

Volkshuisvestelijk Verslag 2017

Het Gooi en Omstreken

Gewoon Goed Wonen

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



Het Gooi en Omstreken

gewoon goed wonen

Volkshuisvestelijk

V e r s l a g 2 0 1 7

Dit verslag is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werkorganisatie en vastgesteld door de Raad van Toezicht op 26 april 2018.

Colofon

Tekst en redactie:

Fotografie:

Vormgeving:

Uitgave:

Het Gooi en Omstreken, Wij schrijven

Yvonne Hoefman, Fred Tigelaar, Bettina Traas Fotografie,
Het Gooi en Omstreken

BADE creatieve communicatie, Baarn

mei 2018

Dit Volkshuisvestelijk Verslag vormt samen met de Jaarrekening het Jaarverslag 2017.

Inhoudsopgave

Directeur aan het woord	5	Intermezzo: de Larense bestuurders	32
1 Maatschappelijke verantwoording	6	8 Goed bestuur	33
Externe verantwoording	6	Governance	33
Aedes benchmark	6	Bestuur	33
Klanttevredenheid	7	Raad van Toezicht	35
Toekomst	7	Verslag van de Raad van Toezicht	36
		Bezoldiging	38
2 Missie, visie en beleid	9	Intermezzo: de nieuwe toezichthouder	39
Onze missie	9	9 Organisatie	40
Onze visie	9	Organogram	40
Beleid	9	Managementteam	40
Intermezzo: duurzaamheid	11	Personeelsopbouw	41
3 Samenwerking en overleg	12	Arbobeleid	41
Samenwerking met huurders	12	Opleidingen en inzetbaarheid	41
Samenwerking met gemeenten	13	KLIMMR	41
Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties	13	Medezeggenschap	42
Samenwerking met collega-corporaties en brancheorganisaties	13	10 Solide en efficiënte bedrijfsvoering	43
Vereniging van Eigenaren	14	Financiële continuïteit en risicobeheersing	43
De Geschillenadviescommissie	14	Risicomangement – hoe werkt het?	44
Intermezzo: samenwerking met de wethouder	15	Financiële risico's	45
4 Betaalbaar wonen	16	Naleving wet- en regelgeving	46
Huisvesten van de doelgroep	16	Strategische risico's	46
Hulp aan huurders bij betalingsachterstand	16	Bestuurlijke risico's	47
Intermezzo: overleg met de huurders	19	Tactische risico's	47
5 Comfortabel wonen	20	Fiscaal risico	49
Kwaliteit en wooncomfort	20	Arborisico	50
Groot onderhoud	21	Informatiseringsrisico	51
Energiezuinig Wonen	22	Calamiteitenrisico	52
Leefbaarheid	23	Operationele risico's	52
Intermezzo: burenbordjes	24	Planning & controlcyclus	52
6 Wonen in de regio	25	Verzekeringportefeuille	53
Nieuwbouw	25	Accountant en beoordeling van het stelsel van risicobeheersing	53
Verkoop	26	11 Financieel verslag	55
Woningaanbod	27	Financieel verslag	55
Intermezzo: wonen in Bunschoten	29	Financiële kengetallen	65
7 Wonen in Laren	30	Definities en afkortingen	66
Verhuur en beheer van woningen	31	Het Gooi en Omstreken in 2017 - Regiokaart	70
Bestuur	31		
Verslag van de Raad van Commissarissen	31		
Bezoldiging	31		



Ik ben er **TROTS** op dat het in 2017 is gelukt de **SAMENWERKING** bij het ontwikkelen en in exploitatie nemen van nieuwe **WONINGEN TE VERBETEREN**.

Ik ben **TROTS** als ik namens onze organisatie de **SLEUTELS** mag uitreiken aan **NIUWE HUURDERS** en dan de dankbare gezichten zie. Zeker bij de mensen in een kwetsbare positie is deze **DANKBAARHEID** vaak **GROOT**.

Ik ben **TROTS** op mijn collega's van de **SERVICEDIENST**. Een probleem of moeilijke vraag: niemand draait zijn hand er voor om. En allemaal met uiteindelijk één doel: **ANTWOORD GEVEN** aan de **HUURDERS**.

Ik ben **TROTS** op mijn collega's van de afdeling Huuradministratie en het **RESULTAAT** dat we behaald hebben. Het **HUURACHTERSTANDSCIJFER** is **STABIEL** en **LAAG** gebleven en er zijn er **MEER HUISBEZOEKEN** afgelegd dan in voorgaande jaren.

Ik ben er **TROTS** op dat je het **VERSCHIL** kan **MAKEN** voor mensen, het gaat toch om zoiets belangrijks als **EEN DAK BOVEN JE HOOFD**.

Voorwoord

Ook in 2017 heeft Het Gooi en Omstreken samen met huurders, gemeenten en collega-corporaties mooie bijdragen kunnen leveren aan de volkshuisvesting in Baarn, Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren, Hilversum en Wijdemeren. Met ingang van 2018 zullen we ook een bijdrage gaan leveren aan 'gewoon goed wonen' in Laren, omdat we eind 2017 gefuseerd zijn met Woonstichting Laren. Samen hebben we meer slagkracht en investeringsmogelijkheden.

Een greep uit de resultaten: om comfortabel wonen mogelijk te maken, het eerste speerpunt van ons beleid, zijn energieverbeteringen doorgevoerd aan 404 woningen. De kosten die hiermee gemoeid waren hebben wij niet aan onze huurders doorberekend. Daarmee dragen wij bij aan betaalbaar wonen, het tweede speerpunt van ons beleid. Dat doen wij ook met onze jaarlijkse, zeer bescheiden huurverhoging: in 2017 bedroeg die 0,3%. In het kader van ons derde speerpunt van beleid, wonen in de regio, werkten we, samen met onze huurdersorganisatie HGO, verder aan de prestatieafspraken in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. En we leverden in totaal drie nieuwbouwprojecten op in Bunschoten, Blaricum en Wijdemeren.

We gingen door met het implementeren van de nieuwe Woningwet. De bepalingen die hierin zijn vastgelegd, leidden ertoe dat alle interne reglementen moesten worden herzien. Een taai klus die we uiteindelijk in 2018 hebben afgerond.

Onze financiële huishouding is prima op orde. Er is sprake van een gezonde solvabiliteit en structureel positieve operationele kasstromen. We verkochten maar een klein aantal woningen, omdat wij de verkoopopbrengsten voorlopig niet nodig hebben om onze ambities in verduurzamen van het bestaande bezit en de realisatie nieuwbouw waar te maken.

Wij onderscheiden ons van andere corporaties omdat wij ons puur richten op de sociale verhuur. In onze hoedanigheid van sociale huisvester hebben wij geen bredere commerciële oriëntatie. Wij werken waar nodig intensief samen met projectontwikkelaars om binnen de door hen te ontwikkelen projecten de sociale component conform de prestatieafspraken



met de gemeenten waar te maken. Vanuit onze positieve kasstroom kunnen wij blijven investeren in woningen voor onze doelgroep. Wij zijn werkzaam in zeven gemeenten en zijn daarbij in staat om aan te sluiten bij de couleur locale, waarbij we wel pleiten voor een regionale aanpak van de volkshuisvestelijke opgave. Wij zijn een snel schakelende organisatie, zowel in beleidsmatig als in operationeel opzicht. We organiseren de verantwoordelijkheid en bevoegdheid laag in de organisatie. Zodat de medewerkers de ruimte krijgen onze ambities dagelijks waar te maken. En daar ben ik trots op!

Maarten van Gessel,
directeur-bestuurder

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

Maatschappelijke verantwoording

In 2017 heeft Het Gooi en Omstreken opnieuw gewerkt aan het doorvoeren van de bepalingen uit de nieuwe Woningwet. Het voorstel voor de scheiding tussen [DAEB](#) en niet-DAEB activiteiten is goedgekeurd en de feitelijke scheiding heeft plaatsgevonden. De waardering van het gehele bezit op marktwaarde is afgerond. De HGO was, eveneens als gevolg van de nieuwe Woningwet, ook in 2017 formeel betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeenten.

Externe verantwoording

Het Gooi en Omstreken heeft transparantie ten aanzien van haar activiteiten hoog in het vaandel staan. Door middel van dit Volkshuisvestelijk Verslag en een uitgebreid Financieel Jaarverslag geeft de corporatie openheid over de gebeurtenissen in het afgelopen jaar. Deze gebeurtenissen vinden hun oorsprong in jaarlijkse activiteitenoverzichten, waarin per gemeente inzichtelijk wordt gemaakt wat de plannen van Het Gooi en Omstreken zijn op het gebied van nieuwbouw, onderhoud, verkoop en huurprijsontwikkeling. De activiteitenoverzichten zijn gekoppeld aan de organisatiebegroting.

Woningwet 2015

In 2017 ging, net als in 2016, veel van de aandacht van Het Gooi en Omstreken uit naar de verplichtingen die voortvloeien uit de herziene [Woningwet](#). De invoering van de Woningwet heeft onder andere gevolgen voor de statuten, de woningtoewijzing, samenwerking met gemeenten en huurders, verantwoording en verslaglegging, de financiële huishouding en de splitsing in DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Scheiding DAEB / niet-DAEB

In de Woningwet is bepaald dat de activiteiten die behoren tot de kerntaak van woningcorporaties Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) worden genoemd. De overige activiteiten vallen onder niet-DAEB. Corporaties moeten in hun administratie en verslaglegging een scheiding aanbrengen tussen de activiteiten die tot de DAEB-tak behoren en alle niet-DAEB activiteiten. Het Gooi en Omstreken heeft gekozen voor een administratieve scheiding, dat wil zeggen zonder aparte vennootschap voor niet-DAEB. In 2017 heeft de corporatie het ingediende voorlopige scheidingsvoorstel verder toegelicht bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het Gooi en Omstreken heeft aangetoond dat de sociale voorraad op peil

blijft. In mei 2017 gaf de Aw in een voorlopig oordeel aan dat zij geen bezwaar ziet in de ingezette lijn. Deze lijn is daarom ook toegepast in het definitieve scheidingsvoorstel dat uiteindelijk in november 2017 werd goedgekeurd.

Aedes benchmark

Het Gooi en Omstreken ziet de [Aedes](#) benchmark als onderdeel van de verantwoording die zij aflegt over haar presteren. In dit jaarlijkse onderzoek werden tot en met 2016 de prestaties van corporaties op het gebied van klanttevredenheid en de kosten voor de bedrijfsvoering met elkaar vergeleken. Met ingang van 2017 worden ook prestaties op het gebied van duurzaamheid, onderhoud en betaalbaarheid gemeten. Er deden 303 corporaties en bijna een kwart miljoen huurders aan het onderzoek mee.

Het Gooi en Omstreken scoorde in 2017 voor de vierde achtereenvolgende keer goed in de benchmark.

“Deelname aan de Aedes benchmark is belangrijk,” aldus Maarten van Gessel, “omdat je er inzicht door krijgt in hoe je dienstverlening wordt beoordeeld. En voor medewerkers is het belangrijk om te zien wat anderen beter doen; daar kunnen we van leren.” Met een eigen bewonersenquête kun je dieper op de materie ingaan. En dan blijken goede cijfers relatief: “Er zijn altijd punten die beter kunnen. Je moet niet achterover leunen, omdat je goede benchmarkcijfers hebt.” De Aedes benchmark liet zien dat de bedrijfslasten van Het Gooi en Omstreken verder zijn gedaald. “Dat is mooi, maar lagere bedrijfslasten zijn geen doel op zich. Het gaat uiteindelijk om goede prestaties.”

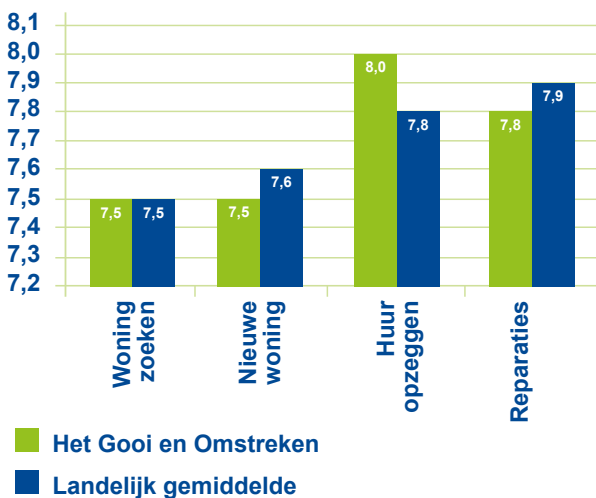
Nieuwe en vertrokken huurders beoordeelden Het Gooi en Omstreken met een 7,8, waar landelijk een 7,5 respectievelijk 7,4 gescoord werd. Huurders die een reparatieverzoek indienden, gaven Het Gooi en Omstreken daarvoor een 7,6, waar landelijk een 7,5 gegeven werd. De netto bedrijfslasten bedroegen in 2017 bij de corporatie € 661 per verhuureenheid; dat is lager dan het landelijk gemiddelde dat in 2017 € 791 bedroeg. Hiermee valt Het Gooi in Omstreken in de middengroep, vlak achter de koplopers.

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

Figuur 1.1 Scoretabel Aedes Benchmark 2017

Klanttevredenheid

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt sinds 2016 aan de hand van maandelijkse vragenlijsten, naast de Aedes benchmark, wat huurders vinden van de dienstverlening van Het Gooi en Omstreken; het gaat om huurders die een woning gezocht en betrokken hebben. Ook de tevredenheid van huurders met een reparatieverzoek en huurders die de huur hebben opgezegd wordt gemeten.



Figuur 1.2 Klanttevredenheid 2017

Het KWH onderzoekt voor Het Gooi en Omstreken de kwaliteit van de dienstverlening aan de hand van maandelijkse vragenlijsten. Klanten wordt gevraagd wat zij vinden van de manier waarop beschikbare woningen werden geadverteerd en opgeleverd, de manier waarop reparatieverzoeken werden uitgevoerd en de manier waarop de huur van een woning kon worden beëindigd.

De resultaten van de metingen leiden, indien nodig, tot verbetering van zowel processen als informatievoorziening, aldus Martijn van Wilgenburg, medewerker Planning & Control. Hij faciliteert de maandelijkse metingen en coördineert daaruit voortvloeiende verbeteringen als hier meerdere afdelingen bij zijn betrokken.

“Wij laten deze metingen sinds 2016 uitvoeren”, legt Martijn uit. “Daarvoor hadden wij het KWH Huurlabel. Maar de manier waarop dit werd gemeten, vonden wij niet meer bij ons passen. Sinds de verbetering door KWH enkele jaren geleden, laten wij ons weer door KWH meten. Wij hebben nu veel beter inzicht in wat onze klanten écht van onze dienstverlening vinden.”

In de vragenlijsten van het KWH bevinden zich verplichte kwantitatieve vragen, die ook de input vormen voor de jaarlijkse Aedes benchmark, en meer kwalitatieve vragen, die duidelijker maken over hoe tevreden een klant was en waarom. “De antwoorden die wij dan krijgen, geven ons inzicht in hoe wij onze processen en systemen kunnen verbeteren.”

Niet alleen de dienstverlening van Het Gooi en Omstreken zelf wordt gemeten, maar ook die van een aantal samenwerkingspartners. De resultaten van de KWH-metingen worden door de medewerkers van Vastgoed en Wonen zelf gebruikt om de resultaten van het onderhoud met aannemers en installateurs te bespreken en te verbeteren. Belangrijke conclusie is dat tijdige en duidelijke communicatie cruciaal is om de juiste verwachtingen in beeld te krijgen of te scheppen. Het gaat dan niet alleen om de communicatie met de klanten, maar ook om de communicatie met de aannemers die het werk uitvoeren. “Anders kun je de verwachtingen van klanten nooit waarmaken. En daar gaat het juist om.”

Toekomst

De focus van Het Gooi en Omstreken zal in 2018 liggen op versterking van de samenwerking met huurders, gemeenten en collega-corporaties. Daar wil Het Gooi en Omstreken haar organisatie op inrichten.

In 2017 is het traject gestart om tot een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2019-2022 te komen. Er is een antwoord gezocht op vragen als: waar moet Het Gooi en Omstreken zich op richten? En: wat vinden onze huurders en belanghebbenden belangrijk? Door middel van een representatieve steekproef is een deel van de huurders gevraagd om een enquête in te vullen en er zijn drie avonden georganiseerd waarop Het Gooi en Omstreken in gesprek is gegaan met belanghebbenden. Daarnaast zijn er aparte gesprekken gevoerd met huurdersorganisatie HGO en de leden van de Raad van Toezicht. Het leveren van voldoende betaalbare woningen in prettige complexen en buurten stond bovenaan het verlanglijstje. Er werd speciale aandacht gevraagd voor duurzaamheid en nieuwe woonvormen voor mensen die begeleiding nodig hebben. En Het Gooi en Omstreken kreeg het advies oplossingen te bedenken die niet altijd voor de hand liggen, maar die wel in het belang zijn van de individuele klant. Met deze en nog veel meer tips en vragen wordt in 2018 verder vormgegeven aan het nieuwe ondernemingsplan dat medio 2018 verschijnt.

Het Gooi en Omstreken is een corporatie die voortdurend in beweging is en die zich in 2018 verder ontwikkelt naar een organisatie die met lef nieuwe wegen inslaat. Dat betekent wel voor een deel een breuk met het verleden, maar zowel de medewerkers als de Raad van Toezicht willen dat; de huidige tijdgeest vraagt dat ook van ons. Het ondernemingsplan gaat ons richting geven voor de komende jaren. Bij het schetsen van de contouren van het nieuwe ondernemingsplan is Het Gooi en Omstreken uitgegaan van de eigen kracht als solide en degelijke maatschappelijke ondernemer. Meer nog dan voorheen moet Het Gooi en Omstreken zich naar buiten richten. Nieuwe medewerkers worden ook geselecteerd op competenties die aansluiten op de hernieuwde koers. Huidige medewerkers krijgen de mogelijkheid zich te ontwikkelen.

In het overleg met de gemeenten spant Het Gooi en Omstreken zich het komende jaar in om de toevoeging van sociale huurwoningen hoog op de agenda te krijgen. De corporatie blijft goed aangehaakt op de politieke ontwikkelingen om tot optimale prestatieafspraken te komen. Het zou in de toekomst mooi zijn om tot regionale afspraken te komen.

Ten slotte is de verwachting dat in 2018 de inbreng van Het Gooi en Omstreken in Laren wordt vergroot. Een tweede sociale verhuurder daar is Woningbouwvereniging Erfgooiers. Deze vereniging, met 269 woningen, vierde in 2017 zijn honderdjarig bestaan. Aan het eind van het jaar heeft de vereniging ingestemd met het voorstel om te gaan werken aan een fusie met Het Gooi en Omstreken. Ook het Goede Woonhuys in Hilversum heeft Het Gooi en Omstreken benaderd om te fuseren.

Daarnaast zal Het Gooi en Omstreken in 2018 onder meer:

- 80% van haar woningen bereikbaar houden voor de laagste inkomens;
- een inflatievolgende huurverhoging doorvoeren;
- in het kader van langer zelfstandig wonen het idee van een 'wooncoach' verder uitwerken;
- de energieprestatie van een deel van de woningen in Laren in beeld brengen en begroten;
- als onderdeel van een geactualiseerde portefeuillestrategie ook een start maken met asset management.

Missie, visie en beleid

Het Gooi en Omstreken heeft haar missie, visie en beleidsspeerpunten beschreven in het beleidsplan **Investeren in Groen en Betaalbaar Wonen (2013-2018)**. 2017 was het vijfde beleidsplanjaar en de behaalde resultaten vallen binnen de afgesproken marges en zijn in sommige gevallen zelfs beter dan de prognose.

Onze missie

Ook mensen met een bescheiden inkomen of mensen in een kwetsbare positie willen wonen in het Gooi, de Vechtstreek en Eemvallei. Vooral voor hen leveren we goede en betaalbare huisvesting in een prettige buurt.

Onze visie

Volkshuisvesting

Onze visie op de volkshuisvesting in de gemeenten waarin wij werken 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 ziet het zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de lagere inkomens en voor een aantal specifieke doelgroepen als haar kerntaak. Daarnaast richt Het Gooi en Omstreken zich 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 resultaten te boeken. De omvang van de organisatie past bij de omvang van het bezit. Er wordt eenvoudig en doelmatig gewerkt. We voeren een duurzaam beleid en leveren aansprekende prestaties. Het Gooi en Omstreken blijft vanuit een financieel gezonde basis een substantiële bijdrage leveren aan de volkshuisvesting.

Beleid

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. Voor het behalen hiervan is een solide bedrijfsvoering essentieel.

In 2017, is zoals gezegd, het traject gestart om tot een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2019-2022 te komen; het zal medio 2018 verschijnen.

Resultaten

Jaarlijks wordt een prognose gemaakt van de resultaten op de in het beleidsplan benoemde prestaties. De prognose bleek realistisch, zoals blijkt uit de figuur op de volgend pagina.

Speerpunten beleidsplan	Doel eind 2018	Realisatie per 1-1-2017	Realisatie per 1-1-2018	Prestaties in 2017 (tov eind 2016)
Betaalbaar Wonen				
95% voorraad sociaal	95%	96%	96%	het percentage huurwoningen met een sociale huurprijs is gelijk gebleven
70% sociaal bereikbaar voor laagste inkomens	70%	80%	80%	het percentage woningen met een huurprijs bereikbaar voor de laagste inkomens is gelijk gebleven
Maximaal 10% sociaal toewijzen aan middeninkomens	10%	7%	7%	het percentage toewijzingen aan middeninkomens is gelijk gebleven en in overeenstemming met de vraag
Comfortabel Wonen				
Beperking van de woonlasten door extra investeringen in energie	4.400	3.006	3.410	404 woningen energetisch verbeterd
Gemiddelde E.I. 1,25 (label B)	1,25	1,39	1,30	0,09 verbetering van de gemiddelde energie-index (gemiddeld een 'label B')
Wonen in de regio				
Realisatie van 70 nieuwe woningen per jaar	350	242	324	82 nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad
Verkoop van circa 30 woningen per jaar *	150	132	139	7 bestaande woningen verkocht
Solide bedrijfsvoering *				
Gezonde DAEB solvabiliteit	> 20%	65,5%	66,5%	nieuwe rekenmethode, geen vergelijk met 2016 mogelijk
Gezonde niet-DAEB solvabiliteit	> 40%	60%	66,9%	nieuwe rekenmethode, geen vergelijk met 2016 mogelijk
Structureel positieve operationele kasstromen	ja	ja	ja	de operationele kasstromen blijven structureel positief

Figuur 2.1 Beleidsmeter per 1 januari 2018

* Om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is het doel in de loop van de tijd naar beneden aangepast.

Duurzaamheid

Marvin de Jong is binnen Het Gooi en Omstreken op tijdelijke basis werkzaam bij het Projectbureau dat de EPA-projecten uitvoert.

In 2017 zijn in Nederhorst den Berg 27 woningen, 15 aan de Prunuslaan en twee keer zes aan de Wethouder Bloklaan, energetisch verbeterd. De woningen hebben na de ingreep gemiddeld een energielabel A. "Er is veel verbeterd aan deze woningen," vertelt Marvin. "Voor een deel zijn de ramen vervangen door HR++beglazing, de gevels zijn (na)geïsoleerd en aan de buitenkant is dakisolatie aangebracht. Alle woningen hebben nieuwe pannen, goten en hemelwaterafvoeren gekregen." Verder is het voegwerk vervangen en zijn de woningen opnieuw geschilderd. In enkele woningen zijn nieuwe cv-ketels geplaatst. Tijdens de werkzaamheden konden de mensen gewoon in hun huis blijven. "De omvang van een project bepaalt of je mensen van tevoren op de hoogte brengt tijdens een informatiebijeenkomst of door middel van informatiefolders. Vlak voor het project van start gaat, gaat de aannemer met onze opzichter bij alle betrokken bewoners langs om de werkzaamheden toe te lichten en afspraken te maken", aldus Marvin.



De belangen van de huurders staan bij dit soort projecten vanzelfsprekend voorop. Maar Het Gooi en Omstreken heeft ook oog voor plant en dier. Op grond van de Wet natuurbescherming, voorheen Flora- en faunawet, moeten bij ingrepen aan de woning en indien van toepassing maatregelen genomen worden die de instandhouding van een dier- of vogelsoort veilig stellen. Het Gooi en Omstreken neemt dit heel serieus. Aan de voorkant van een onderhoudsproject worden in voorkomende gevallen tijdelijke maatregelen voor dergelijke dieren getroffen en aan het eind wordt voorzien in permanente, nieuwe voorzieningen. De hoekwoningen van de verbeterde complexen in Nederhorst den Berg zijn voorzien van vleermuis- en gierzwaluwkasten. Onder de dakgoten van de woningen zijn vogelvides aangebracht.

In dit project was een speciale vleermuis aanwezig onder de bestaande dakpannen van een woning, de zogenaamde laatvlieger. Werkzaamheden rondom het verblijf van deze vleermuis mochten alleen in april plaatsvinden en bij een andere woning moest op voorhand een nieuw verblijf voor de laatvlieger gerealiseerd worden. De planning is dus zo opgezet dat in april bij deze woning het dak is geïsoleerd en de pannen zijn vervangen. Daarnaast is op het complete dakvlak van deze woning van lijm voorzien waar zand op is aangebracht, zodat een ruw oppervlak ontstond waar de vleermuis beter op kan klimmen. En de latten op het dak waar de dakpannen aan hangen zijn op verschillende afstanden geplaatst zodat onder het dakvlak verschillende klimaten ontstaan. Alle werkzaamheden zijn begeleid door een ecooloog die op voorhand ook de onderzoeken naar de flora en fauna heeft uitgevoerd en de verplichte ontheffing voor de werkzaamheden heeft aangevraagd.

Samenwerking en overleg

Het Gooi en Omstreken hecht belang aan sterke banden met haar huurders. Er vindt formeel en informeel overleg plaats met de huurdersorganisatie HGO en de bewonerscommissies. Het Gooi en Omstreken werkt samen met onder meer gemeenten, collega-corporaties en organisaties op het gebied van welzijn en zorg. Doel is om te komen tot de meest optimale invulling van de opgaven in het werkgebied. Samenwerkingspartners van Het Gooi en Omstreken zijn het afgelopen jaar betrokken geweest bij het voorbereiden van het nieuwe ondernemingsplan. Ze worden daarnaast door een digitale nieuwsbrief en het jaarlijks activiteitenoverzicht op de hoogte gehouden van de activiteiten van de corporatie.

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 wordt tenminste vier keer per jaar op bestuurlijk niveau overlegd met Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO). In 2017 kwamen daarbij onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- de jaarlijkse huurverhoging;
- het jaarplan en de begroting voor 2017;
- de fusie met Laren;
- de prestatieafspraken.



De HGO van links naar rechts: Henk Dijks (voorzitter), Ed Beuker, Frans Ruijter, Koen van Beest (op de foto ontbreekt Johan Ruijzendaal)

Ook op operationeel niveau vindt veelvuldig overleg plaats. Het Gooi en Omstreken ondersteunt de HGO door een onafhankelijke werkruimte ter beschikking te stellen en een budget voor onder andere secretariaats-, overleg- en bestuurskosten, maar ook voor opleidingen en contributies van belangenorganisaties.

Bewonerscommissies

In enkele wooncomplexen van Het Gooi en Omstreken is een bewonerscommissie actief. Deze vertegenwoordigt de bewoners van het bewuste complex. In de gemeente Hilversum waren in 2017 vier commissies actief; in de overige gemeenten samen drie.

Het aantal commissies wordt steeds kleiner. Er wordt gezocht naar een andere vorm van bewonersparticipatie, een die meer past bij de dynamiek van de huidige tijd.

Communicatie rondom onderhouds- en energieprojecten

Bij grote projecten hecht Het Gooi en Omstreken veel waarde aan communicatie en bewonersparticipatie. Dergelijke projecten kunnen veel impact hebben op het woongenot van huurders. Bij twee projecten is een zogenaamde klankbordgroep opgericht die meedenkt, waardoor knelpunten in een vroeg stadium gesignaleerd en mogelijk opgepakt kunnen worden. Dit bevordert de samenwerking en draagt bij aan een soepele uitvoering van het project.

In 2017 heeft Het Gooi en Omstreken verder gewerkt aan de doelstelling om per complex gemiddeld een Energielabel B/Energie-index 1,25 te realiseren. In het verslagjaar is in dit kader voor drie projecten een informatieavond georganiseerd. Bij drie projecten is gekozen voor een inloopochtend of -middag, om in een modelwoning het

eindresultaat van de werkzaamheden te bekijken. De bewoners van negen projecten kregen een informatiebrochure toegestuurd. Het totale Label B-programma is voor de start toegelicht aan de HGO en de voortgang wordt jaarlijks besproken. Voordat een groot onderhoudsproject van start gaat, worden de plannen aan de HGO en de betreffende huurders voorgelegd. Daar waar bewoners hun woning (tijdelijk) moeten verlaten, wordt in overleg met hen voor passende vervangende huisvesting gezorgd. Per project wordt bepaald of er een sociaal statuut nodig is. Hierin kunnen afspraken worden gemaakt over de verhuizing en eventuele tegemoetkoming in de verhuiskosten. In 2017 is één groot onderhoudsproject aan de Brinkweg in Hilversum gestart. Het plan is op 27 november met de HGO besproken. De HGO was er positief over.

Samenwerking met gemeenten

Met alle gemeenten is 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 overlegd met de betreffende gemeenten over lopende projecten. In 2017 zijn er nieuwe prestatieafspraken ondertekend met de gemeenten Bunschoten, Hilversum en Wijdemeren. Daarnaast is Het Gooi en Omstreken in 2017 volop in gesprek geweest om samen met collega-corporaties en huurdersvertegenwoordigers nieuwe afspraken op te stellen voor de gemeente Gooise Meren. Het traject voor nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Blaricum is eind 2017 opgestart. In Baarn zijn voorbereidende gesprekken gevoerd.

De prestatieafspraken die Woningbouwvereniging Laren, samen met de Woningbouwvereniging Erfgooiers, met de gemeente Laren opstelde in 2016 lopen tot en met 2018 en zijn na de fusie geldig gebleven.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

Zorgpartijen en welzijnsorganisaties zijn belangrijke samenwerkingspartners voor Het Gooi en Omstreken bij maatschappelijke thema's. Er wordt samengewerkt bij projecten als huren onder voorwaarden, begeleid wonen en het realiseren van wonen en zorg in de wijk. Dit laatste is een voortdurend punt van aandacht, vanwege het feit dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen/moeten kunnen blijven wonen en het feit dat mensen ook uit instellingen uitstromen. Partijen waarmee wordt samengewerkt zijn onder meer HilverZorg, Versa Welzijn, De Haven en Kwintess.

Samenwerking met collega-corporaties en brancheorganisaties

Regionaal overleg

In zowel Gooi en Vechtstreek als Eemvallei werkt Het Gooi en Omstreken samen met de andere corporaties die in die regio's bezit hebben.

Brede kijk

Brede kijk is een beleidsvoorbereidend overleg tussen beleidsadviseurs van gemeenten en adviseurs van de corporaties in Gooi en Vechtstreek. Hier worden alle onderwerpen die met wonen te maken hebben besproken. Doel is elkaar op de hoogte te houden en waar mogelijk samen te werken om een regionaal afgestemd beleid te hebben en efficiënt te werken.

Stuurgroep Wonen

In de Stuurgroep Wonen wordt op regionaal niveau in Gooi en Vechtstreek overlegd door de wethouders met de portefeuille Wonen en de bestuurders van de woningcorporaties. Hier worden onderwerpen besproken als de regionale woonvisie, regiovorming en de splitsing DAEB en niet-DAEB.

SWEV

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

De regionale woonvisie

In de regio Gooi en Vechtstreek is Het Gooi en Omstreken actief in de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Laren en Wijdmeren. De regionale woonvisie dient als basis voor de lokale woonvisies, die op hun beurt weer het uitgangspunt vormen voor de prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar overeenkomen.

WoningNet

WoningNet verzorgt voor Het Gooi en Omstreken de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele huizenaanbod van de samenwerkende woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek en Eemvallei en faciliteert bij het koppelen van woningzoekenden aan het woningaanbod.

Aedes

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

Vereniging van Eigenaren

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

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) van Het Gooi en Omstreken adviseert de directie over de afhandeling van geschillen. De GAC heeft gekwalificeerd adviesrecht. De commissie bestaat uit vijf personen. Twee leden worden benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie en twee op voordracht van de corporatie. De voorzitter wordt voorgedragen door de gezamenlijke leden. In 2017 zijn er twee geschillen ingediend bij de Geschillenadviescommissie. De geschillen betreffen het beleid van de corporatie bij woningverbetering en geluidsoverlast door burens. Eén geschil is door de commissie tijdens een hoorzitting behandeld. Het daaruit voortvloeiende advies aan de directeur-bestuurder is niet overgenomen, om precedentwerking te voorkomen. Het tweede geschil was eind 2017 nog in behandeling. De GAC rapporteert over haar activiteiten in een jaarverslag, dat wordt voorgelegd aan de Raad van Toezicht. Het reglement van de GAC is te vinden op www.gooienom.nl.

Samenwerking met de wethouder

Het Gooi en Omstreken is werkzaam in zes gemeenten (vanaf eind 2017 in zeven). In dit jaarverslag komt voor het eerst een van de wethouders aan het woord, waarmee Het Gooi en Omstreken samenwerkt. In het kader van de komende jaarverslagen zullen ook de andere wethouders worden geïnterviewd.

Liesbeth Boersen is tweede loco-burgemeester en wethouder in Blaricum. Haar portefeuille is omvangrijk en bestaat uit onder meer de beleidsterreinen verkeer en vervoer, milieuzaken en sportzaken en ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Blaricum heeft drie kernen: het oude dorp, de Blaricummermeent en de Bijvanck. In het oude dorp is het niet altijd even makkelijk om locaties voor sociale woningbouw te vinden. In de Blaricummermeent wordt hard gewerkt aan het verhogen van het percentage sociale huurwoningen; in de afgelopen jaren is dat gestegen van 10% naar 15%. In de Bijvanck heeft Blaricum de meeste sociale huurwoningen. Het Gooi en Omstreken bouwt en beheert in alle kernen woningen.

De gemeente streeft bij nieuwbouw naar een woningbestand van een derde villa's, een derde woningen voor de middeninkomens en een derde sociale huurwoningen, omdat "ook mensen met een kleinere beurs bij ons in Blaricum welkom zijn," aldus Liesbeth Boersen.

Boersen is meer dan tevreden over de samenwerking met Het Gooi en Omstreken: "Het is heerlijk om samen te werken met Het Gooi en Omstreken. Dat vind ik, maar daar sta ik niet alleen in; zo wordt er in de hele regio over gedacht. Het Gooi en Omstreken heeft een uitstekende naam. Dat komt omdat je goede afspraken met ze kunt maken en ze vervolgens die afspraken ook nakomen. Daarbij denken ze ook met je mee. Dat leidt ertoe dat ze passend bouwen, dat ze projecten realiseren die passen bij jouw omgeving en omstandigheden."

Een goed voorbeeld daarvan vindt Boersen de bouwplannen voor duurzame en betaalbare huurwoningen in het oude dorp, op de locatie waar vroeger de brandweerkazerne gevestigd was: "Wij wilden daar een boerderij laten bouwen, althans een project met de uitstraling daarvan. Het Gooi en Omstreken heeft daar een plan voor gemaakt. Het plan voorziet in zeven woningen in twee blokken. Het ene blokje bestaat uit vier woningen met de uitstraling van een boerderij, met één woonlaag met kap. Het andere blokje van drie woningen oogt als een schuur en heeft een gepotdekselde gevel. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Zowel omwonenden als

potentiële bewoners zijn dolenthousiast over dit project. En wij als gemeente natuurlijk ook. Extra bijzonder aan dit project is dat Het Gooi en Omstreken en de gemeente het samen mogelijk maken om de huizen zeer duurzaam en gasloos op te leveren." Besluitvorming zal in 2018 plaatsvinden. Ook de plaatselijke bevolking is goed te spreken over Het Gooi en Omstreken. Er is waardering voor het feit dat Het Gooi en Omstreken rekening houdt met Blaricum en de Blaricumsers. Boersen: "In 2017 bouwde Gooi en Omstreken in de Blaricummermeent 15 appartementen en 31 eengezinswoningen. Ze zijn niet te onderscheiden van de koopwoningen in de buurt."

Het Gooi en Omstreken houdt bij het toewijzen van woningen en het ontwikkelen van nieuwbouw rekening met het doelgroepenbeleid van de gemeente Blaricum, dat gebaseerd is op de lokale woonvisie en met name gericht op starters, gezinnen en senioren. In het oude dorp is het lastig om nultredenwoningen te bouwen, maar levensloopbestendige woningen zijn wel degelijk mogelijk. Blaricum en Het Gooi en Omstreken hebben plannen om een appartementencomplex in de Blaricummermeent te realiseren voor mensen met een handicap. Waar mogelijk draagt de corporatie bij aan de taakstelling van de gemeente met betrekking tot het plaatsen van statushouders.

Het duurzaamheidsbeleid van Het Gooi en Omstreken heeft onder meer geresulteerd in een gemiddeld B-label voor alle woningen in de Bijvanck. Dit sluit aan bij het regionale streven naar duurzaam bouwen.

De afgelopen periode stond voor Het Gooi en Omstreken mede in het teken van de invoering van de nieuwe Woningwet. Ook daar was de gemeente Blaricum bij betrokken. Liesbeth Boersen: "Dat vond ik niet het leukste project van het jaar, maar de aanscherping van de wet was wel nodig. En er zijn ook leuke kanten. Zo werken we bij het tot stand komen van de prestatieafspraken nu niet alleen nauw samen met de betrokken corporaties, maar ook met de huurders. In deze nieuwe samenwerkingssetting is het een uitdaging om elkaar goed mee te nemen in het proces. Maar ik ben blij dat deze nieuwe rol in de Woningwet is geformaliseerd, want we doen het voor de huurders!"

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 ook mensen met een lager middeninkomen de mogelijkheid bieden een sociale huurwoning te huren.

Huisvesten van de doelgroep

In 2017 is 69% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (DAEB) verhuurd aan de primaire [doelgroep](#). In totaal is 93% verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165 (zie figuur 4.1) en is ruimschoots voldaan aan de [staatssteunregeling](#). Ook aan de norm voor [passend toewijzen](#) is met ruim 95% voldaan. Het Gooi en Omstreken wijst maximaal 10% van haar vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de middeninkomens, om zo ook deze groep de mogelijkheid te bieden een sociale huurwoning te huren; in de praktijk komt dit uit op 7%. De inkomensgrens voor deze middeninkomens is in de regio Gooi en Vechtstreek vastgesteld op € 46.263.

Huurbeleid

Het huurbeleid van Het Gooi en Omstreken is erop gericht om ten minste 80% van de huren bereikbaar te houden. Van alle zelfstandige huurwoningen had in 2017 afgerond 81% een [streefhuur](#) in de categorie goedkoop of betaalbaar (dat wil zeggen een huur kleiner of gelijk aan de [aftoppingsgrens](#) van € 635,05, zie figuur 4.2).

In het huurbeleid onderscheidt Het Gooi en Omstreken verder drie categorieën woningen:

- betaalbaar (tot € 592,55 / 635,05);
- middelduur (tot en met € 710,68);
- vrije sector (max 5% van de woningen, vanaf € 710,69).

In het Ondernemingsplan 2013-2018 is een huurvoorraad voorzien van 95% sociaal en ten minste 70% bereikbaar voor de laagste inkomens en maximaal 5% vrije sector-woningen ten behoeve van hogere inkomens. Maar door de invoering van passend toewijzen verslechterde de slaagkans van de primaire doelgroep en bleek het nodig om meer woningen bereikbaar te maken. Het Gooi en Omstreken vergrootte daarom het percentage bereikbare sociale huurwoningen, door de huur van een aantal woningen te verlagen. Hierdoor kwamen er meer woningen beschikbaar in de categorie tot zowel de eerste als de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 592,55 respectievelijk € 635,05).

Inflatievolgende huurverhoging: 0,3%

In 2017 heeft Het Gooi en Omstreken voor iedereen een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd. Nadat een aantal jaren gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging op te leggen, is in het verslagjaar besloten tot een inflatievolgende huurverhoging (0,3%) voor iedereen. Met de gedifferentieerde huurverhoging van de jaren daarvoor werd onder meer gestreefd naar het verkleinen van de groep goedkope scheefwoners. Omdat deze groep inmiddels een stuk kleiner is geworden, is bedoelde differentiatie niet meer noodzakelijk.

Bezwaarschriften

Naar aanleiding van de huurverhoging per 1 juli 2017 zijn vijf bezwaarschriften ontvangen (2016: 44). De bezwaarschriften zijn door Het Gooi en

Inkomensgroep (exclusief Laren)	DAEB (aantal)	DAEB (%)	niet-DAEB (aantal)	niet-DAEB (%)
1. primaire doelgroep	325	69%		
2. tot € 36.165-grens	116	24%	2	8%
3. tot € 40.349-grens	19	4%	7	27%
4. tot € 46.263-grens	12	3%	7	27%
5. hogere inkomens	2	0%	8	31%
Onbekend	0	0%	2	8%
Totaal	474	100%	26	100%

Figuur 4.1 Verhuringen 2017 naar inkomensgroep en DAEB / niet-DAEB (alleen zelfstandige woningen/excl. Laren)

		Huidige huur (excl. Laren)		Streefhuur (excl. Laren)	
		Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
1. goedkoop tot ≤ € 414,02	betaalbaar sociaal	860	11,9%	126	1,7%
2. bereikbaar ≤ € 635,05	betaalbaar sociaal	4.998	69,3%	5.645	78,3%
4. middelduur ≤ € 710,68	middelduur sociaal	840	11,7%	1.170	16,2%
5. vrije sector ≥ € 710,68	vrije sector	512	7,0%	252	3,5%
onbekend/n.v.t.			0,3%	17	0,2%
Totaal		7.210	100%	7.210	100%

Figuur 4.2 Huurprijsindeling huidige huren en streefhuren, per 31 december 2017 (exclusief Laren). Huurprijscategorieën gebaseerd op prijspeil 2017. Aantallen zijn gebaseerd op alle zelfstandige huurwoningen

Omstreken afgewezen. Eén van deze huurders heeft zijn bezwaar gehandhaafd en dit is ter beoordeling doorgestuurd naar de Huurcommissie, die de huurverhoging redelijk vond.

Hulp aan huurders bij betalingsachterstand

Het Gooi en Omstreken besteedt veel aandacht aan het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. De corporatie doet dat zelf met VIP: Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders. Binnen het regionale project Tweede Kansbeleid en Huren onder Voorwaarden wordt samengewerkt met welzijnsinstellingen en gemeenten om bewoners met complexe problemen te helpen.

Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders

Het project Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders (VIP) maakt deel uit van het incassotraject. Hoewel bij Het Gooi en Omstreken de huurachterstanden altijd vrij laag zijn geweest, staan ze sinds het begin van de crisis wel onder druk. 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 2017 heeft Het Gooi en Omstreken 216 (2016: 128) huisbezoeken afgelegd. Hiervan heeft 65%

(2016: 73%) geleid tot een positief resultaat. Een deel van de huurders die niet thuis waren, heeft alsnog gereageerd op het kaartje dat Het Gooi en Omstreken door de brievenbus deed. Bij 107 recidivisten is het essentieel om in gesprek te blijven om te voorkomen dat het van kwaad tot erger gaat en ze uiteindelijk voor ontruiming zullen staan.

Verloop huurachterstanden

Vaak kunnen huurders hun achterstand niet in één keer betalen. In overleg kan er dan een regeling getroffen worden. Zo'n regeling is eenmalig. Als het idee bestaat dat een huurder structurele betalingsproblemen heeft wordt hij doorverwezen naar het loket van het Sociaal Domein bij de betreffende gemeente. Gemiddeld zijn er bij Het Gooi en Omstreken in 2017 34 betalingsregelingen per maand getroffen (2016: 28). Hiervan waren er eind december 2017 nog 163 lopende betalingsregelingen met een saldo van € 61.474.

Het totale aantal huurders met een huurachterstand was eind 2017 hoger dan in 2016, maar het totaalbedrag aan huurachterstanden en het percentage van de jaaropbrengst dat nog onbetaald waren lager. Dat valt te verklaren uit het feit dat Het Gooi en Omstreken actiever contact gezocht heeft met huurders, er meer betalingsregelingen werden getroffen en voor minder mensen de deurwaarder hoefde te worden ingeschakeld.

Jaar	Aantal actieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand	% van de jaaropbrengst
2017	306	€ 204.850	0,40%
2016	291	€ 223.000	0,45%
2015	288	€ 237.000	0,49%

Figuur 4.3 Huurachterstanden 2017

Tweede Kansbeleid

Een tweede kans is een laatste kans die een bewoner krijgt om te voorkomen dat hij uit huis wordt gezet, ondanks een huurachterstand en/of overlast. Doel van het Tweede Kansbeleid is de bewoner te helpen zijn, vaak meervoudige, problemen onder controle te krijgen. In een contract wordt de verplichte begeleiding door 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 heeft het Tweede Kansbeleid vastgelegd in een convenant met de woningcorporaties en gemeenten in de regio, GGZ en Jellinek Gooi en Vechtstreek.

Eind 2017 waren er drie lopende Tweede Kanstrajecten. Er zijn in 2017 vier trajecten positief afgerond; één is mislukt en beëindigd. Er is een Tweede Kanser die het traject in een andere woning buiten Het Gooi en Omstreken heeft voortgezet en er is nog één dossier in opstart.

Huren onder voorwaarden

De pilot Huren onder voorwaarden loopt in de regio Gooi en Vechtstreek sinds 2014. Doel is 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 huisvesten. Eind 2017 waren er twaalf lopende Huren onder Voorwaardencontracten (2016: vier).

Het komende jaar worden de resultaten uit de pilot omgezet in definitieve beleids- en samenwerkingsafspraken. De verwachting is dat het Tweede Kansbeleid hier op termijn in zal worden opgenomen.

Pilot Multiprobleem huishoudens

Op 1 oktober 2016 is in Hilversum de pilot Multiprobleem huishoudens gestart. Zorginstellingen, politie, woningbouwcorporaties en de gemeente gingen samen aan de slag gegaan om inwoners met zeer complexe problemen beter te ondersteunen. Een expertteam van deskundigen uit de uitvoeringspraktijk adviseert de gemeentelijke regisseurs over het benodigde maatwerk. Dit team heeft in 2017 in 17 casussen voor een doorbraak gezorgd.

De gemeente Hilversum wil de inzet van het expertteam voortzetten, onder meer omdat dit het integraal werken in de keten bevordert en het een effectief instrument is om doorbraken in casuïstiek te creëren. Het Gooi en Omstreken zal gevraagd worden hiermee in te stemmen.

Pilot Amargi

In april 2017 is gestart met de schuldpreventiepijl Amargi. Hiermee wil de gemeente Hilversum schulden voorkomen door 150 Hilversumse huishoudens met geldzorgen en betalingsachterstanden te koppelen aan een vrijwilliger. Deze (opgeleide) vrijwilliger helpt met het krijgen van overzicht over de financiën en kijkt of het huishouden krijgt waar het recht op heeft.

Binnen de pilot Amargi wordt samengewerkt door de Alliantie, Dudok Wonen, Het Gooi en Omstreken, de ASN Bank, Humanitas, Schuldhulpmaatje, Versa Welzijn, de Tomingroep, Mee UGV, Independer en Kansfonds.

In 2017 zijn er 17 huishoudens van het Gooi en Omstreken aangemeld voor de pilot. Bij twaalf huishoudens heeft dit er toe geleid dat de financiële situatie is verbeterd en achterstanden zijn verminderd. Aan vier huishoudens is een maatje gekoppeld.

Overige feiten en cijfers over huurbetaling (eind 2017)

- 95,4% van de zittende huurders betaalde op tijd de huur (2016: 95,1);
- 38% van de dossiers van de zittende huurders met een huurachterstand is door de deurwaarder in behandeling genomen (2016: 37%);
- 53% van de huurders met een betalingsachterstand heeft een betalingsregeling getroffen (2016: 41%);
- € 111.471 staat nog als 'te vorderen huur' in de boeken van vertrokken huurders (2016: € 188.000);
- er is van de vertrokken huurders € 107.000 (in 2016: € 75.000) aan huren afgeboekt;
- een bedrag van € 60.000 staat open bij huurders met een WSNP-etiket (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen / 2016: € 65.000);
- vijf van de 36 aangezegde ontruimingingen zijn uitgevoerd (2016: 4 van de 34).

Overleg met de huurders

2017 was het jaar waarin de HGO afscheid moest nemen van Lydi Daselaar, die het secretariaat van de HGO voerde. Haar overlijden kwam als een schok. Het bestuur van de HGO kijkt in dankbaarheid terug op de plezierige samenwerking met Lydi en haar voortreffelijke inzet. *

Het bestuur van de HGO bestaat idealiter uit een vertegenwoordiger van alle gemeenten uit het werkgebied van de HGO, maar in de praktijk blijkt dat niet te lukken. Het bestuur is met zeven leden op volle sterkte, maar de vertegenwoordiging per gemeente is niet representatief: er komen twee bestuursleden uit Blaricum, twee uit Hilversum, twee uit Laren en een uit Kortenhoef. Henk Dijks is voorzitter. "Het Gooi en Omstreken", vertelt hij, "is een sociale club, een verzameling van corporaties die samen steeds groter zijn geworden. Het is logisch dat Laren nu ook is aangehaakt." De onderlinge verhoudingen zijn uitstekend. "Je voelt je lid van een gemeenschap, je hoort erbij", aldus Henk.

Er is vier keer per jaar overleg met de directeur-bestuurder en een keer per jaar spreekt de HGO met een vertegenwoordiging van de Raad van Toezicht. In 2017 lag in het overleg de nadruk op de uitslag van de huurdersenquête en de stakeholdersbijeenkomsten, allebei in het kader van het nieuwe ondernemingsplan, de fusie met Laren en de prestatieafspraken.

De HGO zou zelf ook graag onderzoek doen onder de huurders van Het Gooi en Omstreken. Met name om meer steun voor het werk van de HGO te krijgen. Binnen het project 'Van denken naar doen' van de Woonbond, dat gericht is op de professionalisering van huurdersorganisaties, wordt gezocht naar meer en beter contact met de huurders en is gesproken over de mogelijkheden van onder meer een digitale huurdersraadpleging. Voor de HGO is het lidmaatschap van de Woonbond belangrijk; de Woonbond voorziet huurdersorganisaties van informatie en behartigt hun belangen richting politiek.

Het is tegenwoordig geen sine cure om lid te zijn van het bestuur van een huurdersorganisatie. Je moet je flink bijscholen om partij te kunnen zijn, niet zozeer voor de woningcorporatie, als wel in het overleg met de gemeenten over de prestatieafspraken. Hierbij zijn de huurders sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet naast de corporatie volwaardige gesprekspartner. "In 2017 was het op dit punt erg druk. De prestatieafspraken met de gemeenten Hilversum, Bunschoten en Wijdemeren zijn afgerond en die met de gemeenten Blaricum en Gooise Meren zijn opgestart."

Niet op alle punten zijn de wensen van de HGO in de prestatieafspraken gehonoreerd. Zo wil de HGO graag meer nieuwbouwwoningen voor senioren, maar er zijn te weinig bouwlocaties om dat te realiseren. En de grondprijs is veel te hoog. Het Gooi wordt straks volgens Henk Dijks een overloopgebied voor Amsterdammers en dat heeft een prijsopdrijvend effect.

"Het Gooi en Omstreken heeft in 2017 goed gepresteerd op de eigen speerpunten van beleid," betoogt Henk Dijks. "Het energiezuinig maken van woningen is een project dat door alle jaren heen loopt." En de huurverhoging is al jaren inflatievolgend. "Voor sommigen is de huur nog steeds te hoog, maar de huren van Het Gooi en Omstreken zijn niet onredelijk." Het Gooi en Omstreken spant zich in voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad, maar volgens Henk is het lang niet genoeg, omdat bij grote projecten het aandeel sociale huurwoningen soms maar 20% is, zoals in het eerste voorstel voor bebouwing van het Philipsterrein in Hilversum.

In de ogen van de Henk Dijks onderscheidt Het Gooi en Omstreken zich door haar duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met betaalbaarheid: energie-ingrepen leiden niet tot huurverhoging voor de bewoners, maar verlagen wél hun stookkosten.

Henk Dijk is er trots op dat de HGO tijdens regionale bijeenkomsten van de Woonbond, waar huurders vaak vooral negatief zijn over hun eigen corporatie, een positief geluid kan laten horen over de samenwerking tussen de HGO en Het Gooi en Omstreken.

Voor het komende jaar hoopt Henk op een voortzetting van het duurzaamheidsbeleid van Het Gooi en Omstreken. Als het gaat om de energietransitie op langere termijn en gasloos bouwen op korte of middellange termijn vindt hij dat je als corporatie niet per se koploper hoeft te zijn. "Maar je moet wel aansluiten, omdat het milieu belangrijk is. Het is wat wij nalaten voor onze kinderen en kleinkinderen, dus het behoeft onze aanhoudende aandacht."

* Ook bestuur, commissarissen en medewerkers van Het Gooi en Omstreken hebben met leedwezen kennisgenomen van het overlijden van Lydi Daselaar. Zij leven mee met haar nabestaanden.

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 richt de corporatie zich op modern wooncomfort, energiebesparing en veiligheid.

Kwaliteit en wooncomfort

Planmatig onderhoud

Soms moeten delen van een gebouw worden onderhouden en/of vernieuwd. Zo moet er om de zoveel jaar opnieuw geschilderd worden, moeten dakgoten, schoorstenen en ventilatiekanalen worden schoongemaakt en dakbedekking worden vernieuwd. Het Gooi en Omstreken stelt jaarlijks een onderhoudsprogramma op voor de uitvoering van dit zogeheten planmatig onderhoud. Een deel van dit werk wordt meegenomen bij de uitvoering van de Label B-projecten, waarbij de woningen energetisch worden verbeterd.

In 2017 is gestart met het planmatig vervangen van badkamers. Er zijn ruim 220 badkamers vervangen. Hiermee brengt Het Gooi en Omstreken de woningen sneller op het gewenste kwaliteitsniveau. Eind van 2017 is het badkamerproject geëvalueerd en is besloten om de komende jaren door te gaan met het planmatig vervangen van badkamers.

Het planmatig onderhoud ten behoeve van de bestrijding van legionella en het uitvoeren van 'APK's' op gas- en elektrische installaties zijn vanaf 2017 opgenomen in het contract met de installateur waarmee Het Gooi en Omstreken samenwerkt. Naast een apart plan voor legionellabestrijding worden de APK's uitgevoerd tijdens de huisbezoeken voor preventief onderhoud aan de cv-ketels.

Mutatieonderhoud

Wanneer een bewoner de huur opzegt gaat het mutatieproces van start. Afhankelijk van de kwaliteit en het uitrustingsniveau van de woning wordt bepaald welke onderhoudswerkzaamheden nodig zijn. Het kan gaan om de vervanging van keukens, badkamers, binnendeuren, hang- en sluitwerk, het aanleggen van een cv-installatie en asbest-inventarisatie en -sanering.

In sommige woningen is naast het reguliere herstel van kleine gebreken extra onderhoud nodig om de

woningen weer verhuurklaar te maken. In 2017 gebeurde dit in 35% van de mutatie-woningen (148 van de 420). Dit is vrijwel gelijk aan 2016. In totaal zijn de kosten voor de diverse onderhoudswerkzaamheden bij mutatie in 2017 uitgekomen op € 2,7 miljoen. Dat is iets lager dan de € 2,9 miljoen in 2016. De kosten liggen daarmee wel hoger dan de jaren daarvoor, en ook hoger dan de begroting van € 2,64 miljoen. Dat komt voor een belangrijk deel doordat Het Gooi en Omstreken is gestopt met de verkoop van huurwoningen. De woningen die Het Gooi en Omstreken eerst per jaar verkocht, waren altijd eengezinswoningen die vaak leegkwamen na lange bewoning. Dit heeft er toe geleid dat de mutatiekosten zijn gestegen. Deze stijging was niet meegenomen in de begroting voor 2017. Daarnaast zijn in 2017 bij mutatie energiebesparende maatregelen uitgevoerd in woningen die bij een Label-B-project waren overgeslagen. Dit aantal was meer dan waar in de begroting 2017 rekening mee was gehouden. Andere ontwikkelingen zijn de stijgende kosten voor asbestsanering en voor die in de bouw.

Elektronische gegevensuitwisseling

In het jaarverslag over 2016 werd melding gemaakt van de pilot met het Kovra-project: het elektronisch uitwisselen van gegevens tussen corporaties en coproducenten/leveranciers. In 2017 zijn de beide aannemers waar Het Gooi en Omstreken mee samenwerkt in het kader van reparatie- en mutatieonderhoud aangehaakt. Voordeel is dat informatie van de aannemers direct bij Het Gooi en Omstreken binnenkomt. Met deze digitale gegevensuitwisseling is een belangrijke eerste stap gezet. In 2018 wordt dit verder verbeterd en wordt bijvoorbeeld het automatisch factureren en betalen toegevoegd.

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. In 2017 is het aantal reparatieverzoeken gestegen ten opzichte van een jaar eerder, wat heeft geleid tot hogere uitgaven en een gemiddelde reparatie kostte € 230, een stijging ten opzichte van de € 219 in 2016. Er zijn in 2017 8.456 reparatieverzoeken afgehandeld. Voor de kleinere reparaties schakelen wij onze eigen vaklieden in; voor reparaties met een langere doorlooptijd of die speciale vakkennis vereisen, werkt Het Gooi en Omstreken met externe partners.

Asbest

Asbest is in het verleden veel gebruikt in woningen en daarmee een probleem bij het uitvoeren van onderhoud. In 2017 is er bij ruim 800 woningen opdracht gegeven om de aanwezigheid van asbest te inventariseren, voorafgaand aan de start van projectmatige energieverbeteringen en planmatige werkzaamheden.

In 2017 is gestart met het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS). Als gevolg van de nieuwe wetgeving die per 1 januari 2017 is ingegaan zijn er meer kosten gemaakt voor het saneren van asbest. Voor elke woning met een bouwjaar van voor 1993 moet voortaan een asbestinventarisatie plaatsvinden, voordat er werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Het saneren zelf duurt langer en het in voorkomende gevallen tijdelijk uitplaatsen van bewoners is een nieuwe kostenpost voor de organisatie.

Onderzoeksplicht balkonconstructies galerijflats

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft in 2016 een onderzoeksplicht ingesteld voor galerijflats. Alle eigenaren van appartementencomplexen met dergelijke constructies moesten voor 1 juli 2017 een onderzoek naar de veiligheid laten uitvoeren. De

onderzoeksmethode is wettelijk vastgesteld en moet door een onafhankelijk bureau worden uitgevoerd. Het Gooi en Omstreken heeft twaalf complexen (850 woningen) onderzocht. Bij vier complexen is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit wees uit dat er bij de onderzochte balkons en galerijen geen acute gevaren bestonden. Wel bleek dat er bij twee balkons in Bussum de wapening in het beton al vanaf de nieuwbouw niet goed uitgevoerd was. Dit zal in het eerste kwartaal van 2018 worden aangepakt.

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 2017 is het plan voor een groot onderhoudsproject aan de Brinkweg te Hilversum uitgewerkt. Medio 2017 is er begonnen met de uitvoering. Er worden bouwkundige, esthetische en energetische werkzaamheden uitgevoerd aan de 68 woningen.

Verbeteren toegankelijkheid

De overheid stimuleert mensen om zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. Voor Het Gooi en Omstreken is deze ontwikkeling reden geweest om een meerjarig programma op te stellen voor het beter toegankelijk maken van haar complexen. Er is een planning gemaakt om de toegang van de gestapelde gebouwen (met lift) te verbeteren: op een logisch moment in de onderhoudscyclus worden drempels overbrugd en automatische deuropeners op de entree- en galerijdeuren aangebracht. In 2017 zijn twee complexen aangepakt in Hilversum en één project in Baarn, Bussum, Kortenhoeve en Nederhorst den Berg.

Onderhoudstype	2017	2016
Planmatig onderhoud	€ 6,2 miljoen	€ 2,1 miljoen
Mutatieonderhoud*	€ 2,8 miljoen in 463 woningen	€ 2,9 miljoen in 421 woningen
Reparatieonderhoud*	€ 2,3 miljoen, 9.100 verzoeken	€ 1,9 miljoen, 8.370 verzoeken

* Deze kosten zijn inclusief de kosten van de eigen vaklieden
 Figuur 5.1 Bestedingen aan onderhoud per onderhoudstype in 2017 en 2016

“Tijdens de uitvoering hebben wij veel positieve reacties ontvangen van bewoners over de aanpassingen en de nette uitvoering. Bewoners hebben goede tips gegeven, we hebben bijvoorbeeld in overleg met bewoners aanpassingen gedaan waardoor mindervaliden makkelijker de postkasten kunnen gebruiken. Ook is van een complex in overleg met bewoners de bereikbaarheid van bergingen verbeterd”, vertelt Jenny Brummelman, beleidsadviseur Vastgoed.

opgerichte Projectbureau uitgevoerd zonder een huurverhoging te vragen aan de zittende huurders. In totaal zijn in het verslagjaar werkzaamheden aan 404 woningen afgerond en zijn de werkzaamheden aan nog eens 305 woningen gestart. Daarmee is bijna € 8,9 miljoen geïnvesteerd in energetische verbeteringen.

Gemiddeld ‘label B’

Eind 2017 beschikt 88% van het bezit, 6.369 woningen, over een A-, B- of C-label. In 2016 was dit nog 81% van het bezit (5.871 woningen). De gemiddelde Energie Index (E.I.) van het bezit is in 2017 verbeterd, van een E.I. van 1,39 eind 2016 naar een E.I. van 1,30 eind 2017.

Het komende jaar wordt verder gewerkt aan het uitvoeren van energetische verbeteringen aan het bezit. Als alle projecten naar verwachting verlopen zal het de gemiddelde E.I. van het bezit eind 2018 het gewenste niveau van 1,25 hebben bereikt.

Energiezuinig wonen

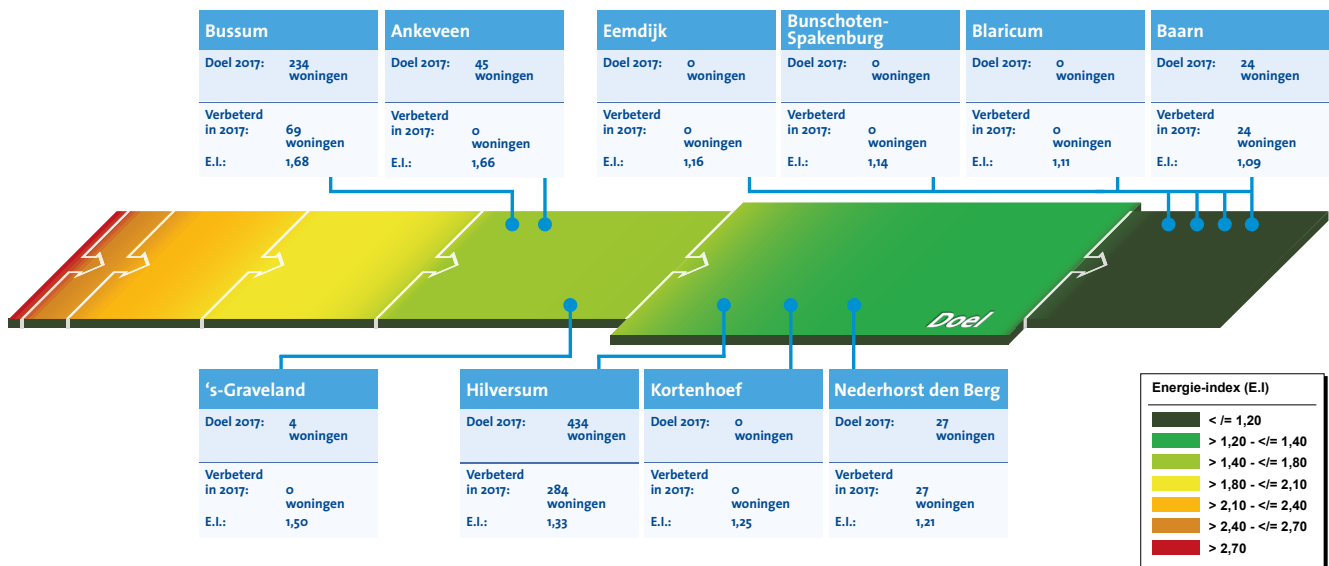
Het Gooi en Omstreken wil goede en betaalbare woningen bieden. Maar de betaalbaarheid van woonlasten wordt steeds sterker beïnvloed door de energiekosten. Daarom investeert Het Gooi en Omstreken fors in energiebesparende maatregelen. In een Energieakkoord dat in 2013 mede ondertekend is door brancheorganisatie Aedes, is de doelstelling opgenomen dat het bezit van alle corporaties in 2020 gemiddeld een [Energie-index](#) van 1,25 hebben (voorheen een B-label). Om hieraan te voldoen verbetert Het Gooi en Omstreken tussen 2013 en 2018 ongeveer 4.400 woningen.

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 energieverbruik en de noodzaak om extra energie op te wekken. Het Gooi en Omstreken investeert ook in alternatieve vormen van energieopwekking in de bestaande bouw.

Energieverbetering in 2017

Net als in voorgaande jaren zijn in 2017 de energetische verbeteringen door het hiervoor



Figuur 5.2 Aantal verbeterde woningen per gemeente, per 31 december 2017

Afgemeld / N.V. 'Label'	A	B	C	D	E	F	G	Totaal	Gemiddelde E.I.
BAARN	75	39	1					115	1,09
BLARICUM	341	498	23	4	1			867	1,11
BUNSCHOTEN	637	339	116	5		1	1	1.099	1,14
GOOISE MEREN	113	189	137	179	93	50	28	789	1,68
HILVERSUM	1.088	1.283	530	290	64	67	22	3.344	1,33
WIJDEMEREN	252	455	253	48	17	3	4	1.032	1,30
Stand huidig*	2.506	2.803	1.060	526	175	121	55	7.246	1,30
Stand per 31-12-2016*	2.086	2.602	1.183	717	323	200	103	7.214	1,39
Stand per 31-12-2015*	1.373	2.445	1.288	841	691	254	211	7.103	1,52
Stand per 31-12-2014**	363	2.429	1.606	1.251	732	333	131	6.845	1,54
Stand per 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 / Afgemelde E.I.

** obv vorige Labelsystematiek

Figuur 5.3 Verdeling energielabels woningen per gemeente, per 31 december 2017, en 2016 t/m 2013

In 2017 is in een groot complex in Blaricum begonnen met het vervangen van de collectieve cv-installatie door een gasabsorptiewarmtepomp met zonneboiler in combinatie met 50 zonnepanelen. Daarnaast is er in het complex van de woongroep Centraal Wonen in de Hilversumse Meent een gesloten bodemwarmtewisselaar voor de collectieve verwarming geïnstalleerd.

Energietransitie: CO₂-neutraal in 2050

De overheid wil dat alle woningen in 2050 van het aardgas zijn afgekoppeld en het energieverbruik van de woningen CO₂-neutraal is. In 2017 is Het Gooi en Omstreken begonnen met het vergaren van kennis over deze energietransitie.

Aedes heeft Routeplanner ontwikkeld. Deze Routeplanner maakt een corporatie zelf of met anderen voor aanpassingen aan het vastgoed naar een CO₂-neutrale voorraad toe kan werken. De routeplanner biedt een handvat om investeringskeuzes te kunnen maken en kan ook als instrument dienen voor gesprekken met gemeenten en andere belanghebbenden. De komende jaren wil Het Gooi en Omstreken de routeplanner per complex bijwerken.

Het Gooi en Omstreken is zich ervan bewust deze opgave (CO₂-neutraliteit) niet alleen aan te kunnen en is daarom in gesprek met samenwerkingspartners. In Hilversum neemt Het Gooi en Omstreken deel aan de gesprekken over het Grand design. Ook in Gooise Meren is een traject gestart om te komen tot een plan voor de verduurzaming

van het woningbezit. In regionaal verband is door meerdere partijen, waaronder de woningcorporaties, een handtekening gezet onder de Regionale Energiestrategie. Deze heeft als ambitie om al in 2030 energie CO₂-neutraal te zijn; een mooie versnelling ten opzichte van de landelijke doelstelling.

Leefbaarheid

Het Gooi en Omstreken wil dat haar huurders in een prettige buurt kunnen wonen die schoon, heel en veilig is. 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.

Het Gooi en Omstreken zet extra in op leefbaarheid in en om complexen en woningen. De woonconsulenten van de afdeling Bewonerszaken houden zich bezig met de leefbaarheid rondom de woningen en wooncomplexen. Indien nodig pakken ze problemen aan, zoals bijvoorbeeld vervuiling van portieken, door bewoners aan te spreken en te activeren.

In het kader van veilig wonen zijn alle woningen 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. Hierbij kan het onder meer gaan om het aanbrengen van achterpadverlichting en het verlichten van inpandige bergingsgangen.

Overlast komt in diverse soorten voor. Soms kan Het Gooi en Omstreken overlastzaken zelf oplossen, in andere gevallen, bij bewust onaangepast gedrag als vandalisme en criminaliteit, wordt de politie ingeschakeld. Aan huurders wordt gevraagd vroegtijdig melding te maken van onrechtmatigheden om te voorkomen dat zaken escaleren.

Buurtbemiddeling

Het Gooi en Omstreken adviseert haar huurders om Buurtbemiddeling in te schakelen wanneer er sprake is van een burenruzie. In de gemeenten Hilversum, Wijdmeren, Laren en Baarn zorgen gemeenten en

corporaties al een aantal jaren dat deze dienstverlening er is. In Gooise Meren is in 2017 gestart met buurtbemiddeling, net als in Blaricum. Buurtbemiddeling wordt in Hilversum, Gooise Meren en Wijdmeren gecoördineerd door Versa Welzijn en in Baarn, Blaricum en Laren door de Stichting Welzin. In 2017 werd Buurtbemiddeling in totaal 28 keer ingeschakeld voor kwesties met huurders van Het Gooi en Omstreken: negen keer in Hilversum, zeven keer in Blaricum en Gooise Meren, drie keer in Wijdmeren en twee keer in Baarn.

Hennep

Het Regionaal Hennepconvenant Gooi en Vechtstreek verbindt betrokken instanties bij het lokaliseren en opsporen van hennepkwekerijen. In 2017 heeft één ontruiming plaatsgevonden in verband met hennepkweek.

Burenbordjes

Bert Froom is woonconsulent en maakt deel uit van de afdeling Bewonerszaken van Het Gooi en Omstreken.

Samen met zijn twee collega's houdt Bert zich onder meer bezig met overlast en onrechtmatige bewoning en neemt hij deel aan het netwerkoverleg in de gemeenten waarin Het Gooi en Omstreken actief is, samen met de gemeentelijke coördinatoren leefbaarheid, wijkagenten, maatschappelijk werkers, etc. Leefbaarheid vormt een belangrijk deel van het dagelijks werk. De pilot sociaal wijkbeheer, die in juli vorig jaar werd gestart en een jaar zou duren, is succesvol gebleken. Door het proactief bijdragen aan de leefbaarheid in de wooncomplexen, is het percentage bewoners dat met de leefbaarheid van de eigen woonomgeving aan de slag gaat en blijft, toegenomen.

Als Bert met bewoners praat, probeert hij duidelijk te maken waarom het belangrijk is dat de gemeenschappelijke ruimtes schoon worden gehouden, waarom het niet fraai is om vuil te laten slingeren en waarom het niet altijd gewenst is er fietsen te stallen.

Een inventarisatie van wat rond de complexen nodig is heeft, bij wijze van voorbeeld, uitgewezen dat sommige stukjes groen, voor zover geen eigendom van de gemeente, moeten worden heringericht. Maar de medewerkers Bewonerszaken krijgen ook veel voor elkaar door ter plekke te zien wat er speelt en daar de bewoners mondeling dan wel schriftelijk op aan te spreken. "Eén ding is zeker: een goed gesprek levert meer op dan rondlopen met een geheven vingertje. En je moet ook volhouden: zonder lange adem bereik je niks."

Begin 2017 heeft Bert zogenaamde burenbordjes laten ontwikkelen. In zachte kleuren en met zowel tekst als tekeningetjes is aangegeven waarom de vier meest voorkomende situaties niet wenselijk zijn (geen reclamemateriaal laten slingeren, ongelukjes schoonmaken, geen fietsen stallen, algemene ruimtes leeg en opgeruimd houden).

De bordjes roepen gunstige reacties op en ze helpen ook echt. Bert gaat dat checken en neemt dan de gelegenheid te baat om zelf nog eens uit te leggen waarom een gemeenschappelijke ruimte schoon, heel en veilig moet zijn.



Wonen in de regio

In het werkgebied van Het Gooi en Omstreken is de vraag naar betaalbare woningbouw groot. Met het nieuwbouwprogramma wil Het Gooi en Omstreken daarom een bijdrage leveren aan uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Verkoop van woningen heeft Het Gooi en Omstreken tot een minimum beperkt, om de voorraad sociale huurwoningen zo groot mogelijk te houden. Het bezit van Het Gooi en Omstreken bestaat vooral uit huurwoningen. Deze worden toegewezen aan woningzoekenden die staan ingeschreven bij Woningnet in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei.

Nieuwbouw

In het Regionaal Actie Programma Wonen 2016 – 2020 van de regio Gooi en Vechtstreek is opgenomen dat de woningvoorraad met gemiddeld 900 woningen per jaar moet worden uitgebreid om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Ook is aangegeven dat een derde deel van deze uitbreiding in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. Het Gooi en Omstreken wil daar graag een substantiële bijdrage aan leveren. In 2017 is investeringscapaciteit gereserveerd om de voorraad sociale huurwoningen over de periode van tien jaar met 1.000 woningen uit te breiden in Gooi en Vechtstreek en Bunschoten. Het vinden van locaties is nog een probleem.

Status project	Aantal woningen
Opgeleverd	82
In uitvoering	53
In ontwikkeling	173

Figuur 6.1 Nieuwbouwproductie en -voorbereiding per 31 december 2017

Op een aantal uitzonderingen na (Rengerswetering en Blaricummeermeent) moet de nieuwbouw worden gerealiseerd door binnen het stedelijke gebied en de dorpskernen locaties te transformeren naar woningbouw. De invloed van de omgeving op de ontwikkeling neemt daardoor toe. In 2017 heeft de participatie van omwonenden en (toekomstige) bewoners meer aandacht gekregen in het ontwikkelingsproces; dit zal zich de komende jaren doorzetten.

Bewoners in het werkgebied van Het Gooi en Omstreken wonen relatief lang in hun woning. Het Gooi en Omstreken wil om die reden bij de ontwikkeling van nieuwbouw waar mogelijk inzetten op levensloopbestendige woningen.

In 2017 is de economie aangetrokken. Ook in de bouwsector is dit merkbaar: er was sprake van een sterke stijging van de (bouw)kosten per woning. De komende jaren zal daarom kritisch worden gekeken naar de financiële haalbaarheid van de nieuwbouwplannen.

Opgeleverd in 2017

Blaricum

Blaricummeermeent – deelplan B

In december 2017 zijn negen ruime eengezinswoningen opgeleverd. De woningen liggen in drie blokken van drie, verspreid door deelplan B van de Blaricummeermeent.

Bunschoten

Locatie De Haven – Op de Ree

Bij Zorg- en Wooncentrum De Haven worden de bestaande verouderde aanleunwoningen gefaseerd vervangen door nieuwe, beter [toegankelijke woningen](#). Het totale bouwplan bestaat uit de realisatie van acht nieuwe woon- of zorggebouwen. Omdat de bewoners op het terrein blijven wonen wordt de nieuwbouwontwikkeling in fasen gerealiseerd. Het Gooi en Omstreken realiseert drie van de acht woongebouwen. De eerste twee gebouwen, met 31 appartementen, zijn in april 2017 opgeleverd.

Wijdmeren

De Oranjerie

Op het terrein van het voormalig verzorgingshuis Huize Brugchelen in 's-Graveland is in december 2017 het project De Oranjerie opgeleverd. Het ontwerp van het gebouw refereert aan de stijl van de oude landhuizen in 's-Graveland, waaronder het naastgelegen landgoed Wolfsbergen. In het gebouw zijn 42 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. De twee- en driekamerwoningen zijn zowel bestemd voor starters als voor doorstromers.



De Oranjerie

Alle woningen zijn voorzien van zonnepanelen, waardoor de woonlasten van de bewoners worden beperkt.

In uitvoering 2017

Blaricum

Blaricummermeent – deelplan C

In deelplan C worden 22 eengezinswoningen en 15 appartementen gerealiseerd. De eengezinswoningen worden in februari 2018 opgeleverd. De oplevering van het appartementengebouw staat gepland voor april 2018.

Bunschoten

Locatie De Haven – Op de Ree

Na de oplevering van de twee gebouwen in april 2017 is gestart met de realisatie van de tweede fase van het bouwplan. In deze fase wordt voor Het Gooi en Omstreken een gebouw met 16 appartementen gerealiseerd. In april 2018 wordt het opgeleverd.

In ontwikkeling in 2017

Bunschoten

Rengerswetering

Op Eiland 3 heeft Het Gooi en Omstreken rechten verkregen voor de ontwikkeling van 33 appartementen en 26 eengezinswoningen. De start bouw voor deze woningen is voorzien voor 2018. Eind 2017 is ook gestart met de eerste planvorming voor Eiland 4. Hier is naast woningbouw ook ruimte voor een park, een school en enkele winkelvoorzieningen. In dit deelplan heeft het Gooi en Omstreken de ontwikkelrechten voor 50 sociale huurwoningen. Voor de realisatie van het woningbouwprogramma in de koop of vrije sectorhuur wordt naar verwachting een commerciële ontwikkelaar geselecteerd. De overige functies worden in opdracht van de gemeente gerealiseerd.

Gooise Meren

Voormalig gemeentehuis Muiden

In 2016 zijn Muiden, Naarden en Bussum gefuseerd tot de gemeente Gooise Meren. De functie van het gemeentehuis in Muiden is daarmee komen te vervallen. In juli 2017 heeft Het Gooi en Omstreken de prijsvraag voor de herbestemming van het voormalig gemeentehuis gewonnen. Op de locatie wordt een bouwplan ontwikkeld met 34 kamerappartementen. De start bouw wordt verwacht in 2019.

Wijdemeren

Voormalig gemeentehuis Nederhorst den Berg

Op de locatie van het voormalig gemeentehuis in Nederhorst den Berg wordt een bouwplan van 19 woningen ontwikkeld. Naar verwachting kan in 2018 worden gestart met de realisatie van de appartementen en eengezinswoningen.

Laren

Janshuis

In december 2017 is op het terrein van het voormalig Janshuis in Laren een perceel aangekocht voor de realisatie van vier compacte woningen.

Blaricum

Brandweerkazerne

Op het terrein van de voormalige brandweerkazerne in het Oude Dorp van Blaricum wordt een bouwplan van zeven compacte eengezinswoningen ontwikkeld. Bij het ontwerpen van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestaande oude boerderijen in het dorp. Naar verwachting kan in 2018 worden gestart met de realisatie van het plan.

Verkoop

De druk op de sociale huurwoningmarkt is onverminderd groot. De toenemende druk voor de laagste inkomens komt onder andere door de invoering van passend toewijzen, de toegenomen taakstelling met betrekking tot het huisvesten van nieuwkomers (statushouders) en de beperkte mogelijkheden in diverse gemeenten om door nieuwbouwwoningen aan het bezit toe te voegen. Om deze reden heeft Het Gooi en Omstreken eind 2015 al besloten om de verkoop van sociale huurwoningen te gaan beperken en in de loop van 2016 is bovendien besloten de verkoop in zijn geheel tot een minimum te beperken. Vanaf dat

moment zijn alleen nog woningen verkocht waarvan Het Gooi en Omstreken vindt dat deze niet (meer) passen bij het woningbezit van een woningcorporatie.

Twee verkoopvormen

Het verkoopbeleid van Het Gooi en Omstreken kende in 2017 twee vormen van verkoop:

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

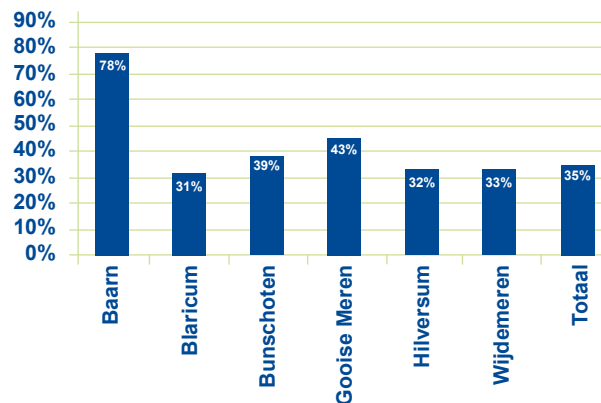
Verkoopresultaat 2017

Er werden in 2017 zeven woningen verkocht. Van drie daarvan is het verkoopproces al in 2016 opgestart. De kopers hadden al voordat het verkoopbeleid werd teruggedroefd een aanbieding ontvangen. De verkoop van deze woningen is in 2017 afgerond. Voor de vierde verkoop is een uitzondering gemaakt vanwege het type woning en de hoge WOZ-waarde.

Naast deze vier reguliere verkopen zijn er ook drie Koopgarant-woningen uit het complex Heidepalet (Bussum) verkocht. Dit is een bijzonder verkoopproject waarvan de woningen nooit verhuurd zijn geweest. De woningen zijn nieuw door Het Gooi en Omstreken gekocht en vervolgens verkocht onder de Koopgarant-regeling. Onlangs zijn de woningen op verzoek van de eigenaren teruggekocht door Het Gooi en Omstreken en vervolgens zijn deze woningen weer verkocht (zonder Koopgarant-regeling).

Woningaanbod

Het Gooi en Omstreken streeft naar een betaalbare en voor alle categorieën woningzoekenden beschikbare woningvoorraad. Het bezit van Het Gooi en Omstreken kent anno 2017 een evenwichtige verhouding tussen eengezinswoningen en gestapelde woningen. Ongeveer een derde deel van de woningen is toegankelijk; dat wil zeggen woningen die zonder trap van buiten bereikbaar zijn en waarvan de primaire vertrekken op dezelfde verdieping liggen. In figuur 6.2 zijn de percentages van het toegankelijke woningbezit per gemeente weergegeven.



Figuur 6.2 Percentage toegankelijke woningen per gemeente, per 31 december 2017

Naast woningen verhuurt Het Gooi en Omstreken ook parkeerplaatsen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed.

Woonruimteverdeling

Het Gooi en Omstreken heeft woningbezit in zeven gemeenten, verdeeld over de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei. Eind 2017 stonden er 33.928 huishoudens ingeschreven als woningzoekenden in de regio Gooi en Vechtstreek. Bij WoningNet regio Eemvallei, waar Bunschoten deel van uitmaakt, staan 33.375 woningzoekenden ingeschreven. In de regio Gooi en Vechtstreek nam het aantal woningzoekenden het afgelopen jaar af; in Eemvallei was, net als voorgaande jaren sprake van een stijging van het aantal woningzoekenden. Ondanks een geringer aantal woningzoekenden in Gooi en Vechtstreek, blijft de druk op de woningmarkt in het werkgebied van Het Gooi en Omstreken groot. Dit heeft onder meer te maken met de toegenomen vraag vanuit de gemeenten als het gaat om het huisvesten van statushouders in combinatie met een woningaanbod dat niet navenant toeneemt.

Huisvesten statushouders

In 2017 zijn in totaal door Het Gooi en Omstreken 113 statushouders gehuisvest in 39 woningen in alle gemeenten behalve in Baarn. In Baarn verzorgt Eemland Wonen de taakstelling voor de gemeente, omdat het aantal woningen in het bezit van Het Gooi en Omstreken en mutaties in Baarn zeer beperkt zijn.

Regio/gemeente	Aantal woningzoekenden per eind				
	2017	2016	2015	2014*	2013
Gooi en Vechtstreek	33.928	35.197	34.736	34.125	32.489
Bunschoten*		n.v.t.	n.v.t.	888	971
Eemvallei	33.375	30.473	27.108	36.088	-
Baarn	2.686	2.660	2.577	2.548	3.146

* peilmoment 2014 is 12-11-2014

Figuur 6.3 Aantal woningzoekenden 2013 – 2017 per 31 december

	Totaal	Regulier	Statushouders	Urgenten	Overigen
Blaricum	39	37	2	-	-
Gooise Meren	43	25	6	8	4
Hilversum	167	117	14	19	17
Wijdmeren	115	61	4	6	44
Totaal Regio Gooi en Vecht	364	240	26	33	65
Baarn	4	3	-	1	-
Bunschoten	95	26	13	19	37
Totaal Regio Eemland	99	29	13	20	37
Totaal	463	269	39	53	102

Figuur 6.4 Aantal toegewezen woningen per 31 december 2017

Huisvesten urgenten

Het Gooi en Omstreken kon in 2017 53 woningen toewijzen aan mensen met een urgentie. Zowel in Hilversum als in Bunschoten ging het om 19 woningen. In Gooise Meren en Wijdmeren werden acht respectievelijk zes woningen aan urgenten toegewezen en in Baarn één.

Gemiddeld aantal reacties

In de regio Gooi en Vechtstreek kreeg Het Gooi en Omstreken gemiddeld 204 reacties op een beschikbare woning. De andere corporaties kregen hier 185 reacties. In Eemvallei kregen zij gemiddeld 146 reacties, tegenover 74 voor de woningen van Het Gooi en Omstreken.

Wonen in Bunschoten

Op de Ree, daar woont Loes Korlaar-Van Diermen. Loes is 80 jaar en woont al haar hele leven in Bunschoten-Spakenburg, eerst met haar ouders, later met man en drie dochters en nu alleen. Ze woont in een tweekamerappartement van Het Gooi en Omstreken dat, zoals ze zelf zegt, van alle gemakken voorzien is.

Op het terrein aan Op de Ree realiseert Het Gooi en Omstreken twee- en driekamerappartementen in drie gebouwen, waarvan er al twee zijn bewoond. Het terrein is eigendom van De Haven, een lokale zorginstelling die voorziet in zowel intramurale verpleeghuiszorg als extramuraal zorg in de vorm van wijkverpleging en huishoudelijke hulp.

Nadat Loes 48 jaar aan de Colijnstraat had gewoond, bleek in 2007 dat het huis waarin ze woonde aan onderhoud toe was en besloot ze dat het tijd was om te verkassen. Ze schreef zich in bij De Haven, voor Op de Ree. Ze kreeg tot haar verrassing meteen een woning toegewezen.

“Ma, zou je het wel doen?”, vroegen haar dochters. En Loes zei: “Ja, ik well!” Want ze was op de fiets gestapt en gaan kijken en had meteen gezien dat het een prima plek was.



Loes heeft met heel veel plezier tien jaar lang op nummer 33 gewoond. Toen in 2015 de plannen ontstonden voor sloop/nieuwbouw van de toenmalige gebouwen, konden de bewoners kiezen waar in het nieuwe complex ze gehuisvest wilden worden. Loes koos voor een plekje op de hoek van ‘Toren 7’, maar het werd haar huidige hoekappartement, met uitzicht op de Huijgenlaan. Loes is er tevreden, met haar balkon waarop het eigenlijk het hele jaar goed toeven is en met de twee grote ramen aan de straatkant. Ze prijst zich hiermee gelukkig, want dat soort ramen zitten niet in alle appartementen.

In het complex bevinden zich diverse faciliteiten. Er zit een supermarkt die door vrijwilligers gerund wordt en Loes is daar, drie dagdelen per week, één van. In De Roef, voor dagopvang ten behoeve van bewoners met psychogeriatrische problemen, helpt Loes twee keer per week met het brood eten. Er zit ook een brasserie; daar gaat Loes een keer per week naartoe om lekker te eten.

Het complex is in het voorjaar van 2017 in gebruik genomen en er zijn nog wel wat losse eindjes. De afwerking is bijvoorbeeld nog niet overal in orde en er is geen buitenverlichting. Op wat details na is de binnenkant van het appartement super-de-luxe. “Alles is nieuw en alles zit erin, en ik heb dubbele ramen en vloerverwarming! Wat wil een mens nog meer?”

Wonen in Laren

Op 7 december 2017 heeft de fusie plaatsgevonden tussen Het Gooi en Omstreken en Woonstichting Laren. Met dit hoofdstuk wordt verantwoording afgelegd over de activiteiten van Woonstichting Laren (voorheen woningbouwvereniging Laren) gedurende het gehele verslagjaar.

Verhuur en beheer van woningen

Tijdens de voorbereidingen van de fusie ging het verhuren van en het onderhoud aan het bezit gewoon door. Nieuwbouwprojecten werden onder leiding van het bestuur zelf uitgevoerd. De resultaten over 2017:

- 32 vrijgekomen sociale huurwoningen werden opnieuw verhuurd;
- Bijna 89% hiervan werd toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165
- Aan de Kamp werden drie eengezinswoningen opgeleverd;
- Aan de Tarcisushof werden tien eengezinswoningen en acht meergezinswoningen opgeleverd;
- De huurverhoging bedroeg 0,76%;
- Er werden 25 huisbezoeken afgelegd aan huurders met een huurachterstand, waarvan er twintig het gewenste resultaat hadden;
- De huurachterstand bedroeg eind 2017 afgerond € 29.000 tegen € 33.000 eind 2016;
- Aan onderhoud werd € 1.230.769 uitgegeven;
- Duurzaamheidsmaatregelen betroffen vloer- en spouwmuurisolatie en het aanbrengen van mechanische ventilatie en zonnepanelen. Het veelal naoorlogse bezit ging daarmee vaak van een G- naar een A-label;
- De achterstand met betrekking tot het huisvesten van statushouders werd ingelopen. In totaal werden in 2016 en 2017 samen 40 statushouders geplaatst; 36 hiervan door Woonstichting Laren;
- In het kader van leefbaarheid werd bij een aantal complexen achterpadverlichting aangebracht;
- Er werden vijf ontruimingën aangezegd, waarvan er drie daadwerkelijk werden uitgevoerd: twee vanwege overlast, één vanwege huurachterstand;
- Voor huurders van Woonstichting Laren werd zeven keer buurtbemiddeling ingezet.

Bestuur

In 2017 bestond het bestuur van Woonstichting Laren uit de heren G.C.M. van Diemen en H. Behnken. Zij waren tot aan de fusie als bestuurder actief. Van januari tot half februari werd het interim-voorzitterschap vervuld door de heer S.Ch.P. Maassen.

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

De bijzondere aandacht van het bestuur is in 2017 vooral uitgegaan naar de fusie met Het Gooi en Omstreken. Daarnaast zijn onder meer de volgende onderwerpen in het bestuur aan de orde geweest:

- de jaarrekening 2016;
- bestuurs- en Raad van Commissarissen-aangelegenheden.

In 2017 zijn ten aanzien van begrotingen en investeringen, met het oog op de fusie, geen besluiten meer genomen. De prestatieafspraken met de gemeente zijn, eveneens vanwege de voorgenomen fusie, geparkeerd en zullen in 2018 weer op de agenda staan.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Ook de inspanningen van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Laren waren vrijwel alle gericht op het mogelijk maken van de fusie. Daartoe kwamen de commissarissen tien keer

bijeen, en een elfde keer, samen met de Raad van Toezicht van Het Gooi en Omstreken, om het fusiebesluit te ondertekenen.

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

Bezoldiging

Bestuur

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

Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze maximaal 10% = € 8.400 (lid) of 15% = € 12.600 (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn tot de fusiedatum (7 december 2017) aan de corporatie verbonden geweest. De bezoldiging van de Raad bedroeg in 2017 in totaal € 27.405 (2016: € 28.133), exclusief BTW. De uitbetaalde vergoedingen aan de Raad van Commissarissen waren lager dan maximaal toegestaan.

Naam	G.C.M. van Diemen	H. Behnken	S.Ch.P. Maassen
Duur dienstverband in het boekjaar	1/1-7/12	1/1-7/12	1/1-17/2
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	42%	42%	4%
Beloning uit dienstbetrekking	€ 27.640	€ 27.640	€ 11.900
Belastbare vaste onkostenvergoedingen	€ 100	€ 100	
Fiscale bijtelling auto			
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	-	€ 5.107	-
Totaal ihkv de WNT	€ 27.740	€ 32.847	€ 11.900
Uitkeringen in verband met beëindigen dienstverband	€ 4.760	€ 4.760	

Figuur 7.1 Bezoldiging van het bestuur

Naam	Functie	Vergoeding
J. Boeve	Voorzitter	€ 8.868,00
B.G.K. Esselink	Lid	€ 5.500,00
M.M.W. de Boer	Lid	€ 6.000,00
F.H.M. Melssen	Lid	€ 5.500,00
Totaal		€ 25.868,00

Figuur 7.2 Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De Larense bestuurders

Hugo Behnken en Gerard van Diemen zijn 14 respectievelijk 15 jaar bestuurslid geweest bij Woningbouwvereniging Laren. Wat ooit als vrijwillig bijbaantje begon, is voor beiden uitgelopen op een inzet die heel wat meer tijd vergde dan de paar avondjes in het jaar die ze in het vooruitzicht waren gesteld.

In tijden dat er geen grote gebeurtenissen waren, viel het allemaal wel mee, zo vertellen de beide oud-bestuurders. Het beheer van de woningen was uitbesteed aan De Alliantie en een keer per maand vond er tussen beide corporaties afstemmingsoverleg plaats. Het beleid werd bepaald door De Alliantie, tenzij er voor Woningbouwvereniging Laren zwaarwegende argumenten waren om van dat beleid af te wijken. Het betrof dan vrijwel altijd beleid rond projecten, dat Woningbouwvereniging Laren uiteindelijk dan ook heeft weggehaald bij de Alliantie. Projecten van De Alliantie bleken naar aard en omvang toch erg af te wijken van die van Woningbouwvereniging Laren en een eigen aanpak bleek gewenst. Om voeling te houden met de bewoners hield het bestuur een keer per maand spreekuur.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet in 2015 kregen zowel de Raad van Commissarissen als de ledenvergadering meer invloed op het beleid en werden de mogelijkheden van het bestuur ingeperkt. Dat ging niet zonder slag of stoot en het leidde uiteindelijk tot een impasse. Om daar uit te komen leek een voor de hand liggende stap om álles over te dragen aan De Alliantie, dus naast het beheer ook het bezit.

Maar er werd besloten om een breder onderzoek te doen en ook nog bij een aantal andere corporaties te gaan shoppen. Uiteindelijk werd gekozen voor Het Gooi en Omstreken. “Met het belang van onze bewoners voorop,” zegt Gerard van Diemen, “was het de beste keus om te fuseren. En een fusie met Het Gooi en Omstreken leverde het beste serviceniveau op voor de huurders.” Hugo Behnken voegt daaraan toe: “En we waren erg te spreken over de lage beheerskosten van Het Gooi en Omstreken, het feit dat energetische maatregelen er niet worden doorbelast aan de huurders en het gratis service-abonnement.” Ook over het feit dat Het Gooi en Omstreken de verkoop van woningen uit het bezit heeft gestaakt, sprak de toenmalige bestuurders aan.

Er werd gekozen voor een bedrijfsfusie, maar dat plan strandde toen de Belastingdienst niet bereid bleek te zijn inzichtelijk te maken wat daarvan de fiscale gevolgen zouden zijn voor Het Gooi en Omstreken. Een juridische fusie was daarom de betere optie, maar dat kon niet meteen, omdat Woningbouwvereniging Laren en Het Gooi en Omstreken geen zelfde rechtsvorm hadden: de een was een vereniging en de ander een stichting. Nadat Woningbouwvereniging Laren, met instemming van 90% van de leden, ook een stichting was geworden, kreeg de fusie zijn beslag.

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.

Governance

In 2017 is de Auditcommissie ingesteld. De Auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad van Toezicht en haar taken en bevoegdheden worden genoemd in het Reglement Auditcommissie. De Auditcommissie bereidt de vergaderingen voor van de Raad van Toezicht ten aanzien van thema's zoals toezicht en controle van het bestuur, compliance, financiële risico's, interne gedragscodes en financiële informatieverschaffing.

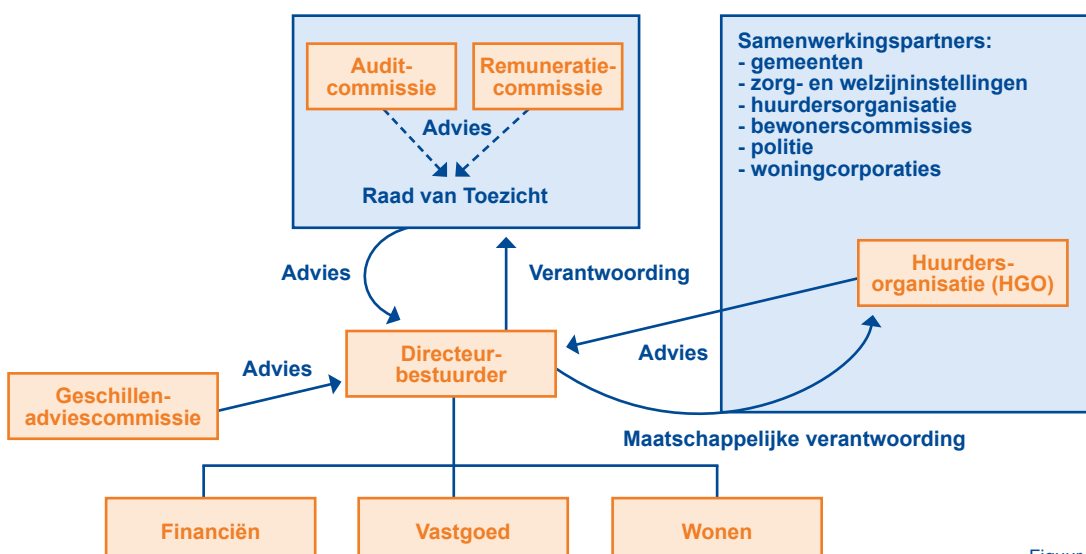
In 2017 is ook een aantal governance-gerelateerde documenten opgesteld en aangepast in het kader van de Woningwet. Zo is het Reglement Financieel Beleid en Beheer aangepast én toegepast onder andere door het instellen van de Auditcommissie en de inrichting van de functie van de onafhankelijke organisatiecontroller. Ook is het Treasurystatuut aangepast en is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend met de Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO). Naast de governanceverplichtingen uit de Woningwet is de [Governancecode](#) Woningcorporaties uitgangspunt voor het bestuur en de Raad van Toezicht van Het Gooi en Omstreken. De vijf principes van de code worden toegepast.

Bestuur

Sinds 1 juli 2016 is de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel (18-11-1958) directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken. De heer Van Gessel is aangesteld voor onbepaalde tijd en is voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder; dit is in overeenstemming met zowel de Woningwet als de Governancecode. De directeur-bestuurder geeft leiding aan de hele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Het Gooi en Omstreken en de directeur-bestuurder wordt vermeden. Dit is vastgelegd in de statuten en de integriteitscode. De handelwijze in geval van belangenverstrengeling is eveneens in de integriteitscode opgenomen. In 2017 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe I.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

De heer Van Gessel heeft onderstaande, onbezoldigde, nevenfuncties:

- voorzitter Stichting Vitesse Betrokken (tot 1 juli 2017);
- bestuurslid Integratieproject Samen Leven Doe Je Zo.
- Voorzitter Raad van Toezicht Me'kaar Utrecht



Figuur 8.1 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 inclusief BTW en investeringen boven de € 3.000.000 exclusief 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 2017 opnieuw uitgegaan naar de implementatie per 1 juli 2015 van de herziene Woningwet en de daaraan verbonden besluiten. Andere belangrijke onderwerpen waren onder meer:

- het uitbrengen van een bod op de gemeentelijke woonvisies;
- de fusie met Woonstichting Laren;
- het ophalen van input voor het Ondernemingsplan 2019-2022.

Een greep uit de behaalde resultaten:

- de realisatie van het Beleidsplan 2013-2018 ligt op schema;
- ruim 90% van alle woningen werd verhuurd aan

huishoudens met een inkomen lager dan € 35.739; hiermee voldeed Het Gooi en Omstreken aan de wettelijke normen;

- er is weinig tot geen leegstand, wat de grote vraag naar woningen in de regio weerspiegelt
- Het Gooi en Omstreken investeerde € 8,9 miljoen in energiebesparende maatregelen en hiermee ligt de corporatie op koers om in 2018 het woningbezit op gemiddeld Label B te hebben;
- er is voor € 9 miljoen geïnvesteerd in planmatig onderhoud en onderhoud bij mutatie. Aan reparatieonderhoud werd € 2,3 miljoen uitgegeven;
- er werden 82 nieuwbouwwoningen opgeleverd en er werd gestart met de bouw van 53 woningen;
- aan alle gemeenten waarin onze corporatie werkzaam is, zijn activiteitenplannen toegezonden met daarin de voornemens voor 2018 met een doorkijk naar de daaropvolgende vijf jaar;
- Het Gooi en Omstreken behaalde in de Aedes-benchmark een score van BA, net achter de koplopers (klanttevredenheid 7,7 = B, bedrijfslasten relatief laag = A).

Permanente educatie (PE)

Jaarlijks moeten bestuurders een aantal PE-punten halen; dit is bepaald in de Governancecode. Het bestuur heeft in 2017 meerdere cursussen gevolgd en symposia en seminars bijgewoond, waarmee in totaal 46 PE-punten zijn behaald. In de jaren 2015 t/m 2017 zijn in totaal 122 PE-punten behaald, terwijl 108 punten verplicht waren.

Bestuursbesluiten in 2017

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- ontwikkeling/voortgang nieuwbouwprojecten;
- opstart/voortgang onderhoudsprojecten;
- energieprojecten;
- aan- en verkoopbesluiten;
- verkoopbeleid;
- kaderreglement sloop, renovatie en groot onderhoud;
- klanttevredenheidsonderzoek;
- huurverhoging 2017;
- richtlijn verzoek tot huurverlaging;
- huurprijzen nieuwbouwprojecten;
- algemene voorwaarden diensten, leveringen en werken;
- aanschaf en implementatie intranet;
- vaststelling jaarplan en integrale begroting 2018;
- goedkeuring jaarrekening 2016.

Raad van Toezicht

In onderstaand overzicht van de leden van de Raad van Toezicht per 31 december 2017 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 31-12-2017

De heer W.L. Lieberwerth (1950)



Voorzitter
Lid remuneratiecommissie
Expertise: volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en financiën
Functie: oud-wethouder 1998 - 2010, diverse functies bij woningcorporaties
1968 – 1998, Voordracht HGO

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



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

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



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

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



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

Mevrouw M.M.A. Rovers (1971)



Expertise: governance, wonen
Lid auditcommissie
Functie: organisatieadviseur bij Miraud
Nevenfunctie: lid Raad van Commissarissen LEKSTEDEWonen, visitator van woningcorporaties gelieerd aan Cognitum

Rooster van aftreden

Onderstaand het rooster van aftreden (opgesteld conform de richtlijnen van de Governancecode 2015/gewijzigd november 2016).

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.

Evaluatie functioneren Raad van Toezicht

Op vrijdag 24 november 2017 heeft een evaluatiebijeenkomst plaatsgevonden, die is voorbereid en begeleid door Consort.

De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- rolvulling Raad;
- reflectief vermogen;
- functioneren voorzitter en commissie;
- vergaderingen en voorbereiden vergaderen;
- expertise;
- belangenafweging interne en externe stakeholders.

Aan het eind van de bijeenkomst heeft een gesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder.

Een ieder is tevreden over de wijze waarop de samenwerking verloopt. Deze wordt als open,

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

Figuur 8.2 Rooster van aftreden Raad van Toezicht

transparant en constructief ervaren. Van de evaluatiebijeenkomst is een verslag gemaakt.

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:

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

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

Toetsingskader van de Raad van Toezicht

Voorstellen die ter besluitvorming aan de Raad van Toezicht worden voorgelegd, worden getoetst aan de eerder vastgestelde begroting, het ondernemingsplan en de verschillende statuten en reglementen van Het Gooi en Omstreken. 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 voorzien van overige relevante informatie door Het Gooi en Omstreken, Aedes en de Vereniging van

Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Daarnaast verzamelen de toezichthouders informatie via hun eigen netwerk. Aan de besluiten die door de Raad van 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, integriteitsbeleid, samenwerking met de HGO en de interne prestatieometers.

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 rendementdoelstellingen gekoppeld. Bij een lager dan genormeerd rendement geldt het principe 'pas toe of leg uit'.

Activiteiten van de Raad van Toezicht

In 2017 is de Raad van Toezicht elf keer bijeengekomen voor:

- zeven reguliere vergaderingen;
- een evaluatiebijeenkomst
- één extra vergadering in het kader van het nieuwe ondernemingsplan;
- twee extra vergaderingen in verband met de fusie met Laren.

Ondernemingsraad

Eind 2017 vond overleg plaats tussen een delegatie van de Raad van Toezicht en de Ondernemingsraad. Tijdens deze vergadering kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- het nieuwe ondernemingsplan;
- het afgelopen jaar;
- integriteit;
- herbenoeming lid Raad van Toezicht.

Huurdersorganisatie HGO

Op 23 februari 2017 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. Tijdens deze bijeenkomst werd vooral gesproken over bewonersparticipatie: vormen, niveaus en de rol van de HGO daarin.

Geschillenadviescommissie

In de vergadering van 23 februari 2017 heeft de Raad van Toezicht kennis genomen van het jaarverslag 2016 van de Geschillenadviescommissie.

Aanwezigheid bij vergaderingen

Op een enkele uitzondering na, is de gehele Raad van Toezicht aanwezig geweest bij alle 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.

Besluiten van de Raad van Toezicht in 2017

Onderstaand een weergave van de belangrijkste besluiten in het verslagjaar:

- vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2016;
- goedkeuring Treasurystatuut;
- goedkeuring investeringsstatuut;
- goedkeuring uitgangspunten investeringsbeslissingen 2017;
- goedkeuring fusievoorstel Laren;
- goedkeuring jaarplan en integrale begroting 2018;
- goedkeuring uitvoering diverse projecten.

Overige onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- nieuwe ondernemingsplan;
- herziening verkoopbeleid;
- jaarlijkse huurverhoging;
- aankoopbeleid;
- controlvisie;
- positie/functiebeschrijving interne controller;
- visie op toezicht en besturen;
- (her)benoemingen Raad en commissies;
- Reglement Auditcommissie;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- accountantsrapportage 2016;
- managementletter 2017;
- portefeuilleoverzicht projectontwikkeling;
- mogelijke fusie met Woningbouwvereniging Erfgooiers;
- energetische maatregelen;
- evaluatie Raad van Toezicht;
- beoordeling directeur-bestuurder over 2016.

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

Tegenstrijdige belangen

Het beleidskader voor integriteit bevat behalve de integriteitscode, ook artikel 5 van het reglement van de Raad van 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 2017 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 en is voldaan aan het te behalen aantal PE-punten in 2017 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

Aan de in 2008 opgestelde Gedragscode integriteit is in 2011 de Regeling Vastgoedtransacties toegevoegd. Beide documenten zijn onder meer door alle leden van de Raad van Toezicht ondertekend. De code is te vinden op www.gooienom.nl.

Klokkenluiderregeling

De uit 2008 stammende klokkenluiderregeling is ondertekend door de directeur-bestuurder, de Raad van Toezicht, medewerkers en eveneens gepubliceerd op de website van Het Gooi en Omstreken.

Commissies Auditcommissie

De Raad van Toezicht werkt sinds het najaar van 2017 met een auditcommissie, waarin de financiële

deskundigheid in Raad en organisatie gebundeld wordt. De auditcommissie is in 2017 vier keer bijeengewoest.

Remuneratiecommissie

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

Evaluëren functioneren directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder is op 16 juni 2017 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.

Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze maximaal 10% = € 15.100 (lid) of 15% = € 22.650 (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn 365 dagen aan de corporatie verbonden. De bezoldiging van de Raad bedroeg in 2017 in totaal € 63.940 (2016: € 67.270), exclusief BTW. De uitbetaalde vergoedingen aan de Raad van Toezicht zijn lager dan maximaal toegestaan.

Bezoldiging

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.

M/J.W. van Gessel	2017	2016
Duur dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	6
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	1 fte, 365 dagen	1 fte, 180 dagen
Bruto salaris	€ 126.796	€ 62.598
Belastbare vaste onkostenvergoedingen	€ 1.165	€ 956
Fiscale bijtelling auto	€ 3.052	€ 1.526
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	€ 19.987	€ 9.920
Totaal	€ 151.000	€ 75.000

Figuur 8.3 Bezoldiging van het bestuur

Naam	Functie	Vergoeding
De heer W.L. Lieberwerth	Voorzitter	€ 17.440,00
De heer R.V. Bijl	Vice-voorzitter	€ 11.625,00
Mevrouw P.J. van Hartskamp-de Jong	Lid	€ 11.625,00
Mevrouw M.M.A. Rovers	Lid	€ 11.625,00
De heer C.P.J. Schuurmans	Lid	€ 11.625,00
Totaal		€ 63.940,00

Figuur 8.4 Bezoldiging van het bestuur

De nieuwe toezichthouder

Miranda Rovers is sinds 2017 lid van de Raad van Toezicht van Het Gooi en Omstreken. Zij ziet de corporatie als ambitieus en degelijk, zonder aan deze laatste kwalificatie ook 'saai' te willen koppelen. "Je kunt je geld maar één keer uitgeven en het moet ook allemaal worden ingezet voor de huurders en niet voor allerlei interne perikelen. Bij Het Gooi en Omstreken doen ze dat goed: financiële inspanningen komen zoveel mogelijk ten goede aan de volkshuisvesting. Denk ook maar aan de naar verhouding lage huren en het streefhuurpercentage van Het Gooi en Omstreken. Dat ligt bij andere corporaties vaak veel hoger." En Miranda Rovers is ook erg ingenomen met de projecten die in 2017 zijn opgeleverd en opgestart, zowel nieuwbouw- als Label B-projecten.

Bij Het Gooi en Omstreken is men goed in staat te bepalen wanneer men koploper wil zijn en wanneer meer volgend. "Ik ben trots op het duurzaamheidsbeleid van Het Gooi en Omstreken; daar zijn ze echt koploper in, vooral ook omdat de ingrepen niet worden doorbelast in de huur. En het bod dat Het Gooi en Omstreken heeft gedaan aan de gemeenten, daarvan zeg ik: petje af!"

Als het gaat om ICT is Het Gooi en Omstreken weer meer volgend. Daar is nog wel winst te halen. Want een deel van de huurders is zeker geïnteresseerd in het via internet melden van mankementen en het maken van afspraken. Ook een aantal processen kunnen in meer gedigitaliseerde vorm efficiënter verlopen. De introductie van intranet in 2017 is een goede eerste stap.

In 2017 vond ook de fusie met Woningbouwvereniging Laren plaats. Miranda Rovers denkt dat Het Gooi en Omstreken prima in staat is de lokale betrokkenheid in de nieuwe gemeente op een goede manier vorm te geven. "Het Gooi en Omstreken is ook nu al werkzaam in enkele gemeenten met grote en kleine kernen en kan daar het verschil maken, beter dan grotere corporaties die in heel veel en vooral grote gemeenten werkzaam zijn. Het Gooi en Omstreken staat dicht bij de gemeenten die deel uitmaken van haar werkgebied en dicht bij haar huurders. Dat zal in Laren zeker niet anders zijn."

De Raad van Toezicht van Het Gooi en Omstreken is een team van professionals die elkaar goed aanvullen. "Met elkaar vullen we in goede harmonie, en scherp als het moet, onze rollen in: die van toezichthouder, van raadgever en van werkgever van de bestuurder." Op gezette tijden is er overleg met de HGO en in 2018 gaan de leden van de Raad van Toezicht meelopen met medewerkers, om zo de organisatie beter te leren kennen.

De governance bij Het Gooi en Omstreken is op orde. Er zijn hier en daar nog wel verbeteringen denkbaar, zo komt er in 2018 bijvoorbeeld een organisatiecontroller (in 2017 had Het Gooi en Omstreken al een kwartiermaker organisatiecontrol). Maar over de gehele linie heeft Het Gooi en Omstreken als resultaat van een governance-inspectie door de Autoriteit Woningcorporaties een positief oordeel gekregen.

In 2018 staat er weer van alles op stapel. Ook binnen de Raad zelf: er zal een nieuwe voorzitter moeten komen, omdat in het voorjaar van 2019 een eind komt aan de zittingstermijn van de huidige voorzitter, Wim Lieberwerth. Het nieuwe ondernemingsplan zal verschijnen en als afgeleide daarvan zal in de tweede helft van het jaar ook gewerkt worden aan de portefeuillestrategie, waarvan assetmanagement onderdeel gaat uitmaken. En er lopen gesprekken met de Larense Woningbouwvereniging De Erfgooiers en Het Goede Woonhuys in Hilversum over mogelijke samenwerking.

"Er is de afgelopen jaren veel gebeurd bij Het Gooi en Omstreken, bijvoorbeeld door de komst van de nieuwe Woningwet én de komst van een nieuwe directeur-bestuurder. En ook 2018 wordt een enerverend jaar. Daarna is het misschien tijd voor een pas op de plaats; een organisatie moet af en toe ook tijd nemen om adem te halen, om tot rust te komen."

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. De managers maken deel uit van het managementteam onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder met de Raad van Toezicht als toezichthoudend orgaan.

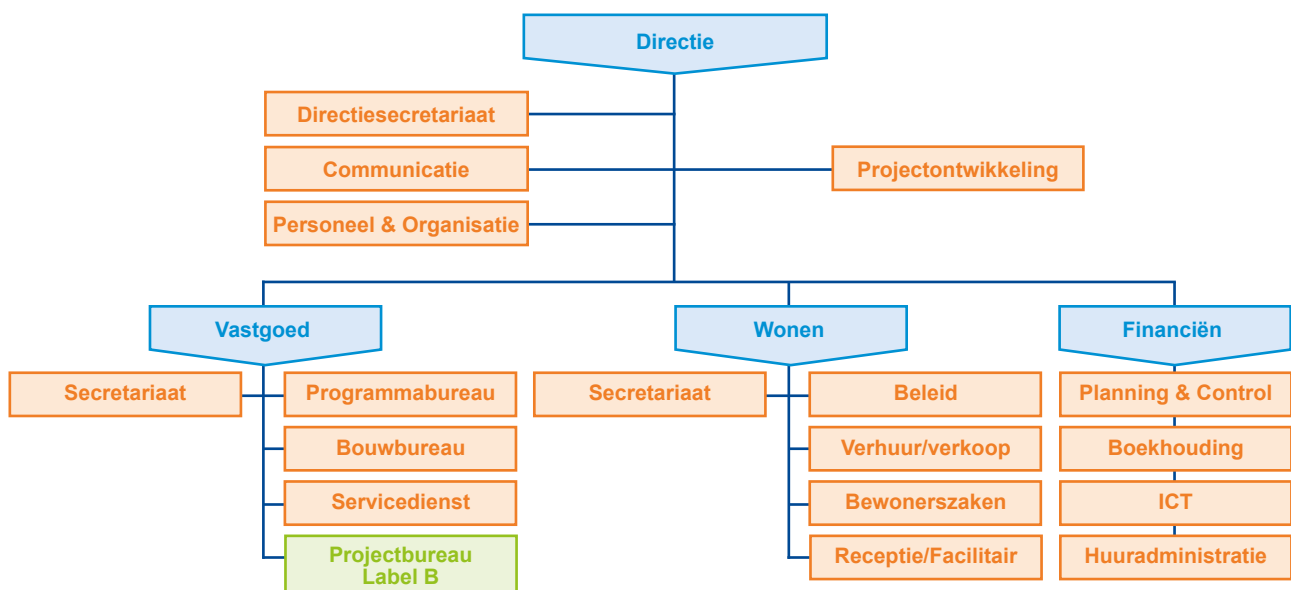
Managementteam

Het managementteam van links naar rechts:

- de heer R. (Rob) Steur, manager Vastgoed;
- de heer E. (Evert) van de Bovenkamp, manager Financiën en adjunct-directeur;
- de heer P. (Pietjan) Prinsen Geerligts, manager Wonen;
- de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel, directeur-bestuurder.

Organogram

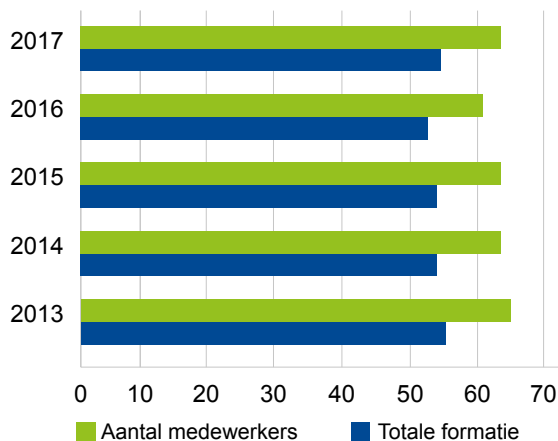
In onderstaand organogram is de organisatie schematisch weergegeven. De afdeling Projectbureau Label B heeft in het organogram een andere kleur omdat deze afdeling zal worden opgeheven zodra de energieprojecten zijn afgerond.



Figuur 8.1 Organogram per 31 december 2017

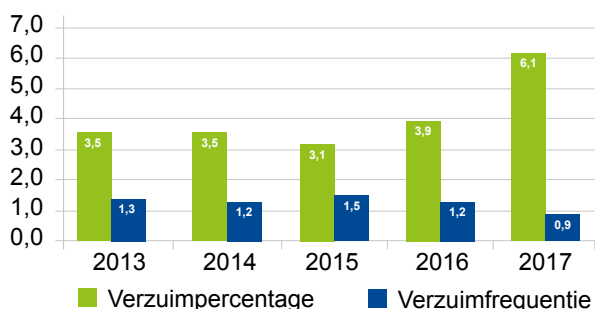
Personeelsopbouw

Op 31 december 2017 werkten 63 medewerkers bij Het Gooi en Omstreken (54,38 FTE), waarvan 29 vrouwen (46%) en 34 mannen (54%). De gemiddelde duur van het dienstverband is 11,4 jaar. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bedraagt in 2017 46 jaar.



Figuur 9.2 Aantal FTE per 31 december 2017

In 2017 nam Het Gooi en Omstreken afscheid van vijf collega's: één ging met flexpensioen, drie contracten werden op verzoek beëindigd en één contract eindigde van rechtswege. Er traden acht personen in dienst. Drie medewerkers konden intern doorstromen naar een andere functie.



Figuur 9.3 Ziekteverzuim 2017

Eén vaste medewerker heeft gedurende een jaar stage gelopen bij een andere afdeling. Vanuit het voorgezet onderwijs hebben vijf jongeren een zogeheten snuffelstage bij Het Gooi en Omstreken gelopen. De stage duurt zo'n twee weken. Jongeren maken in deze periode kennis met een bepaald

beroep waarin zij zich mogelijk willen kwalificeren of na hun studie terecht komen. Daarnaast heeft een tweedejaars student van de Hogeschool Diemen/Amsterdam in het kader van haar studie Facility Management onderzoek gedaan naar zonnepanelen en open verbrandingstoestellen.

Arbobeleid

Het Gooi en Omstreken voert een actief Arbobeleid en draagt zorg voor de veiligheid, gezondheid en welzijn van haar medewerkers. Sinds 2013 liet het ziekteverzuim een stabiel beeld zien. Maar vanaf 2017 is het ziekteverzuimpercentage door met name enkele langdurig zieken gemiddeld gestegen naar 6,1%. De ziekmeldfrequentie is daarentegen gedaald naar 0,9.

Opleidingen en inzetbaarheid

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

KLIMMR

In 2017 is Het Gooi en Omstreken gaan samenwerken met circa twintig corporaties in en rond Utrecht onder de naam 'KLIMMR – werken en groeien'. De deelnemende corporaties inspireren elkaar als het gaat om de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Zo worden vacatures en stageplekken met elkaar gedeeld en netwerkbijeenkomsten en workshops georganiseerd. In 2017 hebben onder meer workshops plaatsgevonden met als thema Personal branding, Talent in actie, Future proof, SLIMMR met

KLIMMR en LinkedIn. Ook was er in 2017 de stage 10-daagse. Zes medewerkers van Het Gooi en Omstreken hebben een dagdeel bij een andere corporatie meegelopen om te ervaren of een bepaalde functie iets is voor de toekomst of te ervaren hoe zaken anders georganiseerd zijn. Vanuit andere corporaties hebben ook bij Het Gooi en Omstreken een aantal medewerkers stage gelopen.

Medezeggenschap

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

In 2017 heeft de OR ingestemd met de wijziging van de bestaande Jubileumregeling in de regeling Lief en Leed en geadviseerd over de volgende onderwerpen:

- functie senior verhuurmakelaar;
- fusie Woningbouwvereniging Laren;
- uitbreiding personeelsformatie als gevolg van de fusie met Woningbouwvereniging Laren.

De OR bestaat uit:

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

Solide en efficiënte bedrijfsvoering

Voor een solide en efficiënte bedrijfsvoering is het van belang dat de omvang van het vermogen nu en in de toekomst voldoende is en dat onverantwoorde risico's worden vermeden. Hoe doen we dat? Het Gooi en Omstreken stuurt op gezonde solvabiliteit en structureel positieve kasstromen. Net als andere vastgoedorganisaties loopt ook Het Gooi en Omstreken strategische, operationele en financiële risico's. Wij zijn ons daarvan bewust. We hebben een risicomijdende houding en beperken ons tot risico's die passen bij onze doelstellingen. Sommige risico's accepteren we, anderen proberen we te minimaliseren. Wij identificeren en beheersen deze risico's zodanig dat we aan wet- en regelgeving voldoen én de kwaliteit van onze dienstverlening waarborgen. Op deze manier kunnen we onze sociale taakstelling waarmaken.

Financiële continuïteit en risicobeheersing

“Het is belangrijk dat je in het hoofdstuk waarin je je financiële beleid verantwoordt oog hebt voor de continuïteit van het bedrijf, dat staat bovenaan,” vertelt manager Financiën Evert van de Bovenkamp. “Dat doe je door bezig te zijn met risicomangement en een passende inrichting van je werkprocessen te realiseren. Die continuïteit volg je onder andere in wat wij ons financiële dashboard noemen. Daarin houden we in de gaten hoe we presteren als het gaat om de financiële normen die wij en de externe toezichthouders hebben vastgesteld.”

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. Intern door beoordeling van de integrale (meerjaren) begroting, de jaarrekening en de tussentijdse rapportages. Extern gebeurt dat door de Aw en

sectorinstituten door een beoordeling van de aangeleverde gegevens via dPi (prognose informatie) en dVi (verantwoordingsinformatie).

Oordeel Aw - ‘onderzoek geeft geen aanleiding voor interventies’

De Aw beoordeelt jaarlijks integraal de corporaties. De Aw heeft in 2017 haar werkwijze veranderd: corporaties ontvangen de integrale oordeelsbrieven niet meer voor 1 december, maar gedurende het jaar. De Aw heeft aangegeven in haar brief van 30/11/2017 dat de integrale boordeling en rapportage over het verslagjaar 2016 in de eerste helft van 2018 zal verschijnen.

De Aw heeft in juli 2017 wel een governance-inspectie uitgevoerd en in november 2017 een brief gestuurd over haar oordeel staatssteunnorm en de passenheidsnorm over het verslagjaar 2016. De brief over de governance-inspectie gaat over de veranderingen in de organisatie en de governance mede door de directiewisseling en het aantreden van twee nieuwe commissarissen.

“Het Gooi en Omstreken streeft naar een gezonde solvabiliteit,” betoogt Evert. “Dat betekent dat er voldoende spaargeld is om onverwachte tegenvallers op te kunnen vangen. Vergelijk het maar met je maandsalaris: als je daar aan het eind van de maand nog wat van over hebt, geef je dus minder uit dan er binnenkomt. Dat kun je dan opzij zetten voor iets dat je niet altijd zomaar kunt doen. Dat is bij ons ook zo: als we minder uitgeven dan er binnenkomt, houden we geld over om bijvoorbeeld woningen te bouwen en te financieren. Het is zaak beslissingen over het geld dat je overhoudt afgewogen en onderbouwd te nemen. Je financiert er projecten mee, die financieel gezien misschien niet direct voor de hand zouden liggen, omdat het om grote uitgaven gaat, maar die vanuit volkshuisvestelijk oogpunt meer dan gewenst zijn, bijvoorbeeld ons Label B-project.”

De Aw merkt in dat verband onder mee het volgende op:

- bij (nieuwbouw)projecten kunnen de onderbouwing van en afwegingen bij goedkeuring van projecten explicieter vastgelegd kunnen worden;
- er lijkt sprake te zijn van voldoende balans tussen klankbordrol en de toezichhoudende rol van de Raad van Toezicht;
- de integriteitscode van 2011 en de klokkenluidersregeling van 2008 kunnen worden geactualiseerd;
- met de directiewisseling is een 'bottum up' cultuurverandering in gang gezet om verantwoordelijkheden en bevoegdheden lager in de organisatie te beleggen.

In de brief van 30 november 2017 geeft de Aw met betrekking tot de staatssteun- en passendheidsnorm aan dat Het Gooi en Omstreken voldoet aan de regelgeving.

Risicomanagement – hoe werkt het?

Hieronder wordt een beeld geschetst van het risicomanagement van Het Gooi en Omstreken en hoe dat integraal en transparant is ingericht.

Risicomanagement-raamwerk

Een risico is de kans op een gebeurtenis met negatieve gevolgen voor het bereiken van doelstellingen. Risicomanagement is het continu en systematisch doorlopen van een organisatie op risico's met als belangrijkste doel het risico te vermijden, de kans van optreden te verkleinen en/of de gevolgen te verminderen met beheersmaatregelen, het risico over te dragen of te verzekeren of het risico te dragen en hier eventueel een reservering voor maken.

Interne beheersing is een proces dat gericht is op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van de organisatiedoelstellingen in de categorieën:

- bereiken van de strategische doelstellingen (Strategic);
- effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen (Operations);
- betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging (Reporting);
- naleving van relevante wet- en regelgeving (Compliance).

Risicomanagement draagt hiermee bij aan het helpen realiseren van de strategische doelstellingen van de onderneming en de tactische en operationele doelstellingen van de afdelingen en het voldoen aan wet- en regelgeving.

Het Gooi en Omstreken hanteert het volgende iteratieve en cyclische proces om risico's te beheersen:

1. de context, kaders en doelstellingen bepalen;
2. de risico's identificeren;
3. de risico's (kans van optreden en impact bij optreden) classificeren;
4. de beheersmaatregelen inventariseren;
5. de beheersmaatregelen borgen via verbeteringen;
6. het proces en de resultaten evalueren.

Three Lines of Defence

De rolverdeling en verantwoordelijkheden voor interne beheersing zijn gebaseerd op het model Three Lines of Defence (3LoD) dat bestaat uit de drie verdedigingslijnes om effectief integraal risicoamangement toe te kunnen passen.

De **eerste linie** wordt gevormd door de lijnmanagers en medewerkers. Op dagelijkse basis komen medewerkers in aanraking met risico's tijdens de uitvoering van hun werkzaamheden. De managers zijn ervoor verantwoordelijk dat de risico's afdoende worden beheerd door de medewerkers, dat wordt voldaan aan het interne beleid (governance) en dat wordt voldaan aan de externe wet- en regelgeving (compliance).

De **tweede linie** wordt gevormd door de medewerkers van Planning & Control die het risicomanagement-raamwerk opstellen en de eerste linie begeleiden, ondersteunen en adviseren in het beheersen van de risico's. Het risicobewustzijn en de risicobereidheid van medewerkers is hierbij een hele belangrijke (zo niet de belangrijkste) factor. Medewerkers worden daarom actief betrokken bij risicosessies en het formuleren van beheersmaatregelen en verbeteringen.

De **derde linie** wordt gevormd door de medewerkers van Planning & Control die interne audits uitvoeren. De interne audits en de uitkomsten daarvan worden centraal geregistreerd en de status van de verbeteracties om risico's te beheersen wordt bewaakt en gerapporteerd aan het management-

“Bij alles wat we doen,” aldus Evert van de Bovenkamp, “nemen we als basis ons beleidsplan en stellen we het belang van onze huurders voorop. Als het om cijfers en getallen gaat, lijkt de systeemwereld soms de boventoon te voeren, maar zo is het niet: dat doen echt de huurders. Als zij namelijk niks meer van en met ons willen, dan is ons bestaansrecht verdwenen.

Overigens is het systeem natuurlijk wel van wezenlijk belang. Zoals je een fiets nodig hebt om je te verplaatsen, zo heb je een systeem nodig om een bedrijf draaiende te houden. En net als bij een fiets moet je de roestplekken constateren en verhelpen.

team. Waar nodig worden de verbeteracties gecoördineerd of worden de afdelingen ondersteund met de implementatie. In 2018 zullen de audits ook worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de organisatiecontroller, die dit rechtstreeks aan de Auditcommissie van de Raad van Toezicht rapporteert.

Evert van de Bovenkamp: “Het Three lines of defence model is een manier om je organisatie in te richten. De eerste linie, dat zijn de medewerkers. De tweede linie wordt gevormd door de structuur van en processen binnen de organisatie, die het mogelijk maken dat de eerste linie kan functioneren. De derde linie bestaat uit de auditors: zij controleren of de eerste en tweede linie naar behoren werken. De accountant toets de samenhang tussen alle drie de linies.”

De opzet, de stand van zaken en de resultaten van het integraal risicomanagement worden jaarlijks door Planning & Control gerapporteerd aan de Raad van Toezicht.

Financiële risico's

Financieel dashboard

Met het financieel dashboard wordt op basis van vooraf bepaalde en voor woningcorporaties gebruikelijke indicatoren of normen, gemonitord hoe de financiële positie van Het Gooi en Omstreken zich ontwikkelt. Door een kleuraanduiding is af te lezen waar het goed of minder goed gaat. Het financieel dashboard met een toelichting is in hoofdstuk 11 Financieel verslag opgenomen.

Risicobeheersing vanuit Treasurystatuut

De treasuryactiviteiten omvatten leningenmanagement, cashmanagement, beleggingsbeleid

en rentemanagement. In het Treasurystatuut, dat in 2017 is geüpdatet en goedgekeurd door de Raad van Toezicht, zijn de uitgangspunten en doelstellingen rond treasuryactiviteiten en risicobeheersing vastgelegd. De voornaamste risico's zijn benoemd en worden gemonitord en beheerst, waaronder het renterisico, opslagrisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico en valutarisico.

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

Jaarlijks wordt een Treasuryplan opgesteld (deel 3 van het Jaarplan en integrale begroting), intern besproken en goedgekeurd in de Raad van Toezicht. Daarin wordt een overzicht gegeven van de financiering en geldstromen, de opbouw van de leningenportefeuille en de risicobeheersing op dat punt.

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 de vergaderingen van het treasurycomité (drie of vier keer per jaar), worden opgesteld door de externe adviseur en gaan voor behandeling naar de Auditcommissie en ter informatie naar de Raad van Toezicht.

Financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen

Het Gooi en Omstreken heeft in 2017 geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Financial en business risks van het WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ([WSW](#)) heeft Het Gooi en Omstreken in 2017 opnieuw beoordeeld en Het Gooi en Omstreken borgbaar verklaard. Het WSW heeft wel het belang van een portefeuillestrategie (ook met het oog op het intensiveren van de nieuwbouwinvesteringen, het belang van een ontheffing in Bunschoten, het beperkt aantal ontwikkellocaties en de optie van inbreidingsmogelijkheden) bevestigd. Na afronding van het ondernemingsplan in 2018 zal het project assetmanagement nieuwe stijl worden opgepakt.

Nalevingrisico's wet- en regelgeving

Compliance, het naleven van de geldende wet- en regelgeving, is de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden, met name door de herzieningen van de Woningwet en Governancecode en de nieuwe Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die op 25 mei 2018 ingaat. In dit kader zijn in 2017 de benodigde maatregelen in kaart gebracht; zij zullen begin 2018 worden geïmplementeerd.

De interne druk op de organisatie en medewerkers om deze veranderende wet- en regelgeving na te leven, neemt flink toe. Het risico ontstaat dat de organisatie op onderdelen niet meer compliant is. Om dat risico te beheersen volgen medewerkers op het gebied van wet- en regelgeving relevante cursussen. Daar waar nodig worden externe specialisten geraadpleegd of ingeschakeld om ondersteuning te bieden. De noodzakelijke kennis is daarmee aanwezig om adequaat op risico's van veranderende wet- en regelgeving te reageren en aanpassingen door te voeren. Het Gooi en Omstreken gaat er daarom van uit dat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan.

Wet bescherming persoonsgegevens (privacy risico)

De Autoriteit persoonsgegevens (Ap) houdt toezicht op de naleving van de privacywet Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Sinds 1 januari 2016 geldt de meldplicht datalekken, waarbij organisaties een datalek moeten melden aan de Ap en de getroffen personen en het datalek zo snel mogelijk

moeten verhelpen. Er is sprake van een datalek als er inbreuk is op de bescherming van de persoonsgegevens en persoonsgegevens zijn gelekt, gestolen, vernietigd, verloren of te lang bewaard. Indien Het Gooi en Omstreken niet zorgvuldig met persoonsgegevens omgaat, lopen haar huurders het risico slachtoffer te worden van identiteitsfraude en identiteitsdiefstal. De Ap kan in zo'n geval een bestuurlijke boete opleggen.

De bewustwording en het bewustzijn van medewerkers om de persoonsgegevens van huurders en personeelsleden te beschermen, is een cruciale factor om een datalek te voorkomen. Hiertoe zijn begin 2016 samen met alle medewerkers de risico's geïdentificeerd en de kans en impact per risico is met het managementteam geëvalueerd.

Naar aanleiding hiervan zijn de negen belangrijkste risico's opgepakt en zijn beheersmaatregelen bepaald om de risico's naar een acceptabel niveau (risicobereidheid van het MT) te mitigeren. Hiertoe worden deze risico's begin 2018 opnieuw beoordeeld. Risico's die voldoende zijn gemitigeerd, worden vervangen voor nieuwe risico's, waarvoor beheersmaatregelen bepaald zullen worden.

De risico's en beheersmaatregelen worden centraal bijgehouden in een risicoregister. De status en voortgang van de eventuele acties (die tijdens de inventarisatie zijn bepaald om nieuwe maatregelen te implementeren en bestaande maatregelen uit te breiden) worden op deze manier bewaakt door de risico-eigenaar.

Strategische risico's

De strategische risico's zijn gebaseerd op de doelstellingen uit het beleidsplan 2013-2018. Mede aan de hand van het risicomanagement-raamwerk zijn onderstaande negen strategische risico's benoemd.

De risico's worden beheerst door de risico-eigenaren en jaarlijks met het managementteam, het beleidsteam, de controller en de risicomanager besproken. De risico's, beheersmaatregelen en de status en voortgang van de verbeteracties om de risico's te mitigeren worden hierbij toegelicht. Waar nodig worden de risico's en beheersmaatregelen gewijzigd.

Evert van de Bovenkamp legt uit: “de strategische risico’s hebben een directe relatie met onze beleidsdoelen: wat kan er misgaan bij de realisatie van die doelen? We kijken ieder jaar met het bedrijf welk risico erbij is gekomen en welk risico niet meer speelt en welke risico’s moeten worden aangescherpt. In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, die van kracht zal worden in mei 2018, zijn we als bedrijf aan de slag gegaan met het veilig en verantwoord omgaan met persoonsgegevens en met vragen als: welke gegevens van huurders mogen we opslaan en, bijvoorbeeld, hoe zouden we gehackt kunnen worden en hoe gaan we dat voorkomen?”

manager Financiën bezig met het treasurybeheer, het actueel houden van procesbeschrijvingen, compliance, waardeontwikkeling van het vastgoed, de financiële meerjarenprojecties en de toetsing en werking van de administratieve organisatie door het (doen) uitvoeren van de interne audits en voor het overleg met de accountant.

De Woningwet vereist dat de controlefunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid en onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder wordt vormgegeven. Hiertoe is in 2017 een aantal stappen gezet en is een organisatiecontroller ad interim als kwartiermaker bezig geweest om die afzonderlijke organisatie-eenheid vorm te geven. Dit heeft begin 2018 geleid tot de aanstelling, op parttime basis, van een onafhankelijke organisatiecontroller.

Bestuurlijke risico’s

De bestuurlijke risico’s gaan over het interne toezicht uitgevoerd door de Raad van Toezicht, de directeur-bestuurder en de controller.

Raad van Toezicht

Naast de algemene deskundigheid van de Raad van Toezicht, hebben de leden specifieke bestuurlijke, juridische of financieel-economische kennis en deskundigheden, of zijn ze deskundig op het gebied van governance, volkshuisvesting, wonen en ruimtelijke ordening dan wel personeel en organisatie. Het profiel waaraan de leden moeten voldoen is in een profielschets vastgelegd. De Raad van Toezicht is zich zeer bewust van het grote belang van een goed intern toezicht. In hoofdstuk 8 Goed Bestuur van dit jaarverslag is aangegeven hoe de Raad van Toezicht opereert en hoe de informatievoorziening aan de Raad van Toezicht is geregeld.

Directeur-bestuurder

Het Gooi en Omstreken heeft een deskundige en integere directeur-bestuurder. Elk jaar beoordeelt de Raad van Toezicht zijn functioneren.

Controller

De huidige controller heeft als hoofd van de afdeling Planning & Control een onafhankelijke positie en kan gevraagd en ongevraagd de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht van advies dienen. De afdeling Planning & Control als geheel houdt zich onder verantwoordelijkheid van de

Tactische risico’s

Projectontwikkelingsrisico

Elk nieuwbouwproject wordt binnen de organisatie afgestemd, zodat het past binnen het financieel beleid, het huurbeleid en het onderhoudsbeleid. De besluitvorming rond nieuwbouwprojecten vindt plaats in vijf fases aan de hand van de volgende documenten:

1. het startdocument voor de initiatieffase;
2. het ontwikkeldocument met het voorlopig ontwerp;
3. het ontwikkeldocument met het definitief ontwerp en budgetaanvraag. Dit is het investeringsbesluit zoals in de Woningwet aangemerkt bedoeld;
4. het uitvoeringsdocument met de stichtingskosten;
5. het eindafrekeningsdocument om het project te evalueren en te verantwoorden.

De risicoparagraaf vormt een vast onderdeel in elk fasedocument. Bij groot onderhoudsprojecten en renovatieprojecten worden dezelfde fasering en fasedocumenten gehanteerd. De voortgang van de projecten en de fasedocumenten wordt bewaakt via managementoverzichten per kwartaal.

Vastgoedtransacties

In de regeling Vastgoedtransacties is de transactielimiet van de directeur-bestuurder vastgesteld, met als doel het tot stand brengen van een zorgvuldige, open, transparante en integere werkwijze bij aan- of verkoop van vastgoed ten einde ongewenste risico’s, belangenverstremming en imagoschade voor de corporatie en de sector waarin zij werkzaam is te voorkomen.

Grondaankopen in 2017

In 2017 hebben de volgende grondaankopen plaatsgevonden.

- in Bunschoten voor project van 16 appartementen 'De Haven' fase 2 voor in totaal (afgerond) € 519.000 (inclusief overdrachtsbelasting). Start 2017 en oplevering 2018;
- in Blaricum voor project van 22 eengezinswoningen en 15 appartementen 'Blaricummeent C2/C3' voor in totaal € 795.000 (inclusief btw). Start 2017 en oplevering 2018;
- in Laren voor een project van 4 eengezinswoningen voor in totaal 72.000 inclusief BTW. Start in 2018 en oplevering in 2019.

Het Gooi en Omstreken heeft in 2017 geen risicovolle posities ingenomen wat betreft grond- en woningaankopen.

Vastgoedrisico

De kwaliteit van het woningbezit is met name afhankelijk van het preventief onderhoud en de verbeteringen die door zowel Het Gooi en Omstreken als haar bewoners worden uitgevoerd.

Het Gooi en Omstreken maakt voor haar meerjarenramingen gebruik van het onderhoudsprogramma IBIS-MAIN waarin de cycli van de bouwelementen zijn opgenomen. Voorafgaand aan de uitvoering wordt ter plekke gecontroleerd welk onderhoud daadwerkelijk nodig is. Het Programmabureau stelt op basis hiervan de meerjarenonderhoudsbegroting op, die door de controller wordt gecontroleerd, door de directeur-bestuurder wordt vastgesteld en door de Raad van Toezicht wordt goedgekeurd. De HGO ontvangt een exemplaar van de begroting. De verplichtingen naar aanleiding van de taakstellende onderhoudsbegroting worden door Programmabureau in het primaire systeem BIS opgevoerd voor Bouwbureau. Zie paragraaf 'Planning & Control' voor de toelichting op de monitoring van de onderhoudsbegroting.

Het onderhoud wordt door gekwalificeerde vaklieden van de Technische Dienst van Het Gooi en Omstreken en door betrouwbare aannemers uitgevoerd. In samenwerking met die aannemers wordt de klanttevredenheid van bewoners gemeten om de kwaliteit en dienstverlening te verbeteren. Aannemers die niet (meer) aan de door Het Gooi en Omstreken gestelde eisen voldoen krijgen geen nieuwe opdrachten.

Welk onderhoud en verbeteringen bewoners aan woningen mogen uitvoeren, is vastgelegd, aan voorwaarden verbonden en voor bewoners gepubliceerd.

Verhuurrisico

Het financiële risico van het verhuren van woningen bestaat uit huurderving door leegstand na huuropzegging, door huurharmonisaties in het huurbeleid en door jaarlijkse huurverhogingen in het huurbeleidsplan.

De leegstand wordt via rapportages gemonitord door Wonen en onderling besproken om tijdig in te grijpen en structurele verbeteringen door te voeren.

Het huurbeleid wordt meerdere keren per jaar in overleg met Financiën geactualiseerd door Wonen en vastgesteld door de directeur-bestuurder. In dit beleid wordt rekening gehouden met de huursombenadering, het passend toewijzen, de jaarlijks bijgestelde aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrenzen en de jaarlijkse huurverhoging.

De jaarlijkse huurverhoging en aanzegging richting huurders wordt uitgevoerd door de door Huuradministratie.

Het maandelijks huurmutatieregister met alle huurmutaties wordt door Planning & Control bijgehouden om onterechte en foutieve wijzigingen te monitoren. Het vastgestelde huurbeleid en het jaarlijks huurbeleidsplan zijn hierbij leidend.

Verkooprisico

Het Gooi en Omstreken heeft in 2017 besloten om voorlopig te stoppen met de verkoop van woningen. In de eerste maanden zijn nog vier woningen geleverd, die eind 2016 zijn verkocht.

Het Gooi en Omstreken heeft afgelopen jaar geen nieuwbouwwoningen gebouwd voor de verkoop.

In een extra comptabel verkoopregister zijn de verkopen door Planning & Control vastgelegd en procedureel getoetst. Dit register is aangesloten met de realisatiecijfers in de boekhouding.

Terugkoop van woningen met terugkoopregiem

Afgelopen jaren zijn woningen verkocht met een terugkoopregiem KoopGarant en KoopStart. In 2017 zijn drie woningen teruggekocht, die met Koopgarant waren verkocht. In alle gevallen is een gevalideerde taxatie door een taxateur uitgevoerd, is hierbij bepaald welke verbeteringen de eigenaar zelf heeft aangebracht en is de terugkoopprijs bepaald met de correcte formule van OpMaat zoals in de koopcontracten opgenomen. Twee van de drie woningen zijn in 2017 verkocht. Bij verkoop is geen gebruik gemaakt van een nieuw terugkoopregiem. Het risico van speculatie is voorkomen door een gevalideerde taxatie uit te laten voeren door een taxateur en in het koopcontract op te nemen dat de woning door de koper moet worden bewoond.

Gezien de zeer beperkte verkoop, de diversiteit in opbouw en spreiding van het woningbezit over diverse gemeenten en de ingestelde beheersmaatregelen, was het verkooprisico voldoende beheersbaar.

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. Dat doen we door te bellen of gevraagd en ongevraagd afleggen van huisbezoeken.

Vorderingen van huurders met een frequente of structurele huurachterstand van twee maanden of meer, worden overgedragen aan een van de vaste deurwaarders. In enkele gevallen is het nodig om nadere afspraken te maken omdat de huurder in een schuldsaneringstraject zit of omdat de huurder een tweede kans wordt geboden.

Door een actief en consequent toepassen van deze huurincassomaatregelen wordt het risico van onbeheersbare achterstanden voorkomen.

De ontvangen huren worden in een subadministratie door Huuradministratie verwerkt en in de administratie door Boekhouding verwerkt en op elkaar aangesloten.

Crediteurenrisico

Het crediteurenrisico bestaat vooral uit onterechte betalingen, faillissementen van crediteuren en niet afgedragen heffingen.

Het Gooi en Omstreken werkt met vele crediteuren, met name op het gebied van nieuwbouw en onderhoud. Nieuwe aannemers worden door een extern gespecialiseerd bedrijf gecontroleerd op onder andere kredietwaardigheid. Aannemers moeten hiernaast een aflopende of doorlopende Construction All Risks (CAR) verzekering afsluiten en bij grote opdrachten een afroepbankgarantie afgeven.

In de procuratieregeling staat aangegeven wie welke opdrachten mag verlenen en wie de facturen moeten ondertekenen als procuratie- en budgethouder. De inrichting van de digitale facturatie is gebaseerd op de procuratieregeling, rekening houdend met het vierogenprincipe.

Fiscaal risico

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 op de standpunten van Het Gooi en Omstreken. Fiscale risico's kunnen hiermee worden beperkt en fiscale vraagstukken kunnen sneller en efficiënter worden afgehandeld. Daarmee ligt de focus steeds meer op het heden in plaats van op het verleden.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

In 2017 is de fiscale strategie voor de komende jaren vastgelegd in een nieuwe 'tax planning'. Er wordt net als in voorgaande jaren ingezet op de fiscale onderhoudsvoorziening, afwaardering bij sloop en op beperkte schaal afwaardering van woningbezit bij daling van de WOZ-waarden (>30%).

De Belastingdienst heeft de gemaakte afspraken voor de fiscale onderhoudsvoorziening opgezegd vanaf belastingjaar 2016. Vanaf dan beoordeelt de Belastingdienst de voorziening aan de hand van nieuwe vereisten die zijn opgenomen in een memo van de Belastingdienst uit 2016. Het Gooi en Omstreken is van mening dat een grondslag voor de nieuwe vereisten ontbreekt en verschilt hierin van mening met de Belastingdienst. Onzeker is of de onderhoudsvoorziening met de tot en met 2015 nog goedgekeurde berekeningsmethode kan worden gehandhaafd. Mogelijk zal de rechter dit uiteindelijk moeten bepalen. Uit de tax planning blijkt dat Het Gooi en Omstreken direct in een betalende positie komt als de voorziening niet verder kan worden opgebouwd.

Om te voorkomen dat Het Gooi en Omstreken 8% belastingrente moet betalen als de voorziening niet kan worden gehandhaafd is de Belastingdienst gevraagd een voorlopige aanslag op te leggen waarin rekening wordt gehouden met een gehele vrijval van de voorziening. Dit betekent niet dat Het Gooi en Omstreken zich neerlegt bij het standpunt van de Belastingdienst.

In 2017 is er een definitieve aanslag Vpb opgelegd voor de jaren 2013, 2014 en 2015. Het fiscale risico vanwege nog niet definitief vastgestelde aanslagen Vennootschapsbelasting is als beheersbaar in te schatten.

Loonbelasting

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. 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.

Het Gooi en Omstreken treft bij het inhuren van personeel maatregelen ter beperking van de inlenersaansprakelijkheid door een deel van het factuurbedrag naar een geblokkeerde G-rekening bij de Belastingdienst over te maken.

Het proces van de administratieve verwerking van vergoedingen en verstrekkingen aan het personeel is aangepast op de Werkkostenregeling zodat alle vergoedingen en verstrekkingen in beeld zijn en fiscaal worden getoetst.

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 zekerheidshalve 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 voornamelijk 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 leidinggevenden 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 herhalingstrainingen. Daarnaast vinden maandelijks toolboxmeetings plaats met de allround vaklieden waar zij voorlichting krijgen over geldende regels en voorschriften om veilig te werken. Herhalingstrainingen op het gebied van agressie en geweld en opvang van medewerkers na een agressie-incident worden standaard drie tot vierjaarlijks herhaald.

In 2017 zijn de volgende acties in het kader van Arbo ondernomen:

- het Arboteam heeft vier keer vergaderd;
- het Ontruimingsplan is geactualiseerd en gepubliceerd. Negen medewerkers hebben de herhalingstraining EHBO/BHV gevolgd;
- de samenwerking met Arbodienstverlener Cohesie is geëvalueerd in aanwezigheid van een afvaardiging van de Ondernemingsraad was hierbij aanwezig;
- verdere uitvoering van de MTO-verbeterplannen heeft in 2017 plaatsgevonden. Het management-team heeft in dit verband drie thema's benoemd: samenwerken met andere afdelingen, persoonlijke ontwikkeling en waardering en feedback. Het intranet I-GO is geïntroduceerd, net als fruit op de werkvloer. Op de maandagen wordt de mogelijkheid geboden om gezamenlijk te lunchen;
- Het Gooi en Omstreken is een samenwerking aangegaan met andere corporaties in de regio om mobiliteit, duurzame inzetbaarheid en bewustwording in de loopbaan bij medewerkers te stimuleren: KLIMMR. In het verlengde hiervan heeft Het Gooi en Omstreken deelgenomen aan een stage 10-daagse;

- het project LED-verlichting op de werkplekken is in 2017 afgerond.

Het Arboteam heeft in 2017 een bezoek gebracht aan een leverancier van kantoormeubilair en een workshop bijgewoond over 'het nieuwe werken'. Hier heeft het Arboteam inspiratie opgedaan over werkplekinrichtingen en ergonomische oplossingen op de werkvloer.

Informatiseringrisico

Het Gooi en Omstreken maakt voor de kantoor-automatisering en aanvullende applicaties met databases gebruik van de diensten van NEH ICT Solution B.V. NEH treedt op als Application Service Provider (ASP) waarbij Het Gooi en Omstreken vanuit de rekencentra van NEH geheel ontzorgd wordt voor de technische infrastructuur. Hiernaast draagt NEH zorg voor het gebruikersbeheer en een helpdeskfunctie voor gebruikersvragen. Afspraken over de dienstverlening zijn vastgelegd in een contract (Service Level Agreement).

In- en externe toegang tot systemen gebeurt via beveiligingsprotocollen. Wachtwoorden worden periodiek verversen en de toegangsrechten, op basis van de functie van de medewerkers, jaarlijks beoordeeld. Dagelijks wordt van alle data van de kantoorautomatisering een back-up gemaakt en op de twee externe locaties opgeslagen. Voor onvoorziene grote calamiteiten is een uitwijkscenario.

Het Gooi en Omstreken heeft een stabiele systeem-omgeving die goed beheersbaar is. Dat blijkt onder meer uit de maandelijkse rapportages (Service Level Report) van NEH en het tevredenheidsonderzoek in 2017 waaruit een ruime voldoende van de gebruikers bleek.

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.

De uptime van BIS en de kantoorautomatisering, 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.

Binnen Het Gooi en Omstreken heeft de afdeling Informatisering & Automatisering periodiek overleg met het informatiekwadrant (bestaande uit pakketspecialisten) en met 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 worden de IT-verbeterprojecten voorgesteld, geprioriteerd en op de agenda geplaatst.

Calamiteitenrisico

Calamiteiten in woningen hebben met name betrekking op asbestbesmetting, legionella-besmetting, koolmonoxidevergiftiging, brand, explosie, gaslekkage, stormstorm- en waterschade en liftstoringen in senioren- en zorgcomplexen.

In het kader van calamiteiten is op deze onderdelen beleid geformuleerd en worden preventieve maatregelen genomen, waaronder het inventariseren en eventueel verwijderen van asbest, het plaatsen van rookmelders en het vervangen van open geisers voor cv-ketels en HR-ketels.

Voor calamiteiten buiten kantoortijden schakelt de Meldkamer de calamiteitenservice Coen Hagedoorn in, die zeven dagen per week beschikbaar is.

Operationele risico's

De operationele risico's en bijbehorende beheersmaatregelen worden met de proceseigenaren en betrokken medewerkers bepaald en vastgelegd in de operationele procesbeschrijvingen. Waar nodig worden verbeteracties ondernomen om het risico te mitigeren. De operationele risico's worden niet nader in dit jaarverslag behandeld.

Planning & Controlcyclus

Budgetteren, monitoren en verantwoorden is een wezenlijke manier om beheersingsmaatregelen te borgen in de Planning & Controlcyclus. Hierin is opgenomen wanneer de begroting, de maand- en kwartaalrapportages en het jaarverslag gereed moeten zijn.

De begroting bestaat uit een algemeen deel, een financieel deel dat is opgebouwd uit de organisatiekosten en het onderhoud en een treasurydeel.

De afdelingen stellen elk kwartaal een afdelingsrapportages samen en zorgen voor de benodigde toelichtingen. De rapportages worden in het managementteam besproken en zijn voor de hele organisatie beschikbaar. De organisatie wordt zo op een adequate wijze voorzien van sturings- en bewakingsinformatie om de dagelijkse bedrijfsvoering in control te laten zijn en blijven.

De managementinformatie bestaat behalve uit de afdelingsrapportages ook uit:

- halfjaarlijkse beleidsmeter om de voortgang van het beleidsplan te monitoren;
- driemaandelijkse prestatiemeter om de voortgang van de jaarlijkse begroting weer te geven;
- tweejaarlijkse kasstroomoverzicht van de kas- en bankmutaties uitgesplitst naar operationele, (des) investerings- en financieringsactiviteiten;
- maandelijkse DWH rapportage (Data Ware House) met overige signaleringsinformatie.

Het jaarverslag bestaat uit het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en de financiële toelichting op de jaarrekening.

CorpoData

De jaarlijkse totstandkomingsprocessen van de dPi (prognosecijfers op basis van de jaarbegroting) en de dVi (verantwoordingscijfers op basis van het jaarverslag) voor CorpoData en de externe toetsing door onze accountant BDO, de Aw en het WSW vormen een belangrijke beheersingsmaatregel. Naast een beoordeling van de uitkomsten kennen de dVi en dPi een reeks van plausibiliteitstoetsen die toegelicht moeten worden; bij afwijkingen komen er vragen van de Aw of het WSW.

Verzekeringsportefeuille

Bepaalde risico's worden beheerst (overgedragen) door toereikende verzekeringen af te sluiten. Het gaat dan vooral om (juridische) risico's met financiële verstrekkingen, 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. Glas is niet verzekerd, Het Gooi en Omstreken is hiervoor eigen risicodragers. Verder zijn de volgende verzekeringen met een toereikende dekking afgesloten:

- bestuurders- en toezichthouders 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. Dit is geregeld in de algemene voorwaarden diensten, leveringen en werken. 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.

Accountant en beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

Het algehele beeld BDO naar aanleiding van de interim-controle over 2017 is dat de interne beheersing in de basis van toereikend niveau is. Geconstateerd is dat er wel mogelijkheden zijn tot verdere verbetering vooral op het gebied van het interne controleplan, het onderhoudsproces, risicomanagement en de automatiseringsomgeving.

In 2017 heeft BDO de volgende 'key-controls' positief getest. Dat zijn de opzet, bestaan en werking van interne controles in de volgende processen:

- inkopen en betalingsverkeer;
- onderhoud en aanbestedingen;
- personeel;
- prijsvorming rondom vastgoedtransacties;
- inrichting bevoegdheden binnen de IT-applicaties.

Over de reguliere processen huren, onderhoud, bedrijfs- en personeelskosten en de financiële administratie zijn er de volgende bevindingen, die door BDO weergegeven zijn in een stoplichtenmodel. Er zijn geen rode maar wel een paar 'oranje' stoplichten (met cursief de voortgang):

- interne controle: het advies is om een intern controleplan op te stellen om voor 2018 periodiek en tijdig vast te stellen of interne procedures conform opzet werken en om tijdig te kunnen schakelen als er onvolkomenheden mochten zijn. *Het streven is om in Q1 van 2018 het intern controleplan ook wel auditplan genoemd af te ronden;*
- automatisering: geadviseerd wordt om 'single sign on' te gaan realiseren en periodiek het wachtwoord voor de factuurautorisatie-applicatie te verversen. *Dit is opgenomen in het beheeroverleg met de hosting partij en zal in Q2 van 2018 worden gerealiseerd;*
- algemene Verordening Gegevensbescherming: het advies is om intern beleid op te stellen en te laten goedkeuren. *Dit is gebeurd. De nog te realiseren acties zijn vastgesteld en over de voortgangsbewaking zijn afspraken gemaakt;*
- aanbesteding: geadviseerd is om de interne procedure rondom aanbestedingen van (planmatig) onderhoud en dan vooral het opvragen van offertes strak te blijven monitoren en afwijkingen van de procedure toereikend te documenteren;
- risicomanagement: het risicomanagement bij Het Gooi en Omstreken kan verder worden doorontwikkeld en een uitwerking krijgen in een 'risk en management control framework'. *Hiermee is een aanvang gemaakt.*

Voor de toekomst zijn er drie grote trends zichtbaar die de inzet van de financiële middelen van de corporaties vragen, voorspelt Evert van de Bovenkamp: “Dat zijn duurzaamheidsopgaven zoals gasloos bouwen, vergrijzing en buurtbeheer en huurdersparticipatie. Wat dit laatste betreft gaat het vooral om participatie van huurders bij hun buurt en wijk, maar ook om de inzet in het tripartite overleg met de gemeenten over de prestatieafspraken.”

In control, afdoende geregeld

Op basis van de in dit hoofdstuk 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 nooit de garantie bieden dat de doelstellingen van Het Gooi en Omstreken worden behaald, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden.

De interne controle- en beheersingsmaatregelen die binnen Het Gooi en Omstreken in 2017 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.

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

Jaarresultaat 2017 positief

In 2017 heeft Het Gooi en Omstreken een positief jaarresultaat geboekt.

Het positieve resultaat over 2017 van € 42,5 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van Het Gooi en Omstreken. Het eigen vermogen stijgt van € 838,4 miljoen eind 2016 naar € 880,9 eind 2017. De solvabiliteit op basis van marktwaarde (in verhuurde staat) daalt van 79,8% in 2016 naar 79,3% in 2017.

In figuur 11.1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat 2017 en het jaarresultaat 2016 weergegeven.

x € 1.000,-	2017	2016
Exploitatieresultaat	12.788	14.816
Verkoopresultaat	121	1.355
Onrendabele investeringen	431	-6.525
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	34.108	100.126
Deelnemingen	1.042	380
Vennootschapsbelasting	-6.023	-16.473
Jaarresultaat	42.466	93.679

Figuur 11.1 Jaarresultaat 2017

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat (de kernactiviteit 'verhuren van woningen'), is € 2 miljoen lager dan de realisatie over 2016. Figuur 11.2 laat een nadere specificatie zien van het verschil in het exploitatieresultaat van 2017 ten opzichte van 2016.

Specificatie verschil exploitatieresultaat	t.o.v. realisatie 2016
Huurinkomsten	1,4 miljoen
Opbrengsten en lasten servicecontracten	-0,1 miljoen
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-0,2 miljoen
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2,2 miljoen
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1,0 miljoen
Overige bedrijfsopbrengsten / bedrijfskosten	-0,0 miljoen
Rentebaten en Rentelasten	0,1 miljoen
Totaal	-2,0 miljoen

Figuur 11.2 Specificatie exploitatieresultaat (de kernactiviteit 'verhuren woningen')

Het exploitatieresultaat moet voldoende zijn om de 'koopkracht' te behouden of het 'waardebepaald' van het eigen vermogen te realiseren. Hiervoor moet het exploitatieresultaat minstens uitkomen op de inflatie van het afgelopen jaar. De inflatie over 2017 komt uit op 1,4%. In 2017 heeft Het Gooi en Omstreken een rendement gerealiseerd van 1,5% van het eigen vermogen. Aangezien het rendement op het eigen vermogen hoger is dan de inflatie, luidt de conclusie dat de 'koopkracht' van het eigen vermogen is geborgd.

Verkoopresultaat

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 1,2 miljoen lager dan de realisatie 2016. In 2017 zijn vier woningen verkocht, tegen 26 woningen in 2016. Dit is een gevolg van het gewijzigde verkoopbeleid.

Onrendabele investeringen

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het Handboek modelmatig waarden toegepast. Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal

vastgoed wordt de full versie van het handboek toegepast. De niet gerealiseerde waardeveranderingen 2017 komen uit op ruim € 34 miljoen positief (2016: ruim € 100 miljoen positief). De opwaardering in 2016 werd in dat jaar voornamelijk veroorzaakt doordat de gemiddelde disconteringsvoet voor het woonvastgoed in dat jaar met 0,7% werd verlaagd ten opzichte van het verslagjaar 2015. In de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is de toe te passen disconteringsvoet voorgeschreven.

Deelnemingen

Het betreft hier het 1/3 aandeel in het jaarresultaat van de CV Heyendaal. De mutatie ten opzichte van 2016 wordt veroorzaakt door de mutatie in de actuele waarde van de CV.

Belastingen

Met ingang van 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Voor de jaren 2008 t/m 2011 heeft Het Gooi en Omstreken voor de Vpb gebruik gemaakt van de herbestedingsreserve. Hierdoor bedraagt de fiscale winst voor deze jaren nihil en hoeft er geen Vpb betaald te worden. Vanaf 2012 kan Het Gooi en Omstreken deze faciliteit, door een wetwijziging, niet meer gebruiken en is er een (fiscale) strategie bepaald. Deze strategie hield in dat Het Gooi en Omstreken vanaf 2012 gebruik is gaan maken van een fiscale onderhoudsvoorziening, de verplichte afwaardering op basis van gedaalde WOZ-waarden (>30%) en afwaardering van de opstal bij sloop-nieuwbouwprojecten.

In 2016 heeft de Belastingdienst de afspraken met betrekking tot het vormen van een fiscale voorziening opgezegd. Voor bepaling van de fiscale positie is daarom, voorzichtigheidshalve, een verdere opbouw van een fiscale onderhoudsvoorziening in 2016 stopgezet.

De last voor 2017 (€ 6 miljoen) wordt voor € 6,1 miljoen veroorzaakt door de acute belasting over het boekjaar 2017. De resterende -/- € 0,1 miljoen betreft de mutatie in de belastinglatenties. Deze mutaties worden in de jaarrekening nader toegelicht. De hoge last voor belastingen in 2016 was het gevolg van mutaties in de latenties. De actieve latenties ultimo 2015 (ruim € 6,5 miljoen) voor verrekenbare verliezen (€ 4,8 miljoen) en verwachte woningverkopen (€ 1,7 miljoen) vielen vrij in 2016 door een gewijzigd verkoopbeleid en verrekenen van de verrekenbare verliezen primo 2016 met de fiscale

winst over 2016. Verder werden er in 2016 passieve latenties gevormd voor de fiscale onderhoudsvoorziening (€ 5,9 miljoen) en de verwachte fiscale opwaardering van vastgoed in verband met stijgende WOZ-waarden (€ 2,7 miljoen).

Benchmark

Het Aw heeft in 2017 haar werkwijze veranderd. Corporaties ontvingen hun integrale oordeelsbrieven normaal voor 1 december over het verslagjaar daaraan voorafgaande. Het Aw heeft aangegeven dat Het Gooi en Omstreken de integrale beoordeling en rapportage over het verslagjaar 2016 in de eerste helft van 2018 zal ontvangen. Verslagjaar 2015 is dan ook het laatste jaar waarover een beoordeling is ontvangen. Voor een actuelere benchmark is daarom gekeken naar de relatie tussen de werkelijke cijfers over 2016 (op basis van de dVi 2016) met die van collega-corporaties in de benchmarkgroep zoals deze wordt opgesteld door het WSW.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het hier gaat om cijfers die alleen betrekking op het bezit van Het Gooi en Omstreken in 2016. Het betreft hier dus cijfers exclusief de Woningstichting Laren. In de indicatie voor 2017 zijn de cijfers inclusief het bezit in Laren.

De cijfers worden uitgedrukt in een bedrag per woningequivalent (WEQ). 1 WEQ komt overeen met:

- 1 eenheid 'woongelegenheden';
- 5 eenheden 'garages';
- 1 eenheid 'bedrijfsruimtes en winkels';
- 0,5 eenheid 'maatschappelijk vastgoed';
- 5 eenheden 'overig bezit'.

Vreemd vermogen (4) en Renteuitgaven (10):

Het vreemd vermogen per WEQ ligt bijna € 10k lager dan bij collega-corporaties binnen dezelfde referentiegroep. Het te betalen rentepercentage op het vreemd vermogen (punt 3) ligt iets boven de referentiegroep. Per saldo heeft Het Gooi en Omstreken jaarlijks € 376 minder aan rentelasten per WEQ.

Personeels- en overige bedrijfsuitgaven (8):

Voor personeels- en overige bedrijfsuitgaven is Het Gooi en Omstreken jaarlijks € 377 per WEQ minder kwijt dan de collega's in de referentiegroep. In de toezichtbrief 2016 van de Aw wordt hierover opgemerkt dat Het Gooi en Omstreken een sobere en doelmatige bedrijfsvoering kent.

bedragen in per gewogen vhe	Referentie 2016	G&O 2016	Verskil in €	Verskil in %	G&O 2017 (in Laren)
1 Aantal woonequivalenten (WEQ)	5.396	7.469	2.073	1.868	8.176
2 Gemiddelde restant levensduur	24,6	25,5	0,9	-201	24,5
3 Renteuitgaven t.o.v. vreemd vermogen	4,02%	4,11%	0,09%	813	3,49%
4 Vreemd vermogen (per WEQ)	€ 33.911	€ 24.165	€ -9.746	-28,7%	€ 24.771
5 Onderhoudsuitgaven (per WEQ)	€ 1.217	€ 1.688	€ 471	38,7%	€ 1.997
6 Woningverbetering (per WEQ)	€ 399	€ 1.067	€ 668	167,4%	€ 844
7 Personeelsuitgaven (per WEQ)	€ 609	€ 491	€ -118	-19,4%	€ 462
8 Personeels- en overige bedrijfsuitgaven (per WEQ)	€ 1.647	€ 1.270	€ -377	-22,9%	€ 1.456
9 Bedrijfsvoeringsuitgaven (per WEQ)	€ 2.864	€ 2.958	€ 94	3,3%	€ 3.453
10 Renteuitgaven (per WEQ)	€ 1.369	€ 993	€ -376	-27,5%	€ 865
11 Huurinkomsten (per WEQ)	€ 6.317	€ 6.373	€ 56	0,9%	€ 6.446
12 Huurinkomsten / Maand (per WEQ)	€ 526	€ 531	€ 5	1,0%	€ 537

Figuur 11.3 Kengetallen (bron: WSW)

Onderhoudsuitgaven (5) en Woningverbetering (6):

Op deze onderdelen scoort Het Gooi en Omstreken hoger dan haar collega's. Per saldo is Het Gooi en Omstreken voor woningverbetering in 2016 per WEQ € 668 meer kwijt. Door het ambitieuze energieverbeteringsprogramma van Het Gooi en Omstreken is de verwachting dat de gemiddelde Energie Index (EI) van het bezit eind 2018 zal uitkomen op 1,25. Hiermee loopt Het Gooi en Omstreken ver voor op het landelijk beeld bij woningcorporaties.

Omdat bij verbeterprojecten vaak meteen geplande onderhoudswerkzaamheden worden opgepakt heeft dit ook hogere onderhoudsuitgaven tot gevolg (€ 471 per WEQ).

Conclusie benchmark

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat Het Gooi en Omstreken in 2016 € 753 per WEQ minder aan rente-, personeels- en overige bedrijfsuitgaven kwijt was dan de collega's van de referentiegroep. Per saldo gaat het hier om een bedrag van bijna anderhalve maandhuur. In totaal gaat het om een bedrag van ruim € 5,5 miljoen. Geld dat volop wordt ingezet voor woningverbetering en onderhoud.

Financiële kengetallen

Figuur 11.4 biedt een overzicht van de kengetallen en normen die Het Gooi en Omstreken hanteert. Voor 2017 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na 2017 wordt, daar waar mogelijk, op basis van de meerjarenbegroting een indicatie gegeven van de ontwikkeling van de kengetallen.

Op 16 november 2017 heeft de Raad van Toezicht het Jaarplan en integrale begroting 2018 goedgekeurd. Op 15 december 2017 zijn de cijfers voor de dPi 2017 ingediend bij Corpodata. De dPi- cijfers 2017 zijn daarop gebaseerd.

Toelichting rubrieken figuur 11.4 Financieel dashboard

De gepresenteerde cijfers hebben betrekking op alle activiteiten van Het Gooi en Omstreken. Er is geen onderscheid gemaakt in DAEB en niet-DAEB activiteiten.

1. Interest dekkingsratio (ICR)

De interest dekkingsratio geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. Bij een interest dekkingsratio van 1 voldoet Het Gooi en Omstreken aan dit criterium. Dit betekent echter dat er een rendement van 0% op het eigen vermogen gerealiseerd wordt. Er zou dan bovendien geen ruimte zijn om aflossingen van

Financiële kengetallen	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 Interest coverage ratio (ICR)	min. 1,40	1,27	1,99	3,01	3,50	3,47	3,23
2 Debt service coverage ratio (DSCR)	min. 1,00	1,59	1,97	2,05	1,95	1,87	2,17
3 Solvabiliteit (marktwaarde)	min. 20%	79%	78%	77%	76%	77%	76%
4 Loan-to-Value (bedrijfswaarde)	max. 75%	47%	51%	53%	53%	51%	53%
5 Dekkingsratio	max. 70%	19%	21%	23%	23%	22%	23%
6 Direct rendement (DR)		1,9%	1,6%	2,0%	2,5%	2,5%	2,2%
7 Netto rendement (IRR) - nieuw opgeleverde complexen							
- DAEB huurwoningen	min. 2%	2,32%	2,26%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
7 Netto rendement (IRR) - totale portefeuille nieuwbouw	min. 2% / 1,5%	2,32%	2,26%	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
8a Investerings-/financieringsratio - 1 jaar	max. 75%	84%	75%	56%	22%	-32%	50%
8b Investerings-/financieringsratio - 5 jaar	max. 75%	51%	44%	26%	16%	16%	23%
9 Schuld per gewogen vhe (x € 1.000)		24,8	27,2	28,7	28,9	28,1	29,4
Toelichting							
<i>Presteert beter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%)</i>		<i>Presteert slechter dan de norm (inclusief bandbreedte van 10%)</i>					
<i>Presteert binnen de norm (inclusief bandbreedte van 10%)</i>		<i>Geen cijfers nodig (n.v.t.) of geen cijfers beschikbaar (n.b.)</i>					

Figuur 11.4 Financieel dashboard

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 11.4 blijkt dat Het Gooi en Omstreken voor 2017 (ICR: 1,27) niet voldoet aan deze norm. Dit wordt veroorzaakt doordat in 2017 de operationele kasstromen voor ruim € 10,6 miljoen belast worden voor betaalde vennootschapsbelasting die betrekking heeft op voorgaande jaren.

2. 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. Daarnaast worden de onderhoudsuitgaven gecorrigeerd door normatieve minimale onderhoudsuitgaven. Deze methodiek sluit aan bij de berekening zoals het WSW die toepast voor de bepaling van de financiële ratio's.

Bij een DSCR van 1 voldoet Het Gooi en Omstreken aan dit criterium: in 2017 bedroeg de DSCR 1,59.

3. Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer. Nu voor de waarderinggrondslag is overgegaan naar marktwaarde (in verhuurde staat) heeft dit een behoorlijke impact op de solvabiliteit. Bij waardering tegen marktwaarde komt de publieke taak van woningcorporaties niet echt tot zijn recht. Er zullen namelijk geen (of weinig) woningen worden verkocht bij mutatie. Ook zal Het Gooi en Omstreken de huur niet optrekken tot een markthuurl, maar zullen de huren worden aanpast aan de intern vastgestelde streefhuurl die beduidend lager is dan de markthuurl. Bij waardering op marktwaarde komt de solvabiliteit voor 2017 uit op 79%.

4. Loan-to-Value

Loan-to-value is een kengetal dat aangeeft in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille vastgoed op lange termijn, afgezet tegen de 'bedrijfswaarde' van de portefeuille vastgoed, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De norm geeft aan dat deze verhouding maximaal 75% mag zijn. Het Gooi en Omstreken voldoet hier voor 2017 ruimschoots aan met 47%.

5. Dekkingsratio

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

de marktwaarde in verhuurde staat. Het Gooi en Omstreken voldoet ruim aan de norm dat de dekkingsratio niet meer mag zijn dan 70%.

6. Direct rendement

Het direct rendement (vastgoed gerelateerde operationele kasstroom in een percentage van de marktwaarde in verhuurde staat primo jaar) geeft aan welk direct rendement is behaald op het geïnvesteerde vermogen. Het direct rendement voor 2017 komt uit op 1,9%.

7. 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 tussen vier categorieën investeringen. In 2017 hebben er alleen investeringen plaatsgevonden in de categorie DAEB-huurwoningen. Ook voor 2018 en verder worden alleen investeringen in deze categorie verwacht.

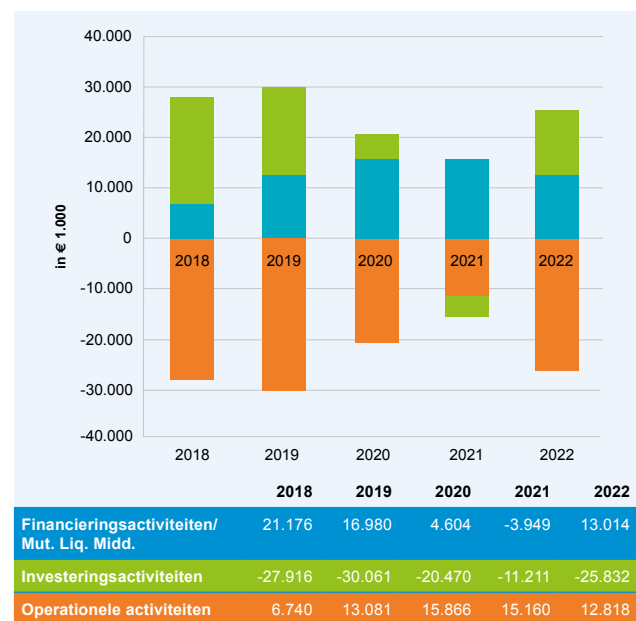
Uit figuur 11.4 blijkt dat de gemiddelde IRR voor DAEB-huurwoningen voor 2017 uitkomt op 2,32%.

8. 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 11.4 en hieronder in figuur 11.5 is te zien dat de investerings-/financieringsratio, ultimo 2017, voor de periode 2017-2021 51% bedraagt. Investeringen worden in deze periode dan ook voor 51% gefinancierd met vreemd vermogen.

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



Figuur 11.6 Ontwikkeling kasstromen

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.

Investerings-/financieringsratio	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investeringen	22.067	28.414	30.061	20.470	12.299	25.832
Verkopen	1.660	498	0	0	1.088	0
Portfolio kasstroom	20.407	27.916	30.061	20.470	11.211	25.832
Operationele kasstroom (inclusief rentelasten)	1.895	6.740	13.081	15.866	15.160	12.818
Mutatie netto schuldpositie	18.512	21.176	16.980	4.604	-3.949	13.014
Voor 1 jaar	84%	75%	56%	22%	-32%	50%
Voor komende 5 jaar	51%	44%				

Figuur 11.5 Investerings-/financieringsratio

In figuur 11.6 is het verloop van de kastromen (zowel DAEB als niet-DAEB kasstromen) gedurende de periode 2018-2022 nog eens grafisch weergegeven. In de periode 2018-2022 bedraagt het saldo van de post investeringsactiviteiten € 115,5 miljoen. Deze post is opgebouwd uit € 117,1 miljoen aan investeringen inzake nieuwbouw en verbeteringen en -/€ 1,6 miljoen aan verwachte dekking vanuit verkoopopbrengsten. Naast de dekking vanuit verkoopopbrengsten worden de investeringen voor € 63,7 miljoen gedekt vanuit de operationele kasstromen. Per saldo blijft er dus voor € 51,8 miljoen (= 44%) over die gefinancierd moet worden met vreemd vermogen.

9. Schuld per gewogen verhuureenheid

In figuur 11.4 wordt de schuldpositie per gewogen verhuureenheid weergegeven. Ultimo 2017 komt de schuldpositie uit op € 24,8k per gewogen vhe. Door de geplande investeringen in de periode 2018-2022 loopt deze op tot € 29,4k per gewogen vhe ultimo 2022.

Risicobeheersing – Renterisico en financieringen

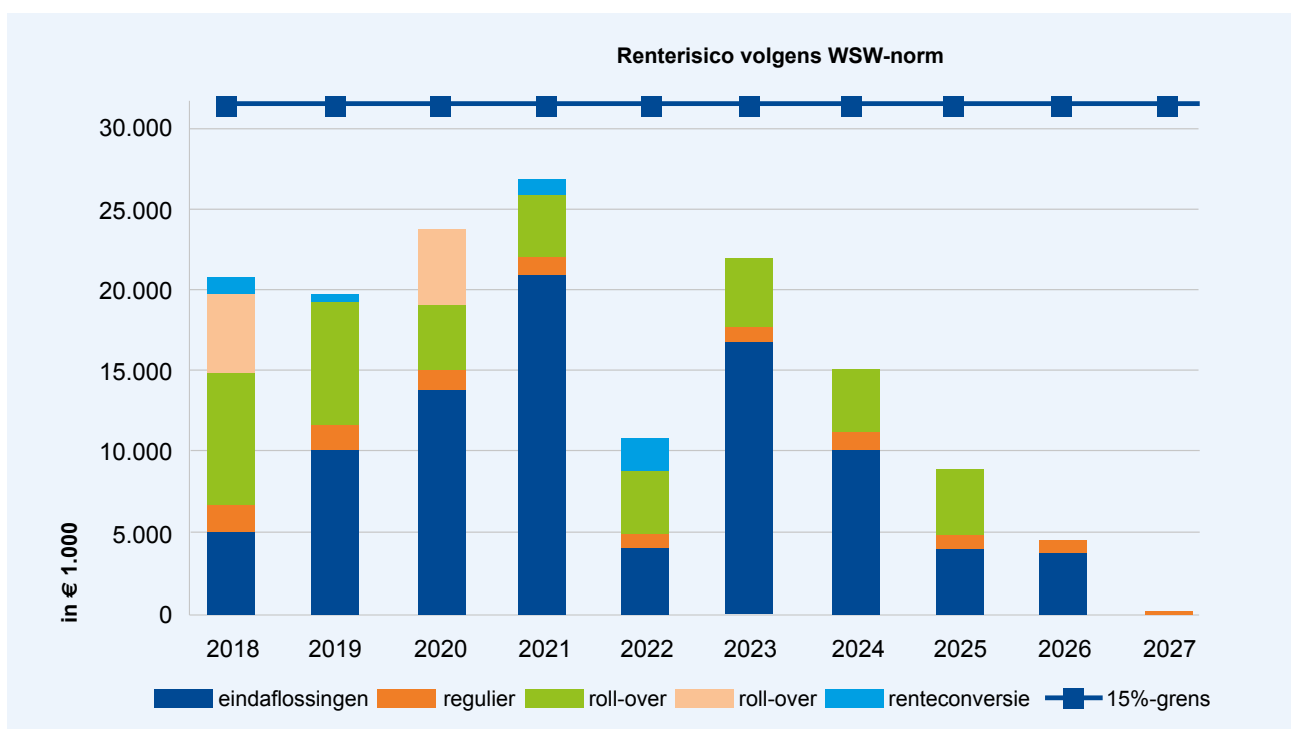
In de praktijk vindt risicobeheersing plaats door jaarlijks in de begroting een financieringsplan op te

nemen. 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. Gekeken wordt 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 2017 deze grens niet overschreden en zal dit ook in de naaste toekomst niet doen.

Toekomstige renterisico's

De grafiek in figuur 11.6 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.



Figuur 11.7 Renterisico 2018 - 2027

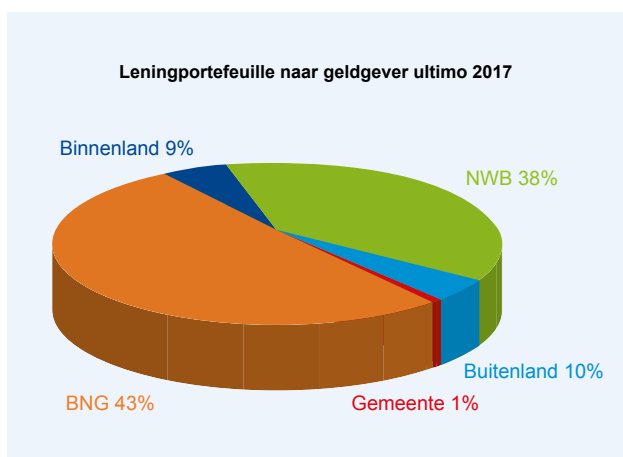
Fluctuaties in de kasstromen

Bij de besprekingen van de voortschrijdende liquiditeitsoverzichten is geconstateerd dat 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 2017 twee variabele roll-over leningen van elk € 4 miljoen. Minimaal moet hiervan 20% worden opgenomen en voor het overige deel mag maandelijks geld opgenomen of teruggestort worden. Ultimo 2017 was van deze leningen € 4,8 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 2017 uit op 3,4%, tegen 3,8% over 2016. Voor de bepaling van het gemiddelde rentepercentage zijn de roll-over leningen buiten beschouwing gelaten.

Geldverstrekkers

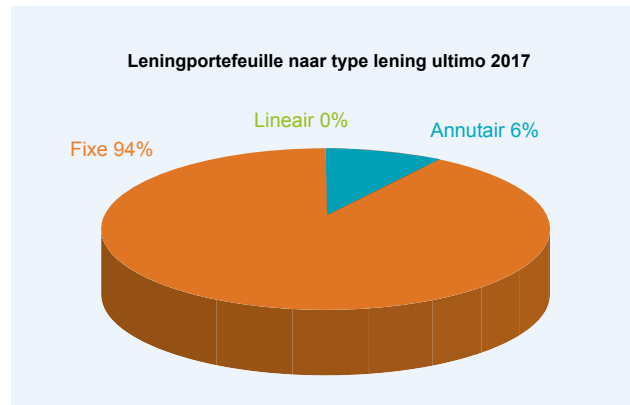
De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) blijven nog steeds de belangrijkste geldverstrekkers van Het Gooi en Omstreken. Eind 2017 waren zij samen goed voor circa 81% (2016: 83%) van de leningenportefeuille. Doordat er steeds meer andere partijen toetreden tot de geldmarkt zijn de tarieven concurrerend, met name bij een langere looptijd (> 10 jaar).



Figuur 11.8 Geldverstrekkers

Type leningen

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



Figuur 11.9 Leningsvormen in percentages

De fixe leningen kunnen worden afgesloten als een (variabele) roll-over lening. De rente is dan gekoppeld aan het Euribor tarief met een opslag.

Garantie

Eind 2017 is de leningenportefeuille voor circa 99% (2016: 98,8%) geborgd door het WSW en voor 1% (2016: 1,2%) rechtstreeks door gemeenten.

Beoordeling woningcorporaties

De Aw en het WSW hebben in de jaren 2016 en 2017 hun samenwerking geïntensiveerd om beoordeling van corporaties effectiever en efficiënter te maken. Een van de resultaten hiervan is de ontwikkeling van een gezamenlijk beoordelingskader. Momenteel ligt dit beoordelingskader voor ter consultatie in de sector. De verwachting is dat vanaf 2019 corporaties beoordeeld zullen worden volgens het nieuwe beoordelingskader. Het beoordelingskader bestaat straks uit drie onderwerpen:

- financiële continuïteit;
- bedrijfsmodel;
- governance en organisatie.

Voor het onderwerp financiële continuïteit zijn de belangrijkste wijzigingen dat er een gelijk normenkader komt met eenduidige definities. De (DSCR) zal verdwijnen, de dekkingsratio zal bepaald worden op de marktwaarde in plaats van de WOZ-waarde en de solvabiliteit en de Loan-to-Value (LTV) zullen bepaald worden op basis van waardering tegen beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde/marktwaarde.

Met de beleidswaarde wordt weer een nieuw waardebegrip in de sector geïntroduceerd. De marktwaarde in verhuurde staat blijft bestaan ten behoeve de jaarrekening. Corporaties realiseren doorgaans niet de marktconforme kasstromen waardoor de marktwaarde niet de waarde van het corporatie vastgoed weerspiegelt. Vanuit corporatieperspectief zullen lagere netto kasstromen worden gerealiseerd. Deze lagere netto kasstromen komen tot uiting in de te bepalen beleidswaarde. Het vertrekpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde. De berekeningsmethodiek blijft gelijk, alleen wordt er in een aantal stappen ingegrepen op marktconforme uitgangspunten:

- stap 1 - beschikbaarheid: er wordt alleen een doorexplotatie-scenario doorgerekend. De sociale portefeuille wordt zo in stand gehouden;
- stap 2 - betaalbaarheid: de markthuren worden vervangen door (sociale) huren die passend zijn voor de doelgroep;
- stap 3 - kwaliteit: het inrekenen van eventuele extra onderhoudsuitgaven om de portefeuille op lange termijn in stand te houden.
- Stap 4 - beheer: het inrekenen van eventuele extra beheeruitgaven die gepaard gaan met de sociale doelgroep.

Voor de het verslagjaar 2017 zullen de Aw en het WSW hun beoordeling nog afzonderlijk van elkaar uitvoeren.

WSW beoordeling

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 met betrekking tot vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's

door de corporaties, en specifiek de financiering. Beide onderdelen tellen voor 50% mee in de uiteindelijke beoordeling.

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

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

Voor de financial risk werkt het WSW met vijf ratio's. In volgorde van belangrijkheid zijn dit de ICR, de DSCR, de LT, 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.

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 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 (op basis van de WOZ-waarde).

Voor wat betreft de Financial Risk is al een inschatting gemaakt van wat dit zal betekenen voor de basisvariant van de meerjarenbegroting.

Ratio's cf. WSW	WSW	Realisatie	Prognose	Laagste	Oordeel
Ratio Score Model	norm	G&O 2015-2017	G&O 2018-2022	Realisatie/ Prognose	
ICR	> 1,4	2,48	2,82	2,48	Voldoet aan WSW norm
DSCR	> 1,0	2,03	2,29	2,03	Voldoet aan WSW norm
LTV	< 75%			47%	Voldoet aan WSW norm
Solvabiliteit	> 20%			51%	Voldoet aan WSW norm
Dekkingsratio	< 50%			15%	Voldoet aan WSW norm

Figuur 11.10 indicatie Financial Risk beoordeling WSW

	2017	2018	2019
Leningenportefeuille WSW per 31 december 2016	182.495		
Financieringsbehoefte DAEB	36.408	25.266	17.263
Interne financieringsbronnen	-6.460	-13.102	-18.432
Correctie	10.365	0	0
Borgingstegoed	-4.314		
Borgingsplafond per jaar	218.494	230.658	229.489

Figuur 11.11 Borgingsplafond volgens het WSW

Voor alle vijf de ratio's is de score voldoende (zie bovenstaande tabel):

Het WSW werkt vanaf juli 2014 met het vrijgeven van een borgingsplafond. Dit borgingsplafond is de vervanger van het in het verleden toegepaste 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 2018 het nieuwe borgingsplafond vrijgeeft, op basis van de dPi 2017, is het huidige toegekende borgingsplafond van toepassing (zie tabel hierboven).

Het betreft hier het borgingsplafond voor Het Gooi en Omstreken exclusief het bezit Laren (van voorheen Woningstichting Laren). Van het WSW is inmiddels wel het bericht ontvangen dat het borgingsplafond voor 2018 verhoogd is naar € 237.378.000 in verband met de fusie met Woningstichting Laren.

Oordeel van Aw

De Aw geeft een oordeel middels een toezichtsbrief. De laatste beoordeling dateert van ultimo 2016 en had betrekking op de cijfers over 2015. De Aw heeft aangegeven dat de beoordeling over 2016 zal verschijnen in de eerste helft van 2018.

Per 1/1/2017 heeft de scheiding plaatsgevonden tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Het Gooi en Omstreken heeft hiervoor op 29 juni 2017 een voorstel ingediend waarin wordt verzocht om goedkeuring voor een administratieve scheiding. Op 2 november 2017 is hiervoor goedkeuring ontvangen vanuit de Aw. In december 2017 is Het Gooi en

Omstreken gefuseerd met de Woningstichting Laren. In de eerste helft van 2018 zal Het Gooi en Omstreken een nieuw scheidingsvoorstel indienen waarin cijfers staan opgenomen inclusief die van de fusiepartner.

Voor de beoordeling van de solvabiliteit gaat de Aw in de DAEB-tak uit van een beoordeling op de 'beklemde' marktwaarde in verhuurde staat en voor de niet-DAEB tak op marktwaarde in verhuurde staat. Bij de 'beklemde' marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van alleen het doorexploitatie scenario (beschikbaarheid) en het aanpassen van markthuren naar de intern vastgestelde streefhuren (betaalbaarheid). In onderstaande tabel is de ontwikkeling van deze ratio per tak zichtbaar.

Solvabiliteit (incl. Laren)	Norm AW	1/1/17	12/31/17
DAEB-tak (obv beklemde marktwaarde)	> 20%	65,6%	66,5%
Niet-DAEB-tak (obv marktwaarde)	> 40%	60,0%	66,9%

Figuur 11.12 Ontwikkeling solvabiliteit

Marktwaarde / bedrijfswaarde

In 2016 is richtlijn 645 aangepast. De aangepaste richtlijn is van kracht voor de verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Onroerend zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen marktwaarde. De waardering tegen marktwaarde vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Het handboek geeft de mogelijkheid om marktwaarde van het vastgoed te berekenen

Waarde ontwikkeling (per gewogen vhe)	2017	2016	Verschil €	Verschil %
WOZ - waarde	168.833	161.310	7.523	4,7%
Marktwaarde in verhuurde staat	131.161	125.001	6.160	4,9%
Bedrijfswaarde	52.374	54.948	-2.575	-4,7%

Figuur 11.13 Waarde ontwikkeling (per gewogen vhe)

volgens een basisversie of een full-versie. Het Gooi en Omstreken heeft ervoor gekozen om haar vastgoed te waarderen volgens de basisversie van het handboek. Voor het bedrijfsmatig vastgoed is het verplicht om de full-versie van het handboek toe te passen. Voor maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed heeft Het Gooi en Omstreken er zelf voor gekozen de full-versie van het handboek toe te passen. Voor verdere toelichting hierover wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening.

Naast de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde zal inzicht gegeven moeten worden in de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Hierbij moet tevens aandacht worden besteed aan de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde voor het eigen vermogen. Voor een analyse tussen marktwaarde en bedrijfswaarde en het effect op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening. Ook wordt daar een gevoeligheidsanalyse gegeven op de parameters zoals deze van toepassing zijn bij het bepalen van de marktwaarde en bedrijfswaarde.

Marktwaarde in verhuurde staat

Bij de marktwaarde in verhuurde staat, zien we dat er een positieve mutatie van 2016 naar 2017 is van € 6.160 per gewogen verhuureenheid. Een stijging derhalve van 4,9%. Veruit het grootste deel van marktwaarde (ca. 97,9%) is toe te rekenen aan woningen.

De belangrijkste wijzigingen in het handboek 2017 ten opzichte van het handboek 2016 zijn:

- Actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31-12-2017.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd zodat markthuren, onderhoudskosten en discontovoeten nauwkeuriger bepaald kunnen worden.

Bedrijfswaarde

Bij de bedrijfswaarde zien we in 2017 een daling ten opzichte van 2016 (-/- € 2.575 per gewogen verhuureenheid).

De bedrijfswaarde in de jaarrekening is gebaseerd op de kasstromen zoals deze zijn begroot in ons 'Jaarplan en integrale begroting 2018'. Belangrijk wijzigingen ten opzichte van 2017 zijn:

- Verlagen van de verwachte inflatie. In de bedrijfswaarde wordt een inflatievolgend huurbeleid ingerekend waardoor dit direct een negatief effect heeft op de ontwikkeling van de bedrijfswaarde.
- Stijging van de verwachte marktindex. Doordat er vrijwel geen verkopen zullen gaan plaatsvinden heeft deze stijging geen positief effect op de bedrijfswaarde. Gemeentelijke belastingen en de verhuurdersheffing kennen als grondslag de WOZ-waarde. Een stijging van de WOZ-waarde heeft hierdoor een negatief effect op de ontwikkeling van de bedrijfswaarde.
- De verwachte stijging van de onderhoudskosten (zowel klachten-, mutatie- als planmatig onderhoud) hebben een lagere bedrijfswaarde tot gevolg.

Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2017

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	2017*)	2016	2015	2014	2013
Totaal huurwoningen	7.832	7.132	7.059	7.061	7.094
Eenheden in verzorgingshuizen	25	25	25	25	63
Overige woonegelegenheden	113	113	107	113	113
Totaal aantal woonegelegenheden	7.970	7.270	7.191	7.199	7.270
Garages	665	641	641	641	641
Bedrijfsruimten/winkels	11	11	11	11	11
Maatschappelijk vastgoed	13	13	12	12	12
Overig bezit	36	34	34	33	33
Totaal aantal verhuureenheden	8.695	7.969	7.889	7.896	7.967
Totaal aantal verhuureenheden gewogen	8.176	7.469	7.339	7.347	7.418
Gewogen aantal verhuureenheden DAEB	7.673	7.077	6.978	6.909	7.038
Gewogen aantal verhuureenheden niet-DAEB	503	392	361	438	380
<i>Mutaties in het bezit woonegelegenheden:</i>					
Nieuwbouw/Aankoop	103	99	46	8	83
Fusie	627				
Sloop				38	
Verkoop	4	26	52	41	12
Volkhuusvestelijke gegevens					
Verhuispercentage (huurwoningen)	5,7	5,8	6,2	5,6	5,9
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	551	546	536	526	501
Huur in % van maximaal toegestane huur	67,7	67,7	67,8	65,0	66,1
Kasstromen (per gewogen vhe x € 1)					
Operationele kasstromen ontvangsten	6.701	6.614	6.435	6.339	6.015
Operationele kasstromen uitgaven	-6.470	-4.686	-4.034	-4.166	-4.273
Kasstroom uit operationele activiteiten	232	1.928	2.401	2.173	1.741
Investeringsactiviteiten verkoop	204	638	1.388	897	291
Investeringsactiviteiten aankoop/nieuwbouw	-1.826	-2.082	-1.414	-649	-735
Investeringsactiviteiten woningverbetering	-844	-1.067	-882	-2.015	-991
Ontvangsten verbindingen	29	32	-	32	32
Investeringsactiviteiten overig	-29	-29	-48	-71	-67
Kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten	-2.467	-2.508	-956	-1.807	-1.470
Nieuwe leningen	3.914	3.053	1.071	1.607	1.740
Aflossing leningen	-1.968	-3.266	-2.046	-2.321	-1.239
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.945	-213	-975	-715	502
Aantal fte's	54,3	51,6	53,5	53,6	57,9
Aantal verbindingen	1	1	1	1	1
Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie					
Marktwaaarde per gewogen vhe DAEB vastgoed (x € 1)	129.137	124.539	112.987		
Marktwaaarde per gewogen vhe niet-DAEB vastgoed (x € 1)	162.042	133.343	131.120		
Historische kostprijs per gewogen vhe DAEB vastgoed (x € 1)	56.513	56.277	54.152		
Historische kostprijs per gewogen vhe niet-DAEB vastgoed (x € 1)	100.532	94.761	101.107		
Bedrijfswaarde per gewogen vhe DAEB vastgoed (x € 1)	48.333	51.702	56.810	54.564	51.369
Bedrijfswaarde per gewogen vhe niet-DAEB vastgoed (x € 1)	114.016	113.516	118.732		
WOZ waarde per gewogen vhe (x € 1)	168.833	161.310	162.384	169.999	183.774
Eigen vermogen per gewogen vhe (x € 1)				12.001	9.575
Overige reserve per gewogen vhe (x € 1)	33.746	32.601	32.646		
Herwaarderingsreserve per gewogen vhe (x € 1)	73.993	68.742	59.684		
Jaarresultaat per gewogen vhe (x € 1)	5.194	10.617	7.062	2.322	-1.356
Solvabiliteit (obv waardering jaarrekening)	79,3	78,8	77,6	29,9	25,6
Verhouding Marktwaaarde / WOZ waarde	78%	77%	70%		
Nominale waarde langlopende leningen per gewogen vhe (x € 1)	24.771	24.165	24.810	25.638	26.247

*) vanaf 2017 zijn de cijfers inclusief het bezit in Laren

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 de Aw en het WSW (zie hieronder).

Aftoppingsgrens: Is een begrip wat voortkomt uit de huurtoeslagregels. Daarbij hanteert de overheid aftoppingsgrenzen. Dit begrip wordt ook toegepast bij passend toewijzen. Huishoudens met recht op [huurtoeslag](#) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderings-situaties.
(Huurtoeslag en passend toewijzen: zie hieronder.)

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.

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

- de splitsing van DAEB en niet-DAEB;
- de vaststelling van regels over de geschiktheidstoets ('fit and proper test') voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties.
- de regel dat corporaties maximaal € 125,25 (prijspeil 2015) 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.

DAEB: de activiteiten van woningcorporaties worden verdeeld in zogenoemde DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten en niet-DAEB activiteiten. De DAEB -activiteiten behoren tot de kerntaak van een corporatie. Alleen voor DAEB activiteiten mag staatssteun worden ontvangen.

Doelgroep:

- primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot maximaal € 22.200 (prijspeil 2017) voor alleenstaanden en € 30.175 voor meerpersoons-huishoudens. Deze huishoudens hebben recht op huurtoeslag;
- secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen boven de grenzen van de primaire doelgroep (vanaf € 22.200 voor alleenstaanden en € 30.175 voor meerpersoonshuishoudens) tot maximaal € 36.165 (prijspeil 2017). Deze huishoudens hebben geen recht op huurtoeslag;
- lage middeninkomens: huishoudens met een inkomen vanaf € 36.165 tot en met € 46.263.

Energie-index: maat voor de energiezuinigheid van een huis. Telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een Sociale-huurwoning.

Governancecode: de Governancecode woningcorporaties 2015 van Aedes geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. 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.

Huurtoeslag: 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.

Rekenhuur		Tot 23 jaar zonder kinderen	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Huurtoeslaggrens	€ 710,68	Bij een rekenhuur boven € 414,02 géén Huurtoeslag	40%	40% (indien een persoon AOW-er of gehandicapt is Anders 0%)	40% (indien een persoon AOW-er of gehandicapt is)
Aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens	€ 635,05		65%	65%	65%
Aftoppingsgrens een- en tweepersoonshuishoudens	€ 592,55		100%	100%	100%
Kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02	100%	100%	100%	100%
Variabele minimale basishuur	€ 219,79 t/m € 223,42	0%	0%	0%	0%

Figuur D.1 Systematiek huurtoeslag 2017
Bron: Woonbond

Huurgrenzen 2017:

- De basishuur is per huishouden afhankelijk van grootte en leeftijd en variabel. De minimumbasishuur ligt tussen de € 219,79 tot € 223,42;
- De kwaliteitskortingsgrens is € 414,02;
- De lage aftoppingsgrens geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens (€ 592,55);
- De hoge aftoppingsgrens geldt voor meerpersoonshuishoudens (€ 635,05);
- De huurtoeslaggrens is € 710,68.

Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat zij alleen over de huur tussen € 223,42 en € 414,02 100% huurtoeslag krijgen. Als de huur hoger is dan € 414,02 euro, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij boven dat bedrag vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de aftoppingsgrenzen (zie hierboven). De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 592,55 per 1-1-2017. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt € 635,05. Voor de toekenning van Huurtoeslag gelden de volgende maximale inkomensgrenzen.

Huishoudenstype	2017
Eenpersoonshuishouden	€ 22.200
Meerpersoonshuishouden	€ 30.150
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 30.175

Figuur D.2 Inkomensgrenzen

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 lagere inkomens in te dure woningen gaan wonen.

Voor passend toewijzen gelden dezelfde hoge en lage aftoppingsgrenzen.

- de aftoppingsgrens voor huishoudens van 1 of 2 personen met een laag inkomen is € 592,55 (dit geldt voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.200 en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.150 onder de AOW-leeftijd en € 30.175 ouder dan de AOW-leeftijd).
- de aftoppingsgrens voor huishoudens van drie of meer personen is € 635,05 (deze geldt voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd met een inkomen tot en met € 30.150 en voor meerpersoonshuishoudens ouder dan de AOW-leeftijd € 30.175.)

Staatssteunregel:

- 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 (de middeninkomens/binnen Gooi en Vechtstreek verhoogd naar € 46.263);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021.

Passend toewijzen

Verzamelincome (prijspeil 2017) exclusief kinderen	Huishouden inclusief kinderen	Huurprijs (prijspeil 2017)			Legenda
		≤ € 592,55	€ 592,56 - € 635,05	€ 635,06 - € 710,68	
≤ € 22.200		✓ ✓ ✓	✗ ✗ ✓	✗ ✗ ✗	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Reageren kan en woningzoekende krijgt voorrang boven *** ✓ Reageren kan maar woningzoekende met krijgen voorrang boven *** ✓ Reageren kan ✗ Woningzoekende kan niet reageren <p>* Vanaf de AOW-leeftijd € 30.175 i.p.v. € 30.150</p> <p>** Per woning kan de bovengrens worden verhoogd naar € 40.349 of € 46.263</p> <p>*** Dit geldt niet altijd; verschilt per corporatie</p>
€ 22.201 - € 30.150*		✓ ✓ ✓	✓ ✗ ✓	✓ ✗ ✗	
€ 30.151* - € 36.165**		✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	

Figuur D.3 Passend toewijzen / toelichting verhouding inkomensgroep en huishoudensgrootte
Bron: WoningNet Gooi en Vechtstreek

Streefhuur: de gewenste huurprijs die een verhuurder aan een woning toekent op basis van eigenschappen als woningtype, kwaliteit, grootte en ligging en haar beleid t.a.v de bereikbaarheid van de woningen voor huishoudens met lage inkomens.

Scheefwoners: mensen met een hoog inkomen wonen in een zelfstandige sociale huurwoningen en die een actuele huur hebben die lager was dan € 710,68, terwijl ze meer woonlasten kunnen dragen en de woningen in eerste instantie bedoeld zijn voor mensen met de allerlaagste inkomens. Deze mensen zouden met hun huidige inkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

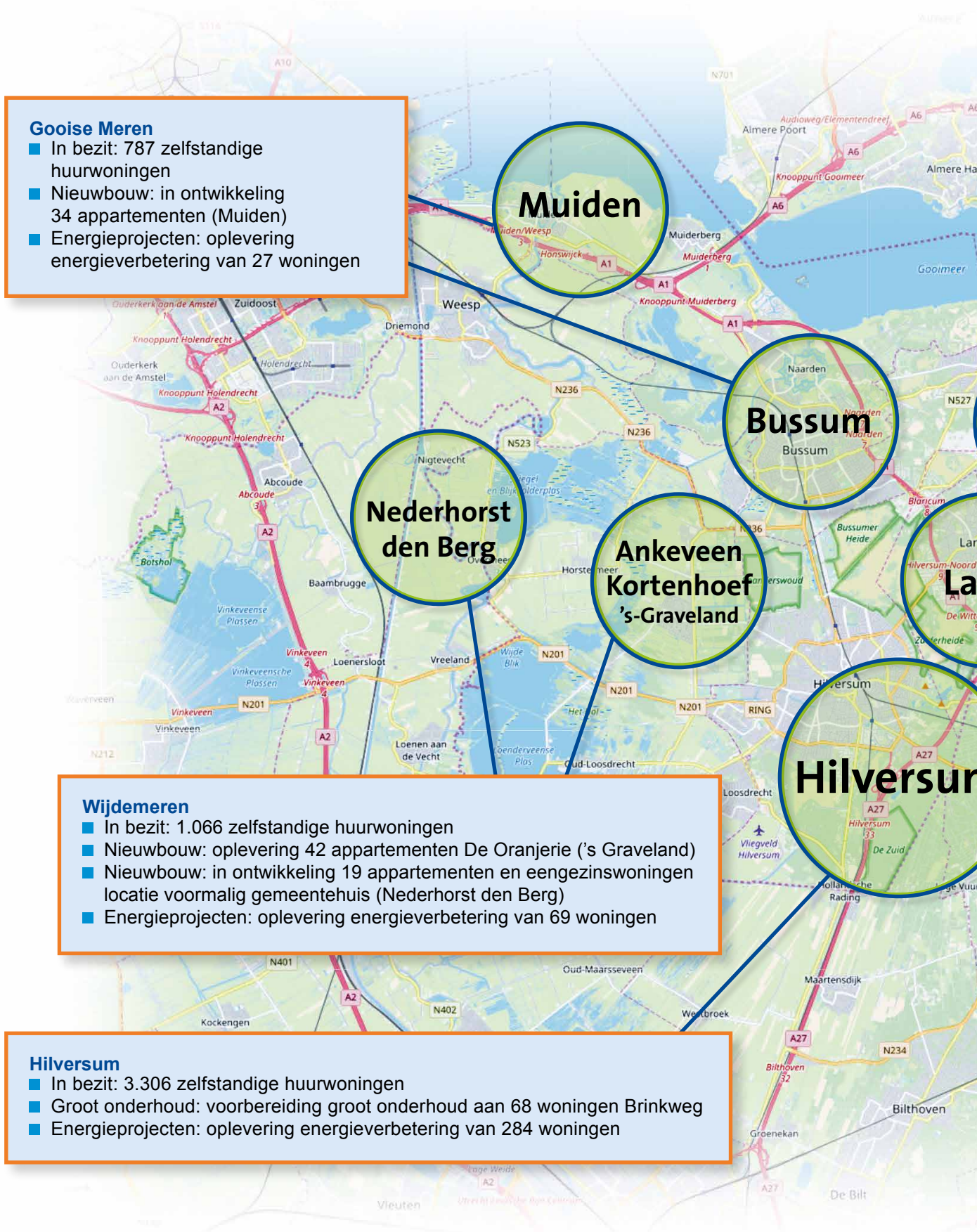
Toegankelijke woning: een nultredenwoning of toegankelijke woning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, 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.

Vpb: vennootschapsbelasting, een belasting geheven over de fiscale winst.

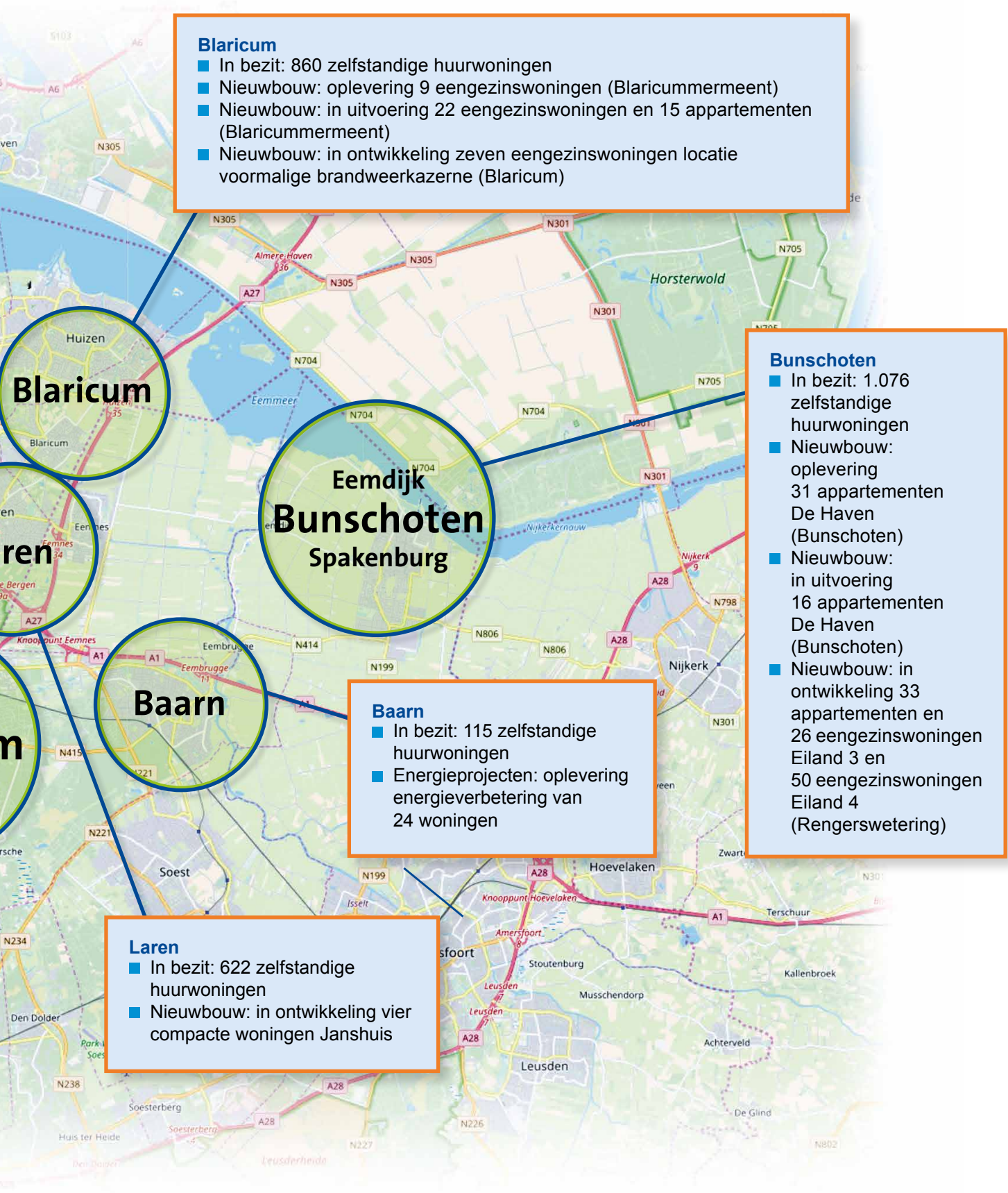
WSW: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zorgt voor de borging van leningen die door corporaties worden afgesloten om bouwprojecten te financieren.

Woningwet 2015: de herziene Woningwet is biedt heldere spelregels voor woningcorporaties als het gaat om sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. 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.

Het Gooi en Omstreken 2017 - Regiokaart



art



Blaricum

- In bezit: 860 zelfstandige huurwoningen
- Nieuwbouw: oplevering 9 eengezinswoningen (Blaricummermeent)
- Nieuwbouw: in uitvoering 22 eengezinswoningen en 15 appartementen (Blaricummermeent)
- Nieuwbouw: in ontwikkeling zeven eengezinswoningen locatie voormalige brandweerkazerne (Blaricum)

Bunschoten

- In bezit: 1.076 zelfstandige huurwoningen
- Nieuwbouw: oplevering 31 appartementen De Haven (Bunschoten)
- Nieuwbouw: in uitvoering 16 appartementen De Haven (Bunschoten)
- Nieuwbouw: in ontwikkeling 33 appartementen en 26 eengezinswoningen Eiland 3 en 50 eengezinswoningen Eiland 4 (Rengerswetering)

Baarn

- In bezit: 115 zelfstandige huurwoningen
- Energieprojecten: oplevering energieverbetering van 24 woningen

Laren

- In bezit: 622 zelfstandige huurwoningen
- Nieuwbouw: in ontwikkeling vier compacte woningen Janshuis