

# Volkshuisvestelijk Verslag 2021



## SamenWonen

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



**Het Gooi  
en Omstreken**



**Het Gooi  
en Omstreken**

# Volkshuisvestelijk Verslag 2021

Dit verslag is opgesteld door de directeur-bestuurder samen met de werk-organisatie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 16 juni 2022.

## Colofon

Tekst en redactie: Het Gooi en Omstreken, Marieke Kalkman  
Fotografie: Yvonne Hoefman (Eye2design), tenzij anders vermeld  
Vormgeving: Ontwerpstudio de Toekomst  
Uitgave: juni 2022

Dit Volkshuisvestelijk Verslag vormt samen met de Jaarrekening het Jaarverslag 2021.

# Inhoudsopgave

Feiten en cijfers 2021	4
Voorwoord	5
Leeswijzer	7

<b>1 Missie, visie en verantwoording</b>	7
1.1 Missie en visie	7
1.2 Verantwoording	8

<b>2 Resultaten</b>	13
---------------------	----

Regiokaart	18
------------	----

## Regio Gooi en Vechtstreek

<b>3 Blaricum</b>	19
3.1 Woonkansen bieden aan kwetsbare groepen	19
3.2 Resultaten 2021	21
3.3 Blaricum in cijfers	22

<b>4 Gooise Meren</b>	23
4.1 Woonkansen bieden door ... beschikbaarheid vergroten	23
4.2 Resultaten 2021	25
4.3 Gooise Meren in cijfers	26

<b>5 Hilversum</b>	27
5.1 Woonkansen bieden door ... samenwerking	27
5.2 Resultaten 2021	29
5.3 Hilversum in cijfers	30

<b>6 Laren</b>	31
6.1 Woonkansen bieden ... door verduurzaming	31
6.2 Resultaten 2021	33
6.3 Laren in cijfers	35

<b>7 Wijdemeren</b>	36
7.1 Woonkansen bieden door ... nieuwe woonvormen	36
7.2 Resultaten 2021	38
7.3 Wijdemeren in cijfers	39

## Regio Eemvallei

<b>8 Baarn</b>	40
8.1 Woonkansen bieden door ... hulp te verlenen	39
8.2 Resultaten 2021	42
8.3 Baarn in cijfers	43

<b>9 Bunschoten</b>	44
9.1 Woonkansen bieden door ... nieuwbouw	44
9.2 Resultaten 2021	46
9.3 Bunschoten in cijfers	47

<b>10 Toekomst</b>	48
--------------------	----

<b>11 Organisatie</b>	51
11.1 Gooi naar de Toekomst	51
11.2 ERP	52
11.3 Rebranding	54
11.4 Organisatie in cijfers	55

<b>12 Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	57
12.1 Over toezicht houden	57
12.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	58
12.3 Verslag vanuit de werkgeversrol	59
12.4 Verslag vanuit de rol als klankbord	60
12.5 De maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen	61
12.6 Besluiten van de Raad van Commissarissen	61
12.7 De Raad van Commissarissen in beeld	62

<b>13 Risicomanagement</b>	64
13.1 Risicomanagement raamwerk	64
13.2 Soorten risico's	64

<b>14 Financieel beleid</b>	70
14.1 Financieel verslag	70
14.2 Financiële kengetallen	73

Kengetallen	80
-------------	----

Verklarende woordenlijst	81
--------------------------	----

# Feiten en cijfers uit 2021



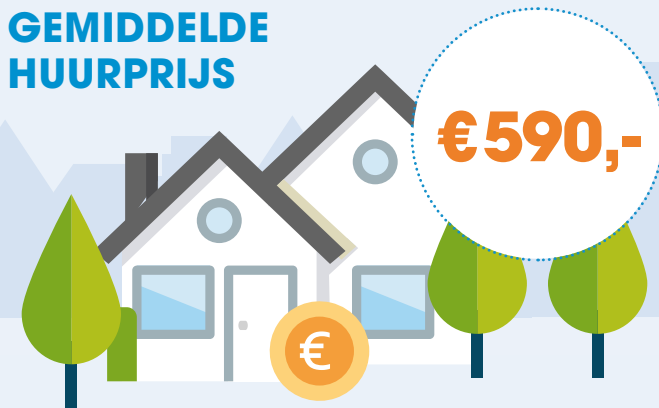
## AANTAL WONINGEN VERDUURZAAMD



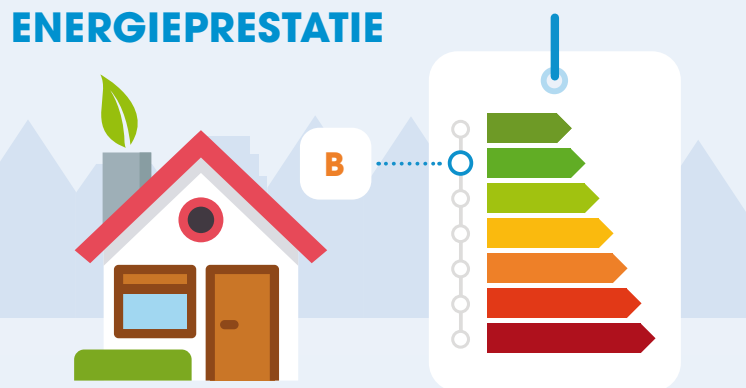
## AANTAL NIEUWBOUWWONINGEN OPGELEVERD



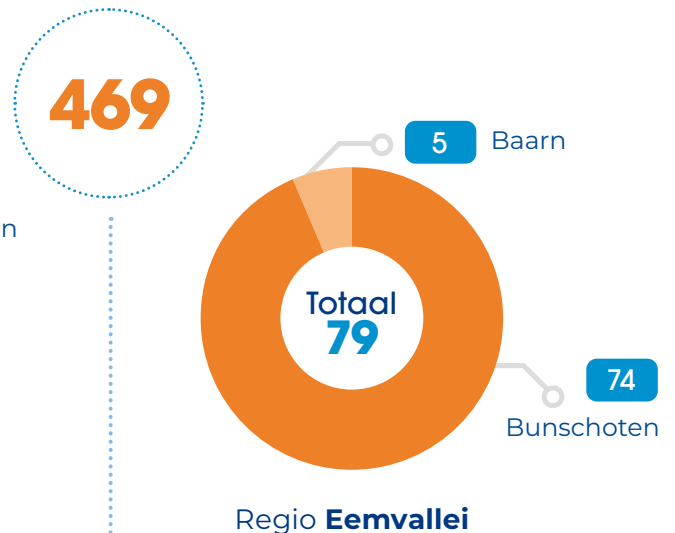
## GEMIDDELDE HUURPRIJS



## ENERGIEPRESTATIE



## AANTAL TOEGEWEEZEN WONINGEN



# Voorwoord

2021 was het tweede jaar van de coronapandemie en had in dat opzicht voor ons allemaal gevolgen. We lieten in de lente een lockdown achter ons om in betrekkelijke vrijheid zomer en herfst te vieren, waarna we in de winter opnieuw in lockdown gingen en we weer terug werden geworpen op onze eigen woning. Om in te wonen, om in te werken, om in te sporten en om in te spelen.

Wij hebben 8.263 woningen in ons bezit. Op woningen die vrijkomen krijgen wij veel reacties van woningzoekenden. Het is onze ambitie om voor hen woningen bij te bouwen. Voor starters, voor senioren, voor mensen met een middeninkomen. Wij doen een beroep op onze samenwerkingspartners om dat samen met ons mogelijk te maken.

Wij zijn voortdurend op zoek naar mogelijkheden om de woonkansen van woningzoekenden te verbeteren. In 2021 hebben we ons maatschappelijk vermogen ingezet om woonkansen te bieden aan mensen met een veelal bescheiden inkomen. Dit deden we met investeringen in onder meer beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. In al die thema's die in de volkshuisvesting zo'n grote rol spelen. En we hebben onze organisatie en primaire processen zodanig ingericht, dat we op deze thema's maximaal kunnen presteren.

In dit jaarverslag vertellen wij u tot welke resultaten dit alles in 2021 leidde. En wij laten een aantal betrokkenen aan het woord, zoals de bewoner, de collega, de hulpverlener. Zij vertellen de verhalen achter onze prestaties.

2021 was ook het jaar van de langste kabinetsformatie ooit. Maar aan het eind van het jaar werden de contouren van het nieuwe regeerakkoord zichtbaar en bleek daarin te zijn opgenomen dat er weer een minister van Wonen komt. Wij denken dat zo'n minister mogelijkheden kan creëren, waarbinnen wij onze ambities kunnen realiseren, samen met onze partners in de regio.

En verder werd in het regeerakkoord bepaald dat de [verhuurderheffing](#) vanaf 2022 zal worden afgebouwd en in 2023 zelfs helemaal zal worden afgeschaft. Dat betekent dat er weer meer ruimte beschikbaar zal zijn om betaalbare en duurzame woningen te kunnen realiseren. Plannen hiervoor hopen we samen met u in 2022 te gaan maken. Want alleen samen kunnen we duurzaam vooruit.

Wij wensen u veel woongenot en leesplezier!

De medewerkers van Het Gooi en Omstreken

# Leeswijzer

In dit Volkshuisvestelijk Verslag zijn de resultaten opgenomen die wij boekten in 2021. Ter toelichting daarop het volgende.

In hoofdstuk 1 omschrijven wij onze missie en visie. Ook maken wij daar duidelijk met wie wij samenwerken op welke terreinen en hoe wij hebben voldaan aan de overheidsregels met betrekking tot woningtoewijzing.

In hoofdstuk 2 leest u wat wij organisatiebreed hebben bereikt als het gaat om de doelstellingen die wij vastlegden in ons Koersplan SamenWonen!

In de hoofdstukken 3 t/m 9 vertellen we over de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. In elke gemeente beginnen we met de beschrijving van een algemeen volkshuisvestelijk thema, dat wij koppelen aan een activiteit die wij er in 2021 ontplooiden. Vervolgens maken we inzichtelijk welke koersplandoelen wij bereikten en wat er gebeurde in het kader van de prestatieafspraken. Elk gemeentehoofdstuk eindigt met een overzichtelijke infographic.

Wij kijken in hoofdstuk 10 vooruit naar de plannen die wij hebben voor 2022.

In hoofdstuk 11, Organisatie, beschrijven wij drie projecten waarmee we ons in 2021 intern bezighielden: Gooi naar de Toekomst, ons nieuwe [ERP](#)-systeem en onze eventuele herpositionering.

Het verslag van de Raad van Commissarissen is opgenomen als hoofdstuk 12.

Ons risicomanagement beschrijven wij in hoofdstuk 13. En hoe wij er financieel voorstaan leggen wij uit in hoofdstuk 14.

# 1 | MISSIE, VISIE EN VERANTWOORDING

## 1.1 Missie en visie

Het Gooi en Omstreken heeft haar missie, visie en beleidsspeerpunten beschreven in het koersplan SamenWonen (2019-2022). 2021 was het derde jaar van dit koersplan en we hebben hard gewerkt aan de uitwerking van de daarin opgenomen thema's.

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

Hierop aansluitend formuleerden wij onze visie:

*'Het Gooi en Omstreken helpt bewoners en woningzoekenden om een voor hen geschikte woning te vinden die past bij hun levenssituatie. Er is een groeiend aantal kleine huishoudens en meer bewoners en woningzoekenden vragen extra aandacht. Om aan de verwachte vraag te voldoen willen wij nieuwe woningen bouwen. Alleen een fijne woning is niet voldoende om met plezier te kunnen wonen. Daarvoor zijn een goed sociaal netwerk en een prettige leefomgeving net zo belangrijk. Wij ondersteunen sociale initiatieven van bewoners en signaleren probleemgevallen. Hierin werken wij nauw samen met onze samenwerkingspartners in het sociale domein. De duurzaamheid van ons woningbestand, onze organisatie en onze samenwerkingspartners vinden wij belangrijk. In de keuze van onze leveranciers stellen wij ook eisen ten aanzien van duurzaamheid. Wij zetten in op het verstevigen van ons netwerk om onze maatschappelijke doelen beter te bereiken.'*

Wij handelen vanuit de vier kernwaarden **dichtbij, doen, dialoog** en **duurzaam vooruit**.

### Beleid

Ons beleid voor de jaren 2019-2022 kent de volgende hoofddoelen:

- Fijne woning: onze bewoners wonen in een fijne woning die past bij hun behoeften en waarin zij in staat zijn zelfstandig te wonen;
- Woonplezier: onze bewoners wonen met plezier in hun buurt;
- Duurzame maatschappij: wij reduceren onze CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Aan ieder hoofddoel zijn, waar mogelijk, concrete, realistische en meetbare doelstellingen gekoppeld.

In 2021 werden wij voor het tweede achtereenvolgende jaar geconfronteerd met de beperkingen die de coronacrisis ons oplegde. Dat heeft ons er niet van weerhouden mooie resultaten te boeken. Wij zijn gegroeid in het 'nieuwe normaal'. Wij blijven die efficiënte en solide organisatie en gaan ons meer naar buiten richten. Bij investeringen maken wij goede afwegingen die

wij naar onze stakeholders kunnen motiveren. Daarbij wordt ingezet op een verantwoorde besteding van middelen en op continuïteit en transparantie.

In ons dagelijkse werk staan bewoners en woningzoekenden centraal. Waar nodig en mogelijk leveren wij maatwerk. Binnen onze organisatie maakten wij de overstap naar een nieuw ERP-systeem. Dit systeem zorgt voor gebruiksvriendelijk ingerichte werkprocessen. Hiermee kunnen onze medewerkers informatie op een prettige manier verwerken.

## 1.2 Verantwoording

### 1.2.1 Samenwerking en overleg

#### Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken

Het Gooi en Omstreken onderhoudt sterke banden met haar huurders. Er vindt formeel en informeel overleg plaats met de huurdersorganisatie HGO en de bewonerscommissies. Want voor goede beleidsontwikkeling is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de wensen van huurders. Er is in 2021 vier keer overleg geweest tussen de HGO en de directeur-bestuurder. Hierbij kwamen onderwerpen aan de orde als:

- Het woonakkoord;
- De gemeentelijke woonvisies;
- Het huurbeleid;
- De overname van het Ymere-bezit in Muiden en de verkoop van het bezit in Baarn.;

Tijdens een gezamenlijke vergadering van HGO, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen stonden onder meer het contact met de huurder tijdens corona en het overleg over de prestatieafspraken op de agenda. Ook op operationeel niveau vindt overleg plaats.

Het Gooi en Omstreken ondersteunt de HGO door een onafhankelijke werkruimte en een budget ter beschikking te stellen.



Kantoor HGO aan de Klooster 44 in Laren

#### Participatie

In vier wooncomplexen van Het Gooi en Omstreken is een bewonerscommissie actief. Omdat het aantal commissies steeds kleiner wordt, willen we toe naar andere vormen van bewonersparticipatie, die beter passen bij deze tijd. Ons nieuwe participatiebeleid is erop gericht in gesprek te blijven met bewoners over alle voor hen relevante zaken op het gebied van wonen. We willen bewoners stimuleren en faciliteren om eigen initiatieven te ontplooiën, zeker als het gaat om het bijdragen aan een leefbare buurt en een duurzame samenleving.



## Gemeenten

Met alle gemeenten vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder volkshuisvesting en de directeur-bestuurder. Het afsluiten of actualiseren van prestatieafspraken is altijd onderwerp van gesprek. Daarnaast is er op ambtelijk niveau veelvuldig overleg met de gemeenten over lopende zaken, waaronder WMO, schuldhulpverlening, nieuwbouw en verduurzaming.

## Zorg- en welzijnsorganisaties

Zorg- 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 doen we met onder meer HilverZorg, Sherpa, Versa Welzijn, De Haven, het Leger des Heils en Kwintes.

## 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 is een beleidsvoorbereidend overleg tussen beleidsadviseurs van gemeenten en adviseurs van de corporaties in Gooi en Vechtstreek. Het doel is informatie-uitwisseling en, waar mogelijk, samenwerking om een regionaal afgestemd beleid te hebben en efficiënt te werken. In 2020 is de samenwerking en afstemming tussen corporaties verder geïntensiveerd. De regionale afstemming op beleidsniveau is verbreed. In de Stuurgroep Wonen wordt in de regio Gooi en Vechtstreek overlegd door de wethouders met de portefeuille Wonen en de bestuurders van de woningcorporaties. Hier worden onderwerpen besproken als de regionale woonvisie en regiovorming.

Binnen de SWEV (Samenwerkende woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei) vindt overleg plaats tussen de woningcorporaties die daar werkzaam zijn. Aan de orde komen met name nieuwbouwopgaven en investeringskracht.

In het Bestuurlijk Overleg [Energietransitie](#) (BOEG) en het Regionaal Energietransitie Team (RET) wordt projectmatig samengewerkt aan de versnelling van de energietransitie in de regio. Naast een concept voor de Regionale Energiestrategie (RES) is er een plan van aanpak gemaakt om te komen tot de gemeentelijke Transitievisies Warmte (TVW).

## Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)

De woningcorporaties actief in de Gooi en Vechtstreek (Ymere, Woningstichting Naarden, de Alliantie, Dudok Wonen, Vecht en Omstreken en Het Gooi en Omstreken) hebben met elkaar het platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG) opgericht. De corporaties willen intensiever samenwerken op terreinen zoals de woonruimteverdeling en de [wooncoach](#) en om het beleid binnen de regio Gooi en Vechtstreek steviger beïnvloeden. Ook de positie binnen de [woningmarktregio](#) Metropoolregio Amsterdam (MRA) staat op de agenda. In 2021 heeft de PWG een adviseur Publieke Woonagenda geworven.

## OOK IN HET GOOI IS SOCIALE WONINGBOUW NODIG

Sinds maart 2021 is Margreet Kaemingk Adviseur Publieke Woonagenda bij het Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek. Naast collega Fanny Gelissen die voor het platform coördinator woonruimteverdeling is, is Margreet coördinator agendavorming, lobbyist en politiek adviseur. Ze ziet toe op de uitvoering van het regionaal woonakkoord en vormt de linking pin tussen de corporaties en de gemeenten.

“Elke maandagmorgen kijk ik wat er voor de komende week op de agenda’s van de Gooise gemeenten staat. Alle thema’s die relevant zijn deel ik met de corporaties. En dat zijn er heel veel; het gaat niet alleen om wonen, maar ook om bijvoorbeeld parkeren en WMO. Mijn eerdere werkervaring komt daarbij goed van pas. Ik ken de belangen van de overheid en weet waar landelijk aandacht te halen valt.”

In 2021 heeft Margreet samen met de directeuren twee werkconferenties georganiseerd. De eerste



Directeur-bestuurder Het Gooi en Omstreken Maarten van Gessel bij de campagneborden in Loosdrecht.

ging over de vraag wat de samenwerking in zou kunnen houden en waar die toe zou moeten leiden. De tweede ging over de projecten die gezamenlijk zouden kunnen worden opgepakt. “De werkconferenties hebben de beleidsadviseurs van de corporaties en ik samen voorbereid. Zonder hen zou ik mijn werk niet kunnen doen.”

Margreet is met de communicatieadviseurs van de corporaties een publiekscampagne gestart in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen. “We focussen op woningzoekenden en waarom het zo belangrijk is dat er meer gebouwd wordt.

**► We geven de woningzoekenden een gezicht en laten zien dat ze uit diverse lagen van de bevolking komen.**”

De publiekscampagne ziet Margreet als een van de successen van het afgelopen jaar. In 2022 wil ze lokaal en landelijk de samenwerking van de corporaties verder versterken. “Als platform kunnen we een vuist maken en aantonen dat ook in onze regio sociale woningbouw nodig is.” ■

### WoningNet

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

### Aedes

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

## Vereniging van Eigenaren

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

## Regionale geschillenadviescommissie

In 2021 heeft Het Gooi en Omstreken zich, samen met Woonstichting Naarden, aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV), waarbij ook al elf andere corporaties zijn aangesloten. Bij een geschil kunnen onze huurders hier voortaan terecht. De commissie krijgt, door het aantal aangesloten corporaties, meer geschillen voorgelegd en heeft daardoor meer ervaring in de behandeling ervan.

Er zijn bij de GWV zes geschillen ingediend voor Het Gooi en Omstreken. Eén klacht werd niet ontvankelijk verklaard en één klacht liep door in 2022, omdat er afspraken zijn gemaakt door de GWV met Het Gooi en Omstreken en de betrokken bewoner om de zaak op te lossen.

De overige vier geschillen zijn in behandeling genomen. De GWV heeft na hoorzittingen hierover adviezen aan Het Gooi en Omstreken verstrekt. In een geval was de klacht gegrond; het bestuur van Het Gooi en Omstreken heeft het geschil opgelost.

## 1.2.2 Overheidsregels en prestatieafspraken

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (**DAEB**) toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021). Tot en met 2021 mogen corporaties maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.655. De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mag vrij worden toegewezen. Het Gooi en Omstreken heeft in 2021 93% van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.025 (figuur 1.1).

### Zelfstandige woningen

Verhuringen 2021	DAEB (aantal)	DAEB (%)
1. primaire doelgroep	335	71%
2. t/m € 40.024	103	22%
3. € 40.025 t/m € 44.655	12	3%
4. € 44.656 t/m € 51.199	19	4%
5. Hogere inkomens		
<b>Totaal</b>	<b>469</b>	<b>100%</b>

Figuur 1.1 Verhuringen naar inkomensgroep (prijsspeil 2019)

Excl. Intermediairs en Wandelmeent

Bron: Bis, inkomensregistratie (na controle PJ)

Woningcorporaties moeten passend toewijzen. Dat betekent dat jaarlijks aan 95% van de woningzoekenden met recht op [huurtoeslag](#) een woning moet worden toegewezen met een huurprijs onder de voor hen geldende toepasselijke [aftoppingsgrens](#)\*. Voor Het Gooi en Omstreken bedroeg dit percentage in 2021 99%.

De overheid bepaalt het aantal statushouders dat gemeenten moeten huisvesten. Woningcorporaties leveren aan deze gemeentelijke taakstelling een bijdrage. Het Gooi en Omstreken heeft in 2021 469 DAEB-woningen opnieuw verhuurd; 41 woningen werden toegewezen aan statushouders.



Deel van woningbezit in Muiden

\* Per 1 januari 2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen, waardoor de huurtoeslag doorloopt bij een hoger inkomen. Hiervoor zijn maximale inkomens bij verschillende huurniveaus vastgesteld. De maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag werden ook gebruikt voor de afbakening van de doelgroep voor passend toewijzen. Er zijn echter geen wijzigingen aangebracht in de omvang van de doelgroep voor het passend toewijzen. Daarom blijven de maximale inkomensgrenzen van de passendheidstoets bestaan.

## 2 RESULTATEN

### Samenwerken aan een fijne woning voor iedereen

De betaalbaarheid van wonen staat bij Het Gooi en Omstreken hoog in het vaandel. Het huurbeleid is erop gericht om voldoende betaalbare woningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep. In 2020 zijn door een wetwijziging de maximale inkomensgrenzen voor huurtoeslag komen te vervallen en kunnen huishoudens met een iets hoger inkomen ook in aanmerking komen voor [huurtoeslag](#). Vóór die tijd was dat niet mogelijk voor deze doelgroep en daar heeft Het Gooi en Omstreken tot en met 2021 rekening mee gehouden door het aandeel bereikbare woningen in de voorraad iets te verhogen. In 2022 zal opnieuw bekeken worden of het aandeel bereikbare woningen moet worden aangepast.

In 2021 was 82% van de [sociale huurvoorraad](#) bij [mutatie bereikbaar](#) voor de laagste inkomens, zie figuur 2.1.

Streefhuursegment	Sociale voorraad (%)	Totale voorraad (%)
bereikbaar goedkoop (€ 432,51)	0%	0%
bereikbaar lage aftopping (€ 619,01)	64%	61%
bereikbaar hoge aftopping (€ 663,40)	18%	17%
<b>% bereikbaar van de sociale huurvoorraad</b>	<b>82%</b>	
middelduur ( ≤ € 737,14)	18%	18%
vrije sector (> € 737,14)		4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Figuur 2.1 Woningvoorraad verdeeld naar huursegmenten volgens huurbeleid

In 2021 hebben wij geen huurverhoging doorgevoerd, omdat de minister had bepaald dat woningcorporaties geen huurverhoging voor de sociale huurwoningen mochten doorberekenen vanwege corona. De inkomsten die we daardoor misliepen werden door de overheid gedeeltelijk gecompenseerd.

Bij Het Gooi en Omstreken zijn in 2019 de eerste [wooncoaches](#) aan het werk gegaan. Zij informeren en adviseren bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In 2021 bezochten de wooncoaches van Het Gooi en Omstreken 80 huishoudens.

Door het toevoegen van nieuwbouwwoningen wil Het Gooi en Omstreken het sociale woningbezit uitbreiden. De vraag naar sociale huurwoningen is groot. Het nieuwbouwprogramma van Het Gooi en Omstreken zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van het woningbezit. Het Gooi en Omstreken bouwt, gezien over een langere periode, meer woningen bij dan dat er woningen verkocht worden. In 2021 werden 53 nieuwe woningen opgeleverd.

De overheid stimuleert mensen om zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. Voor Het Gooi en Omstreken is deze ontwikkeling reden geweest om een meerjarig programma op te stellen voor het beter toegankelijk maken van haar complexen. Gemiddeld is eind 2021 35% van de woningen van Het Gooi en Omstreken toegankelijk.

Een goede kwaliteit begint bij het regelmatig onderhouden van het bezit. Door huurders geconstateerde gebreken aan hun woning worden verholpen via het klachtenonderhoud. Wanneer nieuwe huurders een woning betrekken vindt mutatieonderhoud plaats. En er is planmatig **onderhoud** zoals schilderwerk. Daarnaast doet Het Gooi en Omstreken uitgaven op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Wooncomplexen waar meerdere onderhoudsingenrepen nodig zijn worden projectmatig aangepakt; het zogeheten groot onderhoud. In 2021 gaf Het Gooi en Omstreken ruim € 11,5 miljoen uit aan onderhoud. De conditiescore van het bezit is volgens NEN2767 1,70. Dat geeft aan dat de woningen van Het Gooi en Omstreken in goede conditie zijn.

### Samenwerken aan woonplezier in de buurt

Op het gebied van leefbaarheid is Het Gooi en Omstreken in 2021 verder gegaan op de ingeslagen weg. Als wijkspeler is de corporatie betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Op die basis neemt zij, samen met bewoners, gemeenten en andere partners, haar verantwoordelijkheid. Daar waar nodig investeert Het Gooi en Omstreken in wijkvoorzieningen.

De bewonersconsulenten van Het Gooi en Omstreken hebben zich in het verslagjaar onder meer bezig gehouden met het voorkomen en oplossen van overlastproblemen. Hiermee vergroten zij woonplezier en veiligheid in buurten en wijken.

Aan het eind van 2021 waren er 182 actieve huurcontracten met een huurachterstand. Hiermee was een bedrag gemoeid van € 253.000.

### Samenwerken aan een duurzame maatschappij

Het Gooi en Omstreken verbeterde in 2021 de energieprestatie van 196 woningen. Op 1 januari 2021 werd een nieuwe energieprestatiemethodiek (NTA8800) ingevoerd. Woningen kregen een nieuw energielabel, dat op basis van het primair fossiel energieverbruik (**EP2-waarde**) is gebaseerd; het vervangt de **energie-index** (EI). De meeste woningen hielden hetzelfde label. Een aantal woningen is één of meerdere labels verbeterd of verslechterd. De gemiddelde EP2 van het bezit van de corporatie is nu 170,0 kWh/m<sup>2</sup> per jaar, wat overeenkomt met een nieuw label B.

Gemeente / label	Gemeente Energie Index	gem. label
Baarn	137,6	A
Blaricum	147,8	A
Bunschoten	153,0	A
Gooise meren	186,9	B
Hilversum	175,2	B
Laren NH	171,8	B
Wijdmeren	180,7	B
<b>Stand 31-12-2021</b>	<b>170,0</b>	<b>B</b>

Figuur 2.2 EP2-waarde en energielabel per gemeente op 31-12-2021

De **CO2-monitor** geeft inzicht in de CO2-uitstoot van woningen van Het Gooi en Omstreken op basis van het werkelijke gas- en elektraverbruik voor gebouwgebonden en huishoudelijk verbruik op verschillende niveaus (gemeente, woonplaats, complex). In 2021 bedroeg dit 20,1 miljoen kg CO2. Het werkelijke gasverbruik per vierkante meter daalde met 1,0% ten opzichte van 2020.

Bij mutatie werd standaard de kookgasaansluiting in de keuken vervangen door een aansluiting voor koken op inductie. In een seniorencomplex in Hilversum kregen alle bewoners, bij wijze van proef, de eenmalige aanbieding om de gasmeter te verwijderen en over te stappen op elektrisch koken. 88% van de bewoners maakte hiervan gebruik en kookt nu op inductie. Dat is niet alleen een belangrijke voorbereiding voor een aardgasloze toekomst, maar voor bewoners ook veiliger, goedkoper en duurzamer. Het project wordt in 2022 geëvalueerd.

► **Het noordelijk deel van de Hilversumse Meent** is een proeftuin vanuit het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken (PAW). Er is in 2021 een verdiepende analyse gedaan naar verschillende warmte-opties. Ook zijn er gesprekken geweest om bewoners te vertellen wat de proeftuin voor hen betekent en te vragen hoe zij er tegenaan kijken. Sommige bewoners bleken op te zien tegen overlast in de woning en eventuele kosten; anderen waren enthousiast en wilden graag meedoen.

## Een toegeruste organisatie

2021 heeft voor een belangrijk deel in het teken gestaan van de implementatie van een nieuw ERP systeem (Tobias 365). Een lang gekoesterde wens om te werken met een systeem waarmee Het Gooi en Omstreken nog beter haar huurders van dienst zou kunnen zijn, ging daarmee in vervulling. De implementatie was en is een spannend proces van invoeren, testen, bijschaven en nog eens testen voordat de livegang een feit was.

Nadat in 2020 de implementatie van assetmanagement heeft plaatsgevonden was 2021 het eerste jaar waarin de jaarlijkse vastgoedsturingscyclus heeft plaatsgevonden. Op basis van een analyse van de portefeuille op complexniveau, is van elf complexen de strategie gewijzigd: voor drie complexen is de nieuwe strategie 'doorexploiteren', voor vijf complexen 'heroverwegen' en voor drie complexen 'investeren'.

De inrichting van ons huidige kantoor past niet meer bij de manier waarop we met elkaar en met onze bewoners en samenwerkingspartners willen werken. Binnen ons huidige kantoor hebben we onvoldoende mogelijkheden om flexibel te kunnen werken. De uitstraling van het kantoor past ook niet meer bij de identiteit van onze organisatie. In 2021 zijn we daarom aan de slag gegaan met de planontwikkeling voor onze nieuwe huisvesting.

## Overige resultaten

Het Gooi en Omstreken laat elke maand door **KWH** aan haar bewoners vragen hoe tevreden ze zijn. De resultaten hiervan gebruikt Het Gooi en Omstreken om haar diensten te beoordelen en te verbeteren.

Hoe tevreden bent u met	2020	2021
de wijze waarop uw nieuwe woning is opgeleverd	7,7	7,8
de wijze waarop uw reparatieverzoek is afgehandeld	7,7	7,9
de wijze waarop uw huuropzegging is verlopen	8	7,7

Figuur 2.3 Klanttevredenheid

Het Gooi en Omstreken ziet de Aedes-benchmark als onderdeel van de verantwoording die zij aflegt over haar presteren. In dit jaarlijkse onderzoek worden de prestaties van corporaties op het gebied van klanttevredenheid, bedrijfsvoering, duurzaamheid, onderhoud en betaalbaarheid met elkaar vergeleken. Net als voorgaande jaren heeft Het Gooi en Omstreken de hoogste score op het onderdeel Duurzaamheid. Daarnaast geven huurders hoge cijfers voor de dienstverlening, ondanks de aangepaste bereikbaarheid in coronatijd.



De A-score voor Duurzaamheid is het resultaat van een drietal indicatoren, waarbij de 'isolatieprestatie' dit jaar nieuw is. Op dit onderdeel staat Het Gooi en Omstreken op de vierde plaats van alle corporaties in Nederland. Dit is te danken aan het label B programma, waarmee Het Gooi en Omstreken de afgelopen tien jaar projectmatig circa 4.500 woningen naar een hoger isolatieniveau heeft gebracht.

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

Figuur 2.4 Aedes Benchmark

Aantal woningen

# Het Gooi en Omstreken in de regio



# 3. Blaricum

De Regionale Woonvisie voor de regio Gooi en Vechtstreek is vastgesteld door de gezamenlijke gemeenten aldaar. Op die regionale visie is in Blaricum een lokale aanvulling geschreven. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op beide woonvisies. Ze zijn in 2018 opgesteld, met een doorkijk naar 2022.

In Blaricum vond de oplevering plaats van zeven woningen op de plek waar voorheen de brandweerkazerne stond. Ook werden dertig woningen in de Blaricummermeent opgeleverd. Het Gooi en Omstreken heeft in Blaricum 904 zelfstandige woningen, waarvan zich er 886 in de [sociale huurvoorraad](#) bevinden; dit zijn woningen met een [aanvangshuur](#) beneden de [liberalisatiegrens](#).

## 3.1 Woonkansen bieden aan kwetsbare groepen

Het Gooi en Omstreken huisvest in toenemende mate mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te (blijven) wonen. Er zijn verschillende redenen waarom deze groep bewoners toeneemt, bijvoorbeeld door vergrijzing en [extramuralisering](#), door het ingewikkelder worden van de samenleving en toename van de schuldenproblematiek.

Binnen de woningvoorraad van Het Gooi en Omstreken zijn er diverse wooncomplexen die geschikte woningen bevatten voor mensen met een zorgbehoefte. Veel van deze mensen wonen zelfstandig (met begeleiding op afstand) in onze woningen. Maar dat geldt niet voor hen allemaal. Een aantal van hen woont in een woning die de zorginstelling van ons huurt. Het Gooi en Omstreken heeft met diverse partijen huurcontracten afgesloten om te voorzien in specifieke woonruimte met de benodigde begeleiding.

In Blaricum worden nog geen woningen voor bijzondere [doelgroepen](#) verhuurd aan instellingen. Maar Het Gooi en Omstreken staat altijd open voor het onderzoeken van nieuwe mogelijkheden en de ontwikkeling van huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Het Tweede Oor is hier een voorbeeld van.

In de Blaricummermeent werkte Het Gooi en Omstreken met Sherpa aan een gebouw met zorgwoningen, het zogenaamde Tweede Oor. De twee partijen hebben gezamenlijk een bouwplan ontwikkeld voor dertig woningen voor mensen met een niet-aangeboren hersenafwijking. Deze bewoners hebben in de in 2021 feestelijk opgeleverde woningen hun intrek genomen: ze huren van Het Gooi en Omstreken en nemen zorg af van Sherpa. [De bewoners zijn zeer gelukkig in hun nieuwe woningen.](#)

## HIER KAN IK ZO LANG MOGELIJK ZELFSTANDIG BLIJVEN

**De bewoners van het Tweede Oor komen uit een gebouw in Huizen, dat sterk verouderd was. De inhuizing in het nieuwe Sherpaland vond plaats in april. Martijn Ketelaar, ontwikkelingsmanager bij Het Gooi en Omstreken, vertelt: “Het mooie aan dit project is dat het eigenlijk niet kan, maar omdat alle partijen zich maximaal hebben ingespannen, de gemeente, Sherpa, Van Wijnen en wij, is het toch gelukt om het te realiseren. Dat maakt het ook extra bijzonder.”**

Lennart van Plateringen, manager Vastgoed en Projecten bij Sherpa vult aan: “we hebben echt vanaf het allereerste begin kunnen meedenken en de woningen kunnen aanpassen aan de wensen van onze cliënten. Dat was wel uniek. In dit soort projecten kom je eigenlijk vaak veel te laat aan tafel.”

De bewoners van Het Tweede Oor zijn gelukkig in hun nieuwe woning aan de Rueterlaan. “Het allermooiste,” zegt een van hen, die in haar rolstoel lijkt te dansen, “is de ruimte op zich. Er is ook veel meer rijruimte. En ik kan zo onder mijn keukenblad rijden, en dan kan ik zo mijn dingen gaan doen: koffie of thee zetten, de afwas doen. Het belangrijkste aan hier wonen is dat ik zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven.”



Trotse bewoners Sherpa voor hun nieuwe wooncomplex (fotografie Bettina Traas)

Een andere bewoonster doet voor hoe ze helemaal languit in haar luie stoel voor het raam naar de televisie kan kijken. “Én ik heb een terrasje voor me!” Ze neemt ons ook mee naar buiten. “Hierachter is het heel mooi, met een watertje. En vaak zitten we, als het mooi weer is, op het terras daar. Dat is heel leuk, dan zie je bootjes, en zwemmende mensen.”

Ook een derde bewoner is goed te spreken over zijn nieuwe behuizing. “Het is een prima plek. Je zit hier mooi in het zonnetje op de begane grond. Vroeger woonde ik met openslaande deuren en dan kon je zo het terras op. Dat heb ik hier dus ook. Dat vind ik schitterend.”

Voor de inrichting van hun nieuw huis kregen de bewoners een financiële bijdrage van de gemeente Blaricum. ■

## 3.2 Resultaten 2021

### Koersplan

Aan regulier en planmatig onderhoud en onderhoud bij mutatie werd in het verslagjaar € 959.610 uitgegeven.

De wooncoaches van Het Gooi en Omstreken legden zes bezoeken af in Blaricum.

Op het terrein waar voorheen de brandweerkazerne stond is in 2020 de realisatie van zeven woningen van start gegaan. De woningen werden in januari 2021 in gebruik genomen. Ook de dertig woningen in het Tweede Oor werden in 2021 opgeleverd.

### Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in Blaricum zijn gerangschikt onder de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, nieuwbouw en doorstroming, verduurzaming en leefbaarheid.

De prestatieafspraken zijn gemaakt voor de periode 2018-2022. Jaarlijks wordt de realisatie van de afspraken met de gemeente Blaricum, de huurdersorganisaties en collega-corporatie De Alliantie besproken. Het onderwerp tiny houses staat ook op de agenda van de gemeente Blaricum.

# 3.3 Blaricum in cijfers

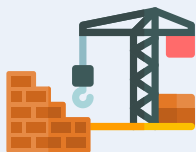


 een **fijne woning** voor iedereen



**36%**  
toegankelijke  
woningen

## Aantal nieuwe woningen






In voorbereiding	<b>3</b>
Opgeleverd	<b>37</b>

## Uitgaven onderhoud



Onderhoud	<b>€ 959.610</b>
-----------	------------------

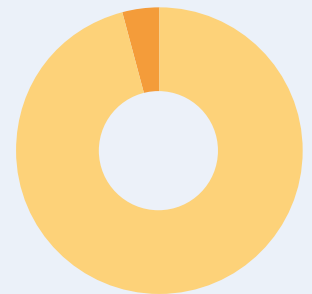
 **woonplezier** in de buurt

	Buurtbemiddeling	<b>9</b>
	Huisbezoeken**	<b>4</b>
	Ontruimingen	<b>1</b>

\*\* In het kader van betalingsachterstand

**Totaal aantal toegewezen woningen** 45 \*

Regulier	<b>43</b>
Statushouders	<b>2</b>



\* Zelfstandige woningen exclusief intermediaire verhuur

## Gemiddelde netto huurprijs



eind 2020	eind 2021
€ 634	<b>€ 631</b>

 een **duurzame** maatschappij

## Gemiddelde energieprestatie (EP2)

147,8 kWh/m<sup>2</sup>



# 4. Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren heeft aan de Regionale Woonvisie een lokale invulling gegeven met de gemeentelijke woonvisie. Deze is de basis geweest voor de prestatieafspraken die gemeente, samen met alle in de gemeente actieve woningcorporaties en de betreffende huurdersorganisaties, in 2020 vaststelde. Het Gooi en Omstreken heeft in 2021 met de gemeente Gooise Meren de overname voorbereid van 778 woningen van Ymere in Muiden/ Muiderberg. Hiermee zijn de woningen behouden voor de sociale woningvoorraad. Er werd verder gestart met de bouw van 41 sociale huurwoningen op het bouwplan Ankerplaats in Muiden. In de gemeente Gooise Meren bezit Het Gooi en Omstreken 787 woningen. Hiervan bevinden zich er 782 in de [sociale huurvoorraad](#); dit zijn de woningen met een [aanvangshuur](#) onder de [liberalisatiegrens](#).

## 4.1 Woonkansen bieden door ... beschikbaarheid vergroten

Het Gooi en Omstreken zet zich in voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen door nieuw te bouwen en de doorstroming waar mogelijk te stimuleren. De corporatie vindt het belangrijk dat bewoners zo lang mogelijk prettig en zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving. Bij voorkeur in een woning die goed past bij hun levenssituatie.

De druk op de woningmarkt voor betaalbare goede woningen in het werkgebied van Het Gooi en Omstreken is onverminderd groot. Voor het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken met de gemeenten waarmee Het Gooi en Omstreken samenwerkt, ook in Gooise Meren. Het Gooi en Omstreken wil de komende tien jaar in totaal zeker 1.000 woningen bouwen. Om prioriteit te kunnen geven aan de toevoeging van sociale huurwoningen wordt in Gooise Meren een Taskforce opgericht.

Naast het vergroten van beschikbaarheid door het toevoegen van nieuwbouw, is ook het behoud van beschikbare sociale woningen een doel dat Het Gooi en Omstreken nastreeft. In dat verband zijn in 2020 gesprekken gestart met woningcorporatie Ymere, die haar bezit in Gooise Meren wilde afstoten. De reden hiervoor was dat Ymere haar werkzaamheden meer wilde concentreren in het kerngebied van de Metropoolregio Amsterdam.

De overname van het bezit van Ymere was een intensief traject. Onderdeel hiervan waren de gesprekken die Het Gooi en Omstreken voerde met de gemeente over de voorwaarden waaronder de overname plaats zou kunnen vinden. Wethouder Schimmel van Gooise Meren was bij deze gesprekken aanwezig.

## SOMS HEEL VERSTANDIG OM IN EEN SOCIALE HUURWONING TE GAAN WONEN

**Sinds de tweede helft van 2018 is Nico Schimmel wethouder in de gemeente Gooise Meren met onder meer volkshuisvesting, mobiliteit en grote bouwprojecten in zijn portefeuille. Volkshuisvesting was bij zijn aantreden een nieuw werkveld voor hem. “In het begin was alles nieuw voor mij. Het was fijn om te merken dat de woningcorporaties het belang van samenwerking zagen en bereid waren open en transparant informatie te delen.”**

Ook in Gooise Meren zijn er te weinig woningen voor de grote aantallen woningzoekenden. “Het is heel ingewikkeld. De druk neemt toe en het tempo waarin we onze plannen kunnen realiseren ligt te laag. Bovendien hebben we geen grote bouwlocaties en is toevoegen binnen de gemeenschap lastig. We moeten zoeken naar de balans tussen de ruimte die inwoners denken te hebben in bepaalde gebieden en de noodzaak om te bouwen.”

Nico Schimmel omschrijft Het Gooi en Omstreken als een corporatie die oog heeft voor de menselijke maat. De wethouder heeft goed contact met de directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken en ook met de medewerkers die betrokken zijn bij de projecten die in Gooise Meren worden uitgevoerd. “Het Gooi en Omstreken is een toegelaten instelling bij ons. We hadden er al afspraken mee. Dat

geeft vertrouwen. En we weten hoe Het Gooi en Omstreken met haar bezit omgaat. Dus het was mooi dat zij het Ymeerse bezit konden overnemen en voor de sociale voorraad konden behouden.”

Toen Ymere haar voornemen om zich uit Gooise Meren terug te trekken kenbaar maakte, heeft Nico Schimmel indringend gesproken met de directeur-bestuurder van Ymere en aangegeven hoe belangrijk het was dat de 778 woningen voor de sociale verhuur beschikbaar zouden blijven. “Als hoeder van de volkshuisvesting zag Ymere het belang daarvan ook: het zou een enorm verlies zijn als de woningen naar de koopmarkt zouden gaan.”

Het was al met al een lang en spannend proces, dat resulteerde in het door de wethouder gedroomde resultaat. Maar er is nog voldoende werk aan de winkel. “Maarten en zijn mensen hebben nu een ongelooflijk zware klus voor de boeg. In de twee kernen in Muiden en Muiderberg waar de overgenomen woningen zich bevinden is veel te doen, zowel qua onderhoud als qua leefbaarheid.”

Voor de toekomst hoopt de wethouder op meer communicatie met de inwoners. “Af en toe wat in de krant of een campagne, dat zou mooi zijn. Er wordt prachtig werk verricht. Dat moeten we meer laten zien. En we moeten duidelijk maken dat wonen in een huurwoning niet minder is, dat het soms juist heel verstandig is om in een huurwoning te gaan wonen. Dat geeft een bestendige kijk op de toekomst.” ■



## 4.2 Resultaten 2021

### Koersplan

Aan het onderhoud van het bezit in Gooise Meren werd door Het Gooi en Omstreken in 2021 € 701.284 uitgegeven.

De wooncoaches van Het Gooi en Omstreken legden 15 bezoeken af in Gooise Meren.

Voor het plan Ankerplaats in Muiden is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad Gooise Meren. Het plan liep vertraging op als gevolg van een procedure bij de Raad van State, maar uiteindelijk kon in 2021 de planontwikkeling plaatsvinden en werd de omgevingsvergunning verkregen. In oktober werd gestart met de bouw van de 41 woningen die op deze locatie voorzien zijn.

### Prestatieafspraken

In 2020 hebben de gemeente Gooise Meren, de corporaties die in de gemeente bezit hebben en de gezamenlijke huurdersorganisaties de kaderafspraken ondertekend. Deze afspraken zijn gemaakt voor de periode tot en met 2024 en worden jaarlijks gemonitord. In de kaderafspraken komen thema's aan de orde als betaalbaarheid, leefbaarheid en bijzondere groepen. In 2021 zijn de prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren geactualiseerd. Op onderwerpen zoals duurzaamheid, wonen/zorg en leefbaarheid zijn enkele passages en afspraken bijgewerkt.



Impressie Ankerplaats in Muiden


# 4.3 Gooise Meren in cijfers




 een **fijne woning** voor iedereen






## Aantal nieuwe woningen

	In uitvoering	41
	In ontwikkeling/haalbaarheidsonderzoek	34

## Uitgaven onderhoud

	Onderhoud	€ 701.284
---	-----------	-----------

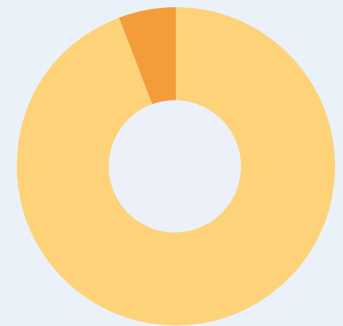
 **woonplezier** in de buurt

	Buurtbemiddeling	3
	Huisbezoeken**	6
	Huren onder voorwaarden	4

\*\* In het kader van betalingsachterstand


**Totaal aantal toegewezen woningen** 35 \*

Regulier	33
Statushouders	2



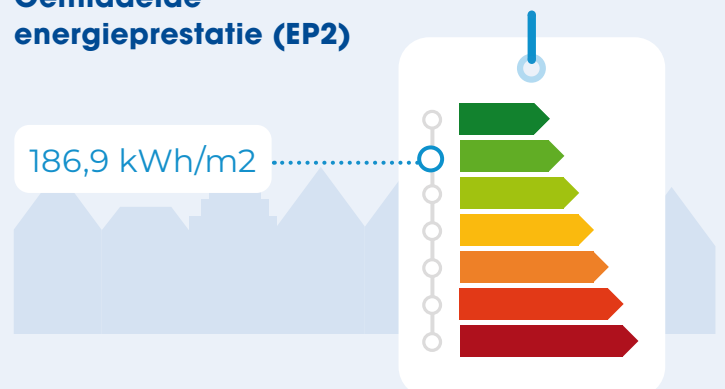
\* Zelfstandige woningen exclusief intermediaire verhuur

## Gemiddelde netto huurprijs

	eind 2020	eind 2021
	€ 548	€ 547

 een **duurzame** maatschappij

## Gemiddelde energieprestatie (EP2)



# 5. Hilversum

De gemeente Hilversum heeft de lokale woonvisie gebaseerd op de Regionale Woonvisie. Zij vormen, samen met de prestatieafspraken die in 2018 werden opgesteld, de basis voor de werkzaamheden van Het Gooi en Omstreken in deze gemeente.

Het Gooi en Omstreken sloot in 2021 met de gemeente Hilversum een convenant Vroegsignalering af. Er werden 13 woningen verduurzaamd en de plannen voor woongroep De Kanjerhof werden verder uitgewerkt.

De voorraad zelfstandige woningen van Het Gooi en Omstreken in Hilversum bedraagt 3.321. Er zijn 3.150 zelfstandige woningen met een [aanvangshuur](#) onder de [liberalisatiegrens](#); dit zijn de woningen in de [sociale huurvoorraad](#).

## 5.1 Woonkansen bieden door ... samenwerking

Woonruimte is een primaire levensbehoefte van de mens. De overheid moet ervoor zorgen dat er genoeg woningen zijn van voldoende kwaliteit. Dit is uitgewerkt in de [Woningwet](#) en de Huisvestingswet. Daarin zijn ook verplichtingen opgenomen waaraan woningcorporaties moeten voldoen. Er is geen enkele woningcorporatie die in zijn eentje aan al die verplichtingen kan voldoen. Daar heb je samenwerkingspartners voor nodig, zoals onder meer collega-corporaties en gemeenten. Daar maak je regionale en lokale afspraken mee, in samenspraak met de huurdersorganisaties.

Woningcorporaties zijn werkzaam in hun eigen kernwerkgebied. Voor Het Gooi en Omstreken is dit de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De regio Gooi en Vechtstreek maakt hier onderdeel van uit. In 2021 verscheen het woonakkoord van deze regio, dat is opgesteld door de Provincie Noord-Holland, de gemeenten uit de regio en de corporaties die in de regio samenwerken. Partijen slaan in het woonakkoord “de handen ineen voor goed, duurzaam en betaalbaar wonen. Het vormt een richtsnoer en inspiratie voor verdere uitwerking in lokaal beleid.” (Bron: Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek)

In datzelfde jaar werd in de Hilversum een nieuwe woonvisie opgesteld, die onder meer aansloot bij de opgaven die in regio Gooi en Vechtstreek genoemd worden en daaraan een nadere uitwerkingen gaf. Voor de woonvisie werd input opgehaald bij de gemeentelijke partners voor de opgaven op de woningmarkt opgehaald. Één van die partners was Het Gooi en Omstreken.

Zowel het Regionale Woonakkoord als de lokale Woonvisie zijn voorbeelden van goede en noodzakelijke samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Inge Huiskers, programma-coördinator wonen bij regio Gooi en Vechtstreek vertelt erover.

## ELKAAR IN EENHEID VINDEN MET BEHOUD EIGEN IDENTITEIT

**Twaalf jaar geleden kwam Inge Huiskers in dienst bij de gemeente Hilversum. De eerste tien jaar was ze Adviseur Wonen en nu is ze Programmacoördinator Wonen bij de regio Gooi en Vechtstreek. “Het is een mooie regio en behapbaar”, vindt Inge. Er werken zeven gemeenten met onder meer zes woningcorporaties en een aantal zorgpartijen samen op sociaal en fysiek terrein.”**

In 2016 is door alle betrokken gemeenteraden de Regionale Woonvisie vastgesteld. De ambities met betrekking tot wonen en de woningvoorraad die daarin waren opgenomen, zijn op de belangrijkste onderdelen gehaald. “Toen ontstond binnen de regio de behoefte om het beleid aan te scherpen en te actualiseren. Tegelijkertijd wilde de Provincie toe naar een regionaal woonakkoord en dat hebben we vorig jaar met elkaar opgesteld. Het geeft richting aan waar je als regio naartoe wilt.”

In het Regionaal Woonakkoord 2021 is het woningtekort tot aan 2040 in kaart gebracht en is aangegeven hoe dit zou moeten worden opgelost. “Er moeten 11.500 woningen bij, waarvan minimaal een derde sociaal moet zijn. We hebben niet alleen afspraken gemaakt over bouwen, maar ook over de bestaande voorraad. Door die bijvoorbeeld te verduurzamen of te

vernieuwen, kunnen woonruimten ontstaan die beter passen bij de vraag.”

Het Regionaal Woonakkoord moest in coronatijd en ‘onder stoom en kokend water’ in betrekkelijk korte tijd tot stand komen. Inge fungeerde als vooruitgeschoven post namens de gemeenten, samen met haar collega die dat namens de woningcorporaties was, onder een stuurgroep van gemeente- en corporatiebestuurders. “Eén aanspreekpunt is nuttig,” stelt Inge. “Het scheelt afstemming, tijd en energie en het is effectief. Het hele proces werkt verbindend. En het dient als voorbeeld voor andere projecten. Zo wordt de inzet van de wooncoach nu regionaal uitgerold. Het Gooi en Omstreken is voor dat project de bestuurlijke trekker en heeft ook een tijd lang de projectleider geleverd.”

De Regionale Woonvisie is door de gemeenteraden vastgesteld. Het Regionaal Woonakkoord, dat daarvan een actualisatie is, is vastgesteld door de colleges van Burgemeester en wethouders. Het heeft impact op wat er lokaal gebeurt. “Daar moet dan ook recht gedaan worden aan de couleur locale. Het is mooi om te zien dat de corporaties daarvan het belang inzien. Maar het is soms best moeilijk om het eens te worden over wat lokaal speelt, terwijl ook de grote lijn van het belang van de regionale woningmarkt in het vizier blijft. Het is de kunst om elkaar te vinden in eenheid met behoud van eigen identiteit.” ■

## 5.2 Resultaten 2021

### Koersplan

Aan regulier, planmatig en mutatie-onderhoud in Hilversum heeft Het Gooi en Omstreken in 2021 € 6.272.223 uitgegeven.

Dertien woningen werden verduurzaamd. Hiermee ging een investering gepaard van € 1.368.410.

Een groep ouders is op zoek naar huisvesting voor hun kinderen met een verstandelijke beperking. Zij richten hiervoor een woongroep op: de Kanjerhof. De groep heeft Het Gooi en Omstreken gevraagd gezamenlijk de mogelijkheid te onderzoeken huisvesting voor hun kinderen te realiseren op een locatie aan de Orchideestraat. Het college van B&W van de gemeente Hilversum heeft zich positief uitgesproken over deze ontwikkeling en wil hieraan haar medewerking verlenen.

Eind 2020 is Het Gooi en Omstreken gestart met het onderzoeken van de haalbaarheid van deze ontwikkeling en is een intentieovereenkomst gesloten met de stichting Kanjerhof. In 2021 is Het Gooi en Omstreken volop in gesprek geweest met gemeente en andere stakeholders op deze locatie.

De wooncoaches van Het Gooi en Omstreken legden in Hilversum in 2021 20 bezoeken af.

### Prestatieafspraken

In Hilversum werkten hier actieve woningcorporaties ook in 2021 langs de lijnen van de prestatieafspraken 2017-2020, die de ondertitel 'Waarin de mens centraal staat' meekreeg. Deze werden met een jaar verlengd, omdat de aandacht in 2021 vooral uitging naar het gezamenlijk opstellen van de gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken zijn gegroepeerd rond de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

De nieuwe prestatieafspraken, die in 2022 bekrachtigd zullen worden, worden in eerste instantie gemaakt over de woningvoorraad en het in stand houden van 27% sociale huurwoningen. Ook willen de corporaties bijdragen aan de realisatie van woningen voor de lage middeninkomens; gebleken is dat de marktpartijen deze opgave in onvoldoende mate vervullen.

In een tweede fase volgen afspraken over onderwerpen als leefbaarheid en duurzaamheid.

# 5.3 Hilversum in cijfers



 een **fijne woning** voor iedereen



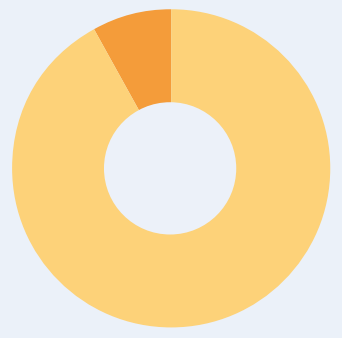
 **woonplezier** in de buurt

	Buurtbemiddeling	22
	Huisbezoeken**	21
	Huren onder voorwaarden	11
	Ontruiming	1

\*\* In het kader van betalingsachterstand

**Totaal aantal toegewezen woningen** 199 \*

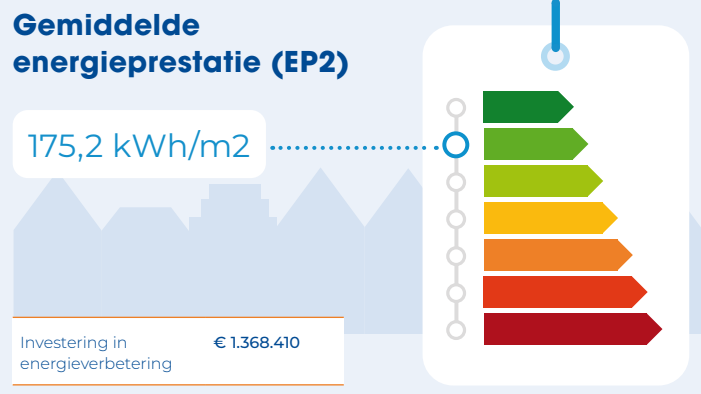
Regulier	183
Statushouders	16



\* Zelfstandige woningen exclusief intermediaire verhuur



 een **duurzame** maatschappij



# 6. Laren

Voor de inhoud van haar jaarlijkse [bod aan de gemeente](#) zoekt Het Gooi en Omstreken aansluiting bij de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek en de geldende prestatieafspraken. Er is in Laren ook een lokale aanvulling geschreven op deze woonvisie.

De gemeente en Het Gooi en Omstreken hebben in 2019 nieuwe prestatieafspraken opgesteld, die gelden tot en met 2022.

Het Gooi en Omstreken maakte in 2021 in Laren 183 woningen energiezuiniger. En de corporatie en de gemeente tekenden een overeenkomst voor de bouw van acht sociale huurwoningen op het perceel aan de Harmen Vosweg.

In Laren bezit Het Gooi en Omstreken 888 zelfstandige woningen. Hiervan hebben er 842 een [aanvangshuur](#) onder de [liberalisatiegrens](#).

## 6.1 Woonkansen bieden ... door verduurzaming

Het Gooi en Omstreken wil haar woningen voor haar doelgroep beschikbaar houden en doet dit [▶ door het bezit toekomstbestendig te maken](#). In 2012 is Het Gooi en Omstreken in het zogenaamde Label B-project begonnen aan het reduceren van het energieverbruik van haar woningvoorraad. Doel was destijds een gemiddeld label B of een gemiddelde [energie-index](#) van 1,2-1,4. In 2021 werd met de verduurzaming van 183 woningen in Laren dit doel bereikt. Ook het huis van Ester Linnenbank werd verduurzaamd. Zij vertelt daarover in het interview op de volgende pagina.

De volgende stap die Het Gooi en Omstreken wil zetten is het CO2-neutraal maken van de energievoorziening van haar woningvoorraad. Maar hoe dat moet is nog onduidelijk; dat is afhankelijk van de [energietransitie](#) en antwoord op vragen als: welke alternatieven voor aardgas komen er beschikbaar? Komen er collectieve oplossingen of moet het op complex- of woningniveau geregeld worden? In 2021 werd door alle gemeenten waarin Het Gooi en Omstreken actief is hard gewerkt aan een TransitieVisie Warmte. Het Gooi en Omstreken was hierbij nauw betrokken.

Er werd voorts geëxperimenteerd met aardgasloze technieken in een aantal pilotwoningen, waarbij vooral gekeken werd naar het functioneren van de installatie, het energieverbruik en de beleving van de bewoners. En voor bewonersparticipatie werd duurzaamheid als [jaartheme](#) gekozen. Onder het motto Samen Duurzaam werd gezocht naar manieren om energiebewustwording in de woning en woonomgeving van bewoners én collega's te vergroten.

In diverse gemeentes werd de zogenaamde RREW-subsidie aangevraagd en verkregen. Voorwaarde was dat huurders zouden worden meegenomen in het project voor kleine energiebesparende maatregelen, die worden uitgevoerd door lokale energiecoöperaties. Het Gooi en Omstreken heeft hieraan bijgedragen door brieven te versturen aan haar huurders om het project onder de aandacht te brengen. Daarnaast stelde Het Gooi en Omstreken energiedisplays beschikbaar, waarmee huurders inzicht in hun verbruik en grip op hun energierekening kunnen krijgen.

In 2021 is Het Gooi en Omstreken gekozen om samen met veertien collega-corporaties mee te werken in de Tuinengroep van de Groene Huisvesters. De Tuinengroep heeft gewerkt aan een beleidsplan met daarin aandacht voor onder meer vergroening van tuinen, groene en klimaatbestendige maatregelen, acties om samen met bewoners te vergoenen en het in kaart brengen van verstening in het bezit.

## NA VERDUURZAMING: 'ONZE HUIZEN ZIJN NU ECHT EEN STUK AANGENAMER!'

**Ester Linnenbank woont al 31 jaar in hetzelfde huis. Toen ze er kwam wonen was de woning van de gemeente, daarna van Woningbouwvereniging Laren en sinds 2021 van Het Gooi en Omstreken.**

"Begin 2021", vertelt Ester, "kregen we een uitnodiging voor een bijeenkomst over de verduurzaming van onze woningen. Tijdens die bijeenkomst werd uitleg gegeven over wat er zou gaan gebeuren. Er was ruimte om vragen te stellen en aan ons werd gevraagd wat we van de plannen vonden." Bij een project van deze omvang moet 70% van de betrokken bewoners met de uitvoering ervan instemmen. Dit percentage werd ruimschoots gehaald.

Er werden ook mensen gezocht die zouden willen participeren in een bewonersplatform en Ester gaf zich daarvoor op, samen met nog vier andere bewoners, waarvan er drie overbleven. Zij vormden met Ester het bewonersplatform

dat zou gaan functioneren als spreekbuis voor bewoners: via het platform konden vragen en klachten worden teruggelegd bij Het Gooi en Omstreken en aannemer Mokveld. "In het begin zijn we bij de mensen langs gegaan om ons voor te stellen en te vragen hoe ze tegenover de verduurzaming stonden. En wij gaven aan dat de mensen met eventuele vragen altijd bij ons terecht konden."

Eens in de zoveel tijd was er een vergadering met vertegenwoordigers van Het Gooi en Omstreken en de aannemer. "Tijdens die vergaderingen werden we bijgepraat over de stand van zaken en werd ons gevraagd of we nog op- of aanmerkingen hadden. Opmerkingen en klachten van bewoners speelden we door. En we kregen alle ruimte om mee te denken."

De daken van alle woningen werden geïsoleerd en kregen nieuwe pannen. De kozijnen werden vervangen en er kwam overal HR++ dubbelglas in. Spouwmuuren en vloeren werden ook geïsoleerd en er werden rookmelders geplaatst. Tenslotte





werden in alle woningen badkamer, keuken en woonkamer van een nieuw verwarmingssysteem voorzien. In de woonkamer kwam een ClimaRad-unit die niet alleen verwarmt, maar ook de lucht zuivert.

Volgens Ester verliep het project over het geheel genomen goed. “Soms waren er strubbelingen en soms ging het wat moeizaam, maar uiteindelijk kwam er altijd een oplossing. Iedereen kon de aannemer aanspreken en als ze er niet meteen uitkwamen, dan lukte dat door de inspanningen van Het Gooi en Omstreken alsnog.”

Door de coronamaatregelen was het helaas niet mogelijk om tussentijds nog een informatiebijeenkomst voor de bewoners te organiseren. In plaats daarvan werden ze gedurende het gehele proces geïnformeerd via een nieuwsbrief. “Ilse Schrijver legde die eerst aan ons voor, zodat we eventueel konden aanvullen.” De communicatie tussen de bewoners en de aannemer verliep niet altijd soepel. Ester begrijpt dat wel: “Bij zo’n groot project kom je altijd voor onvoorziene dingen te staan. Bewoners werden daar niet altijd goed over geïnformeerd. Hierdoor

ontstonden er irritaties. Maar de aannemer deed absoluut zijn uiterste best om iedereen tevreden te stellen; ze liepen hier de hele tijd rond en je kon ze altijd aanspreken.”

Ester vond het platform nuttig, sowieso voor zichzelf. “Of de bewoners zich door ons vertegenwoordigd hebben gevoeld weet ik niet. Maar ik vond het leuk om zo betrokken te zijn bij wat er in de buurt gebeurde en heb er een mooie ervaring door opgedaan.”

Voor de toekomst hoopt Ester dat de woningen op enig moment zonnepanelen krijgen. En ooit moeten alle bewoners over op elektrisch koken, ook al laat de gasloze maatschappij nog wel even op zich wachten. “Er wonen hier heel veel oudere mensen en die dachten nu ook: ‘Waarom moet ik met dit project meedoen, het zal mijn tijd wel duren.’ Toen werd er uitgelegd dat je het niet alleen voor jezelf doet, maar ook voor de anderen en dat je er direct ook zelf wat van merkt. Ondanks alle verbouwingsperikelen heeft iedereen dat ingezien en je merkt het gewoon: we verbruiken veel minder energie en de huizen zijn echt een stuk aangenamer!” ■

## 6.2 Resultaten 2021

### Koersplan

Aan het **onderhoud** van het bezit in Laren werd door Het Gooi en Omstreken in 2021 € 1.215.551 uitgegeven. Bij het complex Weversweg werden de waterputten in de tuin afgesloten en de watermeters verplaatst naar binnen de woning.

De wooncoaches van Het Gooi en Omstreken legden 23 bezoeken af in Laren.

Aan de Harmen Vosweg staan twee oude woningen van Het Gooi en Omstreken. In samenwerking met een commissie van omwonenden en de gemeente Laren is voor deze locatie een stedenbouwkundig plan met acht woningen opgesteld. In november 2021 tekenden Het Gooi en Omstreken en de gemeente hiervoor een overeenkomst.

In samenwerking met de diaconie is de mogelijkheid onderzocht om zeven seniorenwoningen te realiseren aan de Eemnesserweg. De Gemeenteraad van Laren heeft in december 2021 de kadernota voor de ontwikkeling vastgesteld.

### Prestatieafspraken

De vigerende prestatieafspraken in Laren zijn opgesteld in 2019 en zijn vier jaar van kracht. Er zijn bepalingen in opgenomen over betaalbaarheid en beschikbaarheid, nieuwbouw en doorstroming, verduurzaming en leefbaarheid. Jaarlijks wordt de monitor van de prestatieafspraken besproken met de gemeente en de HGO.



Directeur-bestuurder Maarten van Gessel (links), Wethouder Ton Stam (rechts) en projectleider Marvin de Jong (boven) bij start duurzame opknopbeurt 222 sociale huurwoningen Laren

# 6.3 Laren in cijfers

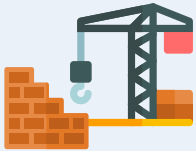


 een **fijne woning** voor iedereen



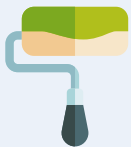
**15%**  
toegankelijke  
woningen

## Aantal nieuwe woningen







In voorbereiding	8
In ontwikkeling/haalbaarheidsonderzoek:	7

## Uitgaven onderhoud



Onderhoud	€ 1.215.551
-----------	-------------

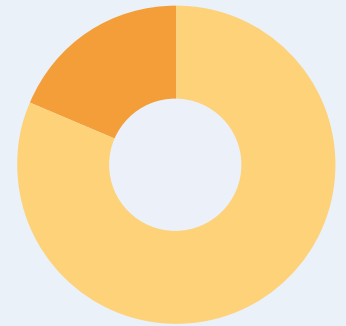
 **woonplezier** in de buurt

	Buurtbemiddeling	12
	Huisbezoeken**	12
	Huren onder voorwaarden	1
	Ontruiming	1

\*\* In het kader van betalingsachterstand

**Totaal aantal toegewezen woningen** 27 \*

Regulier	22
Statushouders	5



\* Zelfstandige woningen exclusief intermediaire verhuur

## Gemiddelde netto huurprijs



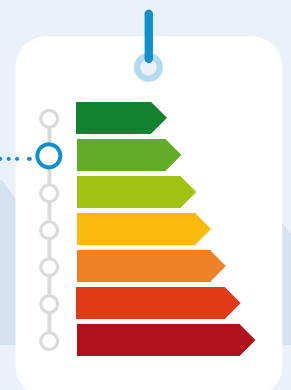
eind 2020	eind 2021
€ 598	€ 597

 een **duurzame** maatschappij

## Gemiddelde energieprestatie (EP2)

171,8 kWh/m<sup>2</sup>

Investering in energieverbetering	€ 14.672.886
Energieverbetering in voorbereiding	39 woningen (start 2021, oplevering 2022)



# 7. Wijdemeren

In de gemeente Wijdemeren is de woonvisie 2021-2024 van kracht. Het is een lokale invulling van het regionale woonakkoord 2021-2025 en vormt de basis voor de prestatieafspraken die Het Gooi en Omstreken er, samen met onder meer de HGO, begin 2021 heeft gemaakt. Er is in de gemeente een grote vraag naar een betaalbaar woningaanbod voor starters. Met de oplevering van 16 door Het Gooi en Omstreken gerealiseerde tiny houses kan deze doelgroep voor Wijdemeren worden behaald.. Het Gooi en Omstreken heeft in Wijdemeren 1.096 zelfstandige woningen in bezit. Het gaat hierbij om woningen in de sociale huurvoorraad met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

## 7.1 Woonkansen bieden door ... nieuwe woonvormen

Het Gooi en Omstreken bezit 8.263 zelfstandige woningen (zowel DAEB als niet-DAEB) in zeven gemeenten, verdeeld over de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei. In beide regio's nam het aantal woningzoekenden de afgelopen jaren enorm toe. Dit heeft vooral te maken met de toegenomen druk op de woningmarkt. Ook de verdunning van huishoudens speelt mee; hierdoor zijn er steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal mensen te huisvesten, terwijl nieuwbouwlocaties schaars zijn.

Om te zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen moeten er woningen bij. Woningcorporaties vervullen daar een belangrijke rol in. Maar de opgave is enorm: per jaar zouden er 25.000 woningen gebouwd moeten worden. Er wordt daarom gezocht naar manieren om sneller en goedkoper te kunnen bouwen. Voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde bouwstromen. In een bouwstroom voegen corporaties in een regio hun nieuwbouwprojecten samen en kopen daarvoor gezamenlijk bouwconcepten in.

Een ander voorbeeld wordt gevormd door nieuwe woonvormen. Dit kan een bijzonder contract zijn, zoals het jongerencontract. Dit is een tijdelijk contract voor vijf jaar dat met ten hoogste twee jaar verlengd kan worden. De jongere behoudt tijdens de looptijd van het contract zijn inschrijfduur als woningzoekende. Maar het kan ook een bijzondere woonsoort zijn, zoals de tiny houses die Het Gooi en Omstreken in Loosdrecht realiseerde.

► De tiny houses werden geplaatst op een terrein waar geen woonbestemming op zit en mogen daar in ieder geval tien jaar blijven staan. Ze zijn bestemd voor starters. Bewoners krijgen een tijdelijk contract van vijf jaar, waardoor Het Gooi en Omstreken deze woningen meerdere keren in kan zetten voor starters. De bewoners kunnen na afloop van het huurcontract een volgende stap zetten in hun wooncarrière. Een van die bewoners is Alysha.

## MET ALLEEN MAAR JONGEREN WONEN IN EEN FANTASTISCH MOOI PROJECT

**Ruim zes jaar zocht Alysha van der Klis iets voor zichzelf, maar de verpleegkundige in opleiding kon in haar omgeving niks betaalbaars vinden. “De moed zakte mij vaak in de schoenen vanwege de hoge prijzen. En als ik op een woning reageerde stond ik vaak op plek 30, waardoor de kans dat ik gekozen zou worden nihil was.” Alysha kon daarom maar nauwelijks geloven dat zij tot de 16 bewoners van de tiny houses zou gaan behoren, van de in totaal 885 geïnteresseerden. Begin september 2021 ontving ze de sleutel.**

Eind april van datzelfde jaar werd Alysha door haar moeder en ‘bonusvader’ geattendeerd op de krantenadvertentie van Het Gooi en Omstreken voor de tiny houses. ‘Ik was meteen erg enthousiast en zat op de aangegeven inschrijfdatum klaar achter mijn laptop om mij in te schrijven.’ Vervolgens brak een spannende tijd aan waarin ze moest wachten of ze wel of niet geselecteerd zou worden. Ze kon haar geluk niet op toen ze het verlossende mailtje kreeg. “We hebben meteen een flesje wijn opengetrokken om het te vieren.”

Ze is er het meest trots op dat ze nu eindelijk op eigen benen kan staan. “Ik wilde al heel lang op mezelf wonen, maar eigenlijk is dat niet te doen als je een starter én alleenstaand bent. De huurprijs van de tiny houses maakt dat wél



Trotse bewoonster Alysha voor haar tiny house in Loosdrecht

mogelijk. Ik hoop dat er in de toekomst vaker aan deze doelgroep wordt gedacht en dus niet alleen aan de mensen die wel het geld hebben om een hoge huurprijs te betalen.”

Alysha woonde eerst zo’n 800 meter bij de tiny houses vandaan. Ze reed elke dag langs haar toekomstige woning om naar haar werk bij Hilverzorg te gaan. Ze kon daardoor de bouw van begin tot eind volgen. “Ik ben heel erg blij dat mij de kans is gegeven om hier te gaan wonen. Het is een fantastisch mooi project en er wonen alleen maar jongeren. Ik hoop dat er hierdoor een hechte buurt gaat ontstaan.”

Het enige waar Alysha zich nu nog zorgen over maakt is haar tijdelijke huurcontract. ‘Over vijf jaar is het de bedoeling dat ik naar een andere woning ga. Ik hoop dat dat gaat lukken, aangezien de woningnood nu hoog is en dit waarschijnlijk alleen maar erger zal worden. Gelukkig behoud ik wel mijn opgebouwde inschrijfduur bij WoningNet en die wordt ook de komende vijf jaar verder opgebouwd. Hopelijk is het daardoor makkelijker om straks door te stromen naar een reguliere sociale huurwoning.’ ■

## 7.2 Resultaten 2021

### Koersplan

Aan regulier en planmatig onderhoud en onderhoud bij mutatie gaf Het Gooi en Omstreken € 1.271.423 uit. Bij complex Noordereinde in 's Graveland was in 2019 een budget opgenomen om energetische aanpassingen in het complex te doen. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een herinrichting van het complex (waarbij van acht naar zes woningen wordt gegaan) ervoor zorgt dat het complex in toekomst klaar is om gasloos te worden.

Eind 2021 werden de 16 tiny houses in Loosdrecht opgeleverd. En er werd gestart met de sloop van drie woningen aan de Beresteinseweg in 's Graveland. Er zullen drie woningen voor in de plaats komen, die eind 2022 zullen worden opgeleverd. Verder tekende Het Gooi en Omstreken in 2021 een overeenkomst getekend voor de afname van 15 woningen in plan 't Laantje in Loosdrecht.

De wooncoaches van Het Gooi en Omstreken legden 11 bezoeken af in Wijdmeren.

### Prestatieafspraken

In 2020 zijn de meerjarige prestatieafspraken tussen de in de gemeente werkzame corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente ondertekend. De afspraken zijn gemaakt voor de periode 2020 tot en met 2023. In 2021 heeft de gemeente Wijdmeren haar woonvisie geactualiseerd.

De prestatieafspraken in de gemeente Wijdmeren zijn gerangschikt onder de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit van de voorraad en nieuwbouw. De komende jaren zullen partijen met elkaar de resultaten monitoren en zo nodig de plannen hierop aanpassen.

Vanwege corona hebben er in 2021 geen ambtelijke of bestuurlijke overleggen plaatsgevonden over de prestatieafspraken. Dit wordt begin 2022 weer opgepakt.

# 7.3 Wijdemeren in cijfers



**1.096**  
woningen

Alle woningen in Wijdemeren hebben een gereguleerd huurcontract

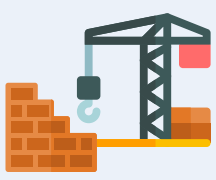


een **fijne woning** voor iedereen



**38%**  
toegankelijke woningen

## Aantal nieuwe woningen



Opgeleverd	<b>16</b>
In uitvoering	<b>3</b>
In voorbereiding	<b>15</b>
In ontwikkeling/haalbaarheidsonderzoek	<b>16</b>




## Uitgaven onderhoud



Onderhoud	<b>€ 1.271.423</b>
-----------	--------------------



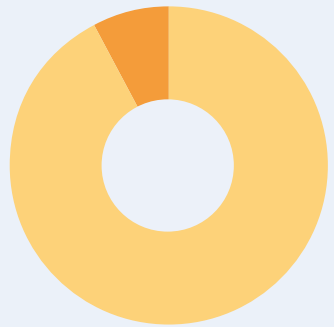
## woonplezier in de buurt

 Buurtbemiddeling	<b>5</b>
 Huisbezoeken**	<b>5</b>
 Huren onder voorwaarden	<b>5</b>

\*\* In het kader van betalingsachterstand

## Totaal aantal toegewezen woningen **79** \*

Regulier	<b>73</b>
Statushouders	<b>6</b>



\* Zelfstandige woningen exclusief intermediaire verhuur

## Gemiddelde netto huurprijs



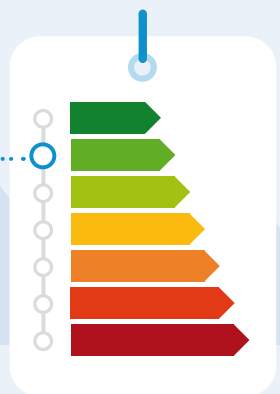
eind 2020	eind 2021
€ 574	<b>€ 573</b>



## een **duurzame** maatschappij

## Gemiddelde energieprestatie (EP2)

180,7 kWh/m2



# 8. Baarn

De gemeente Baarn heeft een gemeentelijke woonvisie. Deze is de basis geweest voor de prestatieafspraken die gemeente, samen met de in de gemeente actieve woningcorporaties en de betreffende huurdersorganisaties, in 2020 vaststelde.

In Baarn bezit Het Gooi en Omstreken 116 zelfstandige woningen. Hiervan bevinden zich 5 woningen in de [sociale huurvoorraad](#); dit zijn woningen met een [aanvangshuur](#) onder de [liberalisatiegrens](#).

## 8.1 Woonkansen bieden door ... hulp te verlenen

Hoe verschillend iedereen ook is, iedereen wil een veilige woning om in te leven en heeft daar ook recht op. Sommige mensen hebben hulp nodig van woningcorporaties om zo'n woning te vinden; anderen hebben woningcorporaties nodig om in zo'n woning te kunnen blijven, ook als er (tijdelijk) een probleem is ontstaan, waarbij hulp van buiten nodig is.

Dit kunnen mensen zijn die zorg nodig hebben. Het Gooi en Omstreken werkt daarom nauw samen met zorgpartijen zoals HilverZorg, Sherpa, Versa Welzijn, De Haven, het Leger des Heils en Kwintes. Met haar zorgpartners wil Het Gooi en Omstreken onder meer woonvormen realiseren waar mensen met een (medische) zorgvraag zich thuis, veilig en ontzorgd voelen.

Het kan ook gaan om mensen die financiële hulp nodig hebben. De gemeenten waarin Het Gooi en Omstreken actief is, zijn onmisbare samenwerkingspartners als het gaat om dit soort hulp. De Wet gemeentelijk schuldhelpverlening regelt dat mensen met problematische schulden bij gemeenten aan kunnen kloppen voor bijvoorbeeld advies, schuldbemiddeling of een saneringskrediet. Hierin is vroegsignalering als plicht voor gemeenten opgenomen. Gemeenten werken op dit punt niet alleen samen met onder meer woningcorporaties, maar ook met leveranciers van water en energie en zorgverzekeraars.

Het kan ook gaan om mensen die niet alleen financiële hulp nodig hebben, maar bijvoorbeeld ook psychische hulp. Hierin werkt Het Gooi en Omstreken samen met GGD's en andere gemeentelijke instellingen. In Baarn werkt Het Gooi en Omstreken samen met het Lokaal Team, waarbij mensen die problemen of zorgen op meerdere gebieden hebben terecht kunnen. Het Lokaal Team bestaat uit betrokken professionals met uiteenlopende ervaring op het gebied van zorg en ondersteuning. Jasper Grendel is een van hen.



## ALS ONZE BURGERS TEVREDEN ZIJN, HEBBEN WIJ GEEN ZORGEN

**Sinds november 2016 is Jasper Grendel generalist bij het Lokaal Team Baarn. Generalist wil zeggen dat, hoewel Jaspers expertise eerder op het terrein van jeugdzorg lag, hij breed inzetbaar is voor de vele casussen waarmee het lokaal team te maken krijgt. Het team helpt Baarnaars van 0-100 jaar die een hulpvraag hebben op meerdere terreinen en die worden aangemeld door bijvoorbeeld politie, school of huisarts.**

“Het gaat vaak om zaken van zogenaamde multiproblematiek”, aldus Jasper, “die bij ons worden aangemeld door derden. Binnen ons team werken we altijd met z’n tweeën. We onderzoeken of er echt een hulpvraag is, door goed te luisteren en goed te horen. Wij zijn een kleine, toegankelijke gemeente en denken graag mee, in het belang van onze burgers. Want als zij tevreden zijn, hebben wij geen zorgen.”

Zo’n onderzoek duurt zes weken. Daarna bekijken Jasper en zijn collega’s of ze de betreffende persoon zelf kortdurend kunnen begeleiden, of dat er een partij moet worden ingevlogen, die kan aansluiten bij de hulpvraag: specialisten op bepaalde aandachtsvelden of in een bepaalde taal. Jasper zegt daarover: “In de regio waarin wij werken, kunnen we putten uit een arsenaal van 400 aanbieders van zorg. Dat lijkt veel, maar we hebben ook tekorten, bijvoorbeeld aan psychologen voor kinderen.”

De gemeente Baarn werkt daarnaast samen met onder meer de GGD en woningcorporaties, bijvoorbeeld om problemen met overlastgevende

jongeren op te lossen. Als zo’n probleem niet kan worden opgelost, dan kan dat uiteindelijk leiden tot huisuitzetting. “Dat moet je voorkomen, want het is niet alleen triest, maar ook heel duur, voor alle betrokkenen.” In 2021 werkte Jasper onder meer samen met Danny Burgerhoudt, senior medewerker Huur & Incasso bij Het Gooi en Omstreken. “Danny en ik hebben een casus behandeld, die er niet goed uitzag. Maar door snel handelen en met hulp van de GGD en vooral ook het netwerk van de betrokkene, hebben we de zaak om kunnen buigen en een oplossing gevonden, waarin iedereen zich kon vinden.”

Bij multiproblematiek is het belangrijk dat degene die hulp nodig heeft, bereid is om die te aanvaarden. Bij het toewerken naar een oplossing is een goed netwerk minstens zo belangrijk. ‘In dit geval was er familie die zich enorm met de betrokkene verbonden voelde, die deze persoon niet afvielen, maar juist ten volle mee wilden werken.’ Ook het snelle schakelen tussen Jasper en Danny droeg bij aan de goede afloop. “Wij begrepen elkaar,” vertelt Jasper daarover. “De lijnen waren kort en we hadden vaak persoonlijk contact. Je moet erop kunnen vertrouwen dat je hetzelfde wilt en dat je op elkaar kunt terugvallen. Dat was bij ons het geval.”



Gebouwen Kim en Einder in Baarn



We hebben ook de betrokken bewoner gesproken. Het gaat nu een stuk beter met hem, maar hij komt van ver: "Het enige wat ik deed was slapen, sporten en werken. De post stapelde zich op in mijn huis én in de brievenbus. Ik ruimde niets meer op, en als ik daarmee wilde beginnen, werd ik er vrij snel moedeloos van en hield ik er maar weer mee op. Ik schaamde me enorm en begon me af te keren van mijn familie. Ik verstopte me, nam de telefoon niet meer op. Ik kan me best voorstellen dat Het

Gooi en Omstreken dacht dat ik mijn huis alleen als opslagplaats gebruikte en dat ik er niet woonde."

Zoals op de vorige pagina beschreven kon op het nippertje voorkomen worden dat deze bewoner uit zijn huis werd gezet. "Ik had niet verwacht dat Het Gooi en Omstreken zó behulpzaam zou zijn. Maar Danny zei meteen: 'We gaan het regelen, komt goed!'" ■

## 8.2 Resultaten 2021

### Koersplan

Het Gooi en Omstreken gaf in 2021 in de gemeente € 38.854 Baarn uit aan onderhoud.

### Verkoop bezit

Eind 2021 heeft Het Gooi en Omstreken haar bezit in Baarn te koop aangeboden. Alleen een andere woningcorporatie mocht een bod doen, waarbij als voorwaarde gold dat ook na een eventuele overdracht van het bezit de prestatieafspraken zouden worden nagekomen. Begin 2022 is een intentieovereenkomst ondertekend voor de overdracht aan een lokale corporatie.

### Prestatieafspraken

In Baarn is in 2019 een actualisatie van de Visie Wonen opgesteld. De samenwerking tussen Het Gooi en Omstreken en de gemeente Baarn heeft in 2020 geleid tot nieuwe prestatieafspraken, die ook in 2021 van kracht waren. De volkshuisvestelijke thema's hierin zijn: beschikbaarheid van de sociale voorraad, betaalbaarheid, huisvesting specifieke doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid.

# 8.3 Baarn in cijfers



een **fijne woning** voor iedereen



**78%**  
toegankelijke  
woningen

Totaal aantal toegewezen woningen **5** \*

Regulier	<b>5</b>
Statushouders	-



\* Zelfstandige woningen exclusief  
intermediaire verhuur



**Gemiddelde netto huurprijs**

eind 2020	eind 2021
€ 611	<b>€ 610</b>



**Uitgaven onderhoud**

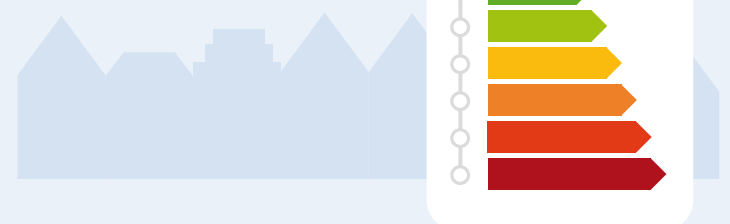
Onderhoud **€ 38.854**



een **duurzame** maatschappij

**Gemiddelde energieprestatie (EP2)**

137,6 kWh/m2



**woonplezier** in de buurt

Huisbezoeken**	<b>1</b>
Huren onder voorwaarden	<b>2</b>

\*\* In het kader van betalingsachterstand

# 9. Bunschoten

Voor de inhoud van de prestatieafspraken 2021 in de gemeente Bunschoten is aansluiting gezocht bij de nieuwe lokale woonvisie. Het Gooi en Omstreken is in 2021 in Bunschoten gestart met de realisatie van 25 woningen in voormalige Melkfabriek Eemlandia. Op eiland 4 in Rengerswetering wordt de bouw van 54 nieuwe woningen voorbereid. De ontheffing van het verbod op investeringen werd geëvalueerd. En Het Gooi en Omstreken sloot met de gemeente een convenant Vroegsignalering af. In Bunschoten heeft Het Gooi en Omstreken 1.151 zelfstandige woningen in bezit. Hiervan hebben er 1.127 een [aanvangshuur](#) onder de [liberalisatiegrens](#).

## 9.1 Woonkansen bieden door ... nieuwbouw

Het Gooi en Omstreken maakt onderdeel uit van Metropoolregio Amsterdam. Bunschoten maakt deel uit van een andere [woningmarktregio](#) en Het Gooi en Omstreken mag daar alleen uitbreiden op grond van een door het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgegeven ontheffing, die in 2017 is verleend. In 2021 is de ontheffing geëvalueerd. In dit verband heeft Het Gooi en Omstreken veel partijen om een zienswijze moeten vragen, zoals de gemeente Bunschoten en collega-corporaties. Nieuw aan de aanpak was dat de Alliantie (evaluatie ontheffing voor Soest), Portaal (evaluatie ontheffing voor Amersfoort) en Het Gooi en Omstreken dit traject gezamenlijk en in goede samenwerking hebben opgepakt. In het voorjaar van 2022 werd de ontheffing door het ministerie opnieuw verleend en wel tot 2030.

Het Gooi en Omstreken kan op grond van de ontheffing woningen bouwen in Bunschoten. Ook in deze gemeente is het aantal woningen dat beschikbaar komt veel te klein voor het aantal mensen dat een woning zoekt. Met de door Het Gooi en Omstreken gerealiseerde nieuwe woningen komt enerzijds de doorstromingsketen op gang en worden anderzijds kansen geboden aan groepen woningzoekenden die onvoldoende aan bod komen, zoals jongeren. In het pand van de voormalige melkfabriek Eemlandia, een rijksmonument in Bunschoten worden 25 woningen voor starters gerealiseerd. Het project is een parel in de portefeuille van Het Gooi en Omstreken. De corporatie heeft haar nek uitgestoken om dit project uit te kunnen voeren en heeft hiermee voorkomen dat het in de koopmarkt terecht kwam. De belangstelling voor de woningen was groot; er kwamen 632 aanmeldingen voor.

Nieuwbouwprojecten die leiden tot permanente woningen hebben de voorkeur van Het Gooi en Omstreken, maar tijdelijke oplossingen worden niet geschuwd om op snelle wijze aan de vraag naar woonruimte te voldoen. tiny houses zijn daar een voorbeeld van. Nadat de gemeente Bunschoten de wens te kennen had gegeven om binnen de gemeentegrenzen voor deze tijdelijke woningen plaats te maken, zijn gemeente en corporatie gezamenlijk op zoek gegaan

naar een geschikte locatie. Deze werd gevonden aan de Frits de Zwerver. Er komen hier niet alleen 16 tot 18 tiny houses, bestemd voor jongeren, maar ook zo'n 14 eengezinswoningen.

De nieuwbouw op de eilanden Rengerswetering wordt onverdroten voortgezet. Het Gooi en Omstreken heeft de opdrachten getekend voor de realisatie van 32 sociale en 22 appartementen ten behoeve van 's Heerenloo op Eiland 4. De gemeente is in samenwerking met de ontwikkelende partijen waaronder Het Gooi en Omstreken gestart met de planontwikkeling van Eiland 5 tot en met 7. Op Eiland 5 wil Het Gooi en Omstreken 60 woningen realiseren. Aart Duyst, lid van het bestuur de HGO, woont Op de Ree in een complex dat Het Gooi en Omstreken al in 2018 realiseerde.

## BUNSCHOTERS ZIJN REISLUSTIG, MAAR KOMEN ALTIJD TERUG OP DE BASIS

**Aart Duyst is geboren en getogen in Bunschoten-Spakenburg. In zijn werkzame leven was Aart adviseur assurantiën en financiën; zijn eigen bedrijf heeft hij toen hij 63 was overgedragen aan zijn zoon. Sinds 2019 wonen Aart en zijn vrouw in Op de Ree. In datzelfde jaar werd Aart algemeen lid van het bestuur van de HGO.**

“Het is lastig om anderen te vinden om ook lid te worden van de HGO. Ik wilde het eigenlijk maar één termijn doen, maar ik zit nu al bijna in mijn tweede. Want mijn opvolger moet wel huurder zijn en er zijn hier in het dorp nu eenmaal meer woningeigenaars dan huurders.”

In Op de Ree heeft Het Gooi en Omstreken drie gebouwen: Volendam, Makkum en Harlingen. Aart woont in Volendam. Voor zijn vrouw betreft hij zorg van zorgverlener De Haven, dat in het gebouw ernaast zit. “Wat Het Gooi en Omstreken aan nieuwbouw doet in Bunschoten is fantastisch,” vindt Aart. “Er is vooral voor jongeren veel te weinig woonruimte. En ze willen hier allemaal blijven wonen, dat is nu eenmaal zo. Wij Bun-

schoters zijn een reislustig volk, maar we komen altijd terug op de basis.”

Eemlandia is een goed voorbeeld van wat Het Gooi en Omstreken doet. “Er was onder de jeugd erg veel belangstelling voor de woningen daar. Er is om geloot en door lokaal maatwerk konden Bunschoter jongeren er met voorrang een woning krijgen.” In Rengerswetering is Eiland 3 klaar. “En ze zijn volop bezig met Eiland 4,” aldus Aart. “Daar komt ook een supermarkt en horeca. Die hele wijk kijkt daar naar uit. Ze moeten nu altijd naar het dorp. In Bunschoten aan de Frits de Zwerver gaat Het Gooi en Omstreken 16 tiny houses en 15 sociale huurwoningen ontwikkelen; die tiny houses zijn ook weer voor jongeren.”

“Ik heb de indruk,” vertelt Aart, “dat de gemeente Het Gooi en Omstreken een topcorporatie vindt, dus de samenwerking is uitstekend.” En ook de Bunschoters zijn tevreden. “Het Gooi en Omstreken is een betrouwbare corporatie, je kunt overal voor bij ze aankloppen. Ze hebben wooncoaches ingesteld, die de wensen inventariseren van senioren. En ze hebben betaalbare huurprijzen en voeren regelmatig onderhoudswerkzaamheden uit. Ze pakken er echt alles aan, dat vind ik wel leuk!” ■

## 9.2 Resultaten 2021

### Koersplan

Aan onderhoud van het bezit, zowel regulier en planmatig als bij mutatie, werd in 2021 € 1.087.102 uitgegeven.

In Eemlandia is Het Gooi en Omstreken gestart met het realiseren van 25 woningen voor starters. De oplevering is in 2022.

De wooncoaches van Het Gooi en Omstreken legden in Bunschoten vijf bezoeken af.

### Prestatieafspraken

In 2021 zijn in Bunschoten nieuwe prestatieafspraken gemaakt op basis van de nieuwe woonvisie die eind 2020 door de gemeente werd vastgesteld.

Thema's uit de prestatieafspraken zijn:

- Nieuwbouw sociale huurwoningen en middenhuurwoningen;
- Gerichte inzet op doelgroepen;
- Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Langer zelfstandig wonen mogelijk maken;
- Leefbaarheid.

Het Gooi en Omstreken leverde een bijdrage aan de huisvestingsverordening met bijbehorende werkafspraken en was betrokken bij de totstandkoming van de woonomgevingsvisie. Gemeente en Het Gooi en Omstreken maakten afspraken over de toewijzing van de woningen in Eemlandia.

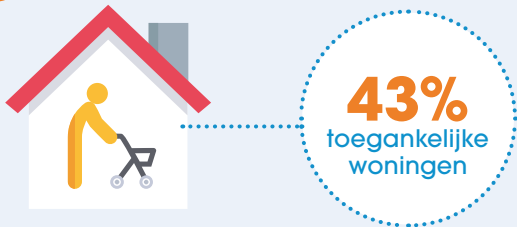


Impressie Rengerswetering Eiland 4 in Bunschoten

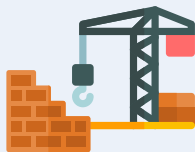
# 9.3 Bunschoten in cijfers




 een **fijne woning** voor iedereen







## Aantal nieuwe woningen

	In uitvoering	<b>79</b>
	In ontwikkeling/haalbaarheidsonderzoek	<b>91</b>

## Uitgaven onderhoud

	Onderhoud	<b>€ 1.087.102</b>
---	-----------	--------------------

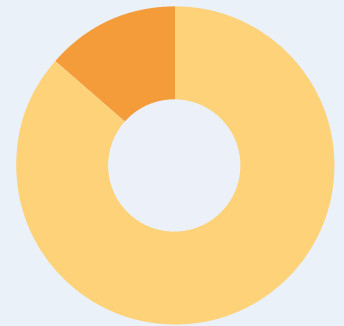
 **woonplezier** in de buurt

	Buurtbemiddeling	<b>30</b>
	Huisbezoeken**	<b>14</b>
	Huren onder voorwaarden	<b>3</b>
	Ontruimingen	<b>2</b>

\*\* In het kader van betalingsachterstand


**Totaal aantal toegewezen woningen 74** \*

Regulier	<b>64</b>
Statushouders	<b>10</b>



\* Zelfstandige woningen exclusief intermediaire verhuur

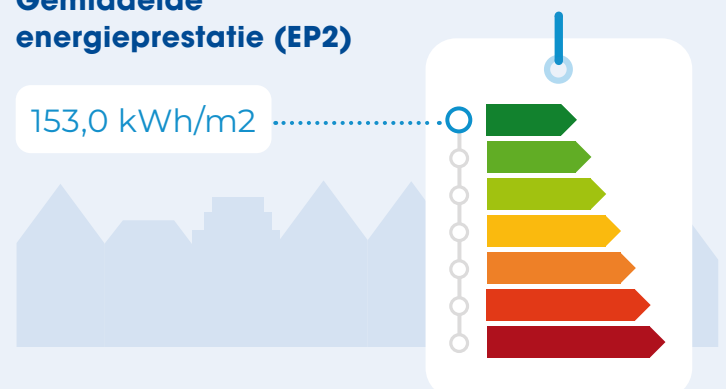
## Gemiddelde netto huurprijs

	eind 2020	eind 2021
	€ 602	<b>€ 600</b>

 een **duurzame** maatschappij

## Gemiddelde energieprestatie (EP2)

153,0 kWh/m<sup>2</sup>



## 10 | TOEKOMST

Wij gaan nog één jaar verder met de uitvoering van ons Koersplan SamenWonen! Hieronder wordt per speerpunt een aantal activiteiten toegelicht die we in 2022 op de planning hebben staan.

### Een fijne woning voor iedereen

Het Gooi en Omstreken heeft het bezit van collega-corporatie Ymere in de gemeente Gooise Meren overgenomen. Wij nemen in 2022 de woningen in beheer en gaan onderzoeken in hoeverre wij moeten investeren in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van deze woningen en gebouwen.

Bij elke verhuizing van een van onze bewoners komt er weer een woning beschikbaar voor een woningzoekende. Wij gaan ook op zoek naar mogelijkheden om te bewerkstelligen dat zittende huurders die willen verhuizen kunnen bewegen naar een woning die beter past bij hun situatie. De inzet van onder andere de [wooncoach](#) levert hier een bijdrage aan. Verder zullen we ons richten op de ontwikkeling van nieuwe plannen en de realisatie van nieuwe woningen; we leveren de komende drie á vier jaar naar verwachting 280 nieuwe woningen op. En we gaan met gemeenten en collega-corporaties verder in gesprek over de regionale huisvestingsverordening. Deze verordening bepaalt wie in welke volgorde een sociale huurwoning van een woningcorporatie krijgt. Het doel is om de goede huidige verordening nog beter maken, zodat de woonkansen van nieuwe en bestaande huurders zo groot mogelijk blijft.

### Samen werken aan woonplezier

Samen met bewoners gaan wij aan de slag met de leefbaarheid in onze complexen. We willen beter monitoren hoe het ervoor staat in onze complexen en zoeken naar manieren om onze bewoners hierin te verbinden, faciliteren en aan te spreken. In 2022 bouwen we voort op de ervaring die we in twee buurten op hebben gedaan met de buurt dialoog en zullen we in meer buurten de dialoog met bewoners gaan voeren over leefbaarheid en samenredzaamheid met het doel om deze samen met bewoners te verbeteren. We introduceren binnen de organisatie de rol van coördinator/kwartiermaker leefbaarheid die er voor moet gaan zorgen dat er een afgestemde aanpak komt op leefbaarheid tussen de afdelingen en er meer planmatig en integraal wordt gekeken naar de problematiek.

Bewonersparticipatie wordt in 2022 nog meer onderdeel van onze reguliere processen en werkwijzen. We willen meer integraal en thematisch samenwerken met collega's, netwerkpartners én bewoners. We stimuleren bewonersinitiatieven en zoeken waar nodig de lokale samenwerking op. We zoeken, samen met de HGO, nieuwe structurele participatievormen, zoals bijvoorbeeld een huurderspanel of thema-commissies. Zo willen wij én de HGO meer contact met onze achterban krijgen.



## Een duurzame maatschappij

Gemeenten moesten samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en mede-overheden eind 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) klaar hebben. De meeste gemeenten geven in hun TVW aan dat ze zich in de periode tot 2030 vooral richten op het stimuleren van het isoleren van woningen en het toepassen van hybride warmtepompen. Wel wijzen de meeste gemeenten één startwijk aan waar ze vanaf 2022 willen werken aan een WijkUitvoeringsPlan (WUP). Hier zullen wij als stakeholder nauw bij betrokken zijn.

Wij zijn al in meer of mindere mate betrokken bij een aantal onderzoeken naar pilotwijken, namelijk: Hilversumse Meent, Ankeveen (Wijdemerem), Kerkelanden (Hilversum) en Bijvanck (Blaricum). Ook onderzoeken we samen met de andere corporaties of er in onze gezamenlijke woningvoorraden kansen liggen voor een warmtetransitie.

De afgelopen jaren hebben we een aantal individuele pilotwoningen volledig aardgasvrij gemaakt en voorzien van een duurzaam, gasloos energieconcept. In 2022 gaan we verder met het monitoren en evalueren van deze woningen en we realiseren een nieuwe pilotwoning.

In 2021 sloten we aan bij een initiatief voor het toepassen van hergebruikte producten voor reparatie- en mutatieonderhoud. Eind 2022 doen we een voorlopige evaluatie, waarbij we onze ervaringen met de kwaliteit en het proces in beeld brengen. We onderzoeken hoe we ervoor kunnen zorgen dat vrijkomende afval-/ materialenstromen bij sloop, renovatie en onderhoud zo goed mogelijk kunnen worden ingezet door bijvoorbeeld hergebruik of recycling.

We werken samen met energiecoöperaties om bewoners te helpen met kleine energie-besparende maatregelen. In 2022 komen hier trajecten bij voor bewoners die moeite hebben om hun rekeningen te betalen door de stijgende energieprijzen. In samenwerking met de gemeenten, energiecoöperaties, collega-corporaties en andere netwerkpartners werken wij samen tegen energiarmede.

## Een toegeruste organisatie

Het Gooi en Omstreken heeft in 2021 de grootste verandering in jaren doorgemaakt, onder meer door de overgang naar het nieuwe ERP-systeem (zie voor een uitleg Hoofdstuk 11). De invloed hiervan op de werkprocessen binnen de organisatie is groot. Het systeem zal in 2022 verder geoptimaliseerd en verfijnd worden.

In de eerste helft van 2022 wordt gestart met de actualisatie van de portefeuillestrategie. Hierin worden de wijzigingen in het bezit als gevolg van de lopende aan- en verkooptrajecten meegenomen.

In 2022 wordt de nieuwe koers van Het Gooi en Omstreken vertaald naar een nieuwe positionering. Deze gaat samen met een nieuwe visuele identiteit die past bij de uitstraling die Het Gooi en Omstreken in- en extern wil laten zien (zie ook hoofdstuk 11).

## En verder ...

In 2022 bestaat Het Gooi en Omstreken 50 jaar en dat gaan we vieren. We organiseren activiteiten voor en met bewoners en collega's in ons jubileumjaar. En we gaan kijken hoe we kunnen vernieuwen, zonder dat we het goede van de afgelopen jaren overboord zetten. Zo werken we onder meer aan een nieuwe visie op klantbediening.

Iedere vier jaar moet een woningcorporatie zich laten visiteren; dat is als verplichting in de Woningwet opgenomen. Een visitatie geeft inzicht in maatschappelijke prestaties van een corporatie en laat zien hoe deze verbeterd kunnen worden. Het Gooi en Omstreken zal zich in 2022 laten visiteren.



# 11 | ORGANISATIE

In het huidige Koersplan heeft Het Gooi en Omstreken haar ambities voor de jaren 2019 tot en met 2022 opgenomen. Om deze te kunnen realiseren is een toegeruste organisatie nodig. Het Koersplan is daartoe vertaald naar een Strategisch HR ontwikkelplan, waarin een aantal hoofdthema's is benoemd waar Het Gooi en Omstreken zich op is gaan richten. Een van de thema's waaraan wordt gewerkt is een visie op werkstijl en werkomgeving.

Om de primaire processen vanuit IT optimaal te ondersteunen, werd een overstap voorbereid naar een nieuw **ERP**-systeem.

Het 50-jarig jubileum van Het Gooi en Omstreken werd onder meer aangegrepen om te onderzoeken of het huidige imago en de huidige uitstraling nog wel passend waren.

## 11.1 Gooi naar de Toekomst

HR heeft in 2021, samen met collega's uit diverse andere disciplines, een actieve rol gespeeld in het traject Gooi naar de Toekomst. In dat kader heeft HR verder gestalte gegeven aan een visie op werkomgeving en werkstijl die aansluit op de koers en ambities van Het Gooi en Omstreken: een platte, wendbare en lerende organisatie waarin verantwoordelijkheden zo laag mogelijk komen te liggen. Met behulp van een spoorboekje is dieper ingegaan op de vraagstukken die een rol spelen bij het vormgeven van het flexibel, hybride en activiteitgericht werken. Daarnaast is verder gewerkt aan het ontwerpen van een nieuwe werkomgeving die deze nieuwe manier van werken en samenwerken moet gaan ondersteunen en het verbinden en ontmoeten moet faciliteren. De eerste schetsen van hoe de nieuwe werkomgeving eruit moet gaan zien, zijn gedeeld, besproken en geoptimaliseerd. Daarbij is speciale aandacht geweest voor het nieuwe werkconcept, transparantie en veiligheid.

De visie op werkstijl en werkomgeving is vervat in vijf uitgangspunten:

- Ontmoeten is de primaire functie van het kantoor. Collega's, huurders en netwerkpartners kunnen er elkaar ontmoeten.
- Iedereen bij Het Gooi en Omstreken beschikt over een prettige, veilige en inspirerende plek om te ontmoeten en te werken. Er is een goede balans tussen flexibel werken, elkaar ontmoeten en samenwerken.
- Autonomie van medewerkers is het uitgangspunt van ieders handelen. Persoonlijk leiderschap en vertrouwen in elkaars kwaliteiten worden gestimuleerd, net als flexibel en activiteitgericht werken.
- Iedereen bij Het Gooi en Omstreken is altijd goed bereikbaar. Klantgerichtheid en gastvrijheid staan hierbij centraal.
- Het Gooi en Omstreken wil op een zo duurzaam mogelijke manier werken. In de bedrijfsvoering is zowel oog voor CO2-reductie als voor **circulariteit**.

De verandering in het eigen kantoorgebouw en de manier van werken heeft tot doel de bedrijfsvoering van Het Gooi en Omstreken beter te faciliteren en daarmee bij te dragen aan het waarmaken van de ambities van de organisatie.

Er is bewust een strategische keuze gemaakt voor een nieuwe manier van werken en een verdere ontwikkeling op het gebied van persoonlijk leiderschap en eigenaarschap van medewerkers. Naast het inzetten van HR-instrumenten om deze doorontwikkeling te faciliteren en te ondersteunen, vraagt deze beweging ook om verbindend en coachend leiderschap, die hiervoor een randvoorwaarde is. In 2021 is het managementteam samen met de HR Businesspartners gestart met een management development-traject, waarin zij als leidende coalitie gezamenlijk gaan werken aan een verbreding van de leiderschapstijl.

De weg naar het nieuwe werken en een nieuwe werkomgeving is ondergebracht in het traject Gooi naar de Toekomst. Een kerngroep en een werkgroep hebben zich in 2021, in permanente dialoog met de andere collega's, ingespannen om de verbouwing van het kantoor voor te bereiden en de nieuwe werkstijl te ontwikkelen.

## 11.2 ERP

ERP staat voor Enterprise Resource Planning en omvat het primaire systeem waardoor processen worden ondersteund en data worden bewaard.

In 2020 heeft Het Gooi en Omstreken een ERP-oriëntatietraject doorlopen. Samen met adviesbureau Hersense is in kaart gebracht hoe verschillende ERP-leveranciers de werkprocessen ondersteunen. Op basis van de beoordeling van vier leveranciers is ervoor gekozen om met Aareon en de door haar aangeboden ERP-oplossing 'Tobias365' in zee te gaan.

In het voorjaar van 2021 is de implementatie van start gegaan, te beginnen met de verkenningsfase. In deze fase hebben medewerkers in overleg met de consultants van Aareon geïnventariseerd hoe de nieuwe applicatie de processen het beste kan ondersteunen. Tijdens de volgende fase werden de processen ingericht en werd een eerste proefconversie van data uit het oude systeem overgezet naar het nieuwe systeem. Hierop volgde een testfase die werd afgesloten met een acceptatietest. Na de definitieve conversie van data uit het oude systeem dat medio november is bevroren, werd uiteindelijk in november van 2021 het nieuwe systeem in gebruik genomen.

Samen met de applicatie Tobias365 is een geïntegreerd DMS genaamd ShareWorX geïmplementeerd. DMS staat voor Document Management Systeem en kan beschouwd worden als een digitaal archief. Brieven, huurcontracten en andere belangrijke documenten die vanuit Tobias365 wordt gegenereerd worden automatisch op de juiste plaats in het archief opgeslagen. Ook documenten die niet vanuit Tobias365 worden verkregen kunnen in dit digitale archief opgenomen worden, zodat een volledig huurdersdossier of woningdossier ontstaat.

Het is in dit verslag ondoenlijk om de intensiteit van deze hele overgang en de druk die daardoor op de gehele organisatie werd gelegd recht te doen. Daarom wordt hier volstaan met de melding dat Het Gooi en Omstreken met trots is vervuld vanwege het feit dat de overgang heeft plaats kunnen vinden, zonder dat de dienstverlening aan de huurder in gevaar is geweest. Erica van de Burgwal van Hersense vertelt erover.

## HET GOOI EN OMSTREKEN IS EEN MOOIE, WARME CLUB

**Erica van de Burgwal werkt bij Hersense, een bedrijf dat corporaties adviseert en ondersteunt bij het inrichten, selecteren, verbeteren en implementeren van alle vraagstukken op het gebied van informatisering en automatisering, de interne organisatie en/of de communicatie. Die hulp kon Het Gooi en Omstreken in 2021 goed gebruiken, want toen stapte de organisatie over naar een nieuw ERP-systeem.**

ERP, wat is dat eigenlijk? Erica legt uit: “ERP is je basissysteem, waarin je alle processen doet voor je organisatie: je regelt er je financiën, je huur, je vastgoed ... alle zaken waar een corporatie mee te maken krijgt.” In een ERP-systeem worden dus diverse activiteiten samengebracht, zoals bijvoorbeeld facturatie, projecten, reparatieverzoeken en klantcontacten.

De overstap van het ene naar het andere is een majeure operatie en daarbij ondersteunt Hersense. Erica is er consultant en heeft bij Het Gooi en Omstreken de gang naar een nieuw systeem ondersteund als projectcoördinator. “Je zorgt dat de juiste gegevens op de juiste tijd worden geleverd,” vertelt Erica, “en je ondersteunt



Collega's leren werken in de nieuwe omgeving van Tobias365

en coacht de medewerkers. Het was al met al een spannend proces. De nieuwe werkwijze moet door de organisatie omarmd worden en dat heeft even nodig.”

De introductie van een nieuw systeem is een vorm van verandermanagement. “Dat vind ik leuk, dat is mijn intrinsieke motivatie, om daarbij een woningcorporatie te ontzorgen. Het was in coronatijd nog wel een uitdaging om alles voor elkaar te krijgen, maar we hebben het met z'n allen toch maar geflikt.”

De hele operatie krijgt in 2022 een vervolg. Dan wordt onder meer het klantenportaal geïmplementeerd en daar helpt Erica nog bij. Daarna moet het systeem geoptimaliseerd worden. Dat doet de corporatie zelf. “Het Gooi en Omstreken is een mooie, warme club met harde werkers”, besluit Erica. “Ik gun ze de tijd en de ruimte om met elkaar verder te leren en gebruik te maken van elkaars kennis en kunde.” ■

## 11.3 Rebranding

Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken bestaat in april 2022 precies 50 jaar. Het Gooi en Omstreken is in de loop der jaren door allerlei samenvoegingen van eerdere kleine woonstichtingen en gemeentelijke woningbedrijven uitgegroeid tot wat ze nu is: een woningcorporatie met 8.263 woningen in zeven gemeentes, niet alleen in het Gooi, maar ook daarbuiten.

Binnen de organisatie kwam de vraag aan de orde of de huidige naam de lading nog wel dekte. En er kleefden ook bezwaren aan. De naam is lang, kan verward worden met namen van andere organisaties in de regio en suggereert ten onrechte dat het Gooi belangrijker is dan de rest van het werkgebied.

De huisstijl had al een tussentijdse upgrade gekregen, net als het logo, maar er bleek behoefte te bestaan aan een geheel nieuwe 'look and feel'. Aan een nieuw logo en een frissere en modernere vormgeving, die meer zouden aansluiten bij de nieuwe koers die Het Gooi en Omstreken de laatste jaren is gaan varen.

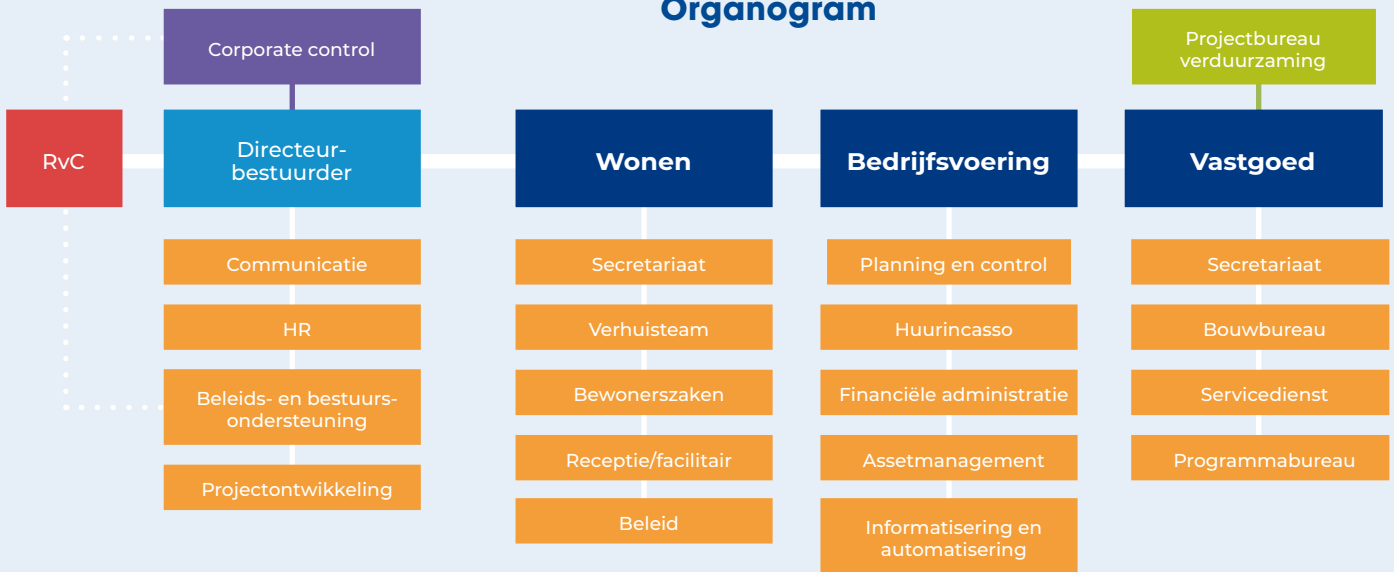
Het Gooi en Omstreken vond het belangrijk om ook haar bewoners bij dit proces betrekken. Daarom is onder hen allemaal een enquête uitgezet, waarin vragen werden gesteld over imago en naamsbekendheid van Het Gooi en Omstreken. Het bureau Arthur&Brent werd in de arm genomen en kreeg de opdracht mee te denken over een nieuwe positionering en uitstraling, die bij zouden moeten bijdragen aan de verwezenlijking van de doelen uit het Koersplan.

Op basis van gesprekken met huurders, het managementteam en de medewerkers is eind 2021 een merkenstrategie ontworpen, die begin 2022 is gepresenteerd.

# 11.4 Organisatie in cijfers

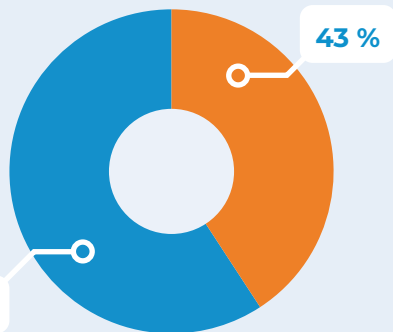


## Organogram



Aantal FTE **71,9**

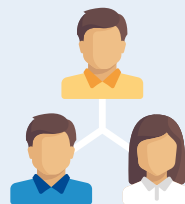
Vrouwen	<b>34</b>
Mannen	<b>46</b>



In dienst	<b>7 personen</b>
Uit dienst	<b>3 personen</b>

**4 personen** meer in dienst dan eind 2020

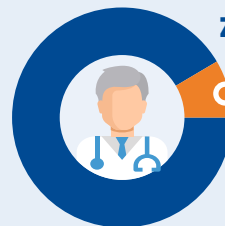
Gemiddelde duur van het dienstverband



Gemiddelde leeftijd



### Ziekteverzuimpercentage



Ziekmeldfrequentie **0,6**

## AF EN TOE MAG DE BORST WEL WAT MEER VOORUIT

**Op 1 januari 2021 is Ferdinand Strijthagen aangetreden als commissaris bij Het Gooi en Omstreken, met als portefeuille het sociaal domein.**

Hij omschrijft Het Gooi en Omstreken als een woningcorporatie die middenin de maatschappij staat. “Tussen de inwoners en tussen en met de gemeenten en de stakeholders. Het Gooi en Omstreken neemt haar opgave voor maatschappelijke huisvesting zeer serieus. De medewerkers zijn gedreven, betrokken en loyaal.”

Ferdinand is naast zijn hoofdfunctie altijd bestuurlijk actief geweest. “Ik vind dat belangrijk”, vertelt hij. “Ik breng expertise in en het verbreedt mijn horizon; ik krijg er dus ook wat voor terug.” Onderdeel van het inwerkprogramma van Ferdinand was een rondrit langs het bezit en excursies in wijken en buurten. Maar door de beperkingen van corona kon dat niet. “Ik heb wel al met veel mensen bij Het Gooi en Omstreken kennisgemaakt, maar dat was vaak via Teams. En dat is toch anders, je kunt op die manier niet de sfeer van een organisatie ervaren.”

Tegelijkertijd gingen, ondanks corona, de werkzaamheden gewoon door. “Corona vraagt het uiterste van de organisatie. Die heeft blijk gegeven van een groot aanpassingsvermogen, om er op een ander manier te zijn voor de huurders. En er is ook een enorm beroep op ze gedaan bij projecten als de overname van het Ymere-bezit in Gooise Meren en de overgang naar het nieuwe ERP-systeem. Het is mooi om te zien dat de club deze veerkracht heeft laten zien en de klussen zo als vanzelfsprekend heeft opgepakt.”

In het Koersplan heeft Het Gooi en Omstreken heel nadrukkelijk aangegeven dat het niet alleen

om de stenen gaat, maar ook om bijvoorbeeld leefbaarheid en verduurzaming. Die onderwerpen zijn in de Raad van Commissarissen voortdurend aan de orde. “Komen er voldoende woningen bij? En hoe is de buurt en hoe zit het met verduurzaming, pakken we dat voldoende aan én in voldoende interactie met onze huurders?”

Het Gooi en Omstreken spant zich in om mensen met een kleine portemonnee te huisvesten. “Lagere huren, daar bereikt Het Gooi en Omstreken de resultaten in”, stelt Ferdinand. “Hoe dat gebeurt, wordt ook gewaardeerd. Kijk maar naar de klanttevredenheidscijfers, die zijn best hoog.”

Om huizen te kunnen blijven aanbieden heb je samenwerkingspartners nodig; je kunt dat niet alleen. En je moet creatief zijn. “De tiny houses zijn daar een mooi voorbeeld van. Ze zijn het bewijs dat Het Gooi en Omstreken met de voeten in de klei staat en op vragen uit de markt inspeelt.”

De mogelijkheden om te investeren gaan omhoog door het afschaffen van de verhuurderheffing, maar grondaankopen blijven lastig. “Bouwen is niet overal mogelijk, maar je kunt ook bestaande woningen transformeren en daarmee het aantal woonruimten vermeerderen. Daarnaast moeten er woonvormen komen voor het toenemende aantal senioren en meer mogelijkheden voor hen om door te stromen.”

Het Gooi en Omstreken is te bescheiden als het gaat om de prestaties die de corporaties levert. “Be good and tell it,” adviseert Ferdinand. “Het Gooi en Omstreken is een belangrijke maatschappelijke partner in het sociaal domein. Anderen hebben ons ook nodig. Af en toe mag de borst wel wat meer vooruit. Ik gun ons dat wij dit wat vaker doen. ■



## 12 | VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen van Het Gooi en Omstreken houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad doet dit vanuit drie rollen: als toezichthouder, als werkgever en als klankbord. Bij haar werkzaamheden handelt de raad in overeenstemming met het bepaalde in de Governancecode Woningcorporaties; de principes uit de code worden onverkort toegepast. Met onderstaand verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop in 2021 toezicht werd gehouden; de raad is hierop aanspreekbaar.

### 12.1 Over toezicht houden

In de Woningwet is bepaald dat commissarissen zich bij de vervulling van hun toezicht-houdende taak moeten richten naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Deze drie belangen behoeven een gedeelde interpretatie. Bij Het Gooi en Omstreken hebben de Raad van Commissarissen en de bestuurder een gezamenlijk visie op toezicht en besturen. Het toezicht- en toetsingskader gaat verder dan alleen toezicht op de bedrijfsvoering. Het betreft ook toezicht op de impact van het beleid van de organisatie bij huurders, woningzoekenden, gemeenten binnen het werkgebied, overige stakeholders en de externe toezichthouders.

Om op de hoogte te blijven van wat er in- en extern speelt, laat de raad zich door bestuur en medewerkers van Het Gooi en Omstreken op formele en informele wijze informeren. Niet alleen de directeur-bestuurder, maar ook het MT en andere medewerkers schuiven aan bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen als hun inbreng nodig is. Bij opleveringen en personeelsbijeenkomsten zijn leden van de raad aanwezig, die zo een goed beeld krijgen van de sfeer binnen de organisatie. De raad loopt ook graag en waar mogelijk stage binnen het bedrijf, door een dagje mee te lopen met een afdeling. In 2021 werd dit bemoeilijkt door corona, maar in 2022 zullen de stages weer een plaats in de agenda van de commissarissen krijgen.

De commissarissen nemen deel aan cursussen, opleidingen en congressen. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen rond het jaarlijks te behalen PE-punten.

In 2021 hebben twee zelfevaluaties plaatsgevonden. Eén in februari, die eerder in 2020 zou plaatsvinden maar door de coronamaatregelen werd uitgesteld, en één in oktober. De zelf-evaluatie van 2021 vond live plaats onder externe begeleiding en in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Tijdens de evaluatie werd meer inzicht verkregen in elkaars visie op toezicht en hebben de commissarissen uitgesproken wat ze van elkaar verwachten. Een van de conclusies van de raad was dat fysiek vergaderen de voorkeur heeft, hoewel het hybride vergaderen in het verslagjaar, waarbij medewerkers digitaal konden aanhaken heel goed werkte.

## Honorering

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. Het Gooi en Omstreken voldoet aan de norm zoals die in dit verband als beroepsregel binnen de VTW is afgesproken.

De bezoldiging van de raad bedroeg in 2021 in totaal € 71.200 (2020: € 64.900), exclusief BTW. Een volledig overzicht van de bezoldiging van de leden van de raad is opgenomen in de Jaarrekening.

## 12.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De Raad van Commissarissen houdt op actieve wijze toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Het Gooi en Omstreken. Voor deze specifieke rol wil de raad inzicht hebben in:

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

Vanuit de Raad van Commissarissen is een **auditcommissie** ingesteld. De auditcommissie bestaat eind 2021 uit mevrouw Anke van Hal (lid) en de heer Cosmo Schuurmans (voorzitter). De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de bestuurssecretaris en de onafhankelijke organisatiecontroller. Afhankelijk van de agendaonderwerpen is ook de businesscontroller aanwezig.

De auditcommissie heeft in 2021 vijf keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- Risicomanagement;
- Gedragscode;
- Audits door corporate controller;
- Jaarrekening en begroting (specifieke aandacht voor de onderhoudslasten);
- Managementletter en accountantsverslag;
- Opdracht controle van de Jaarrekening en auditplan;
- Gesprek met de accountant over financiële positie en wijze waarop risicomanagement plaatsvindt;
- Onderzoek Belastingdienst;
- Kwartaalrapportage en treasuryrapportage, strategisch programma **WSW**;
- Aankoop portefeuille Muiden/Muiderberg;

Naast de reguliere onderwerpen als Jaarrekening, begroting, kwartaalrapportages, managementletter en accountantsverslag zijn de vergaderingen van de auditcommissie vooral ingestoken vanuit het risicomanagement. Ook met de accountant is het beheersen van risico's door Het Gooi en Omstreken besproken. De operationele risico's mogen naar de mening van BDO zichtbaar meer aandacht krijgen.

Hoe gaat Het Gooi en Omstreken dat doen? "Maarten van Gessel heeft aangegeven dat de organisatie hiermee aan de slag gaat", legt Cosmo Schuurmans desgevraagd uit, "door de uitvoering van interne beheersingsmaatregelen duidelijker vast te leggen en risicomanagement regelmatig te agenderen bij de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. De auditcommissie kan zich hierin goed vinden."

In meerdere vergaderingen is stilgestaan bij de discussie met de Belastingdienst over de onderhoudsvoorziening en het onderzoek dat de Belastingdienst hiertoe uitvoert. Het heeft in 2021 nog niet geleid tot consensus met de Belastingdienst. De onderhoudslasten zelf zijn bij de bespreking van de begroting 2022 aan de orde geweest. De auditcommissie spreekt haar zorg uit over de ontwikkeling van deze lasten. Voorts zijn de risico's van de aankoop en financiering van de portefeuille in Muiden en Muiderberg nadrukkelijk besproken. Het proces en de risico's worden naar de mening van de auditcommissie adequaat beheerst. Daarnaast stonden op treasurygebied de uitvoering van het strategisch programma van WSW en de leningruil met Vestia op de agenda.

## 12.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

Sinds 1 juli 2016 is de heer M.J.W. (Maarten) van Gessel directeur-bestuurder van Het Gooi en Omstreken. De heer Van Gessel is, in overeenstemming met de Woningwet en de Governance-code, aangesteld voor onbepaalde tijd en voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder geeft leiding aan de hele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De benoeming van Maarten van Gessel als directeur-bestuurder werd in 2020 met vier jaar verlengd.

De Raad van Commissarissen heeft vanuit het eigen midden een selectie- en **remuneratiecommissie** (vanaf hier: remuneratiecommissie) benoemd, die bestaat uit Miranda Rovers (voorzitter) en Petra van Hartskamp (lid). De remuneratiecommissie beoordeelt het functioneren van de bestuurder en doet voorstellen aan de raad over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur. Ook maakt de commissie jaarlijks een remuneratierapport op, dat door de Raad van Commissarissen wordt vastgesteld.

"Eigenlijk", vertelt Miranda Rovers, "stellen we niet een formeel remuneratierapport op. We maken verslagen van onze gesprekken met de directeur-bestuurder, waarin we ook onze conclusies opnemen. Deze verslagen delen we met de andere commissarissen."

Twee keer per jaar vindt er een gesprek plaats tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. Het ene gesprek is bedoeld om terug te blikken op de geleverde prestaties en doelen te stellen voor het komende jaar, tijdens het andere wordt de stand van zaken van dat moment besproken. Ook wordt vastgesteld of de directeur-bestuurder zijn functie onafhankelijk kan vervullen. Dit was in 2021, net als de jaren ervoor, het geval.

Als uitgangspunt voor de afspraken die elk jaar met de directeur-bestuurder worden gemaakt geldt het jaarplan. “En de opdracht is dan: realiseer het jaarplan”, legt Miranda uit. “In de kwartaalrapportages en jaarverslagen zien we terug of dit gelukt is. Daarnaast kijken we samen naar de rollen in de organisatie. Als de verantwoordelijkheden lager in de organisatie komen te liggen, is dat van invloed op de rol van de directeur-bestuurder. Verder kijken we hoe hij in- en extern het verschil maakt. Dat tekenen we op uit eigen waarneming en uit onze gesprekken met leden van het MT, de OR en de andere medewerkers.”

Een specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is opgenomen in de Jaarrekening.

## 12.4 Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Commissarissen ook de rol van klankbord voor met name de directeur-bestuurder. Deze rol heeft de raad onder meer gespeeld bij de besprekingen van scenario's voor op de langere termijn. In de rol van klankbord kan de Raad van Commissarissen met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met een advies, suggestie of opmerking komen. De organisatie kan haar voordeel doen met de inbreng vanuit de raad.

Petra van Hartskamp, sinds halverwege 2020 voorzitter van de Raad van Commissarissen, zegt hierover: “Voor goed toezicht zijn veelvuldig contact en adequate communicatie met de bestuurder van belang. Om met hem te kunnen klankborden brengen alle commissarissen ieder hun eigen expertise in en die geven we Maarten gevraagd en ongevraagd mee, zonder dat we op zijn stoel gaan zitten. Dat kan plenair, tijdens een vergadering, maar ook één op één. Soms heeft het ene de voorkeur, soms het andere.”

## 12.5 De maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Het Gooi en Omstreken is zich bewust van zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk.

“Dat is verdisconteerd in onze besluitvorming”, zegt Petra van Hartskamp. “Wij zijn ons tot in onze haarvaten bewust van onze positie in het veld. Alles wat we doen, doen we in het belang van onze huurders en andere betrokkenen en we vragen ons voortdurend af welk effect een besluit van ons heeft. We zijn ons er meer en meer van bewust dat we niet alleen rekening met elkaar moeten houden, maar dat we elkaar ook nodig hebben om onze volkshuisvestelijke doelen te bereiken.”

## 12.6 Besluiten van de Raad van Commissarissen

2021 was voor de Raad van Commissarissen een intensief jaar. Er stonden veel strategische thema's op de agenda en er waren nog steeds coronabeperkingen.

"Herbezinning op wat we doen en wat belangrijk is vindt permanent plaats", aldus Petra van Hartskamp. "In 2021 hebben we vaak en veel gesproken over de overname van het bezit van Ymere in Muiden en Muiderberg. Groei is geen doel op zich, je moet goed weten waarom je dat doet. En je moet ook kiezen: ga je bijvoorbeeld bouwen of ga je verder verduurzamen? Je kunt niet alles. Al die keuzes die we moeten maken vragen om focus, om een lange termijn visie en een daarop toegeruste organisatie. In die richting is weer een belangrijke stap gezet met ons nieuwe ERP-systeem. En in het kader van Gooi naar de toekomst kijken we wat voor corporatie we willen zijn en hoe we dat vorm gaan geven."

In 2021 werden onder meer de volgende onderwerpen ter vaststelling dan wel goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd:

- Overname bezit Ymere Muiden/Muiderberg;
- Gooi naar de Toekomst;
- Deelname leningruil als oplossing voor Vestia;
- Haalbaarheidsonderzoek 15 tiny houses Frits de Zwerver Bunschoten;
- Realisatie 25 woningen Éemlandia Bunschoten;
- Realisatie 54 woningen Rengerswetering Bunschoten;
- Gedragscode integriteit;
- Volkshuisvestelijk Verslag en Jaarrekening 2020;
- Bod en activiteitenplannen 2022 voor alle gemeentes waarin Het Gooi en Omstreken werkzaam is;
- Jaarplan en integrale begroting 2022;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Tijdens alle vergaderingen was de voltallige raad aanwezig.

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2021 geen besluiten aan de raad van commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. En er zijn geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Het Gooi en Omstreken en leden van de raad van commissarissen.

## 12.7 De Raad van Commissarissen in beeld



### Mevrouw P.J. van Hartskamp-De Jong (1962)

Nationaliteit	NL
Functie in de raad	Voorzitter, lid van de remuneratiecommissie
Expertise	Bestuurlijk, juridisch
Aftredend	31-12-2022
PE-punten:	8
Functie	Burgemeester Montfoort
Nevenfuncties	-



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

Nationaliteit	NL
Functie in de raad	Vice-voorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie
Expertise	Governance, wonen
Aftredend	31-12-2024
PE-punten:	12
Functie	Organisatieadviseur bij Miraud
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen LEKSTEDE-wonen, lid Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging voor Ambtenaren, lid Raad van Commissarissen Woningbouwstichting Cothen, visitator Voordracht HGO



### De heer C.P.J. Schuurmans (1968)

Nationaliteit	NL
Functie in de raad	Algemeen lid, voorzitter van de auditcommissie
Expertise	Financieel-economisch
Aftredend	31-12-2024
PE-punten:	25
Functie	Partner bij EBBEN Partners
Nevenfuncties	Bestuurslid Community Care Invest



### Mevrouw J.D.M. van Hal (1965)

Nationaliteit	NL
Functie in de raad	Algemeen lid, lid van de auditcommissie
Expertise	Duurzaamheid en verbetering kwaliteit bestaande woningen en wijken
Aftredend	31-03-2027
PE-punten:	10
Functie	Hoogleraar Sustainable Building bij Nyenrode Business Universiteit
Nevenfuncties	Diverse adviesraden en jury's op het gebied van verduurzaming bestaande woningen en wijken, voordracht HGO



### De heer F. Strijthagen (1965)

Nationaliteit	NL
Functie in de raad	Algemeen lid
Expertise	Sociaal domein
Aftredend	31-12-2024
PE-punten:	7
Functie	Senior adviseur bij Lysias advies
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht stichting Landelijke Coördinatie Covid-19-Bestrijding (LCCB), Utrecht, voorzitter Raad van Toezicht Zorggroep Amsterdam Oost, VVT-instelling Amsterdam, vice-voorzitter Raad van Toezicht 2Samen kinderopvang-organisatie Den Haag en voorzitter VvE Bendsdorp Bussum.

Aantal vergaderingen	
Raad van Commissarissen	5 x regulier 5 x extra 2 x zelfevaluatie 1 x themamiddag over o.m. huisvesting maatschappelijke doelgroepen in de praktijk en een toelichting op de projecten uit 'Gooi naar de Toekomst' 1 x themamiddag over risicomanagement en streefhuurbeleid 1 x werkconferentie met Dudok
Auditcommissie	5 x
Remuneratiecommissie	2 x
Raad van Commissarissen en OR	1 x
Raad van Commissarissen en HGO	1 x

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen per 1 juli 2020				
Naam	Functie	Benoeming	Herbenoeming	Aftredend
Mevrouw P.J. van Hartskamp-de Jong	Voorzitter	01-01-2015	31-12-2018	31-12-2022
Mevrouw M.M.A. Rovers	Vice-voorzitter	01-01-2017	31-12-2020	31-12-2024
De heer C.P.J. Schuurmans	Lid	01-01-2017	31-12-2020	31-12-2024
Mevrouw J.D.M. van Hal	Lid	01-04-2019	31-03-2023	31-03-2027
De heer F.H.J. Strijthagen	Lid	01-01-2021	31-12-2024	31-12-2028

## Bestuurder



### De heer M.J.W. van Gessel (1958)

Nationaliteit	NL
Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd per	01-07-2016
Herbenoemd per	01-07-2020
PE-punten	15,5 *

\* Vanwege de coronapandemie werd een aantal seminars/masterclasses waaraan de directeur-bestuurder zou deelnemen geannuleerd, waardoor minder PE-punten konden worden behaald dan in de voorgaande jaren.

## 13 | RISICOMANAGEMENT

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

### 13.1 Risicomanagement raamwerk

Het Gooi en Omstreken inventariseert en beoordeelt risico's en beperkt risico's door het nemen van passende beheersmaatregelen. Hiervoor wordt een cyclisch proces gehanteerd om de organisatie systematisch te doorlopen. De relevante risico's worden vermeden, verminderd (door de waarschijnlijkheid van optreden en/of de impact bij optreden te verkleinen), overgedragen, verzekerd of geaccepteerd. Uiteindelijk doel is om 'in control' te zijn en een redelijke mate van zekerheid te verschaffen ten aanzien van de realisatie van de eigen doelstellingen.

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

Eerste linie	Tweede linie	Derde linie
<b>Afdelingsmanager</b> is verantwoordelijk voor realiseren van doelstellingen en beheersen van risico's	<b>Controller</b> is verantwoordelijk voor adviseren over en toezicht houden op risico-beheersing door eerste linie	<b>Corporate controller</b> is verantwoordelijk voor objectief toetsen van kwaliteit van en interactie tussen linies

▶ De onafhankelijke corporate controller ziet toe op de realisatie van de audits op basis van het audit jaarplan en de verantwoording aan de directeur-bestuurder, de **auditcommissie** en de Raad van Commissarissen. Bij audits wordt op zowel hard controls als soft controls getoetst. Audits dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit en resultaten van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven.

### 13.2 Soorten risico's

#### 13.2.1 Strategische risico's

De strategische risico's zijn op basis van ons koersplan 2019-2022 SamenWonen! bepaald door de eerste en tweede linie. De risico's worden periodiek beoordeeld en bijgesteld. Nieuwe maatregelen worden geïmplementeerd en bestaande maatregelen worden aangescherpt om de risico's naar een passend niveau terug te brengen, zoveel mogelijk rekening houdend met de risicobereidheid.



De strategische risico's hebben hoofdzakelijk betrekking op de volgende onderwerpen: fiscale wetgeving, milieuwetgeving, heffingen en saneringssteun, maatschappelijk draagvlak, betrokkenheid bij zorgvraag, betrokkenheid en participatie van klanten, beschikbaarheid en betaalbaarheid van bouwlocaties, betaalbaarheid van bouw- en onderhoudskosten, ontwikkelingen en krapte op arbeidsmarkt en informatisering en digitalisering.

### 13.2.2 Operationele risico's

De operationele risico's worden met de proceseigenaren en betrokken medewerkers bepaald en vastgelegd in procesbeschrijvingen. Waar nodig worden nieuwe of aanvullende maatregelen genomen en geborgd.

### 13.2.3 Financiële risico's

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

#### 13.2.3.1 P&C cyclus

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

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

Jaarlijks vindt de interne en externe verantwoording plaats door de financiële positie en prestaties in de Jaarrekening en het volkshuisvestelijk verslag. Dit maakt het adequaat toezicht door de Raad van Commissarissen, de accountant, de Autoriteit woningcorporaties ([Aw](#)) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ([WSW](#)) mogelijk.

#### 13.2.3.2 Treasury

De financiële risico's en bijbehorende beheersmaatregelen heeft Het Gooi en Omstreken benoemd in het reglement financieel beleid en beheer en in het treasurystatuut. Het intern normenkader voor financiële risico's uit kasstromen- en/of balansratio's is uitgewerkt en vastgelegd in het financieel jaarplan.

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

### 13.2.4 Informatisering risico's

Het Gooi en Omstreken maakt gebruik van externe dienstverleners voor de inrichting en het beheer van de technische infrastructuur, kantoorautomatisering en aanvullende applicaties. Dit geldt ook voor het primaire bedrijfsinformatiesysteem.

Afspraken over de dienstverlening zijn vastgelegd in contracten en Service Level Agreements. In- en externe toegang tot systemen gebeurt via beveiligingsprotocollen. Jaarlijks vindt bij de leveranciers van de kantoorautomatisering en het primaire bedrijfsinformatiesysteem een onafhankelijke EDP- of IT-audit plaats. De bijbehorende ISAE 3402 assurancerapporten en de ISO/IEC 27001 certificaten hebben tot op heden een goedkeurende strekking. Hiermee heeft Het Gooi en Omstreken voldoende zekerheid over de mate van risicobeheersing en control bij de serviceorganisatie en over de kwaliteit van de processen, dienstverlening en informatiebeveiliging.

In 2020 is Het Gooi en Omstreken gestart met een uitgebreid onderzoek of het primaire bedrijfsinformatiesysteem nog past bij de organisatie en haar processen. Dit proces is begeleid door een gespecialiseerd bureau om daarmee alle invalshoeken en risico's goed in beeld te krijgen. Conclusie was dat een nieuw systeem naar verwachting voldoende meerwaarde biedt om een intensief en kostbaar traject van de overstap te rechtvaardigen. Aansluitend heeft het selectietraject met meerdere demosessies van leveranciers plaatsgevonden. Op basis hiervan is de leverancier Aareon en het systeem Tobias 365 gekozen.

De migratie naar het nieuwe systeem heeft voor een belangrijk deel in 2021 plaatsgevonden. Het implementatietraject is opgedeeld in twee delen, fase I en fase II. Fase I omvat alle benodigde functionaliteit om de primaire processen te ondersteunen alsook de inrichting en implementatie van een digitaal archief, gekoppeld aan het primaire systeem. Medio november is het oude primaire systeem stilgelegd en naar een 'freeze' periode van twee weken is op 29 november 2021 de organisatie live gegaan met Tobias 365. Hoewel er nog relatief veel onvolkomenheden in de software en de inrichting zijn ontdekt en aangepast na live-gang kon begin 2022 geconcludeerd worden dat de primaire processen voldoende worden ondersteund. Op 1 februari werd de implementatie van fase I dan ook formeel afgesloten en ging de organisatie voor dit gedeelte van de functionaliteit over naar de reguliere beheerorganisatie.

In fase II, waarvan de implementatie gepland staat voor het eerste halfjaar van 2022, worden aanvullende functionaliteiten geïmplementeerd. Voorbeelden hiervan zijn de klantportaal en het inkoopcontractenregister.

De implementatie van een nieuw primair systeem is een zeer belangrijk en ingrijpend traject, dat verschillende soorten risico's met zich meebrengt. Deze risico's zijn vooraf geïnventariseerd en daar waar mogelijk en gewenst gemitigeerd. Belangrijkste maatregelen daarbij zijn het opzetten en inrichten van een projectorganisatie, het aantrekken van voldoende capaciteit en het inhuren van een adviseur met kennis en ervaring van implementatietrajecten.

### 13.2.5 Fiscale risico's

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

Al in 2020 heeft de Belastingdienst aangekondigd het convenant inzake horizontaal toezicht te willen herzien. Details daarover zullen in een gesprek door de Belastingdienst worden toegelicht. Uiteraard staat het Het Gooi en Omstreken ook vrij om bewaar te maken tegen voorgestelde wijzigingen en eventueel het convenant te beëindigen. Het gesprek met de Belastingdienst hierover is uitgesteld in verband met de lopende discussie over de voorziening groot onderhoud (zie 12.1.5.1) en zal in het eerste kwartaal van 2022 plaatsvinden.

#### 13.2.5.1 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Per ultimo 2021 zijn de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting opgelegd tot en met 2016. De definitieve aanslag voor 2017 is in januari 2022 opgelegd. De standpunten die Het Gooi en Omstreken inneemt ten aanzien van de belangrijkste fiscale vraagstukken, zoals waardering van de portefeuille, bijzondere waardeverminderingen, fiscale afschrijvingen en het onderscheid tussen onderhoud en verbetering, zijn extern getoetst en met het opleggen van de definitieve aanslagen bevestigd door de Belastingdienst. Deze standpunten zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren.

Ten aanzien van het vormen van een fiscale voorziening voor groot onderhoud (VGO) is er vanaf 2016 onduidelijkheid over de wijze waarop de VGO gevormd mag worden. Voorzichtigheidshalve wordt de VGO daarom vanaf de aangifte 2016 niet meer opgevoerd. Het Gooi en Omstreken heeft in gesprekken met de Belastingdienst geprobeerd haar standpunt ten aanzien van de VGO toe te lichten en duidelijkheid te krijgen over de acceptatie van de door haar gehanteerde uitgangspunten. Omdat de Belastingdienst geen toezegging wilde doen over de aanvaardbaarheid van de door Het Gooi en Omstreken gehanteerde standpunten, heeft Het Gooi en Omstreken eind 2019 besloten om zich te onderwerpen aan het door de Belastingdienst aangekondigde boekenonderzoek om daarmee, eventueel middels een uitspraak van de rechter, duidelijkheid te krijgen over geaccepteerde uitgangspunten. Het rapport van de Belastingdienst inzake het boekenonderzoek is in april 2021 in definitieve vorm verstrekt.

Het Gooi en Omstreken heeft bezwaar gemaakt tegen de belangrijkste conclusies uit het rapport en de navorderingsaanslagen die de Belastingdienst, gebaseerd op het rapport, heeft opgelegd over de jaren 2014 en 2015. Het bezwaar wordt in november 2021 door de Belastingdienst gegrond verklaard en de navorderingsaanslagen worden teruggedraaid, inclusief de rente die op deze aanslagen in rekening was gebracht. Daarnaast wordt Het Gooi en Omstreken een kostenvergoeding toegekend.

Ondanks de voor Het Gooi en Omstreken gunstige uitspraak op het bezwaar bestaat er nog geen duidelijkheid over de wijze waarop Het Gooi en Omstreken nu een voorziening voor groot onderhoud in de fiscale aangifte kan opnemen. Er bestaat verschil van inzicht over de beschouwingsperiode en de vraag of er bij het vormen van een dergelijke voorziening al dan niet sprake moet zijn van een piekvereiste. De belastingdienst stelt zich op het standpunt dat, indien jaarlijkse onderhoudslasten op portefeuilleniveau geen pieken vertonen, er geen voorziening groot onderhoud gevormd kan worden. Het Gooi en Omstreken vindt, ondersteund door haar fiscalist PWC, hiervoor geen aanknopingspunten in de wet. Inmiddels wordt er door een andere corporatie geprocedeerd over dit piekvereiste. Het Gooi en Omstreken heeft een praktische afspraak gemaakt over het piekvereiste en de beschouwingsperiode (en daarmee over de hoogte van de voorziening) tot het moment dat de rechter uitspraak doet in de reeds opgestarte zaak op het al dan niet van toepassing zijnde piekvereiste. Als de rechter van oordeel is dat het piekvereiste op portefeuilleniveau niet van toepassing is, wordt opnieuw het gesprek met de Belastingdienst gestart over de beschouwingsperiode.

Het effect van nieuwe regelgeving ten aanzien van beperking van de aftrekbaarheid van rente (de zogenaamde ATAD) is intern beoordeeld. Het effect blijkt beperkt en de eventuele financiële gevolgen zijn te overzien.

#### 13.2.5.2 Omzetbelasting (Btw)

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

#### 13.2.6 Nalevingsrisico's wet- en regelgeving

Als toegelaten instellingen moet Het Gooi en Omstreken aan branche specifieke wet- en regelgeving voldoen, zoals de Woningwet, de Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Governancecode woningcorporaties. Daarnaast moet Het Gooi en Omstreken voldoen aan algemene wet- en regelgeving, zoals het Burgerlijk wetboek, de Arbowet (met onderliggend besluit en regeling) en de privacywet Algemene Verordening Gegevensbescherming. Het streven van Het Gooi en Omstreken is om compliant te zijn door het naleven van de geldende relevante wet- en regelgeving. De verantwoordelijkheid om de organisatie en processen dusdanig in te richten dat hieraan wordt voldaan, is in de lijn belegd bij de verantwoordelijke manager. De manager wordt hierin ondersteund door medewerkers van specifieke stafafdelingen en schakelt waar nodig externe expertise in.

#### 13.2.7 Frauderisico

Onder het frauderisico verstaan wij het risico dat een interne of externe fraudeur Het Gooi en Omstreken financiële en/of reputatieschade aanricht. De werkzaamheden van Het Gooi en Omstreken gaan gepaard met grote financiële kasstromen, inkopen van grote trajecten en de verdeling van schaars goed zoals het passend toewijzen van woningen. Dit maakt een woningcorporatie kwetsbaar voor fraude, zowel vanuit de woningcorporatie zelf als daarbuiten.

Het Gooi en Omstreken richt zich daarbij als eerste op gedrag en bewustwording, waarbij een veilige werkomgeving en kennisontwikkeling voorop staan. Dit verlaagt de drempel om eventuele onjuistheden vroegtijdig te melden. Daarnaast is er aandacht voor het besluitvormingsproces waarbij gestreefd wordt naar transparantie en controleerbaarheid.

Fraudegevoelige processen worden gemonitord waarbij een logisch aandachtsgebied de opdrachtverstrekking aan leveranciers is, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij worden niet alleen middels zogenaamde hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding, procuratiematrix) de risico's gemitigeerd, maar is ook veel aandacht voor gedrag en houding, de zogenaamde soft controls. Ook ten aanzien van het betalingsverkeer worden strikte procedures gevolgd waarbij facturen altijd via het vier ogenprincipe worden geaccordeerd en de betalingen middels afgedwongen functiescheidingen worden klaargezet en geaccordeerd. Een al langer bestaand risico dat actueel in het nieuws is betreft cybersecurity. Ook hier zijn gedrag en bewustzijn van de medewerkers van het Gooi en Omstreken belangrijke middelen om risico's te mitigeren. Daarnaast spelen leveranciers een grote rol. Ten aanzien van toegangsbeveiliging wordt geen genoegen genomen met de combinatie van gebruikersnaam en wachtwoord en wordt van leveranciers verwacht dat toegang tot applicaties wordt beveiligd met Multi Factor Identificatie.

Voor 2022 wordt onder meer ingezet op verdere kennisverhoging en bewustwording van medewerkers ten aanzien van cybersecurity.

## 14 | FINANCIEEL BELEID

### 14.1 Financieel verslag

#### Waarborgen van de financiële continuïteit

Het Gooi en Omstreken borgt haar financiële continuïteit, werkt doelmatig en presteert naar vermogen. Uitgangspunt is hier dat op zowel de korte als lange termijn haar doelgroep betaalbaar moet kunnen worden gehuisvest.

Hiervoor moeten de inkomsten en uitgaven in balans blijven en moeten er voldoende middelen beschikbaar zijn voor toekomstige uitgaven.

Het Gooi en Omstreken besteedt de tot haar beschikking gestelde middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting.

#### Jaarresultaat 2021 positief

In 2021 heeft Het Gooi en Omstreken een positief jaarresultaat geboekt.

Het verslagjaar 2021 is afgesloten met een voordelig resultaat van € 202,4 miljoen na belastingen. Over 2020 was het resultaat € 90,6 miljoen voordelig. Het eigen vermogen van Het Gooi en Omstreken stijgt van € 1.260,3 miljoen eind 2020 naar € 1.462,7 miljoen eind 2021. De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat stijgt van 82,8% in 2020 naar 85,2% in 2021.

In figuur 14.1 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het jaarresultaat 2021 en het jaarresultaat 2020 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

	2021	2020	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23,0	21,1	1,9
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,7	0,9	-0,2
Waarderveranderingen vastgoedportefeuille	189,4	78,2	111,2
Netto resultaat overige activiteiten	0,0	0,0	0,0
Overige organisatiekosten	-5,5	-1,3	-4,2
Leefbaarheid	-0,7	-0,8	0,1
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>206,9</b>	<b>98,1</b>	<b>108,8</b>
Financiële baten en lasten	-6,2	-6,2	0,0
Deelnemingen	1,0	0,5	0,5
<b>Resutaat voor belastingen</b>	<b>201,7</b>	<b>92,4</b>	<b>109,3</b>
Belasting	0,7	-1,8	2,5
<b>Resutaat na belastingen</b>	<b>202,4</b>	<b>90,6</b>	<b>111,8</b>

Figuur 14.1 Jaarresultaat

In het jaarresultaat zijn een aantal posten opgenomen die per jaar aanzienlijk kunnen verschillen.

In figuur 14.2 is uitgegaan van het resultaat voor belastingen. Dit resultaat wordt voor de posten verkopen en waardeveranderingen geschoond, waardoor een betere vergelijking kan worden gemaakt met het resultaat van het voorgaande boekjaar (bedragen x € 1 miljoen).

	2021	2020	Vershil
Resutaat voor belastingen	201,7	92,4	109,3
Af: Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-0,7	-0,9	0,2
Af: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-189,4	-78,2	-111,2
<b>Resultaat voor belastingen geschoond</b>	<b>11,5</b>	<b>13,3</b>	<b>-1,8</b>

Figuur 14.2 Jaarresultaat geschoond

De **mutatie** in het geschoonde jaarresultaat voor belastingen wordt -/- € 1,8 miljoen.

### Analyse van het jaarresultaat op hoofdlijnen

In verslagjaar 2021 zijn de resultaten opgenomen op basis van de functionele indeling. Baten en lasten worden hierbij geclassificeerd naar de verschillende activiteiten van een corporatie. Voor zover lasten niet rechtstreeks zijn toe te rekenen worden deze verdeeld door middel van een kosten verdeelstaat.

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De aard van de te onderscheiden posten van de exploitatie vastgoedportefeuille sluit aan op de aard van de toekomstige kasstromen zoals deze worden gebruikt in de bepaling van de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

In figuur 14.3 wordt op hoofdlijnen het verschil tussen het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 2021 en 2020 weergegeven (bedragen x € 1 miljoen).

	2021	2020	Vershil
Huuropbrengsten	60,1	58,8	1,3
Opbrengsten en lasten servicecontracten	-0,1	0,0	-0,1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5,0	-4,6	-0,4
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19,4	-20,7	1,3
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12,6	-12,4	-0,2
<b>Totaal</b>	<b>23,0</b>	<b>21,1</b>	<b>1,9</b>

Figuur 14.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

- De bruto huuropbrengsten zijn met € 1,3 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een nawerkend effect van de huurverhoging per 1/7/2020 van 2,6% en de oplevering van 53 nieuwbouwwoningen in 2021. Het resterende deel is het gevolg van de huurverhoging bij mutatie. Op dat moment wordt de huur aangepast naar de gewenste **streefhuur**.
- De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn ca. € 0,4 miljoen hoger dan 2020. Voornaamste oorzaak is hier dat 2020 beïnvloed werd door een incidentele bate.
- De daling van de lasten onderhoudsactiviteiten wordt veroorzaakt door een daling van planmatig **onderhoud** in 2021 ten opzichte van het jaar ervoor. Daar tegenover staat wel dat het (niet-planmatige) mutatieonderhoud ruim € 0,4 miljoen hoger is dan in 2020.
- De overige directe operationele lasten exploitatie bezit stijgen met € 0,2 miljoen. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan een hogere **verhuurderheffing**.

### Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengst uit de verkoop van woningen is € 0,2 miljoen hoger dan de realisatie 2020. In 2021 zijn er vier woningen verkocht (2 **DAEB** en 2 niet-DAEB), tegen zes woningen en drie garages in 2020.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen:

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

#### Niet gerealiseerde waardeveranderingen:

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 waarderen toegepast. Voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal vastgoed wordt de full versie van het Handboek modelmatig waarderen toegepast. De niet gerealiseerde waardeveranderingen 2021 bedragen € 173,5 miljoen positief (2020: € 84,2 miljoen positief).

Uit een analyse van de marktwaarde blijkt dat de ontwikkeling van de marktwaarde met name positief werd beïnvloed door:

- Stijging van de gemiddelde WOZ-waarde met bijna 7%;
- Het gelijkstellen van de mutatiekans in het uitpondscenario aan het doorexploteerscenario;
- De ingerekende parameter voor leegwaardestijging;
- Lagere inrekening voor verhuurdersheffing door lagere voorgeschreven percentages;
- Daling van de disconteringsvoet.

De ontwikkeling van de marktwaarde werd negatief beïnvloed door de verhoging van de in te rekenen overdrachtskosten.



### Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten stijgen met € 4,2 miljoen ten opzichte van 2020. Oorzaak is hier de volkshuisvestelijke bijdrage aan de leningruil Vestia.

### Leefbaarheid

De lasten leefbaarheid 2021 dalen met € 0,1 miljoen ten opzichte van 2020. Voor het DAEB vastgoed komt de last leefbaarheid 2021 uit op circa € 87 per woning (2020: € 88 per woning).

### Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten over 2021 zijn per saldo € 0,02 miljoen hoger dan in 2020. De gemiddelde rente van de vastrentende leningen komt ultimo 2021 uit op 2,31%. Ultimo 2020 was deze nog 2,68%. Ondanks een stijgende schuldpositie (met ca. € 5,7 miljoen), heeft de rentedaling van ca. 0,3% per saldo een positief effect op de rentelasten.

### Deelnemingen

De mutatie van € 0,5 miljoen positief wordt voornamelijk veroorzaakt door een sterke waardeontwikkeling in 2021 van het vastgoed in de deelneming CV Heyendaal. Het aandeel van Het Gooi en Omstreken in het jaarresultaat van de CV Heyendaal bedraagt € 1 miljoen (2020: € 0,5 miljoen).

### Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting over 2021 komt uit op een bate van € 0,7 miljoen. Over 2020 kwam de vennootschapsbelasting uit op een last van € 1,8 miljoen; een verschil van € 2,5 miljoen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening in de Jaarrekening 2021 (onderdeel: 29. Belastingen).

## 14.2 Financiële kengetallen

Voor 2021 zijn de voor dat jaar gerealiseerde waarden gepresenteerd. Voor de jaren na 2021 wordt, daar waar mogelijk, op basis van de meerjarenbegroting een indicatie gegeven van de ontwikkeling van de kengetallen. Hierbij wel de opmerking dat de ratio's vanuit de meerjarenbegroting niet meer echt representatief zijn. Met name de verlaging van de verhuurdersheffing in 2022 en de afschaffing hiervan met ingang van 2023 heeft grote impact op de ratio's.

### Interest dekkingsratio (ICR)

Interest dekkingsratio (ICR)	Norm	2021 JV	2022 Begroting	2023	2024	2025	2026
DAEB	>1,4	<b>2,23</b>	1,86	2,03	2,71	3,00	3,65
Niet-DAEB	>1,8	<b>6,43</b>	4,52	6,11	6,37	7,15	7,79
<b>Totaal</b>	>1,4	<b>2,54</b>	2,06	2,27	2,94	3,26	3,89

Figuur 14.4 Interest dekkingsratio

Het kengetal interest dekkingsratio / interest coverage ratio geeft aan in hoeverre Het Gooi en Omstreken in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit de verschuldigde rente te betalen. De **Aw/WSW** hanteren een ondergrens van 1,4 voor de DAEB-tak en 1,8 voor de niet-DAEB-tak. Bij een interest dekkingsratio lager dan de genoemde grens worden er onvoldoende kasstromen gegenereerd om de rentelasten en de aflossing (sfictie) te kunnen betalen. Het Gooi en Omstreken voldoet voor 2021 aan dit criterium.

### Loan to value

Loan to value (LTV) Beleidswaarde	Norm	2021 JV	2022 Begroting	2023	2024	2025	2026
DAEB	<85%	<b>35,3%</b>	71,6%	72,3%	74,7%	75,0%	75,3%
Niet-DAEB	<75%	<b>29,8%</b>	28,5%	26,5%	24,5%	22,4%	20,6%
<b>Totaal</b>	<85%	<b>34,6%</b>	66,1%	66,6%	68,5%	68,6%	68,6%

Figuur 14.5 Loan to value

Een kengetal dat aangeeft in hoeverre de schuldpositie in een gezonde verhouding staat tot de kasstroom generende capaciteit van de portefeuille vastgoed op lange termijn, uitgedrukt in de "Beleidswaarde". De Aw/WSW grens geeft aan dat deze verhouding maximaal 85% (voor DAEB-tak) mag zijn. Het Gooi en Omstreken voldoet hier voor 2021 ruimschoots aan.

De stijging van de beleidswaarde in 2021 heeft een sterk verlagend effect op de loan to value aan het einde van 2021. Dit effect is niet ingerekend in de loan to value van de begroting van 2022 omdat deze beleidswaardestijging bij het opstellen van de begroting 2022 nog niet bekend was. Dit verklaart voor een deel het grote verschil tussen de loan to value volgens het jaarverslag 2021 en de begroting 2022. Overigens zal de loan to value in 2022 naar verwachting per saldo wel stijgen door de aankoop van woningen in Muiden en Muiderberg die voor 100% gefinancierd zal worden.

### Solvabiliteit

Solvabiliteit Beleidswaarde	Norm	2021 JV	2022 Begroting	2023	2024	2025	2026
DAEB	>15%	<b>64,3%</b>	36,6%	33,9%	32,2%	31,3%	31,3%
Niet-DAEB	>40%	<b>70,8%</b>	70,4%	72,6%	74,8%	76,9%	79,2%
<b>Totaal</b>	>15%	<b>64,2%</b>	36,5%	33,8%	32,1%	31,3%	31,2%

Figuur 14.6 Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie van de corporatie weer. Voor de Jaarrekening waardeert Het Gooi en Omstreken haar vastgoed op marktwaarde (in verhuurde staat). Bij waardering tegen marktwaarde komt de publieke taak van woningcorporaties niet tot uitdrukking in de gepresenteerde waarde. Het Gooi en Omsteken zal namelijk geen (of weinig) woningen

verkopen bij mutatie. Ook zal Het Gooi en Omstreken de huur niet optrekken tot een markt-huur maar zal deze worden aangepast naar de intern vastgestelde streefhuur, die beduidend lager is dan de markthuur. Bij waardering op marktwaarde komt de solvabiliteit voor 2021 uit op 85,2% (2020: 82,8%).

Voor de normering voor Aw/WSW dient de waardering van het vastgoed plaats te vinden tegen de (veel lagere) beleidswaarde. In figuur 14.6 is te zien dat zowel voor de DAEB tak als voor de niet-DAEB tak ruimschoots voldaan wordt aan de normering.

## Dekkingsratio

Dekkingsratio Marktwaarde	Norm	2021 JV	2022 Begroting	2023	2024	2025	2026
DAEB	<70%	<b>18,4%</b>	28,4%	28,3%	28,9%	28,0%	27,1%
Niet-DAEB	<70%	<b>17,7%</b>	18,0%	16,5%	15,1%	13,7%	12,4%
<b>Totaal</b>	<70%	<b>18,3%</b>	27,6%	27,5%	27,9%	27,0%	26,0%

Figuur 14.7 Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de schuld (tegen marktwaarde) 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 grens dat de 'dekkingsratio' niet meer mag zijn dan 70%.

## Direct rendement

Direct rendement Marktwaarde	Norm	2021 JV	2022 Begroting	2023	2024	2025	2026
DAEB	-	<b>1,4%</b>	0,9%	1,0%	1,2%	1,2%	1,4%
Niet-DAEB	-	<b>2,9%</b>	2,2%	2,7%	2,6%	2,6%	2,6%
<b>Totaal</b>	-	<b>1,5%</b>	1,0%	1,1%	1,3%	1,3%	1,5%

Figuur 14.8 Direct rendement

Het direct rendement (vastgoed gerelateerde operationele kasstroom in een percentage van de marktwaarde in verhuurde staat primo jaar) geeft aan welk direct rendement is behaald op het in vastgoed geïnvesteerde vermogen. De vastgoed gerelateerde operationele kasstromen worden hier gecorrigeerd voor renteontvangsten, rentelasten, sector specifieke heffingen en de vennootschapsbelasting. Het direct rendement voor 2021 komt op totaal niveau uit op 1,5%. Bij een vergelijking van beide 'takken' zien we dat de niet-DAEB tak beduidend beter rendeert dan de DAEB tak. De Aw/WSW hanteren hier geen normen.

## Schuld per gewogen vhe

Schuld per gewogen vhe x € 1.000	Norm	2021 JV	2022 Begroting	2023	2024	2025	2026
DAEB	-	<b>26,6</b>	41,7	42,1	43,5	43,7	43,8
Niet-DAEB	-	<b>38,1</b>	36,8	34,3	31,9	29,4	26,9
<b>Totaal</b>	-	<b>27,4</b>	41,4	41,6	42,8	42,8	42,9

Figuur 14.9 Schuld per gewogen vhe

In tabel 14.9 wordt de schuldpositie per gewogen verhuureenheid weergegeven. Ultimo 2021 komt de schuldpositie uit op € 27,4 per gewogen vhe. Door de geplande investeringen in de periode 2022-2026 loopt deze op tot € 42,9 per gewogen vhe ultimo 2026.

## Treasury

Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld. In het treasuryjaarplan worden de treasurytransacties voor het komende jaar beschreven. Het treasuryplan vormt de basis voor de uitvoering en de controle op treasurywerkzaamheden. Het treasuryplan is gebaseerd op de begroting en de daaraan gekoppelde meerjarenbegroting. Het treasuryplan wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

## In 2021 hebben de volgende treasurytransacties plaatsgevonden:

### Nieuwe leningen

- BNG, fixe lening € 10 miljoen per 1-9-2021 tot 3-2-2048. Rente 0,714%;
- BNG, fixe lening € 7,5 miljoen per 1-10-2021 tot 1-10-2049. Rente 0,531%;
- BNG, fixe lening € 7,5 miljoen per 2-11-2021 tot 2-11-2026. Rente -0,356%;
- NWB, fixe lening € 2,7 miljoen per 21-12-2021 tot 21-12-2061. Rente 4,86% (ten behoeve van Vestia deal);
- NWB, variabele roll-over lening € 10 miljoen per 15-12-2021 tot 15-12-2028. Rente 1-maands Euribor + opslag van 0,17%. Opslagherziening per 15-12-2023;
- NWB, variabele roll-over lening € 6,1 miljoen per 25-10-2021. Rente 6-maands Euribor + opslag van 0,30%. Opslagherziening per 30-11-2022 (WSW-obligo lening);
- Aegon Levensverzekering N.V, lineaire lening € 30 miljoen per 26-4-2022 tot 2-5-2058. Rente 0,49%;
- BNG, lineaire lening € 105 miljoen per 26-4-2022 tot 2-5-2058. Rente 0,517%.

### Renteconversies

- Herziening van de rente opslag voor een variabele roll-over per 15-12-2021 heeft niet plaatsgevonden. De lening is ultimo 2021 geheel afgelost met een hoofdsom van € 4 miljoen.

### Eindaflossingen

- NWB lening met een schuldrestant van € 10 miljoen per 15-12-2021 afgelost.

In 2021 is het treasuryjaarplan voor 2022 opgesteld. De volgende acties zullen in 2022 uitgevoerd/opgestart worden:

- Herziening van de rente opslag voor een basis-rente lening per 2-5-2022. Lening heeft een hoofdsom van € 10 miljoen. De vaste rente bedraagt 3,548% en loopt tot 2-5-2053. De huidige opslag is 0,09%.
- Aantrekken van WSW-geborgde financiering voor de resterende financieringsbehoefte voor 2022 tot maximaal € 22 miljoen en 50% van de financieringsbehoefte voor 2023 (€ 15 miljoen).

## Marktwaaarde/Beleidswaarde

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

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Het Gooi en Omstreken heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde geleid. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 196,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.675,2 miljoen. Deze waardegroei wordt voor ruim € 4 miljoen veroorzaakt door voorraadmutaties.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de Jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de Jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Een deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende vermogen kan als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd worden.

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

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

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

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

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

(bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>1.549,6</b>	<b>125,5</b>	<b>1.675,2</b>
Beschikbaarheid	92,9	-3,0	89,9
Betaalbaarheid	-776,3	-30,9	-807,2
Kwaliteit	-193,8	-13,4	-207,2
Beheer	-78,9	-2,7	-81,6
<b>Beleidswaarde</b>	<b>593,4</b>	<b>75,7</b>	<b>669,1</b>
<b>Vershil Marktwaarde/Beleidswaarde</b>	<b>956,2</b>	<b>49,8</b>	<b>1.006,0</b>
<b>Ratio Beleidswaarde/Marktwaarde</b>	<b>38,3%</b>	<b>60,3%</b>	<b>39,9%</b>

Figuur 14.10 Marktwaarde/Beleidswaarde

De aanpassingen zijn uitgevoerd met de marktwaarde 2021 als vertrekpunt. Kijken we naar de DAEB portefeuille dan zien we dat de verhouding tussen de beleidswaarde en marktwaarde ultimo 2021 uitkomt op ruim 38% (20: 34%). Dit impliceert dat circa 62% van het DAEB eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### **Conclusie jaarresultaat en vermogensontwikkeling 2021**

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

# KENGETALLEN 2021

Vastgoed	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Aantal verhuureenheden:</b>					
- Woongelegenheden zelfstandig	8.257*	8.239	8.165	8.166	8.113
- Woongelegenheden overig	198	150	150	150	150
- Parkeervoorzieningen	662	663	666	664	665
- Overige objecten	64	64	64	65	62
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>9.165</b>	<b>9.116</b>	<b>9.045</b>	<b>9.045</b>	<b>8.990</b>

\* Exclusief 6 woningen voor Keerpunt Zuid

Totaal aantal verhuureenheden gewogen	8.614	8.597	8.523	8.526	8.471
---------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

## Mutaties in het bezit woongelegenheden zelfstandig:

Nieuwbouw/Aankoop/Verdichting	55	82		53	103
Fusie					281
Sloop	1	2			
Verkoop	4	6	2		4

## Algemeen

Verhuispercentage (woongelegenheden zelfstandig)	5,9	6,0	6,0	5,9	5,7
Gemiddelde huurprijs (woongelegenheden zelfstandig)	590	591	574	562	551
Huur in % van de maximaal redelijke huur (woongelegenheden zelfstandig)	66,8	67,0	67	67,7	67,7
Aantal fte's	71,9	66,2	59,5	56,4	53,4
Aantal deelnemingen	1	1	1	1	1

## Financiële ratio's

Interest Coverage Ratio (ICR)	2,5	2,9	1,3	1,8	1,3
Loan to Value (LTV) - beleidswaarde	34,6%	43,4%	41,0%	42,3%	42,6%
Solvabiliteit - beleidswaarde	64,2%	54,4%	57,5%	55,5%	56,0%
Dekkingsratio - marktwaarde	18,3%	21,6%	20,1%	17,7%	18,9%

## Kasstromen / Waarden / Vermogen / Resultaat (per gewogen vhe x € 1)

Markwaarde	194.461	171.991	161.210	146.269	131.843
Beleidswaarde	77.676	61.730	62.359	61.055	58.542
Historische kostprijs	66.088	63.362	61.312	61.007	59.039
WOZ-waarde	235.948	218.725	202.307	181.602	168.544
Langlopende leningen	27.367	26.766	25.572	25.837	24.928
Operationele kasstroom	1.080	1.469	217	678	236
Investeringskastroom	-2.104	-2.189	-1.342	-994	-2.237
Financieringskastroom	618	1.412	-261	1.005	1.615
Eigen vermogen	169.793	146.599	137.229	122.007	109.193
Jaarresultaat	23.498	10.541	15.185	13.516	4.877



# VERKLARENDE WOORDENLIJST

<b>Aanvangshuur</b>	Huur die wordt overeengekomen bij het afsluiten van een huurcontract.
<b>Aftoppingsgrens</b>	Een grens die is ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Als iemands huurprijs hoger is dan deze grens wordt zijn of haar huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd,
<b>Auditcommissie</b>	Commissie bestaande uit leden van de Raad van Commissarissen. Taak: het adviseren van de raad over financiële aangelegenheden binnen de organisatie.
<b>Aw</b>	Autoriteit woningcorporaties. Ziet erop toe dat woningcorporaties zich met hun kerntaak bezighouden: goed en betaalbaar wonen mogelijk maken voor mensen met een laag inkomen.
<b>Bereikbaar</b>	Woningen zijn bereikbaar als ze een huurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens.
<b>Bewonersparticipatie</b>	Wetrokkenheid van bewoners bij het beleid van een woningcorporatie.
<b>Bod aan de gemeente</b>	Jaarlijks moeten corporaties een 'bod' uitbrengen aan de gemeenten. Het Gooi en Omstreken doet dat met de activiteitenplannen, waarin de plannen voor het komende kalenderjaar zijn opgenomen. Ook wordt erin aangegeven wat de benodigde inbreng van de gemeente is. Op basis van de activiteitenplannen maakt Het Gooi en Omstreken prestatieafspraken met de gemeente en HGO.
<b>Buurtbemiddeling</b>	Instelling die helpt bij het vergroten van de leefbaarheid, onder meer door te helpen problemen tussen burens op te lossen
<b>Circulariteit</b>	Gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later. Het is gericht op een wereld zonder afval.
<b>CO2-monitor</b>	Geeft inzicht in de CO2-uitstoot van woningen op basis van gas- en elektragebruik per complex en gemeente.
<b>DAEB</b>	Diensten van Algemeen Economisch Belang = bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
<b>Doelgroepen</b>	<b>Primair:</b> de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. <b>Secundair:</b> huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 44.655.
<b>EP2-waarde</b>	De hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per vierkante meter vloeroppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling en warm water van een woning.
<b>Energie-index (EI)</b>	Drukt uit hoe energiezuinig een woning is.
<b>Energietransitie</b>	Overgang naar een nieuw systeem van energievoorziening waarin fossiele brandstof (bijvoorbeeld kookgas) grotendeels vervangen is door duurzame energiebronnen (bijvoorbeeld zonnepanelen)
<b>ERP</b>	Entreprise Resource Planning. Een computerprogramma dat organisaties ondersteunt bij alle processen binnen het bedrijf.
<b>Extramuralisering</b>	Mensen die zorg nodig hebben zoveel mogelijk buiten een zorginstelling te helpen, dat wil zeggen thuis of bij familie.
<b>Huren onder Voorwaarden</b>	Programma waarmee inwoners met meerdere problemen geholpen worden weer zelfstandig te gaan wonen.

<b>Huur(contract)</b>	<p><b>Geliberaliseerd:</b> Bij een huurwoning met een geliberaliseerde huur is de huurprijs niet gerelateerd aan het puntenstelsel (WWS, zie hieronder); de jaarlijkse huurverhoging is vrij.</p> <p><b>Gereguleerd:</b> Een huurwoning heeft een gereguleerde huur als de aanvangshuur (huur bij aanvang van het huurcontract) onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens.</p>
<b>Huurtoeslag</b>	Inkomensafhankelijke tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid.
<b>Jaartheme</b>	Strategisch thema waarover Het Gooi en Omstreken in het kader van haar participatiebeleid met bewoners in gesprek wil gaan.
<b>KWH</b>	Kennis- en Kwaliteitscentrum. Woningcorporaties Huursector, doet onder meer onderzoek naar de dienstverlening van corporaties.
<b>Liberalisatiegrens</b>	Grens tussen sociale-huurwoning en een woning in de vrije sector.
<b>Mutatie</b>	Nieuwe verhuur van een woning.
<b>Onderhoud</b>	<p><b>Groot onderhoud:</b> vervangen of herstellen van onderdelen aan de woning waardoor het wooncomfort hetzelfde blijft.</p> <p><b>Mutatieonderhoud:</b> onderhoud aan een huurwoning (of huurobject) tussen twee verhuurperiodes in.</p> <p><b>Planmatig onderhoud:</b> onderhoud ter voorkoming van onderhoudsachterstanden, dat wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplanning.</p> <p><b>Serviceonderhoud:</b> onderhoud dat wordt uitgevoerd na melding van een klacht van een bewoner.</p>
<b>Remuneratiecommissie</b>	<p>Commissie bestaande uit leden van de Raad van Commissarissen.</p> <p>Taak: het adviseren van de raad over onder meer de arbeidsvoorwaarden (waaronder de beloning) van de directeur-bestuurder.</p>
<b>Sociale huurvoorraad</b>	Totaal aan woningen voor mensen met een lager inkomen
<b>Streefhuur</b>	Percentage van de maximale huur, huur die Het Gooi en Omstreken vindt passen bij betaalbaarheid, kwaliteit en locatie van de woning. De feitelijke huur ligt meestal lager en wordt bij mutatie (zie hierboven) opgetrokken naar de streefhuur.
<b>Toegankelijke woning</b>	Een woning die toegankelijk gelijkvloers is en/of geschikt voor een rollator of rolstoel.
<b>Verhuurderheffing</b>	De heffing die een verhuurder van vijftig of meer woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens per jaar betaalt.
<b>Woningmarktregio</b>	Nederland is ingedeeld in 19 woningmarktregio's. Deze regio's vormen de werkgebieden van woningcorporaties. Daarbuiten mag een corporatie zonder ontheffing geen woningen bouwen of aankopen. Het Gooi en Omstreken is onderdeel van de MRA, de Metropool Regio Amsterdam.
<b>Wooncoach</b>	Informeert en adviseert bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
<b>WWS-punten</b>	Punten voor sociale huurwoningen die de kwaliteit van de woning aangeven. Bij het puntenaantal hoort een maximale huurprijs.
<b>WSW</b>	Waarborgfonds Sociale Woningbouw . Zorgt ervoor dat tegen gunstige tarieven geld kunnen lenen voor het bouwen van sociale huurwoningen.

## Contactgegevens

Tel. (035) 672 66 99  
[www.gooienom.nl](http://www.gooienom.nl)  
[info@gooienom.nl](mailto:info@gooienom.nl)

