

Volkshuisvestelijk Verslag 2015

Het Gooi en Omstreken



Gewoon Goed Wonen

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



Het Gooi en Omstreken

gewoon goed wonen

Volkshuisvestelijk

V e r s l a g 2 0 1 5

Dit jaarverslag is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht in de vergadering van 26 april 2016.

Colofon

Tekst en redactie:

Fotografie:

Vormgeving:

Uitgave:

Het Gooi en Omstreken

Bettina Traas Fotografie, Mariska Wijmans

BADE creatieve communicatie, Baarn

mei 2016

Dit Volkshuisvestelijk Verslag vormt samen met de Jaarrekening het Jaarverslag 2015.

Inhoudsopgave

Volkshuisvestelijk Verslag 2015

Directeur aan het woord	4	7 Goed Bestuur	32
1 Maatschappelijke verantwoording	5	Herziene Woningwet en Governancecode	32
Transparante organisatie	5	Bestuur	32
Woningwet 2015	5	Raad van Toezicht	34
Aedes benchmark 2015	5	Verslag van de Raad van Toezicht	35
2 Missie, visie, beleid en organisatie	6	Activiteiten van de Raad van Toezicht in 2015	36
Onze missie	6	Functioneren en bezoldiging bestuur	38
Onze visie	6	8 Organisatie	40
Beleid	6	Organigram	40
3 Samenwerking en overleg	8	Managementteam	40
Samenwerking met huurders	8	Personeelsopbouw	41
Communicatie rondom onderhouds- en energieprojecten	9	Arbobeleid	41
Samenwerking met gemeenten	9	Opleidingen en inzetbaarheid	41
Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties	11	9 Solide en efficiënte bedrijfsvoering	42
Collega-corporaties en brancheorganisaties	11	Financiële continuïteit en risicobeheersing	42
Vereniging van Eigenaren	11	Strategische risico's	45
De Geschillenadviescommissie	11	Verzekeringsportefeuille	50
4 Betaalbaar wonen	13	Wet- en regelgeving	50
Huisvesten van de doelgroep	13	Accountant en beoordeling van het stelsel van risicobeheersing	50
Betaalbaarheid van de huurvoorraad	13	10 Financieel verslag	52
Huurbeleid	14	Financieel verslag	52
Hulp aan huurder bij betalingsachterstand	15	Financiële kengetallen	55
5 Comfortabel Wonen	18	Het Gooi en Omstreken in cijfers	64
Kwaliteit en wooncomfort	18	Definities en afkortingen	65
Groot onderhoud	19	Prestaties 2015 - Regiokaart	68
Energiezuinig Wonen	20		
Leefbaarheid	23		
6 Wonen in de Regio	25		
Nieuwbouw	25		
Verkoop	27		
Woningaanbod	28		
Woonruimteverdeling	28		

Directeur aan het woord

Eindelijk was het in 2015 dan zover dat de nieuwe woningwet in werking kon treden en we als corporatie aan de slag konden met de implementatie van de nieuwe regelgeving.

Belangrijke thema's voor Het Gooi en Omstreken zijn de voorgeschreven scheiding tussen Daeb, lees sociaal bezit, en niet-Daeb, lees commercieel bezit, en de regiovorming. De regiovorming geeft de gemeenten de gelegenheid de activiteiten van een corporatie te beperken tot een bepaald gebied. Daarbuiten mag een corporatie geen nieuwbouwactiviteiten meer verrichten.

De regiovorming kan grote gevolgen hebben voor de activiteiten van onze corporatie omdat onze corporatie vanaf haar oprichting werkzaam is in twee regio's, namelijk de Gooi en Vechtstreek en Eemland. Het kan zijn dat als gevolg van de regiovorming Het Gooi en Omstreken nog maar in één regio actief kan blijven.

De scheiding van Daeb en niet-Daeb bezit heeft zeker bij een juridische splitsing tot gevolg dat een deel van het bezit van Het Gooi en Omstreken zal moeten worden ondergebracht in een aparte BV. Dit zal ook gevolgen hebben voor de balans en de juridische structuur van Het Gooi en Omstreken. Voorstellen hiertoe moeten in 2016 worden ingediend bij het ministerie.

In 2015 hebben we verder uitvoering kunnen geven aan ons beleidsplan 'Investeren in groen en betaalbaar wonen'. Mede door betere verkopen wordt het jaar afgesloten met een goed financieel resultaat, wat ons in staat stelt te blijven investeren in de sociale huisvesting in onze regio's.

In de Aedes benchmark scoort onze corporatie bovengemiddeld, waaruit we mogen concluderen dat we met de juiste zaken bezig zijn.



In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over de geleverde prestaties in 2015. Dit jaarverslag treft u ook aan in een digitale versie op www.jaarverslag.gooienom.nl.

Ik wens u veel leesplezier toe.

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

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

Maatschappelijke verantwoording

In 2015 is er veel veranderd in de corporatiesector. Er is nieuwe wetgeving van kracht geworden die onder meer het werkveld van de corporaties inperkt; hierdoor worden de corporaties beperkt tot hun kerntaak. Ook heeft de wet gevolgen voor de formele verhouding tussen gemeenten en corporaties. Het Gooi en Omstreken werkte voor 2015 al in belangrijke mate in de geest van de nieuwe wetgeving.

Transparante organisatie

Het Gooi en Omstreken heeft transparantie over haar activiteiten hoog in het vaandel staan. Door middel van dit Volkshuisvestelijk Verslag en een uitgebreid Financieel Jaarverslag geven wij openheid over de gebeurtenissen in het afgelopen jaar. In de jaarlijkse activiteitenplannen wordt per gemeente inzichtelijk gemaakt wat onze plannen voor het komend jaar zijn op het gebied van nieuwbouw, onderhoud, verkoop en huurprijsontwikkeling. De activiteitenplannen zijn gekoppeld aan de organisatiebegroting en de toelichting daarop. Onze stakeholders worden gedurende het jaar met digitale nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van onze prestaties, nieuwe plannen en bijzondere projecten.

Woningwet 2015

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet ingevoerd. Dit heeft gevolgen voor onder meer de statuten, de woningtoewijzing, samenwerking met gemeenten en huurders, verantwoording en verslaglegging en de financiële huishouding. Naast de Woningwet is ook de Huisvestingswet per 1 januari 2015 ingevoerd, die moet resulteren in een vrije woningmarkt.

Integrale benchmarkpositie	BA		Achter de koplopers
	Uw score	Gemiddelde sector	
Huurdersoortdeel	7,5	7,4	B
Nieuwe huurder	7,4	7,3	B
huurders met een reparatieverzoek	7,6	7,4	B
Vertrekkende huurder	7,3	7,2	B
Bedrijfslasten	€ 684	€ 925	A

Figuur 1.1 Scoretabel Aedes Benchmark 2015

Aedes benchmark 2015

Een andere belangrijke manier van verantwoording is via de Aedes Benchmark. In dit jaarlijkse onderzoek worden de prestaties van corporaties op het gebied van klanttevredenheid en kosten voor bedrijfsvoering met elkaar vergeleken. In 2015 deden er 319 corporaties en 193.000 huurders mee.

Het Gooi en Omstreken scoorde in 2015 net als het jaar daarvoor goed in de benchmark. Op het onderdeel dienstverlening waardeerden huurders Het Gooi en Omstreken met een 7,5. Dit is hoger dan zowel het regionale-, als het landelijk gemiddelde. De netto bedrijfslasten bedroegen in 2015 bij de corporatie € 684,- per verhuureenheid per jaar, aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde van € 925,-. Het Gooi en Omstreken haalde daarmee een totale benchmarkscore van BA. Dit betekent dat de corporatie in 2015 landelijk gezien behoorde tot de betere woningcorporaties.

Jos Flemminks Smid, directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken: "Het is goed om te zien dat de scores van Het Gooi en Omstreken in de benchmark van 2015 op beide velden weer zijn verbeterd ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze mooie score geeft aan dat we de organisatie goed op de rit hebben en dat we de juiste dingen doen. Kortom, een goede basis voor een gezonde volkshuisvesting."

Missie, visie en beleid

Het Gooi en Omstreken wil voldoende, betaalbare en kwalitatief goede huisvesting bieden aan mensen met een bescheiden inkomen in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemland. Onze missie, visie en beleidsspeerpunten staan beschreven in het beleidsplan **Investeren in Groen en Betaalbaar Wonen (2013-2018)**.

Onze missie

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

Onze visie

Volkshuisvesting

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

Kerntaak

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

Bedrijfsvoering

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

Beleid

Het beleid van Het Gooi en Omstreken is voor de jaren 2013-2018 vastgelegd in het beleidsplan **Investeren in groen en betaalbaar wonen** en kent de volgende speerpunten:



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



- werken aan betaalbaarheid van woonlasten (Betaalbaar wonen);



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

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

Daarnaast geeft het beleidsplan onze visie weer op een aantal volkshuisvestelijke thema's. Een solide bedrijfsvoering is essentieel voor het behalen van de doelstellingen.

Resultaten 2015

Ieder halfjaar maken we een prognose van onze prestaties uit het beleidsplan. De voortgang maken we inzichtelijk met een 'Beleidsmeter'.

Jaarlijks wordt een prognose gemaakt van de verwachte resultaten aan het eind van dat jaar, samen met afspraken over de beoordeling van het resultaat. Zo nodig wordt de doelstelling bijgesteld. 2015 was het derde jaar van de beleidsperiode (2013-2018) en de resultaten sluiten goed aan bij de prognose voor eind 2015:

- 96% van onze huurwoningen heeft een sociale huurprijs (prognose 95%);
- 74% van onze huurwoningen heeft een huurprijs die betaalbaar is voor de laagste inkomens (prognose 76%);
- 7% van de vrijgekomen huurwoningen is verhuurd aan middeninkomens (prognose 9%);
- Er zijn conform prognose 46 nieuwe huurwoningen opgeleverd;
- Solide bedrijfsvoering: De solvabiliteit is in 2015 door een positief jaarresultaat gestegen naar 37,5% (prognose \geq 20%). De kasstromen zijn conform de prognose positief.

Op drie onderdelen zijn de prestaties van Het Gooi en Omstreken achtergebleven ten opzichte van de prognose voor 2015.

- De energieprestatie van 345 woningen is verbeterd. De prognose van 833 woningen is niet gehaald, omdat de oplevering van een aantal projecten is doorgeschoven naar begin 2016;
- Hierdoor is ook de gewenste verbetering van de energie-index enigszins achtergebleven. De opgeleverde projecten hebben echter een positiever energie-index tot resultaat gehad dan verwacht, waardoor de E.I. van 1,52 niet zo ver afwijkt van de prognose van 1,46;
- In totaal zijn er in deze beleidsperiode 106 woningen verkocht. Dit is minder dan de prognose van 129 woningen omdat de woningverkoop in de tweede helft van 2015 is getemporeerd.

Financieel gezien vaart Het Gooi en Omstreken een behouden koers. Er zijn voldoende middelen om de maatschappelijke opgave, investeringen in nieuwe woningen en het onderhoud van bestaande woningen te realiseren.

Beleidsmeter 1-1-2013 - 1-1-2018		Prognose eind 2015	Resultaat eind 2015	
Voortgang op hoofddoelstellingen beleidsplan per 1 januari 2016 (t.o.v. prognose)				
1	Betaalbaar Wonen			100%
1.1	95% voorraad sociaal	95%	96%	3
1.2	70% voorraad sociaal en bereikbaar voor de laagste inkomens	76%	74%	3
1.3	10% sociale voorraad toewijzen aan middeninkomens	9%	7%	3
2	Comfortabel Wonen			33%
2.1	Beperking van de woonlasten door extra investeringen in energie	2.150	1.918	0
2.2	Gemiddelde E.I. 1,25 (label B)	1,46	1,52	2
3	Wonen in de regio			50%
3.1	Realisatie van 70 nieuwe woningen per jaar	136	136	3
3.2	Verkoop van circa 30 woningen per jaar	129	106	0
4	Solide bedrijfsvoering			100%
4.1	Gezonde solvabiliteit	\geq 20%	37,5%	3
4.2	Structureel positieve operationele kasstromen	ja	ja	3
Voortgang				71%

Legenda			
Goed 3	Redelijk 2	Matig 1	Slecht 0

Figuur 2.1 Beleidsmeter per 1 januari 2016

Samenwerking en overleg

Het Gooi en Omstreken onderhoudt sterke banden met huurders. Het formele overleg vindt plaats in de regelmatige vergaderingen met de HGO en bewonerscommissies. Daarnaast werkt Het Gooi en Omstreken nauw samen met gemeenten, collega-corporaties en organisaties op het gebied van welzijn en zorg.

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

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

Samenwerking met huurders

Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken

Voor een goede beleidsontwikkeling is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de wensen van huurders. Daarom voeren wij minimaal vier maal per jaar overleg met Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO). Er is sprake van een goede samenwerking met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen. In 2015

is overleg gevoerd met de HGO over onder meer de volgende onderwerpen:

- Betaalbaarheid en de jaarlijkse huurverhoging
- Samenwerking HGO en Het Gooi en Omstreken
- Activiteitenplan 2015
- Zonnepanelen in bestaande bouw
- Dienstverlening in de Kerkelandenflats
- Proces totstandkoming prestatieafspraken
- Jaarrekening 2014
- Verkoopbeleid en evaluatie verkoopproces
- Aanpassingen Woningwaarderingstelsel
- Woningwet: implicaties voor Het Gooi en Omstreken
- Passendheidstoets
- Huisvestingswet: nieuwe huisvestingsverordeningen
- Jaarplan en integrale begroting 2016
- Regionale woonvisie Gooi- en Vechtstreek
- Verhuringen aan middeninkomens
- Huisvesting statushouders
- Woonruimteverdeling via WoningNet
- Activiteitenplannen 2016
- Toewijzing woningen in woongroepen
- Afhandeling technische klachten



Naast deze onderwerpen heeft overleg plaatsgevonden met de Huurdersorganisatie met betrekking tot de profielschets van de te werven directeur-Bestuurder.

Alsmede heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de HGO en de kandidaat-bestuurder. Het Gooi en Omstreken ondersteunt de HGO door een onafhankelijke werkruimte ter beschikking te stellen voor de uitvoering van haar werkzaamheden. Daarnaast wordt jaarlijks een geldbedrag ter beschikking gesteld. Hieruit worden onder andere secretariaats-, overleg- en bestuurskosten betaald, maar ook opleidingen en contributies van belangenorganisaties.

Met het in werking treden van de nieuwe Woningwet is de rol van de huurders versterkt: zo zijn zij formeel betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken die gemeenten en woningcorporaties moeten maken. Bas van Geenen, voorzitter van de HGO: "In 2015 beleefden we de start van de nieuwe Woningwet. Dat vergt van ons ook een nieuwe houding en competenties. We richten ons op de grote lijnen en gaan ervan uit dat de corporatie daaraan een goede invulling geeft. Alles vanuit het welbevinden van de huurder; dát is ons kader. Daarvan afgeleid is betaalbaarheid een van onze belangrijkste thema's. Op regionaal vlak kunnen we nu met de gemeenten uit het hele werkgebied om tafel. De gesprekken die we daar voeren en gaan voeren samen met Het Gooi en Omstreken, zijn we ook al aan het voorbereiden. Het Gooi en Omstreken en wij hebben hetzelfde belang, namelijk de huurders, de gemeenten hebben natuurlijk ook andere belangen te behartigen." De voorzitter is tevreden over hoe de samenwerking met Het Gooi en Omstreken verloopt en met de resultaten die de HGO boekt. "Het Gooi en Omstreken heeft z'n zaakjes goed op orde. De taak waarvoor ze in het leven is geroepen, voert ze naar behoren uit. We werken erg prettig met ze samen. Er wordt naar ons geluisterd en er wordt met wat wij zeggen, geregeld ook wat gedaan.

We zijn trots op wat we zelf bereikt hebben. Door ons is bijvoorbeeld de volkshuisvesting in Bunschoten weer op de kaart gekomen. En we zien het ook als een van onze wapenfeiten dat er restitutie plaatsvindt als blijkt dat een huurverhoging op basis van een te hoog ingeschat inkomen is opgelegd."

Bewonerscommissies

Bij diverse wooncomplexen van Het Gooi en Omstreken is een bewonerscommissie actief. Deze vertegenwoordigt de bewoners van het bewuste complex. In de gemeente Hilversum zijn vijf commissies actief; in de overige gemeenten samen vijf. Afhankelijk van de behoefte van de commissies, maar minimaal één keer per jaar, overlegt de afdeling Bewonerszaken met de commissies.

Communicatie rondom onderhouds- en energieprojecten

Als er sprake is van grote projecten hecht Het Gooi en Omstreken veel waarde aan communicatie en bewonersparticipatie. Dergelijke projecten kunnen veel impact hebben op het woongenot van huurders. In complexen waar geen bewonerscommissie actief is, wordt een klankbordgroep opgericht. Het instellen van een klankbordgroep bevordert de samenwerking en draagt bij aan een soepele uitvoering.

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

In 2013 is Het Gooi en Omstreken gestart met het op grote schaal energiezuiniger maken van bestaande woningen. Aan het realiseren van de doelstelling (gemiddeld een energielabel B in deze complexen) is ook in het verslagjaar hard gewerkt. In complexen met meer dan 15 woningen wordt, afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een informatieavond voor bewoners gehouden. Met de eventuele bewonerscommissie wordt vooroverleg gevoerd. Tijdens de informatieavonden licht de projectleider de werkzaamheden en de planning van het project toe en kunnen bewoners vragen stellen.

Samenwerking met gemeenten

Met alle gemeenten is er minstens twee keer per jaar bestuurlijk overleg tussen de wethouder volkshuisvesting en de directeur-bestuurder. Het afsluiten of actualiseren van prestatieafspraken is altijd onderwerp van gesprek. Daarnaast is er veelvuldig overleg met de betreffende gemeenten over lopende projecten. Wij hebben nu lopende prestatieafspraken met de gemeenten Bussum en Blaricum. De afspraken met de gemeente Bunschoten en Wijdemeren zijn met één jaar verlengd.

Baarn

Medio 2008 zijn met de gemeente Baarn prestatieafspraken overeengekomen. Beide partijen zijn nog steeds tevreden over de bestaande afspraken. In overleg is besloten om met het opstellen van nieuwe afspraken te wachten tot na het opstellen van de nieuwe Woonvisie. Naar verwachting worden de nieuwe afspraken in 2016 ondertekend.

Met de gemeente wordt samengewerkt bij de ontwikkeling van nieuwbouw op de voormalige Gemeentewerf.

Blaricum

In het voorjaar van 2013 zijn prestatieafspraken ondertekend, samen met collega-corporatie De Alliantie. De afspraken gelden tot 2016 en worden jaarlijks geëvalueerd. Met de gemeente Blaricum is verder gesproken over het realiseren van extra nieuwbouwwoningen in de Bijvanck en het verbeteren van de toegankelijkheid van de bestaande hoogbouw in dezelfde wijk. De nieuwbouw en verbetering zijn in 2015 gestart en worden begin 2016 afgerond.

In de nieuwbouwwijk de Blaricummermeent realiseert de corporatie de komende jaren nog 64 nieuwbouwwoningen.

Bunschoten

In 2010 zijn met de gemeente Bunschoten nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2010-2012 gemaakt en ondertekend. De afspraken zijn tot en met 2015 verlengd. Ook in deze gemeente is besloten om met het opstellen van nieuwe afspraken te wachten tot na het opstellen van de nieuwe Woonvisie. Met de gemeente wordt samengewerkt aan nieuwbouwplannen in zowel de bestaande wijken als in de uitbreidingswijk Rengerswetering.

In 2015 is Het Gooi en Omstreken aanwezig geweest bij besprekingen over de inhoud van de nieuwe woonvisie.

Bussum

In december 2013 zijn de gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente Bussum en collega-corporaties De Alliantie en Dudok Wonen ondertekend. Er is op bestuurlijk niveau jaarlijks gezamenlijk overleg over de voortgang van de doelstellingen die in de prestatieafspraken zijn vastgelegd. In 2016 worden (na de fusie met Naarden en Muiden) nieuwe prestatieafspraken geformuleerd. Vanwege de fusie tot Gooise Meren zullen naar verwachting ook de corporaties Ymere en Woonstichting Naarden aanschuiven bij het overleg over het maken van prestatieafspraken. Met de gemeente Bussum zijn in 2015 de mogelijkheden onderzocht om (tijdelijke) huisvesting te realiseren voor statushouders. Er zijn eind 2015 nog geen concrete plannen vastgesteld.

Hilversum

Met de gemeente Hilversum zijn geen prestatieafspraken gemaakt, mede vanwege het ontbreken van een actuele Woonvisie. Jaarlijks wordt wel door de gezamenlijke corporaties een presentatie en rapportage voor de gemeenteraad gegeven over de prestaties en plannen van de woningcorporaties. Het voornemen is om in 2016 op basis van een nieuwe, actuele Woonvisie prestatieafspraken te maken. Verder vindt regelmatig overleg plaats over de verschillende bouwprojecten en beleids- onderwerpen, waaronder de nieuwe Woonvisie. In 2015 is met name gesproken over het realiseren van extra nieuwbouwwoningen in Kerkelanden. Daarnaast is er tenminste jaarlijks bestuurlijk overleg met meerdere wethouders.

In het kader van de vluchtelingenproblematiek heeft eind 2015 een gesprek plaatsgevonden tussen de corporaties en het voltallige college van B en W. Hieruit is een actieprogramma voortgekomen dat in 2016 verder wordt uitgewerkt.

Wijdemeren

In 2012 zijn de prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2012-2015. De afspraken zijn in 2015 met één jaar verlengd. In 2015 heeft de gemeente een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit resulteert begin 2016 in een woonvisie op basis

waarvan nieuwe prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Twee keer per jaar wordt de voortgang van de afspraken in het bijzijn van de verantwoordelijk wethouder en corporatiedirecteuren besproken. Er is regelmatig overleg over lopende nieuwbouwprojecten en mogelijke nieuwbouwlocaties.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

HilverZorg

In het verslagjaar is er intensief contact geweest met de directie van HilverZorg over de dienstverlening vanuit zorgcentrum Kerkelanden aan de bewoners van de eerste twee woontorens. De locatie Flat Kerkelanden wordt verbouwd tot een expertisecentrum voor bewoners met niet-aangeboren hersenletsel of gerontopsychiatrische problematiek. De bewoners van de woontorens van Het Gooi en Omstreken kunnen gebruik maken van de dienstverlening door HilverZorg vanuit hun locatie Flat Kerkelanden.

In 2015 is er hard gewerkt om de huidige dienstverlening die HilverZorg biedt aan de bewoners van de woontorens te continueren.

HilverZorg heeft ook een zorglocatie in woondienstencentrum St. Joseph. De zorginstelling exploiteert daar een kleinschalig verpleeghuis waar mensen met een psychogeriatrische aandoening (dementie) wonen. Het woondienstencentrum is eigendom van Het Gooi en Omstreken.

Versa Welzijn

Met Versa Welzijn werkt Het Gooi en Omstreken samen in het kader van buurtbemiddeling en het beheer van woondienstencentrum St. Joseph. Buurtbemiddeling wordt door Het Gooi en Omstreken in meerdere gemeenten via Versa Welzijn ingeschakeld. Gemeenten en corporaties betalen allen mee aan deze dienstverlening. Er zijn plannen om de dienstverlening uit te breiden naar Bussum, initiatiefnemer hiervoor is de gemeente Bussum (vanaf 1 januari 2016 Gooise Meren). Voor het woondienstencentrum St. Joseph levert Versa Welzijn de huismeester.

Collega-corporaties en brancheorganisaties

Regionaal overleg

In zowel Gooi- en Vechtstreek als in de regio Eemland werkt Het Gooi en Omstreken samen met de corporaties die in die regio's bezit hebben. Er wordt samengewerkt op het gebied van woonruimteverdeling, het maken van prestatieafspraken en het huisvesten van statushouders.

Aedes

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

WoningNet

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

Vereniging van Eigenaren

Het Gooi en Omstreken maakt deel uit van vijf Verenigingen van Eigenaren (VvE). Twee VvE's zijn gevestigd in Baarn, twee in Bunschoten/Spakenburg en een in de gemeente Hilversum. Bij de (half-) jaarlijkse vergaderingen van de VvE's is een vertegenwoordiging van de corporatie aanwezig vanuit de afdeling Wonen. Om belangenverstrengeling te voorkomen is er bewust voor gekozen om het beheer van de VvE's buiten de organisatie te plaatsen.

De Geschillenadviescommissie

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

Verslag van de Geschillenadviescommissie

In 2015 zijn er vier geschillen ingediend bij de Geschillenadviescommissie, daarnaast is er nog één geschil uit 2014 afgehandeld. De geschillen betroffen de uitvoering van energiebesparende maatregelen, de bestrijding van ongedierte, technische klachten en de werkwijze/dienstverlening van de corporatie bij de bemiddeling van een burenruzie.

Van de in totaal vijf actuele geschillendossiers in 2015 is een dossier op initiatief van de huurder gesloten en is ander geschil niet behandeld door de commissie omdat de indiener geen (ex-)huurder is van de corporatie. In twee gevallen heeft de corporatie besloten om de klachten van de huurder te verhelpen. Tenslotte loopt de behandeling van één geschil door naar 2016.

Jaarverslag

Het jaarverslag van de GAC is op 18 februari 2016 voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

Reglement

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

Betaalbaar wonen

Het Gooi en Omstreken heeft als toegelaten instelling de taak om huishoudens te huisvesten die daar moeilijk zelf in kunnen voorzien. De corporatie wil daarnaast gebruik maken van de 10%-ruimte om ook mensen met een lager middeninkomen de mogelijkheid te bieden een sociale huurwoning te huren.

Huisvesten van de doelgroep

De doelgroep bestaat in de eerste plaats uit huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de zogenaamde primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot maximaal € 21.950 voor alleenstaanden en € 29.800 voor meerpersoonshuishoudens). In de tweede plaats zijn dat, vanuit de staatssteunregel, huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.911. De staatssteunregel houdt in dat huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68, oftewel een sociale huur, voor minimaal 90% moeten worden toegewezen aan de inkomensgroep tot € 34.911. De middeninkomens (€ 34.911 - € 43.786) zijn daarmee voor een deel tussen wal en schip geraakt. Het Gooi en Omstreken wil daarom gebruik maken van de 10%-ruimte om ook hen de mogelijkheid te bieden een sociale huurwoning te huren. In 2015 hebben we 74% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen (Daeb) verhuurd aan huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep. Zij kunnen in aanmerking voor huurtoeslag komen. In totaal is 95,5% verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.911. Daarmee is ruimschoots voldaan aan de Europese norm van tenminste 90%.

Betaalbaarheid van de huurvoorraad

Onze opgave (2013-2018) is een huurvoorraad van 95% sociaal, waarvan ten minste 70% bereikbaar voor de laagste inkomens en maximaal 5% vrije sector-woningen ten behoeve van hogere inkomens. In het huurbeleid onderscheidt Het Gooi en Omstreken drie categorieën woningen (prijsspeil 2015):

- betaalbaar (tot € 576,87 / 618,24)
- middelduur (tot € 710,68)
- vrije sector (vanaf 710,69)

Het Gooi en Omstreken is een sociale huisvester. Volgens Pietjan Prinsen Geerligts, manager Wonen, heeft de corporatie betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid hoog in het vaandel. "Dat klinkt natuurlijk mooi, maar het is echt zo. De nieuwe Woningwet brengt dan ook eigenlijk geen verandering; voor ons is de primaire taak altijd al ons kader geweest.

Het betaalbaar houden is voor ons geen loze kreet. Zo was de huurverhoging in 2015 bij ons, ondanks de verhuurdersheffing, inflatievolgend. Alleen de scheefwoners met een inkomen boven de € 43.786, dus huurders die gezien hun inkomen in een te goedkope woning wonen, hebben een extra huurverhoging gekregen."

Voor de indeling van de huurprijzen gebruiken we de huurgrenzen van de huurtoeslag en de rekenhuur (de huur inclusief de subsidiabele servicekosten). In de definitielijst is in figuur D.1. een schematische weergave van de systematiek van de huurtoeslag opgenomen.

70% betaalbaar en bereikbaar

Het Gooi en Omstreken voert een huurbeleid ten aanzien van huurprijzen voor nieuwe huurders dat erop is gericht om tenminste 70% van het bezit betaalbaar en bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep.

In tabel 4.1 staan de verhuringen van zelfstandige huurwoningen naar inkomensgroep. Hierin is te zien dat 74% van de zelfstandige sociale huurwoningen zijn verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot € 21.950 of € 29.800.

Inkomensgroep	Daeb (aantal)	Daeb (%)	niet-Daeb (aantal)	niet-Daeb (%)	Totaal (aantal)	Totaal (%)
1. primaire doelgroep	344	74%	1	3%	345	70%
2. tot 34.911-grens	97	21%	5	15%	102	21%
3. tot 38.000-grens	7	2%	2	6%	9	2%
4. tot 44.000-grens	12	3%	11	33%	23	5%
5. 44.000 en hogere inkomens	2	0%	14	42%	16	3%
Totaal	462	100%	33	100%	495	100%

Figuur 4.1 Verhuringen 2015 naar inkomensgroep en Daeb / niet-Daeb, (exclusief verhuringen aan zorginstellingen)

Directeur-bestuurder Jos Flemminks Smid hierover:

“Het Gooi en Omstreken onderscheidt zich van andere corporaties door haar opstelling als klassieke volkshuisvester. Onze inspanningen zijn vooral gericht op de onderkant van de woningmarkt. De bovenkant is voor ons bijzaak, wij staan voor onze primaire taak en dat is zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen. Wij blijven, met gezond ondernemerschap, heel dicht bij onze taakopdracht. 95% van ons bezit is sociaal, 70% daarvan bereikbaar onder aftoppingsgrens, daarin ligt de kern. Aan de snelle stijging van de huren hebben wij tegengas willen geven met ons Label B-project. We isoleren gratis en voor niks onze woningen en dat drukt de woonlasten van onze bewoners doordat zij minder hoeven uit te geven aan energie. In de regio zijn we daarmee uniek en landelijk wellicht ook door het tempo waarin we dat doen.”

Dit heeft gezorgd voor een kleine aanpassing van de streefhuren, maar heeft niet geleid tot een verslechtering van de betaalbaarheid van onze woningen. Sterker nog de betaalbaarheid van onze voorraad is zelfs iets verbeterd.

Per 1 januari 2016 wordt passend toewijzen ingevoerd, met als gevolg dat de lage inkomensgroepen (huishoudens met een inkomen tot maximaal € 22.100 voor alleenstaanden, € 30.000 voor meerpersoonshuishoudens en € 30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd, prijspeil 1-1-2016) niet meer kunnen reageren op woningen boven de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens (€ 586,68 voor 1 en 2 persoons-huishoudens en € 628,76 voor drie en meer persoons-huishoudens). In samenwerking met de andere corporaties zijn aanpassingen gedaan aan het woningtoewijzingsstelsel, zodat passend toewijzen zonder problemen per 1 januari 2016 kon starten.

Huurbeleid

Streefhuur: 74% betaalbaar

De doelstelling van Het Gooi en Omstreken om tenminste 70% van de huren betaalbaar te houden, komt tot uitdrukking in onze streefhuren: de huur die wij vragen wanneer een woning weer vrij komt voor verhuur. Van alle zelfstandige huurwoningen had in 2015 afgerond 74% een streefhuur in de categorie goedkoop of betaalbaar (dat wil zeggen een huur kleiner of gelijk aan de hoge aftoppingsgrens van € 618,24). Dat is één procent hoger dan in 2014. Het afgelopen jaar hadden we te maken aanpassing van de woningwaardering. De belangrijkste veranderingen waren:

- De vervanging van de WWS-onderdelen: woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm door de WOZ-waarde;
- De afschaffing van de schaarste-punten;
- De verlaging van de puntprijs met 3,8%.

Woningwaardering

De manier waarop huurwoningen worden gewaardeerd is in 2015 aangepast. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de berekening van streefhuren.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2015 heeft Het Gooi en Omstreken een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd. Een uitzondering is gemaakt voor de huurders die 'goedkoop' schief wonen. Dat wil zeggen mensen met een hoog inkomen (meer dan € 43.786) die in een zelfstandige sociale huurwoningen wonen. Deze groep mensen woont in een goedkope sociale huurwoning, terwijl deze huishoudens meer woonlasten kunnen dragen en de woningen in eerste instantie bedoeld zijn voor mensen met de allerlaagste inkomens. Vaak ontstaat deze situatie door groei in inkomen en een achterblijvende ontwikkeling van de huur. Deze groep heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen.

Huidige Huur		aantal 31-12-2015	aantal 31-12-2014	verschil	2015	2014
1. goedkoop tot ≤ € 403,06	betaalbaar sociaal	834	720	114	11,8%	10,2%
2. bereikbaar tot ≤ € 618,24	betaalbaar sociaal	4634	4425	209	65,8%	62,8%
3. middelduur ≤ € 710,68	middelduur sociaal	1240	1582	-342	17,6%	22,4%
4. vrije sector ≥ € 710,68	vrije sector	337	323	14	4,8%	4,6%
Totaal		7045	7050	-5	100%	100%

Figuur 4.2 Huurprijsindeling huidige huren 2014 en 2015, per 31 december

Streefhuur		aantal 31-12-2015	aantal 31-12-2014	verschil	2015	2014
1. goedkoop tot ≤ € 403,06	betaalbaar sociaal	115	84	31	1,6%	1,2%
2. bereikbaar tot ≤ € 618,24	betaalbaar sociaal	5.127	5.103	24	72,8%	72,4%
3. middelduur ≤ € 710,68	middelduur sociaal	1.536	1.594	-58	21,8%	22,6%
4. vrije sector ≥ € 710,68	vrije sector	267	269	-2	3,8%	3,8%
Totaal		7.045	7.050	-5	100%	100%

Figuur 4.3 Huurprijsindeling streefhuren 2014 en 2015, per 31 december

Op deze manier wordt geprobeerd doorstroming te bewerkstelligen. Bovendien rechtvaardigt de kwaliteit van de woning ook een hogere huurprijs voor deze inkomensgroep.

In onderstaande tabel is te zien hoe de huurverhoging in 2015 is uitgevoerd.

Bezwaarschriften

Naar aanleiding van de huurverhoging per 1 juli 2015 hebben wij 63 bezwaarschriften ontvangen (in 2014 waren dit er 100). Van de 63 hebben wij er 35 toegekend omdat huurders door het overleggen van inkomensverklaringen van de Belastingdienst konden aantonen dat het inkomen gedaald was. In sommige gevallen was er een wijziging in het huishouden waardoor het huishoudinkomen gedaald is.

De bezwaarschriften van 28 huurders zijn door Het Gooi en Omstreken afgewezen 9 van hen hebben hun bezwaar gehandhaafd en deze zijn ter beoordeling doorgestuurd naar de Huurcommissie, die de huurverhoging in alle gevallen redelijk vond. In drie zaken is de huurder in verzet gegaan. Ook

hierop heeft de Huurcommissie inmiddels uitspraak gedaan en Het Gooi en Omstreken opnieuw in het gelijk gesteld.

Huurtoeslag

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

Hulp aan huurder bij betalingsachterstand

Het Gooi en Omstreken besteedt veel aandacht aan het voorkomen van huurachterstanden en huis-

Soort verhuureenheid	Inkomensgroep	Percentage huurverhoging	Rekenhuur aftoppen op € 710,68
Zelfstandige sociale huurwoning	1. Inkomen max € 34.229	1%	Ja
	2. Inkomen € 34.230 – € 43.786	1%	Ja
	3. Inkomen > € 43.786	5%	Nee
Geliberaliseerde huurwoning	nvt	1%	nvt
Onzelfstandige huurwoning	nvt	1%	Ja (nvt)
Parkeerplaatsen, garages, e.d.	nvt	1%	nvt

Figuur 4.4 Huurverhoging 2015

uitzettingen. De corporatie doet dat zelf met VIP: Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders. Via het regionale project Tweede Kansbeleid en Huren onder Voorwaarden werken wij samen met welzijnsinstellingen en gemeenten om bewoners met complexe problemen te helpen.

Vroegtijdige interventie probleemhuurders

Omdat de voormalige aanpak van huurachterstanden, bestaande uit brieven schrijven en bellen, minder effectief was, is Het Gooi en Omstreken begonnen met het project 'Vroegtijdige interventie probleemhuurders' (VIP) als onderdeel van het incassotraject. Hoewel bij Het Gooi en Omstreken de huurachterstanden altijd vrij laag zijn geweest, zijn ze door de crisis wel toegenomen. Er zijn huisbezoeken geïntroduceerd om met de huurder in contact te komen en om een kijkje achter de voordeur te kunnen nemen. Hiermee wordt gepoogd huurders met een betaalachterstand eerder en op een betere manier te bereiken.

In 2015 hebben we 87 huisbezoeken afgelegd. Hiervan heeft 60% geleid tot een positief resultaat. Een deel van de huurders die we niet thuis aantreffen, heeft alsnog gereageerd op het kaartje dat wij door de brievenbus hebben gedaan. Uiteindelijk hebben we hierdoor toch ruim 72% van de huurders met een betaalachterstand kunnen bereiken. Nieuw in 2015 is dat wij meerdere pogingen hebben gedaan om mensen te bereiken als ze niet thuis waren. Dit was ook het geval bij huurders die opnieuw een betalingsachterstand hadden of eerder gemaakte afspraken niet waren nagekomen. In 58% van de huisbezoeken betreft het huurders die 'probleembetalers' zijn; deze groep huurders laat in bijna de helft van de gevallen enige tijd na het huisbezoek opnieuw een betalingsachterstand ontstaan. Bij deze groep is het essentieel om er bovenop te blijven zitten en met ze in gesprek te blijven om te voorkomen dat het van kwaad tot erger wordt en ze uiteindelijk voor ontruiming zullen staan.

Verloop huurachterstanden

Vaak kunnen huurders hun achterstand niet ineens betalen. In overleg kan er dan een regeling getroffen worden. Hierbij gaan we met de huurder in gesprek over zijn inkomsten en uitgaven om te bekijken hoe snel een achterstand kan worden ingelopen. Het is niet zo dat een huurder keer op keer regelingen met ons kan treffen. Als wij het idee hebben dat een huurder structurele betalingsproblemen heeft verwijzen wij door naar het loket van het Sociaal Domein bij de betreffende gemeente. Gemiddeld zijn er bij ons in 2015 tussen de 15 en 20 betalingsregelingen per maand getroffen. Hiervan waren per eind december 2015 nog 75 lopende betalingsregelingen voor een totale achterstand van € 44.392,64.

Het totale aantal huurders met een huurachterstand was eind 2015 lager dan in 2014 en 2013, hetzelfde geldt voor het totaalbedrag aan huurachterstanden en het percentage van de jaaropbrengst dat nog onbetaald was aan het eind van het jaar. De daling manifesteert zich vooral bij de groep huurders die 2 of 3 maanden achterstand heeft.

Tweede Kansbeleid

Een tweede kans is een laatste kans om te voorkomen dat een bewoner uit huis wordt gezet, ondanks een huurachterstand en/of overlast, omdat er sprake is van meervoudige problematiek. Doel van het Tweede Kansbeleid is de bewoner te helpen zijn problemen onder controle te krijgen. In een contract dat met hem wordt afgesloten, wordt de verplichte begeleiding van een hulpverlener overeengekomen, net als de betaling van de maandelijkse huur. Als het doel is bereikt, wordt het Tweede Kanscontract beëindigd en een standaard huurcontract opgesteld. Het traject duurt maximaal drie jaar. Het Gooi en Omstreken werkt hierbij nauw samen met de andere convenantpartijen, te weten de woningcorporaties in de regio, gemeenten uit de regio, GGZ en Jellinek Gooi en Vechtstreek.

Jaar	Aantal actieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand	% van de jaaropbrengst
2015	288	€ 237.000	0,49%
2014	306	€ 265.000	0,56%
2013	341	€ 252.000	0,56%

Figuur 4.5 Huurachterstanden 2015

In 2015 zijn twee Tweede Kanstrajecten positief afgerond. Er zijn vier nieuwe Tweede Kanscontracten getekend en vier contracten liepen vanuit 2014 door. Er is één dossier in de opstartfase. Één lopend Tweede Kanstraject is voortijdig beëindigd omdat de huurder herhaaldelijk zijn afspraken niet is nagekomen. Omdat de huurder heeft aangegeven niet vrijwillig uit de woning te zullen vertrekken is een gerechtelijke procedure door ons in gang gezet.

Huren onder voorwaarden

De pilot 'Huren onder Voorwaarden' is in juni 2014 gestart in de regio Gooi en Vechtstreek. Doel van de pilot is om de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen/kwetsbare woningzoekenden, die via de reguliere weg vanwege hun "verleden" niet in aanmerking komen voor een woning, binnen de kaders van de huisvestingsverordening en het convenant Woonruimteverdeling te realiseren. In november 2015 is bij Gooi en Omstreken het eerste Huren Onder Voorwaarden-contract getekend.

Petra van den Bogaard, hoofd Huurincasso: "Na een huisbezoek gaan we samen met de huurder op zoek naar oplossingen. Dit alles natuurlijk om te voorkomen dat de deurwaarder moet worden ingeschakeld of, erger nog, dat we tot ontruiming over moeten gaan.

Gemeenten hebben in het kader van de WMO natuurlijk ook een zorgtaak, dus als blijkt dat er meer aan de hand is dan alleen een huurachterstand, dan werken we samen."

Over de resultaten die in 2015 geboekt zijn zegt Petra van den Bogaard: "We kunnen tevreden zijn over wat we hebben bereikt. Het aantal huisuitzettingen laat een daling zien van 10% ten opzichte van 2014. Zonder de huisbezoeken zou het aantal zeker hoger zijn.

Wat ik het leukst vind aan mijn werk is om samen met mijn collega's met huurders tot afspraken te komen om hun financiële problemen te kunnen oplossen. Wat me vooral is bijgebleven is een moeder met twee kinderen, een huurachterstand en andere schulden, die we ondanks herhaalde pogingen via huisbezoek of telefonisch niet konden bereiken. Uiteindelijk is dat toch gelukt en met behulp van het Tweede Kansbeleid hebben we ook haar problemen kunnen oplossen, door middel van een betalingsregeling. Het was voor die moeder niet makkelijk, maar uiteindelijk heeft ze de hele schuld af kunnen betalen. En toen stuurde ze me een kaartje en een doosje chocolaatjes!"

Feiten en cijfers over huurbetaling Het Gooi en Omstreken (eind 2015)

- 95,1% van de zittende huurders betaalde in 2015 op tijd de huur (2014: 94,8% en 2013: 94,4%)
- 54 % van de dossiers van de zittende huurders met een huurachterstand is door de deurwaarder in behandeling genomen (2014: 55%)
- 26 % van de huurders met een betalingsachterstand heeft een betalingsregeling getroffen, dat zijn 75 van de 288 zittende huurders met een huurachterstand (2014: 29% en 2013: 41%)
- € 226.000 staat nog als 'te vorderen huur' in de boeken van vertrokken huurders (2014: € 213.000 en 2013: € 216.000)
- In 2015 is van de vertrokken huurders € 49.000 (in 2014: € 69.000 en in 2013: € 46.000) aan huren afgeboekt.
- Een bedrag van € 55.000 staat open bij huurders met een WSNP-etiket (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen, 2014: € 44.000 en 2013: € 66.000)
- 18 van de 48 aangezegde ontruimingën zijn in 2015 uitgevoerd (2014: 20 van de 60 en 2013: 20 van 64)
- In 2015 zijn er 4 nieuwe aanmeldingen voor Tweede Kanscontracten, er zijn er in totaal 8 lopend en 1 in de opstartfase, 1 aanmelding is voortijdig stopgezet. Er zijn 2 dossiers succesvol afgerond in 2015.
- In 2015 is het eerste contract van 'Huren onder Voorwaarden' getekend.
- Eind 2015 zijn er 8 lopende Tweede Kanscontracten en 1 contract voor Huren onder Voorwaarden.

Comfortabel Wonen

Het Gooi en Omstreken investeert extra en in versneld tempo in de kwaliteit van de bestaande woningen in de beleidsperiode 2013-2018. Daarbij richten we ons op modern wooncomfort, energiebesparing en veiligheid.

Kwaliteit en wooncomfort

Planmatig onderhoud

De verschillende onderdelen van een gebouw moeten op gezette tijden worden onderhouden en/of vernieuwd. Denk aan werkzaamheden zoals schilderbeurten, het reinigen van dakgoten, schoorstenen en ventilatiekanalen en het vernieuwen van de dakbedekking. Het Gooi en Omstreken stelt jaarlijks een onderhoudsprogramma op voor de uitvoering van dit zogeheten planmatig onderhoud in haar complexen. Daarnaast wordt een deel van dit werk meegenomen bij de uitvoering van de 'Label B'-projecten, waarbij de woningen energetisch worden verbeterd.

Mutatieonderhoud

Wanneer een bewoner de huur opzegt gaat het mutatieproces van start. Het Gooi en Omstreken wil haar huurders graag een kwalitatief goede en comfortabele woning aanbieden. Afhankelijk van de kwaliteit en het uitrustingsniveau van de woning bepalen we welke onderhoudswerkzaamheden nodig zijn. Dit betreft bijvoorbeeld de vervanging van keukens, badkamers, binnendeuren, hang- en sluitwerk, het aanleggen van een cv-installatie en asbestinventarisatie en -sanering. In sommige woningen is naast het reguliere herstel van kleine gebreken extra onderhoud nodig om de woningen weer verhuurklaar te maken. In 2015 gebeurde dit in een kwart van de mutatiewoningen.

Reparatieverzoeken

In elke woning gaat er wel eens iets stuk. Voor sommige reparaties is de huurder zelf verantwoordelijk. Voor alle overige reparatieverzoeken kunnen huurders een reparatieverzoek indienen bij de Servicedienst. Hierbij gaat het om het verhelpen van klachten over hang- en sluitwerk, installaties en bijvoorbeeld sanitair en keukenvoorzieningen. Het uitgangspunt is dat klanten die contact opnemen over onderhoudsklachten in één keer goed worden geholpen. Een gemiddelde reparatie kostte in 2015 € 201, een daling ten opzichte van de € 205 in 2014.

“We zijn ruimhartig in het toekennen van onderhoudsverzoeken”, zegt Rob Steur, manager Vastgoed. “Dat leidt in het algemeen tot tevreden huurders. Ondanks het feit dat wij ruimhartig zijn merken wij een verharding op in de wijze waarop huurders hun onderhoudsverzoeken aan ons richten.”

Aanbesteding Mutatie- en Reparatieonderhoud

In 2015 is voor het eerst een traject ingezet om het mutatie- en reparatieonderhoud uit te besteden. Het Gooi en Omstreken was op zoek naar twee samenwerkingspartners die de komende jaren, samen met de eigen Servicedienst van de corporatie, invulling konden geven aan het mutatie-

Onderhoudstype	2015	2014
Planmatig onderhoud	€ 2,1 miljoen	€ 2,4 miljoen
Mutatieonderhoud*	€ 2,4 miljoen in 486 woningen	€ 2,1 miljoen in 426 woningen
Reparatieonderhoud*	€ 1,8 miljoen, 8.849 verzoeken	€ 1,9 miljoen, 9.120 verzoeken

* Deze kosten zijn inclusief de kosten van de eigen vaklieden
 Figuur 5.1 Bestedingen aan onderhoud per onderhoudstype in 2015 en 2014

en reparatieonderhoud. Na een uitgebreid selectieproces is de keuze gevallen op een tweetal onderhoudsbedrijven.

Asbest

Asbest is in het verleden veel gebruikt in woningen en daarmee een probleem. In 2015 is voor ruim 800 woningen opdracht gegeven om de aanwezigheid van asbest te inventariseren, voorafgaand aan de start van projectmatige energieverbeteringen; dat is een verhoging van 200 woningen ten opzichte van 2014. Gelukkig is het in 2015 niet nodig geweest om bewoners tijdelijk uit te plaatsen vanwege besmetting en de benodigde sanering van de woning.

Groot onderhoud

Eens in de zoveel tijd komt een woning of complex in aanmerking voor groot onderhoud. Meestal gebeurt dit op projectbasis. Dat wil zeggen dat blokken of zelfs straten en buurten tegelijk aangepakt worden. Er komen bijvoorbeeld nieuwe kozijnen, plafonds, sanitair en daken. Tijdens de uitvoering van de Label B-projecten worden veel van dit soort werkzaamheden meegenomen. In andere complexen wordt het groot onderhoud in een apart project uitgevoerd. In 2015 is door middel van groot onderhoud de kwaliteit van zes woningen verbeterd. Bij nog eens 44 woningen waren groot onderhoudswerkzaamheden in uitvoering.

Verbeteren toegankelijkheid

De overheid stimuleert mensen om zo lang mogelijk in hun eigen woning te laten wonen. Voor Het Gooi en Omstreken is deze ontwikkeling reden geweest om in twee bestaande wooncomplexen de toegankelijkheid van 279 woningen te verbeteren.

“Toegankelijkheid is belangrijk”, aldus Rob Steur, “zeker in complexen waar veel ouderen wonen. In onze twee flats in Kerkelanden hebben we een tweede lift in beide flats aangebracht. Zo blijven de flats ook tijdens werkzaamheden en storingen toegankelijk voor de minder mobiele bewoners. En door het aanbrengen van de tweede lift is de toegankelijkheid blijvend verbeterd.

Hilversum

Verbetering toegankelijkheid – opgeleverd:
Woontorens Kerkelanden
Werkzaamheden: plaatsing van een tweede lift in twee woontorens. In 2016 kan het onderhoud aan de oorspronkelijke liften worden uitgevoerd, terwijl de bewoners geen beperkingen hoeven te ondervinden in hun bewegingsvrijheid.

Blaricum

Verbetering toegankelijkheid – in uitvoering:
Terrasflats, 179 woningen
Werkzaamheden: In samenwerking met de gemeente is een plan opgesteld voor de verbetering van de toegankelijkheid van entree, galerijen en woningtoegangen. De gemeente Blaricum stelde een subsidie ter beschikking van zo'n € 73.000,- voor het verbeteren van de toegankelijkheid binnen het gehele appartementencomplex (179 woningen). Een wens die al langere tijd leefde bij bewoners en de gemeente. Door het aanbrengen van deurautomaten en het verhogen van de galerijvloeren is deze wens gerealiseerd.
De werkzaamheden zijn uitgevoerd in combinatie met de uitvoering van energetische verbeteringen aan het complex; bij alle woningen zijn de puien aan de voorgevel vervangen door geïsoleerde puien met dubbel glas en nieuwe voordeuren met een verlaagde drempel. De afronding van de werkzaamheden is gepland in februari 2016.

Gemeente	Naam project	Status project	Aantal woningen	Werkzaamheden	Oplevering
Bussum	Oosterpad	In uitvoering	44	Groot onderhoud en isolerende maatregelen	Eind januari 2016
Hilversum	Hoge Naarderweg	Opgeleverd	6	Aanbrengen c.v.- installaties, verbeteren mechanische ventilatie, verbeteren brandwerendheid	December 2015

Figuur 5.2 Groot onderhoudsprojecten in 2015

Energiezuinig Wonen

Het Gooi en Omstreken wil goede en betaalbare huisvesting bieden. De betaalbaarheid van woonlasten wordt echter steeds sterker beïnvloed door de energiekosten. Daarom investeren we fors in energiebesparende maatregelen. In een Energieakkoord dat mede door brancheorganisatie Aedes in 2013 is ondertekend, is de doelstelling dat de woningen in 2020 gemiddeld een energie-index van 1,25 hebben (voorheen een 'B-label') vastgelegd. Om hieraan te voldoen verbetert Het Gooi en Omstreken tussen 2013 en 2018 4.400 woningen.

Het 'Nader Voorschrift'

Per 1 januari 2015 is het zogenaamde Nader Voorschrift in werking getreden. Dit houdt in dat de energielabels A t/m G voor woningcorporaties zijn afgeschaft en vervangen door een op een nieuwe manier berekende energie-index. Dit heeft ook voor Het Gooi en Omstreken de nodige consequenties gehad. Voor een deel van het bezit valt de energie-index onder de nieuwe voorschriften minder gunstig uit.

Daarbij kunnen wij nu eigenlijk niet meer spreken over een 'Label B'-doelstelling maar over een E.I.-doelstelling (E.I. = energie-index). In praktische zin heeft dit voor ons met zich meegebracht dat wij ons voortaan bij de uitvoering van

Het Gooi en Omstreken sluit zich aan bij het door Aedes gesloten Convenant Energiebesparing Huursector. Doel daarvan is het energieverbruik met 33% te verminderen in 2020. De grootste CO₂-besparing is te vinden in het beperken van het energieverbruik. Energie die niet wordt verbruikt hoeft ook niet te worden opgewekt. Daarom richt Het Gooi en Omstreken zich in de eerste plaats op het verbeteren van de energieprestatie van het bestaande bezit en niet op alternatieve vormen van energieopwekking. Een energiezuinige woning levert zowel een bijdrage aan het beperken van milieu- en klimaatproblemen als aan het beperken van de energiekosten. Een van de beleidsdoelstellingen van Het Gooi en Omstreken is dat de woningen in haar bezit in 2018 gemiddeld een energie-index van 1,25 heeft. Om dit te realiseren investeert Het Gooi en Omstreken de komende jaren extra en in versneld tempo in energiebesparende maatregelen.

Projectleider Marco Jonkman zegt er het volgende over: "Met de energieprojecten leveren we enerzijds een bijdrage aan het milieu door energiebesparing, anderzijds werken we op deze manier ook aan het betaalbaar houden van woningen. Minder betalen voor energie betekent voor de huurder minder woonlasten. Daar komt bij dat de huurder niets hoeft te betalen voor het opwaarderen van zijn of haar woning naar label B. Daarin zijn we uniek in de regio, zo niet in Nederland: een energiezuinige woning zonder huurverhoging. En het bijzondere is ook het tempo waarin we onze woningen opwaarderen naar label B. Ons doel is om in 2018 ruim 4.000 woningen aangepakt te hebben en dat gaat zeker lukken. In 2015 zijn energetische verbeteringen aangebracht in bijna 350 woningen. Voor 2016 is de planning 1.300 woningen. Het leuke van dit type projecten is dat je vrijwel altijd te maken hebt met blijde huurders. Hun wooncomfort gaat er echt op vooruit, ze hoeven hiervoor niets te betalen en besparen ook nog op de energierekening."

Het aanbrengen van energetische verbeteringen wordt zo veel mogelijk gecombineerd met onderhoud. Is in een complex bijvoorbeeld dubbel glas als verbetering noodzakelijk, dan wordt tegelijkertijd het schilderwerk opgepakt. Bewoners kunnen tijdens de werkzaamheden gewoon in hun woning blijven. Maar soms, zo legt Marco Jonkman uit, komt de aanpak voor huurders heel ongelegen: "bijvoorbeeld als iemand ernstig ziek thuis ligt. Dat gebeurt. Die woning sla je dan over en die wordt bij mutatie alsnog aangepakt. Logisch, je wil mensen dan zeker niet lastig vallen."

Wat veel mensen niet weten is dat Het Gooi en Omstreken, voordat een onderhoudsproject van start gaat, een Flora- en Faunascan laat uitvoeren om broedplaatsen van vogels of vleermuizen in kaart te brengen. "Want als die er zitten, en dat is vaak zo," vertelt Marco Jonkman, "dan moeten we vervangende voorzieningen treffen. Vogels of vleermuizen hebben bijvoorbeeld vaak hun nest tegen de dakgoot. Wij brengen dan op andere plaatsen kastjes aan waar ze kunnen verblijven. In 2015 hebben we in totaal zo'n 400 kastjes aangebracht. Vervangende woonruimte dus voor vogels en vleermuizen tijdens de verbouwing."

energieverbetering richten op een energie-index tussen de 1,2 en 1,4. Dit geeft evenveel WWS-punten als voorheen een B-label.

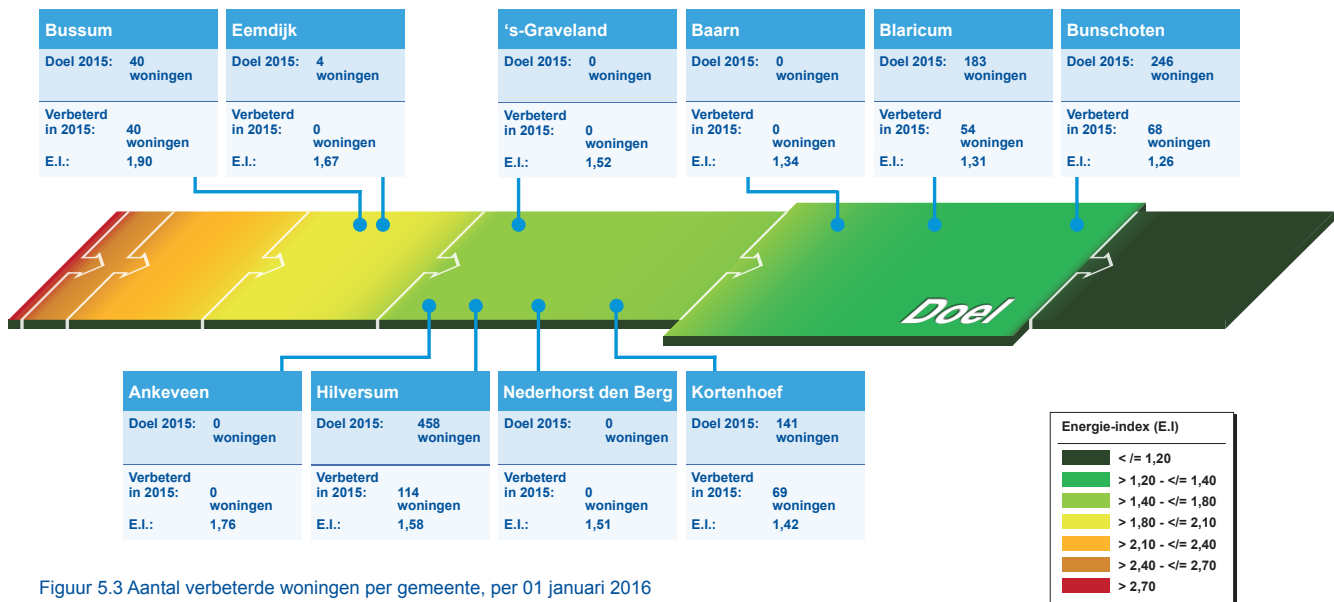
Energieverbetering in 2015

In 2015 zijn de energetische verbeteringen door het hiervoor opgerichte Projectbureau wederom uitgevoerd zonder een huurverhoging te vragen aan de zittende huurders. In totaal zijn in het verslagjaar werkzaamheden aan 345 woningen afgerond en zijn de werkzaamheden aan nog eens 565 woningen gestart. Daarmee is bijna € 7,2 miljoen geïnvesteerd in energetische verbeteringen.

Gemiddeld 'label C'

Eind 2015 beschikt 72% van het bezit, 5.106 woningen, over een A-, B- of C label. In 2014 was dit nog 65% van het bezit (4.671 woningen). De gemiddelde Energie Index (E.I.) van het bezit is in 2015 met 0,02 E.I. licht verbeterd, van een E.I. van 1,54 eind 2014 naar een E.I. van 1,52 eind 2015 (energielabel C).

In de figuren 5.3 en 5.4 is per gemeente weergegeven hoeveel woningen zijn verbeterd in 2015 en over welk energie-index de woningen gemiddeld beschikken.



Figuur 5.3 Aantal verbeterde woningen per gemeente, per 01 januari 2016

Afgemeld / N.V. 'Label'	A	B	C	D	E	F	G	Totaal	Gemiddelde E.I.
BAARN	32	42	10	18				102	1,34
BLARICUM	240	419	27	52	85	16		839	1,31
BUNSCHOTEN	474	293	221	46	20	11	2	1.067	1,26
BUSSUM	112	126	127	128	106	56	123	778	1,90
HILVERSUM	420	1.146	600	471	417	155	74	3.283	1,58
WIJDEMEREN	95	419	303	126	63	16	12	1.034	1,48
Stand per 1-1-2016*	1.373	2.445	1.288	841	691	254	211	7.103	1,52
Stand per 1-1-2015**	363	2.429	1.606	1.251	732	333	131	6.845	1,54
Stand bij start energieprojecten (1-1-2013**)	288	1.173	1.080	2.682	841	821	100	6.985	1,78
Target G&O	352	5.350	1.899						1,25

* obv E.I. Nader Voorschrift of Afgemeld Label

** obv vorige Labelsystematiek

Figuur 5.4 Verdeling energielabels woningen per gemeente, per 01 januari 2013, 2015 en 2016

STEP-Subsidie

De mogelijkheid om gebruik te maken van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) is in 2014 en 2015 met beide handen aangegrepen. De subsidie richt zich op verhuurders van huurwoning(en) in de gereguleerde huursector en komt voort uit het Nationaal Energieakkoord. Een aanvraag voor subsidie kan worden ingediend van 1 juli 2014 tot en met 31 december 2017. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van het resultaat van de werkzaamheden (aantal labelstappen en energie-index). Er is in 2015 subsidie aangevraagd voor 372 woningen (€ 0,8 miljoen).

Alternatieve vormen van energieopwekking

De standaardaanpak bij energieverbetering bestaat grofweg uit het rondom isoleren van de woning en de modernisering van verwarmings- en ventilatie-installaties. Hierdoor vermindert het verbruik en de noodzaak om extra energie op te wekken. Het Gooi en Omstreken investeert ook in alternatieve vormen van energieopwekking in de bestaande bouw. In 2015 is bij het project aan de Schoolstraat in Hilversum voor het eerst een complex uitgerust met een gasabsorptie-warmtepomp, ter optimalisering van de bestaande collectieve stookinstallatie. De gemiddelde energie-index van de woningen is hierdoor, boven verwachting, uitgekomen op een E.I. van 1,16.

Energieverbetering aan 60 woningen, Schoolstraat (Hilversum)

Een aansprekend project van energieverbetering in 2015 is de verbetering van de 60 seniorenwoningen van Het Gooi en Omstreken aan de Schoolstraat. De woningen hebben een ware metamorfose ondergaan. De buitenzijde heeft een frisse, kleurrijke uitstraling gekregen en alle woningen zijn energiezuiniger gemaakt. Ze kunnen zo weer jaren vooruit! Dit is samen met bewoners en genodigden gevierd met de onthulling van een nieuwe naam: Prinsenhof.

Kleurig ontwerp

Gekozen is om het metselwerk van de woningen aan de buitenzijde te keimen (schilderen). Hierbij zijn geel- en roodtinten gebruikt die goed passen binnen het omliggende straatbeeld. Elk blokje woningen is een andere kleur gegeven zodat het gebouw een wat 'luchtiger' geheel vormt. Verder zijn ook de balkons verlaagd en voorzien van een glazen balustrade. Er is nieuwe zonwering aangebracht en de hoofdentree is vernieuwd.



Figuur 5.5: Onthulling van de nieuwe complexnaam in het bijzijn van twee huurders, wethouder van Vroonhoven en de directeur-bestuurder

Energiebesparende werkzaamheden

Naast het verfraaien van de buitenzijde zijn er ook een aantal energiebesparende werkzaamheden uitgevoerd. Zo zijn onder meer de bestaande kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met geluiddempend (HR++)glas. De collectieve installaties voor verwarming en tapwater zijn verbeterd en het mechanisch ventilatiesysteem is vervangen.

Nieuwe naam

Bijzonder is dat de nieuwe naam 'Prinsenhof' door de bewoners zelf is bedacht en uitgekozen. Hen werd gevraagd om een idee voor een nieuwe naam in te sturen, waaruit vervolgens een selectie is gemaakt. Op basis van de meeste stemmen is uiteindelijk Prinsenhof als winnaar uit de bus gekomen.

Leefbaarheid

Comfortabel wonen heeft ook te maken met een prettige leefomgeving. Die moet schoon, heel en veilig zijn. Dit valt allemaal onder de noemer leefbaarheid.

Woonomgeving

Het Gooi en Omstreken wil dat haar huurders in een prettige buurt kunnen wonen. 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.

Tuinen bij gestapelde bouw

De onderhoudsstaat van een tuin heeft een grote invloed op de sfeerbeleving. Bij het aangaan van een huurcontract voor een woning op de begane grond wordt daarom extra aandacht besteed aan de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de tuin. De nieuwe huurder wordt expliciet gewezen op de aanwezigheid van de tuin en de verplichting om deze netjes te onderhouden.

Veiligheid

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

In 2015 zijn in 367 woningen (nieuwe) rookmelders aangebracht. Eind 2015 is besloten om de 10-jaarlijkse 'apk-keuring' van de gas- en elektra-installatie niet meer via het planmatig onderhoud uit te voeren, maar bij elke woningmutatie. Uiteraard worden zowel de liftinstallaties als de collectieve verwarmingsinstallaties regelmatig gekeurd en indien nodig onderhouden.

Gert Leeftink, medewerker Bewonerszaken:

“Leefbaarheid is belangrijk, maar is onder druk komen te staan: goodwill kweken, het sponsoren van leefbaarheidsprojecten ... dit soort uitgaven zijn door de veranderde overheidsregelgeving niet meer toegestaan.”

Het bestrijden van overlast is ook een leefbaarheidsthema. Gert Leeftink zegt daarover:

“Een piek in het jaar, qua overlast, is het voorjaar, als men weer naar buiten gaat. Geluidsoverlast is dan de grootste ergernis en de tweede is vervuiling. Overhangend groen blijkt een grote irritatiefactor. Klachten kunnen huurders aan de balie kwijt, of schriftelijk, en dan gaan we erop af. In voorkomende gevallen is buurtbemiddeling mogelijk. In het uiterste geval moet je naar de rechter, maar dat komt zelden voor.”

Een ander onderdeel van leefbaarheid is het bestrijden van illegale of onrechtmatige bewoning. De corporatie pakt dit aan zodra ze hier lucht van krijgt. “Bij elke zaak die binnenkomt”, aldus Gert Leeftink, “maken we zelf een inschatting van wat er aan de hand is en of bijvoorbeeld de wijkagent moet worden ingeschakeld of een hulpverlenende instantie. Mensen zijn erg geneigd om ons als maatschappelijke hulpverlener te zien, maar die functie vervullen wij niet. We kunnen in voorkomende gevallen wel de hulpvraag signaleren en doorverwijzen, zoals bijvoorbeeld in Hilversum naar het zogenaamde ‘Sociale Plein’.”

Overlastbestrijding

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

Buurtbemiddeling

Het Gooi en Omstreken adviseert haar huurders om Buurtbemiddeling via Versa Welzijn in te schakelen wanneer er sprake is van een burenruzie. In de gemeenten Hilversum en Wijdemeren betalen gemeenten en corporaties mee aan deze dienstverlening. Er zijn plannen om de dienstverlening uit te breiden naar Bussum, initiatiefnemer hiervoor is de gemeente Bussum (vanaf 1 januari 2016 Gooise Meren). In de gemeente Blaricum wordt Buurtbemiddeling incidenteel ingezet, op afroep. De bemiddelaars zijn allen goed opgeleide vrijwilligers.

In de gemeente Baarn is er ook buurtbemiddeling maar niet via Versa Welzijn.

In totaal is in 2015 bemiddeld in 111 zaken in Hilversum en Wijdmeren. Dit kunnen bemiddelingen zijn tussen zowel (particuliere) huurder als kopers. Terwijl er in Hilversum een afname te zien is van het aantal zaken, is er in Wijdmeren een stijging te zien. Verder blijkt het steeds lastiger om conflicten met een positief resultaat op te lossen. Dit komt enerzijds door de complexiteit van de zaken en anderzijds door het feit dat steeds vaker de tweede partij niet mee wil werken aan buurtbemiddeling.

Hennep

Het Regionaal Hennepconvenant Gooi & Vechtstreek verbindt betrokken instanties bij het lokaliseren en opsporen van hennepwekerijen. In 2015 waren er zes meldingen. In vier gevallen bleek bij nader onderzoek sprake te zijn van loze meldingen. In één geval zijn enkele plantjes weggehaald. Het onderzoek van één melding is eind 2015 nog in uitvoering. Wij treden bij ontdekking van een daadwerkelijke hennepwekerij direct op en de huurovereenkomst wordt beëindigd, met of zonder gang naar de rechter.

Wonen in de Regio

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

Nieuwbouw

Het nieuwbouwprogramma zorgt voor uitbreiding en verjonging van het woningbezit. In de beleidsperiode 2013-2018 hebben we de ambitie om tenminste 350 nieuwbouwwoningen te realiseren. In de financiële bedrijfsvoering zijn daarom middelen gereserveerd die het mogelijk maken om jaarlijks circa 70 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren voor de eigen woningportefeuille.

Status project	Aantal woningen
Opgeleverd	46
In uitvoering	86
In voorbereiding	148
Nieuwbouwposities	103

Figuur 6.1 Nieuwbouwproductie en -voorbereiding per 31 december 2015

Naast de concrete projecten die verderop in dit hoofdstuk worden toegelicht wordt de mogelijkheid onderzocht om nog eens 103 woningen te realiseren in de gemeenten Bunschoten, Hilversum en Wijdemerem.

Aandacht voor duurzaamheid

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

Opgeleverd in 2015

Blaricum

De Blaricummermeent – 13 eengezinswoningen (Stroomzijde)

De bouw van 13 moderne en zeer energiezuinige eengezinswoningen in drie blokken is gereed. Alle woningen zijn in gebruik genomen.

Bunschoten

Rengerswetering - 33 appartementen (Het Pakhuys)

Het Gooi en Omstreken heeft 33 sociale huurappartementen op eiland twee in de gebiedsontwikkeling Rengerswetering opgeleverd. De appartementen zijn ruim en zeer energiezuinig en hebben een eigentijdse uitstraling.

In uitvoering 2015

Blaricum

Bijvanck – 30 appartementen (De Balken)

In winkelgebied de Bijvanck in Blaricum zijn winkeliers, gemeente en corporatie in 2015 gestart met vervangende nieuwbouw. Het nieuwbouwplan voorziet in ruimte voor winkels, restaurants en woningen. Het Gooi en Omstreken wordt eigenaar van de 30 appartementen die zich bevinden op de bovengelegen drie verdiepingen. Deze appartementen worden bij oplevering verhuurd in de sociale sector. Geplande oplevering eerste kwartaal 2016.

De Blaricummermeent – 18 appartementen (De Bolster)

Aan het Paardenkastanjeplein wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het gebouw is zo ontworpen dat het geen voor of achterkant heeft, het is een alzijdig gebouw. De entree komt aan het plein en aan de 'achterzijde' wordt een parkeerterrein met veel groen ingericht. De 18 appartementen hebben een of twee slaapkamers en het oppervlakte zal

ongeveer 60 of 80 vierkante meter zijn. De huurappartementen worden comfortabel, energiezuinig en betaalbaar. Geplande oplevering vierde kwartaal 2016.

Hilversum

Anna's Hoeve – 38 eengezinswoningen

Het Gooi en Omstreken bereidt de bouw voor van 38 eengezinswoningen in de Hilversumse nieuwbouwwijk Anna's Hoeve. Het Gooi en Omstreken is de eerste woningcorporatie die aan zet is op deze bijzondere locatie. De energiezuinige woningen zijn bestemd voor verhuur in de sociale sector. Geplande oplevering derde kwartaal 2016.

In voorbereiding in 2015

Baarn

Gemeentewerf – 13 eengezinswoningen (Drakenburgerweg)

De gemeentewerf aan de Drakenburgerweg in Baarn Noord is verplaatst om ruimte te maken voor een school, appartementen en woningen. Het Gooi en Omstreken heeft een deel van de locatie verworven en gaat hier 13 gezinswoningen realiseren voor verhuur in de sociale sector. Geplande start eerste kwartaal 2016.

Blaricum

De Blaricummermeent – 46 woningen (deelgebieden B en C2/C3)

Het Gooi en Omstreken heeft plannen ingediend voor de bouw van negen eengezinswoningen in deelplan B en 22 eengezinswoningen en 15 appartementen in deelplan C. De woningen in deelplan B betreffende extra woningen die wij realiseren in verband met de verhoogde vraag naar huisvesting door de toestroom van statushouders.

Bunschoten

Spakenburg – 47 appartementen (De Haven)

Woon- en Zorgcentrum De Haven en Het Gooi en Omstreken hebben een samenwerkings-overeenkomst getekend voor een deel van het nieuwbouwproject aan Op de Ree in Bunschoten. Het totale project bevat de bouw van acht woongebouwen. Het Gooi en Omstreken neemt er hiervan drie voor haar rekening en realiseert in totaal 47 appartementen die geschikt zijn voor senioren met een zorgindicatie. Geplande start bouw eerste kwartaal van 2016.

Wijdmeren

's-Graveland – sloop/ nieuwbouw 42 appartementen (De Oranjerie)

Op het terrein van voormalig verzorgingshuis Huize Brugchelen in 's-Graveland realiseert Het Gooi en Omstreken 42 sociale nieuwbouw huurappartementen. Het betreffende terrein is gelegen naast het oude gemeentehuis. Het ontwerp van de nieuwbouw vertoont een relatie met het naastgelegen landgoed 'Wolfsbergen'. Het ontwerp is te beschouwen als één van de bijgebouwen, een Oranjerie. De 42 appartementen hebben een of twee slaapkamers en het oppervlakte is 50 of 73 vierkante meter. De woningen zijn zeer energiezuinig. Door de zonnepanelen op het dak wordt nog een extra energiebesparing, en daarmee woonlastenverlichting voor de huurders, gerealiseerd. Geplande start tweede kwartaal 2016.

Projecten hebben een eigen dynamiek en er is een aantal projecten in dezelfde planfase geraakt en min of meer tegelijk in uitvoering gegaan.

Pieter Smeijer, interim-manager Projectontwikkeling zegt er het volgende over: "Ieder project is bijzonder, met ook aandacht voor verschijningsvorm en architectuur. Naast een hoge gebruikskwaliteit zijn de nieuwe woningen ook energetisch perfect, ze liggen goed, ze hebben eigenlijk alles mee. Mensen staan ervoor in de rij.

De aanvangshuren liggen weliswaar iets hoger t.o.v. de wat oudere woningvoorraad, maar via de energiekosten worden ze in verhouding weer goedkoper, omdat de energienota lager zal zijn. Met onze woningen maken we goede sier bij gemeentebesturen; huurders zijn blij met ons en onze producten en dat straalt af op onze organisatie.

Het Gooi en Omstreken onderscheidt zich met kleinere, kwalitatief goede projecten op meerdere plaatsen in het grote werkgebied. De projecten zijn door een goed planontwikkelingsproces nauwelijks duurder dan een grootschalig project."

Verkoop

Het Gooi en Omstreken verkoopt op beperkte schaal bestaande huurwoningen. De doelstelling uit ons beleidsplan 2013-2018 is om 150 woningen te verkopen, oftewel 30 á 40 woningen per jaar. De reden voor de verkoop is dat wij enerzijds scheefwoners helpen naar een koopwoning en anderzijds extra kunnen investeren in nieuwbouw. Met de opbrengst van elke verkochte woningen kunnen wij meer dan één moderne, energiezuinige nieuwbouwwoning realiseren. Hierdoor kunnen wij mensen met een bescheiden inkomen in de regio blijven huisvesten en kunnen wij met een gericht toewijzingsbeleid van de nieuwbouwwoningen de doorstroming bevorderen. Daarnaast investeren we de extra opbrengsten in energiebesparende maatregelen in ons bestaande bezit.

Jos Flemminks Smid verwoordt het als volgt: Verkoop, mét korting, aan zittende bewoners is goed voor de doorstroming van bijvoorbeeld mensen met een middeninkomen en zorgt voor stabiele wijken. De vrije verkoop genereert middelen om het Label B-project en de nieuwbouwproductie te financieren.

Drie verkoopvormen

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

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

Verkoopresultaat 2015

In 2015 zijn 52 woningen verkocht en geleverd. We hebben meer verkocht dan oorspronkelijk onze doelstelling was. Met de opbrengst konden we extra woningen bouwen om de druk op de woningmarkt te verlagen. Onder andere is er een sterk toenemende vraag naar woningen voor statushouders. De verkoop is met bijna 27% gestegen, ten opzichte van 2014. Hierdoor hebben wij de in 2012-2013 opgelopen verkoop achterstand goed ingelopen. 30 Woningen zijn verkocht aan zittende huurders.

Er is in 2015 slechts een keer gebruik gemaakt van de Koopstartregeling. De totale bruto opbrengst door de verkopen is € 10,2 miljoen (zonder aftrek van verkoopkosten en boekwaarden). In 2015 is de gemiddelde verkoopprijs € 195.949,-. Dit is een stijging van bijna 8% ten opzichte van 2014 (€ 181.246,-).

Koopvorm	Aantal verkochte objecten	Gemiddelde verkoopprijs
100% kosten koper	22	€ 222.375
90% Kosten koper	29	€ 177.486
Koopstart	1	€ 150.000
Totaal	52	€ 195.949

Figuur 6.2. Aantal verkochte objecten en gemiddelde verkoopprijs in 2015, naar koopvorm

Per gemeente is de verkoop als volgt verlopen:

Gemeente	Aantal geleverde woningen
Blaricum	17
Bunschoten	12
Bussum	3
Hilversum	15
Wijdmeren	5
Totaal	52

Figuur 6.3 Aantal verkochte eenheden per gemeente in 2015

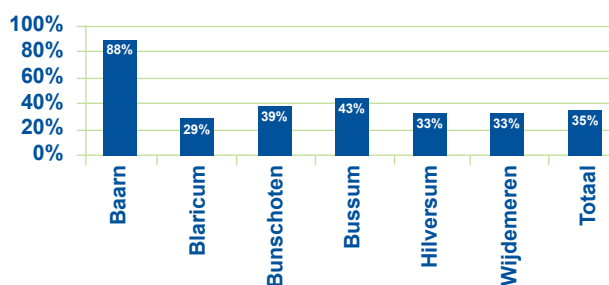
Gemeente	Aantal eengezinswoningen	Aantal gestapelde woningen	Totaal aantal woningen
Baarn	-	102	102
Blaricum	561	254	815
Bunschoten	556	499	1.055
Bussum	415	374	789
Hilversum	1.234	2.039	3.273
Wijdemeeren	603	422	1.025
Totaal	3.369	3.690	7.059

Figuur 6.4 Het woningbezit, per 31 december 2015 (alleen zelfstandige woningen)

Woningaanbod

Het Gooi en Omstreken streeft naar een divers woningaanbod dat zo goed mogelijk is afgestemd op de wensen en mogelijkheden van de klant. Een betaalbare en voor alle categorieën woningzoekenden beschikbare woningvoorraad staat daarbij centraal. Het bezit van Het Gooi en Omstreken vertoont een evenwichtige verhouding tussen eengezinswoningen (47,7%) en gestapelde woningen (52,3%). In figuur 6.4 is te zien dat er vooral in Hilversum meer gestapelde woningen zijn dan eengezinswoningen.

Een woning is toegankelijk wanneer alle vertrekken van een woning zich op dezelfde verdieping bevinden en de woning zonder trap te bereiken is. In totaal is in 2015 35% van het woningbezit toegankelijk; dat zijn 2.490 woningen. In figuur 6.5 zijn de percentages van het toegankelijke woningbezit per gemeente weergegeven.



Figuur 6.5 Percentage toegankelijke woningen per gemeente, per 31 december 2015

Naast woningen verhuren we ook ander bezit, zoals: parkeerplaatsen, woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed. Figuur 6.6 geeft de ontwikkeling van het aantal verhuureenheden weer. In 2015 is het aantal woongelegenheden slechts met enkele eenheden gedaald ten opzichte van 2014. In 2015 zijn 46 nieuwbouwwoningen opgeleverd (13 woningen in Blaricum en 33 woningen in Bunschoten) en 52 woningen verkocht.

Type verhuureenheid	Eind 2015	Eind 2014	Eind 2013
Zelfstandige huurwoningen	7.059	7.061	7.094
Eenheden in verzorgingstehuizen	25	25	63
Overige woongelegenheden	107	113	113
Totaal aantal woongelegenheden	7.191	7.199	7.270
Garages	641	641	641
Bedrijfsruimten	11	11	11
Overig bezit	34	33	33
Maatschappelijk Vastgoed	12	12	12
Totaal aantal verhuureenheden	7.889	7.896	7.967

Figuur 6.6 De ontwikkeling van het aantal verhuureenheden, per einde kalenderjaar

Woonruimteverdeling

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

Woningzoekenden

Eind 2015 stonden er 34.736 huishoudens ingeschreven als woningzoekenden in regio Gooi en Vechtstreek. Dat zijn er 611 meer dan in 2014. Sinds 24 november 2014 maakt Bunschoten deel uit van het regionale woonruimteverdeelsysteem in regio Eemvallei. Bij WoningNet Regio Eemvallei staan 27.108 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een daling ten opzichte van 2014. Waarschijnlijk is dit veroorzaakt door de samenvoeging van de verschillende woningzoekendenbestanden. In Baarn is het aantal ingeschreven woningzoekenden licht gestegen van 2.548 naar 2.577.

Regio/gemeente	Aantal woningzoekenden per eind				Stijging 2015 ten opzichte van		
	2015	2014*	2013	2012	2011	Aantal	%
Gooi en Vechtstreek	34.736	34.125	32.489	29.981	27.976	611	1,9%
Bunschoten*	NVT	888	971	931	879	-	-
Eemvallei*	27.108	36.088	-	-	-	-8.800	-24,6%
Baarn	2.577	2.548	3.146	3.019	2.960	29	1,1%

* peilmoment 2014 is 12-11-2014

Figuur 6.7 Aantal woningzoekenden 2011 – 2015, per 31 december

Huisvesten statushouders

In 2015 zijn in totaal door Het Gooi en Omstreken 138 (43 huishoudens) statushouders gehuisvest, in 43 woningen. In Baarn verzorgt Eemland Wonen de taakstelling voor de gemeente.

Gemeente	Gehuisveste statushouders	Woningen toegewezen aan statushouders
Hilversum	46	14
Bussum	26	8
Wijdmeren	13	6
Blaricum	19	3
Totaal Regio Gooi en Vecht	104	31
Bunschoten	34	12
Totaal	138	43

Figuur 6.8 Aantal gehuisveste statushouders en aantal woningen toegewezen aan statushouders per 31-12-2015

Regio Gooi en Vechtstreek

De nieuwe Huisvestingswet 2014 is sinds 1 januari 2015 van kracht. Gemeenten kunnen met de Huisvestingswet sturen in de woonruimteverdeling. Daarvoor moet een gemeente toewijzingsregels opnemen in een huisvestingsverordening. De gemeente is verplicht daarbij de plaatselijke corporatie(s) te betrekken. In regio Gooi en Vechtstreek bestaat echter al sinds 1994 een regionaal woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen waarin gemeenten en corporaties samenwerken. De afspraken waren hier vastgelegd in een verordening en een convenant. Nu moet dit worden vastgelegd in een verordening per gemeente.

In de regio Gooi en Vechtstreek heeft dit er toe geleid dat gemeenten in gezamenlijk overleg (gemeenten en Corporaties) de al geldende regionale afspraken in 2015 hebben vastgelegd in de gemeentelijke verordeningen.

Nadat het woningaanbod in de regio van 2011 tot 2013 is gestegen, is het woningaanbod in de regio de afgelopen 2 jaar gedaald. In 2015 werden 1.131 woningen aangeboden (ten opzichte van 1.292 in 2014). Mogelijk dat de onzekere economische situatie heeft geleid tot minder verhuizingen. Ook de gestegen streefhuren in de regio spelen waarschijnlijk een rol.

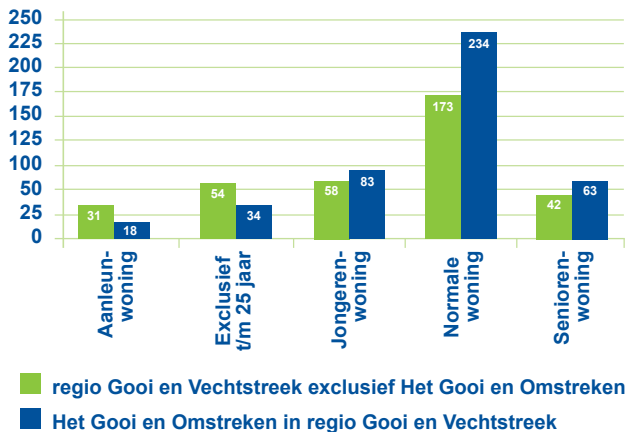
Lokale binding in Gooi en Vechtstreek

Enkele kleinere regiogemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om maximaal 25% van het aanbod in de sociale huursector met voorrang te laten aanbieden aan woningzoekenden met een lokale binding. Voor Het Gooi en Omstreken geldt deze afspraak voor Blaricum en Wijdmeren. Van het aanbod in Blaricum hebben wij 23% aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding en in Wijdmeren 18%. De 13 nieuwbouwwoningen in Blaricum vallen buiten deze afspraak en zijn 100% met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding toegewezen

Reactiegraad in Gooi en Vechtstreek

Sinds 2009 is het gemiddeld aantal reacties in regio Gooi en Vechtstreek gedaald van 274 naar 108 in 2014. In 2015 is deze weer enigszins gestegen naar 126. Het Gooi en Omstreken ontving gemiddeld 161 reacties op een woning in Gooi en Vechtstreek.

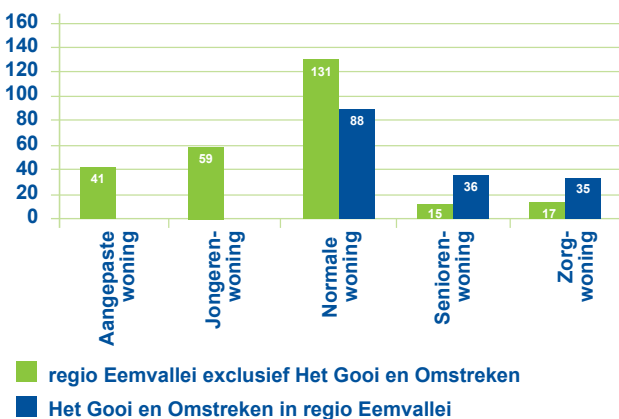
Waar in 2014 het gemiddeld aantal reacties op woningen gelabeld voor 55+ juist iets was gestegen (van 21 naar 35 in 2014) is het in 2015 weer gedaald naar 25.



Figuur 6.9 Gemiddeld aantal reacties in 2015 naar woningtype in regio Eemvallei

Gewild aanbod in Gooi en Vechtstreek

Gemiddeld kreeg ons aanbod in 2015 bijna de helft meer reacties dan woningen van de andere verhuurders. Dit geldt zowel voor ongelabelde woningen als voor seniorenwoningen en woningen voor jongeren.



Figuur 6.10 Gemiddeld aantal reacties in 2015 naar woningtype in Gooi en Vechtstreek

Weigeringen Gooi en Vechtstreek

Het gemiddeld aantal weigeringen voordat een woning is verhuurd is de afgelopen drie jaar licht gestegen naar 3,9 voor de regio Gooi en Vechtstreek. Woningen die worden verloot worden minder vaak geweigerd en dat geldt ook voor seniorenwoningen en aanleunwoningen. Woningen van Het Gooi en Omstreken zijn gemiddeld 2,7 keer geweigerd, vorig jaar was dat nog 2,3.

Regio Eemland

In regio Eemland was de woonruimteverdeling lokaal geregeld. Baarn en Bunschoten kenden elk hun eigen systeem en dat gold ook voor de andere gemeenten in de regio. Vanaf 24 november 2014 werken de corporaties en gemeenten in de regio (inclusief Nijkerk) samen op het gebied van woonruimteverdeling. Vanaf die datum worden alle woningen, behalve in Baarn, aangeboden via WoningNet Regio Eemvallei. Woningzoekenden in de hele regio kunnen nu op één website het hele woningaanbod zien en hoeven zich ook maar één keer in te schrijven. De gemeente Baarn heeft besloten niet deel te nemen. Deze gemeente zorgt zelf voor het adverteren en selecteren van kandidaten.

Urgentie in Eemland

Met de gemeente Bunschoten is afgesproken dat drie van de vijf woningen (60%) wordt aangeboden met voorrang voor urgenten. In 2015 is 58% van het reguliere vrijkomende aanbod op deze wijze aangeboden. Van alle reguliere woningen is 27% daadwerkelijk verhuurd aan een woningzoekende met een urgentie. Bij nieuwbouw worden apart toewijzingsafspraken met de gemeente gemaakt. De 33 nieuwbouwwoningen in project Het Pakhuys maakten geen deel uit van deze afspraak. Met de gemeente is afgesproken dat maximaal 5 woningen aan urgenten werden toegewezen, uiteindelijk zijn er 3 woningen op basis van urgentie verhuurd.

Reactiegraad in Eemland

In 2014 (tot eind november) kreeg ons aanbod in Bunschoten gemiddeld 18 reacties. Eengezinswoningen kregen gemiddeld 34 reacties, appartementen 12 en seniorenwoningen 7 reacties. In 2015 kreeg Het Gooi en Omstreken in Bunschoten gemiddeld 84 reacties op vrijkomende eengezinswoningen, 72 op appartementen. Een grote stijging dus in vergelijking met de periode voordat Bunschoten meedeed aan het regionale woonruimte verdelingssysteem in Eemvallei.

Woningtype	Gemiddeld aantal reacties
Eengezinswoning	84
Etagewoning	72

Figuur 6.11 Gemiddeld aantal reacties naar woningtype in Bunschoten in 2015

Er reageren nu meer mensen van buiten Bunschoten op het woningaanbod. De weigeringsgraad daarentegen is ook gestegen.

Weigeringen in Eemland

In Bunschoten was het aantal weigeringen gemiddeld minder dan één. In 2015 is dit opgelopen naar 2,7. De verruiming van de woningmarkt, door de invoering van de regionale woonruimteverdeling in regio Eemvallei, zie je dat woningzoekenden meer keuze hebben en ook reageren op woningen in andere gemeenten. Woningzoekenden weten dan niet altijd precies waarop zij hebben gereageerd, doordat zij de betreffende woonplaats niet goed kennen. In Baarn is ons aanbod zo gering dat het vermelden van een weigeringsgraad niet zinvol is.

Goed Bestuur

Transparantie in beleid, uitvoering en verantwoording zijn belangrijk voor Het Gooi en Omstreken. Dit jaarverslag is ingericht volgens de Corporate Governancecode voor woningcorporaties.

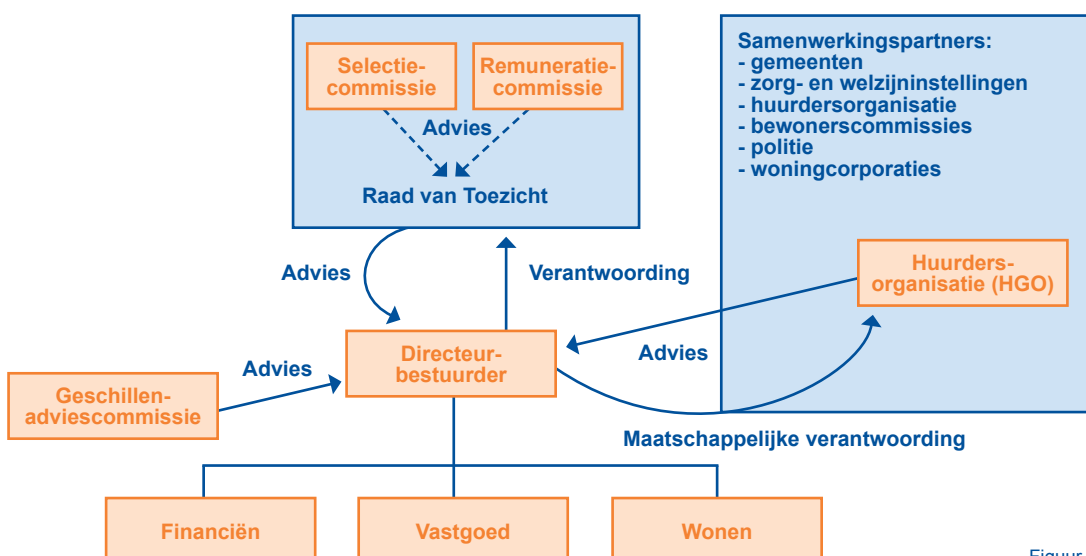
Herziene Woningwet en Governancecode

Met ingang van 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Deze nieuwe wet voorziet in een overgangperiode om de corporaties in de gelegenheid te stellen te voldoen aan de nieuwe voorschriften. Deze brengen onder meer met zich mee dat de statuten van Het Gooi en Omstreken in 2016 moeten worden herzien en er een administratieve scheiding tussen Daeb- en niet-Daeb-bezit moet worden aangebracht. Aanvullend op de Woningwet is de Corporate Governancecode voor woningcorporaties uitgangspunt voor het bestuur en de Raad van Toezicht van onze organisatie.

Directeur-bestuurder Jos Flemminks Smid hierover: "Die nieuwe Woningwet betekent een hoop werk. De doelstelling van de wet is prima, maar de uitwerking ervan is nogal beperkend en dat komt de praktijk niet ten goede. Vrije sector huur- en koopwoningen mogen niet meer worden gebouwd, waardoor onze slagvaardigheid bij projecten veel minder groot is."

Bestuur

Directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken is de heer mr. J.F.H.M. Flemminks Smid (03-08-1952). De directeur-bestuurder geeft leiding aan de gehele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Hij is vanaf 1 januari 1990 directeur en vanaf 1 januari 2002 directeur-bestuurder bij Het Gooi en Omstreken. Hij heeft daarvoor geen andere functie bij Het Gooi en Omstreken vervuld. De heer Flemminks Smid is aangesteld voor onbepaalde tijd. Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen Het Gooi en Omstreken en de directeur-bestuurder wordt vermeden. Dit belangrijke uitgangspunt is uitgewerkt in de statuten en de integriteitscode. Hierin is ook de handelwijze in geval van belangenverstremgeling vastgelegd. In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe 1.3 van de Governancecode Woningcorporaties. De heer Flemminks Smid heeft geen nevenfuncties.



Figuur 7.1 Governancestructuur

Verslag van het bestuur

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

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

Bij het vervullen van haar taak richt het bestuur zich naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Zij weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur van Het Gooi en Omstreken legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht en voorziet de Raad tijdig van de benodigde informatie. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement Besluitvorming Bestuur. Een aantal strategische en majeure besluiten van de bestuurder, waaronder het aankopen van onroerend goed boven een limiet van € 500.000 en investeringen boven de € 3.000.000,- excl. BTW moeten vooraf worden goedgekeurd door de Raad van Toezicht. Op de aan- en verkoop van onroerend goed is de Regeling Vastgoedtransacties van toepassing als onderdeel van de Integriteitscode.

De bijzondere aandacht van het bestuur is in 2015 uitgegaan naar de implementatie per 1 juli 2015 van de herziene Woningwet en de daaraan verbonden besluiten. In 2015 zijn de te ondernemen acties in kaart gebracht en de werkzaamheden ingepland. Belangrijke acties zijn o.a.:

- aanpassing statuten Het Gooi en Omstreken;
- scheiding Daeb / niet-Daeb;
- het uitbrengen van een bod op de gemeentelijke woonvisies (zie hoofdstuk 3);
- aanpassing van reglementen;
- passend toewijzen per 1 januari 2016 (zie hoofdstuk 6).

In 2015 heeft Het Gooi en Omstreken wederom goede resultaten behaald in de Aedes benchmark. Met een klanttevredenheid van 7,5 en A-klasse indeling voor haar financiële prestaties scoorde onze corporatie bovengemiddeld. De bedrijfslasten behoren tot de laagste in de sector. Ruim 95% van alle woningen werden verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.911,-, waarmee ruim werd voldaan aan de wettelijke norm van 90%. De (mutatie)leegstand in het woningbezit bedraagt 0,59%, wat de grote vraag naar woningen in onze regio's weerspiegelt.

In 2015 werd € 7,2 miljoen geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen en hiermee is Het Gooi en Omstreken geheel op koers om in 2018 het woningbezit op gemiddeld Label B te hebben.

Naast energieverbetering werd voor ruim € 4,5 miljoen geïnvesteerd in planmatig onderhoud en onderhoud bij mutatie. Aan klachtenonderhoud werd € 1,8 miljoen uitgegeven.

In 2015 werden 46 nieuwbouwwoningen opgeleverd en werd gestart met de bouw van 86 woningen. Aan alle gemeenten waarin onze corporatie werkzaam is, zijn activiteitenplannen toegezonden met daarin de voornemens voor 2016 met een doorkijk naar de daarop volgende vijf jaren.

De realisatie van het Beleidsplan 2013-2018, 'Investeren in groen en betaalbaar wonen', ligt geheel op schema.

Permanente educatie (PE)

Conform de nieuwe Governancecode moeten bestuurders jaarlijks een aantal PE-punten halen. In dat verband zijn door het bestuur in 2015 meerdere opleidingen gevolgd, waarmee in totaal 36 PE-punten zijn behaald.

Bestuursbesluiten in 2015

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- Opstart/voortgang onderhoudsprojecten
- Ontwikkeling/voortgang nieuwbouwprojecten
- Uitgangspunten bedrijfswaardeberekeningen nieuwbouw 2015
- Huurverhoging 2015
- Goedkeuring Waarderingsstatuut 2014
- IRR-normering nieuwbouw
- Plan van aanpak Woningwet
- Treasury
- Vaststelling jaarplan en integrale begroting 2016
- Goedkeuring jaarrekening 2014
- Vaststelling procuratieregeling

- Vaststelling uitgangspunten rendements-/bedrijfswaardeberekeningen
- Verkoopplanning/-beleid
- Energieprojecten

Voldaan aan eis BBSH

In het jaar 2015 zijn er geen woningen gerealiseerd met stichtingskosten van meer dan € 240.000,- per woning, inclusief BTW. Daarmee is voldaan aan de eis gesteld in het 'Besluit Beheer Sociale Huursector' (BBSH). Per 1 juli is de BBSH vervangen door de BITV.

Raad van Toezicht

Hieronder ziet u een overzicht van de leden van de Raad van Toezicht per 31 december 2015. Hierin 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 Toezicht per 31-12-2015

De heer R. van de Geest (1949)



- Voorzitter
- Lid remuneratiecommissie
- Expertise: financieel-economisch
- Functie: gepensioneerd directeur financiën/financieel controller
- Nevenfuncties: bestuurslid

penningmeester Watersportvereniging de Eendracht, bestuurslid Stichting Vrienden van Woonvormen Ongerweges (huisvesting ten behoeve van mensen met een beperking)

De heer W.L. Lieberwerth (1950)



- Vicevoorzitter
- Expertise: volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en financiën
- Functie: oud-wethouder 1998 – 2010, diverse functies bij

woningcorporaties 1968 – 1998

- Nevenfuncties: geen
- Voordracht HGO

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



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

Mevrouw mr. P.J. van Hartkamp-de Jong (1962)



- Expertise: bestuurlijk en juridisch
- Functie: raadslid gemeente Huizen en statenlid Provincie Noord-Holland
- Nevenfuncties: geen

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



- Expertise: wonen en organisatie
- Functie: adjunct-directeur Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)
- Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht GGZ Centraal, lid Raad van Toezicht Herman Jordan

Montessori Lyceum, lid Raad van Toezicht Kwintes

Rooster van aftreden

Onderstaand het rooster van aftreden t/m december 2015 (opgesteld conform de richtlijnen van de Governancecode d.d. 22 juni 2011).

Voorzitter

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

Naam	Functie	Benoeming	Herbenoeming	Aftredend
Dhr. R. van de Geest	Voorzitter	31-01-08	31-12-12	31-12-16
Dhr. F.P.C. Oldenburg	Lid	31-01-08	31-12-12	31-12-16
Dhr. W.L. Lieberwerth	Vicevoorzitter	01-04-11	31-03-15	31-03-19
Mevr. P.J. van Hartkamp-de Jong	Lid	01-01-15	31-12-18	31-12-22
Dhr. R.V. Bijl	Lid	01-01-15	31-12-17	31-12-21

Figuur 7.2 Rooster van aftreden Raad van Toezicht

Evaluatie functioneren Raad van Toezicht

Op vrijdag 20 november 2015 heeft een evaluatiebijeenkomst plaatsgevonden onder externe begeleiding. Ter voorbereiding op deze evaluatie zijn door de gespreksleider telefonische interviews gehouden met de leden van de Raad van Toezicht en heeft een gesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder. Aan de hand daarvan is de gespreksagenda opgesteld die ter voorbereiding aan de deelnemers is verzonden. Onderwerpen die onder andere aan de orde kwamen:

- volkshuisvestelijke rol van Het Gooi en Omstreken;
- belanghoudersmanagement;
- samenstelling Raad van Toezicht;
- governance agenda 2016.

Van de evaluatiebijeenkomst is een verslag gemaakt.

Tijdens de evaluatiebijeenkomst heeft tevens een terugblik op de zelfevaluatie van 2014 plaatsgevonden en zijn algemene impressies en aandachtspunten besproken, waaronder:

- sfeer, aanwezigheid;
- functioneren Raad van Toezicht onderling en in samenwerking met directeur-bestuurder;
- informatievoorziening.

In de eveneens gehouden vooruitblik is stilgestaan bij het terugtreden van de huidige directeur-bestuurder in 2016.

De evaluatie is afgesloten met een gesprek met de directeur-bestuurder. Een ieder is tevreden over de wijze waarop de samenwerking verloopt. Deze wordt als open, transparant en constructief ervaren.

Verslag van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens staat de Raad van Toezicht het bestuur met raad ter zijde. Het toezichtkader omvat onder andere:

- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;

- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

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

Toetsingskader van de Raad van Toezicht

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

Volkshuisvestelijke doelstellingen bij investeringsbeslissingen worden gemotiveerd en getoetst aan de strategische kaders die zijn vastgesteld in het beleidsplan van Het Gooi en Omstreken. De Raad van Toezicht wordt op de hoogte gehouden van ontwikkelingen in het vakgebied en 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 Toezicht worden genomen liggen altijd notities ten grondslag waarin de financiële, volkshuisvestelijke 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, integriteitbeleid, samenwerking met de HGO en de interne prestatieparameters.

De Raad van Toezicht heeft ten aanzien van de financiële continuïteit en risico's kennisgenomen van de beschreven risico's in hoofdstuk 9 van dit verslag en de daaraan gekoppelde risicobeheermaatregelen. De Raad van Toezicht is van mening dat dit een adequaat stelsel van maatregelen is. Financiële besluitvorming vindt plaats aan de hand van de door de Raad van Toezicht goedgekeurde financiële

sturingskaders. Aan de verschillende investeringscategorieën zijn randvoorwaardelijke rendementsdoelstellingen gekoppeld. Bij een lager dan genormeerd rendement geldt het principe 'pas toe of leg uit'.

Activiteiten van de Raad van Toezicht in 2015

In 2015 is de Raad van Toezicht zeven keer bijeengekomen:

- zes reguliere vergaderingen;
- één jaarlijkse evaluatiebijeenkomst;

Ondernemingsraad

Er is door de voorzitter van de Raad van Toezicht twee keer deelgenomen aan een overleg met de Ondernemingsraad. Tijdens deze overleggen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- organisatieontwikkeling;
- vacatures Raad van Toezicht;
- visitatierapport;
- politieke ontwikkelingen;
- beleidsplan 2013-2018/activiteiten in 2015;
- jaarplan en begroting 2016;
- werving directeur-bestuurder;
- duurzame inzetbaarheid personeel;
- interne communicatie;
- plannen en verwachtingen;
- samenwerking.

Huurdersorganisatie HGO

Op 5 maart 2015 heeft - conform de Overlegwet - een bijeenkomst plaatsgevonden tussen de Raad van Toezicht en de huurdersorganisatie HGO. Voorafgaand aan het overleg is de agenda afgestemd door de voorzitter van de HGO en voorzitter van de Raad van Toezicht. De volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest:

- samenwerking tussen de HGO en Het Gooi en Omstreken;
- werkzaamheden Raad van Toezicht;
- betaalbaarheid;
- jaarlijkse huurverhoging;
- organisatieontwikkeling.

Geschillenadviescommissie

In de vergadering van 18 februari 2016 heeft de Raad van Toezicht kennis genomen van het jaarverslag 2015 van de Geschillenadviescommissie.

Aanwezigheid bij vergaderingen

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

Leden van de Raad van Toezicht worden uitgenodigd aanwezig te zijn bij start bouw en oplevering van nieuwbouw- en/of renovatieprojecten. Tijdens deze evenementen is er gelegenheid voor de leden van de Raad van Toezicht om informeel contact te onderhouden met de betreffende wethouders van de gemeente en andere genodigden zoals de HGO en medewerkers van de organisatie.

Om het contact tussen onze stakeholders en de Raad van Toezicht te intensiveren wordt jaarlijks een stakeholders uitgenodigd. Gevraagd wordt om zijn visie en verwachtingen toe te lichten. In 2015 is de Hilversumse wethouder mevrouw Nicolien van Vroonhoven uitgenodigd. Aansluitend aan het overleg is een gezamenlijk met het managementteam en de wethouder een bezoek gebracht aan actuele onderhoudsprojecten van Het Gooi en Omstreken.

Besluiten van de Raad van Toezicht in 2015

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- goedkeuring dPi 2014 variant;
- vaststelling remuneratierapport 2014;
- goedkeuring overschrijding MJOB 2015 Label B-projecten;
- herbenoeming de heer W.L. Lieberwerth voor periode 1 april 2015 t/m 31 maart 2019;
- goedkeuring treasuryplan 2015;
- goedkeuring Waarderingsstatuut 2014;
- goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2014;
- goedkeuring treasurystatuut;
- goedkeuring Regeling Vastgoedtransacties;
- goedkeuring notitie Permanente Educatie;
- goedkeuring IRR normering nieuwbouw;
- goedkeuring begrotingswijziging Label B;
- goedkeuring jaarplan en integrale begroting 2016;
- goedkeuring voorstel scheiding vastgoed in jaarverslag 2015;
- goedkeuring uitvoering diverse projecten.

Overige onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- organisatieontwikkeling;
- herziene Woningwet 2015;
- activiteitenplan 2015;
- prestatie- en beleidsmeters;
- accountantsrapportage 2014;
- managementletter 2015;
- Governancecode 2015;
- veranderingen toezicht op woningcorporaties;
- portefeuilleoverzicht projectontwikkeling;
- energetische maatregelen;
- evaluatie Raad van Toezicht;
- huisvesting statushouders;
- opvolging directeur-bestuurder.

Visitatie

In 2014 heeft Ecorys een visitatie uitgevoerd bij Het Gooi en Omstreken over de periode 2010-2013. De visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld op vijf verschillende velden. De overall-score is een 7,6. Daarmee presteert Het Gooi en Omstreken op alle velden hoger dan de norm. Bij de vorige visitatie was de score een 6,9. De volgende visitatie staat gepland voor het jaar 2018.

Tegenstrijdige belangen

Het beleidskader voor integriteit bevat behalve de integriteitscode, ook artikel 5 van het reglement van de Raad van Toezicht en artikel 5 van de statuten van Het Gooi en Omstreken. Deze artikelen beschrijven hoe om te gaan met 'onverenigbaarheden'. De regel is dat het verrichten van nevenactiviteiten wordt gemeld of aangevraagd. In 2015 is geen sprake geweest van tegengestelde belangen.

Permanente educatie

Door alle leden van de Raad van Toezicht wordt deelgenomen aan het proces van permanente educatie. Door alle leden van de Raad is daarbij voldaan aan het te behalen aantal PE-punten in 2015 geldend voor toezichthouders/commissarissen binnen de sector woningcorporaties (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

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

Klokkenluiderregeling

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

Commissies

Auditcommissie

De Raad van Toezicht werkt niet met een auditcommissie. Gelet op de omvang van de organisatie en de complexiteit van de administratieve organisatie en de aanwezige kennis in de Raad van Toezicht acht zij het niet noodzakelijk een dergelijke commissie in te stellen. Financiële onderwerpen worden in de reguliere vergaderingen besproken en goed onderbouwd door aangeleverde notities en/of presentaties.

Selectiecommissie Raad van Toezicht

In 2015 is een selectiecommissie – bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de Raad van Toezicht – ingesteld voor invulling van de vacature van directeur/bestuurder zoals deze zal ontstaan in 2016. Dit naar aanleiding van de wens van de huidige directeur/bestuurder om in de loop van 2016 gebruik te gaan maken van zijn pensioen. Een lid van het managementteam heeft in de commissie zitting genomen als adviseur. De selectiecommissie wordt ondersteund door een extern adviseur.

De commissie heeft in overleg met de Ondernemingsraad, Huurdersorganisatie en het managementteam de profielschets van de directeur/bestuurder geactualiseerd en na vaststelling door de Raad van Toezicht is in oktober 2015 een oproep gedaan voor kandidaten in een landelijk dagblad. Het selectieproces heeft geresulteerd in een voorgenomen benoeming in december 2015 en is de minister verzocht een positieve zienswijze af te geven. Naar verwachting zal de definitieve benoeming begin 2016 kunnen plaatsvinden.

Remuneratie

Werkzaamheden commissie 2015

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

Functioneren en bezoldiging bestuur

Evalueren functioneren directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder is op 18 mei 2015 door de remuneratiecommissie met hem besproken. Namens de Raad van Toezicht is daarbij waardering uitgesproken over het

functioneren van de directeur-bestuurder. Het evaluatiegesprek is vastgelegd in een verslag.

Tijdens de vergadering van de Raad van Toezicht op 10 december 2015 heeft – buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder – de voorbereiding voor het functioneringsgesprek voor 2016 met alle leden van de raad plaatsgevonden.

Bezoldiging van het bestuur

Directeur-bestuurder

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

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling zal worden aangepast.

Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Deze percentages zijn in 2014 opgehoogd van 5% naar

J.F.H.M. Flemminks Smid	2015	2014
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	€ 168.342	€ 154.483
Belastbare vaste onkostenvergoedingen	€ 2.640	€ 2.640
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 22.116	€ 44.492
Totaal	€ 193.098	€ 201.615

Figuur 7.3 Bezoldiging van het bestuur

Naam	Functie	Vergoeding	Werkgeverslasten ZVW	Totaal excl. Btw
Dhr. R. van de Geest	Voorzitter	11.982	833	12.815
Dhr. W.L. Lieberwerth	Vice-voorzitter	7.988	555	8.543
Dhr. F.P.C. Oldenburg	Lid	7.988	555	8.543
Mevr. P.J. van Hartskamp-de Jong	Lid	7.440	517	7.957
Dhr. R.V. Bijl	Lid	7.440	517	7.957
Totaal		42.838	2.977	45.815

Figuur 7.4 Bezoldiging van de Raad van Toezicht

10% respectievelijk van 7,5% naar 15%. Dit is door Het Gooi en Omstreken in 2014 en 2015 niet geëffectueerd.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht in 2015 is als volgt:

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn 365 dagen aan de corporatie verbonden. De bezoldiging van de Raad van Toezicht bedroeg in 2015 in totaal € 45.815 (2014: € 48.088), exclusief BTW.

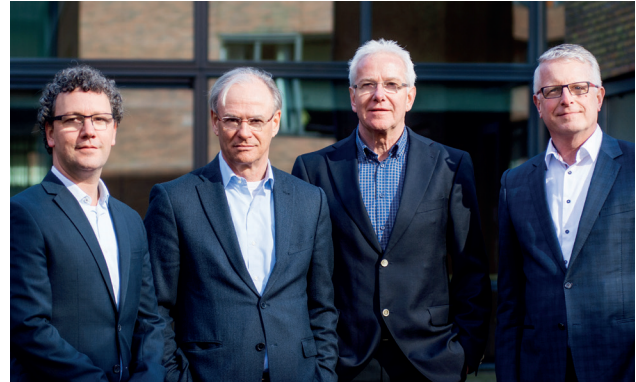
De verlaging is een gevolg van een aanpassing (verlaging) van de ZVW premies en de lagere vergoeding voor twee nieuwe leden van de Raad van Toezicht.

Organisatie

Het Gooi en Omstreken is een matrixorganisatie die is opgebouwd uit drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Vastgoed en Financiën. Elk onderdeel wordt aangestuurd door een manager. Deze managers maken deel uit van het managementteam onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder met de Raad van Toezicht als toezichthoudend orgaan.

Organigram

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

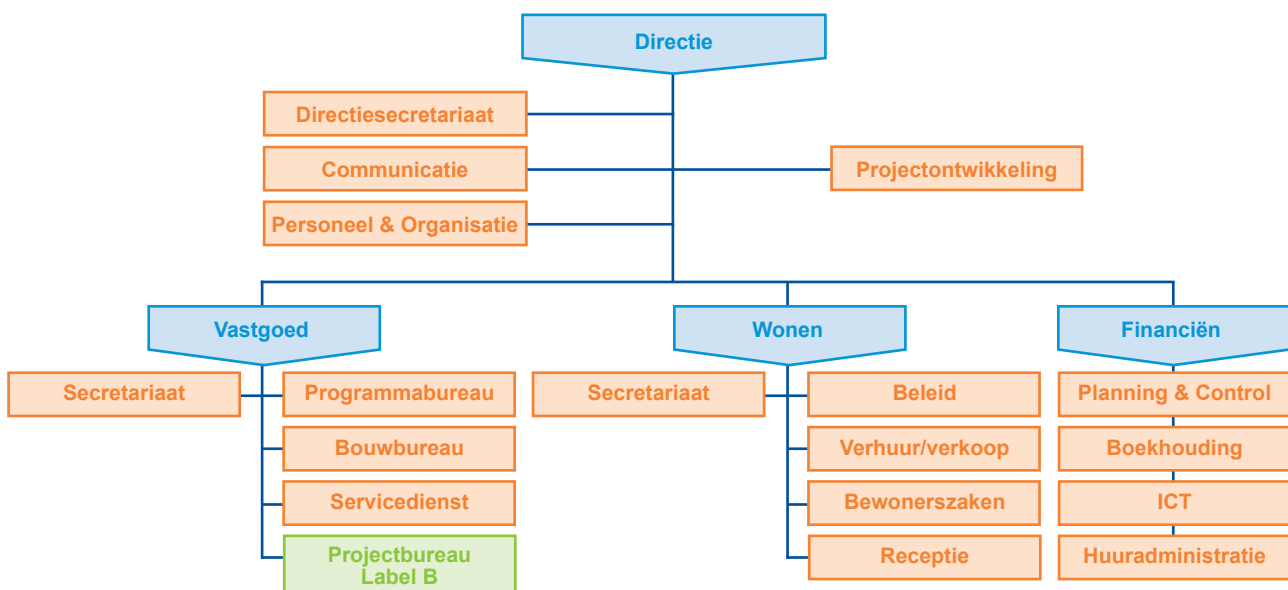


Managementteam

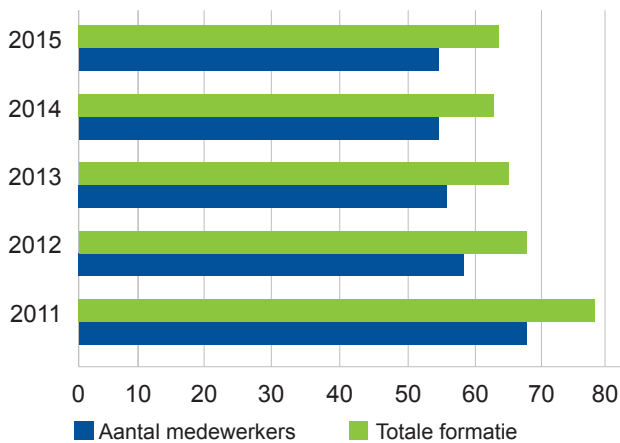
Het Gooi en Omstreken heeft drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Vastgoed en Financiën. Elk onderdeel wordt aangestuurd door een manager. Onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder vormen zij het managementteam.

Het managementteam

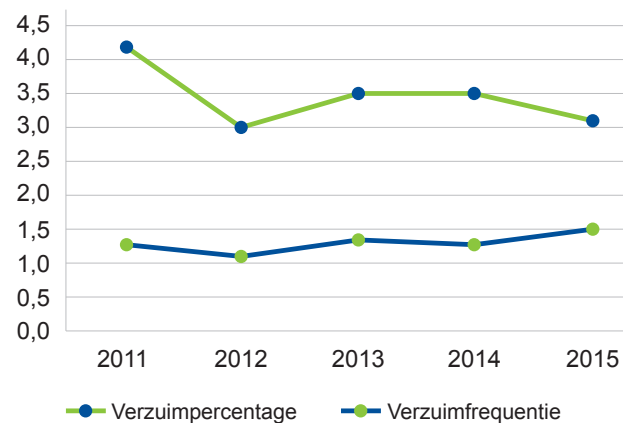
- De heer J.F.H.M (Jos) Flemminks Smid, directeur-bestuurder
- De heer E. (Evert) van de Bovenkamp, manager Financiën en Adjunct-directeur
- De heer R. (Rob) Steur, manager Vastgoed
- De heer P. (Pietjan) Prinsen Geerligts, manager Wonen



Figuur 8.1 Organigram per 31 december 2015



Figuur 8.2 Aantal FTE per 31 december 2015



Figuur 8.3 Cijfers ziekteverzuim 2015

Personeelsopbouw

Op 31 december 2015 werkten 63 medewerkers bij Het Gooi en Omstreken (53,5 FTE), waarvan 29 vrouwen (46%) en 34 mannen (54%). De gemiddelde duur van het dienstverband is 9,7 jaar.

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bedraagt in 2015 45 jaar. Het aantal medewerkers dat 55 jaar en ouder is neemt geleidelijk af, maar zal naar verwachting in de toekomst weer gaan toenemen. Het aantal medewerkers dat jonger is dan 30 jaar is ondervertegenwoordigd.

Arbobeleid

Het Gooi en Omstreken voert een actief Arbobeleid en draagt zorg voor de veiligheid, gezondheid en welzijn van haar medewerkers. Sinds 2012 laat het ziekteverzuim een stabiel beeld zien. In 2015 bedraagt het ziekteverzuimpercentage gemiddeld 3,1% en was de ziekmeldfrequentie 1,5.

Opleidingen en inzetbaarheid

Jaarlijks bespreken we met onze 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, net als het 'lean' werken, al geruime tijd verankerd in onze organisatie. Hoe efficiënter en effectiever wij onze bedrijfsvoering inrichten, hoe meer ruimte er blijft voor onze maatschappelijke doelstellingen.

Solide en efficiënte bedrijfsvoering

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

Financiële continuïteit en risicobeheersing

De omvang van het vermogen en de financiële continuïteit worden zowel door het bestuur en de Raad van Toezicht, als door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) gemeten en beoordeeld.

Oordeel AW

De AW heeft onderzoek gedaan op basis van de ingediende prognosegegevens 2015-2019 (dPi) en de verantwoordingsgegevens over 2014 (dVi). De financiële beoordeling richt zich op de volgende zes toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie:

- kwaliteit financiële informatie;
- behoud maatschappelijk gebonden vermogen;
- kwaliteit financieel risicobeheer;
- liquiditeit;
- solvabiliteit;
- draagkracht vermogen in relatie tot activiteiten.

Behalve bovengenoemde terreinen houdt de AW ook toezicht op deelterreinen als:

- het gebruik van derivaten;
- de exploitatierisico's ten aanzien van zorgvastgoed;
- het gehanteerde beleggingsbeleid.

Het houden van integraal toezicht betekent dat AW niet over elk toezichtveld een aparte beoordeling geeft. Een keer per jaar wordt het integrale oordeel van de AW verwerkt in een toezichtbrief. De AW kan interventie maatregelen opleggen en heeft een aantal handhavingsbevoegdheden.

De toezichtbrief 2015 (d.d. 2-10-2015) aan Het Gooi en Omstreken had de volgende oordelen: "De financiële beoordeling 2015 van uw corporatie leidt niet tot opmerkingen. De financiële beoordeling 2015 geeft geen

aanleiding tot het doen van interventies.

De in 2015 bij uw corporatie opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor een specifiek onderzoek geleid."

Risicomanagement – afdoende

Hoe zit het risicomanagement van Het Gooi en Omstreken in elkaar?:

Financieel

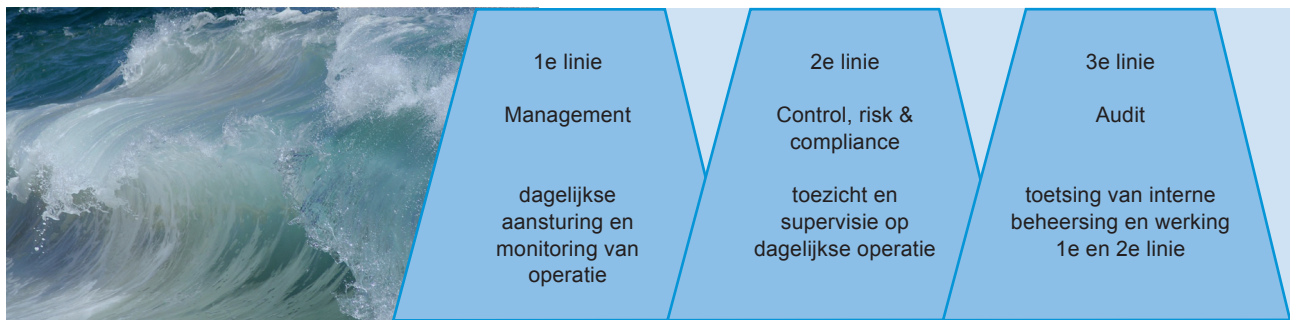
- het financiële sturingskader in beeld met een 'financieel dashboard';
- risicoparagraaf in het Treasurystatuut en de rapportage daarover;
- fiscaal statuut en werkinstructie;
- procuratieregeling, geactualiseerd in 2015, met als uitgangspunten het "vier ogen principe".

Algemeen

- de strategische risico's vanuit het beleidsplan worden bewaakt met risicokaarten;
- de financial en business risks van het WSW worden gemonitord;
- de planning & controlcyclus en informatievoorziening;
- de procesbeschrijvingen en taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden schema;
- interne controle middels audits en quick scans.
- fasedocumenten voor nieuwbouw- en grotere energie- en onderhoudsprojecten ;
- de regeling vastgoedtransacties, geactualiseerd in 2015;

De opzet van het risicomanagement wordt jaarlijks besproken met de Raad van Toezicht.

Uitgangspunt bij opzet risicomanagement: Het inventariseren, classificeren en beheersen van tactische en operationele risico's verloopt volgens het zogenaamde model 'three lines of defence'. Dit model bestaat uit drie linies om effectief risicomanagement toe te kunnen passen.



Figuur 9.1 Risicomanagementmodel 'Three Lines Of Defence'

De eerste linie vormen het management en de medewerkers. Op dagelijkse basis komen medewerkers in aanraking met risico's tijdens de uitvoering van hun werkzaamheden. Daarom is het risicobewustzijn van medewerkers belangrijk. Dit krijgt vorm en inhoud door bij risicosessies de medewerkers actief te betrekken en samen beheermaatregelen en verbeteringen te formuleren. Bij relevante projecten, zoals nieuwbouw, energieprojecten maar ook automatiseringsprojecten, wordt standaard een risicoparagraaf opgenomen.

De tweede linie bestaat uit de werkprocessen, de reglementen, gedragscodes en statuten die samen met de werkorganisatie zijn opgesteld.

De derde linie wordt gevormd door de interne audit werkzaamheden. Afgezien van de jaarlijkse risicoanalyses en toetsing van de administratieve organisatie zoals door de accountant worden gedaan, voert Planning en Control interne controles uit. De uitkomsten van deze controles worden geregistreerd en periodiek gerapporteerd aan het managementteam. Mochten acties nodig zijn om de risico's te beheersen of de prestaties te verbeteren, dan worden deze acties geregistreerd om de voortgang te monitoren. Afgehandelde acties blijven zichtbaar in het overzicht.

Hieronder worden een aantal van de tactische risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen (waar de afdelingen verantwoordelijk voor zijn) nader toegelicht.

Financieel dashboard

Het financieel dashboard vormt een onderdeel van het Financieel Statuut, voor het laatst geactualiseerd in 2014. Met het financieel dashboard wordt op basis van vooraf bepaalde indicatoren of normen bepaald

hoe de financiële positie van Het Gooi en Omstreken zich ontwikkelt. Meer hierover kunt u lezen in hoofdstuk 10 het Financieel verslag.

Risicobeheersing vanuit Treasurystatuut

De treasuryactiviteiten omvatten leningenmanagement, cashmanagement, beleggingsbeleid en rentemanagement. In het treasurystatuut, dat in 2015 is geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Toezicht, zijn de uitgangspunten en doelstellingen rond treasury-activiteiten en risicobeheersing vastgelegd.

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

Jaarlijks wordt aan het begin van het jaar een Treasuryplan opgesteld, intern besproken en goedgekeurd door de Raad van Toezicht, waarin een overzicht wordt gegeven van de 'financiering en geldstromen', de opbouw van de leningenportefeuille en de risicobeheersing daaromtrent.

Treasurycomité

Het treasurycomité bestaat uit de controller/treasurer, de directeur-bestuurder, een extern adviseur en de financieel manager. In het treasurycomité worden de voorgestelde transacties, die zijn gebaseerd op een voortschrijdende liquiditeitsbegroting, besproken. Tevens worden de verantwoording en rapportage over de risicogebieden doorgenomen en getoetst aan de geformuleerde normen. De verslagen van het treasurycomité, – drie tot vier keer per jaar – opgesteld door de externe adviseur, gaan ter informatie naar de Raad van Toezicht.

Fiscaal statuut en werkinstructie

In 2015 is gewerkt aan een fiscaal statuut en een werkinstructie. In het fiscaal statuut staan de voorkomende belastingen beschreven en hoe Het Gooi en Omstreken daarmee om gaat. In de werkinstructie is de werkwijze vastgelegd en verder zijn aandachtspunten, risico's en beheermaatregelen genoemd. Het fiscaal statuut wordt in 2016 afgerond en daarna gedeeld met de Belastingdienst.

Strategische risico's bewaken met risicokaarten

Met als vertrekpunt het realiseren van het vigerende beleidsplan zijn de strategische risico's benoemd en verwerkt in risicokaarten per risico eigenaar. De directeur-bestuurder en managers nemen jaarlijks de strategische risico's door en beoordelen de bestaande en de nieuw te treffen beheermaatregelen. De uitkomsten van die overleggen worden in de risicokaarten opgenomen.

Financial en business risks van het WSW

Het risicomodel van het WSW bestaat uit 24 risicovragen verdeeld over Financial Risk en Business Risk. De normen en scores van de

Financial Risks staan tevens in hoofdstuk 10 het Financieel verslag vermeld.

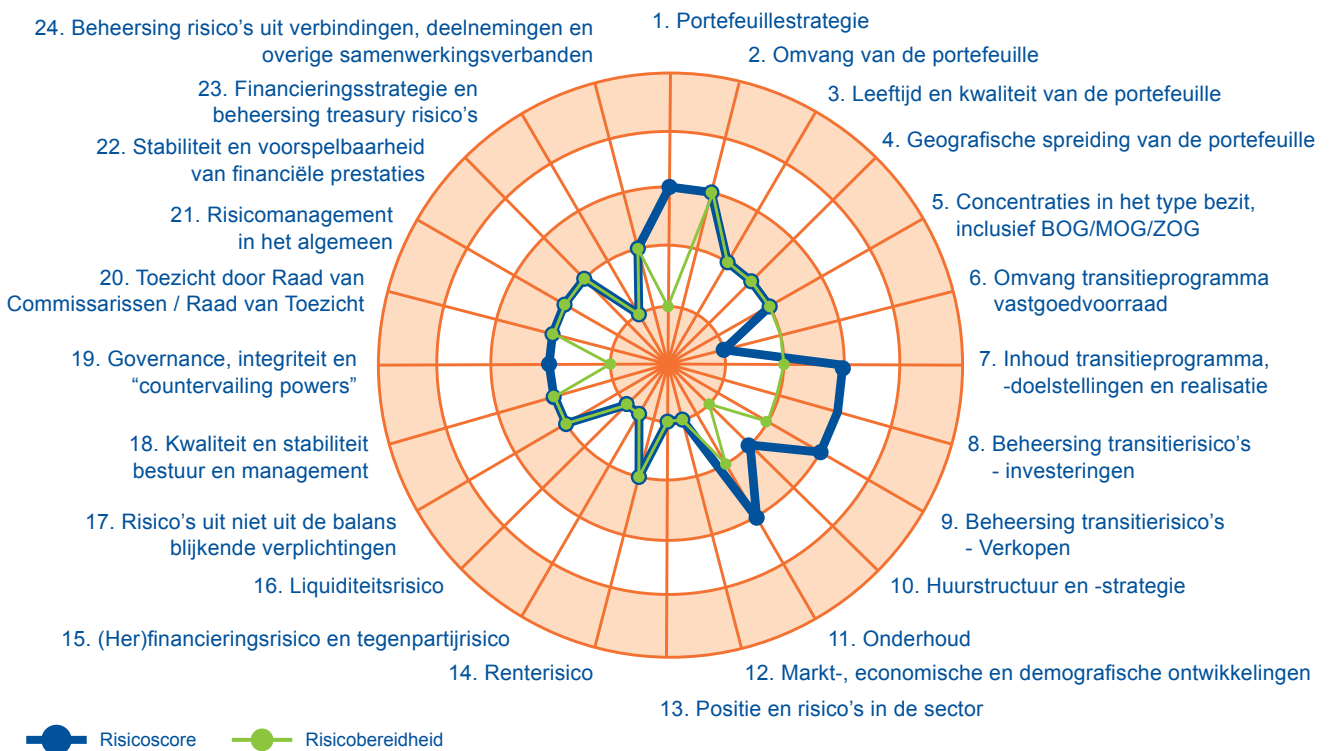
Vooruitlopend op declassificatie van Het Gooi en Omstreken door het WSW, heeft de corporatie in 2015 zelf proactief de 24 risicovragen beoordeeld en bepaald waar een eventuele verbeteropgave ligt. De scores en de onderbouwing zijn gemiddelden van de intern gegeven scores door de directeur-bestuurder, de managers, de controller, de medewerker controlling, de beleidsadviseurs en communicatieadviseur.

De uitkomsten zijn beschreven en grafisch in beeld gebracht:

De risicoscore (blauwe lijn) geeft de classificatie door het WSW aan, zoals die door Het Gooi en Omstreken is ingeschat. De risicobereidheid (groene lijn) geeft de eigen ambitie aan. Daar waar de risicoscore hoger is dan de risicobereidheid, ziet Het Gooi en Omstreken een verbeteropgave.

Planning & controlcyclus en informatievoorziening

In de planning & controlcyclus is aangegeven wanneer welke voortgangsrapportages moeten worden aangeleverd. De organisatie wordt zo op



Figuur 9.2 Het risicomodel van het WSW, grafisch in beeld gebracht door Het Gooi en Omstreken, per 09-11-2015

een adequate wijze voorzien van sturings- en bewakingsinformatie om de bedrijfsvoering 'in control' te laten blijven.

In 2015 hebben de afzonderlijke afdelingen voor het eerst hun eigen (meestal driemaandelijke) afdelingsrapportages samengesteld. De bedoeling hiervan is de betrokkenheid van die afdelingen bij hun aangeleverde informatie te optimaliseren. Dat is gelukt. Wat goed was in de informatievoorziening is behouden en wat beter kon is toegevoegd.

De informatie bestaat behalve uit de afdelingsrapportages uit:

- een beleidsmeter per halfjaar die de voortgang van het beleidsplan monitort;
- vier keer per jaar een prestatiemeter die de voortgang van de jaarlijkse begroting weergeeft;
- twee keer per jaar een kasstroomoverzicht van de kas- en bankmutaties uitgesplitst naar operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten;
- maandelijkse DWH rapportages (Data Ware House) die dienen als signaleringsinformatie.

Procesbeschrijvingen en Taken, Verantwoordelijkheden en Bevoegdhedenschema

In 2015 zijn, samen met de afdelingen en met behulp van het Raci-model, de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in het 'werkschema: hoe wij werken' in beeld gebracht. Dit wordt gebruikt als het vertrekpunt om bedrijfsprocessen opnieuw te beschrijven en waar nodig aan te passen

Strategische risico's

In dit jaarverslag wordt een aantal strategische risico's nader omschreven.

Projectontwikkelingsrisico

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

1. startdocument;
2. ontwikkeldocument met voorlopig ontwerp;

3. ontwikkeldocument met definitief ontwerp;
4. uitvoeringsdocument;
5. evaluatie- en eindafrekeningsdocument.

Alle documenten gaan ter informatie naar het managementteam en ter goedkeuring naar de directeur-bestuurder. De risicoparagraaf vormt een vast onderdeel in de fasedocumenten. Het eerste en vierde document gaan ter goedkeuring naar de Raad van Toezicht. Het vijfde document gaat ter informatie naar de Raad van Toezicht. De voortgang van de projecten en de fasedocumenten wordt bewaakt via managementoverzichten per kwartaal. In 2015 zijn alle nieuwbouwprojecten aanbesteed.

Grondaankopen in 2015

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

In 2015 hebben de volgende grondaankopen plaatsgevonden:

- Aankoop grond in Blaricum voor project 13 eengezinswoningen Stroomzijde in de Blaricummermeent voor in totaal (afgerond) € 323.000 (inclusief btw). Start bouw en oplevering in 2015;
- Aankoop grond in Blaricum voor project 18 appartementen 'De Bolster' in de Blaricummermeent. voor in totaal (afgerond) € 331.000 (inclusief btw). Start bouw in 2015 en oplevering in 2016;
- Aankoop vier percelen grond en kosten bouwrijp maken in Hilversum voor project 38 eengezinswoningen op de bouwvelden 1.4 en 1.5 op Anna's Hoeve voor in totaal (afgerond) € 1.026.000 (inclusief btw). Start bouw in 2015 en oplevering in 2016.

Geen specifieke projectrisico's

Het Gooi en Omstreken heeft in 2015 geen risicovolle posities ingenomen wat betreft grond- en woningaankopen.

Vastgoedbeheer risico

De kwaliteit van het vastgoed is vooral afhankelijk van de manier waarop de bewoners met de woning omgaan en het onderhoud dat zowel door Het Gooi en Omstreken als de bewoners wordt uitgevoerd. Het Gooi en Omstreken maakt voor haar meerjarenramingen gebruik van programmatuur waarin de cycli van de bouwelementen zijn opgenomen. Voorafgaand aan de uitvoering wordt ter plekke

gecontroleerd of het onderhoud nodig is. Het onderhoud wordt door zowel gekwalificeerde vaklieden van de Technische Dienst van Het Gooi en Omstreken als door vaste betrouwbare aannemers uitgevoerd. Aannemers die niet (meer) aan de eisen voldoen, zoals in de opdrachten en algemene voorwaarden opgenomen, krijgen geen nieuwe opdrachten.

Bestuurlijk risico

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

Raad van Toezicht

Naast de algemene deskundigheid van de Raad van Toezicht, hebben de leden specifieke kennis en deskundigheden, zoals financieel-economische, juridische en (lokaal) volkshuisvestelijke en op de terreinen personeel en organisatie, wonen en ruimtelijke ordening. Het profiel waaraan de leden moeten voldoen is in een profielschets vastgelegd. De Raad van Toezicht van Het Gooi en Omstreken is zich zeer bewust van het grote belang van een goed intern toezicht. In hoofdstuk 7 van dit jaarverslag is aangegeven hoe de Raad van Toezicht opereert en hoe de informatievoorziening aan de Raad van Toezicht is geregeld.

Directeur-bestuurder

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

Controller

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

Exploitatierisico

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

De huurderving door leegstand van woningen in 2015 wordt maandelijks gemonitord en is ten opzichte van het jaar 2014 fors gedaald van € 448.000 naar € 300.000, oftewel 0,6% van de huurobrengsten.

Verkooprisico

Bewoonde woningen worden tegen 90% kosten koper en via de formule 'Koopstart' van OpMaat aan zittende huurders verkocht en leegstaande woningen worden tegen 100% kosten koper verkocht. De in het verleden ook gehanteerde verkoopformule 'Koopgarant' van OpMaat wordt niet meer gehanteerd.

De belangrijkste doelgroep voor de verkoop van huurwoningen zijn de middeninkomens. Tevens heeft deze groep meer bestedingsruimte om relatief goedkoop een voormalige huurwoning te kopen. De verkoop van huurwoningen zorgt tevens voor extra financiering van nieuwe projecten.

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

Het Gooi en Omstreken heeft in 2015 geen koopwoningen gebouwd.

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

Informatiseringsrisico

De kantoorautomatisering en aanvullende applicaties met eigen databases zijn in 2015 verhuisd van de eigen afgesloten computerruimte op de locatie in Hilversum naar de twee datacentra van NEH ICT Solution B.V. Het technische beheer van de eigen hardware is nu volledig uitbesteed aan NEH ICT Solutions B.V. De afspraken met de leveranciers zijn vastgelegd in een Service Level Agreement (SLA).

Dagelijks wordt van alle data van de kantoor-automatisering een back-up gemaakt en op de twee externe locaties opgeslagen.

Het primaire bedrijfssysteem BIS draait als een Software As A Service (SAAS) bij NCCW in Almere. Tussen de rekencentra van NEH en NCCW ligt een dedicated netwerkverbinding met back-up om de bereikbaarheid van BIS te garanderen. Jaarlijks vindt bij die leverancier een EDP-audit plaats. Het Gooi en Omstreken ontvangt de EDP-rapportage, met tot op heden een goedkeurende strekking.

In- en externe toegang tot systemen gebeurt via beveiligingsprotocollen. Wachtwoorden worden periodiek verversd en de toegangsrechten worden jaarlijks beoordeeld.

Het Gooi en Omstreken heeft een stabiele systeemomgeving die goed beheersbaar is. Dat blijkt onder meer uit de maandelijkse rapportage Service Level Report (SLR) van NEH ICT Solutions B.V. en het tevredenheidsonderzoek in 2015 waaruit een ruime voldoende van de gebruikers bleek. De uptime van het Bis-systeem en de kantoor-automatisering, bijna 100%, was ruim hoger dan afgesproken server level targets. De afhandeling van incident calls door medewerkers werd door NEH ruim binnen de afgesproken 80% van het overeengekomen niveau afgehandeld.

In 2015 is Het Gooi en Omstreken aan de slag gegaan met de hernieuwde eisen die de Wet Bescherming Persoonsgegevens en de Wet datalekken aan de organisatie stelt. Met de ICT-leveranciers en andere relevante databeheerders, zoals deurwaarders, zijn of worden bewerkers-overeenkomsten gemaakt.

Het proces wat doorlopen moet gaan worden als zich datalekken voordoen is in beeld gebracht om tijdig de betrokkenen, zoals instanties en huurders, te kunnen informeren.

In 2015 is gestart met een overlegstructuur met de pakketspecialisten, het Informatiekwadrant en de stuurgroep Informatisering. Het doel van de periodieke overleggen is ervoor te zorgen dat er aansluiting is tussen de wensen (en knelpunten) in de organisatie, de uit te voeren IT-verbeterprojecten en de centrale doelstellingen van de organisatie. Met de input vanuit deze overleggen is het 'Werkplan Informatisering 2015-2016' vormgegeven en is de projectenkalender 2015-2016 ontstaan. Als spin in het web fungeert de coördinator Informatisering & Automatisering; deze houdt zich bezig met het vormgeven van de informatisering door het op een effectieve en efficiënte wijze toepassen van automatisering om aan de informatiebehoefte van de organisatie, klanten en ketenpartners te voldoen.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico bestaat vooral uit (oninbare) huurachterstand. Een huurder met incidentele huurachterstand van één of twee maanden ontvangt een schriftelijke aanmaning. Op het moment dat een aanmaning geen of onvoldoende effect heeft, wordt actief contact gezocht met de huurder om een betalingsregeling te treffen door te bellen of het gevraagd dan wel ongevraagd afleggen van huisbezoeken.

Vorderingen op huurders met een frequente of structurele huurachterstand van twee maanden of meer worden overgedragen aan een van de vaste deurwaarders.

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

Crediteurenrisico

Het Gooi en Omstreken werkt met vele crediteuren, met name op het gebied van nieuwbouw en onderhoud. De kans dat bedrijven failliet gaan, is de laatste jaren toegenomen. Nieuwe aannemers worden door een extern gespecialiseerd bedrijf gecontroleerd op onder andere kredietwaardigheid. Bestaande aannemers moeten in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid elk kwartaal met een verklaring van de Belastingdienst aantonen dat zij en hun onderaannemers de loonheffingen hebben

afgedragen. Aannemers moeten hiernaast een aflopende of doorlopende Construction All Risks (CAR) verzekering afsluiten en bij grote opdrachten een afroepbankgarantie afgeven. Belangrijkste maatregel is echter dat werkzaamheden na afronding worden gefactureerd en na controle worden betaald. Indien nodig wordt een deel van het factuurbedrag op de geblokkeerde G-rekening van de aannemer bij de Belastingdienst overgemaakt.

Fiscaal risico

Relatie met de fiscus

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. Het Gooi en Omstreken geeft met het convenant aan te zorgen voor interne beheersing en controle van de fiscale processen en geeft openheid over ingenomen fiscale standpunten. Het doel is toename van de interne beheersing en afname van controles door de Belastingdienst. De Belastingdienst geeft daarvoor op verzoek haar visie over de standpunten van Het Gooi en Omstreken. Fiscale risico's kunnen hiermee worden beperkt en fiscale vraagstukken kunnen sneller en efficiënter worden afgehandeld. Daarmee ligt de focus steeds meer op het heden in plaats van op het verleden.

Vennootschapsbelasting

In 2015 is de 'tax planning' uitgewerkt voor de komende jaren. Hierin wordt aangegeven wat de fiscale strategie is. Er wordt ingezet op de fiscale onderhoudsvoorziening, afwaardering bij sloop en op beperkte schaal afwaardering, door daling van de WOZ-waarden (>30%), van woningbezit. In 2015 is een definitieve aanslag opgelegd voor de boekjaren 2011 en 2012. De aanslagen zijn opgelegd conform de ingediende aangiften. De aanslagen van latere boekjaren zijn nog niet definitief vastgesteld. Het fiscale risico vanwege nog niet definitief vastgestelde Vennootschapsbelasting-aanslagen is als beheersbaar (laag) in te schatten.

Loonbelasting

Ingeschakelde aannemers moeten in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid elk kwartaal met een verklaring van de Belastingdienst aantonen dat zij en hun onderaannemers de loonheffingen hebben afgedragen. Indien nodig, wordt bovendien een deel

van het factuurbedrag op de geblokkeerde G-rekening van de aannemer bij de Belastingdienst overgemaakt. Hiermee wordt het risico op aansprakelijkheid voor niet-betaalde loonheffingen bij bijvoorbeeld faillissement van leveranciers beperkt.

De maatregelen ter beperking van het risico op inlenersaansprakelijkheid kunnen worden aangescherpt door in alle gevallen een deel van het factuurbedrag op een geblokkeerde G-rekening bij de Belastingdienst over te maken.

Het Gooi en Omstreken maakt verder al enkele jaren gebruik van de Werkkostenregeling. Het proces van de administratieve verwerking van vergoedingen en verstrekkingen aan het personeel is hierop aangepast zodat alle vergoedingen en verstrekkingen in beeld zijn en fiscaal worden getoetst aan de Werkkostenregeling.

Het fiscaal risico van de belastingheffing van vergoedingen en verstrekkingen in de Loonbelasting is dan ook als beheersbaar (laag) in te schatten.

Omzetbelasting

Een groot deel van de risico's op het gebied van de omzetbelasting ligt bij de projectontwikkeling. Met name grondaankopen kunnen ongewenste fiscale gevolgen hebben bij samenloop met de overdrachtsbelasting. Dergelijke transacties worden daarom vooraf fiscaal beoordeeld en eventueel zekerheids-halve voorgelegd aan de Belastingdienst.

Verder wordt bij onderhoudswerken de BTW verlegd. Dit betekent dat de BTW niet aan de aannemer maar direct aan de Belastingdienst wordt betaald. Hiermee wordt het risico op aansprakelijkheid voor niet-betaalde BTW beperkt.

Het fiscaal risico van de ingediende BTW-aangiften is dan ook als beheersbaar (laag) in te schatten.

Arborisico

Het uitgangspunt is dat er een gedeelde verantwoordelijkheid bestaat voor het optimaliseren van gezondheid, veiligheid, bijhouden van vakkennis en welzijn van zowel werkgever als werknemer. Zo is iedere medewerker verplicht voorzichtigheid en zorgvuldigheid in acht te nemen ter vermijding van risico's voor de veiligheid of gezondheid van zichzelf of anderen.

Competente medewerkers die hun werkzaamheden juist en naar tevredenheid uitvoeren, vormen een voorname voorwaarde voor Het Gooi en Omstreken om haar doelstellingen te realiseren.

Begrippen zoals toezicht, transparante en open organisatie en integere en capabele medewerkers zijn volgens de corporate Governancecode Woningcorporaties uitgewerkt in onder meer de organisatiestructuur, het reglement van de Raad van Toezicht, het reglement besluitvorming bestuur, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, de regeling vertrouwenspersoon, het agressieprotocol en de overige gedragscodes.

Het Arboteam, bestaande uit zes leden, houdt zich binnen Het Gooi en Omstreken bezig met de arbeidsomstandigheden. Het Arboteam ziet haar rol als dienstverlenend, adviserend en ondersteunend. Daarvoor biedt het team gevraagd en ongevraagd adviezen over preventie op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn binnen de organisatie.

Voor ondersteuning van medewerkers en leidinggevendenden op het gebied van verzuim, re-integratie en naleving van de Wet Verbetering Poortwachter werkt Het Gooi en Omstreken samen met arbodienst Cohesie.

Alle technische medewerkers in de buitendienst zijn basisveiligheid VCA (veiligheid, gezondheid en milieu checklist aannemers) gecertificeerd en volgen daarvoor de benodigde herhalingsstrainingen. Daarnaast vinden maandelijks toolboxmeetings plaats met de allround vaklieden waar zij voorlichting krijgen over geldende regels en voorschriften om veilig te werken.

Herhalingsstrainingen op het gebied van agressie en geweld en opvang van medewerkers na een agressie-incident worden standaard driejaarlijks herhaald.

In 2015 zijn de volgende acties in het kader van Arbo ondernomen:

- in 2014 heeft Het Gooi en Omstreken een RI&E laten verrichten door een externe veiligheidsdeskundige. Naar aanleiding van de RI&E is een plan van aanpak vastgesteld met daarin 22 actiepunten ter verbetering, die in 2014 zijn opgepakt. In 2015 is hier een vervolg aan gegeven met als resultaat dat 20 van de 22 knelpunten zijn afgehandeld. Eén van deze knelpunten is het Preventief Medische Onderzoek (PMO) op het gebied van beeldschermwerken voor alle medewerkers en het gehoor voor de allround vaklieden. Uit de PMO zijn aanbevelingen gekomen die het Arboteam heeft opgepakt;

- in 2015 heeft een evaluatie van de dienstverlening van Cohesie plaatsgevonden op basis van het uitgevoerde tevredenheidsonderzoek onder leidinggevendenden van Het Gooi en Omstreken. In een gezamenlijk overleg, waar leidinggevendenden van Het Gooi en Omstreken, P&O, de bedrijfsarts en een casemanager van Cohesie aanwezig waren, is gesproken over de uitkomsten van dit onderzoek en over de aanbevelingen die ervoor kunnen zorgen dat er een verbetering van samenwerking tussen Cohesie en Het Gooi en Omstreken plaatsvindt;
- tien medewerkers hebben de herhalingsstraining BHV gevolgd; de trappenhuizen van kantoor zijn geschuurd en voorzien van een antisliplaag om te voorkomen dat deze te glad zijn bij nat weer en vochtige schoenzolen;
- er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de werkplekken om te bekijken of elke medewerker op correcte wijze haar werkplek heeft ingesteld (bureau, stoel). Daar waar nodig zijn aanpassingen gedaan;
- er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het aantal aanwezige ladders zodat ze allemaal in de onderhoud- en inspectiecyclus kunnen worden opgenomen.

Calamiteitenrisico

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

De APK-keuring (en herstel) van een woning, dat is het uitvoeren van keuringen van gas, water en elektra, gebeurt bij c-mutaties door derden. Bij de a en b-mutaties, dat zijn de eenvoudiger mutaties bij een verhuizing, zullen de keuringen vanaf het jaar 2016 door eigen medewerkers worden uitgevoerd; bij twijfel wordt aan derden een keuringsrapport gevraagd.

Verzekeringsportefeuille

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

Het woningbezit van Het Gooi en Omstreken is tegen herbouwwaarde op basis van een uitgebreide dekking verzekerd voor de risico's van brand- en stormschade.

Daarnaast heeft Het Gooi en Omstreken de volgende verzekeringen met een toereikende dekking afgesloten:

- bestuurders- en toezichhouders-aansprakelijkheidsverzekering;
- bedrijfsinventaris- en reconstructieverzekering;
- fraude- en geldverzekering;
- wagenparkverzekering;
- werkgeversaansprakelijkheidsverzekering bestuurders motorrijtuigen;
- ongevallenverzekering voor medewerkers.

Voor de uitvoering van nieuwbouw- en onderhoudswerkzaamheden, maakt Het Gooi en Omstreken gebruik van uitvoerende partijen. De uitvoerende partij sluit een deugdelijke aflopende of doorlopende Construction All Risks (CAR) verzekering met primaire dekking en sluit voor vervoer en machines een verzekering af tegen aansprakelijkheid op door de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorrijtuigen.

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

Wet- en regelgeving

De laatste jaren neemt het aantal risico's, veroorzaakt door veranderde wet- en regelgeving vanuit Nederland en Europa, toe. De belangrijkste risico's in 2015 waren:

- inkomensafhankelijke huurverhoging;
- implementatie herziene woningwet;
- invoering nieuwe huisvestingswet;
- aanpassing woningwaarderingssysteem;
- verandering rekenmethodiek voor het energielabel.

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

Financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen

Het Gooi en Omstreken heeft in 2015 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Accountant en beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

BDO, accountant van Het Gooi en Omstreken sinds 2013, doet onderzoek naar de identificatie en de borging van de belangrijke risico's in het kader van de jaarrekeningcontrole. De controle richt zich verder op de reguliere Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB) alsmede de beheersing van de sturende processen, planning- en control cyclus en het voldoen aan wet- en regelgeving.

Er is een groot aantal risicogebieden verkend en BDO geeft op basis van de bestaande AO/IB een score (stoplichtenmodel) voor de mate van beheersing van die aanwezige risico's. Op zeven risicogebieden is er een oranje stoplicht en worden aanbevelingen en oplossingsrichtingen aangegeven. Die aanbevelingen zijn of worden opgevolgd. Er zijn geen rode stoplichten gerapporteerd. De conclusie van BDO is dat Het Gooi en Omstreken voldoende in control is.

In control, afdoende geregeld

Op basis van de in deze paragraaf beschreven inrichting van het risicobeheersings- en controlesysteem, kan het managementteam voortdurend de prestaties, de beheeromgeving en de risico's van Het Gooi en Omstreken analyseren en beoordelen. De systemen kunnen echter nooit de garantie bieden dat de doelstellingen van Het Gooi en Omstreken worden behaald, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet voorkomen. De interne

controle- en beheersingsmaatregelen die binnen Het Gooi en Omstreken in 2015 plaats hebben gevonden zijn een adequate basis om, uitgaande van de genoemde beperkingen, een oordeel te vormen over het stelsel van risicobeheersing.

De directeur-bestuurder is samen met het managementteam van oordeel dat met redelijke mate van zekerheid kan worden verklaard dat:

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

Financieel verslag

Waarborgen van de financiële continuïteit

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

Waarderingsgrondslag

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

Jaarresultaat 2015 positief

In 2015 heeft Het Gooi en Omstreken een positief jaarresultaat geboekt.

Het jaarresultaat over 2015 is afgerond € 31,6 miljoen positief tegen € 17,1 miljoen positief over 2014; een stijging van € 14,5 miljoen.

In figuur 10.1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat 2015 en het jaarresultaat 2014 weergegeven.

Jaarresultaat kernactiviteit

Het jaarresultaat over de kernactiviteit 'verhuren van woningen', ook wel aangeduid als 'genormaliseerd jaarresultaat', is € 0,4 miljoen beter dan de realisatie over 2014. Figuur 10.2 laat een nadere specificatie zien van het verschil in jaarresultaat van de kernactiviteit 2015 ten opzichte van 2014.

Specificatie verschil jaarresultaat kernactiviteit	T.o.v. realisatie 2014
Huurinkomsten	1,3 miljoen
Overige baten	0,1 miljoen
Afschrijvingen	-1,0 miljoen
Onderhoudslasten	-0,4 miljoen
Rentelasten	0,6 miljoen
Overige lasten	-0,2 miljoen
Totaal	0,4 miljoen

Figuur 10.2 Specificatie jaarresultaat kernactiviteit 'verhuren woningen'

x € 1.000,-	Jaarrekening 2015	Jaarrekening 2014
Kernactiviteit:		
- Bedrijfsopbrengsten	48.582	47.137
- Bedrijfslasten	-31.515	-29.753
- Financiële baten en lasten	-7.234	-7.989
Jaarresultaat kernactiviteit	9.834	9.394
- Waardeveranderingen	9.928	-4.566
- Verkopen	7.995	6.632
- Incidentele posten	0	-1.507
- Belastingen	3.829	7.190
Jaarresultaat	31.586	17.143
- Jaarresultaat kernactiviteit in % eigen vermogen per 1 januari	11,2%	13,2%
- Jaarresultaat kernactiviteit in % eigen vermogen per 1 januari (o.b.v. bedrijfswaarde)	4,4%	4,7%

Figuur 10.1 Jaarresultaat 2015

Het jaarresultaat kernactiviteit moet voldoende zijn om de 'koopkracht' te behouden of het 'waarde-behoud' van het eigen vermogen te realiseren. Hiervoor moet het jaarresultaat van de kernactiviteit minstens uitkomen op de inflatie van het afgelopen jaar. De inflatie over 2015 komt uit op 0,6%. In 2015 hebben we een rendement gerealiseerd van 11,2% van het eigen vermogen. Als je het rendement afzet tegen het eigen vermogen bij waardering tegen de (hogere) bedrijfswaarde, komt het rendement uit op 4,4%. Aangezien het rendement op het eigen vermogen ruim hoger is dan de inflatie, luidt de conclusie dat de 'koopkracht' van het eigen vermogen is geborgd.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen zijn € 14,5 miljoen gunstiger dan in de realisatie over 2014. De mutatie waardeveranderingen wordt enerzijds veroorzaakt door een toevoeging/vrijval aan de voorziening onrendabele top nieuwbouwwoningen en anderzijds door de toepassing van de minimumwaardering-regeling voor de bestaande bouw. Voor het sociaal vastgoed is dit op basis van de bedrijfswaarde en voor het commercieel vastgoed op basis van de marktwaarde (in verhuurde staat). Bij de toelichting op de bedrijfs-/marktwaarde wordt nader ingegaan op de oorzaken van de waardeveranderingen.

Verkopen

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 1,4 miljoen hoger dan de realisatie 2014. In 2015 zijn 52 woningen verkocht, tegen 41 woningen in 2014.

Incidentele posten

In 2015 waren er geen incidentele posten. In 2014 kwamen de incidentele posten uit op een last van € 1,5 miljoen.

Specificatie incidentele posten 2014:

- Heffing CFV voor € 1,45 miljoen (last);
- Kosten reorganisatie voor € 0,05 miljoen (last).

Belastingen

Met ingang van 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Voor de jaren 2008 t/m 2011 heeft Het Gooi en Omstreken voor de Vpb gebruik gemaakt van de herbestedingsreserve. Hierdoor bedraagt de fiscale winst voor deze jaren nihil en hoeft er geen Vpb betaald te worden. Vanaf 2012 kan Het Gooi en Omstreken deze faciliteit, door een wetswijziging, niet meer gebruiken en is er een

(fiscale) strategie bepaald. In hoofdlijn houdt deze strategie in dat Het Gooi en Omstreken vanaf 2012 gebruik zal maken van een fiscale onderhoudsvoorziening, verplichte afwaardering op basis van gedaalde WOZ-waarden (>30%) en afwaardering van de opstal bij sloop-nieuwbouwprojecten. Fiscaal komt 2015 uit op een winst, die kan worden verrekend met het saldo verrekenbare verliezen ultimo 2014. Ultimo 2015 bedraagt het saldo van het verrekenbaar verlies nog ca. € 19 miljoen. Hiervoor is een latente belastingvordering opgenomen van € 4,8 miljoen.

Naast de latentie voor verrekenbare verliezen is er in 2015 ook een belastinglatentie gevormd van € 5 miljoen voor de verwachte woningverkoop voor de komende vijf jaar, dit is een bate. Op basis van de regels voor de jaarverslaggeving is deze latente belastingvordering berekend op basis van het verschil in boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde.

De totale latente belastingvordering ultimo 2015 bedraagt € 9,8 miljoen.

Benchmark bedrijfslasten

ILT bedrijfslasten

In de toezichtbrief van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) worden de gerealiseerde en geprognosticeerde netto bedrijfslasten per verhuur gelegenheid (vhe) gerelateerd aan landelijke gemiddelden. De ILT gaat in haar beoordeling uit van cijfers zoals deze zijn opgenomen in het kasstroomoverzicht. In haar Toezichtbrief 2015 resulteerde dit in de volgende uitkomsten (gebaseerd op de gerealiseerde cijfers tot en met 2014 en de prognosecijfers vanaf 2015):

In hiernaast staande tabel zijn de netto bedrijfslasten 2015 nog op basis van begrotingscijfers (€ 861 per gewogen vhe). Als de methodiek van de ILT niet wijzigt dan zal het gerealiseerde bedrag voor 2015 uitkomen op € 881 per gewogen vhe. Dit is circa 55% van de signaleringsnorm van de ILT en ruim onder het sectorgemiddelde. Ook als we kijken naar de prognosecijfers dan blijven die van Het Gooi en Omstreken onder het verwachte sectorgemiddelde.

Aedes Benchmark – onderdeel bedrijfslasten

In 2012 startte Aedes met het Corporatie Benchmark Centrum (CBC). Doel was om te komen tot een betere vergelijkbaarheid van cijfers. In 2012 is besloten om via een meerjarengroeimodel te komen

Netto bedrijfslasten	Kasstroom-realisatie		Kasstroomprognose (prijsspeil 2013)					Gemiddelde
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Per gewogen vhe (in €) Het Gooi en Omstreken	1.054	917	861	856	857	732	850	831
Per gewogen vhe (in €) Sector	1.335	1.330	1.293	1.248	1.235	1.234	1.236	1.249
Signaleringsnorm CFV		1.600						1.500

Figuur 10.3a Netto bedrijfslasten ILT (bron: Toezichtbrief 2015)

bedragen in € per gewogen vhe	Het Gooi en Omstreken	Referentie	Nederland
Netto bedrijfslasten (ongeharmoniseerd)	1.762	1.851	1.868
Totaal ruisfactoren	-161	-165	-235
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	1.078	942	941
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	684	900	923

Figuur 10.3b bedrijfslasten 2014 Aedes benchmark

tot een benchmark waarin bedrijfslasten en kwaliteitsaspecten met elkaar in verband worden gebracht, om zo een genuanceerd en evenwichtig beeld over de branche te kunnen bieden. Wat de bedrijfslasten betreft heeft er in 2014 en 2015 een extra gegevensopvraag plaatsgevonden om zogenaamde 'ruis' uit de jaarlijks verplicht aan te leveren data te kunnen halen. Hierdoor zou het mogelijk moeten worden om appels met appels te kunnen vergelijken. Via een vastgesteld format worden de 'netto bedrijfslasten' omgevormd tot 'geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten'. Als eerste worden ruisfactoren geëlimineerd. Dit zijn kosten die door corporaties op verschillende posten in de eigen bedrijfsadministratie worden geregistreerd. Te denken valt bijvoorbeeld aan kosten van inhuur personeel en geactiveerde projectkosten. Hierna worden de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten eruit gehaald. Hierbij valt te denken aan lasten voor belastingen, verzekeringen, verhuurdersheffing, contributie Aedes en de saneringsbijdrage. Wat overblijft zijn dan de geharmoniseerd beïnvloedbare bedrijfslasten. Opgemerkt moet nog worden dat de cijfers gebaseerd zijn op de gegevens die door corporaties zijn opgenomen in hun winst- & verliesrekening. Dit in tegenstelling tot de eerder behandelde ILT-bedrijfslasten die uitgaat van cijfers volgens het kasstroomoverzicht.

In bovenstaande tabel zijn de uitkomsten over het verslagjaar 2014 opgenomen.

Uit de tabel blijkt dat de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten gunstig afsteken

bij het landelijk gemiddelde en de referentiegroep (corporaties van 5.001-10.000 eenheden). In de referentiegroep neemt Het Gooi en Omstreken de negende plaats in van de in totaal 67 deelnemende corporaties in deze groep.

Kijken we naar de regio waarin wij werkzaam zijn dan heeft Het Gooi en Omstreken zelfs de laagste geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten.

In figuur 10.3c wordt een nadere opbouw gegeven van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten. Voor 2014 betreft het de cijfers zoals deze zijn gepubliceerd door Aedes en voor 2015 is het een indicatie op basis van de methodiek zoals deze voor 2014 is toegepast.

bedragen in € per gewogen vhe	werkelijk 2014	indicatie 2015
Personeelslasten (geharmoniseerd)	313	298
Overige bedrijfslasten (geharmoniseerd)	373	337
Leefbaarheidsuitgaven (geharmoniseerd)	44	41
Overige bedrijfsopbrengsten (geharmoniseerd)	-27	-20
Saldo lasten - baten servicecontracten	-18	-17
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	684	639

Figuur 10.3c geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten

Solvabiliteit

Solvabiliteit is het vermogen om te voldoen aan langlopende verplichtingen. Het Gooi en Omstreken heeft als doelstelling een solvabiliteit van minimaal

20% bij waardering op historische kostprijs. Alleen dan is er in financiële zin voldoende beleidsruimte om de volkshuisvestingstaken blijvend waar te maken.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen op het balanstotaal. Eind 2015 bedraagt de solvabiliteit 37,5% (2014: 29,9%). Dit is boven de intern geformuleerde ondergrens. De toename van de solvabiliteit ten opzichte van 2014 is een gevolg van het positieve jaarresultaat over 2015.

Solvabiliteit en landelijke benchmarks

Bedacht moet worden dat benchmarks niet over recente cijfers kunnen beschikken. De belangrijkste landelijke benchmark voor woningcorporaties is die van de ILT.

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

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

Terugblik naar 2014

Het volkshuisvestelijke vermogen van de sector ligt eind 2014 volgens de ILT landelijk gemiddeld op 33,0% van het balanstotaal. Het Gooi en Omstreken kwam eind 2014 veel hoger uit, namelijk op 53,7% van het balanstotaal.

Vooruitblik naar 2019

In de door de ILT geschoonde prognoses komt het volkshuisvestelijke vermogen van Het Gooi en Omstreken ultimo 2019 uit op circa € 268 miljoen (bron: Toezichtbrief 2015 van de ILT).

Het volkshuisvestelijk vermogen van Het Gooi en Omstreken zal naar verwachting licht gaan stijgen

van € 220 miljoen eind 2014 naar € 268 miljoen eind 2019. Hierin is rekening gehouden met de inrekening van de verhuurdersheffing.

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

	2014	2013
Het Gooi en Omstreken	€ 165.862	€ 172.524
Landelijk corporatiebezit	€ 135.468	€ 139.678

Figuur 10.4 gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning (bron: Corporaties In Perspectief verslagjaar 2014 versie III)

Conclusie landelijke benchmarks

Uit de vergelijking met de landelijke benchmarks blijkt dat bij Het Gooi en Omstreken sprake is van een gezonde vermogensontwikkeling. Bovendien liggen de netto bedrijfslasten lager dan landelijk is gemeten door Aedes en de ILT.

Financiële kengetallen

In 2014 heeft het Gooi en Omstreken haar financieel statuut herzien. Het statuut is een handvat en toetsingskader voor het financieel handelen van Het Gooi en Omstreken. Figuur 10.5 biedt een overzicht van de kengetallen en normen die Het Gooi en Omstreken hanteert. Voor 2015 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na 2015 wordt, daar waar mogelijk, op basis van de meerjarenbegroting een indicatie gegeven van de ontwikkeling van de kengetallen.

Op 13 oktober 2015 heeft de Raad van Toezicht het 'Jaarplan en integrale begroting 2016' goedgekeurd. Op 15 december 2015 zijn de cijfers voor de dPi 2015 ingediend bij Corpodata. De dPi-cijfers 2015 zijn gebaseerd op het goedgekeurde 'Jaarplan en integrale begroting 2016'.

Toelichting rubrieken figuur 10.5 Financieel dashboard

1a. Interest dekkingsratio (ICR)

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. Bij een interest dekkingsratio van 1 voldoet Het Gooi en Omstreken aan dit criterium. Dit betekent echter dat er een rendement van 0% op

Dominante financiële maatstaven	Norm	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1a Interest coverage ratio (ICR)	min. 1,40	3,27	2,71	3,01	3,64	3,51	3,56
1b Debt service coverage ratio (DSCR)	min. 1,00	1,67	1,34	1,47	1,74	1,63	1,57
1c Direct rendement (DR)	min. 3,4%	5,9%	4,6%	4,7%	5,2%	4,6%	4,3%
2a Netto rendement (IRR) - nieuw opgeleverde complexen	n.v.t.						
DAEB huurwoningen	min. 1,00%	2,01%	2,41%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
3a Investerings-/financieringsratio - 1 jaar	max. 75%	-79%	51%	20%	-101%	-108%	-68%
Investerings-/financieringsratio - 5 jaar	max. 75%	-10%	-8%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
3b Loan-to-Value	max. 75%	41%	44%	43%	41%	38%	37%
Afgeleide financiële maatstaven							
4 WSW - financial en business risk	Ok	Ok					
5 ILT	Ok	Ok					
6 Duration	min. 5	5,5					
Toelichting							
Presteert beter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%)							
Presteert binnen de norm (inclusief bandbreedte van 10%)							
Presteert slechter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%)							
Geen cijfers nodig (n.v.t.) of geen cijfers beschikbaar (n.b.)							

Figuur 10.5 Financieel dashboard

het eigen vermogen gerealiseerd wordt. Er zou dan bovendien geen ruimte zijn om aflossingen van leningen te betalen. Een interest dekkingsratio van 1 is daarom voor Het Gooi en Omstreken onvoldoende. Het Gooi en Omstreken hanteert een interest dekkingsratio van 1,4 als ondergrens. Uit figuur 10.5 blijkt dat Het Gooi en Omstreken met een dekkingsratio van ruim 3,27 ruim voldoet aan deze norm.

1b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit haar operationele kasstromen zowel aan haar renteverplichtingen als aan haar aflossingsverplichtingen te voldoen. Doordat Het Gooi en Omstreken veel fixe-leningen heeft, die op vervaldatum in een keer worden afgelost, is het moeilijk om op de DSCR te sturen als daar de werkelijke aflossingsverplichtingen in worden verwerkt. In de berekening van de DSCR wordt daarom uitgegaan van een aflossingsfictie. Deze fictie wordt berekend door het saldo van de leningenportefeuille (stand ultimo van het laatst vastgestelde verslagjaar) te delen door de gemiddelde restant looptijd van het vastgoed. Bij een DSCR van 1 voldoet Het Gooi en Omstreken aan dit criterium; in 2015 bedroeg de DSCR 1,67.

1c. Direct rendement

Het direct rendement (operationele kasstroom in

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

Uit figuur 10.5 blijkt dat Het Gooi en Omstreken voldoet aan de norm.

2a. Netto rendement nieuwbouw (Internal rate of return – IRR)

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

Het Gooi en Omstreken maakt onderscheid in vier categorieën investeringen. In 2015 hebben er alleen investeringen plaatsgevonden in de categorie Daeb-huurwoningen. Ook voor 2016 worden alleen investeringen in deze categorie verwacht. Uit figuur 10.5 blijkt dat de gemiddelde norm (1,00%) voor de categorie Daeb-huurwoningen voor 2015 gehaald wordt. Voor de berekening van de norm

Investerings-/financieringsratio (x € 1.000)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Investeringen	13.599	36.820	25.119	11.754	10.575	12.662
Verkopen	6.456	5.284	5.445	5.260	5.609	5.834
Portfolio kasstroom	7.143	31.536	19.674	6.494	4.966	6.828
Operationele kasstroom (inclusief rentelasten)	17.930	12.688	14.551	18.321	16.408	15.376
Mutatie netto schuldpositie	-10.787	18.848	5.123	-11.827	-11.442	-8.548
Voor 1 jaar	-79%	51%	20%	-101%	-108%	-68%
Voor komende 5 jaar	-10%	-8%				

Figuur 10.6 Investerings-/financieringsratio, voor vijf jaar voortschrijdend

gaan we ervan uit dat er geen financiering met vreemd vermogen nodig zal zijn.

3a. Investerings-/Financieringsratio

De investerings-/financieringsratio geeft aan welk gedeelte van de investering extern moet worden gefinancierd. De investerings-/financieringsratio wordt berekend door de investering in de portefeuille af te zetten tegen de mutatie in de financiering. De mutatie in de financiering is het resultaat van de investeringen minus verkopen en operationele kasstromen. Van jaar tot jaar kan dit kengetal sterk fluctueren. Om deze fluctuaties te elimineren wordt er ook gekeken hoe de ratio zich ontwikkelt over periodes van vijf jaar voortschrijdend. In figuur 10.5 is te zien dat de investerings-/financieringsratio, ultimo 2015, voor de periode 2015-2019 -10% bedraagt. Investeringen worden dan ook gefinancierd met eigen vermogen.

3b. Loan-to-Value

Een andere mogelijkheid om iets te zeggen over de vermogensdoelstelling is een kengetal dat de relatie legt tussen de actuele waarde van de Materiële Vaste Activa (MVA in exploitatie) en het aandeel externe financiering. Dit kengetal wordt 'Loan-to-Value' genoemd. De Loan-to-Value muteert als gevolg van (voorgenomen) onrendabele investeringen in combinatie met geplande verkopen. Woningcorporaties hanteren de volgende vuistregel: de 'Loan-to-Value' mag niet groter zijn dan 75%. Het Gooi en Omstreken voldoet hier met 41% ruimschoots aan.

4. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Indien het WSW bereid is te borgen, zal Het Gooi en Omstreken altijd voldoende financiering kunnen aantrekken tegen een minimale rente. Daarom

zal Het Gooi en Omstreken in beginsel trachten te voldoen aan de WSW-eisen.

In 2015 voldeed Het Gooi en Omstreken aan de WSW-eisen. Bij het onderdeel 'Borgingsplafond WSW' wordt hier nader op ingegaan.

5. Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

De ILT heeft een methode voor de financiële beoordeling van woningcorporaties. Deze methode is nader toegelicht in hoofdstuk 9 bij het onderdeel 'Oordeel ILT'. De ILT had naar aanleiding van het uitgevoerde bureauonderzoek geen opmerkingen en er was geen aanleiding tot het doen van interventies.

6. Duration

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

Om het risico van de gevolgen van een plotselinge stijging van rentelasten minder hard te voelen, stelt Het Gooi en Omstreken als richtlijn dat de duration van de uitstaande leningen niet lager mag zijn dan vijf jaar. Richtlijnen over spreiding van het renterisico zijn opgenomen in het treasurystatuut en het treasuryjaarplan van Het Gooi en Omstreken. Geconcludeerd mag worden dat Het Gooi en Omstreken ultimo 2015 voldoet aan haar rentegevoeligheidsrichtlijn met een duration van 5,5.

Risicobeheersing – Renterisico en financieringen

In de praktijk vindt risicobeheersing plaats door jaarlijks in de maand januari een financieringsplan

op te stellen. Daarnaast wordt elke vier maanden de in het financieringsplan opgenomen liquiditeitsplanning bijgesteld. In het treasurycomité, dat minimaal drie keer per jaar bijeen komt, worden de actuele ontwikkelingen besproken en maatregelen voorgesteld. Het treffen van financieringsmaatregelen is uitgewerkt in het treasurystatuut van Het Gooi en Omstreken.

Risicobeheersing van de leningenportefeuille vindt vooral plaats door de aflossingen op leningen in de tijd te spreiden. We kijken 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. Het Gooi en Omstreken heeft in 2015 die WSW-grens niet overschreden en zal dit ook in de naaste toekomst niet doen.

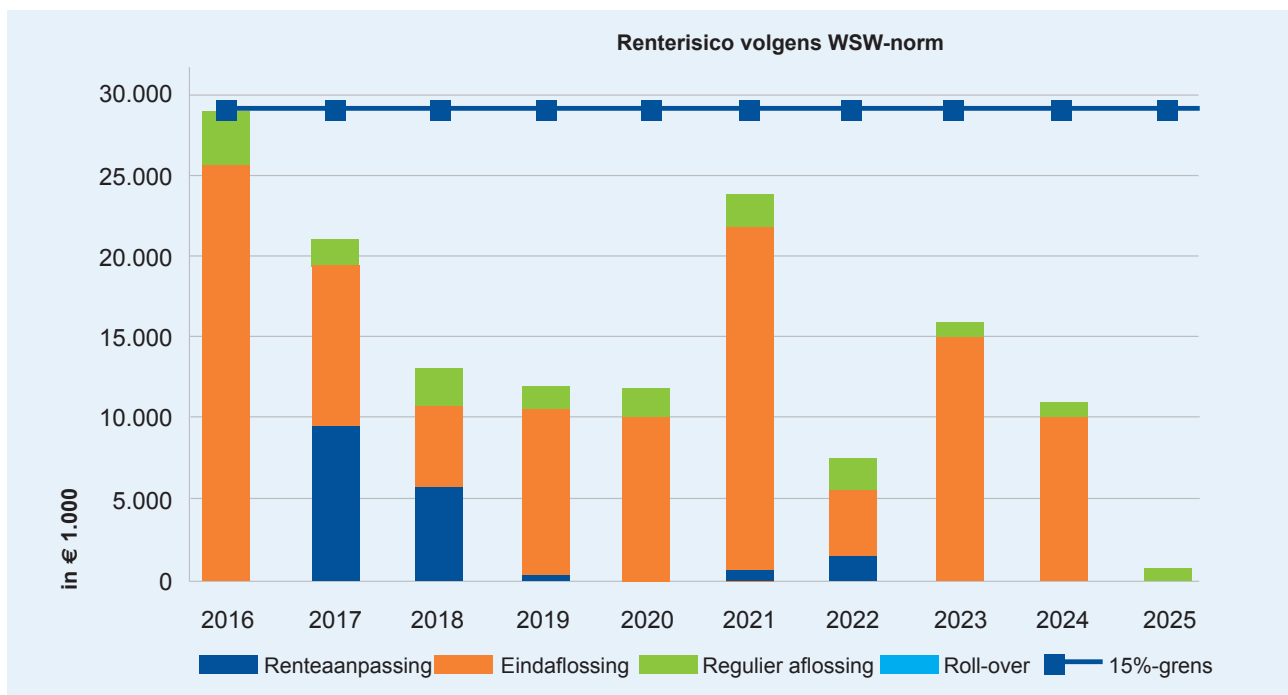
Toekomstige renterisico's

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

Fluctuaties in de kasstromen

Bij de besprekingen van de voortschrijdende liquiditeitsoverzichten is geconstateerd dat de projecten nogal in tijd kunnen verschuiven. Daarom wordt gebruik gemaakt van een rekening courant-faciliteit van € 3 miljoen en van een tweetal variabele roll-over leningen. Dit zijn flexibele producten waarmee, volgens bepaalde afspraken, naar behoefte geld kan worden opgenomen en teruggestort. Het Gooi en Omstreken heeft ultimo 2015 twee variabele roll-over leningen van elk € 5 miljoen. Minimaal moet hiervan 20% worden opgenomen en voor het overige deel mag maandelijks geld opgenomen of teruggestort worden. Ultimo 2015 was van deze leningen € 2 miljoen opgenomen. Het Gooi en Omstreken gebruikt geen andere renterisico-instrumenten dan de hiervoor genoemde.

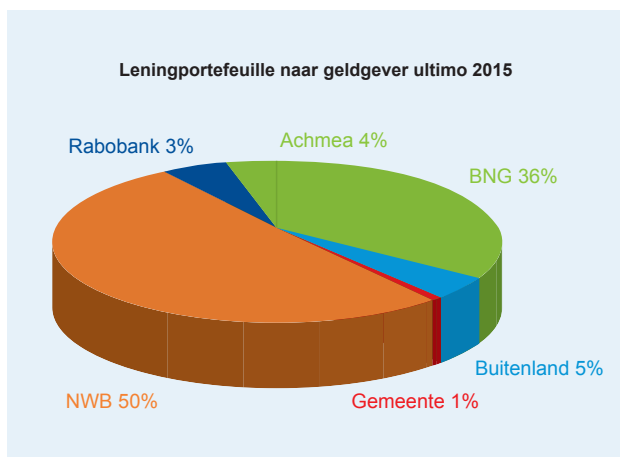
De gemiddelde rentevoet van de per primo jaar uitstaande leningen daalde licht en kwam over 2015 uit op 4,02%, tegen 4,17% over 2014. Voor de bepaling van het gemiddelde rentepercentage zijn de roll-over leningen buiten beschouwing gelaten.



Figuur 10.7 Renterisico 2016 - 2025

Geldverstrekkers

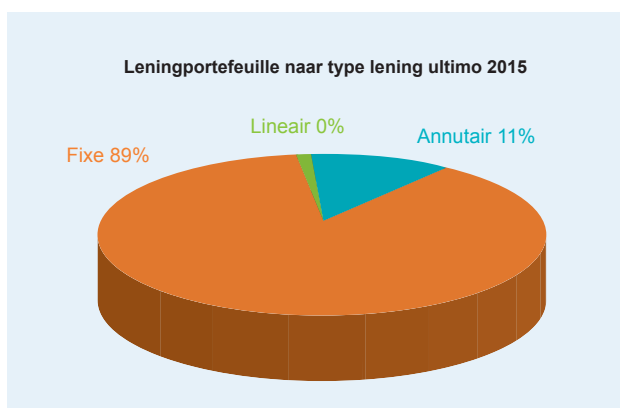
De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) blijven nog steeds de belangrijkste geldverstrekkers van Het Gooi en Omstreken. Eind 2015 waren zij samen goed voor circa 86% (2014: idem) van de leningenportefeuille. Wel zien we dat steeds meer andere partijen toetreden tot de geldmarkt. Met name bij een langere looptijd (> 10 jaar) zijn de tarieven concurrerend.



Figuur 10.8 Geldverstrekkers

Type leningen

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



Figuur 10.9 Leningsvormen in percentages

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

Garantie

Eind 2015 is de leningenportefeuille voor circa 98,7% (2014: 98,1%) geborgd door het WSW en voor 1,3% (2014: 1,9%) rechtstreeks door gemeenten.

Borgingsplafond WSW

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

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

- Portefeuillestrategie;
- Samenstelling, beheer en transitie van de huidige voorraad;
- Marktonwikkelingen;
- Economische en politieke ontwikkelingen;
- Financiële sturing en beheersing, inclusief financiering en rentemanagement;
- Corporatie "in control";
- Governance.

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

Voor beoordeling van de business Risk heeft het WSW aangegeven deze niet gelijk voor alle deelnemers te kunnen toepassen. Het WSW heeft een risico-inschatting van de deelnemers gedaan. De deelnemers met een hoog risico zijn als eerste aan de beurt. Gezien de beperkte risico-inschatting voor Het Gooi en Omstreken is de verwachting dat wij in de laatste beoordelingsgroep zullen zitten. Vooruitlopend op onze classificatie door het WSW, hebben wij in 2015 proactief de 24 risicovragen beoordeeld en bepaald waar een eventuele

verbeteropgaaf ligt. De uitkomsten hiervan zijn reeds in hoofdstuk 9 behandeld.

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

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

De LTV en de solvabiliteit zijn ratio's voor het beoordelen van de kasstromen op de lange termijn. Waardering van vastgoed voor deze ratio's is de bedrijfswaarde. Voor het begrip bedrijfswaarde wordt hier wel aangesloten bij de bedrijfswaarde zoals deze voor het jaarverslag is bepaald.

De dekkingsratio werd al door het WSW gehanteerd; dit is het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen ten opzichte van de bij het WSW ingezet onderpand (o.b.v. WOZ-waarde).

Voor wat betreft de Financial Risk is al een inschatting gemaakt van wat dit zal betekenen voor de basisvariant van de meerjarenbegroting. Voor alle vijf de ratio's is de score voldoende (zie Figuur 10.10).

Het WSW werkt vanaf juli 2014 met het vrijgeven van een borgingsplafond. Dit borgingsplafond is de vervanger van het in het verleden toegepast faciliteringsvolume.

Als het borgingsplafond definitief is toegekend dan kan/mag Het Gooi en Omstreken geborgd geld aantrekken met dien verstande dat het totaal aan geborgd vermogen gedurende het jaar niet uit mag gaan boven het vastgestelde plafond in enig jaar.

Tot het moment dat het WSW medio 2016 het nieuwe borgingsplafond vrijgeeft, op basis van de dPi 2015, is het huidige toegekende borgingsplafond van toepassing (zie Figuur 10.11).

Meerjarenbeeld

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

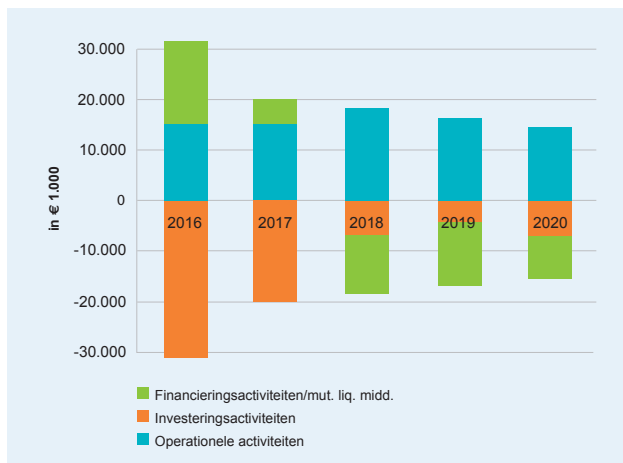
Ratio's cf. WSW	WSW	Realisatie	Prognose	Laagste	Oordeel
Ratio Score Model	norm	Het Gooi en Omstreken	Het Gooi en Omstreken	Realisatie/Prognose	
ICR (min.)	1,40	2,90	3,11	2,90	Voldoet aan WSW norm
DSCR (min.)	1,00	2,16	2,40	2,16	Voldoet aan WSW norm
LTV (max.)	75%	41%	42%	41%	Voldoet aan WSW norm
Solvabiliteit (min.)	20%	58%	58%	58%	Voldoet aan WSW norm
Dekkingsratio (max.)	50%	15%		15%	Voldoet aan WSW norm

Figuur 10.10 indicatie Financial Risk beoordeling WSW

	2014	2015	2016
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2014*	€ 194.892.000,00		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 36.016.000,00	€ 29.146.000,00	€ 10.848.000,00
Interne financieringsbronnen	€ -19.542.000,00	€ -20.037.000,00	€ -18.423.000,00
Correctie	€ 161.000,00	€ -	€ -
Borgingstegoed	€ -10.470.000,00		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 201.057.000,00	€ 200.677.000,00	€ 193.102.000,00

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.
Figuur 10.11 Borgingsplafond volgens het WSW

In figuur 10.12 is het verloop van de kastromen (zowel Daeb als niet-Daeb kasstromen) gedurende de periode 2016-2020 weergegeven. In de periode 2016-2020 bedraagt het saldo van de post investeringsactiviteiten € 69,5 miljoen. Deze post is opgebouwd uit € 96,9 miljoen aan investeringen inzake nieuwbouw en verbeteringen en -/€ 27,4 miljoen aan verwachte dekking vanuit verkoopopbrengsten. Naast de dekking vanuit verkoopopbrengsten worden de investeringen voor € 77,3 miljoen gedekt vanuit de operationele kasstromen. Per saldo blijft er dus voor € 7,8 miljoen over om af te lossen op de leningenportefeuille. De geplande investeringen kunnen dus volledig gefinancierd worden met eigen vermogen.



2016	2017	2018	2019	2020
18.848	5.121	-11.826	-11.442	-8.547
-31.536	-19.674	-6.494	-4.966	-6.828
12.688	14.553	18.320	16.408	15.375

Figuur 10.12 Ontwikkeling kasstromen

Oordeel van ILT

De ILT een oordeel gegeven middels een toezichtsbrief.

De ILT vormt voor haar beoordeling het eigen vermogen om naar het zogenaamde volkshuisvestelijke vermogen, oftewel de gewenste 'toekomstige' solvabiliteit. Dat volkshuisvestelijke vermogen gaat uit van waardering op bedrijfswaarde. Om het eigen vermogen te uniformeren naar het volkshuisvestelijk vermogen, past de ILT wel een aantal correcties toe. Bij Het Gooi en Omstreken werden in 2015 (voor zowel het sociaal als commercieel vastgoed)

op basis van de cijfers van 2014 de volgende onderdelen gecorrigeerd:

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

Solvabiliteit ontwikkeling:

Solvabiliteitontwikkeling	2014	2015
Volgens waardering jaarrekening	29,9%	37,5%
Volgens waardering op bedrijfswaarde (gehele bezit)	51,8%	58,3%
Volgens waardering op volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (gehele bezit)*	53,7%	57,5%

* 2015 betreft een indicatie op basis van correcties door de ILT zoals deze in het verleden zijn toegepast.
Figuur 10.13 Ontwikkeling solvabiliteit

In haar toezichtbrief 2015 heeft de ILT voor Het Gooi en Omstreken de ondergrens van het volkshuisvestelijk vermogen vastgesteld op 16%.

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

Bedrijfswaarde / Marktwaaarde

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

De jaarlijkse bedrijfswaarde-analyse heeft dan ook op corporatieniveau plaatsgevonden. De bedrijfswaarde ultimo 2015 is vervolgens gesplitst in sociaal en commercieel vastgoed.

Bedrijfswaarde analyse

De bedrijfswaardeberekening toont op basis van gekozen uitgangspunten de verdien capaciteit van het woningbezit. De bedrijfswaarde is opgebouwd uit de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder meer de huren en overige opbrengsten). Daarop wordt de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder meer onderhoud,

beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit in mindering gebracht.

De bedrijfswaarde heeft een prospectief karakter, omdat gerekend wordt met toekomstige, en dus onzekere, uitgangspunten, bedragen en stijgingspercentages. In 2015 is de ongecorrigeerde bedrijfswaarde (verdien capaciteit) met € 38,4 miljoen toegenomen van € 400,9 miljoen ultimo 2014 naar € 439,3 miljoen ultimo 2015. Dat is per gewogen verhuureenheid afgerond € 59.800. Als we de schuldpositie per gewogen verhuureenheid van € 24.800 hier tegen afzetten dan geeft dat voldoende garanties voor geldverstrekkers om te weten dat we in staat zijn om leningen terug te betalen.

Ter toelichting: de WOZ-waarde van het onroerend goed komt afgerond uit op ruim € 1,1 miljard (peildatum 1-1-2014). Stel dat het nodig mocht zijn om 1/3 deel van het bezit te verkopen tegen bijvoorbeeld 50% van de WOZ-waarde van € 1,1 miljard, dan zou dat een 'opbrengst' genereren van circa € 194 miljoen. Dit is voldoende om de gehele leningenportefeuille (ultimo 2015 € 182 miljoen) te kunnen aflossen.

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

Verloop bedrijfswaarde:

De autonome ontwikkeling van de bedrijfswaarde wordt verklaard uit het feit dat de kasstromen uit 2014 wegvallen (o.a. geprognoseerd groot-onderhoud) en overige kasstromen één jaar dichterbij komen.

De voorraadmutaties bedragen per saldo € 1,1 miljoen positief. Positieve effecten worden onder andere veroorzaakt door gerealiseerde nieuwbouw van 46 woningen en de investeringen in energie-maatregelen. Per saldo hebben deze na-investeringen een positief effect (door levensduurverlenging en huuraanpassingen bij mutatie) op de bedrijfswaarde. Een negatief effect op de bedrijfswaarde heeft hier het aantal verkopen in 2015. Deze waren fors hoger dan wat begroot was. Voor deze woningen vallen dan ook de geprognoseerde exploitatie-opbrengsten weg.

De parameterwijzigingen hebben een positief effect van € 10,8 miljoen. Dit positieve effect wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet naar 5% (was 5,25%). Voor de eerste vijf begrotingsjaren worden eigen parameters gehanteerd en vanaf jaar zes wordt aangesloten bij de sectorparameters. In 2015 zijn deze sectorparameters vrijwel ongewijzigd.

De wijziging exploitatiebeleid, in totaal ruim € 26,7 miljoen positief, wordt voor ca. € 15 miljoen (positief) veroorzaakt door het aanpassingen in de verwachte onderhoudsuitgaven. Daarnaast worden er meer verkopen ingerekend wat een positief effect heeft van ca. € 8,5 miljoen. In de bedrijfswaarde ultimo 2015 wordt uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid.

Marktwaarde commercieel vastgoed

Met ingang van 2012 wordt, op basis van de herziene richtlijn 645, het commercieel (niet-Daeb) vastgoed getoetst aan de marktwaarde (in verhuurde staat) in plaats van de bedrijfswaarde. De marktwaarde in verhuurde staat wordt berekend met behulp van de Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Verloop bedrijfswaarde (x € 1.000)	2015		2014	
	2015	Sociaal vastgoed	Commercieel vastgoed	2014
Saldo primo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	400.891	351.338	49.553	381.066
Autonome ontwikkeling (effect 1 jaar opschuiven)	-286	-167	-119	-2.049
Voorraadmutaties (nieuwbouw/verbeteringen)	1.132	2.779	-1.647	15.946
Parameterwijzigingen	10.842	8.638	2.204	-3.221
Wijzigingen exploitatiebeleid	26.726	25.658	1.069	9.150
Herclassificatie	0	-3.701	3.701	0
Saldo ultimo ongecorrigeerde bedrijfswaarde	439.305	384.545	54.760	400.891

Figuur 10.14 Verloop ongecorrigeerde bedrijfswaarde

Vanaf boekjaar 2013 wordt het waarden van het commerciële vastgoed in eigen beheer uitgevoerd. Vanaf 2013 is Het Gooi en Omstreken deelnemer van IPD Valuation Management Support (VMS). Het opstellen van waarderingsprotocollen wordt gedaan met een gestandaardiseerd model conform het IPD-waarderingsprotocol. Vervolgens worden de waarderingsprotocollen van de commerciële portefeuille gevalideerd door vastgoedanalisten van IPD Nederland BV. Over de bevindingen wordt gerapporteerd door IPD.

Het commercieel vastgoed wordt voor IPD opgesplitst in een drietal deelportefeuilles: het woonvastgoed, parkeergelegenheden en het bedrijfsmatig onroerend goed.

Er worden een tweetal scenario's doorgerekend. Het doorexploitatie-scenario en het uitpond-scenario. De hoogste van beiden wordt aangehouden als de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het commercieel vastgoed had ultimo 2015 de volgende samenstelling:

- 318 huurwoningen;
- 641 eenheden parkeervastgoed;
- 44 overige eenheden.

Deze 1.003 eenheden hadden ultimo 2015 een marktwaarde in verhuurde staat van € 71,8 miljoen (ultimo 2014: 976 eenheden met een marktwaarde in verhuurde staat van € 69,4 miljoen). Op basis van de minimumwaarderingsregel komt de waarde in de jaarrekening voor 2015 uit op € 38,3 miljoen (2014: € 37,4 miljoen).

De bedrijfswaarde van het commercieel bezit komt uit op € 55 miljoen (2014: € 49 miljoen).

Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2015

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

Er wordt volop naar vermogen geïnvesteerd in de volkshuisvesting.

Het Gooi en Omstreken in cijfers

Algemeen	2015	2014	2013	2012	2011
Totaal huurwoningen	7.059	7.061	7.094	7.023	6.978
Eenheden in verzorgingshuizen	25	25	63	63	63
Overige woongelegenheden	107	113	113	113	113
Totaal aantal woongelegenheden	7.191	7.199	7.270	7.199	7.154
Garages	641	641	641	645	642
Bedrijfsruimten/winkels	11	11	11	7	15
Overig bezit	34	33	33	30	25
Maatschappelijk vastgoed	12	12	12	11	7
Totaal aantal verhuureenheden	7.889	7.896	7.967	7.892	7.843
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	7.339	7.347	7.418	7.343	7.316
Gewogen aantal verhuureenheden Sociaal	6.875	6.909	7.038	6.983	6.965
Gewogen aantal verhuureenheden Commercieel	464	438	380	360	351
<i>Mutaties in het bezit woongelegenheden:</i>					
Nieuwbouw/Aankoop	46	8	83	67	36
Sloop		38		3	133
Verkoop	52	41	12	19	45
Volkhuysvestelijke gegevens					
Verhuispercentage (huurwoningen)	6,2	5,6	5,9	6,2	5,6
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	536	526	501	475	459
Huur in % van maximaal toegestane huur	67,8	65,0	66,1	63,8	63,5
Bedrijfsvoering (per VHE x € 1)					
Netto huuropbrengsten	6.315	6.102	5.777	5.528	5.353
Overige bedrijfsopbrengsten	20	27	29	37	49
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	60	48	48	54	68
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	221	208	228	218	223
Personele lasten	-538	-552	-581	-596	-662
Onderhoudslasten	-1.073	-1.017	-1.246	-1.469	-1.412
Overige lasten	-1.471	-1.400	-930	-862	-920
Totaal netto kasstroom	3.534	3.415	3.325	2.910	2.700
Personele lasten	538	552	581	596	662
Overige lasten	1.471	1.400	930	862	920
Overige bedrijfsopbrengsten	-20	-27	-29	-37	-49
Geactiveerde productie voor eigen bedrijf	-60	-48	-48	-54	-68
Ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten	-221	-208	-228	-218	-223
Doorbelasting naar onderhoud	-156	-154	-192	-194	-210
Totaal netto bedrijfslasten	1.553	1.516	1.015	960	1.031
Aantal fte's	53,5	53,6	57,9	59,2	68,2
Aantal verbindingen	1	1	1	1	1
Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie					
Boekwaarde per VHE sociaal vastgoed (x € 1)	35.071	32.932	30.873	32.766	30.692
Boekwaarde per VHE commercieel vastgoed (x € 1)	84.870	91.411	91.233	85.639	84.299
Eigen vermogen per VHE (x € 1)	16.308	11.943	9.624	11.040	9.109
Jaarresultaat per VHE (x € 1)	4.301	2.322	-1.356	1.873	1.546
Solvabiliteit (op basis van waardering jaarrekening)	37,5	29,9	25,6	28,5	24,3
Bedrijfswaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1)	59.824	54.301	51.630	56.980	50.581
Volkhuysvestelijke exploitatiewaarde per VHE - totaal vastgoed (x € 1)	56.650	52.069	50.403	42.483	46.072
Woz-waarde per huurwoning (x € 1)	163.222	171.319	182.108	191.316	196.066
Huur/WOZ huurwoningen in %	3,9	3,6	3,2	3,0	2,8
Nominale waarde langlopende leningen per VHE (x € 1)	24.796	25.650	25.657	26.015	26.602

Definities en afkortingen

Aedes: Koepelorganisatie van woningcorporaties. Belangenbehartiger van de sector: de gesprekspartner van de minister, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de officiële instituten van de sector, zoals het CFV en het WSW (zie hieronder).

Aedes Code: Corporate Governance Code voor corporaties die in 2008 van kracht is geworden. De code is met name bedoeld om de kwaliteit van het toezicht te verbeteren. Daarnaast zijn binnen de code ook een klokkenluidersregeling en een integriteitscode opgenomen. Woningcorporaties zijn verplicht zich aan de code te houden; op onderdelen mogen zij van de bepalingen in de code afwijken, mits zij uitleggen waarom zij dat doen.

Aftoppingsgrens: De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. De aftoppingsgrens is de grens tot waar men (gedeeltelijk) huurtoeslag ontvangt. Er worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, een voor één- of tweepersoonshuishoudens en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

Autoriteit woningcorporaties (AW): Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op alle woningcorporaties. Naast het houden van toezicht is de AW namens de minister voor Wonen en Rijksdienst ook belast met het verlenen van goedkeuringen, ontheffingen en zienswijzen. Denk hier bijvoorbeeld aan de goedkeuring van een fusie of de wijziging van statuten.

BBSH: Besluit Beheer Sociale Huisvesting. Een besluit waarin de kerntaken van een corporatie zijn vastgelegd. Op de uitvoering van die kerntaken wordt toegezien door het CFV. De zes kerntaken of prestatievelden zijn:

- De regels rond de (technische) kwaliteit van woningen;
- De regels voor de verhuur en het beheer en beleid van de corporatie;
- Het betrekken van de bewoners bij beheer en beleid van de corporatie;
- De voorwaarden voor de financiële continuïteit van de corporatie;
- De leefbaarheid in de wijken waar de corporatie zijn bezit heeft;

- De samenwerking tussen de corporatie en de instellingen op het gebied van zorg. Het BBSH is per 1 juli 2015 vervangen door de BTIV.

Bruto huur: De bruto huur is het volledige bedrag dat de huurder betaalt inclusief eventuele service- en stookkosten.

BTIV: Per 1 juli 2015 is het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Dit besluit bevat uitwerkingen van de herzieningen in de Woningwet, zoals:

- De splitsing van de Daeb-tak van de corporatie van de niet-Daeb-tak.
- De vaststelling van regels over de geschiktheids-toets ('fit and proper test') voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties.
- De regel dat corporaties maximaal € 125,- per woning aan leefbaarheid mogen uitgeven.
- Afspraken over het passend toewijzen en het verkopen van huurwoningen.
- Afspraken over het waarderen van en het rapporteren over het bezit van de corporatie.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV): het CFV hield t/m 30 juni 2015 namens het ministerie toezicht op de corporaties en was de rechtsvoorganger van de AW (zie hierboven).

Corporatie: Privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de regering is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties of woningcorporaties ook aangeduid worden, verwijst hier naar.

Daeb: De activiteiten van woningcorporaties worden verdeeld in zogenoemde Daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten en niet-Daeb activiteiten. Alleen voor Daeb activiteiten mag staatssteun worden ontvangen.

Governancecode: de Governancecode woningcorporaties geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

Rekenhuur		Tot 23 jaar zonder kinderen	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Huurtoeslaggrens	€ 710,68	Bij een rekenhuur boven € 403,06 géén Huurtoeslag	40%	40% (indien een persoon AOW-er of gehandicapt is) Anders 0%	40% (indien tenminste een persoon AOW-er of gehandicapt is)
Aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens	€ 618,24				65%
Aftoppingsgrens een- en tweepersoonshuishoudens	€ 576,87			65%	65%
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	100%	100%	100%	100%
Variabele minimale basishuur	€ 226,01 t/m € 229,64	0%	0%	0%	0%

Figuur D.1 Systematiek huurtoeslag 2015 (bron: Woonbond)

Huurtoeslag: Dit is een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen. Woningen met een huurprijs lager dan de basishuur, komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Voor de toekenning van Huurtoeslag gelden maximale inkomensgrenzen:

Huishoudenstype	2015
Eenpersoonshuishouden	€ 21.950
Meerpersoonshuishouden	€ 29.800
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 21.950
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 29.825

Figuur D.2 Inkomensgrenzen voor de Huurtoeslag

ILT: De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) is een agentschap van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Zij bewaakt en stimuleert de naleving van wet- en regelgeving voor een veilige en duurzame leefomgeving en transport. In 2013 werd het Volkshuisvestelijk Toezicht aan de ILT toegevoegd.

Inkomensgrenzen: Een huishouden maakt deel uit van de corporatiedoelgroep als het een belastbaar inkomen heeft van maximaal € 34.911. Ten minste 80% van de vrijkomende woningen onder de huurtoeslaggrens moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015).

Middeninkomens: Het Gooi en Omstreken definieert een huishouden met een inkomen groter dan € 34.911 en maximaal € 43.786.

Maximaal redelijke huur: Dit is de maximale huur die gevraagd mag worden op basis van het aantal punten volgens de woningwaarderingstelsel (WWS-punten).

Netto huur: De netto huur is de bruto huur verminderd met eventuele service- en stookkosten.

Overlegwet: Woningcorporaties zijn verplicht om geregeld overleg te voeren met hun huurders. Dat is vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder, ook wel de Overlegwet genoemd.

Passend toewijzen: De overheid voert vanaf 1 januari 2016 nieuwe regels in voor het verhuren van sociale huurwoningen. Woningcorporaties moeten woningen passend gaan toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden een huurwoning krijgen aangeboden waarvan de huurprijs past bij hun huidige inkomen. Met het passend toewijzen wil de overheid voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in te dure woningen gaan wonen. (zie figuur D.3 op de volgende pagina)

Puntprijs: De puntprijs is de prijs per punt vanuit het woningwaarderingstelsel (WWS-punt).

Rekenhuur: De rekenhuur is de huur inclusief die servicekosten die meegeteld worden voor huurtoeslag zoals, huismeester, elektra algemene ruimten en schoonmaakkosten.

Scheefwoners: Huurders die met een te hoog inkomen in een goedkope huurwoning wonen, of die met een te laag inkomen in een te dure woning wonen, noemt men 'scheefwoners'.

Passend toewijzen

Verzamelincome (prijspeil 2016) exclusief kinderen	Huishouden inclusief kinderen	Huurprijs (prijspeil 2016)			Legenda
		≤ € 586,68	€ 586,69 - € 628,76	€ 628,77 - € 710,68	
≤ € 22.100		✓ ✓ ✓	✗ ✗ ✓	✗ ✗ ✗	✓ Reageren kan ✗ Woningzoekende kan niet reageren * Vanaf de AOW-leeftijd € 30.050 i.p.v. € 30.000 ** Per woning kan de bovengrens worden verhoogd naar € 39.874 of € 45.718
€ 22.101 - € 30.000*		✓ ✓ ✓	✗ ✓ ✓	✗ ✓ ✗	
€ 30.001* - € 35.739**		✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	

Figuur D. 3 Toelichting verhouding inkomensgroep en huishoudensgrootte in verband met het passend toewijzen bron: WoningNet Gooi en Vechtstreek

Statushouders: Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten of beschikt over een (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.

Streefhuur: De streefhuur is de gewenste huurprijs die een verhuurder aan een woning toekent op basis van eigenschappen als woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. De streefhuur wordt gewoonlijk uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het WWS-punten systeem. Er kan een verschil zijn tussen de daadwerkelijke, huidige, huur en de streefhuur. Dit verschil kan pas bij mutatie weer glad worden getrokken.

Toegankelijke woning: Een nultredenwoning of toegankelijke woning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk.

Visitatie: Vorm van externe beoordeling waaraan corporaties zich sinds 2008 moeten onderwerpen. De visitatie wordt uitgevoerd door gecertificeerde organisaties. De uitkomsten van de visitatie zijn openbaar.

VpB: Vennootschapsbelasting, een belasting geheven over de fiscale winst.

WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit waarborgfonds zorgt voor de borging van leningen die door corporaties worden afgesloten om bouwprojecten te financieren.

Woningwet 2015: De herziene Woningwet is op 1 juli 2015 ingegaan. De wet biedt heldere spelregels voor woningcorporaties als het gaat om sociale huisvesting. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. Een nieuwe Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector.

WOZ-waarde: De WOZ-waarde is de getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke heffingen, de verhuurdersheffing en voor de omslagheffing van de waterschappen. De Wet WOZ staat voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Wmo: Wmo staat voor Wet maatschappelijke ondersteuning.

WWS-punten: Met het Woningwaarderingstelsel kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS-punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.

Prestaties 2015 - Regiokaart

