

Beleidsplan 2013-2018

Investeren in groen en betaalbaar wonen



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Missie	4
Visie	5
Visie op klant en maatschappij	6
1. Betaalbaar wonen	8
2. Comfortabel wonen	9
3. Wonen in de regio	10
Solide en efficiënte bedrijfsvoering	11

Vastgesteld op 12 december 2012



Voorwoord

Voor u ligt het beleidsplan *Investeren in groen en betaalbaar wonen*. Met dit plan geeft Het Gooi en Omstreken aan welke koers zij de komende jaren zal varen.

Voorzien in betaalbaar wonen is en blijft de drijvende kracht achter onze woningcorporatie. Vergroening is een centraal thema, zowel globaal, nationaal als lokaal. Daar wil Het Gooi en Omstreken van harte aan bijdragen. Investeren is van groot belang in het huidige economisch tijdsbeeld. Met name in de (woning)bouwsector is een grote behoefte aan investeringen ten einde de werkgelegenheid in stand te houden.

Investeren in groen en betaalbaar wonen is complementair aan elkaar, immers door te investeren in energiebesparing worden woonlasten beheerst, het milieu bevorderd, werkgelegenheid in stand gehouden en in woonruimte voorzien.



Missie

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



Visie

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

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

Vanuit de overheid, zowel landelijk, regionaal als lokaal, worden opgaven geformuleerd. Voor de regio Gooi en Vechtstreek zijn de regionale opgaven in het Regionaal Actie Programma (RAP) benoemd. Dit actieprogramma omvat de bouw van 3.340 woningen waarvan een derde binnen het sociale segment. Andere samenwerkingspartners zoals de zorgsector, maar ook onze huurders, hebben wensen en verwachtingen. Het Rijk heeft een inkomensgrens gesteld aan de sociale doelgroep, waardoor de omvang van deze groep is verkleind. In het werkgebied gaan de lokale overheden in hun woonvisies uit van het minimaal handhaven van de bestaande sociale voorraad. Ook maken de lokale overheden zich zorgen over de positie van de middeninkomens. Het Gooi en Omstreken heeft daarom een beperkt verkoopprogramma dat zich met name richt op de (lagere) middeninkomens. Het door de corporatie voorziene nieuwbouwprogramma richt zich op het sociale segment.

Een andere belangrijke opgave vanuit de maatschappij is energiebesparing. De corporatiesector heeft in het Convenant Energiebesparing Huursector met het Rijk en de Woonbond afgesproken te zorgen voor een energiebesparing van 33% in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008 – 2020. Daarbij is ook overeengekomen dat de afname van de maandelijkse energielasten groter moet zijn dan de toename van de huur (op complexniveau). De doelstellingen uit dit convenant sluiten aan bij het investeringsprogramma voor energiebesparende maatregelen van Het Gooi en Omstreken.

De volkshuisvesting biedt een breed scala aan gebieden waar Het Gooi en Omstreken haar onze aandacht op kan richten. Om te voorkomen dat onze kerntaak uit het zicht raakt, kiezen wij er voor om de komende jaren een beperkt aantal speerpunten te hanteren. De drie belangrijkste speerpunten zijn:

- **Betaalbaar wonen** - werken aan betaalbaarheid van woonlasten
- **Comfortabel wonen** - investeren in kwaliteit en modern wooncomfort
- **Wonen in de regio** – uitbreiding van de sociale woningvoorraad

Het Gooi en Omstreken realiseert deze zaken vanuit een **solide en efficiënte bedrijfsvoering**.



Visie op klant en maatschappij

Betrokken bij de klant, de klant betrekken

Werken aan wensen

De (woon)wensen van onze klanten, van nu én van straks, zijn richtinggevend voor onze activiteiten. Het Gooi en Omstreken volgt de ontwikkelingen en woonwensen in de woningmarkt. Deze informatie helpt om de woningen, ook in de toekomst, zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van klanten. Op verschillende manieren wordt huurders de vrijheid geboden om keuzes te maken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van keuzepakketten bij groot onderhoud en renovatie en het klantgestuurd vervangen van keuken of badkamer. Ten aanzien van het zelf aanbrengen van voorzieningen biedt Het Gooi en Omstreken huurders ruime mogelijkheden.

Ook woningzoekenden wil de corporatie zoveel mogelijk keuzevrijheid geven. Woningzoekenden moeten zelf kunnen bepalen waar zij willen wonen. Door het aanbieden van gevarieerde woningtypes en woonlocaties wil Het Gooi en Omstreken bijdragen aan de invulling van die wensen.

Het Gooi en Omstreken is betrokken bij de klant. Als corporatie hebben we een grote diversiteit aan klanten. Het Gooi en Omstreken wil al deze klanten de ruimte bieden om invulling te geven aan hun woonwensen. Dit alles vraagt om focus op elke klant. Daarbij past een organisatie die de verantwoordelijkheden laag in de organisatie legt, met ruimte voor flexibiliteit, handelingsvrijheid en oplossingsgerichtheid bij medewerkers. Medewerkers krijgen de ruimte om klanten goed en snel te kunnen helpen. Daarbij zoeken we naar een goede balans tussen de wens van de klant enerzijds en het bewust omgaan met het bedrijfseconomische aspect anderzijds.

Om onze activiteiten en dienstverlening optimaal te laten aansluiten bij de wensen van de klant is er veelvuldig overleg met de huurdersorganisatie en de verschillende bewonerscommissies.

Werken voor mensen

Het Gooi en Omstreken wil dat onze huurders in een prettige buurt kunnen wonen. Een buurt die niet alleen *schoon, heel en veilig* is maar waar mensen écht samen leven. Als wijkspeler is de corporatie betrokken bij het beheer en de ontwikkeling van de woonomgeving. Op die basis neemt zij, samen met bewoners, gemeenten en andere partners, haar verantwoordelijkheid. Daar waar nodig investeert Het Gooi en Omstreken in wijkvoorzieningen.

Het werkgebied van Het Gooi en Omstreken kent geen grote leefbaarheidsproblemen. Belanghouders geven aan vooral de huidige kwaliteit van leefbaarheid te willen consolideren. De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het in stand houden en daar waar nodig bevorderen van de leefbaarheid is ook vastgelegd in prestatieafspraken met de betrokken gemeenten. De behoefte aan sociaal beheer en verbetering van de leefbaarheid beperkt zich tot complex- en buurtniveau. Het Gooi en Omstreken gaat haar verantwoordelijkheden op het gebied van woongenot en een prettige leefomgeving niet uit de weg, maar vraagt haar huurders ook eigen verantwoordelijkheid te nemen. Ervaring leert dat verbeterprojecten een grote kans van slagen hebben als het initiatief vanuit de bewoners zelf komt. Waar mogelijk wordt dit gestimuleerd.



In individuele gevallen adviseert Het Gooi en Omstreken en verwijst zo nodig door naar instanties die een expertise hebben in vakgebieden waar de corporatie die niet heeft. Zo vormen meervoudige problemen, waaronder ook vaak psychische problemen van huurders of hun huisgenoten, vaak een basis voor overlast. In het project Tweede Kans wordt problematische huurders de kans geboden onder intensieve begeleiding van verschillende instanties een nieuwe start te maken. In diverse gemeenten werkt Het Gooi en Omstreken we samen met Buurtbemiddeling. Ook bij schuldhulpverlening heeft de corporatie een signalerende functie en verwijst men door (naar de gemeente). Met het programma Vroegtijdige Interventie Probleemhuurders (VIP) wil Het Gooi en Omstreken zo vroeg mogelijk bijdragen aan het creëren van oplossingen. Overlast kan ook voortvloeien uit woonfraude. In samenwerking met de gemeenten willen we woonfraude bestrijden.

Betrokken bij de maatschappij, de samenwerkingspartners betrekken

Het Gooi en Omstreken is geworteld in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemland. De corporatie wil graag weten wat de partners in de regio van haar verwachten en duidelijk zijn over haar mogelijkheden. Zij geeft aan welk deel van de opgaven en wensen zij op zich neemt en legt verantwoording af over de resultaten. In gemeenten, kernen en wijken waar Het Gooi en Omstreken de leidende partij is, neemt zij die rol ook. Dat mogen haar partners van de corporatie verwachten.

Het Gooi en Omstreken werkt nauw samen met gemeenten, collega-corporaties en organisaties op het gebied van welzijn en zorg. De samenwerking tussen gemeenten en corporaties is belangrijk en wordt in de nieuwe Woningwet benadrukt. De basis voor deze samenwerking is een gezamenlijke visie op het wonen. Het Gooi en Omstreken is actief betrokken bij de totstandkoming van regionale en lokale woonvisies. Met de gemeenten Baarn en Bunschoten, Bussum, Blaricum en Wijdemeren heeft Het Gooi en Omstreken prestatieafspraken gemaakt.

In alle vormen van samenwerking die Het Gooi en Omstreken aangaat laat zij de verantwoordelijkheden daar liggen waar zij horen. De activiteiten die Het Gooi en Omstreken opneemt in haar (meerjaren)plannen sluiten aan op de concrete behoeften die worden uitgesproken door gemeenten en andere belangrijke samenwerkingspartners. Er is actief contact met samenwerkingspartners en wordt deelgenomen aan diverse overleggen, bijeenkomsten en netwerken. Dit gebeurt zowel lokaal, regionaal als landelijk en op zowel op bestuurlijk- als op beleids- en uitvoeringsniveau.



1 Betaalbaar wonen

Het Gooi en Omstreken zorgt voor goed en betaalbare woningen voor mensen die op de vrije woningmarkt moeilijk aan een woning komen. Dit geldt primair voor de lagere inkomens, maar in het werkgebied geldt dat ook voor de lagere middeninkomens. Door de hoge kooprijzen en het beperkte aanbod aan betaalbare vrije sector huurwoningen hebben zij nauwelijks toegang tot de woningmarkt.

Huurbeleid

De huurprijzen laat Het Gooi en Omstreken niet bepalen door de markt maar door de bestedingsmogelijkheden van de huurders en woningzoekenden. Daarbij wordt gekeken naar de totale woonlasten, dus inclusief de energielasten. Het huurbeleid zorgt ervoor dat 70% van de huurwoningen bereikbaar blijft voor de laagste inkomens en dus een huur heeft tot de aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag. Het Gooi en Omstreken richt zich op het sociale segment en houdt 95% van haar woningbezit in de sociale sector.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In het regeerakkoord is afgesproken om woningcorporaties te belasten met een extra verhuurdersheffing bovenop de eerder aangekondigde heffing. In totaal betekent dit dat de huursector jaarlijks twee miljard euro gaat afdragen aan het Rijk. De bedoeling is dat woningcorporaties hiervoor de huren gaan verhogen met inkomensafhankelijke extra jaarlijkse huurverhogingen. Ook Het Gooi en Omstreken zal van deze inkomensafhankelijke huurverhogingen gebruik moeten maken.

Woonlasten

Een belangrijke motivatie voor het energiebesparingsprogramma is het binnen de perken houden van de woonlasten. Energiekosten vormen een flink deel van de woonlasten en dat deel zal in de toekomst alleen maar groter worden. Tegenover de investering en de lagere energiekosten voor de huurder is het redelijk en noodzakelijk een hogere huur te vragen. In het woningwaarderingstelsel hebben energiezuinigere woningen ook een hogere (maximale) huur. In het huurbeleid past Het Gooi en Omstreken dit principe ook toe op de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Voor woningen met een groen energielabel (A, B en C) mogen deze grenzen iets hoger zijn, gerelateerd aan de lagere energielasten.

Middeninkomens

Door de inkomenseisen kan Het Gooi en Omstreken minder lagere middeninkomens helpen in haar sociale huurwoningen. Van het sociale woningbezit moet 90% verplicht worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder €34.229. De overige 10% van de toewijzingen binnen het sociale segment wil Het Gooi en Omstreken daarom gebruiken om de lagere middeninkomens te huisvesten. Maximaal 5% van de woningvoorraad bestaat uit vrije sector woningen en wordt verhuurd aan inkomens boven €34.229. Deze biedt Het Gooi en Omstreken bij voorkeur aan de lagere middeninkomens aan. Daarnaast biedt zij met haar verkoopwoningen een alternatief voor deze groep woningzoekenden. Zeker met koopvarianten voor zittende huurders (*Koopgarant* en *90% kosten koper*) wordt een handreiking gedaan.

Opgave 2013-2018

Een huurvoorraad van 95% sociaal, waarvan 70% bereikbaar voor de laagste inkomens

5% vrije sector woningen ten behoeve van hogere inkomens

2 Comfortabel wonen

Het Gooi en Omstreken investeert in de kwaliteit van haar woningbezit. Het doel is om niet alleen de woningen te moderniseren maar ook de energieprestatie te verbeteren. Vanzelfsprekend staat daarbij duurzaamheid hoog in het vaandel.

Goede kwaliteit

Het Gooi en Omstreken staat voor de kwaliteit van haar woningbezit. Het leveren van modern wooncomfort is een van haar basisopgaven. Zowel bij mutatie als projectmatig worden de woningen verbeterd. Als de klant er om vraagt maakt de corporatie een voorstel voor de verbetering of aanpassing van de woning. Ook biedt zij huurders ruime mogelijkheden hun woning naar eigen inzicht aan te passen.

Goede energieprestatie

Het Gooi en Omstreken sluit zich aan bij het door Aedes gesloten Convenant Energiebesparing Huursector. Doel daarvan is het energieverbruik met 33% te verminderen in 2020. De grootste CO₂ besparing is te vinden in het beperken van het energieverbruik. Energie die niet wordt verbruikt hoeft ook niet te worden opgewekt. Daarom richt Het Gooi en Omstreken zich in de eerste plaats op het verbeteren van de energieprestatie van het bestaande bezit en niet op alternatieve vormen van energieopwekking.

Een energiezuinige woning levert zowel een bijdrage aan het beperken van milieu- en klimaatproblemen als aan het beperken van de energiekosten. Onze doelstelling is dat de woningen in 2018 gemiddeld een energielabel B hebben. Om dit te realiseren investeert Het Gooi en Omstreken de komende jaren extra en in versneld tempo in energiebesparende maatregelen.

Duurzaam

In zowel het programma van eisen voor nieuwbouwwoningen, als in de onderhoudsrichtlijnen is het gebruik van duurzame bouwmaterialen de norm. Het Gooi en Omstreken is alert op slimme (technologische) duurzame oplossingen bij nieuwbouw en renovatie, uiteraard binnen de financiële mogelijkheden.

Veilig

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

Asbest is in het verleden veel gebruikt in woningen en daarmee een probleem. Als er projectmatig of bij mutatie onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden wordt, bij vermoedens van de aanwezigheid van asbest, de woning onderzocht en een inventarisatierapport opgesteld. Zo nodig wordt het asbest direct gesaneerd. De bewoners worden geïnformeerd over de eventuele risico's bij verbouwingen.

Opgave 2013-2018

In 2018 hebben
onze woningen
gemiddeld
energielabel B



3 Wonen in de regio

Het Gooi en Omstreken gaat voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad. De vraag naar sociale huurwoningen in deze regio is onverminderd groot zoals ook aangegeven in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Het nieuwbouwprogramma zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van de woningvoorraad. Er worden meer woningen bijgebouwd dan er worden verkocht.

In de zes gemeenten waar Het Gooi en Omstreken actief is, wordt gezocht naar een evenwichtige verdeling van het bezit over de verschillende wijken en kleine kernen.

Nieuwbouw

Naast het onderhouden, verbeteren en veranderen van de bestaande woningvoorraad is het realiseren van nieuwbouw in de verschillende gemeenten hét middel om te voldoen aan de vraag naar woningen en het bezit te verjongen. Zo houden we bijvoorbeeld nadrukkelijk rekening met de beschikbaarheid van voldoende toegankelijke woningen in de wijk of kern. Het toevoegen van woonruimte is ook een effectieve manier om de kansen voor starters te vergroten. Bij het vaststellen van het nieuwbouwprogramma sluit Het Gooi en Omstreken aan bij de behoefte in de regio en de vraag van samenwerkingspartners.

Het Gooi en Omstreken blijft actief op zoek naar kansen om de samenstelling van de woningportefeuille te verbeteren. Daarbij is zij ook bereid verantwoorde risico's te nemen wanneer dat een maatschappelijk doel dient. Soms geeft de deelname van een corporatie aan een nieuwe ontwikkeling marktpartijen en gemeenten het vertrouwen om, ook in moeilijker economische tijden, met een project van start te gaan. Over de hele beleidsperiode heeft Het Gooi en Omstreken de middelen om tenminste 350 nieuwbouwwoningen te realiseren. Momenteel zijn er voor 144 huurwoningen concrete plannen en voor nog eens 203 huurwoningen aan 'zachte' plannen in portefeuille, met daarnaast nog de mogelijkheid om 150 koopwoningen te realiseren. De realisatie van de nieuwbouw is mede afhankelijk de marktomstandigheden en van de opbrengsten van verkopen.

Opgave 2013-2018

Een
nieuwbouwproductie
van 350 woningen
(resultaat afhankelijk van
marktomstandigheden
en verkoopresultaat)

Verkoop

Om alle ambities te kunnen realiseren, maar ook om kansen te kunnen pakken heeft Het Gooi en Omstreken inkomsten uit verkoop nodig. Daarnaast is een aanvulling op inkomsten nodig vanwege extra heffingen zoals de verhuurdersbelasting. De verwachting is de komende periode 40 woningen per jaar te verkopen, verspreid over de gemeenten. Huurders krijgen vaker de kans om een woning van Het Gooi en Omstreken met korting te kopen. Ook met haar verkoopwoningen wil de corporatie voor de middeninkomens de overstap naar een koopwoning mogelijk maken.

Woonfraude

Om de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep te garanderen zet Het Gooi en Omstreken in op de bestrijding van woonfraude en vraagt gemeenten daaraan mee te werken.

Wonen en zorg

Het uitgangspunt voor nieuwbouw bij Het Gooi en Omstreken is om woningen te realiseren die voor een brede doelgroep geschikt zijn. Daarom zorgt zij ervoor dat haar nieuwbouwappartementen levensloopbestendig zijn. Tegelijkertijd biedt juist de nieuwbouw van woningen kansen om voor specifieke doelgroepen huisvesting op maat te realiseren. Wanneer partners in de zorg en welzijn ons benaderen met een specifieke huisvestingsvraag, werken wij daarom graag mee aan het verbinden van wonen en zorg.



Solide en efficiënte bedrijfsvoering

Een financieel gezond bedrijf

Een belangrijke voorwaarde om onze taak als sociale woningbeheerder en investeerder te kunnen blijven uitoefenen is dat Het Gooi en Omstreken een financieel gezond bedrijf is en blijft. In toenemende mate wordt beseft dat ook woningcorporaties exploitatierisico's hebben. Een gezonde financiële positie die ook rekening houdt met een buffer om risico's van buiten het bedrijf op te kunnen vangen is gewenst.

Op basis van dit beleidsplan zal Het Gooi en Omstreken de komende vijf jaren circa €150 miljoen investeren in de regionale volkshuisvesting. Deze uitgaven zijn alleen mogelijk als er streng gestuurd wordt op de financiële randvoorwaarden en risico's. Externe omstandigheden zijn zover voorzienbaar meegenomen in onze berekeningen. Denk bijvoorbeeld aan de extra afdracht in het kader van de Verhuurdersheffing. Echter niet alles kan worden voorzien. De geplande uitgaven zijn dan ook afhankelijk van de realisatie van de bijbehorende inkomsten zoals verkopen en het uitblijven van verdere lastenverzwaringen. Door middel van het sturingskader wordt continue bewaakt of uitgaven verantwoord zijn.

Sturingskader

Het financieel sturingskader zorgt ervoor dat Het Gooi en Omstreken geen onverantwoorde risico's neemt en de A-status bij het CFV behoudt (of een vergelijkbaar kenmerk van een nog op te richten financiële autoriteit). De financiële posities en geldstromen worden op een zodanige wijze beheerd, dat de daaraan verbonden risico's voor de organisatie worden beperkt en zo mogelijk worden geëlimineerd. Bovendien moeten inkomsten en uitgaven in evenwicht zijn en voor toekomstige investeringen moeten er voldoende middelen beschikbaar zijn. Zo is er een minimale rendementseis voor onze projecten geformuleerd, afgestemd op doelgroep en maatschappelijke relevantie. Ook bedraagt de omvang van de geborgde leningen niet meer dan 50% van de WOZ-waarde van ons bezit. De leningenportefeuille heeft een duration (gemiddeld gewogen looptijd van toekomstige kasstromen van de leningenportefeuille) van minimaal vijf jaar om de rentegevoeligheid van die portefeuille te kunnen beheersen. Het Gooi en Omstreken leent niet meer dan 75% van de actuele waarde (bedrijfswaarde) van haar woningbezit. Dominant in de financiële sturing is de kasstroombenadering. Positieve kasstromen zijn een 'must' voor een gezonde financiële huishouding en om toegang tot de kapitaalmarkt te houden.

Bij projectontwikkeling worden geen onverantwoorde risico's aangegaan. Het Gooi en Omstreken is zeer terughoudend met het innemen van posities of het aangaan van lange termijn verplichtingen. De daaraan verbonden risico's dienen te allen tijde beheersbaar te zijn, en de werkwijze is open en transparant.

Effectief en efficiënt

De bedrijfskosten van Het Gooi en Omstreken liggen (ruim) onder de benchmark van de corporatiesector.

Modern en ondernemend

Het Gooi en Omstreken wil een moderne en ondernemende organisatie zijn. 'Modern' staat voor medewerkers met een goede vakkennis en actuele deskundigheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van moderne (communicatie)middelen. 'Ondernemend' staat voor proactief handelen, zoeken naar kansen en creatief denken. Het opleidingsbeleid en het functioneringsgesprekkenbeleid zijn erop gericht om het initiatief, de ondernemingszin en de maatschappelijke betrokkenheid van de medewerkers te bevorderen. Resultaat- en klantgerichtheid zijn als leidende organisatieprincipes verankerd.



Integriteit

Als volkshuisvester beheert Het Gooi en Omstreken veel geld met een maatschappelijke bestemming. Die verantwoordelijkheid vraagt om professionaliteit, betrouwbaarheid en integriteit van de organisatie. Naar alle relevante personen en partijen wil Het Gooi en Omstreken op elk moment transparant verantwoording kunnen afleggen over wat zij doet en hoe ze dat doet. Behalve dat haar maatschappelijke verantwoordelijkheid haar verplicht integer te handelen, wil zij als organisatie open, respectvol, eerlijk en betrokken naar zowel klanten als naar elkaar zijn. In de 'Gedragscode integriteit' en de 'Regeling vastgoedtransacties' zijn de regels voor de organisatie vastgelegd. Zoals in de AedesCode afgesproken, conformeert Het Gooi en Omstreken zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Daar waar ervoor wordt gekozen om af te wijken, worden deze keuzen uitgelegd in ons jaarverslag.



Opgave 2013-2018

Gezonde solvabiliteit
en structureel
positieve kasstromen.

