>83%</b>	
middelduur (< € 710,68)	17%	17%
vrije sector (> € 710,68)		4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Figuur 1.1 Woningvoorraad verdeeld naar huursegmenten volgens huurbeleid

Inkomensgroep (exclusief Laren)	DAEB (aantal)	DAEB (%)	niet-DAEB (aantal)	niet-DAEB (%)
1. primaire doelgroep (tot max. € 30.150)	339	70%		
2. tot € 36.165-grens	108	22%	4	17%
3. tot € 40.349-grens	19	4%	6	25%
4. tot € 46.263-grens	19	4%	7	29%
5. hogere inkomens	0	0%	7	29%
Onbekend	2	0%		
<b>Totaal</b>	<b>487</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>

Figuur 1.2 Verhuringen 2018 naar inkomensgroep en DAEB/niet-DAEB (alleen zelfstandige woningen)



Figuur 1.3 Aantal verbeterde woningen per gemeente, per 31 december 2018

woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen toegewezen moet krijgen. Bij Het Gooi en Omstreken bedroeg dit percentage in 2018 98,8%.

### Comfortabel wonen

Een goede kwaliteit begint bij het regelmatig onderhouden van het bezit. Door bewoners geconstateerde gebreken aan hun woning worden verholpen via het klachtenonderhoud. Wanneer nieuwe bewoners een woning betrekken vindt mutatieonderhoud plaats. En er is planmatig onderhoud zoals schilderwerk. Daarnaast doet Het Gooi en Omstreken uitgaven op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Wooncomplexen waar meerdere onderhoudsingrepen nodig zijn worden projectmatig aangepakt; het zogeheten groot onderhoud. In 2018 gaf Het Gooi en Omstreken € 12,7 miljoen uit aan onderhoud. Het Gooi en Omstreken verbeterde in 2018 de energieprestatie van 354 woningen; hiermee was een bedrag gemoeid van € 11,8 miljoen. De gemiddelde energie-index daalde van 1,30 naar 1,28. Het gehele bezit van Het Gooi en Omstreken heeft nu een gemiddeld Label B.

De overheid stimuleert mensen om zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. Voor Het Gooi en Omstreken is deze ontwikkeling reden geweest om een meerjarig programma op te stellen voor het beter toegankelijk maken van haar complexen. Gemiddeld is eind 2018 36% van de woningen van Het Gooi en Omstreken goed toegankelijk.

In samenwerking met de regio Gooi en Vechtstreek werden de mogelijkheden onderzocht voor de inzet van een zogenaamde wooncoach en werd een start gemaakt met dit project. In het nieuwe Koersplan van Het Gooi en Omstreken, dat in 2019 in werking zal treden, is hierop ook ingespeeld.

Op het gebied van leefbaarheid is Het Gooi en Omstreken in 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg. Als wijkspeler is de corporatie betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Op die basis neemt zij, samen met bewoners, gemeenten en andere partners, haar verantwoordelijkheid. Daar waar nodig investeert Het Gooi en Omstreken in wijkvoorzieningen. De bewonersconsulenten hebben zich in het verslagjaar vooral bezig gehouden met overlastzaken. Woningcorporaties kunnen, conform de Woningwet, alleen een bijdrage aan leefbaarheid leveren als hierover prestatieafspraken zijn gemaakt met de gemeente. Het daaraan te besteden bedrag is genormeerd en bedroeg in 2018 gemiddeld € 126,25 per DAEB-woning. Het Gooi en Omstreken is daarbinnen gebleven.

### Wonen in de regio

Er werden in 2018 53 nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad. Uit de bestaande voorraad werden geen woningen verkocht. Wel werd de verkoopvijver met acht woningen uitgebreid. Alle in de verkoopvijver behoren tot het niet DAEB-bezit. Het Gooi en Omstreken bezit 8.171 zelfstandige woningen in zeven gemeenten, verdeeld over de

Speerpunten beleidsplan	Doel	Realisatie
<b>Betaalbaar Wonen</b>		
Minimaal 95% voorraad sociaal	95%	96%
Minimaal 70% sociaal bereikbaar voor laagste inkomens	80%	83%
Maximaal 10% sociaal toewijzen aan middeninkomens	10%	8%
<b>Comfortabel Wonen</b>		
Beperking van de woonlasten door extra investeringen in energie	4.400	3.764
Gemiddelde E.I. 1,25 (label B)	1,25	1,28
<b>Wonen in de regio</b>		
Realisatie van 70 nieuwe woningen per jaar	350	377
Verkoop van circa 30 woningen per jaar	150	139
<b>Solide bedrijfsvoering</b>		
Gezonde DAEB solvabiliteit	>= 20%	57%
Gezonde niet-DAEB solvabiliteit	>= 40%	59%
Structureel positieve operationele kasstromen	ja	ja

Figuur 1.4 Prestaties beleidsplan per 31 december 2018

regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei. Eind 2018 stonden er 36.051 huishoudens ingeschreven als woningzoekenden in de regio Gooi en Vechtstreek. Bij WoningNet regio Eemvallei, waar Bunschoten deel van uitmaakt, staan 37.854 woningzoekenden ingeschreven. In beide regio's nam het aantal woningzoekenden toe. Dat was ook het geval in Baarn, waar 2.921 woningzoekenden stonden ingeschreven. De druk op de woningmarkt in het werkgebied van Het Gooi en omstreken blijft dus groot. Het Gooi en Omstreken wees in 2018 in totaal 487 woningen toe. Hiervan werden er 389 toegewezen aan regulier woningzoekenden. Daarnaast huisvestte Het Gooi en Omstreken 114 statushouders in 43 woningen en werden 37 woningen toegewezen aan urgenten.

### Beleidsmeter

Jaarlijks wordt een prognose gemaakt van de resultaten op de in het beleidsplan benoemde prestaties. De prognose bleek realistisch, zoals figuur 1.4 laat zien.

### Overige resultaten

In 2018 heeft Ecorys Het Gooi en Omstreken geïnterviewd. Daarbij is gekeken naar de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Het Gooi en Omstreken in de periode van 2014 tot en met 2017. Op de vier prestatievelden waar corporaties tijdens een visitatie op worden beoordeeld, heeft Het Gooi en Omstreken nog beter gescoord dan tijdens de vorige visitatieperiode:

	2014	2018
Presteren naar opgaven en ambities	7,4	<b>7,6</b>
Presteren volgens belanghebbenden	7,6	<b>8,2</b>
Presteren naar vermogen	8,0	<b>8,0</b>
Governance	7,4	<b>7,7</b>

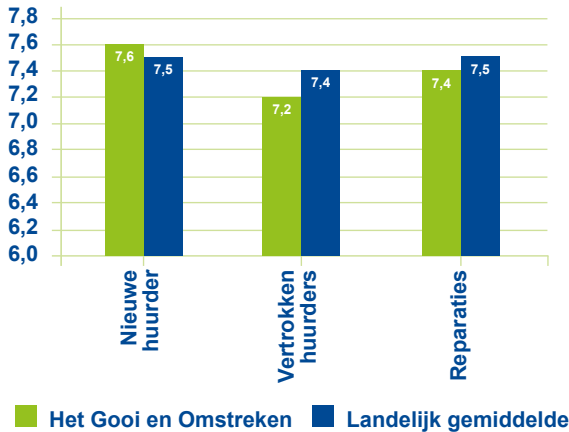
Het Gooi en Omstreken ziet de Aedes-benchmark als onderdeel van de verantwoording die zij aflegt over haar presteren. In dit jaarlijkse onderzoek worden de prestaties van corporaties op het gebied van klanttevredenheid, bedrijfsvoering, duurzaamheid, onderhoud en betaalbaarheid met elkaar vergeleken. Er deden 291 corporaties en 300.000 bewoners aan het onderzoek mee. Het Gooi en Omstreken scoorde een bovengemiddelde A op Bedrijfslasten en Duurzaamheid. Op de overige onderdelen werd een gemiddelde B-score behaald. Hiermee valt Het Gooi en Omstreken bovenin de middengroep.

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

Fig. 1.5 Scoretabel Aedes benchmark 2018

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt sinds 2016 aan de hand van maandelijkse vragenlijsten, naast de Aedes-benchmark, ook wat bewoners vinden van de dienstverlening van Het Gooi en Omstreken; het gaat

om bewoners die een woning gezocht en betrokken hebben. Ook de tevredenheid van bewoners met een reparatieverzoek en bewoners die hun huurcontract hebben opgezegd wordt gemeten.



Figuur 1.6 Klanttevredenheid 2018

## 1.4 Toekomst

In 2019 gaan wij werken langs de lijnen van ons nieuwe Koersplan genaamd SamenWonen!, dat is opgebouwd rond de volgende thema's:

- Een fijne woning voor iedereen;
- Samen werken aan woonplezier;
- Een duurzame maatschappij.

Wij zetten ons het komende jaar opnieuw in voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door doorstroming waar mogelijk te stimuleren. We realiseren 60 woningen in Bunschoten en 52 in de regio Gooi en Vechtstreek en we hebben nog 221 woningen in ontwikkeling. We spelen in op de groei van het aantal senioren met de wooncoach, die onze bewoners beter voorbereidt op langer zelfstandig wonen en hen adviseert over hun woon- en leefsituatie, om te voorkomen dat ze zichzelf niet meer kunnen redden. Tegelijkertijd willen wij komen tot een aanpak om verminderde zelfredzaamheid om te zetten in samenredzaamheid.

We zetten extra in op bewonersparticipatie, onder meer door een bewonerspanel, dat wij zullen vragen mee te denken over onze website en onze dienstverlening. Ook onze stakeholders willen wij actiever betrekken bij onze visievorming. Wij beogen samenwerking met hen vanuit gezamenlijke thema's en interesses. Bij het, samen met de huurders,

afsluiten van de prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, focussen we op onderwerpen als betaalbaarheid, omvang van de voorraad en ontwikkellocaties.

Met onze investeringen in energetische verbeteringen (het zogenaamde Label B-project) hebben wij onze portefeuille op het gewenste niveau gebracht: onze woningen hebben eind 2018 gemiddeld een Energie Index (EI) van 1,28. In 2019 gaan wij met een aantal complexen aan de slag om ook deze naar een gemiddelde EI van 1,28 te brengen. Om de CO<sub>2</sub>-uitstoot nog verder terug te brengen gaan wij door met het isoleren van onze woningen. Waar mogelijk sluiten we, bij mutatie, kookgas af en kiezen we op natuurlijke vervangingsmomenten voor duurzame verwarmingsinstallaties. We gaan experimenteren met aardgasloze woningen en woningen die zeer weinig energie gebruiken.

Door de ontwikkelingen waar wij de afgelopen jaren mee te maken hebben gekregen, zoals de uitbreiding van het aantal woningen en de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet, zijn onze werkzaamheden toegenomen. Wij gaan daarom de manier waarop wij werken tegen het licht houden. We willen daarbij de verantwoordelijkheid laag in de organisatie leggen. Dat vraagt om bekwame medewerkers die in kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Het visitatierapport, dat begin 2019 verscheen, bevatte, naast mooie cijfers, ook een aantal verbeterpunten. Zo adviseerde de visitatiecommissie ons om al onze governance documenten tijdig te actualiseren en op de website te plaatsen en gaf de commissie ons mee om nog meer oog te hebben voor kansen op bouwlocaties in ons werkgebied. Deze aandachtspunten zullen we op hun merites beoordelen en er met onze belanghebbenden over in gesprek gaan.

Ook de verbeterpunten die het WSW en de Aw ons aanreikten, namelijk het actualiseren van de portefeuillestrategie en het verder uitwerken van de vastgoedsturing, nemen wij ter harte. Ons nieuwe Koersplan speelt daar al op in.

Bij alles wat wij de komende tijd zullen ondernemen, gaan we het advies van de visitatiecommissie volgen: be good and tell it! We geven inmiddels al meer aandacht aan onze interne en externe communicatie en bouwen dit de komende jaren verder uit.

# Koen van Beest, scheidend lid van de HGO

**Koen van Beest is eind 2018 teruggetreden als vice-voorzitter van de HGO. Daarmee komt voor hem een eind aan 42 jaar actief zijn in de corporatiesector. Van voorzitter van Woningbouwvereniging Volkshuisvesting 's-Graveland, via lid van de Raad van Toezicht van Het Gooi en Omstreken naar vice-voorzitter van de HGO: Koen is het allemaal geweest. “Ik heb bouwbloed in mijn aderen”, zegt Koen. Want zijn vader had een groot bouwbedrijf in Neder-Betuwe.**

Toen Koen, met zijn medebestuurders, in 1995 concludeerde dat het werk voor Woningbouwvereniging Volkshuisvesting 's-Graveland te zwaar en te veelomvattend werd, werd naar een samenwerkingspartner gezocht, waarmee later een fusie ook bespreekbaar zou kunnen zijn. Die werd gevonden in Het Gooi en Omstreken. Toen de vereniging akkoord ging met de fusie, riep iemand vanuit de zaal: “Hee, Van Beest, dat had je al tien jaar eerder moeten doen!!”

Na de fusie mochten er twee leden van bestuur en Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Volkshuisvesting 's-Graveland ‘mee’ naar de Raad van Toezicht van Het Gooi en Omstreken. Een van hen was Koen. Hij werd goed opgevangen en ingewerkt en heeft in korte tijd veel geleerd. Hij had het als toezichthouder best naar zijn zin, maar na twee termijnen was het gedaan: zijn lidmaatschap van de Raad kon niet nogmaals verlengd worden.

Kort daarop werd Koen gevraagd vice-voorzitter te worden van de HGO. “Het is altijd moeilijk om voor het bestuur van de HGO mensen te vinden, maar ik wist hoe de hazen liepen, dus ik heb ‘ja’ gezegd.” Ook in de HGO heeft Koen een bijzonder mooie tijd gehad. Hij is er trots op dat hij iets voor de gemeenschap heeft mogen betekenen.

Koen ziet Het Gooi en Omstreken als een gedreven club met een sociaal gezicht. De bewoners staan op nummer 1, wat onder meer blijkt uit het feit dat na renovatie geen huurverhoging volgt. Het Gooi en Omstreken zou graag haar bezit willen uitbreiden door nieuwbouwwoningen toe te voegen, maar het aantal bouwlocaties is beperkt. Dat is jammer, want de vraag naar sociale huurwoningen, ook voor bijvoorbeeld jongeren en mensen met een middeninkomen, is enorm.

In 2018 heeft de HGO zich onder meer gebogen over de jaarlijkse huurverhoging. En de HGO was actief betrokken bij het overleg met de gemeenten

over de prestatieafspraken. “Wij kunnen tijdens de gesprekken met de gemeenten echt inbreng hebben”, aldus Koen. “Ik heb me grondig in de materie verdiept; ik heb literatuur geraadpleegd en ben naar informatieavonden en workshops van de Woonbond geweest.”

Dat heeft zijn vruchten afgeworpen. Zo is in Wijdemeren, mede op aangeven van de HGO, vastgelegd dat 30% van de nieuwbouw sociaal moet zijn. Ook heeft de HGO eraan bijgedragen dat bij woningtoewijzing inwoners van Wijdemeren die een sociale huurwoning achterlaten voorrang krijgen. Dat is gebeurd bij nieuwbouwproject De Oranjerie en Koen is daar erg trots op.

De HGO heeft in 2018 ook mee mogen praten over het nieuwe Koersplan van Het Gooi en Omstreken. “Het is een initiatiefrijk plan, waarin een duidelijk beeld wordt geschetst van wat er de komende jaren gaat gebeuren”, vindt Koen.

De relatie tussen Het Gooi en Omstreken en HGO is top. “Als ik tijdens bijeenkomsten van de Woonbond met collega-bestuursleden van andere huurdersorganisaties praat, zijn die soms jaloers op ons, omdat we door Het Gooi en Omstreken overal bij betrokken worden. De lijnen tussen ons en de corporatie zijn kort. Dat kwam ook omdat ons

kantoor hier om de hoek was. De lijntjes moeten ook zo kort blijven nu de HGO een nieuw onderkomen heeft gevonden in Laren, in het clubgebouw van de voormalige Woningbouwvereniging Van Erfgooiers.”

Koen ziet de toekomst van Het Gooi en Omstreken met vertrouwen tegemoet. “Het verder uitwerken van het Koersplan is nog een hele klus”, denkt Koen, “maar dat gaat zeker lukken.” Hij hoopt dat de HGO nieuwe bestuurders kan vinden, die hetzelfde standpunt huldigen als Koen: “We zijn hier niet voor onszelf, maar voor de huurders.”

Partir c’est mourir un peu, erkent Koen, maar de pijn is maar heel beperkt: “Ik kijk met plezier terug op 42 fijne jaren en neem alle fijne herinneringen met me mee.” En hij voegt daar aan toe: “Ik heb in al die jaren veel professionele steun ondervonden van directie, managementteam en medewerkers van Het Gooi en Omstreken; daarvoor ben ik hun nog steeds erg erkentelijk.”

Koen zal de komende tijd niet stil zitten. Al zo’n twaalf jaar legt hij in het najaar 250 sponsorbezoeken af om geld op te halen voor de Sinterklaasintocht in Wijdemeren. Daarvoor zal hij ook komende herfst weer op zijn fiets stappen.

# REGIO GOOI EN VECHTSTREEK

## 2. Blaricum

### 2.1 Inleiding

De inhoud van de prestatieafspraken 2018-2020 sluit aan op de Woonagenda Blaricum 2017-2022. Daarin is over betaalbaarheid en beschikbaarheid opgenomen dat het aantal sociale huurwoningen in Blaricum gelijk blijft of zal stijgen en dat de slaagkans voor de laagste inkomensgroep op een sociale huurwoning, ook bij nieuwbouw, gelijk blijft. Onder de noemer nieuwbouw en doorstroming is in

de Blaricumse Woonagenda bepaald dat het aanbod aan geschikte en betaalbare woningen voor ouderen moet toenemen en er blijvend moet worden geïnvesteerd in aantrekkelijke woonproducten voor jongeren en jonge gezinnen. Tenslotte is bij het thema verduurzaming vastgelegd dat het corporatiebezit in Blaricum in 2020 gemiddeld een energielabel B zal hebben. Het Gooi en Omstreken heeft 897 zelfstandige huurwoningen in de gemeente Blaricum.

### Tweede Oor Blaricummermeent

*In de Blaricummermeent, een wijk waar Het Gooi en Omstreken veel nieuwbouw heeft gerealiseerd, ontbrak het nog aan een zorgcluster. Sherpa en Het Gooi en Omstreken hebben daarom de handen ineen geslagen en gezamenlijk een bouwplan ontwikkeld voor dertig woningen voor mensen met een niet-aangeboren hersenafwijking. Zij komen in het Tweede Oor zelfstandig te wonen: ze huren van Het Gooi en Omstreken en nemen zorg af van Sherpa. Op het Tweede Oor komen ook eengezinswoningen en een kinderdagverblijf. Er is al een restaurant.*

*Martijn Ketelaar,  
Ontwikkelingsmanager bij  
Het Gooi en Omstreken:  
“Het is bijzonder om in dit  
stukje van Nederland, waar  
de woningprijzen enorm zijn,  
zoiets te kunnen realiseren.  
Dat kan alleen dankzij het  
flexibele meedenken van de  
gemeente, dat heeft geleid  
tot een lagere grondprijs en  
een bijgestelde parkeernorm.  
Zo creëer je door samenwerking  
meerwaarde: met elkaar  
maak je iets beters.”*





## 2.2 Betaalbaar wonen

Bij toewijzing is 64% van de woningvoorraad van Het Gooi en Omstreken in Blaricum bereikbaar voor de laagste inkomens. Hiervan is 44,6% bereikbaar voor kleine huishoudens bestaande uit één- en tweepersoonshuishoudens. Omdat de oppervlakte van de woningen in Blaricum groter is dan de rest van het werkgebied van Het Gooi en Omstreken, is het in Blaricum niet reëel om 80% van de woningen bereikbaar te maken voor de laagste inkomens. Immers, hoe groter de woning is, hoe meer punten de woning heeft voor woonomgevingswaardering (WWS-punten) en hoe hoger de huurprijs is. Als een Blaricumse huurder te maken krijgt met betalingsproblemen vindt overleg plaats tussen Het Gooi en Omstreken en de gemeente. In voorkomende gevallen, en alleen met toestemming van de klant, worden problemen gemeld bij het zogenaamde interventieteam. Het Tweede Kansbeleid gaat op in het regionale project Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen.

## 2.3 Comfortabel wonen

In Blaricum is in 2018 € 1.527.520 aan onderhoud uitgegeven. Naast de standaardwerkzaamheden op dit punt werden ook twee badkamerprojecten gestart. Een daarvan werd in het verslagjaar afgerond, één loopt door in 2019. Het project Label B is in Blaricum afgerond. De woningen hebben een gemiddelde Energie-Index (E.I.) van 1,08 (een voormalig label A). Nieuwbouwwoningen in de Blaricummermeent worden aardgasloos gerealiseerd.

Buurtbemiddeling wordt in Blaricum door Welzin uitgevoerd, in opdracht van onder meer Het Gooi en Omstreken en de gemeente.

## 2.4 Wonen in de regio

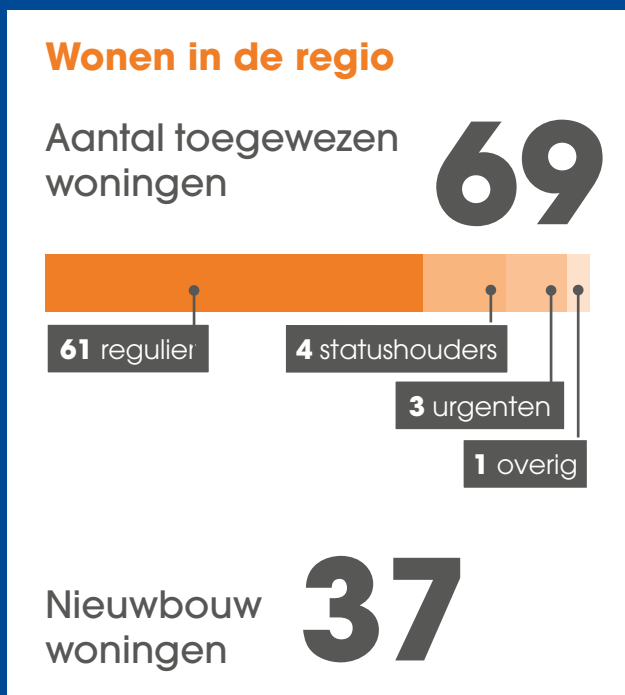
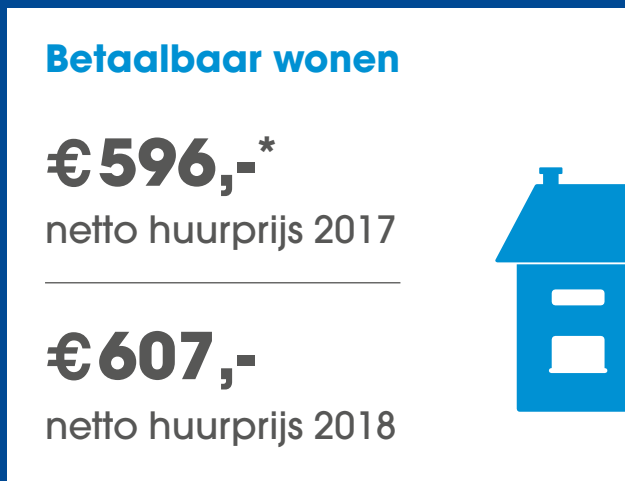
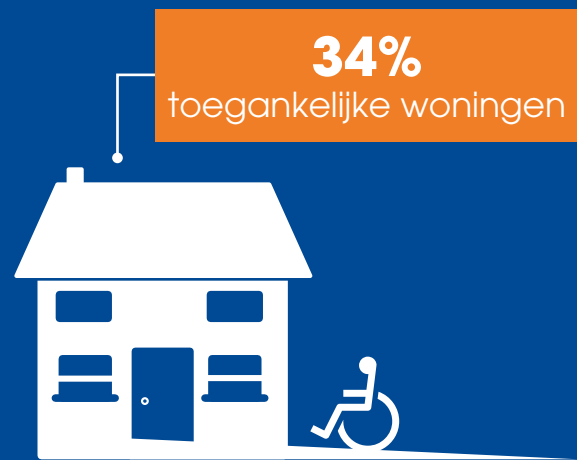
Het Gooi en Omstreken gaat voor uitbreiding van het sociale woningbezit in de regio en dus ook in Blaricum. Om in te spelen op de veranderende bevolkingssamenstelling aldaar, zetten de corporaties zich in om de beschikbaarheid van woningen voor zowel ouderen als jongeren te vergroten. Dit gebeurt door het toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen en door het stimuleren van de doorstroming.

De ambitie om nieuwe woningen te realiseren is groot en Het Gooi en Omstreken zoekt actief naar mogelijkheden om in de gemeente Blaricum nieuwbouwwoningen te realiseren. In 2018 is een intentieovereenkomst getekend met Sherpa voor de realisatie van een gebouw met dertig zelfstandige appartementen, waarin Sherpa zorg kan verlenen. Na afloop van de overeenkomst met Sherpa kunnen de woningen worden ingezet als reguliere sociale huurwoning. Verder heeft in 2018 het plan voor de herontwikkeling van het brandweerterein in het dorp Blaricum verdere vorm gekregen; er komen zeven eengezinswoningen.

Doorstroming van ouderen vanuit grote eengezinswoningen naar kleinere woningen wordt gestimuleerd door voor ouderen bestemde nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan ouderen uit Blaricum die een grote sociale huurwoning achterlaten. Per nieuwbouwproject worden afspraken gemaakt over de eerste toewijzing. Uitgangspunt daarbij is om zoveel mogelijk doorstroming op gang te brengen.

In Blaricum heeft Het Gooi en Omstreken zeven statushouders in vier woningen gehuisvest en daarmee bijgedragen aan de gemeentelijke taakstelling.

# 2.5 Blaricum in cijfers



\* Netto huurprijs van sociale verhuur én verhuur vrije sectorwoningen

## 3. Gooise Meren

### 3.1 Inleiding

Met de gemeente Gooise Meren heeft Het Gooi en Omstreken voor 2018 geen prestatieafspraken gemaakt. Maar er zijn in 2018 wel veel gesprekken gevoerd met de gezamenlijke woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties en gemeente over het opstellen van prestatieafspraken.

De werkzaamheden die Het Gooi en Omstreken hier uitvoert, zijn gebaseerd op de woonvisie 2017-2025 van de gemeente en de eigen doelen uit het beleidsplan. Globaal concentreren ze zich rond de thema's beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid. Ook zijn er sociaal-maatschappelijke opgaven. Het Gooi en Omstreken heeft in Gooise Meren 787 zelfstandige huurwoningen.

### Eendrachtpark Bussum

*Binnen het project Eendrachtpark zijn twee complexen met in totaal 150 woningen, gebouwd in 1925 en 1931, energetisch verbeterd. Doel was om uit te komen op energielabel B. Hiervoor was het nodig een groot aantal verbetermaatregelen te treffen. Manuel van de Veen, projectleider Planmatig Onderhoud bij Het Gooi en Omstreken:*

*“We hebben bijna alle kozijnen vervangen, de daken van buitenaf geïsoleerd en de gevels geïsoleerd.” Aangezien bij 100 van de woningen geen spouw aanwezig is, zijn de gevels aan de buitenzijde geïsoleerd en is de isolatie afgewerkt met steenstrips. Manuel: “Het was een zoektocht om stenen te vinden die goed aansloten bij de oorspronkelijke situatie.”*

*Verder zijn de in totaal meer dan 250 dakkapellen van de woningen vervangen. De woningen hadden bij afronding van het project uiteindelijk gemiddeld een energielabel A.*



## 3.2 Betaalbaar wonen

In Gooise Meren is 83% van de woningen bij toewijzing bereikbaar voor de primaire doelgroep. Het merendeel hiervan, 71% is bereikbaar voor een- en tweepersoonshuishoudens.

In 2018 is Het Gooi en Omstreken in Gooise Meren aanwezig geweest bij een eerste bijeenkomst, georganiseerd door de gemeente, over de aanpak van het voorkomen en bestrijden van schulden en de samenwerking die hierbij mogelijk is. De opbrengst uit de bijeenkomst is verwerkt in het beleidsplan Schuldhulpverlening.

## 3.3 Comfortabel wonen

In de gemeente Gooise Meren werd in 2018 € 1.172.172 uitgegeven aan onderhoud. Het betrof, naast het energetisch verbeterproject Eendrachtpark, voornamelijk standaard onderhoud, zoals schilder- en voegwerk.

In de gemeente Gooise Meren had Het Gooi en Omstreken al diverse energieverbeteringsprojecten opgeleverd. Maar met een gemiddelde energie-index van 1,72 (voorheen Label D) was nog een verbetering te maken.

In Bussum had Het Gooi en Omstreken in 2018 vier energetische verbeterprojecten lopen. Met deze projecten was een bedrag gemoeid van in totaal € 11.356.921; hiervan werd in 2018 € 6.203.449 uitgegeven. De werkzaamheden aan het Eendrachtpark en omgeving (150 woningen) zijn afgerond. Daarnaast zijn 61 woningen aan de Akkerlaan en omgeving energetisch verbeterd. Hiermee is het bezit in de gemeente Gooise Meren (Bussum) op het gewenste niveau. Er is daarom voor de komende jaren geen budget opgenomen voor verdere energieverbetering in deze gemeente.

Binnen de woningvoorraad van Het Gooi en Omstreken zijn diverse wooncomplexen met woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgbehoefte. Het Gooi en Omstreken bezit in Bussum 87 woningen specifiek voor senioren. Daarnaast zijn er 252 woningen toegankelijk en daarmee geschikt voor mensen die minder goed

ter been zijn.

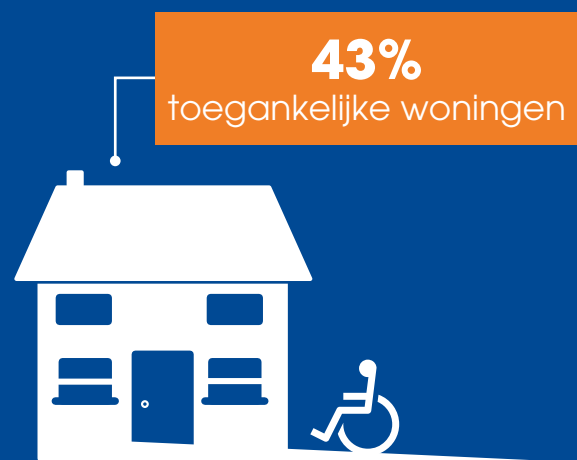
In Gooise Meren onderhoudt Het Gooi en Omstreken nauwe contacten met gemeente, politie en andere partijen over de leefbaarheid in complexen en buurten. Onder meer de gemeente en Het Gooi en Omstreken werken samen voor de uitvoering van de dienst buurtbemiddeling, die door Versa Welzijn wordt uitgevoerd.

## 3.4 Wonen in de regio

De druk op de woningmarkt is ook in Gooise Meren groot. In de woonvisie van Gooise Meren staat de beschikbaarheid van passende en betaalbare woonruimte voor een gevarieerde bevolkingssamenstelling centraal. Met name de lage- en middeninkomens hebben hier soms extra hulp bij nodig. De realisatie van extra sociale huurwoningen en het bevorderen van extra doorstroming zijn hierbij belangrijke instrumenten. Het Gooi en Omstreken blijft daarom actief op zoek naar nieuwe mogelijkheden om sociale huurwoningen in de gemeente Gooise Meren te realiseren.

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Muiden zal Het Gooi en Omstreken 37 twee- en drie kamerwoningen realiseren. De koop- en samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Gooise Meren is eind 2018 ondertekend. Het Gooi en Omstreken huisvestte in 2018 in Gooise Meren vijf statushouders in drie woningen en droeg hiermee bij aan de gemeentelijke taakstelling op dit punt.

# 3.5 Gooise Meren in cijfers



**Betaalbaar wonen**

**€503,-\***  
gemiddelde  
netto huurprijs 2017

---

**€513,-**  
gemiddelde  
netto huurprijs 2018

**Comfortabel wonen**

Woningen energetisch verbeterd **211**

Gemiddelde E.I. **1,29**

Uitgaven onderhoud  
**€ 1.172.172**

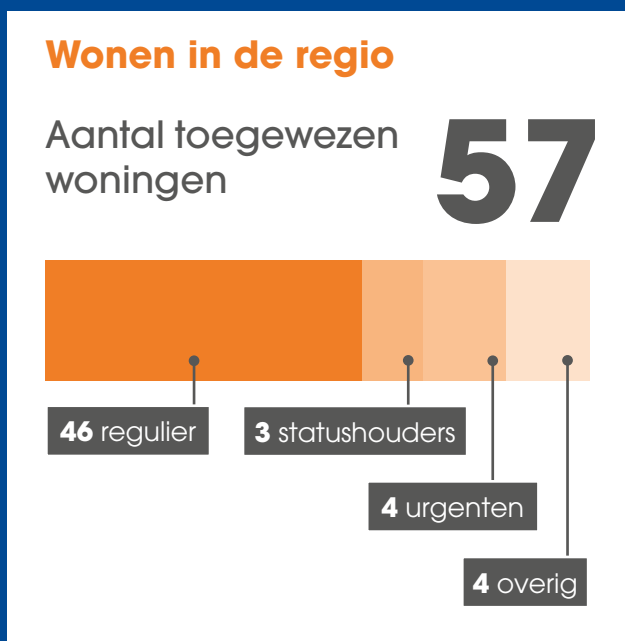
Investerings energetische verbeteringen  
**€ 6.203.449**

Ontruiming **1**

Huisbezoeken **32**

Lopende Tweede Kanstrajecten **2**

Buurtbemiddeling **7**



\* Netto huurprijs van sociale verhuur én verhuur vrije sectorwoningen

# Hilversum

## 4.1 Inleiding

De prestatieafspraken die Het Gooi en Omstreken in 2017 overeenkwam met de gemeente Hilversum zijn gebaseerd op de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek en de lokale woonvisie van de gemeente. De prestatieafspraken zijn gerangschikt onder de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

Het Gooi en Omstreken is eind 2018 gefuseerd met Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys. Mede daardoor bezat Het Gooi en Omstreken aan het eind van het jaar in Hilversum 3.361 woonegelegenheden, waarvan 3.325 zelfstandige woningen.

## 4.2 Betaalbaar wonen

Eind 2018 was 88% van de woningen van Het Gooi en Omstreken in Hilversum bereikbaar voor de primaire doelgroep. Het merendeel hiervan, 68%, is bereikbaar voor een- en tweepersoonshuishoudens. In Hilversum werkt Het Gooi en Omstreken samen met Amargi. Dit is een vereniging die zich actief inzet om mensen te helpen zich vroegtijdig van geldzorgen te bevrijden. Een gezamenlijk project is in 2017 in de gemeente Hilversum gestart en in 2018 geëvalueerd. De evaluatie wees uit dat hoewel het project in Den Haag heel succesvol is gebleken, het project in Hilversum toch beduidend minder geslaagd was; het is daarom gestaakt. In plaats daarvan werd een pilot opgestart met 'Vroeg Eropaf'.

## Erasmuslaan

*In 2018 is gestart met de energetische verbetering van de 82 appartementen in een flat uit 1968 aan de Erasmuslaan. Ook is gestart met het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van de uitstraling van de flat. De actieve inzet en de inbreng van een klankbordgroep (afvaardiging van bewoners) heeft geleid tot een groot draagvlak voor dit project. Het project is als een Design & Build opgave op de markt gezet. Na afloop van het project zal het gemiddeld energielabel D van de woningen teruggebracht zijn naar label B. In de toekomst kan de flat door het toevoegen van zonnepanelen op het dak en het toepassen van warmtepompen of het aansluiten op een warmtenet aardgasloos gemaakt worden.*



De regionale pilot Huren onder Voorwaarden is ook geëvalueerd. Uit de evaluatie kwam naar voren dat preventie beter is dan achteraf repareren en dat Huren onder Voorwaarden ook als instrument moet worden ingezet bij zittende bewoners. Op basis hiervan is een vroegtijdige en eenduidige werkwijze ontwikkeld die vanaf het eerste kwartaal 2019 zal worden ingezet bij (startende) overlast en huurachterstand. Het Tweede Kansbeleid zal in de nieuwe werkwijze worden geïncorporeerd.

### 4.3 Comfortabel wonen

Een goede kwaliteit begint bij het regelmatig onderhouden van het bezit. Aan onderhoud van het bezit in Hilversum is in 2018 € 6.095.073 uitgegeven. Er is aan de bewoners van vijf complexen een nieuwe badkamer aangeboden. In één complex werd de toegankelijkheid verbeterd. In 2017 is gestart met het groot onderhoudsproject in een van de complexen van Het Gooi en Omstreken aan en in de buurt van de Brinkweg. In dit project worden drie elementen verenigd: onderhoud, energieverbetering en de uitstraling van het complex in het kader van leefbaarheid. Met het project is een totaalbedrag gemoeid van € 2.905.108, waarvan € 2.804.485 in 2018 werd uitgegeven. Door diverse energieverbeteringsprojecten had het bezit van Het Gooi en Omstreken in Hilversum eind 2018 een gemiddelde energie-index van 1,32 (voormalig Label B). In 2018 zijn de laatste verduurzamingsprojecten uit het programma van start gegaan. In Hilversum zijn 94 woningen energiezuiniger gemaakt. Met de vijf in Hilversum lopende projecten was een bedrag gemoeid van € 5.375.374. Hiervan werd in 2018 € 4.539.673 uitgegeven. In de gemeente Hilversum bezit Het Gooi en Omstreken 324 woningen specifiek voor senioren. In 2018 is bij twee gebouwen aan de Charley Tooropstraat de toegankelijkheid verbeterd. Daarmee komt het totaal aantal toegankelijke woningen in Hilversum op 1089 woningen. 746 daarvan zijn geschikt voor mensen die minder goed ter been zijn. In totaal zijn 74 woningen in Hilversum gelabeld voor jongeren. In Hilversum overlegt Het Gooi en Omstreken over leefbaarheidszaken met gemeente, politie en andere partijen. Het Gooi en Omstreken, collega-corporaties, politie en gemeente zijn opdrachtgever van buurtbemiddeling, dat door Versa Welzijn wordt uitgevoerd.

### 4.4 Wonen in de regio

In de prestatieafspraken met de gemeente Hilversum is opgenomen dat de sociale huurvoorraad minimaal gelijk blijft en de sociale woningvoorraad ten minste licht toeneemt. Ook over het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. Er wordt onder meer een Taskforce Nieuwbouw in het leven geroepen, er worden (versneld) sociale huurwoningen toegevoegd en er komt actieve inzet op doorstroming. De Taskforce is inmiddels van start gegaan.

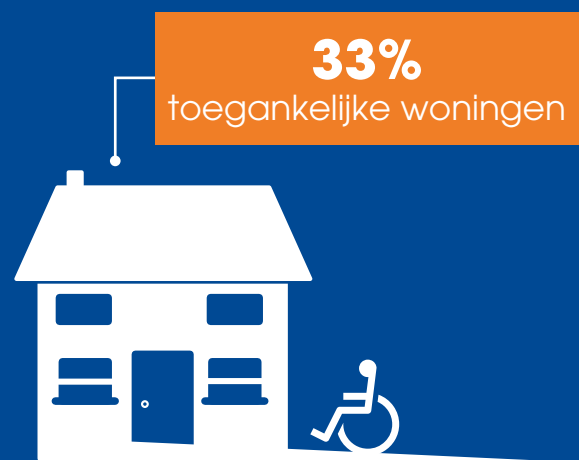
In Hilversum is een aantal locaties beschikbaar dat voor woningbouw zou kunnen worden gebruikt. Het stationsgebied wordt bijvoorbeeld volledig opnieuw ingericht. Het Gooi en Omstreken heeft aangegeven hier graag de sociale component te willen ontwikkelen of afnemen.

Om doorstroming vanuit sociale huur naar vrije sector huur en koopwoningen te stimuleren is in 2018 gewerkt aan een voorrangsregeling voor kopers van een (sociale huur)woning die een sociale huurwoning achterlaten. Ook is er een voorrangsregeling gekomen voor bewoners van een sociale huurwoning die willen doorstromen naar een vrije sector-woning. Het Gooi en Omstreken werkt hierin samen met collega-corporaties Dudok Wonen en de Alliantie.

Het Gooi en Omstreken doet sinds januari 2017 alleen nog 'strategische' verkopen van woningen uit haar bezit. Het gaat om woningen die niet goed in de portefeuille passen. In Hilversum zijn dit er in totaal 22. In 2018 zijn in Hilversum geen woningen verkocht.

In Hilversum heeft Het Gooi en Omstreken in 2018 bijgedragen aan de gemeentelijke taakstelling door de huisvesting van 28 statushouders in 13 woningen.

# 4.5 Hilversum in cijfers



### Betaalbaar wonen

**€550,-\***  
gemiddelde  
netto huurprijs 2017

**€560,-**  
gemiddelde  
netto huurprijs 2018



### Comfortabel wonen

Energetisch verbeterde  
woningen **94**



Gemiddelde  
E.I. **1,32**

Uitgaven onderhoud

**€ 6.095.073**

Investerings energetische verbeteringen

**€ 4.539.673**

Investerings groot onderhoud

**€ 2.804.485**

Ontruiming **2**

Huisbezoeken  
**120**

Lopende Tweede Kanstraject **1**

Huren onder voorwaarden **3**

### Wonen in de regio

Aantal  
toegewezen  
woningen **160**



**7** Buurt-  
bemiddeling

\* Netto huurprijs van sociale verhuur én verhuur vrije sectorwoningen



## 5. Laren

### 5.1 Inleiding

Sinds 2017 heeft Het Gooi en Omstreken bezit in Laren. In dat jaar vond de fusie plaats tussen Het Gooi en Omstreken en Woningbouwvereniging Laren. In 2018 volgde de fusie met Woningbouwvereniging Van Erfgooiers. Met deze fusie denkt Het Gooi en Omstreken de bewoners in Laren nog beter van dienst te kunnen zijn. Met de gemeente Laren zijn halverwege 2016

prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2016 t/m 2018. Na de fusie met Woningbouwvereniging Laren heeft Het Gooi en Omstreken aangegeven in Laren te zullen handelen in de geest van deze prestatieafspraken. In de tweede helft van 2018 zijn in Laren de besprekingen over nieuwe prestatieafspraken met de gemeente gestart. Eind 2018 heeft Het Gooi en Omstreken 884 zelfstandige huurwoningen in bezit in Laren.

### Stad en Lande

*In het complex Stad en Lande in Laren heeft Het Gooi en Omstreken 76 woningen uit 1954, waarvan het deel aan de Gooiersgracht onder bijzonder Welstandstoezicht staat. Het zijn oude woningen en er is in de loop der jaren heel veel door de bewoners zelf gedaan, zo zijn er onder meer aanbouwen gerealiseerd. Daarnaast hadden bewoners keuzevrijheid bij deelname aan energetische verbeteringen tegen een huurverhoging, waardoor de woningen zich op dit punt niet allemaal in dezelfde staat bevinden. Het Gooi en Omstreken heeft scenario's ontwikkeld om deze woningen naar een A-of B-label te krijgen; ook is er een scenario waarin de woningen aardgasloos worden gemaakt.*

*“We hebben in Laren ook nog met een andere kwestie te maken, namelijk de hemelwaterproblematiek,” zegt projectleider Huib Schipper. “Veelal ontbreekt een gescheiden rioleringsstelsel. Het gevolg is dat er in toenemende mate problemen ontstaan bij forse regenbuien. Het rioleringsstelsel kan deze hoeveelheid water niet aan, waardoor de riolering door vermenging met regenwater in sommige woningen terugkomt. Hier moeten we regenwater gaan bergen, gescheiden stelsels aanleggen of meer op het maaiveld lozen. De gemeente Laren neemt hier het voortouw in.”*



## 5.2 Betaalbaar wonen

Van de woningen die in Laren vrijkomen is 77% van de woningvoorraad van Het Gooi en Omstreken bereikbaar voor de laagste inkomens. Hiervan is 58% bereikbaar voor een- en tweepersoons-huishoudens.

In 2018 was in Laren de focus vooral gericht op het leren kennen van de huurders, het leggen van persoonlijk contact in geval van huurachterstand en, waar nodig, het bieden van een helpende hand.

## 5.3 Comfortabel wonen

In het voorjaar van 2018 zijn conditiemetingen uitgevoerd om de onderhoudsbehoefte in Laren vast te stellen. Dit is per complex op activiteitsniveau verwerkt in de begroting 2019 en verder. Ook werden van de meeste woningen de energielabels vastgesteld; op basis hiervan is het verduurzamingsprogramma voor de komende twee tot drie jaar vastgesteld. De inventarisatie van energielabels wees uit dat de woningen van Het Gooi en Omstreken in Laren gemiddeld een energie-index hebben van 1,72; dit staat gelijk aan het voormalig Label C. In 2019 zal in Laren een eerste verduurzamingsproject worden opgestart aan 77 woningen in complex Stad en Lande; in 2018 werden hiervoor de voorbereidingen getroffen. Uiteindelijk is door Het Gooi en Omstreken in Laren in 2018 € 549.092 uitgegeven aan onderhoud. Er zijn in Laren nog geen groot-onderhoudsprojecten gepland.

In Laren wordt op casusniveau overleg gevoerd met de maatschappelijke partners. Als daar in het kader van leefbaarheid aanleiding toe is wordt contact gezocht met gemeente, politie en andere partijen over de leefbaarheid in complexen en buurten. In samenwerking met onder meer de gemeente zet Het Gooi en Omstreken buurtbemiddeling in bij conflicten tussen burens; Welzin verzorgt de feitelijke uitvoering.

Er zijn met de gemeente afspraken gemaakt over het aanbrengen van achterpadverlichting.

## 5.4 Wonen in de regio

Er is vanuit de gemeente een sterke behoefte om betaalbare sociale huurwoningen toe te voegen en doorstroming te bevorderen. Deze behoefte is in de lokale woonvisie omschreven en verwerkt in de prestatieafspraken.

Het Gooi en Omstreken draagt hieraan graag haar steentje bij. Bij het Janshuis, een nog te slopen voormalig zusterhuis bij het oude ziekenhuis in Laren, zijn in 2018 de voorbereidingen gestart voor de bouw van vier seniorenwoningen. De woningen worden eind 2019 opgeleverd. Door de fusie met Woningbouwvereniging Laren is Het Gooi en Omstreken eigenaar geworden van een oude boerderij aan de Harmen Vosweg. Het perceel ernaast is van de gemeente. Onderzocht wordt of op de beide percelen twaalf seniorenwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Het Gooi en Omstreken droeg in 2018 bij aan de taakstelling van de gemeente Laren met betrekking tot statushouders, door de huisvesting van 15 statushouders in zes woningen.

# 5.5 Laren in cijfers



## Betaalbaar wonen

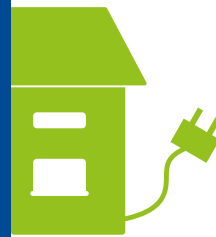
**€552,-\***  
gemiddelde  
netto huurprijs 2017

**€583,-**  
gemiddelde  
netto huurprijs 2018



## Comfortabel wonen

Gemiddelde  
E.I. **1,76**



Uitgaven onderhoud  
**€ 549.092**

Huren onder  
voorwaarden **1**



Huisbezoeken  
**49**

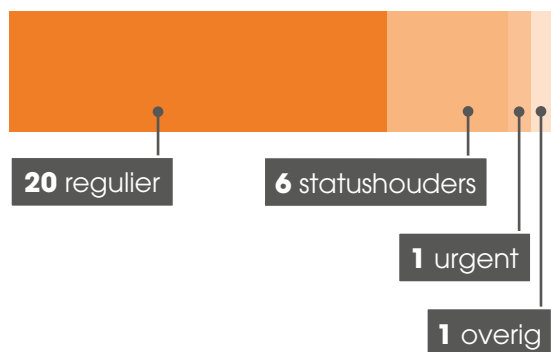
Lopende Tweede  
Kantraject in opstart **1**



Buurtbemiddeling  
**11**

## Wonen in de regio

Aantal toegewezen  
woningen **28**



\* Netto huurprijs van sociale verhuur én verhuur vrije sectorwoningen

## Ton Stam, wethouder in Laren

**Ton Stam is sinds 2014 wethouder in de gemeente Laren en heeft onder meer volkshuisvesting in zijn portefeuille. Over de fusie van de twee Larense woningbouwverenigingen, in 2017 en 2018, met Het Gooi en Omstreken vertelt de wethouder:**

“We hadden voorheen in Laren twee woningbouwverenigingen: woningbouwvereniging Laren en woningbouwvereniging Van Erfgooiers. Sympathieke clubs met het volkshuisvestelijke hart op de goede plek. Maar het was heel moeilijk voor ze om te voldoen aan de eisen die de nieuwe Woningwet stelde, ook op het gebied van governance en financiële verslaglegging. Er is eerst nog gekeken of het voor de beide verenigingen mogelijk was om samen verder te gaan, maar dat bleek om verschillende redenen niet mogelijk. Achteraf bezien is de fusie met Het Gooi en Omstreken goed geweest. Het Gooi en Omstreken is een open, aanspreekbare en meedenkende club, die ook decentraal kan denken. Het is mooi dat Het Gooi en Omstreken zich voor Laren in wil spannen.”

De geschiedenis van de oorspronkelijke erfgooiers dateert al van eind dertiende eeuw. Ze kregen toen van graaf Floris V het gebruiksrecht over bebouwbare gronden in het Gooi; daar mochten ze onder meer groente verbouwen en vee houden. Op die gronden bevindt zich nu het Larense eigendom van Het Gooi en Omstreken. Het Gooi en Omstreken zou hier wel willen inbreiden, maar in het collegeakkoord is bepaald dat dat niet mag.

Want het is officieel geen gemeentelijk erfgoed, maar men beschouwt het wel als zodanig.

In Laren is het grootste aantal woningen particulier bezit; nog geen 18% wordt gevormd door sociale huurwoningen. In de Lokale Woonvisie is afgesproken dat een derde van de nieuwbouw in het segment sociale huurwoning moet plaatsvinden. Het dorp wordt begrensd door snelwegen en Hilversum, Blaricum en Huizen. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt, ook omdat percelen niet mogen worden gesplitst. “18% kan wellicht ooit 19% worden, maar meer zit er niet in”, aldus de wethouder.

Als er nieuwbouwlocaties zouden zijn, dan zou de gemeente Laren met Het Gooi en Omstreken wel voor een lagere grondprijs willen zorgdragen. Ton Stam heeft zelfs wel eens het idee geopperd voor een gemeentelijk vereveningsfonds: als je ontwikkelaar niet sociaal bouwt in de gemeente, dan moet je compensatie storten in dat fonds. Maar dat idee heeft het in de gemeenteraad niet gehaald.

In de gemeentelijke nota Bouwmogelijkheden 2019 is voorzien in de bouw, al dan niet sociaal, van woningen die levensloopbestendig zijn. Er is daarnaast een grote vraag naar woningen voor

jongeren, maar ook op dat punt zijn de mogelijkheden beperkt. Jongeren trekken daarom richting Eemnes en Almere, maar komen later vaak wel weer terug. Het Gooi en Omstreken draagt verder ook bij aan de realisatie van de gemeentelijke taakstelling rond het huisvesten van statushouders.

Op het terrein van duurzaamheid zijn nog wel slagen te maken. Dat gaat in 2019 gebeuren. De voorwaarden ervoor, denkt de wethouder, zijn vervuld: “Er zijn financiële middelen en een professionele organisatie.”

Huurdersparticipatie is vaak lastig, maar de wethouder ziet in Laren juist goede mogelijkheden: “Van Erfgooiers had een clubhuis, waar ze hun vergaderingen hielden. Het zou mooi zijn als dat in tact zou kunnen blijven, en een paar keer per week een uurtje open zou kunnen zijn voor lokale spreekuren. Je moet tenslotte zo dicht mogelijk bij je huurders zitten.”

Nieuwe prestatieafspraken voor de komende jaren tussen Het Gooi en Omstreken en de gemeente Laren zijn rond. Er zijn ook afspraken gemaakt over leefbaarheid. Want hoewel volgens weekblad Elsevier Laren het meest aantrekkelijke dorp van Nederland is, moet er toch ook aandacht zijn voor minder draagkrachtige dorpsgenoten.

Afgesproken is verder dat Het Gooi en Omstreken in Laren geen woningen zal verkopen. En Ton Stam

verwijst naar een eerdere afspraak: “Toen Het Gooi en Omstreken Laren overnam is een harde afspraak gemaakt: geld uit de kas van de woningbouwverenigingen Laren en Van Erfgooiers is in de eerste plaats voor nieuwbouw of transformatie in Laren bestemd.”

De manier waarop Het Gooi en Omstreken de fusies heeft begeleid is heel zorgvuldig. “De overdracht is netjes verlopen en er was een afscheidsfeest waar iedereen werd bedankt voor zijn of haar inzet. Niet bureaucratisch, maar warm en goed. Dat vond ik inspirerend en bemoedigend, daar had ik respect voor.”

Voor 2019 hoopt de wethouder op de start van de duurzaamheidswerkzaamheden. En dat Het Gooi en Omstreken gaat laten zien dat de Larense huurders er door de fusies op vooruit zijn gegaan. De beloftes van Het Gooi en Omstreken in Laren moeten natuurlijk nog worden waargemaakt, maar: “de manier waarop Maarten van Gessel de organisatie leidt is positief. Wij hebben een bijzondere band,” vertelt Ton Stam. “We hebben allebei langere tijd in Brazilië gewoond en we spreken hetzelfde Portugees, namelijk met een Braziliaans accent. Als we iets aan elkaar kwijt willen, dat anderen niet hoeven te weten, gaan we gewoon over op het Portugees!”

## 6. Wijdmeren

### 6.1 Inleiding

In de gemeente Wijdmeren is de woonvisie 2016-2020 van kracht. Het is een lokale invulling van de regionale woonvisie 2016-2030 en vormt de basis voor de prestatieafspraken die Het Gooi en Omstreken in deze gemeente, samen met onder meer de HGO, heeft gemaakt. Doel hiervan is het zo

goed mogelijk afstemmen van de woningvoorraad op de behoeften van de bewoners. Er zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit van de voorraad en over nieuwbouw.

Het Gooi en Omstreken heeft in Wijdmeren 1.091 woongelegenheden, waarvan 1.066 zelfstandige huurwoningen.

### Ankeveen en 's-Graveland

*In 2018 heeft Het Gooi en Omstreken in Ankeveen en 's-Graveland duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd bij diverse complexen met in totaal 49 woningen uit diverse bouwjaren. De aanpak van elk deelcomplex was uniek en vroeg om maatwerk. Huib Schipper vertelt daarover: "Voor elk deelcomplex moesten we telkens weer keuzes maken. Moesten we dakisolatie van binnenuit aanbrengen of juist van buitenaf, was bodemisolatie nu wel of niet nuttig, moest de spouwisolatie worden bijgevuld of niet, en ga zo maar door."*

*Daarnaast moest rekening worden gehouden met de bepalingen uit de Wet Natuurbescherming, met het oog op de vele beschermde vogelsoorten en vleermuizen die thuis zijn in dit landelijk gebied.*



## 6.2 Betaalbaar wonen

Als een woning in Wijdmeren vrijkomt, wordt deze aangeboden aan de woningzoekenden via WoningNet. Het huurbeleid bepaalt de hoogte van de huur voor de nieuwe bewoner. In Wijdmeren is bij toewijzing 83% van de woningvoorraad bereikbaar voor de laagste inkomens. Hiervan is 68% bereikbaar voor kleine huishoudens bestaande uit één- en tweepersoonshuishoudens.

In de gemeente Wijdmeren is een woonexperiment opgezet om de doorstroming te stimuleren ten behoeve van het huisvesten van jonge huishoudens. Hiervoor is het nieuwbouwproject de Oranjerie ingezet. Bewoners die een bestaande sociale huurwoning achterlieten in één van de woonkernen kregen voorrang bij de toewijzing van een appartement in de Oranjerie. Van de 42 appartementen was de helft gelabeld voor doorstromers. Negen eengezinswoningen die als gevolg van deze doorstroming vrijkwamen, werden onderdeel van het woonexperiment en zijn met voorrang aangeboden aan jonge huishoudens tot 35 jaar, bestaande uit drie of meer personen met tenminste één kind. Twaalf appartementen zijn toegewezen aan huishoudens tot 35 jaar.

In 2018 is in Wijdmeren door gemeente en corporaties een start gemaakt met overleggen waarin de preventie van huurachterstanden ter sprake is gekomen. Het is de bedoeling te komen tot een convenant 'Vroeg eropaf', waarin de afspraken rondom vroegsignalering en preventie huurschulden zijn vastgelegd. Dit zal in 2019 verder worden uitgewerkt.

## 6.3 Comfortabel wonen

Het Gooi en Omstreken gaf in Wijdmeren in 2018 € 1.671.253 uit aan standaardonderhoudswerkzaamheden. Er werden 49 woningen verbeterd in 's-Graveland en Ankeveen. De totale kosten voor dit project bedroegen € 1.502.975; € 1.061.632 werd in 2018 uitgegeven. De gemiddelde Energie-index van het bezit in de gemeente Wijdmeren is 1,24 (voormalig label B). Hiermee is het energieverbeteringsprogramma in Wijdmeren afgerond.

Om woonoverlast te verminderen voert Versa Welzijn in Wijdmeren buurtbemiddeling uit in opdracht van onder meer Het Gooi en Omstreken en de gemeente.

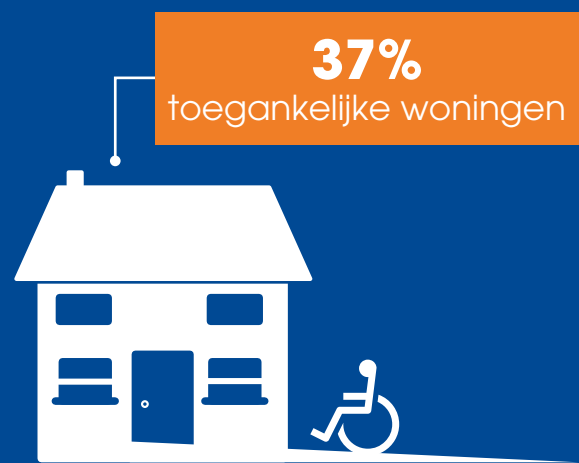
## 6.4 Wonen in de regio

In Wijdmeren maakt Het Gooi en Omstreken met de gemeente afspraken over de toewijzing van nieuwe sociale huurwoningen. In 2018 is gestart met de voorbereiding van nieuwbouwwoningen. Het gaat om twaalf appartementen en vijf eengezinswoningen op de locatie van het voormalig gemeentehuis in Nederhorst den Berg. In Loosdrecht zijn de voorbereidingen gestart van 24 zogenaamde tiny houses voor tijdelijke bewoning.

Een taskforce met vertegenwoordigers van gemeente en corporaties is sinds 2017 actief op zoek naar locaties voor nieuwbouw of transformatie van bestaande gebouwen. Inmiddels zijn al vijf locaties aangewezen. Initiatieven die op deze locaties worden ontwikkeld zijn bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, de dorpen te verjongen en de leefbaarheid in Wijdmeren te vergroten.

Het Gooi en Omstreken is bereid in Wijdmeren statushouders te huisvesten om de gemeente te helpen bij het realiseren van haar taakstelling. In 2018 zijn er in Wijdmeren dertien statushouders gehuisvest in vier woningen.

# 6.5 Wijdmeren in cijfers



### Betaalbaar wonen

**€537,-\***  
gemiddelde  
netto huurprijs 2017

**€548,-**  
gemiddelde  
netto huurprijs 2018



### Comfortabel wonen

Energetisch verbeterde  
woningen **49**

Gemiddelde  
E.I. **1,24**

Uitgaven onderhoud  
**€ 1.671.253**

Investerings energietechnische verbeteringen

**€ 1.061.632**

Ontruiming **2**

Huisbezoeken  
**24**

Lopende  
Tweede Kanstraject **1**

Buurtbemiddeling  
**3**

### Wonen in de regio

Aantal toegewezen  
woningen **84**



**1**  
Huren onder  
voorwaarden

\* Netto huurprijs van sociale verhuur én verhuur vrije sectorwoningen



# REGIO EEMVALLEI

## 7. Baarn

### 7.1 Inleiding

De druk op de woningmarkt in Baarn is groot. Daarom is het ook in Baarn nodig de sociale huurvoorraad te vergroten. Het Gooi en Omstreken kan door de regionalisering geen bijdrage meer leveren aan uitbreiding van de sociale huurvoorraad in Baarn. Andere corporaties met de kernregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde moeten deze rol oppakken. Het Gooi en Omstreken is hierdoor

een beheerorganisatie geworden in de gemeente Baarn. Het beleid is erop gericht binnen het bestaande woningbezit zoveel mogelijk woningen bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire en secundaire doelgroep. In 2018 zijn in Baarn nieuwe prestatieafspraken opgesteld door de gemeente, Het Gooi en Omstreken en de HGO. Het Gooi en Omstreken heeft in Baarn 156 woongelegenheden, waarvan 115 zelfstandige huurwoningen.

### Nieuwe prestatieafspraken

*Namens de HGO is Johan Ruijzendaal betrokken geweest bij het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeente Baarn. Hij vertelt: "Begin 2016 is de gemeente Baarn gestart met het ophalen van informatie bij alle betrokken partijen, zoals corporaties, huurders, projectontwikkelaars, etc. Deze informatiedag heeft de gemeente gebruikt bij het opstellen van hun woonvisie."*

*In Baarn heeft de gemeente ervoor gekozen per corporatie aparte prestatieafspraken te maken. De prestatieafspraken met Het Gooi en Omstreken zijn begin 2018 ondertekend; ze gelden voor één jaar. Johan Ruijzendaal: "Momenteel zijn wij in de vervolgfase voor het opstellen van de afspraken voor 2019. Aangezien Het Gooi en Omstreken geen nieuwe woningen mag bouwen in Baarn, beperken de afspraken zich met name tot renovatie dan wel vernieuwing van de bestaande woningen en energieverbetering van het huidige woningbestand. Onze besprekingen zijn altijd in goede harmonie verlopen."*



## 7.2 Betaalbaar wonen

De doelstelling van Het Gooi en Omstreken om 80% van de sociale huurvoorraad bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep, dat wil zeggen, dat 80% van de woningen een huurprijs heeft tot de tweede huurtoeslaggrens, is opgenomen in de prestatieafspraken.

De woningvoorraad in Baarn bestaat voornamelijk uit betaalbare woningen. Het grootste deel van de sociale huurvoorraad, 90%, is bereikbaar voor de primaire doelgroep; van de bereikbare woningen is 67% bereikbaar voor een- en tweepersoons-huishoudens.

Het Gooi en Omstreken voert ter voorkoming van huurachterstanden een proactief beleid; zodra er een huurachterstand ontstaat wordt er direct contact gezocht met de huurder. De gemeente Baarn en Het Gooi en Omstreken willen buurtbemiddeling en Meldpunt Bijzondere Zorgen Overlast (MBZO) gezamenlijk blijven dragen en er zijn plannen voor VIA-trajecten (Tweede Kansbeleid).

## 7.3 Comfortabel wonen

In 2018 is in Baarn € 124.728 uitgegeven aan onderhoudswerkzaamheden. Er werden onder meer rookmelders vervangen en van een aantal complexen werd de gevelbekleding gereinigd. Verder heeft Het Gooi en Omstreken in 2018 plannen ontwikkeld voor het beheer van de zeventien woonwagens die zich op twee locaties in de gemeente bevinden.

Begin 2019 gaan partijen in overleg over de mogelijkheden om gezamenlijk aan de slag te gaan met het verder verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad. Onderdeel hiervan kan zijn de inzet van nieuwe bewezen technieken.

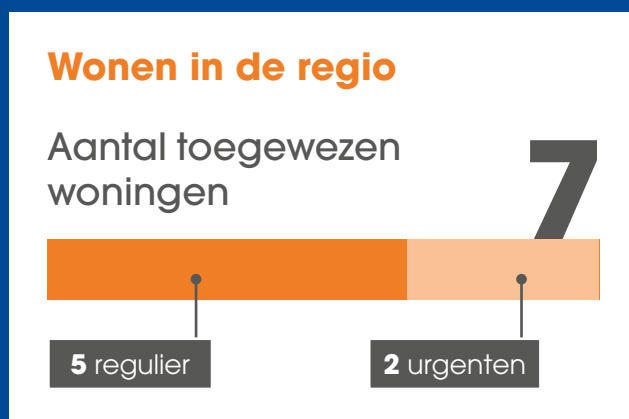
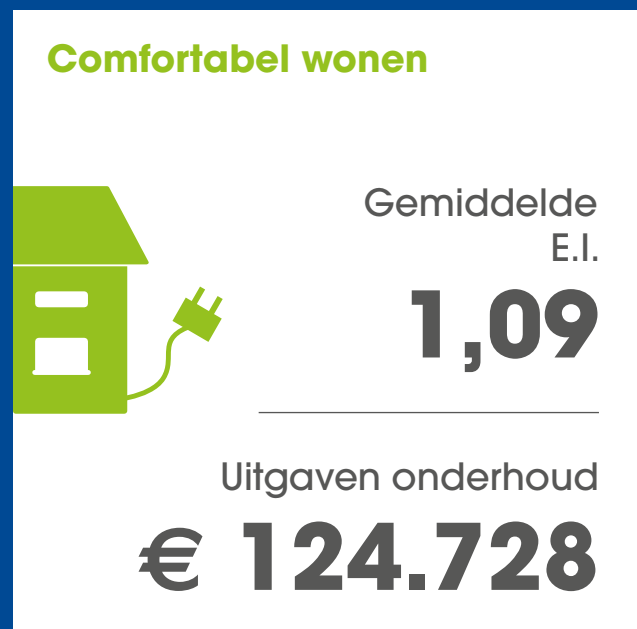
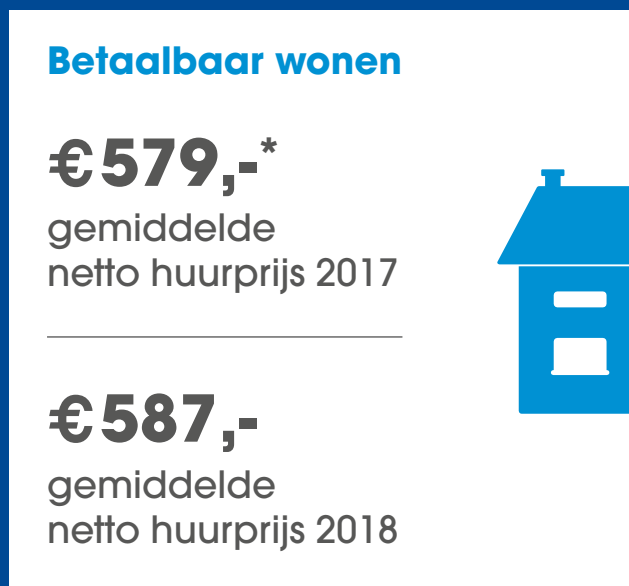
Buurtbemiddeling wordt in Baarn uitgevoerd door Welzijn Baarn en mogelijk gemaakt door onder andere Het Gooi en Omstreken en Eemland Wonen.

## 7.4 Wonen in de regio

In de gemeente Baarn heeft Het Gooi en Omstreken geen plannen voor de realisatie van nieuwbouw. Als de corporaties uit de kernregio niet kunnen of willen bijdragen aan de behoefte van de gemeente Baarn, dan wil Het Gooi en Omstreken alsnog een ontheffingsverzoek indienen bij het Ministerie van BZK. Maar eerst moeten corporaties uit de regio de gelegenheid krijgen om invulling te geven aan de opgave die hier ligt. Er is voldoende investeringskracht bij de corporaties in deze regio aanwezig.

In Baarn verzorgt Eemland Wonen de taakstelling voor de gemeente, omdat het aantal woningen in het bezit van Het Gooi en Omstreken en mutaties in Baarn zeer beperkt is. In voorkomende gevallen springt Het Gooi en Omstreken bij. In 2018 was dat niet aan de orde. Woningtoewijzing in Baarn wordt voor het overige georganiseerd door de gemeente. De gemeente heeft het voornemen om in 2019 aan te sluiten bij het woonruimteverdeelsysteem van de regio via Woningnet.

# 7.5 Baarn in cijfers



\* Netto huurprijs van sociale verhuur én verhuur vrije sectorwoningen

## 8. Bunschoten

### 8.1 Inleiding

Het Gooi en Omsteken heeft in de gemeente Bunschoten 98% van de sociale huurwoningen in haar bezit. In deze gemeente is een bouwopgave in de sociale huursector gepland. Omdat Bunschoten-Spakenburg buiten de kernregio van Het Gooi en Omstrecken valt, moest voor uitbreidingsinvesteringen bij de minister een ontheffingsverzoek worden gedaan, dat is gehonoreerd. Er is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Het Gooi en Omstrecken afgesloten voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Rengerswetering. In 2017 hebben Het Gooi en

Omstrecken en de gemeente Bunschoten prestatieafspraken opgesteld. Ze zijn gebaseerd op de gezamenlijke volkshuisvestelijke thema's uit de woonvisie Bunschoten, te weten gerichte inzet op doelgroepen, betaalbaarheid, verduurzaming van de voorraad, langer zelfstandig wonen mogelijk maken en leefbaarheid. In 2018 hebben gemeente en Het Gooi en Omstrecken overlegd over een verdere aanscherping van de prestatieafspraken. Eind 2018 heeft Het Gooi en Omstrecken in Bunschoten 1.128 woongelegenheden, waarvan 1.092 zelfstandige huurwoningen.

### Rengerswetering Bunschoten

*In 2018 is de aanbesteding voor Eiland 3 in de Rengerswetering afgerond. Er komen 35 levensloopbestendige appartementen en 26 eengezinswoningen. Met name met de appartementen mikt Het Gooi en Omstrecken op doorstroming. De start bouw is in 2019, oplevering volgt in 2020. In 2018 is ook gestart met de planontwikkeling van Eiland 4. Daar wordt voorzien in een divers programma, met onder meer 28 zorgappartementen voor 's Heeren Loo en sociale huurappartementen en -woningen. Onder de appartementen komt een supermarkt.*

*Alleen het aanbieden van een product is niet voldoende, dat moet ook nog in de markt worden gezet. "Daarvoor zetten wij de wooncoach in," legt ontwikkelingsmanager Martijn Ketelaar uit. "Zo komen drie elementen uit ons beleid bij elkaar: we bouwen nieuwbouw in de buurt van voorzieningen, en voor de doorstroming ernaartoe zetten wij onze wooncoach in."*



## 8.2 Betaalbaar wonen

In de gemeente Bunschoten is 81% van de sociale huurvoorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep. Hiervan is 71% bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Het Gooi en Omstreken is actief in het voorkomen of verhelpen van huurachterstanden en werkt in Bunschoten op dit punt samen met het Sociaal Team de Lingt en de Plangroep. Er worden nog gesprekken gevoerd om afspraken rondom Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen en de Tweede Kansaanpak, zoals die ook in de regio Gooi en Vechtstreek overeengekomen zijn, met elkaar vast te leggen. Op dit moment wordt er op casusniveau deelgenomen aan persoonsgerichte aanpak-overleggen of andere overleggen waarin vanuit verschillende disciplines wordt samengewerkt.

## 8.3 Comfortabel wonen

Het Gooi en Omstreken heeft afgelopen jaren al diverse energieverbeteringsprojecten opgeleverd in Bunschoten-Spakenburg. De gemiddelde energie-index is hier eind 2018 1,14, dit valt binnen het bereik van een voormalig Label A.

In de gemeente Bunschoten heeft Het Gooi en Omstreken in 2018 € 1.609.909 besteed aan onderhoudswerkzaamheden. Naast de standaardwerkzaamheden werd de toegankelijkheid van een complex verbeterd, onder meer door het aanbrengen van automatische deuropeners.

In Bunschoten heeft Het Gooi en Omstreken in 2018 bij een complex, bestaande uit 36 woningen, de toegankelijkheid verbeterd. In totaal zijn 113 woningen gelabeld voor senioren. Daarnaast zijn er nog 347 toegankelijke woningen die geschikt zijn voor mensen die minder goed ter been zijn. Het Gooi en Omstreken staat altijd open voor nieuwe initiatieven en de ontwikkeling van huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

Met de gemeente wordt gesproken over de vraag hoe overlast beperkt kan worden door de inzet van buurtbemiddeling.

## 8.4 Wonen in de regio

In de prestatieafspraken is het bevorderen van doorstroming bij nieuwbouwprojecten opgenomen. Het idee is om woningen toe te voegen, die in de eerste plaats interessant zijn voor doorstromers op de woningmarkt uit gemeente Bunschoten en deze met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die een woning van een woningcorporatie in Bunschoten achterlaten. Er wordt nagedacht over de vraag wat er nodig is aan voorzieningen om zoveel mogelijk doorstromers te verleiden om te verhuizen naar de nieuwbouwwijk Rengerswetering. In 2018 leverde Het Gooi en Omstreken zestien appartementen op in De Haven in Bunschoten. In Rengerswetering werd gestart met de planontwikkeling voor de realisatie van 26 eengezinswoningen en 35 appartementen op Eiland 3. De start bouw staat gepland voor het tweede kwartaal van 2019. In het conceptprogramma voor Eiland 4 zijn ongeveer 60 sociale huurwoningen opgenomen. Over de te realiseren grondwaarde werd eind 2018 nog overlegd.

Het Gooi en Omstreken huisvestte 46 statushouders in dertien woningen en leverde hiermee een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling op dit punt; de achterstand van 2017 werd ingelopen en aan de taakstelling voor 2018 werd voldaan.

# 8.5 Bunschoten in cijfers



### Betaalbaar wonen

**€561,-\***  
gemiddelde  
netto huurprijs 2017

**€571,-**  
gemiddelde  
netto huurprijs 2018



### Comfortabel wonen



Gemiddelde E.I.  
**1,14**

Uitgaven onderhoud

**€ 1.609.909**

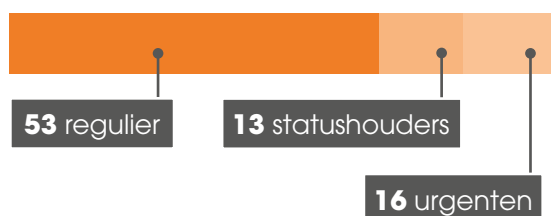
Ontruiming **3**

Huisbezoeken **49**

Huren onder  
voorwaarden **6**

### Wonen in de regio

Aantal toegewezen  
woningen **82**



Nieuwbouw  
woningen **16**

\* Netto huurprijs van sociale verhuur én verhuur vrije sectorwoningen

# 9. Goed bestuur

## 9.1 Governance

In het kader van de Veegwet, waarin een aantal punten uit de Woningwet is gerepareerd, zijn in 2018 enkele governance-gerelateerde documenten opgesteld en gewijzigd. Zo is de procuratieregeling aangepast, zijn de statuten gewijzigd en is daarin de naam Raad van Toezicht veranderd in Raad van Commissarissen.

Naast de governanceverplichtingen uit de Woningwet is de Governancecode Woningcorporaties uitgangspunt voor het bestuur en de Raad van Commissarissen van Het Gooi en Omstreken. De vijf principes van de code worden toegepast.

opgenomen om elke vorm en schijn van belangenverstrengeling te vermijden. De directeur-bestuurder handelt in overeenstemming met deze regels en het bepaalde hierover in de Governancecode Woningcorporaties. De heer Van Gessel heeft in 2018 twee onbezoldigde nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht Stichting Me'kaar, Utrecht;
- bestuurslid Stichting Samen Leven doe je zo, Arnhem.

### Verslag van de bestuurder

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

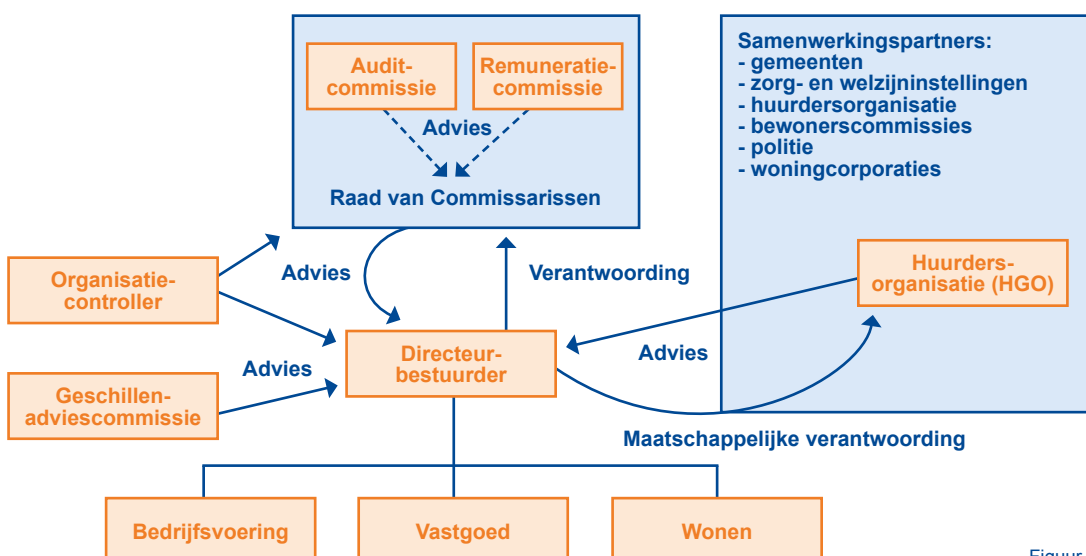
- De realisatie van de doelstellingen;
- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling;
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

## 9.2 Bestuur

Sinds 1 juli 2016 is de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel (18-11-1958) directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken. De heer Van Gessel is, in overeenstemming met de Woningwet en de Governancecode, aangesteld voor onbepaalde tijd en is voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder geeft leiding aan de hele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

In de statuten en de integriteitscode zijn regels

Bij het vervullen van zijn taak richt de bestuurder zich naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Hij weegt daartoe de in aanmerking



Figuur 9.1 Governancestructuur

komende belangen van de bij de woningcorporatie betrokkenen af. De bestuurder van Het Gooi en Omstreken legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en voorziet de Raad tijdig van de benodigde informatie. De bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. De bestuurder rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. Eén 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 inclusief BTW, investeringen in nieuwbouw en investeringen boven de € 3.000.000 exclusief BTW in de bestaande voorraad moeten vooraf worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Op de aan- en verkoop van onroerend goed is de Regeling Vastgoedtransacties van toepassing, als aanvulling op de Integriteitscode.

De aandacht van de bestuurder is in 2018 uitgegaan naar onder meer:

- Het uitbrengen van een bod op de gemeentelijke woonvisies;
- Het implementeren van de fusie met Woningbouwvereniging Laren;
- Het realiseren van fusies met Van Erfgooiers te Laren en 't Goede Woonhuys te Hilversum;
- Het ophalen van input voor het Koersplan 2019-2022;
- Het opstellen van het Koersplan 2019-2022.

Een greep uit de resultaten:

- De doelstellingen uit Beleidsplan 2013-2018 zijn behaald;
- Ruim 90% van alle woningen werd verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 36.798; hiermee voldeed Het Gooi en Omstreken aan de wettelijke normen;
- Er is weinig tot geen leegstand, wat ook de grote vraag naar woningen in de regio weerspiegelt;
- Het Gooi en Omstreken investeerde € 11,8 miljoen in energiebesparende maatregelen en hiermee is het doel om in 2018 het woningbezit op gemiddeld energielabel B te hebben, bereikt;
- Er werd € 10,4 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud en onderhoud bij mutatie;

- Er werden 53 nieuwbouwwoningen opgeleverd en de bouw van 82 woningen werd voorbereid;
- Er werden in twee gemeenten nieuwe prestatieafspraken gemaakt;
- Het Gooi en Omstreken behaalde in de Aedes-benchmark een A-score voor bedrijfslasten en duurzaamheid, en een B-score voor Huurdersoordeel, Onderhoud & Verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid;
- De visitatie werd afgerond met uitstekende resultaten.

### Permanente educatie (PE)

Jaarlijks moeten bestuurders een aantal PE-punten halen; dit is bepaald in de Governancecode. De bestuurder van Het Gooi en Omstreken heeft in 2018 meerdere cursussen gevolgd en symposia en seminars bijgewoond, waarmee in totaal 46,5 PE-punten zijn behaald. In de periode 2016 tot en met 2018 moest de bestuurder 108 punten halen; aan deze bepaling is voldaan.

### Bestuursbesluiten in 2018

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- Ontwikkeling/voortgang nieuwbouwprojecten;
- Opstart/voortgang onderhoudsprojecten;
- Energieprojecten;
- Aan- en verkoopbesluiten;
- Privacybeleid
- Kaderreglement sloop, renovatie en groot onderhoud;
- Klanttevredenheidsonderzoek;
- Huurverhoging 2018;
- Richtlijn verzoek tot huurverlaging;
- Huurprijzen nieuwbouwprojecten;
- Algemene voorwaarden diensten, leveringen en werken;
- Aanschaf en implementatie intranet;
- Vaststelling jaarplan en integrale begroting 2019;
- Goedkeuring jaarrekening
- Fusies met Van Erfgooiers en 't Goede Woonhuys;
- Vaststelling Koersplan 2019-2022.

### Voldaan aan eis BTIV

In 2018 zijn er geen woningen gerealiseerd met stichtingskosten van meer dan € 240.000 per woning, inclusief BTW. Daarmee is voldaan aan de eis die gesteld is in het 'Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (BTIV).



## 9.3 Raad van Commissarissen

In onderstaand overzicht van de leden van de Raad van Commissarissen per 31 december 2018 is opgenomen wat de expertisevelden zijn per lid en welke nevenfuncties hij of zij bekleedt. In het rooster van aftreden staat per wanneer men is benoemd en per wanneer men aftreedt.

### Samenstelling Raad van Commissarissen per 31-12-2018

#### De heer W.L. Lieberwerth (1950)



Voorzitter  
Lid remuneratiecommissie  
Expertise: volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en financiën  
Functie: oud-wethouder  
1998 - 2010, diverse functies bij

woningcorporaties van 1968 t/m 1998  
Voordracht HGO

#### De heer dr. R.V. Bijl (1955)



Vice-voorzitter  
Voorzitter remuneratiecommissie  
Expertise: wonen en organisatie  
Functie: adjunct-directeur Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)  
Nevenfuncties: voorzitter Raad

van Toezicht Montessori Lyceum Herman Jordan, lid Raad van Toezicht Kwintes



**Mevrouw mr. P.J. van Hartskamp-de Jong (1962)**  
Expertise: bestuurlijk en juridisch  
Functie: burgemeester Montfoort

#### De heer drs. C.P.J. Schuurmans RA MRE MRICS (1968)



Voorzitter auditcommissie  
Expertise: financieel-economisch  
Functie: partner bij EBBEN Partners  
Nevenfunctie: bestuurslid Community Care Invest



#### Mevrouw M.M.A. Rovers (1971)

Expertise: governance, wonen  
Lid auditcommissie  
Functie: organisatieadviseur bij Miraud  
Nevenfunctie: lid Raad van Commissarissen LEKSTEDewonen,

lid Raad van Commissarissen  
Woningbouwvereniging voor Ambtenaren, visitorator

### Rooster van aftreden

Onderstaand het rooster van aftreden (opgesteld conform de richtlijnen van de Governancecode).

#### Voorzitter

Naast het voorzitten van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen 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 aanspreekpunt voor de directeur-bestuurder voor majeure onderwerpen binnen de organisatie. Buiten de vergaderingen is er regelmatig contact tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder.

#### Evaluatie functioneren Raad van Commissarissen

Op donderdag 15 november 2018 heeft een zelfevaluatiebijeenkomst plaatsgevonden, die is voorbereid en begeleid door Trudy Blokdijk. Er werd van gedachten gewisseld over onder meer de taken en bevoegdheden van Raad van Commissarissen en bestuurder, de borging van continuïteit en deskundigheid op langere termijn en de maatschappelijke rol van de Raad.

De bijeenkomst heeft plaatsgevonden in aanwezigheid van de directeur-bestuurder; dit is een bewuste keuze geweest om de samenwerking en onderlinge transparantie (verder) te bevorderen. Een ieder is tevreden over de wijze waarop de samenwerking verloopt. Deze wordt als open, transparant en constructief ervaren. Van de evaluatiebijeenkomst is een verslag gemaakt.

Naam	Functie	Benoeming	Herbenoeming	Aftredend
De heer W.L. Lieberwerth	Voorzitter	01-04-11	31-03-15	31-03-19
De heer R.V. Bijl	Vice-voorzitter	01-01-15	31-12-17	31-12-21
Mevrouw P.J. van Hartskamp-de Jong	Lid	01-01-15	31-12-18	31-12-22
Mevrouw M.M.A. Rovers	Lid	01-01-17	31-12-20	31-12-24
De heer C.P.J. Schuurmans	Lid	01-01-17	31-12-20	31-12-24

Figuur 9.2 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

### *Verlag van de Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens staat de Raad van Commissarissen het bestuur met raad ter zijde.

Het toezichtskader omvat onder meer:

- De realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- Strategie voor en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Het toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in hoofdstuk 3 van de statuten van Het Gooi en Omstreken omschreven en verder uitgewerkt in het reglement van de Raad van Commissarissen d.d. 7 december 2016 dat op [www.gooienom.nl](http://www.gooienom.nl) is geplaatst.

### *Toetsingskader van de Raad van Commissarissen*

Voorstellen die ter besluitvorming aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd, worden getoetst aan het beleidsplan, de eerder vastgestelde begroting en de verschillende statuten en reglementen van Het Gooi en Omstreken.

Volkshuisvestelijke doelstellingen bij investeringsbeslissingen worden gemotiveerd en getoetst aan de strategische kaders die zijn vastgesteld in het beleidsplan van Het Gooi en Omstreken. Naast de volkshuisvestelijke toets vervullen de financiële paragrafen die bij investeringsbeslissingen worden meegezonden, waaronder risicobeheersing, bij de afweging een belangrijke rol.

De Raad van Commissarissen wordt op de hoogte gehouden van ontwikkelingen in het vakgebied en voorzien van overige relevante informatie door 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 Commissarissen worden genomen liggen altijd notities ten grondslag waarin

de volkshuisvestelijke, financiële en procesmatige aspecten van een voornemen worden toegelicht. Daarnaast worden ook andere onderwerpen ter meningsvorming besproken, zoals ontwikkelingen in de volkshuisvesting, politieke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de regio, communicatie, Aedes-benchmark, integriteitsbeleid, samenwerking met de HGO en de interne prestatieparameters.

De Raad van Commissarissen 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 Commissarissen is van mening dat dit een adequaat stelsel van maatregelen is. Financiële besluitvorming vindt plaats aan de hand van de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde financiële sturingskaders. Aan de verschillende investeringscategorieën zijn randvoorwaardelijke rendementsdoelstellingen gekoppeld. Bij een lager dan genormeerd rendement geldt het principe 'pas toe of leg uit'.

### *Visitatie*

De Woningwet bepaalt dat toegelaten instelling een keer per vier jaar moeten worden gevisiteerd. De opdracht voor de visitatie wordt door bestuur en Raad van Commissarissen gezamenlijk gegeven. In 2018 is bij Het Gooi en Omstreken een visitatie uitgevoerd over de jaren 2014 tot en met 2017. De Raad was betrokken bij het proces en bij de keuze van het bureau (Ecorys) en heeft toezicht gehouden op de betrokkenheid van belanghouders. Het rapport laat een mooie beoordeling zien en reikt Het Gooi en Omstreken ook een aantal verbeterpunten aan. De visitatiecommissie adviseerde Het Gooi en Omstreken onder meer om tijdig de governance-documenten te actualiseren en meer oog te hebben voor kansen op bouwlocaties in alle gemeenten in het werkgebied. De commissie spoorde Het Gooi en Omstreken aan minder bescheiden te zijn met de woorden 'be good and tell it!'.

In een bestuurlijke reactie op het visitatierapport, opgesteld in gezamenlijkheid door de Raad en de bestuurder, wordt nader ingegaan op onderwerpen die tijdens het visitatieproces aan de orde zijn geweest. De bestuurlijke reactie maakt deel uit van het visitatierapport. Het rapport, inclusief de bestuurlijke reactie, is gepubliceerd op de website van Het Gooi en Omstreken.

### *Activiteiten van de Raad van Commissarissen*

In 2018 is de Raad van Commissarissen elf keer in vergadering bijeen geweest.

#### *Ondernemingsraad*

In 2018 vond twee keer overleg plaats tussen een delegatie van de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad.

Tijdens de gezamenlijke vergaderingen kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- Organisatieontwikkelingen;
- Koersplan en de daarop aangepaste bezetting/organisatie;
- Hoe gaat het binnen Het Gooi en Omstreken;
- Aansturing van de organisatie;
- Ontwikkelingen in de markt;
- De visie van de Ondernemingsraad op CAO-onderhandelingen.

#### *Huurdersorganisatie HGO*

Op 15 februari 2018 heeft – conform de Overlegwet – een bijeenkomst plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de huurdersorganisatie HGO.

Voorafgaand aan het overleg is de agenda afgestemd door de voorzitter van de HGO en voorzitter van de Raad van Commissarissen. Tijdens deze bijeenkomst werd vooral gesproken over duurzaamheid, contact met de achterban en het Koersplan. Een vertegenwoordiging van de RvC is daarnaast aanwezig bij het jaarlijkse overleg van de HGO met de huurders.

#### *Geschillenadviescommissie*

In de vergadering van 15 februari 2018 heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van het jaarverslag 2017 van de Geschillenadviescommissie.

#### *Aanwezigheid bij vergaderingen*

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

#### *Besluiten van de Raad van Commissarissen in 2018*

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2017;

- Goedkeuring uitgangspunten investeringsbeslissingen 2018;
- Goedkeuring fusievoorstel woningbouwverenigingen Van Erfgooiers en 't Goede Woonhuys;
- Goedkeuring jaarplan en integrale begroting 2019;
- Goedkeuring uitvoering diverse projecten;
- Herbenoeming voor tweede termijn Mevrouw mr. P.J. van Hartskamp-de Jong als lid van de Raad;
- Vaststelling Profielschets Raad van Commissarissen.

Overige onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- Nieuwe Koersplan;
- Jaarlijkse huurverhoging;
- Aankoopbeleid;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Accountantsrapportage 2017;
- Managementletter 2018;
- Portefeuilleoverzicht projectontwikkeling;
- Visitatie;
- Energetische maatregelen;
- Evaluatie Raad van Commissarissen;
- Werving nieuwe commissaris;
- Beoordeling directeur-bestuurder.

BDO voert sinds 2013 de controle uit op de opgemaakte jaarrekening en het jaarverslag. In de Governancecode is bepaald dat een accountant deze controle niet langer dan acht jaar achter elkaar mag uitvoeren; het benoemen van een nieuwe accountant was bij Het Gooi en Omstreken derhalve niet aan de orde.

#### *Tegenstrijdige belangen*

Het beleidskader voor integriteit bevat behalve de integriteitscode, ook artikel 5 van het reglement van de Raad van Commissarissen en artikel 14 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 2018 is geen sprake geweest van tegengestelde belangen.

#### *Permanente educatie*

Door alle leden van de Raad van Commissarissen is in 2018 voldaan aan het te behalen aantal PE-punten in 2017 geldend voor commissarissen binnen de sector woningcorporaties, i.c. minimaal vijf.

#### *Borging onafhankelijkheid van de leden bij transacties*

Toezichthouders hebben geen band met toeleveranciers of afnemers van de stichting.

Ook verlenen zij geen andere diensten aan de corporatie. Zij opereren volledig onafhankelijk van Het Gooi en Omstreken.

### Integriteitscode

Naast de Gedragscode Integriteit is de Regeling Vastgoedtransacties van toepassing. Beide documenten zijn onder meer door alle leden van de Raad van Commissarissen ondertekend. De Gedragscode Integriteit is te vinden op [www.gooienom.nl](http://www.gooienom.nl).

### Klokkenluiderregeling

De klokkenluiderregeling is ondertekend door de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen, medewerkers en eveneens gepubliceerd op de website van Het Gooi en Omstreken.

### Commissies

#### Auditcommissie

De Raad van Commissarissen werkt sinds het najaar van 2017 met een auditcommissie, waarin de financiële deskundigheid in Raad en organisatie gebundeld wordt. De auditcommissie is in 2018 zes keer bijeengewees.

#### Remuneratiecommissie

De voorzitter en een lid van de Raad van Commissarissen vormen samen de remuneratiecommissie. Zij waren beiden aanwezig bij het evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is in het verslagjaar twee keer bijeengewees.

#### Evalueren functioneren directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder is op 14 juni 2018 door de remuneratiecommissie met hem besproken. Namens de Raad van Commissarissen is daarbij waardering uitgesproken over het functioneren van de directeur-bestuurder. Het evaluatiegesprek is vastgelegd in een verslag.

### Selectiecommissie

In 2018 is een selectiecommissie geformeerd voor de benoeming van een nieuwe commissaris. Van de commissie maakten deel uit: de heren Dijks en Ruijzendaal (HGO), de heer Bijl (adviseur van de commissie als lid van de Raad), de directeur-bestuurder (als adviseur) en de bestuurssecretaris (als facilitator). De commissie kwam vijf keer bijeen, waarvan twee keer voor gesprekken met kandidaten. De commissie werd ondersteund door een extern begeleider.

De nieuwe commissaris moest voldoen aan een door de Raad opgestelde profielschets. Kandidaten die voor het commissariaat in aanmerking wilden komen, werden door middel van een advertentie opgeroepen zich te melden. De kandidaat die geselecteerd werd is bij Aw aangemeld voor een fit & propertest. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

## 9.4 Bezoldiging

### Bestuur

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De besturen van woningcorporaties worden op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

### Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze maximaal 10% = € 15.000 (lid) of 15% = € 22.500 (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Alle leden van de Raad van Commissarissen van Het Gooi en Omstreken zijn 365 dagen aan de corporatie verbonden. De bezoldiging van de Raad bedroeg in

M.J.W. van Gessel	2018	2017
Duur dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	1 fte, 365 dagen	1 fte, 365 dagen
Bruto salaris	€ 134.005	€ 131.013
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 21.971	€ 19.987
<b>Totaal</b>	<b>€ 155.976</b>	<b>€ 151.000</b>

Figuur 9.3 Bezoldiging van de bestuurder van Het Gooi en Omstreken

Naam	Functie	Vergoeding
De heer W.L. Lieberwerth	Voorzitter	€ 18.000
De heer R.V. Bijl	Vice-voorzitter	€ 12.000
Mevrouw P.J. van Hartskamp-de Jong	Lid	€ 12.000
Mevrouw M.M.A. Rovers	Lid	€ 12.000
De heer C.P.J. Schuurmans	Lid	€ 12.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 66.000</b>

Figuur 9.4 Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

2018 in totaal € 66.000 (2017: € 63.940), exclusief BTW. De uitbetaalde vergoedingen aan de Raad van Commissarissen zijn lager dan toegestaan.

## 9.5 Bestuur en toezicht Van Erfgooiers

Het bestuur van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers bestond in 2018 uit mevrouw M.J.C. Willemsen en de heren Th. de Haar, R. Klarenbeek, F. de Graaf en C.G.K. Smit. Zij waren tot aan de fusie als bestuurder actief.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Van Erfgooiers was belast met het besturen van de corporatie. Bij het vervullen van haar taak heeft het bestuur zich gericht naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Het bestuur heeft daarbij alle relevante wet- en regelgeving nageleefd en de risico's beheerst die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteerde hierover aan de Raad van Commissarissen.

De bijzondere aandacht van het bestuur is in 2018 vooral uitgegaan naar de fusie met Het Gooi en Omstreken. Daarnaast zijn onder meer de volgende onderwerpen in het bestuur aan de orde geweest:

- de jaarrekening 2017;
- bestuurs- en RvC-aangelegenheden.

In 2018 zijn ten aanzien van begrotingen en investeringen, met het oog op de fusie, geen besluiten meer genomen. Er werden om diezelfde reden geen nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Laren opgesteld.

De Raad van Commissarissen bestond tot aan de fusiedatum uit drie personen; alle vergaderingen werden door de voltallige Raad bijgewoond.

### Bezoldiging

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld voor het bestuur.

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze maximaal 10% = € 8.700 (lid) of 15% = € 13.050 (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn tot de fusiedatum (1 december 2018) aan de corporatie verbonden geweest. De bezoldiging van de Raad bedroeg in 2018, net als in 2017, in totaal minder dan € 1.700, exclusief BTW. De uitbetaalde vergoedingen waren daarmee lager dan toegestaan.

Naam	M.J.C. Willemsen	Th. De Haar	R. Klarenbeek	F. de Graaf	C.G.K. Smit
Duur dienstverband in het boekjaar (in maanden)	11	11	11	11	11
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Bruto salaris	€ 11.368	€ 9.956	€ 9.956	€ 11.684	€ 13.472
<b>Totaal ihkv de WNT</b>	<b>€ 11.368</b>	<b>€ 9.956</b>	<b>€ 9.956</b>	<b>€ 11.684</b>	<b>€ 13.472</b>
Uitkeringen in verband met beëindigen dienstverband	€ 8.690	€ 8.690	€ 8.690	€ 8.690	€ 8.690

Figuur 9.5 Bezoldiging van het bestuur van Van Erfgooiers

Naam	W.J. Moggré	P.J. Bakker	M.M. Borger	H.B. Roskam	J.J. de Bruijn
Duur dienstverband in het boekjaar (in maanden)	11	5,7	6	11	6
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	0,19	0,19	0,19	0,19	0,15
Bruto salaris	€ 8.320	€ 3.120	€ 3.120	€ 5.720	€ 4.290
<b>Totaal</b>	<b>€ 8.320</b>	<b>€ 3.120</b>	<b>€ 3.120</b>	<b>€ 5.720</b>	<b>€ 4.290</b>

Figuur 9.6 Bezoldiging van het bestuur van 't Goede Woonhuys

## 9.6 Bestuur en toezicht 't Goede Woonhuys

### Bestuur

In 2018 bestond het bestuur van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys uit de heren W.J. Moggré, P.J. Bakker, H.B. Roskam, J.J. de Bruijn en mevrouw M.M. Borger-Oudshoorn. De heer P.J. Bakker en mevrouw M.M. Borger-Oudshoorn zijn in juni 2018 uitgetreden. De overige bestuursleden waren tot aan de fusie als bestuurder actief.

Het bestuur van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys was belast met het besturen van de corporatie. Bij het vervullen van haar taak heeft het bestuur zich gericht naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling.

Het bestuur heeft daarbij alle relevante wet- en regelgeving nageleefd en de risico's beheerst die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteerde hierover aan de Raad van Commissarissen.

De bijzondere aandacht van het bestuur is in 2018 vooral uitgegaan naar de fusie met Het Gooi en Omstreken. Daarnaast zijn onder meer de volgende onderwerpen in het bestuur aan de orde geweest:

- de jaarrekening 2017;
- bestuurs- en RvC-aangelegenheden;
- renovatie woningen.

In 2018 is door het bestuur en de ALV het besluit genomen om de overgebleven woningen te renoveren. Hiertoe is voor de fusiedatum nog de opdracht vertrekt aan Mokveld BV. Er werden vanwege de fusie geen nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Hilversum opgesteld.

### Verslag van de Raad van Commissarissen

Ook de inspanningen van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys waren vrijwel alle gericht op het mogelijk maken van de fusie. De Raad van Commissarissen bestond tot aan de fusiedatum uit drie personen; alle vergaderingen werden door de voltallige Raad bijgewoond.

### Bezoldiging

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld. De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze maximaal 10% = € 8.700 (lid) of 15% = € 13.050 (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn tot de fusiedatum (1 december 2018) aan de corporatie verbonden geweest. De bezoldiging van de Raad bedroeg in 2018, net als in 2017, in totaal minder dan € 1.700, exclusief BTW. De uitbetaalde vergoedingen waren daarmee lager dan toegestaan.

# Rob Bijl, Raad van Commissarissen

**Rob Bijl trad op 1 januari 2015 aan als commissaris bij Het Gooi en Omstreken. “Het Gooi en Omstreken was toen ik er binnenkwam degelijk en ambitieus tegelijk, en is dat nog steeds. Degelijk omdat de sector in een kwaad daglicht was komen te staan door de acties van een aantal grote corporaties en Het Gooi en Omstreken zich daardoor niet van de wijs had laten brengen. En ambitieus, bijvoorbeeld qua duurzaamheid, maar ook qua maatschappelijk presteren: Het Gooi en Omstreken zoekt altijd naar wat er nog meer of beter kan.”**

Na het vertrek van Wim Lieberwerth in 2019 is Rob benoemd tot voorzitter van dé Raad van Commissarissen. “De Raad is een kwalitatief goede club mensen, waarin alle benodigde expertise aanwezig is. De onderlinge dynamiek is prima en de koers die onder leiding van Wim is ingezet, kan gewoon worden voortgezet. Ik kom feitelijk in een gespreid bedje.”

De Raad van Commissarissen wil dat Het Gooi en Omstreken meer doet dan alleen stenen verhuren. “Wonen is leven, met de mensen om je heen. Het huis moet in orde zijn, maar ook de omgeving moet aantrekkelijk zijn. Daar kan Het Gooi en Omstreken aan bijdragen.”

De Raad heeft alle ruimte om zijn rol als sparring-partner invulling te geven. In 2018 bleek dat onder meer bij de totstandkoming van het Koersplan. “We hebben daar als Raad veel energie in gestoken. Het was een spannend proces, want je legt voor langere termijn vast wat je maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven zijn en hoe je daar invulling aan geeft. We hebben daar veel over gesproken en op sommige punten aangegeven dat het wel wat ambitieuzer, sneller, flitsender mocht.”

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 zijn maatschappelijke rol op diverse manieren vervuld. “Indirect door onze invloed op het Koersplan. En direct onder meer door onze aanwezigheid bij stakeholdersbijeenkomsten, waarmee we laten zien dat we onze directeur-bestuurder steunen. Wij praten ook met HGO en met de OR: wij vinden het belangrijk te weten hoe zij tegen de zaken aankijken.”

De Raad is tevreden met de resultaten die in 2018 zijn geboekt. Het Gooi en Omstreken heeft wonen betaalbaar gehouden en zal dat ook de komende jaren blijven doen. “Het is je sociale functie om dat te doen.”

Op het terrein van duurzaamheid was Het Gooi en Omstreken de afgelopen jaren altijd koploper. “Maar klaar ben je nooit. Nu moeten we binnenkort van het

aardgas af, en kunnen we eigenlijk weer opnieuw beginnen.”

Het Gooi en Omstreken houdt haar voorraad op peil door er mooie nieuwe woningen aan toe te voegen. “Bijvoorbeeld in de Blaricummeent, daar hebben we woningen gebouwd waar we trots op kunnen zijn.” De Raad is daar een kijkje wezen nemen. “Dat is wat wij met eerste fusie in Laren zijn gaan doen: buurten bezichtigen. We hebben fietsen gehuurd en het hele bezit daar bekeken. Dat is meerwaarde, want je kunt dan ook even met bewoners praten. Zo krijg je een beeld van de huizen waar het om gaat én van de mensen waar het om gaat. Moeten we vaker doen!”

De uitkomsten van de visitatie stemmen tot grote tevredenheid. “Ik ben daar apetrots op.” Natuurlijk zijn er ook dingen die beter kunnen. Zo zou Het Gooi en Omstreken nog zichtbaarder kunnen zijn, en meer laten zien wat er gepresteerd is. “Daarmee kun je laten zien dat het geld goed besteed is. En er moet nadrukkelijker geïnvesteerd worden in de contacten met de stakeholders. Niet alleen met de gemeenten, maar bijvoorbeeld ook met leveranciers, en aanbieders van zorg. Huurders met een zorgachtergrond worden een steeds grotere doelgroep voor ons.”

Ook de relatie met bewoners moet worden verstevigd. “We hebben een zeer coöperatieve HGO, daar ben ik blij mee, maar de HGO-leden zijn niet dé huurders. We moeten toe naar andere vormen van bewonersparticipatie, want de tijd van alleen maar contact via georganiseerd overleg is voorbij.” Het vinden van die andere vormen ligt op het bordje van de bestuurder, maar de Raad denkt graag mee.

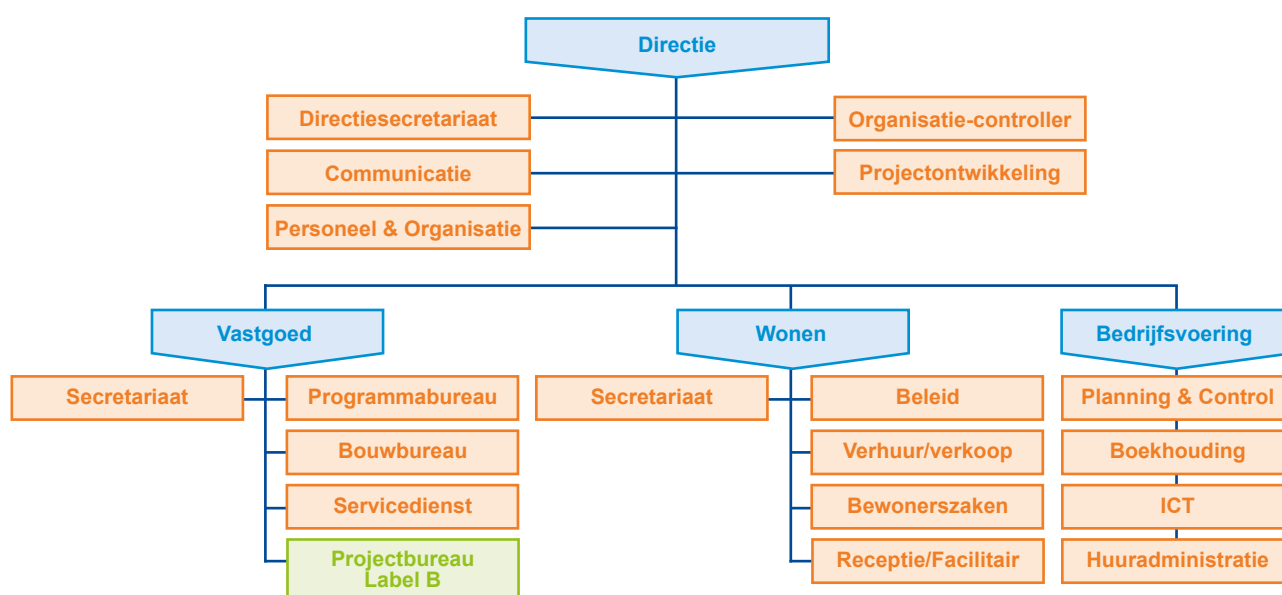
In 2019 moet invulling gegeven worden aan het Koersplan. “Het is tijd voor rust in de tent, zeker ook na de drie fusies, en voor consolideren. Ik ben erg blij met wat we met elkaar hebben opgeschreven; nu moet organisatie het gaan doen.”

# 10. Organisatie

## 10.1 Inleiding

Het Gooi en Omstreken is opgebouwd uit drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. Elk onderdeel wordt aangestuurd door een manager. De managers maken deel uit van het managementteam onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder met de Raad van Toezicht (per 13 december 2018 Raad van Commissarissen) als toezichthoudend orgaan.

In onderstaand organogram is de organisatie schematisch weergegeven. De afdeling Projectbureau Label B heeft in het organogram een andere kleur omdat deze afdeling zal worden opgeheven zodra de energieprojecten zijn afgerond.



Figuur 10.1 Organigram per 31 december 2018

## 10.2 Managementteam en personeelsopbouw

Het managementteam van links naar rechts:

- de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel, directeur-bestuurder;
- de heer P.J. (Pietjan) Prinsen Geerligts, manager Wonen;
- de heer F. (Frank) Ebink, manager Bedrijfsvoering per 1 april 2018;
- de heer R.M.M. (Rob) Steur, manager Vastgoed.

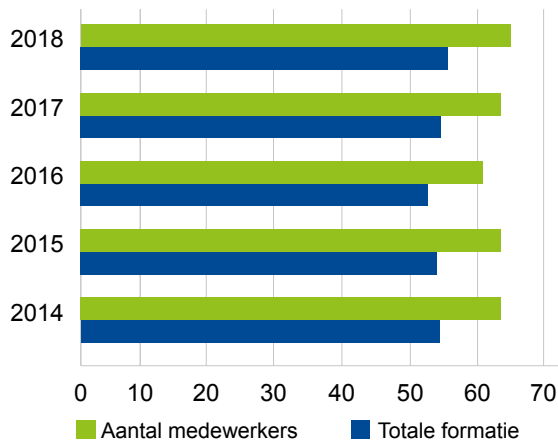
De heer E. (Evert) van de Bovenkamp (niet op de foto) was manager Financiën en adjunct-directeur tot 1 juni 2018.





## Personeelsopbouw

Op 31 december 2018 werkten 64 medewerkers bij Het Gooi en Omstreken (55,72 fte), waarvan 28 vrouwen (44%) en 36 mannen (56%). De gemiddelde duur van het dienstverband is 10,6 jaar. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bedroeg in 2018 45 jaar.



Figuur 10.2 Aantal FTE per 31 december 2018

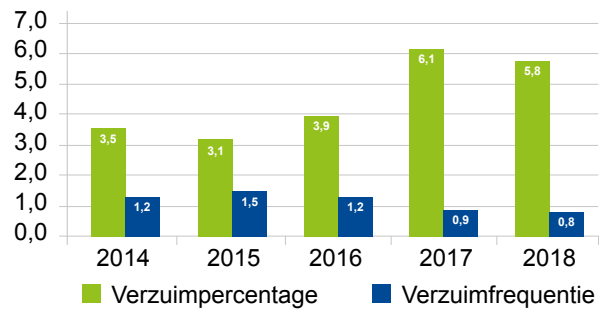
In 2018 nam Het Gooi en Omstreken afscheid van zeven collega's: twee gingen met flexpensioen, vier contracten werden op verzoek beëindigd en één contract eindigde tijdens de proeftijd. Er traden acht personen in dienst. Drie medewerkers konden intern doorstromen naar een andere functie.

Vanuit het voorgezet onderwijs heeft een aantal jongeren een zogeheten snuffelstage bij Het Gooi en Omstreken gelopen. Deze stage duurt zo'n twee weken. Jongeren maken in deze periode kennis met een bepaald beroep waarin zij zich mogelijk willen kwalificeren of dat zij na hun studie willen gaan uitoefenen.

## 10.3 Beleid

### Arbobeleid

Het Gooi en Omstreken voert een actief arbobeleid en draagt zorg voor de veiligheid, gezondheid en welzijn van haar medewerkers. In 2018 is het ziekteverzuimpercentage door met name enkele langdurig zieken gemiddeld gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar: 5,8%. De ziekmeldfrequentie is laag: 0,8%.



Figuur 10.3 Ziekteverzuim 2018

### Opleidingen en inzetbaarheid

Jaarlijks bespreekt Het Gooi en Omstreken met haar medewerkers welke opleidingen en trainingen nodig zijn voor het behalen van de bedrijfsdoelen en het borgen van de persoonlijke loopbaanontwikkeling. Hierbij wordt ook gekeken naar het duurzaam inzetbaar houden van de medewerkers en het kunnen blijven inspelen op komende veranderingen. Dit continue proces van leren en ontwikkelen is al geruime tijd verankerd in de organisatie, net als het 'Lean' werken, dat wil zeggen het realiseren van maximale waarde voor de klant met zo min mogelijk verspilling. Immers: hoe efficiënter en effectiever de bedrijfsvoering, hoe meer ruimte voor het behalen van maatschappelijke resultaten.

### Samen werken

Samen werken aan woonplezier is een van de speerpunten uit het nieuwe Koersplan. Samen werken doet Het Gooi en Omstreken met haar bewoners, met de gemeenten waarin zij werkt, met haar andere partners en binnen de eigen organisatie. Er wordt gebouwd aan een goede en open samenwerking, aan het gevoel van samen verantwoordelijk zijn voor het totaal.

*Maarten van Gessel hierover: "We willen allen wezenlijk en concreet iets bijdragen aan het maken van een veilige thuisbasis van waaruit mensen kunnen meedoen aan de samenleving. We doen dat met een menselijke maat."*

Er worden kaders ontwikkeld waarbinnen iedere medewerker wordt gestimuleerd eigenaarschap te tonen en met zijn of haar team besluiten kan nemen. Dat leidt tot bekwame medewerkers die in kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

## 10.4 KLIMMR

Het Gooi en Omstreken werkt met circa twintig corporaties in en rond Utrecht samen onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien'. De deelnemende corporaties inspireren elkaar als het gaat om de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Zo worden vacatures en stageplekken met elkaar gedeeld en netwerk-bijeenkomsten en workshops georganiseerd. In 2018 zijn er meerdere events gehouden, zowel voor medewerkers als voor leidinggevenden en bestuurders. Ook zijn er twee trainingen gegeven; een over LinkedIn en een PIT-training. Daarnaast zijn er lunchbijeenkomsten georganiseerd die voor veel medewerkers aanleiding waren om een talentgesprek en/of loopbaangesprek met de loopbaanadviseur te houden. Ook was er in 2018 weer de stage tiendaagse. Drie medewerkers van Het Gooi en Omstreken hebben een dagdeel bij een andere corporatie meegelopen om te ervaren of een bepaalde functie iets is voor de toekomst of te ervaren hoe zaken anders georganiseerd zijn. Vanuit andere corporaties hebben bij Het Gooi en Omstreken twee medewerkers stage gelopen.

## 10.5 Medezeggenschap

Binnen Het Gooi en Omstreken functioneert een Ondernemingsraad (OR), die bestaat uit vijf leden. De OR is een afspiegeling van de organisatie en de OR-leden vertegenwoordigen alle afdelingen. Eens per twee maanden heeft de OR regulier formeel overleg met de directeur-bestuurder. Ook vergadert de OR twee keer per jaar met de voorzitter van de Raad van Commissarissen over de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De OR brengt een eigen jaarverslag uit. Afgesproken is dat bij een van deze twee vergaderingen ook de directeur-bestuurder aanwezig is.

In 2018 heeft de OR onder meer gesproken over:

- Werkdruk in de organisatie;
- Lief en Leedregeling;
- Fusie Laren (Van Erfgooiers) en 't Goede Woonhuys;
- Stand van zaken bij Bedrijfsvoering;
- Stand van zaken van pilot Wooncoach;
- Huisregels en agressiebeleid;
- Opleidingsbeleid;
- Koersplan;
- Kaderbegroting;
- OR training.

De OR bestaat uit:

- Martin Groot Kormelinck, voorzitter;
- Frank Hotting, plaatsvervangend voorzitter;
- Petra van den Bogaard, secretaris;
- Paul Bakker, plaatsvervangend secretaris;
- Nadia Bouferra, lid.

# 11. Risicomanagement

## 11.1 Inleiding

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

Risicomanagement wordt gehanteerd om deze risico's te inventariseren, te beoordelen en daar waar mogelijk te beperken door het nemen van passende beheersmaatregelen.

Het Gooi en Omstreken hanteert een cyclisch proces om de organisatie systematisch te doorlopen op risico's. De relevante risico's worden vermeden, verminderd (door de kans van optreden en/of de impact bij optreden te verkleinen), overgedragen, verzekerd of geaccepteerd. Uiteindelijk doel is om 'in control' te zijn en een redelijke mate van zekerheid te verschaffen ten aanzien van de realisatie van doelstellingen.

## 11.2 Risicomanagement raamwerk

### Three lines of Defence

Het Gooi en Omstreken hanteert het Three Lines of Defence model (3LoD) om op een gestructureerde manier in control te kunnen zijn en relevante risico's naar een passend niveau te brengen (te mitigeren).

De onafhankelijke organisatiecontroller ziet toe op de realisatie van de audits op basis van het risk based audit jaarplan en de verantwoording hiervan aan het Bestuur, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. Bij audits wordt op zowel hard controls als soft controls getoetst.

### Strategische en operationele risico's

De strategische risico's zijn op basis van het beleidsplan 2013-2018 bepaald door de eerste en tweede linie. De risico's worden jaarlijks beoordeeld en bijgesteld. Nieuwe maatregelen worden geïmplementeerd en bestaande maatregelen worden aangescherpt om de risico's naar een passend niveau terug te brengen. De operationele risico's worden met de proceseigenaren en betrokken medewerkers bepaald en vastgelegd in procesbeschrijvingen. Waar nodig worden nieuwe of aanvullende maatregelen genomen en geborgd.

### Audits

Audits worden gedurende het jaar uitgevoerd door de derde linie. Bevindingen en aanbevelingen worden gerapporteerd aan het bestuur en het management. Periodiek worden de audits op hoofdlijnen besproken met de auditcommissie en Raad van Commissarissen. Audits dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven.

### Bestuurlijke borging (governance)

Het Gooi en Omstreken heeft een directeur-bestuurder, die statutair zelfstandig bevoegd is en belast is met de leiding van de dagelijkse werkzaamheden. De directeur-bestuurder wordt bijgestaan door een managementteam van drie managers die een adviserende rol bij de besluitvorming hebben.

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. Elk jaar beoordeelt de Raad van Commissarissen het functioneren alsook de deskundigheid en integriteit van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen wordt hierbij ondersteund door de remuneratiecommissie.

Eerste linie	Tweede linie	Derde linie
Managers zijn verantwoordelijk voor realisatie van doelstellingen en beheersing van risico's.	Risicomanager is verantwoordelijk voor opzet risicomanagement raamwerk en advies aan eerste linie.	Organisatiecontroller is verantwoordelijk voor audits van eerste en tweede linie en interactie tussen linies.

De Raad van Commissarissen vervult de rol van intern toezichthouder en adviseur. De Raad van Commissarissen wordt hierbij ondersteund door de auditcommissie. De directeur-bestuurder verschaft de auditcommissie en Raad van Commissarissen tijdig van alle benodigde informatie. De onafhankelijk organisatiecontroller rapporteert rechtstreeks over relevante zaken aan de auditcommissie en aan de Raad van Commissarissen.

In november 2018 heeft de jaarlijkse verantwoording van risicomanagement aan de auditcommissie en de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Nadruk hierbij lag op de strategische risico's en de nalevingsrisico's van de nieuwe Europese privacywet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die op 25 mei 2018 is ingegaan.

### *Governancecode woningcorporaties*

Integriteit, verantwoording en transparantie zijn voor Het Gooi en Omstreken belangrijke onderwerpen. De Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder onderschrijven dan ook de principes uit de Aedes Governancecode woningcorporaties.

De governance is bij Het Gooi en Omstreken zo ingericht dat aan de Governancecode wordt voldaan. Ecorys heeft in 2018 de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd over de periode van 2014 tot en met 2017. De prestaties van Het Gooi en Omstreken ten aanzien van het onderdeel governance werden met een eindscore van 7,7 beoordeeld. Het visitatierapport is gepubliceerd op de website.

### **Toekomstige wijzigingen**

In het nieuwe Koersplan SamenWonen! zijn de ambities en doelstellingen voor 2019 tot en met 2022 vastgelegd. Een fijne woning voor iedereen vindt Het Gooi en Omstreken een belangrijke basisbehoefte en blijft de kern van het beleid. Daarnaast ligt de focus op samen werken aan woonplezier en een duurzame maatschappij. Om dit te realiseren, is een toegeruste organisatie nodig. Door een verhoging van de ambities en de invloed van de Woningwet gaat Het Gooi en Omstreken haar wijze van aansturen en werken herbeschouwen, met als uitgangspunt een platte organisatie met decentrale sturing.

Gezien het nieuwe Koersplan zullen het risicomanagementraamwerk en de strategische doelstellingen in de komende jaren worden herijkt.

BDO, de accountant van Het Gooi en Omstreken, heeft afgelopen jaar geconstateerd dat het 3LoD model goed is ingericht, waarbij daarnaast is aangegeven dat het model verder doorontwikkeld kan worden. De accountant heeft geconstateerd dat diverse controles 'in de lijn' zijn belegd en door de eerste en de tweede linie worden uitgevoerd. Het beleggen van (hard en soft) controls 'in de lijn' wil Het Gooi en Omstreken naar meerdere gebieden uitbreiden.

## **11.3 Financiële risico's**

Een gezonde financiële positie is een belangrijke voorwaarde voor een organisatie om haar doelen te kunnen realiseren. Zonder financiële continuïteit geen bestaansrecht. De Planning & Control cyclus (P&C cyclus) en Treasury zijn twee belangrijke onderdelen om financiële risico's te bewaken en te beheersen en hiermee de financiële continuïteit van Het Gooi en Omstreken te garanderen.

### **P&C cyclus**

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

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

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

### Treasury

De financiële risico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn benoemd in het Reglement financieel beleid en beheer en in het Treasurystatuut. Het intern normenkader voor financiële risico's uit kasstromen- en/of balansratio's is uitgewerkt en vastgelegd in het financieel jaarplan.

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

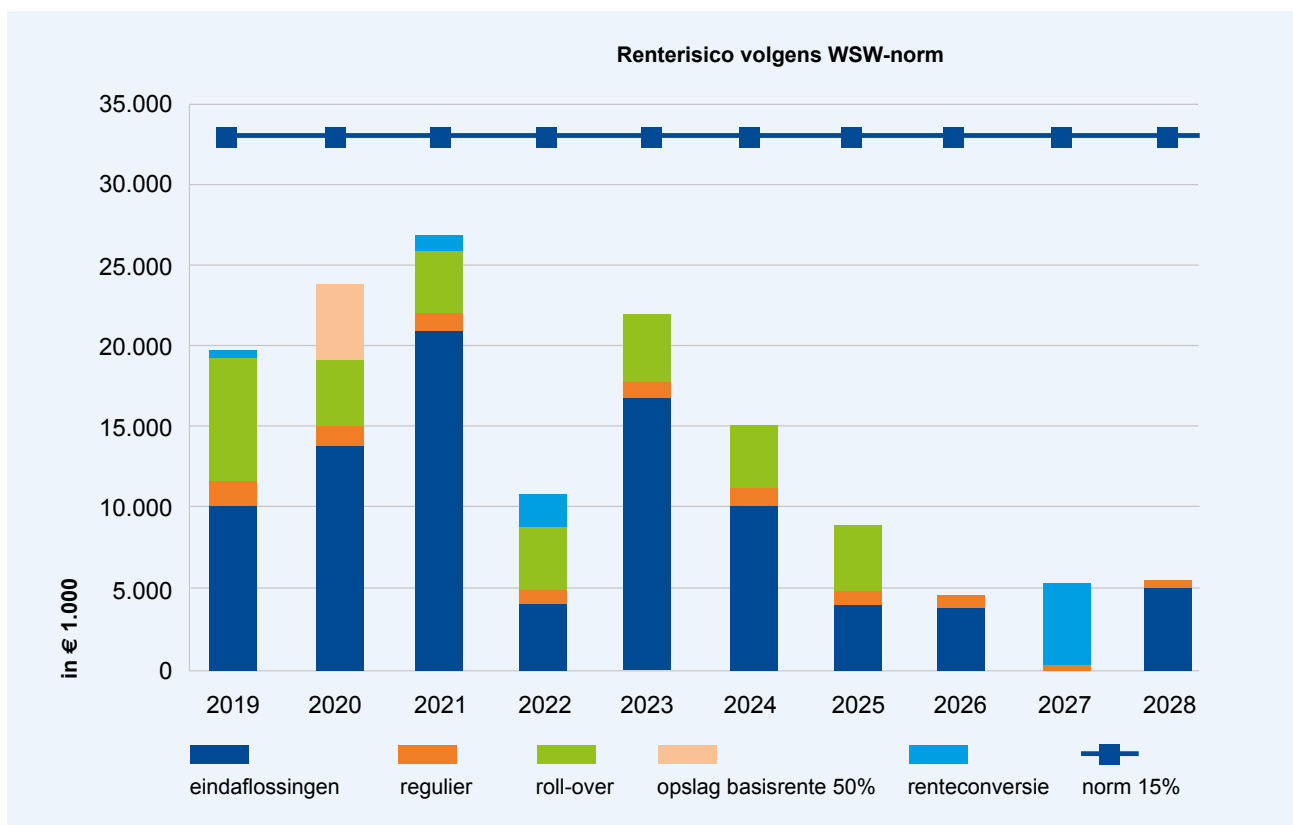
### Renterisico

Beheersing van het renterisico vindt plaats door jaarlijks in de begroting een financieringsplan op te nemen en door elke vier maanden de liquiditeitsplanning bij te stellen.

Actuele ontwikkelingen en te nemen maatregelen worden in het treasurycomité besproken. De kaders en richtlijnen voor het treffen van financieringsmaatregelen zijn nader uitgewerkt en vastgelegd 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 Gooi en Omstreken kijkt of binnen een toekomstige voortschrijdende periode van twaalf maanden niet meer dan 15% van de leningenportefeuille vervalt in de vorm van aflossing dan wel renteaanpassing. In 2018 is deze 15%-grens niet overschreden.

Alle aflossingen (zowel reguliere- als eindaflossingen) en renteaanpassingen op leningen zijn in onderstaande grafiek opgenomen als renterisico. De horizontale lijn geeft de 15%-grens aan. Het renterisico van Het Gooi en Omstreken blijft ook voor de komende vijf jaar en tien jaar binnen de in het Treasurystatuut geformuleerde 15%-grens.



Tabel 11.1 Renterisico's volgens WSW-norm

## 11.4 Nalevingrisico's wet- en regelgeving (compliance)

Als toegelaten instellingen moeten woningcorporaties aan veel (Europese) wet- en regelgeving voldoen. Zo is er branchespecifieke wet- en regelgeving, zoals de Woningwet, de Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Governancecode woningcorporaties, de Wet op de incassokosten en de Leegstandswet. Maar er is ook algemene wet- en regelgeving, zoals het Burgerlijk wetboek, de Arbowet (met onderliggend besluit en regeling), de belastingwetgevingen de Algemene verordening persoonsgegevens.

Het streven van Het Gooi en Omstreken is om compliant te zijn door het naleven van de geldende relevante wet- en regelgeving. Medewerkers volgen hiertoe cursussen en wonen bijeenkomsten bij om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen op dit punt.

Hieronder wordt kort ingegaan op de voornaamste wet- en regelgeving die afgelopen jaar is ingevoerd of gewijzigd of waar belangrijke aanvullende acties voor zijn uitgevoerd.

### Arbowet

In 2017 is de Arbowet veranderd, waarbij het tot 1 juli 2018 mogelijk was om het contract met de arbodienstverlener hierop aan te passen. Afgezien van de invoering van een nieuw basiscontract, zijn de rollen van de preventiemedewerker, Ondernemingsraad en bedrijfsarts verstevigd om de medewerkersbetrokkenheid te vergroten. Hierbij kan de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (Inspectie SZW) werkgevers, arbodienstverleners en bedrijfsartsen sancties opleggen als de wet- en regelgeving (en het nieuwe basiscontract) niet worden nageleefd.

Het contract met arbodienstverlener Cohesie is met de Ondernemingsraad besproken aangepast en er is een (vanuit de Arbowet voorgeschreven) actueel RI&E (risico inventarisatie en evaluatie). De Ondernemingsraad van Het Gooi en Omstreken is inhoudelijk op de hoogte van de wijzigingen in de Arbowet. Het sociaal jaarverslag wordt jaarlijks opgesteld en door de Ondernemingsraad besproken.

### Europese privacywet Algemene verordening gegevensbescherming

Op 25 mei 2018 is de nieuwe Europese privacywet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) ingegaan, waarbij de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is komen te vervallen.

Het Gooi en Omstreken heeft in 2018 de relevante stukken opgesteld om aan de administratieve verplichtingen van de AVG te voldoen. Voorbeelden hiervan zijn het opstellen van het privacybeleid, het publiceren van de privacyverklaringen, het vastleggen van de verwerkingen van persoonsgegevens in de verwerkingenregisters en het opstellen van de processen hoe rechten van personen te garanderen en hoe om te gaan met datalekken. Hiernaast zijn enkele risico-analyses (data protection impact assessments) uitgevoerd voor risicovolle projecten die invloed hebben op de verwerking van persoonsgegevens en zijn waar nodig convenanten, protocollen, regelingen gezamenlijke verantwoordelijkheid en verwerkersovereenkomsten afgesloten.

De risico's die een datalek zouden kunnen veroorzaken, zijn al begin 2016 geïnventariseerd. Deze risico's zijn afgelopen jaar verder gemitigeerd waarbij zowel hard controls als soft controls zijn ingezet. Voorbeelden zijn afgesloten papiercontainers om privacygevoelige documenten door een gecertificeerd bedrijf te laten vernietigen en maandelijkse trainingen om medewerkers bewust te maken van het belang van privacy.

### Informatiseringrisico

Het Gooi en Omstreken maakt voor de kantoor-automatisering en aanvullende applicaties alsook voor de technische infrastructuur gebruik van externe dienstverleners. Dit geldt eveneens voor het primaire bedrijfsinformatiesysteem. Afspraken over de dienstverlening zijn vastgelegd in contracten (Service Level Agreements). In- en externe toegang tot systemen gebeurt via beveiligingsprotocollen. Jaarlijks vindt bij de leveranciers van kantoor-automatisering en het primaire bedrijfsinformatiesysteem van Het Gooi en Omstreken een EDP-audit plaats waarvan de rapportages tot op heden een goedkeurende strekking hebben.

## Wet op de loonbelasting, omzetbelasting en vennootschapsbelasting

### *Fiscale risico's*

Het Gooi en Omstreken heeft met de Belastingdienst het convenant Horizontaal Toezicht ondertekend. Met het convenant leggen de Belastingdienst en Het Gooi en Omstreken vast dat de relatie is gebaseerd op transparantie, begrip en vertrouwen. Onderdeel van de afspraken is dat Het Gooi en Omstreken openheid geeft over ingenomen fiscale standpunten. De Belastingdienst geeft daarvoor op verzoek haar visie op de standpunten van Het Gooi en Omstreken. Fiscale risico's kunnen hiermee worden beperkt en fiscale vraagstukken kunnen sneller en efficiënter worden afgehandeld. Daarmee ligt de focus steeds meer op het heden in plaats van op het verleden.

### *Vennootschapsbelasting (Vpb)*

Per ultimo 2018 zijn de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting opgelegd tot en met 2015. De standpunten die Het Gooi en Omstreken inneemt ten aanzien van de belangrijkste fiscale vraagstukken zoals waardering van de portefeuille, bijzondere waardeverminderingen, fiscale afschrijvingen en het onderscheid tussen onderhoud en verbetering zijn extern getoetst en met het opleggen van de definitieve aanslagen bevestigd door de Belastingdienst. Deze standpunten zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren.

Ten aanzien van het vormen van een fiscale voorziening voor groot onderhoud (VGO) is er vanaf 2016 onduidelijkheid over de wijze waarop de VGO gevormd mag worden. Voorzichtigheidshalve wordt de VGO daarom vanaf de aangifte 2016 niet meer opgevoerd. Het Gooi en Omstreken is in gesprek met de Belastingdienst om haar standpunt ten aanzien van de VGO toe te lichten en duidelijkheid te krijgen over de acceptatie van de door haar gehanteerde uitgangspunten. De gesprekken zijn constructief, maar het is niet uitgesloten dat een rechter uiteindelijk een uitspraak zal moeten doen. Partijen hebben naar elkaar uitgesproken dat dit de samenwerking in het licht van Horizontaal Toezicht niet in de weg hoeft te staan.

Het effect van nieuwe regelgeving ten aanzien van beperking van de aftrekbaarheid van rente (de zogenaamde ATAD) is intern beoordeeld, voor zover

dit op basis van de voorlopig beschikbare wetteksten mogelijk is. Het effect blijkt beperkt en de eventuele financiële gevolgen zijn te overzien.

### *Loonbelasting*

Procedures en processen zijn zodanig ingericht dat de risico's die Het Gooi en Omstreken ten aanzien van de Wet Ketenaansprakelijkheid loopt, zijn beperkt. Aannemers dienen aan te tonen dat zij en hun onderaannemers de loonheffingen hebben afgedragen.

Voor de salarisberekeningen en de daarbij berekende af te dragen loonbelasting wordt gebruikt gemaakt van een externe dienstverlener en wordt bovendien intern de kennis van medewerkers up-to-date gehouden.

Het Gooi en Omstreken treft bij het inhuren van personeel maatregelen ter beperking van de inlenersaansprakelijkheid. Het proces van de administratieve verwerking van vergoedingen en verstrekkingen aan het personeel is aangepast op de Werkkostenregeling zodat alle vergoedingen en verstrekkingen in beeld zijn en fiscaal worden getoetst.

### *Omzetbelasting*

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

## 11.5 Sectorspecifieke risico's

### *Vastgoedtransacties*

Elk vastgoedproject wordt binnen de organisatie afgestemd, zodat het past binnen het financieel beleid, het huurbeleid en het onderhoudsbeleid. De besluitvorming vindt plaats in de volgende fasen:

1. het startdocument voor de initiatieffase;
2. het ontwikkeldocument met het voorlopig ontwerp;
3. het ontwikkeldocument met het definitief ontwerp en de budgetaanvraag;

4. het uitvoeringsdocument met de stichtingskosten;
5. het eindafrekeningsdocument om het project te evalueren en te verantwoorden.

In geval van minder complexe vastgoedprojecten, kan besloten worden een verkorte fasering te hanteren. Het ontwikkeldocument met het definitief ontwerp en de budgetaanvraag wordt als IFEC moment (Intern geFormaliseerd Extern geCommuniceerd) altijd opgesteld, aangezien dit het investeringsbesluit is zoals in de Woningwet is aangemerkt.

Het startdocument en ontwikkeldocument met het definitief ontwerp en de budgetaanvraag worden ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. In geval van acquisitie (aankoop grond en/of bestaand vastgoed) worden het startdocument en uitvoeringsdocument opgesteld en conform de regeling vastgoedtransacties vanaf € 500.000 ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

Het Gooi en Omstreken heeft in 2017 besloten te stoppen met de verkoop van woningen. Afgelopen jaar zijn er dan ook geen woningen verkocht.

Het Gooi en Omstreken heeft tot 2017 woningen onder voorwaarden verkocht. Het gaat om veertien woningen die met Koopgarant (met terugkoopplicht) zijn verkocht en drie woningen die met Koopstart zijn verkocht. Dit zijn verkoopoplossingen voor woningcorporaties van Stichting OpMaat. In 2018 zijn geen woningen teruggekocht, van 2014 tot en met 2017 zijn vier woningen met Koopgarant aan ons aangeboden en teruggekocht. Gezien het beperkte aantal woningen, de winst- en verliesdeling en de intentie om woningen bij terugkoop direct tegen vrije marktwaarde door te verkopen, is het niet nodig om een reservering te maken. Terugkoop vindt plaats op basis van de vastgelegde werkwijze, waarbij een gevalideerde taxatie wordt uitgevoerd.

### Vastgoedexploitatie

Het Gooi en Omstreken exploiteert ruim 9.000 verhuureenheden met een marktwaarde van ca. € 1,25 miljard in zeven gemeenten in het Gooi, de Vechtstreek en het Eemland. Het Gooi en Omstreken heeft een laag exploitatierisico door de geografische spreiding en de diversiteit qua samenstelling (type woningen) en leeftijd van onze portefeuille en de grote vraag naar woningen in onze regio.

Om de aansluiting tussen de samenstelling en kwaliteit van de portefeuille en de doelstellingen te bewaken, is het verder uitwerken van asset management en portefeuilleplannen als doelstelling in het nieuwe Koersplan SamenWonen! benoemd. Hierdoor wordt de business risk 'Portefeuillestrategie' van het WSW verlaagd.

Het Gooi en Omstreken gebruikt meerjarenramingen, rekening houdend met de complexstrategieën, om het vastgoed technisch te exploiteren en kwalitatief op het gewenste niveau te houden. Hiernaast vinden transitieën plaats om de kwaliteit van ons woningbezit te verbeteren, zoals (energetische) woningverbeteringen. Het onderhoud en de verbeteringen worden door gekwalificeerde medewerkers van onze Technische Dienst en door vaste samenwerkingspartners uitgevoerd, zodat de kwaliteit van het werk is geborgd.

Financiële risico's van het verhuren van woningen bestaan uit huurderfing door huurachterstanden (vorderingen), leegstand na huuropzegging, huurharmonisaties in het huurbeleid en jaarlijkse huurverhogingen in het huurbeleidsplan.

De huurstand, leegstand en huurharmonisatie zijn exploitatierisico's die actief worden gemonitord. Het verlagen van leegstand en huurachterstand, zowel vanuit financieel als sociaal oogpunt, is een heel belangrijke doelstelling. De besluitvorming om dit risico adequaat te beheersen, is bestuurlijk geborgd.

De jaarlijkse huurverhoging in het huurbeleidsplan is een belangrijk onderdeel in de eerder genoemde scenario-analyses (zie P&C cyclus) die in de tienjaars begroting worden gemaakt. Besluitvorming door de directeur-bestuurder over het huurbeleidsplan vindt plaats na advies van het managementteam. De Raad van Commissarissen en Huurdersorganisatie HGO zijn hierbij betrokken.



# 12. Financieel verslag

## 12.1 Inleiding

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.

Het eigen vermogen van Het Gooi en Omstreken is in hoofdzaak geïnvesteerd in vastgoed. Door te zorgen voor voldoende rendement op eigen vermogen, wordt dit vermogen ook gegarandeerd.

## 12.2 Jaarresultaat

In 2018 heeft Het Gooi en Omstreken een positief jaarresultaat geboekt.

Het positieve resultaat over 2018 van € 115,2 miljoen, waarvan € 103,1 miljoen betrekking heeft op waardeveranderingen, versterkt het weerstandsvermogen van Het Gooi en Omstreken. Het eigen vermogen stijgt van € 925,0 miljoen eind 2017 naar € 1.040,2 miljoen eind 2018. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat stijgt van 79,5% in 2017 naar 81,5% in 2018.

In figuur 12.1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat 2018 en het jaarresultaat 2017 weergegeven.

x € 1 miljoen	2018	2017
Exploitatie vastgoedportefeuille	15,1	20,8
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,0	0,7
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18,1	-1,4
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121,2	34,4
Overige activiteiten / Leefbaarheid / Deelnemingen	1,0	0,6
Financiële baten en lasten	-7,1	-7,5
Vennootschapsbelasting	3,1	-6,4
<b>Jaarresultaat</b>	<b>115,2</b>	<b>41,3</b>

Figuur 12.1 Jaarresultaat 2018

## Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille

Het exploitatieresultaat vastgoedportefeuille 2018 bedraagt € 15,1 miljoen en is € 5,7 miljoen lager dan de realisatie over 2017. Figuur 12.2 laat een nadere specificatie zien van het verschil in het exploitatieresultaat van 2018 ten opzichte van 2017.

Specificatie verschil exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	t.o.v. realisatie 2017
Huuropbrengsten	1,3 miljoen
Opbrengsten en lasten servicecontracten	0,1 miljoen
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-0,1 miljoen
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4,6 miljoen
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2,4 miljoen
<b>Totaal</b>	<b>-5,7 miljoen</b>

Figuur 12.2 Specificatie exploitatie vastgoedportefeuille

Het exploitatieresultaat is voldoende om de 'koopkracht' te behouden of het 'waardebehoud' van het eigen vermogen te realiseren. De inflatie over 2018 komt uit op 1,60%. In 2018 is een rendement gerealiseerd van 1,64% van het eigen vermogen. Aangezien het rendement op het eigen vermogen gelijk is aan de inflatie, luidt de conclusie dat de 'koopkracht' van het eigen vermogen is geborgd. De stijging in onderhoudslasten wordt onder meer verklaard door de prijsstijgingen in de bouw en door de toename van het aantal C mutaties (het vrijkomen van woningen die niet meteen opnieuw kunnen worden verhuurd, omdat er veel achterstallig onderhoud is). De stijging van de 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' wordt voor € 1,8 miljoen veroorzaakt door de onroerendzaakbelasting, verzekeringen en heffingen (verhuurdersheffing en saneringsheffing).

## Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 0,6 miljoen lager dan de realisatie 2017. In 2018 zijn geen woningen verkocht, tegen vier woningen in 2017.

## Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

## Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het handboek modelmatig waarden toegepast. Voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal vastgoed wordt de full versie van het handboek modelmatig waarden toegepast. De niet gerealiseerde waardeveranderingen 2018 bedragen € 121,2 miljoen positief (2017: € 34,4 miljoen positief).

## Overige activiteiten / Leefbaarheid / Deelnemingen

De mutatie van € 0,4 miljoen positief wordt voornamelijk veroorzaakt door de deelneming in CV Heyendaal. Het aandeel van Het Gooi en Omstreken in het jaarresultaat van de CV Heyendaal bedraagt € 1,3 miljoen (2017: € 1,0 miljoen). De mutatie

ten opzichte van 2017 wordt veroorzaakt door de mutatie in de actuele waarde van de CV.

## Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten over 2018 zijn per saldo bijna € 0,4 miljoen lager dan in 2017. De gemiddelde rente van de vastrentende leningen komt ultimo 2018 uit op 3,18%. Ultimo 2017 was deze nog 3,41%. Ondanks dat de schuldpositie stijgt met € 9,1 miljoen, heeft de rentedaling van ca. 0,23% per saldo een positief effect op de rentelasten.

## Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting bate over 2018 komt uit op € 3,1 miljoen. Over 2017 kwam de vennootschapsbelasting uit op een last van € 6,4 miljoen. Een verschil van ruim € 9,4 miljoen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening in de jaarrekening 2018 (onderdeel: 28. Belastingen).

## 12.3 Financiële kengetallen

Voor 2018 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na 2018 wordt, daar waar mogelijk, op basis van de meerjarenbegroting een indicatie gegeven van de ontwikkeling van de kengetallen.

Interest dekkingsratio (ICR)	Grens	2018 JV	2019 begroting	2020	2021	2022	2023
DAEB	>1,4	1,56	0,89	2,55	2,33	2,61	2,86
Niet-DAEB	>1,8	4,21	3,60	4,59	5,08	6,59	6,58
<b>Totaal</b>	<b>&gt;1,4</b>	<b>1,81</b>	<b>1,09</b>	<b>2,70</b>	<b>2,51</b>	<b>2,84</b>	<b>3,06</b>

Figuur 12.3 Interest dekkingsratio

Loan to Value (LtV) Beleidswaarde	Grens	2018 JV	2019 begroting	2020	2021	2022	2023
DAEB	<75%	42,6%	50,3%	51,5%	53,3%	55,1%	54,8%
Niet-DAEB	<75%	40,7%	36,4%	33,8%	30,8%	27,4%	25,6%
<b>Totaal</b>	<b>&lt;75%</b>	<b>42,3%</b>	<b>48,3%</b>	<b>48,9%</b>	<b>50,1%</b>	<b>51,2%</b>	<b>50,7%</b>

Figuur 12.4 Loan to Value

Solvabiliteit Beleidswaarde	Grens	2018 JV	2019 begroting	2020	2021	2022	2023
DAEB	>20%	58,2%	54,2%	52,9%	51,6%	50,6%	50,7%
Niet-DAEB	>40%	57,9%	62,5%	64,9%	67,6%	71,0%	73,9%
<b>Totaal</b>	<b>&gt;20%</b>	<b>55,5%</b>	<b>51,8%</b>	<b>50,4%</b>	<b>48,9%</b>	<b>47,9%</b>	<b>47,9%</b>

Figuur 12.5 Solvabiliteit

## Interest dekkingsratio (ICR)

Het kengetal interest dekkingsratio/interest coverage ratio geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. De Aw en het WSW hanteren een ondergrens van 1,4 voor de DAEB-tak en 1,8 voor de niet-DAEB-tak. Bij een interest dekkingsratio lager dan de genoemde grens worden er onvoldoende kasstromen gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te kunnen betalen. Het Gooi en Omstreken voldoet voor 2018 aan dit criterium. Kijkend naar de prognosejaren wordt zichtbaar dat voor 2019 de ratio voor de DAEB-tak en op totaal niveau onder de gewenste 1,4 zit. Het exploitatie-resultaat over 2019 wordt zwaar belast met onderhoudsuitgaven. Dit is met name het gevolg van enkele projecten die overlopen vanuit 2018. De oorzaak is derhalve een tijdelijke druk op het exploitatieresultaat door de timing van een aantal onderhoudsprojecten en is niet gelegen in structureel hoge rentelasten.

## Loan to Value

Loan to Value is een kengetal dat aangeeft in hoeverre de schuldpositie in een gezonde verhouding staat tot de kasstroom generende capaciteit van de portefeuille vastgoed op lange termijn, uitgedrukt in de 'Beleidswaarde'.

De Aw/WSW-grens geeft aan dat deze verhouding maximaal 75% mag zijn. Het Gooi en Omstreken voldoet hier voor 2018 ruimschoots aan.

## Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer. Voor de jaarrekening waardeert Het Gooi en Omstreken haar vastgoed op marktwaarde (in verhuurde staat). Bij waardering tegen marktwaarde komt de publieke taak van woningcorporaties niet tot uitdrukking in de gepresenteerde waarde. Het Gooi en Omstreken zal namelijk geen (of weinig) woningen verkopen bij mutatie. De huur wordt niet opgetrokken tot een markthuur, maar aangepast naar de intern vastgestelde streefhuur die beduidend lager is dan de markthuur. Bij waardering op marktwaarde komt de solvabiliteit voor 2018 uit op 80,5% (2017:79,5%). Voor de normering voor Aw en WSW dient de waardering van het vastgoed plaats te vinden tegen de (veel lagere) beleidswaarde. In tabel 12.5 is te zien dat zowel voor de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak ruimschoots voldaan wordt aan de normering.

## Dekkingsratio

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

Dekkingsratio Marktwaarde	Grens	2018 JV	2019 begroting	2020	2021	2022	2023
DAEB	<70%	16,8%	20,1%	20,4%	21,0%	21,6%	21,3%
Niet-DAEB	<70%	27,3%	27,0%	24,9%	22,5%	19,8%	18,4%
<b>Totaal</b>	<b>&lt;70%</b>	<b>17,7%</b>	<b>20,7%</b>	<b>20,8%</b>	<b>21,1%</b>	<b>21,4%</b>	<b>21,1%</b>

Figuur 12.6 Dekkingsratio

Direct rendement Marktwaarde	Grens	2018 JV	2019 begroting	2020	2021	2022	2023
DAEB	-	1,3%	0,8%	1,7%	1,7%	1,9%	2,0%
Niet-DAEB	-	3,1%	2,5%	2,8%	2,9%	3,3%	3,0%
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,1%</b>

Figuur 12.7 Direct rendement

Schuld per gewogen vhe x € 1.000	Grens	2018 JV	2019 begroting	2020	2021	2022	2023
DAEB	-	24,1	26,8	27,8	29,2	30,5	30,8
Niet-DAEB	-	49,0	45,3	42,7	39,4	35,5	33,2
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>25,8</b>	<b>28,0</b>	<b>28,8</b>	<b>29,8</b>	<b>30,8</b>	<b>30,9</b>

Figuur 12.8 Schuld per gewogen vhe

Het Gooi en Omstreken voldoet ruim aan de norm dat de 'dekkingsratio' niet meer mag zijn dan 70%.

### Direct rendement

Het direct rendement (vastgoed gerelateerde operationele kasstroom in een percentage van de marktwaarde in verhuurde staat primo jaar) geeft aan welk direct rendement is behaald op het in vastgoed geïnvesteerde vermogen. De vastgoed gerelateerde operationele kasstromen worden hier gecorrigeerd voor renteontvangsten, rentelasten, sector specifieke heffingen en de vennootschapsbelasting. Het direct rendement voor 2018 komt op totaal niveau uit op 1,5%. Kijken we naar de onderlinge 'takken' dan zien we dat de niet-DAEB-tak beduidend beter rendeert dan de DAEB-tak. De Aw/WSW hanteren hier geen normen.

### Schuld per gewogen vhe

In tabel 12.8 hierboven wordt de schuldpositie per gewogen verhuureenheid weergegeven. Ultimo 2018 komt de schuldpositie uit op € 25,8k per gewogen vhe. Door de geplande investeringen in de periode 2019-2023 loopt deze op tot € 30,9k per gewogen vhe ultimo 2023.

## 12.4 Treasurytransacties

In 2018 hebben de volgende treasurytransacties plaatsgevonden:

### Nieuwe leningen

- BNG fixe lening € 5,0 miljoen per 1-6-2018 tot 1-4-2027. Rente 0,97%;
- AG Insurance SA/NV fixe lening € 5,0 miljoen per 1-6-2018 tot 1-4-2038. Rente 1,66%;
- AG Insurance SA/NV fixe lening € 5,0 miljoen per 1-6-2018 tot 3-4-2040. Rente 1,72%;
- BNG fixe lening € 5,0 miljoen per 17-9-2018 tot 1-10-2038. Rente 1,32%.

### Renteconversies

- BNG basisrentelening € 10,0 miljoen per 2-5-2018. De vaste basisrente bedraagt 3,55% tot de einddatum van de lening per 2-5-2053. Het opslagpercentage is opnieuw overeengekomen voor de periode 2-5-2018 tot 2-5-2022 en bedraagt 0,09%;
- NWB annuïtaire lening met een schuldrestant van € 1,0 miljoen per 2-11-2018. Lening heeft nog een looptijd van 20 jaar tot 2-11-2038.

Rente is voor restant looptijd vastgezet tegen 1,48% (was 4,84%).

### Vervroegde aflossingen

- NWB variabele roll-over lening met een (maximale) hoofdsom van € 4,0 miljoen per 3-12-2018 afgelost.

## 12.5 Marktwaarde/Beleidswaarde

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde:

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Het Gooi en Omstreken heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 129,9 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.247,1 miljoen. De toename wordt voor € 9,1 miljoen (0,82%) veroorzaakt door voorraadmutaties (nieuwbouw) en voor € 120,8 miljoen (10,82%) door waardegroei.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit

van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Het Gooi en Omstreken van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de bedrijfswaarde, vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor passend toewijzen en huursombeleid;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Het Gooi en Omstreken actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 741 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 634 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Het Gooi en Omstreken heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 691 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Inkomensgroep (exclusief Laren)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaaarde verhuurde staat</b>	<b>1.141,1</b>	105,9	1.247,1
Beschikbaarheid	-84,1	-10,6	-94,7
Betaalbaarheid	-429,5	-16,2	-445,8
Kwaliteit	-100,3	-6,0	-106,3
Beheer	-77,5	-2,2	-79,7
<b>Beleidswaarde</b>	<b>449,6</b>	70,9	520,5
<i>Vershil Marktwaaarde/Beleidswaarde</i>	<b>691,5</b>	35,0	726,5

Figuur 12.9 Marktwaaarde/Beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 66% van het DAEB eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

## 12.6 Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2018

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

## Het Gooi en Omstreken in cijfers

Vastgoed	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Aantal verhuureenheden:</b>					
- Woongelegenheden zelfstandig	8.166	8.113	7.733	7.059	7.061
- Woongelegenheden overig	150	150	138	132	138
- Parkeervoorzieningen	664	665	665	641	641
- Overige objecten	65	62	60	57	56
Totaal aantal verhuureenheden	9.045	8.990	8.596	7.889	7.896
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	8.526	8.471	8.075	7.339	7.347
<b>Mutaties in het bezit woongelegenheden zelfstandig:</b>					
Nieuwbouw/Aankoop	53	103	99	46	8
Fusie		281	601		
Sloop					38
Verkoop		4	26	52	41
<b>Algemeen</b>					
Verhuispercentage (woongelegenheden zelfstandig)	5,9	5,7	5,8	6,2	5,6
Gemiddelde huurprijs (woongelegenheden zelfstandig)	562	551	546	536	526
Huur in % van de maximaal redelijke huur (woongelegenheden zelfstandig)	67,7	67,7	67,7	67,8	65
Aantal fte's	56,4	53,4	51,6	53,5	53,6
Aantal deelnemingen	1	1	1	1	1
<b>Financiële ratio's</b>					
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,8	1,3			
Loan to Value (LTV) - beleidswaarde	42,3%	42,6%			
Solvabiliteit - beleidswaarde	55,5%	56,0%			
Dekkingsratio - marktwaarde	17,7%	18,9%			
<b>Kasstroom / Waarden / Vermogen / Resultaat (per gewogen vhe x € 1)</b>					
Markwaarde	146.269	131.843			
Beleidswaarde	61.055	58.542			
Bedrijfswaarde		50.550	54.425	59.856	54.564
Historische kostprijs	61.007	59.039	57.420		
WOZ-waarde	181.602	168.544	159.077	162.384	169.999
Langlopende leningen	25.837	24.928	23.129	24.810	25.774
Operationele kasstroom	678	236	1.763	2.443	2.209
Investeringskasstroom	-994	-2.237	-2.458	-973	-1.870
Financieringskasstroom	1.005	1.615	-203	-992	-727
Eigen vermogen	122.007	109.193	103.823		
Jaarresultaat	13.516	4.877	11.601		