

RNDOM WONEN

Jaarverslag 2021

**MEER MENSEN
PASSEND
HUISVESTEN**

INHOUDSOPGAVE

INFOGRAPHIC	1
VOORWOORD	2
KLANTEN	3
MAATSCHAPPIJ.....	11
ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING.....	14
INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE.....	15
FINANCIEEL BELEID, RENDEMENT EN RISICO	20
INNOVATIE & ONTWIKKELING	24
BESTUURSVERSLAG	27
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	33
JAARREKENING 2021	47
BALANS PER 31 DECEMBER 2021 NA RESULTAATBESTEMMING	48
WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2021	50
KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021.....	51
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	53
ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING	54
GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	56
CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	90

COLOFON

Rndom Wonen is een toegelaten instelling volkshuisvesting. Bij de Autoriteit woningcorporaties staat Rndom Wonen als zodanig geregistreerd onder nummer L0590.

Stichting Rndom Wonen

Industrieweg 2, 2641RM Pijnacker

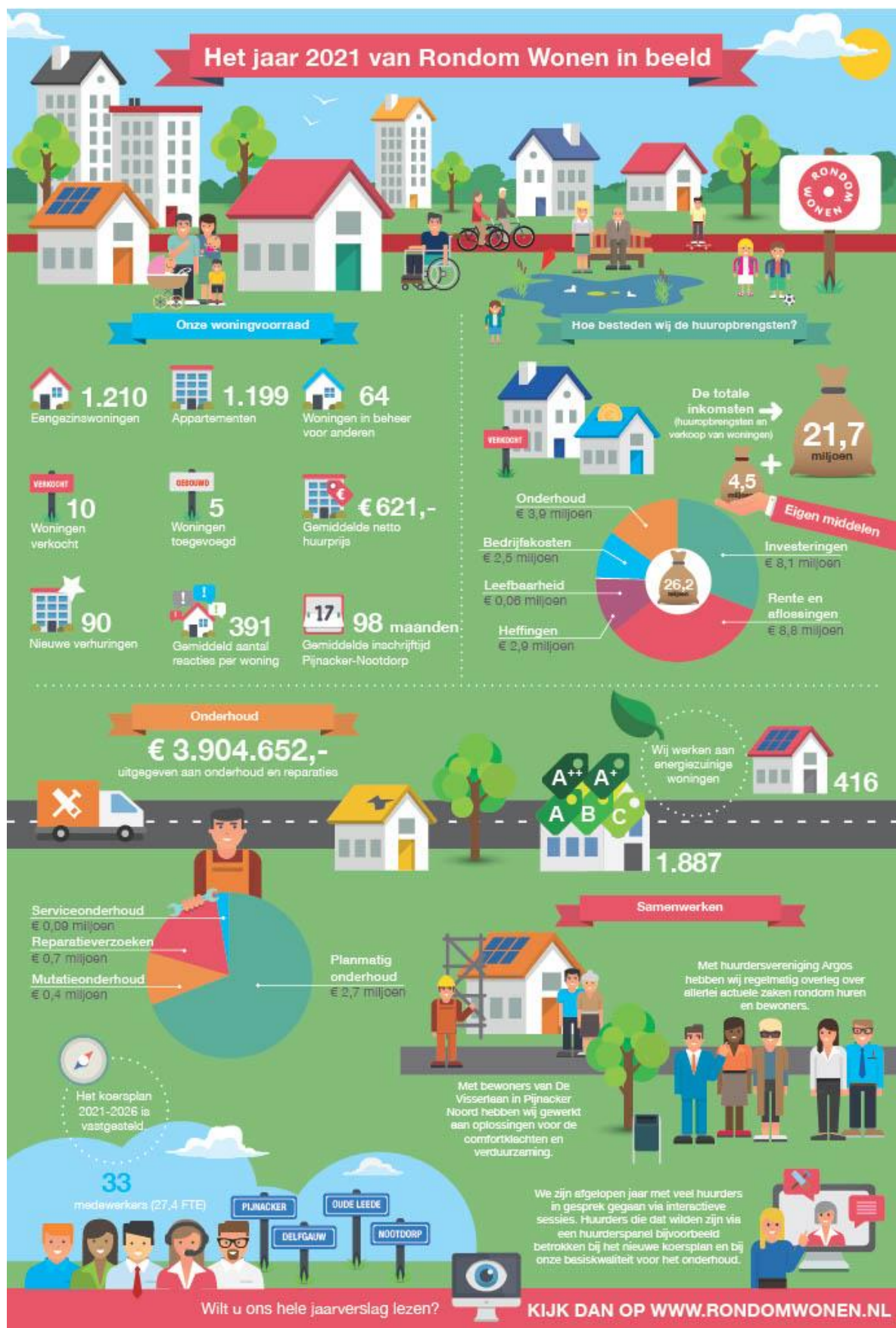
Telefoon (015) 362 05 20

info@rndomwonen.nl

www.rndomwonen.nl

KvK 27212730

INFOGRAPHIC



VOORWOORD

De coronapandemie kwam in 2021 – anders dan het jaar ervoor – niet meer als een verrassing. De werkorganisatie was intussen goed ingericht op flexibel werken en de productiviteit en dienstverlening zijn hierdoor op niveau gebleven.

Met de vaststelling van het nieuwe koersplan in juni 2021 is de strategie voor de komende jaren duidelijk. In 2030 wil Rndom Wonen 3.000 passende huurwoningen verhuren in Pijnacker-Nootdorp, waarbij de dienstverlening hoog wordt gewaardeerd en de betaalbaarheid en leefbaarheid worden geborgd. Als organisatie hanteren we de kernwaarden dichtbij, meedenkend en oprecht. Dat betekent dat mensen ons makkelijk weten te vinden, dat we binnen onze mogelijkheden actief aan de realisatie van woonwensen van onze huidige en toekomstige huurders werken en dat we duidelijk zijn over wat er wel en niet kan en dat ook uitleggen. Die kernwaarden helpen ons om onze positie als verhuurder met de hoogste klanttevredenheid van alle corporaties in Haaglanden te prolongeren.

Er is hard gewerkt aan het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp. Afgezien van de oplevering van 5 nieuwe sociale huurappartementen in Delfgauw die zijn gerealiseerd in voormalige klaslokalen, heeft Rndom Wonen in 2021 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel wordt er druk gebouwd in Tuindershof en is in 2021 de verhuur van de eerste woningen in deze nieuwe wijk gestart. Oplevering vindt vanaf 2022 plaats.

Ondanks de beperkingen die corona met zich meebracht, zijn diverse nieuwe succesvolle initiatieven om met huurders in gesprek te gaan over verschillende thema's ontplooid. Eén van de speerpunten uit onze klantvisie. Huurders zijn via een huurderspanel onder andere betrokken bij het nieuwe koersplan en bij het opnieuw definiëren van onze basiskwaliteit voor het onderhoud. Intussen staat de internationale rechtsorde onder druk door de oorlog in Oekraïne en zijn daarmee samenhangend de onzekerheden omtrent de beschikbaarheid (en dus ook prijsontwikkeling) van energie en bouwmaterialen groot. Ook de consequenties van de oplopende inflatie voor de koopkracht van onze huurders is ongewis. Dus grote uitdagingen in het verschiet voor 2022.

Ik ben er trots op dat alle medewerkers van Rndom Wonen in dit tweede coronajaar hun dagelijkse werk 'gewoon' zijn blijven doen, en ook nog de ruimte vonden voor het ontplooiën van talrijke mooie nieuwe initiatieven.

Ik dank onze huurders en de huurdersvereniging voor de bereidheid mee te denken op diverse thema's, en ik dank de medewerkers van Rndom Wonen, de Raad van Commissarissen en onze stakeholders voor hun inzet en de samenwerking in 2021.

Pijnacker, 14 april 2022

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

KLANTEN

Woningmarkt

Ondanks de coronacrisis is de vraag naar woningen onverminderd hoog. We merken dat de doorstroming stagneert, er veel woningzoekenden op onze woningen reageren en de woningzoekenden die een woning huren een lange inschrijftijd hebben.

Deze druk op de woningmarkt wordt door alle gemeenten en corporaties in de regio herkend. Voor 2030 zijn regionale doelen voor de woningmarkt Haaglanden gesteld met betrekking tot het aantal nieuw te bouwen (sociale) woningen. In het totaal gaat het om een bouwopgave van 79.000 woningen.

Voor Pijnacker-Nootdorp wordt door de gemeente uitgegaan van het realiseren in deze periode van minimaal 870 sociale huurwoningen exclusief nieuwbouw op de 4 toekomstige uitleglocaties waar de gemeente de wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) op van toepassing heeft verklaard.

In 2021 is door de gemeente Pijnacker-Nootdorp het tweejaarlijks onderzoek naar de leefbaarheid, via de leefbaarheidsmonitor (Lemon) gedaan. Inwoners van Pijnacker-Nootdorp geven gemiddeld een 8.0 voor de leefbaarheid in de wijken. Dit is een mooie score. Leuk om te vermelden is dat 7% van de respondenten een woning huurt van Rondom Wonen. 163 huurders van Rondom Wonen hebben de enquête ingevuld.

Woningzoekenden

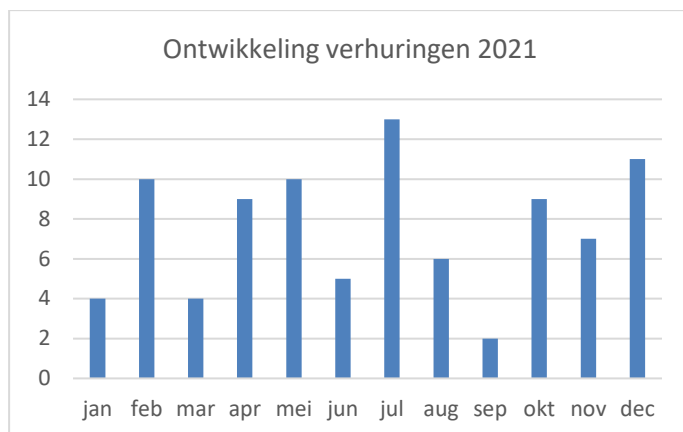
Woonruimteverdeling

De verdeling van te verhuren woningen vindt plaats via Woonnet Haaglanden. In 2021 heeft Rondom Wonen 63 advertenties geplaatst op Woonnet. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar.

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor woningen die in 2021 in de regio Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de woon-/inschrijfduur 73 maanden. Rondom Wonen heeft een woon-/inschrijfduur van 80 maanden. Dit zegt iets over de marktpositie en gewildheid van onze woningen.

Naast de 63 woningen die via Woonnet zijn aangeboden, zijn ook 32 woningen direct toegewezen., bijvoorbeeld aan kandidaten met een urgentieverklaring en bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders. In totaal zijn 95 woningen in 2021 opnieuw verhuurd. Bij 5 woningen was er sprake van nieuwbouw.

Het aantal verhuringen per maand fluctueerde in 2021 aanzienlijk, zie onderstaande figuur. Van de 95 woningen zijn er 91 DAEB en 4 niet-DAEB. Dit resulteert in een mutatiegraad (exclusief verkochte woningen) van 3,9%. Inclusief verkochte woningen ligt dit percentage op 4,1%. Bij het opstellen van de begroting 2021 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 4%. Na een jarenlange daling van de mutatiegraad lijkt die zich nu te stabiliseren op ongeveer 4%.



De doorstroming in eengezinswoningen is slecht zeer beperkt. Van de 95 nieuwe verhuringen heeft meer dan een kwart betrekking op een eengezinswoning. Het aandeel eengezinswoningen binnen de woningvoorraad ligt aanzienlijk hoger ruim 50%.

Type	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Appartement met lift	31	5,0%
Appartement zonder lift	10	5,9%
Eengezinswoning	24	2,0%
Jongerenwoning	6	5,0%
Seniorenwoning	24	8,4%
TOTAAL	95	3,9%

Zoals eerder aangegeven zijn 63 woningen geadverteerd op Woonnet Haaglanden. Van deze advertenties weten we hoeveel woningzoekenden gereageerd hebben en hoeveel woningzoekenden een woning geweigerd hebben.

Gemiddeld reageerden 391 woningzoekenden op een vrijgekomen woning. In vergelijking met vorig jaar (510) een significante afname. Een toename van ruim 25% van het aantal woningadvertenties op Woonnet Haaglanden zou hier debet aan kunnen zijn. Regionaal lag het aantal reacties op 311 woningzoekenden per woning. Per woningtype varieert het aantal reacties op vrijkomende woningen van Rondom Wonen sterk. Ten opzichte van vorig jaar zien we een aanzienlijke toename bij seniorenwoningen. In 2020 lag bij dit type woningen het aantal reacties op 28. Een jaar later ligt dit op 59. Er is ook gekeken naar de 5 nieuwbouwwoningen. Het gemiddeld aantal reacties lag voor deze woningen op 528.

Type	Aantal advertenties	Gem. aantal reacties	Gem. aantal weigeringen
Appartement met lift	21	580	5,8
Appartement zonder lift	6	726	5,5
Eengezinswoning	16	380	12
Jongerenwoning	4	293	2
Seniorenwoning	16	59	4,7
TOTAAL	63	391	7,0

Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype sterk. Het varieert van 2 tot 19. Gemiddeld voor alle woningen geldt een score van 7 weigeringen. Deze score is ten opzichte van vorig jaar (10) aanzienlijk verbeterd. Deze ontwikkeling komt wel overeen met de verwachting. Bij schaarste aan woningen zal de noodzaak om sneller te accepteren hoger zijn dan bij geen schaarste.

Prestatieafspraken verhuur

Europaregeling

Wij moeten 80% van onze vrijkomende woningen toewijzen onder de Europagrens (huishoudinkomen € 40.024). De overige 20% is verdeeld in twee categorieën van 10%. De eerste 10% mag gebruikt worden om mensen met een huishoudinkomen tot € 44.655 te huisvesten. Ook mogen we 10% toewijzen aan mensen met een huishoudinkomen dat hoger ligt dan deze € 44.655. Voor 2021 gelden de volgende resultaten:

Huishoudinkomen	Norm	t/m dec.
> € 44.655	≤10%	1,1%
€ 40.024 - € 44.655	≤10%	5,5%
< € 40.024	≥80%	93,4%

Passendheidstoets

Jaarlijks moeten wij minimaal 95% van onze nieuwe verhuringen passend toewijzen. In 2021 zijn twee woningen bewust niet passend toegewezen. Een woning is niet passend toegewezen in verband met een zorgvraag en een andere woning is niet passend toegewezen in verband met het huisvesten van vergunninghouders. Deze twee bewuste keuzes hebben niet tot problemen geleid. Het percentage passend toewijzen over heel 2021 bedraagt namelijk 96,6%.

70% betaalbare huurvoorraad

In de prestatieafspraken met de gemeente hebben we afgesproken dat minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen een subsidiabele huur onder de 2e aftoppingsgrens moet hebben. Van de 91 (86 bestaande woningen en 5 nieuwbouwwoningen) sociale verhuringen hadden 73 woningen een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit is 80,2%.

Urgentie

Van de 95 verhuringen zijn 6 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op 6,3%. In 2020 lag dit percentage op 11,1%.

Overige toewijzingen / zorgwoningen

Rondom Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Zo verhuren wij collectief woningen aan Philadelphia en Ipse de Bruggen. Alleen bij Ipse de Bruggen was er sprake van één mutatie.

Taakstelling vergunninghouders (vluchtelingen)

In 2021 is de taakstelling voor Rondom Wonen 49 vergunninghouders. Dit aantal is niet gehaald. Tot en met december zijn in totaal 44 vergunninghouders gehuisvest: 37 in 15 woningen van Rondom Wonen en 7 vergunninghouders in 't Hofland. Het jaar 2022 beginnen we dus met een achterstand van 5.

Lokaal maatwerk

In 2021 gold één voorrangsregel: maximaal 25% voorrang voor alle woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp op alle woningen behalve op seniorenwoningen. Uit cijfers van SVH kunnen we afleiden dat wij 19,8% met lokaal maatwerk hebben toegewezen. Gemeente breed ligt het percentage op 23,7%. De bewaking van dit percentage ligt bij de gemeente in samenwerking met SVH.

Overige verhuur

Vrije sector verhuur

In 2021 zijn in totaal 4 niet-DAEB woningen opnieuw verhuurd. Door het nieuwe huurprijsbeleid (per 1-1-2021) zijn deze woningen tegen 100% max. redelijk verhuurd. Ultimo 2021 verhuren we in totaal 25 woningen met een vrije sector huurcontract.

Garages

Bij 15 garages is in 2021 de huur beëindigd. De mutatiegraad lag in 2021 op ruim 7%. Dit is ten opzichte van vorig jaar (8,1%) een kleine afname.

Vastgoed

Bezit in eigendom en beheer

Op 31 december 2021 had Rondom Wonen 2.193 DAEB woningen in bezit, 216 niet-DAEB woningen, 210 garages, 117 stallings-/garageplaatsen, 3 eenheden maatschappelijk vastgoed en 5 bedrijfsruimten.

Type woningen	< €442,46	€442,46- €633,25	€633,25- €678,66	€678,66- €752,33	> €752,33	Totaal
Appartement met lift		460	75	68	21	624
Appartement zonder lift	17	150	1	2		170
Eengezinswoning	14	530	194	218	254	1.210
Jongerenwoning	85	30	2		2	119
Seniorenwoning	17	211	31	21	6	286
Totaal VHE	133	1.381	303	309	283	2.409

In 2021 beheerde Rondom Wonen 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor 't Hofland wordt beheer op het gebied van verhuur en incasso uitgevoerd.

Rondom Wonen had ultimo 2021 in totaal 2.808 eenheden in exploitatie, opgebouwd uit 2.409 woningen, 64 woningen in beheer en 335 overige verhuureenheden.

VvE Beheer

Rondom Wonen voert voor een aantal VvE's (Vereniging van Eigenaars) werkzaamheden uit. Enerzijds betreft dit VvE's, waarin Rondom Wonen tevens als eigenaar vertegenwoordigd is (7 VvE's). Anderzijds wordt ook voor een vijftal VvE's beheer gevoerd op basis van een dienstverleningsovereenkomst afgesloten voor 1 juli 2015 (overgangsrecht Woningwet). De werkzaamheden bestaan in beide gevallen uit het voeren van administratief en technisch beheer voor de betreffende complexen.

Huren

Huur(prijs)beleid

Per 1 januari 2021 is het geactualiseerde huurprijsbeleid ingegaan. De voornaamste wijziging is dat in het huurbeleid de streefhuur meer op de totale woonlasten (huur + energielasten) wordt gebaseerd. De energiezuinigheid van de woning beïnvloedt in het nieuwe huurbeleid het streefhuurpercentage.

Vanwege de gewijzigde systematiek van de energielabeling, is begin 2021 gestart met het opnemen van mutatiwoningen waar het label inmiddels van was verlopen. Na een moeizame start, is afscheid genomen van het bedrijf dat de labelling verzorgde en met een nieuw bedrijf verder gegaan. Eind 2021 is zo een groot aantal woningen opnieuw gelabeld. Dat was ook urgent, omdat bij de labels die qua datum verlopen waren het aantal woningwaarderingpunten anders gebaseerd zou worden op het bouwjaar en dat zou tot lagere streefhuren (en lagere beleidswaarde) geleid hebben. De inhaalslag is in prioriteiten opgedeeld en loopt nog door in 2022.

Op basis van de energielabeling worden drie streefhuurpercentages toegepast:

- 80% van maximaal redelijk voor woningen met label A en beter
- 76% van maximaal redelijk voor woningen met label B

- 74% van maximaal redelijk voor woningen met label C en slechter

Voor niet-DAEB woningen wordt een percentage van 100% toegepast.

Jaarlijkse huurverhoging

In tegenstelling tot voorgaande jaren zijn de huren voor de DAEB-woningen niet verhoogd. Bij de vrije sector (niet-DAEB) bleef het wettelijk wel toegestaan om huurverhoging door te voeren, echter met een restrictie van inflatie +1%. Uiteindelijk heeft deze groep huurders per 1 juli een huurverhoging van 2,4% ontvangen.

Eenmalige huurverlaging

Het begin van 2021 stond in het teken van de Wet eenmalige huurverlaging. Bij huurders die qua inkomen en huurprijs duur scheef wonen is de huur aangepast. In totaal heeft Rondom Wonen collectief 363 huren aangepast. Gemiddeld werd de huur met € 60 verlaagd. Eind maart 2021 zijn deze huurders hierover geïnformeerd. De huurverlaging ging in per 1 mei 2021.

Het was voor huurders ook mogelijk om zelf huurverlaging aan te vragen. Tot 31 december 2021 hadden ze de mogelijkheid om dit verzoek in te dienen. In totaal hebben 13 huurders dit aangevraagd. Hiervan hebben 3 huurders een afwijzing ontvangen. Bij de overige 10 huurders is een huurverlaging doorgevoerd.

Gemiddelde huur

Het gemiddelde netto huurniveau van onze sociale woningen bedroeg eind 2021 € 621 (€ 633 in 2020). Ten opzichte van het voorgaande jaar is dit een daling. De eenmalige huurverlaging is hier debet aan. De huurprijzen voor de sociale sector bedroegen eind 2021 gemiddeld 74,1% (in 2020 75,6%) van de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS).

Huurbetaling, huurachterstanden

Rondom Wonen voert een actief incassobeleid. Betrokkenen worden voor het nemen van incassomaatregelen telefonisch, schriftelijk en persoonlijk benaderd. Zo ontstaat de mogelijkheid om afspraken te maken en betalingsregelingen te treffen, waardoor grotere problemen worden voorkomen. Door de aanwezigheid van Covid-19 was de verwachting dat in 2020 de huurachterstanden zouden oplopen. In dat jaar was hier nog geen sprake van. In het jaar 2021 zagen we de huurachterstanden echter wel toenemen. Eind 2021 lag het percentage huurachterstand op 0,89%. Het jaar ervoor kwam het percentage uit op 0,78%. Voor 2021 lag de begrotingsnorm op maximaal 0,85%.

Eind 2021 liepen er 55 betalingsregelingen. Ultimo 2021 liepen bij de deurwaarder 32 dossiers.

Huurderving

De totale huurderving is opgebouwd uit bedragen die oninbaar zijn en huurderving in verband met leegstand. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als bewoners met de noorderzon zijn vertrokken. De totale huurderving bedraagt in 2021 0,19%. In de begroting wordt rekening gehouden met maximaal 0,50%. In 2020 lag het percentage op 0,16%.

Ontruimingen en laatste kansbeleid

In het totaal zijn er in 2021 vijf vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. In oktober is één woning ontruimd. Dit is de enige ontruiming in 2021. In vier situaties is tot een oplossing gekomen die ontruiming heeft voorkomen.

Verkopen

Verkoopbeleid

Eind 2020 is ons verkoopbeleid gewijzigd. Met de gemeente zijn we overeen gekomen maximaal 5 woningen te verkopen met een koopprijs boven de grens voor 'sociale koop'. Die grens ligt in 2021 op € 190.000. Als we meer dan 5 woningen verkopen, dienen de overige woningen dus onder die prijs te worden verkocht. Dat doen we onder andere door voor onze primaire doelgroep te dure woningen met Koopstart aan te bieden. Via deze constructie kunnen we woningen met een prijs tot € 253.000 toch onder de grens voor sociale koop aanbieden.

Eind 2021 hadden 271 woningen de bestemming verkoop bij mutatie. Een kanttekening hierbij is dat in Pijnacker-Noord 56 appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er nog maar 9 verkocht kunnen worden, omdat we een meerderheidsaandeel in de VvE-complexen willen behouden. Dit betekent dat per saldo nog 224 woningen uit de huidige vastgoedportefeuille kunnen worden verkocht. Dit is een aandeel van 9,6%.

Gerealiseerde reguliere verkoop

In 2021 zijn 11 verkochte woningen gepasseerd bij de notaris. Eén woning was een voormalige koopgarantwoning. Deze woning is eerst teruggekocht en toen weer verkocht. De woning behoorde dus al niet meer tot ons bezit. Onze voorraad is dus met 10 woningen afgenomen door verkoop. Dit is conform de begroting en de prestatieafspraken met de gemeente. De totale verkoopopbrengst was in 2021 ruim € 2,9 miljoen (begroting: € 2,2 miljoen).

Van de 11 verkochte woningen in 2021 zijn 4 woningen met Koopstart verkocht. Daarmee is het mogelijk een woning met een maximale taxatiewaarde van € 253.000 te verkopen voor maximaal € 190.000. Dat is de maximale prijs voor een sociale koopwoning die voor de primaire doelgroep haalbaar is. De overige woningen zijn regulier verkocht. Doordat één woning al een verkoopprijs onder de doelgroep grens had, zijn in totaal dus 5 woningen verkocht met een verkoopprijs van maximaal € 190.000. De overige 6 woningen hadden een gemiddelde verkoopprijs van € 280.000.

Naast de opbrengst van verkoop zijn ook inkomsten gegenereerd door doorverkoop van Koopstartwoningen. Een eigenaar van een Koopstartwoning moet bij doorverkoop een gedeelte van de opbrengst afdragen aan Rndom Wonen. In totaal heeft Rndom Wonen in 2021 circa € 0,2 miljoen ontvangen vanuit Koopstart.

Eind 2021 stonden twee woningen leeg in verband met verkoop. Een hiervan is reeds verkocht onder voorbehoud en voor de andere lopen er onderhandelingen met een potentiële koper.

Woningonderhoud

Reparatieonderhoud

De kosten voor reparatieonderhoud waren voor 2021 begroot op € 542.940. In werkelijkheid zijn er veel meer kosten gemaakt dan begroot, namelijk € 748.768 Net als in 2020 is er sprake van een structurele toename. Er zijn relatief veel kosten gemaakt voor douche- en keukenrenovaties, lekkages en installaties. Met name die laatste uitgaven nemen toe doordat ze complexer zijn en veel al niet zo storingsvrij als de inmiddels traditonele relatief storingsvrije cv-ketels.

Mutatieonderhoud

In 2021 is rekening gehouden met 100 mutaties. Het werkelijke aantal lag op 90. De gemiddelde kosten per mutatie waren € 4.015 (begroot € 3.350). Met name in oudere woningen die langdurig bewoond zijn geweest liepen de mutatiekosten op om ze op basiskwaliteit te krijgen. Daarnaast zijn de kosten van asbestverwijdering hoger dan begroot door meer veiligheidsvoorzieningen. Om meer grip en uniformiteit

te krijgen in het mutatieonderhoud is in 2021 gewerkt aan het op orde krijgen en vastleggen van van een nieuwe 'basiskwaliteit'. Samen met externe ondersteuning, de vaklieden, opzichters en aannemers en huurdersvertegenwoordiging is hiervoor een webtool gemaakt die helpt juist dat te doen wat noodzakelijk is om de woning op basiskwaliteit te verhuren.

Reparatie-abonnement

Er is voor € 94.534 aan reparaties verricht die vallen onder het abonnement. De opbrengst aan abonnementsgeld is € 92.509. Hiermee sluiten opbrengsten vrijwel aan bij de uitgaven.

Planmatig onderhoud

Binnen het planmatig onderhoud vallen de contracten en de afzonderlijke projecten. Er was totaal € 3 miljoen begroot. De werkelijke uitgaven liggen op € 2,7 miljoen. Omdat niet alle werkzaamheden binnen het boekjaar konden worden afgerond loopt er voor een bedrag van € 379.657 over naar 2022. Het niet starten of kunnen afmaken van werkzaamheden heeft vaak een legitieme reden. Soms is techniek een probleem, zoals bij het plafond van de parkeerstalling aan de Tarweakker, soms is dat prijstechnisch. Met name het laatste geldt bij een ander groot deel en betreft schilderwerk aan de flats in Noord. Er is getracht het werk onder te brengen bij de hoofdaannemer die ook de verduurzaming van de Visserlaan heeft gedaan, maar daar kwamen we prijstechnisch niet verantwoord uit. Dit leidde tot een nieuwe aanbesteding en gezien het veelal overdekte werk kan dit project prima in de winter doorlopen. Daarnaast kan het qua hoeveelheid versus capaciteit wat knellen. Zo kon een dakrenovatie niet op tijd worden aanbesteed, omdat het (extern) advies langer dan gebruikelijk op zich liet wachten. Desalniettemin is er naast allerlei bijkomende tijdsbestedingen veel werk verzet en zijn er fraaie prestaties geleverd.

Klanttevredenheid

Klantvisie

Hierin staat beschreven voor wie we er zijn en op welke manier we er willen zijn. De huurder staat centraal. Huurders vragen van ons een goede betaalbare woning en een goede dienstverlening. We hebben een hoge huurderstevredenheid en dit willen we zo houden door te blijven doorgroeien in onze dienstverlening. De Klantvisie is dit jaar vastgesteld en met de hele organisatie zijn we gestart om het actieplan dat onderdeel uitmaakt van de Klantvisie uit te voeren.

Klachtafhandeling

Het klachtenmanagement is dit jaar verder geprofessionaliseerd. We hebben een interne klachtencoördinator én de klachten over de dienstverlening worden vanaf 2021 automatisch geregistreerd en gevolgd in het primaire systeem. Huurders kunnen o.a. via Mijn Rndom Wonen hun klacht makkelijk bij ons indienen. Een klacht over de dienstverlening kan ingediend worden als huurders ontevreden zijn over de manier waarop wij een (reparatie)verzoek hebben opgepakt of als zij vinden dat een medewerker nalatig is geweest. Op de website is daarnaast ook aangegeven waar huurders naartoe kunnen als de klacht over de dienstverlening naar de mening van de huurder niet voldoende is opgepakt.

In het totaal zijn 7 klachten over dienstverlening binnengekomen. Hiervan zijn er 6 naar tevredenheid van de indieners afgehandeld en loopt de afhandeling van 1 klacht nog door tot in 2022. Naast deze klachten over de dienstverlening zijn er algemene klachten over onderhoud en overlast geregistreerd. Dit zijn 38 klachten. Drie daarvan lopen nog door tot 2022. De overige zijn afgehandeld.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling

Bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en de regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling zijn in 2021 geen klachten over Rndom Wonen ingediend.

Huurcommissie

Totaal over 2021 is er in één geschil uitspraak gedaan door de Huurcommissie. Deze huurcommissiezaak uit 2020 is door vertraging in juli 2021 in behandeling genomen. Bij de uitspraak bleek dat Rndom Wonen een procedurefout had gemaakt. De huurder is om die reden in het gelijk gesteld.

Eind 2021 liepen er geen huurcommissiezaken. In het afgelopen jaar zijn geen nieuwe zaken opgestart.

Onderzoek naar klanttevredenheid

Gedurende het gehele jaar wordt aan de huurders gevraagd hoe zij de dienstverlening van Rondom Wonen ervaren. Het bureau Inceptivize benadert via de mail huurders om de mening te inventariseren. Geheel volgens de Aedes-benchmark komt een drietal onderwerpen aan bod:

- reparatieverzoeken;
- vertrokken huurder en
- nieuwe huurder.

De scores Aedes benchmark 2021 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Score Rondom Wonen	Gemiddelde score sector	Letter
Nieuwe huurders	8,8	7,7	A
Huurders met reparatieverzoek	7,9	7,7	B
Vertrokken huurders	8,0	7,6	A

MAATSCHAPPIJ

Stakeholdersmanagement

Huurdersvereniging Argos

In 2021 is er op zes momenten overleg geweest tussen het bestuur van Argos en Rondom Wonen. We hebben dit jaar als experiment dit overleg gevoerd op basis van een vooraf vastgestelde participatiekalender. In deze kalender zijn de onderwerpen van gesprek en het niveau van participatie benoemd. Belangrijke onderwerpen die dit jaar zijn besproken:

- informatiedeling over de (voorgenomen) bouwprojecten
- participatieacties voor 2021
- betrokkenheid van huurders in VvE's

Verder zijn tijdens deze overleggen beleidsstukken met elkaar besproken en voor instemming of advies aan Argos voorgelegd. Het ging dan om de stukken met betrekking tot de huurverhoging voor 2021 (alleen voor niet-DAEB), de Klantvisie, de Begroting en Beleidsvoornemens 2022 en de Portefeuillestrategie.

Daarnaast heeft net als in vorige jaren de huurdersvereniging een volwaardige rol vervuld bij de actualisatie van de prestatieafspraken.

De werkwijze om te werken met een participatiekalender is goed bevallen. We zetten deze manier van werken door naar 2022.

Bewonerscommissies

Rondom Wonen voert regelmatig overleg met bewonerscommissies. Er zijn bewonerscommissies actief in de Woonacker, de Florijnhoek en het Carré.

Afgelopen jaar heeft de woongroep van de Kluut aangegeven te willen stoppen. Rondom Wonen heeft daarom voor de bewoners van de Kluut een bewonersavond georganiseerd om door te praten over de toekomst van de gemeenschappelijke ruimte en de woongroep.

Overige bewonersgroepen

Rond de verduurzaming van de Visserlaan is er een klankbordgroep actief waarmee Rondom Wonen regelmatig overleg heeft. Deze klankbordgroep speelt ook een rol in de evaluatie van het project.

Met enkele bewoners van de Tarweakker zijn gesprekken gestart om de leefbaarheid in het complex te verbeteren.

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Er is op meerdere niveaus regelmatig overleg met de gemeente.

- Informeel periodiek bestuurlijk overleg directeur-bestuurder (met wethouder Wonen)
- Bestuurlijk Overleg – directeur-bestuurder en managers (met wethouder en ambtelijke ondersteuning)
- Management Overleg – ambtelijk overleg tussen managers Rondom Wonen en betrokken ambtenaren
- Beleidsgroep Wijken die Werken – manager Wonen
- Bakkie in de huiskamer. Een nieuw netwerkmoment geïntroduceerd door de gemeente. Iedere maand ontmoeten alle betrokken organisaties, zoals gemeente, SWOP, wijkagent, Team4Talent elkaar. Het doel is om op een informele manier informatie uit te wisselen en contact te houden. De sociaal beheerder van Rondom Wonen sluit hierbij aan.

Naast de reguliere overleggen is er op ambtelijk niveau veelvuldig informeel contact met de gemeente over zaken als de huisvesting van vergunninghouders, taakstelling rond uitstroom uit instellingen, de

prestatieafspraken, de regionale woningmarktafspraken, woonruimteverdeling, duurzaamheid en de samenwerking met Bureau Bemiddeling & Mediation.

In 2021 hebben we met de gemeente en betrokken partijen het convenant Vroegsignalering ondertekend. Dit is een vervolg op de Pilot Vroegsignalering uit 2020. Doel is om huurders met (potentiële) betalingsproblemen vroegtijdig hulp te bieden.

Prestatieafspraken

De meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 zijn geactualiseerd. De geactualiseerde afspraken zijn op 10 december ondertekend door betrokken partijen. Nieuw is dat deze afspraken niet alleen zijn gemaakt met Argos en de gemeente Pijnacker-Nootdorp, maar ook met Staedion en de Huurdersvereniging Staedion (HVS). Nu Staedion het bezit van Vestia in Pijnacker-Nootdorp heeft overgenomen, zijn zij een belangrijke samenwerkingspartner voor ons binnen de gemeente. Onze wens om tot één set prestatieafspraken te komen van beide corporaties met de gemeente en huurdersorganisaties is hiermee gehonoreerd.

De prestatieafspraken worden sinds begin 2021 gemonitord via een prestatieagenda, die wordt gecoördineerd door de gemeente. De uitvoering van de monitoring en de uitvoering van de afspraken zelf is naar tevredenheid verlopen.

Leefbaarheid

Beleid

Rondom Wonen wil dat huurders niet alleen trots kunnen zijn op hun woning, maar ook op de buurt waar ze wonen. De woonsituatie moet geen belemmering zijn in (het perspectief op) hun leven. Een goede leefbaarheid in wijken en buurten is daartoe een voorwaarde. Het leefbaarheidsbeleid van Rondom Wonen is kernachtig samen te vatten in drie woorden: heel, schoon en veilig.

Wijken die werken

Met 'wijken die werken' wil de gemeente bijdragen aan 'Een krachtige samenleving die zorgzaamheid toont.' Centrale opdracht hierbij is het ontwikkelen van een krachtig maatschappelijk netwerk, dat als een kring rondom de kernteams opereert. Aan dit maatschappelijke netwerk nemen deel: gemeente, woningcorporaties, Jeugd- en Jongerenwerk, politie, SWOP, Participe en de Bibliotheek Oostland.

Iedere twee jaar wordt door de gemeente een onderzoek gedaan onder haar bewoners naar de leefbaarheid van wijken en buurten. In dit zogenaamde Lemononderzoek staat de beleving van de bewoners centraal. De tevredenheid van de inwoners van Pijnacker-Nootdorp is groot. Het onderzoek gaf dan ook geen aanleiding om via wijken die werken extra maatregelen in buurten of wijken te initiëren.

Sociaal beheer

In 2021 zijn 74 overlastmeldingen ontvangen (2020: 132). Burenoverlast en in het verlengde daarvan bewonersgedrag en geluidsoverlast zijn de meest gehoorde klachten. In april en juni zijn de meeste klachten geregistreerd. De laatste twee maanden waren de overlastmeldingen vergelijkbaar met vorige jaren. We hebben dit jaar expliciet aandacht besteed aan wat overlast is, welke stappen huurders hierin zelf kunnen zetten en wanneer ze bij Rondom Wonen aan kunnen kloppen. We hebben hierover twee filmpjes op onze website gezet en sturen de link ook mee in de brieven die we aan huurders sturen.

Participatie

Online bewonersavond en enquête huurders Rondom Wonen over koersplan

Rondom Wonen heeft een online bewonersavond georganiseerd voor haar huurders. In het totaal hebben we met ongeveer 20 personen in een drietal werkgroepen goed van gedachten kunnen wisselen.

Alle huurders waren uitgenodigd om met Rondom Wonen drie thema's uit ons concept koersplan te bediscussiëren. Ter voorbereiding van de avond hebben zij een enquête toegestuurd gekregen. De uitkomsten hiervan zijn op de bewonersavond besproken. Na deze bijeenkomst was er voor belangstellenden de mogelijkheid om in een online workshop mee te denken over kwaliteit in onderhoud.

Huurders- en luisterpanel over duurzaamheid

Inmiddels zijn er bijna 60 huurders lid van het Huurderspanel. Deze huurders worden zo'n twee keer per jaar benaderd om een enquête over een belangrijk thema waar Rondom Wonen mee bezig is, in te vullen. Voor het Huurderspanel is een eigen webpagina gemaakt. Hier kunnen huurders zich opgeven voor het panel. Ook worden de uitkomsten van de panels via deze pagina teruggekoppeld. Daarnaast krijgen betrokkenen de uitkomsten ook rechtstreeks toegestuurd.

Het thema van het huurderspanel was duurzaamheid. De uitkomsten zijn door een aantal huurders in een live luisterpanel bediscussieerd en van concrete tips voor Rondom Wonen voorzien. Rondom Wonen en Argos waren deze avond aanwezig om vooral alleen te luisteren. Uit de terugkoppeling bleek dat aanwezige huurders door deze vorm van participatie zich betrokken voelden en uitgenodigd werden om mee te denken.

Bewonersinitiatieven

Jaarlijks kunnen huurders bewonersinitiatieven indienen. Rondom Wonen biedt dan financiële ondersteuning. Mondjesmaat is in 2021 hier gebruik van gemaakt. Twee projecten hebben we in dit kader gedaan. In totaal gaat het hierbij om € 1.100. De coronapandemie is hier debet aan geweest. In het totaal was dit jaar € 5.000 gereserveerd.

Wonen, zorg en welzijn

Algemeen beleid

In nauw overleg met de gemeente en onze zorgpartners bieden wij vastgoed aan dat geschikt is voor mensen die een specifieke woonvraag hebben. Denk hierbij aan mensen met een verstandelijke beperking, mensen die uit een instelling komen of mensen die om een andere reden begeleiding nodig hebben. In alle gevallen komt het er bij dit thema op neer dat wij zo goed mogelijke samenwerkingsvormen ontwikkelen met beoogde (zorg)partners. Wij zorgen voor het vastgoed maar spelen geen rol in de bemiddeling tussen huurders en zorgbegeleiders of zorginstellingen.

ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING

Belangrijkste ambities versus prestaties in 2021



Rondom Wonen moet minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Europagrens (€ 40.024). In 2021 is 93,4% van de vrijkomende woningen verhuurd onder die inkomensgrens.



Rondom Wonen moet minimaal 95% van de verhuurde DAEB-woningen passend toewijzen (onder de aftoppingsgrenzen). In 2021 is 96,6% van de woningen passend toegewezen.



Via lokaal maatwerk geldt voor maximaal 25% van de aangeboden woningen voorrang voor woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp. In 2021 is 19,8% van onze woningen met lokaal maatwerk toegewezen.



Minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen moet voor de huurtoeslag een huur onder de 2e aftoppingsgrens hebben. In 2021 is 80,2% van de verhuurde woningen onder deze grens verhuurd.



In 2021 zijn 44 vergunninghouders gehuisvest. De taakstelling is daarmee ondanks grote inspanningen niet gehaald, want die was 49 (bijna dubbel zo hoog als in 2020).



De huurachterstanden bedroegen cumulatief 0,89% van de totale huursom, dat is 4,4% hoger dan het doel voor 2021 (0,85%). Door extra aandacht is deze achterstand in januari 2022 gedaald naar 0,79%.



In 2021 zijn – conform het maximum in de begroting – 6 woningen met een verkoopprijs boven € 190.000 aan particulieren verkocht, waarvan één woning na terugkoop (Koopgarant) weer is doorverkocht. Daarnaast zijn 5 woningen met een verkoopprijs van maximaal € 190.000 verkocht.



De ambitie om zo min mogelijk (ofwel maximaal 2) woningen te ontruimen is behaald. In 2021 heeft één ontruiming plaatsgevonden.



In 2021 zijn in totaal 74 sociale klachten in behandeling genomen. De ambitie om het aantal sociale klachten te beperken tot 120 is ruim gehaald.



Het streven om een hoge klanttevredenheid (Aedes-benchmark $\geq 8,0$) te behalen is behaald. In 2021 was de gemiddelde klanttevredenheid een 8,2.

INTERNE ORGANISATIE EN COMMUNICATIE

Personeel en organisatie

Coronapandemie

Om ontwikkelingen in de coronapandemie te monitoren en de consequenties voor de organisatie snel in te kunnen schatten, is gedurende het hele jaar een coronateam actief geweest, bestaande uit de manager F&C, HR-adviseur en coördinator dagelijks onderhoud. Het coronateam bracht gevraagd en ongevraagd advies uit aan het managementteam over te nemen maatregelen, onder meer bij coronagerelateerde beleidswijzigingen vanuit de overheid.

Door de versoepelingen in de zomer en doordat meer gewenning is opgetreden in een situatie van hybride werken (deels thuis en deels op kantoor of op locatie) heeft de bedrijfsvoering en dienstverlening nagenoeg niet te lijden gehad onder beperkingen die voortvloeiden uit de coronapandemie. In 2021 is – gebruikmakend van de lessen uit de eerste lockdown – nieuw flexwerkbeleid uitgewerkt in coproductie met de ondernemingsraad. Dat flexwerkbeleid maakt dat een situatie van deels thuis werken nu tot de normale bedrijfsvoering is gaan behoren. Hierdoor was het veel minder dan het jaar ervoor nodig, om de afspraken over thuiswerken aan te passen aan de actuele coronabeperkingen. Er is een grotere verantwoordelijkheid en keuzevrijheid bij de individuele medewerkers neergelegd en dit heeft goed gewerkt.

Het gebrek aan contact in de wandelgangen in periodes waarin overwegend thuis werd gewerkt, werd overigens wel degelijk als een gemis ervaren. Rondom Wonen is een kleine organisatie met korte lijnen. Het bij elkaar binnenlopen en samen lunchen zijn ingeburgerde informele manieren van communicatie, die zowel voor de bedrijfsvoering als voor het welbevinden van medewerkers van belang zijn. Het deels wegvallen daarvan kan de effectiviteit van samenwerken en het werkplezier beïnvloeden. Doordat 2021 ook periodes met relatief weinig beperkingen kende, is het mogelijk geweest die informele lijnen beter overeind te houden dan voorgaand jaar. Van de momenten waarop sprake was van versoepelingen is goed gebruik gemaakt door daarin personeelsactiviteiten met de nadruk op ontmoeten te organiseren.

Samenwerking met andere corporaties

Rondom Wonen is aangesloten bij het samenwerkingsverband Corporaties in Beweging (CIB) dat duurzame inzetbaarheid van medewerkers als voornaamste doel heeft. De communicatie vanuit CIB is in 2021 op detachingsbasis wederom verzorgd door een medewerker van Rondom Wonen en de bestuurder van Rondom Wonen is lid van de stuurgroep CIB. In de loop van 2021 is in die stuurgroep mede op initiatief van Rondom Wonen gekomen tot meer focus op werving, selectie en arbeidsmarktcommunicatie in het meerjarige werkplan van CIB, vanwege de toenemende schaarste op de arbeidsmarkt en de noodzaak om hier als corporatie(s) een actieve rol in te pakken om het succesvol blijven invullen van vacatures te waarborgen.

Op het gebied van vastgoed werkt Rondom Wonen samen met collega-corporaties 3B Wonen en De Goede Woning (DGW). In 2021 is onder meer kennis uitgewisseld op het vlak van het standaard programma van eisen voor nieuwbouw. Een projectontwikkelaar van DGW is betrokken bij gesprekken met marktpartijen over de sociale nieuwbouwpoging voor het project Centrumlijn Noord, omdat er gerede kans is dat deze nieuwbouw door die corporatie zal worden afgenomen. Voor Centrumlijn Noord loopt een Europese aanbesteding door de gemeente Pijnacker-Nootdorp Verder is en wordt met 12 corporaties in Haaglanden samengewerkt bij de voorbereiding van de gezamenlijke inkoop van concept-nieuwbouw via één op meer bouwstromen.

Opleiding

In 2021 is ruim € 53.000 besteed aan opleiding en training (begrotingsbudget € 69.000). De coronasituatie heeft er wederom voor gezorgd dat sommige trainingen naar achteren zijn geschoven. Het MT heeft met de ondernemingsraad aan het begin van het jaar de HR-gesprekscyclus geëvalueerd.

Hieruit kwam naar voren dat de diverse gesprekken gedurende het jaar als teveel en plichtmatig werden ervaren. Daarnaast heeft Rondom Wonen vakvolwassen medewerkers, waardoor dit systeem te weinig rendement opbracht. Er is daarom besloten om per 2022 met een systeem te gaan werken dat vooral gericht is op ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Hierbij is de medewerker eigenaar van zijn eigen ontwikkeling, uiteraard met de nodige begeleiding van zijn leidinggevende. Aansluiting bij de Corporatie Academie is één van de manieren waarop Rondom Wonen de medewerkers faciliteert bij verdere ontwikkeling. Deze ontwikkeling is ook een speerpunt in de Strategische Personeelsplanning (SPP) waar in het verslagjaar sessies voor hebben plaatsgevonden van het MT. In samenwerking met de ondernemingsraad wordt dit in 2022 afgerond.

Formatie en bezetting

In het verslagjaar is de woonconsulent sociaal beheer en incasso met pensioen gegaan. Wegens zwangerschapsverlof van de allround woonconsulent is een tijdelijke medewerkster aangetrokken, wier contract is verlengd vanwege een langdurig ziektegeval op de afdeling wonen. Ook op de afdeling vastgoed was sprake van langdurige uitval, waarvoor tijdelijk is ingehuurd. Voor de vacature van financieel analist die begin 2022 ontstaat op de afdeling F&C, is eind 2021 met succes geworven. Naar verwachting zal de formatie in de toekomst gelijkblijven.

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2021 uitgekomen op 4,1% op jaarbasis met een ziekmeldingsfrequentie van 1,10 (begroot waren maximaal 4,5% resp. 1,0). Een stijging ten opzichte van het vorige verslagjaar, te verklaren door enkele langdurige ziektegevallen en een hoger kort verzuim door corona-besmettingen.

Ondernemingsraad (OR)

In 2021 hebben 2 reguliere overlegvergaderingen plaatsgevonden met de OR die tot juni in functie was. Hierbij is o.a. gesproken over de HR-cyclus en de Regeling Flexibel Werken.

Vanwege een gebrek aan kandidaten voor een nieuwe OR is in de periode van juni tot december géén OR actief geweest. Nadat er uiteindelijk toch voldoende kandidaten zijn gevonden is begin december een nieuwe ondernemingsraad actief geworden. Met de nieuwe OR is in december uitgebreid informeel overlegd over het vormgeven van de samenwerking tussen management, bestuur en ondernemingsraad.

Informatie, PR & Communicatie

Externe communicatie

Nieuwe huurders krijgen bij het betrekken van hun woning de Informatiegids uitgereikt. Deze set bevat formele en nuttige (informele) informatie over het wonen in een huis van Rondom Wonen, inclusief de algemene huurvoorwaarden. De informatie op papier wordt meer en meer vervangen door verwijzingen naar onze website, waarop we informatie makkelijker actueel kunnen houden.

De digitale nieuwsbrief is in 2021 zes keer verschenen en naar ruim 1.600 abonnees verzonden. De nieuwsbrief is - naast het jaarverslag, de website, de Facebook pagina en het Twitter account - een belangrijk instrument voor de communicatie met onze huurders en stakeholders.

Nieuwsberichten

Een chronologische greep uit de belangrijkste nieuwsberichten van 2021:

- Begin februari heeft Rondom Wonen opdracht verstrekt aan SlimOnderhoud voor de verduurzaming van het complex aan De Visserlaan in Pijnacker Noord.
- Begin april, tijdens de InnovatieExpo, tekende Lucas de Boer, namens 12 SVH-woningcorporaties de Citydeal circulair en conceptueel bouwen.
- Half april konden huurders een eenmalige huurverlaging aanvragen.
- Half april hebben wij onze infographic “Het jaar 2020 van Rondom Wonen in beeld”, een verkorte samenvatting van het jaarverslag, gepubliceerd.

- Samen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de ontwikkelingscombinatie Tuindershof heeft Rondom Wonen op vrijdag 21 mei de overeenkomst getekend voor de eerste 41 van 175 sociale huurwoningen in Tuindershof-Noord. Op vrijdag 28 mei is de eerste paal geslagen voor deze 41 sociale huurwoningen.
- Op woensdag 26 mei is een geslaagde digitale bewonersavond gehouden.
- Eind mei is samen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp een oproep gedaan om de verhuurderheffing af te schaffen.
- Op 27 september is symbolisch een intentieverklaring ondertekend door 12 bestuurders van woningcorporaties in de regio Haaglanden, waaronder Rondom Wonen, om met slimme bouwoplossingen sneller woningen te realiseren.
- Rondom Wonen scoort wederom goed in de Aedes benchmark.
- De energieprijzen stegen enorm de laatste maanden van 2021. In een artikel op de website begin november is uitgelegd wat dit betekent voor bewoners van een appartement van Rondom Wonen.
- Begin december is op Woonnet Haaglanden geadverteerd met 15 nieuwbouwwoningen in Tuindershof.
- De gemeente, woningcorporaties Rondom Wonen en Staedion en de huurdersverenigingen Argos en HVS hebben op vrijdag 10 december 2021 officieel de prestatieafspraken ondertekend.
- Omdat er in Keijzershof geen nieuwe projecten meer gerealiseerd zullen worden, is het infocentrum met ingang van 17 december 2021 gesloten.
- Op 17 december tekenden de provincie, 15 corporaties, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en acht gemeenten het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030, de eerste stap'.

Interne communicatie

De interne communicatie vindt plaats binnen afdelingsoverleggen, afdelingsoverstijgende werkgroepen en bijeenkomsten georganiseerd door de personeelsclub, maar vooral ook via de personeelsbijeenkomsten. Ook dit jaar konden deze personeelsbijeenkomsten en -lunches helaas fysiek niet door gaan in verband met de coronapandemie. Wel is het personeel online een paar keer "bij elkaar gekomen".

Implementatie koersplan 'Meer mensen passend huisvesten'

Op 11 februari 2021 is het koersplan voorlopig vastgesteld, om er dan mee aan de slag te gaan. Het nieuwe koersplan is bedoeld om alle medewerkers van Rondom Wonen te helpen met het maken van keuzes. Dat kunnen 'grote' keuzes zijn: zoals of we ergens wel of niet in gaan investeren. Maar het gaat net zo goed om 'kleinere' keuzes die we in ons dagelijks werk moeten maken bij het verhuren of onderhouden van woningen, en bij de ondersteuning en dienstverlening aan huurders en zakelijke contacten.

Om het koersplan te implementeren is eerst een samenvatting van het plan gemaakt. Daarna is een online startbijeenkomst georganiseerd met alle medewerkers, waarin het nieuwe plan werd gepresenteerd en werd toegelicht wat de belangrijkste verschillen zijn met het ondernemingsplan 2016-2020. Medewerkers werd vervolgens gevraagd om zelf na te denken wat de nieuwe koers zou kunnen betekenen voor hun eigen werk. Hierna organiseerden we 6 weken lang elke week een sessie waarin door medewerkers casuïstiek werd ingebracht en in een soort intervisie-setting werd onderzocht of het koersplan hen richting geeft bij/in het werk te maken dagelijkse keuzes. Aan deze sessies nam standaard het implementatieteam deel, waarbij elke week ook andere collega's die dat wensten welkom waren. De werksessies werden door een externe begeleid.

Uit de werksessies en de MT themasessie kwamen aanpassingen en aanvullingen die werden verwerkt in de eindversie van het koersplan. Het koersplan is begin juni ter besluitvorming voorgelegd aan het MT en goedgekeurd in de RvC-vergadering van 21 juni. In een kaderbrief is tegelijkertijd in scenario's uitgewerkt wat de consequenties van het koersplan kunnen zijn voor de doelbereiking en financiële situatie van Rondom Wonen, uitgaande van verschillende keuzes en aannames rond het al dan niet optreden van (veelal exogene) risico's.

In de zomer is met de tool A3-Online (die werkt volgens de A3-methodiek) een nieuw jaarplan op hoofdlijnen gemaakt, dat vervolgens is uitgewerkt in de begroting voor 2022. De A3 methodiek is een praktische aanpak voor strategie-implementatie.

Een samenvatting van het koersplan is weergegeven in het kader aan het einde van dit hoofdstuk.

Klantvisie

De klantvisie is begin 2021 afgerond. Half februari is online feestelijk gestart met de implementatie van de klantvisie. Daarna is een communicatieplan opgesteld en van daaruit zijn er werkgroepen geformeerd die met de actiepuntenlijst uit dit plan aan de gang gingen. Diverse acties zijn uitgezet zoals: 3x per jaar redactievergadering website, acties m.b.t. huurderstevredenheid, klantcontacten in Viewpoint, doorschakeling telefoon, FAQ over servicekosten op de website, klachtenafhandeling, het versturen van ansichtkaarten naar huurders, organiseren van bewonersavonden, promotie van het klantportaal, etc. Verder zijn er op het intranet diverse filmpjes gemaakt door leden van de werkgroep om de klantvisie continu onder de aandacht te houden bij de medewerkers. Er zijn filmpjes gemaakt van:

- “Meten is weten”, ook dat is Rondom Wonen.
- “Een warm welkom”, ook dat is Rondom Wonen.
- “Bereikbaar zijn”, ook dat is Rondom Wonen.
- “Informatie opslaan in het relatiedossier”, ook dat is Rondom Wonen.
- “Hou de klant op de hoogte”, ook dat is Rondom Wonen.
- “Zo snel mogelijk terugbellen”, ook dat is Rondom Wonen.

Huisstijl

De communicatiestrategie is herzien op basis van het nieuwe koersplan. Eén van de onderwerpen waarin dit zichtbaar gaat worden is de huisstijl. Er is op basis van het nieuwe koersplan een uitvraag gedaan bij diverse bureaus (ook online) naar zowel een actualisatie van de bestaande, als ook een geheel nieuwe huisstijl. De resultaten worden in 2022 zichtbaar.

Website

Halverwege het jaar is een uitvraag gedaan bij diverse bureaus/organisaties voor het herzien van de website www.rondomwonen.nl. Dit om de website beter aan te laten sluiten bij het klantportaal ‘mijn Rondom Wonen’. Geconcludeerd werd dat zowel de indeling/structuur van de website aan vernieuwing toe is, als ook de look and feel, de teksten op de website en de techniek achter de website. Een bureau uit Delft helpt ons een moderne en overzichtelijke website te maken die in 2022 wordt geïmplementeerd samen met de huisstijl. Tegelijkertijd wordt de fotografie voor website, sociale media, etc. aangepakt.

Meer mensen passend huisvesten, koersplan 2021-2025 in kort bestek

In 2030 wil Rondom Wonen 3.000 passende huurwoningen verhuren in Pijnacker-Nootdorp, waarbij de dienstverlening hoog wordt gewaardeerd en de betaalbaarheid en leefbaarheid worden geborgd.

Missie en kernwaarden

Het is onze missie om mensen die het op de vrije markt niet goed lukt een betaalbaar huis te vinden, te huisvesten in een voor hen geschikte en betaalbare woning in een prettige woonomgeving binnen Pijnacker-Nootdorp. Onze kernwaarden zijn **dichtbij, meedenkend en oprecht**. Dat betekent dat mensen ons makkelijk weten te vinden, dat we binnen onze mogelijkheden actief aan de realisatie van woonwensen van onze huidige en toekomstige huurders werken en dat we duidelijk zijn over wat er wel en niet kan en dat ook uitleggen.

Lokaal en verbonden

We participeren actief in lokale netwerken, gaan partnerschappen aan met stakeholders en zijn voortdurend in verbinding met onze huurders.

Klantgericht

In contact met huurders zoeken we de oplossing waarmee de huurder het beste geholpen is, vervolgens kijken we of die werkwijze ook voor Rondom Wonen snel en eenvoudig is. We promoten communicatiekanalen die voor onszelf efficiënt zijn, maar sluiten andere kanalen niet uit. We behandelen huurders als gelijkwaardig en verschuilen ons niet achter regels of collega's. We leveren maatwerk als de situatie erom vraagt en proberen de verwachtingen van de klant te overtreffen.

Meer mensen passend huisvesten

We voegen circa 600 nieuwe kleine woningen voor één- en tweepersoons huishoudens toe, het grootste deel vóór 2026. Onze bestaande grotere sociale huurwoningen zijn een onderscheidend product dat we koesteren en inzetten voor grotere huishoudens.

Gewoon goede woningen

We onderhouden onze woningen op basiskwaliteit: veilig en technisch op orde. We voeren onderhoud zo veel mogelijk vraag gestuurd uit en de werkelijke staat van onderhoud is daarbij leidend. Verduurzamen doen we waar nodig, met bewezen technieken en zo dat de woonlasten voor de huurder per saldo dalen en het wooncomfort stijgt. Voor onze eigen bedrijfsvoering geldt dat we verduurzamen met bewezen innovaties die niet te kostbaar zijn en/of zichzelf terugverdienen.

Slim investeren

Rondom Wonen zeilt hoog aan de wind. Dat betekent dat we onze maatschappelijke prestaties maximeren. Tegelijk borgen we daarbij de financiële continuïteit, door goed in de gaten houden dat ons bestaande vastgoed niet meer geld kost dan het oplevert en alleen in nieuwe woningen te investeren als dat positief is voor onze kasstromen.

Innovatie

We zien graag dat onze grote collega-corporaties aan productontwikkeling doen en zodra iets succesvol is en ons past, dan maken we er gebruik van. Voor nieuwbouw werken we samen om kant-en-klare nieuwbouwproducten groot te kunnen inkopen in bouwstromen. Dan hoeven we niet zelf te ontwikkelen en reduceren we risico. We kijken voortdurend goed om ons heen naar innovaties die we zelf ook in onze bedrijfsvoering kunnen implementeren en we stimuleren dat onze medewerkers zelf ook met nieuwe werkwijzen experimenten.

FINANCIEEL BELEID, RENDEMENT EN RISICO

Financieel beleid

Resultaat

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen en specifiek de doelstellingen en prestaties voor 2021 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2021 na belastingen is € 45,8 miljoen positief. Ten opzichte van 2020 hebben wij in 2021 een hoger bedrijfsresultaat gerealiseerd.

Het netto exploitatieresultaat bedraagt € 5,5 miljoen in 2021 en is ten opzichte van 2020 met circa 26 % gedaald. Dit komt met name door lagere huuropbrengsten (verkoop Terbregge, eenmalige huurverlaging en huurbetaling), hogere afdracht verhuurdersheffing en hogere onderhoudskosten.

Financiële continuïteit

De “gezonde” financiële positie is een statisch begrip, de financiële continuïteit geeft aan in hoeverre we op korte en lange termijn onze volkshuisvestelijke doelen kunnen blijven realiseren. Het draait daarbij om het beheersen van de financiële continuïteit. Door stijgende bouwkosten, stijgende heffingen en toenemende volkshuisvestelijke verwachtingen, is het financieel perspectief veranderd waardoor woningcorporaties scherper aan de wind zeilen. Vrijwel dagelijks worden de interne middelen, renteontwikkeling en verwachte uitgaven gevolgd. Via de viermaands rapportages worden management en RvC geïnformeerd. Tevens is er een maandelijks dashboard waarmee het management wordt geïnformeerd over de tussentijdse ontwikkelingen.

De financiële instrumenten voldoen aan de kaders zoals genoemd in het Treasurystatuut. Naast het Treasurystatuut heeft Rondom Wonen een Financieringsstrategie waarin het risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. De financieringsstrategie is in 2020 voor het laatst geüpdatet. De Treasurycommissie is in 2021 twee keer (digitaal) bij elkaar geweest. Transactievoorstellen voor het afsluiten en oversluiten van leningen en dergelijke zijn in deze commissie besproken.

Borgbaarheid en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2021 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2020 en de prognosegegevens 2021. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 29 juli 2021 verklaart het WSW dat Stichting Rondom Wonen voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Rondom Wonen binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

Leningruil Vestia

Op 15 maart 2021 hebben wij van WSW een brief ontvangen omtrent de vrijstelling structurele oplossing Vestia. Op basis van een analyse die is uitgevoerd op de dVi2019 concludeert het WSW dat de leningruil bij Rondom Wonen mogelijk leidt tot een verhoging van het risicoprofiel die van invloed kan zijn op de borgbaarheid. Het WSW acht het om die reden niet mogelijk dat Rondom Wonen deelneemt aan de lening ruil met Stichting Vestia.

Ratio's en grenswaarden

In de tabel hieronder staan de vereiste ratio's en grenswaarden toegelicht.

Ratio's	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR minimaal	1,4	1,8	1,4	
LTV maximaal	85%	75%	85%	
Solvabiliteit minimaal	15%	40%	15%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio maximaal	70%	70%	70%	
Onderpandratio maximaal				70%

De definities van de ratio's zijn ongewijzigd ten opzichte van 2020:

- De ICR (Interest Coverage Ratio) betreft de verhouding tussen de operationele kasstroom (vóór renteontvangsten en -uitgaven) en de rentelasten;
- De LTV (Loan to Value) betreft de verhouding tussen de nominale waarde van de leningen en de beleidswaarde;
- De solvabiliteit betreft de verhouding tussen het eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde en het balanstotaal o.b.v. beleidswaarde;
- De dekkingsratio geeft de verhouding aan tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van het DAEB bezit.

Ratio's Rondom Wonen 2021	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	2,07	2,39	2,27	
LTV	53%	26%	48%	
Solvabiliteit	53%	73%	53%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	58%	25%	49%	
Onderpandratio				61%

Rondom Wonen voldoet eind 2021 aan alle ratio's en grenswaarden die door het WSW en AW zijn vereist. De ratio's zijn ten opzichte van 2020 sterk verbeterd. De nieuwbouw is iets in de vertraging gegaan, dit betekent nauwelijks een wijziging in het huidige bezit. De marktwaarde en beleidswaarde zijn beide aanzienlijk gestegen terwijl de omvang van de leningen is gedaald. Daarbij is de rente iets opgelopen en de duration afgenomen ten opzichte van 2020 waardoor de marktwaarde van de leningen met 32,9 miljoen is gedaald.

De onderpandratio WSW is alleen op de Daeb portefeuille berekend, hierop wordt de interne lening gecorrigeerd. Op dit moment is er nog een volmacht afgegeven voor het hele bezit inclusief het niet-Daeb bezit. Echter, de huidige volmacht met inschrijving van € 338 miljoen zal met de forse toename van de nieuwbouw binnen nu en twee jaar niet meer toereikend zijn. Op dat moment wordt een nieuwe volmacht alleen voor het Daeb bezit afgegeven.

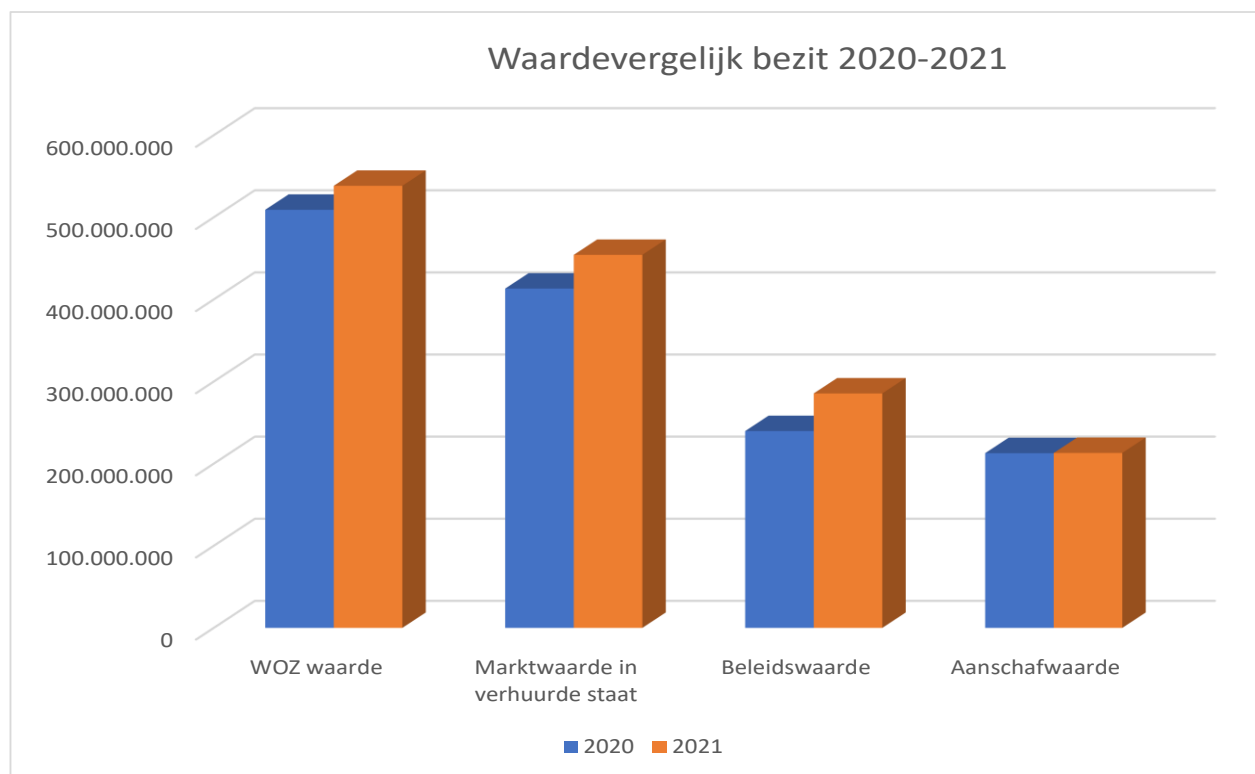
De balans

In deze paragraaf worden de bijzonderheden van de diverse balansposten toegelicht.

Vastgoed beleggingen

De marktwaarde (in verhuurde staat) wordt bepaald met behulp van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Rondom Wonen heeft 216 woningen, een aantal garages en vijf panden in bedrijf onroerend goed (BOG), administratief gescheiden ondergebracht in de niet-DAEB tak. Het overige vastgoed is ondergebracht in de DAEB tak.

Per 31 december 2021 bedraagt de marktwaarde (in verhuurde staat) van het DAEB en niet-DAEB bezit in totaal € 454,2 miljoen (2020: € 413,2 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de aanschafprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. De beleidswaarde bedraagt per 31 december 2021 € 285,5 miljoen voor het totale bezit en € 226,8 miljoen voor het DAEB bezit. De maatschappelijke bestemming bedraagt € 168,7 miljoen.



In de effectenrapportage handboek marktwaardering 2021 versus 2020 komt een gemiddelde stijging van 10,5% uit, voor de Agglomeratie Den Haag. Pijnacker-Nootdorp valt onder deze categorie. Als de verkopen en de nieuwbouw buiten beschouwing worden gelaten, bedraagt de stijging 10,1 % t.o.v. 2020.

Financiële vaste activa

De Latente Belastingvordering en de vordering uit hoofde van verkopen onder Koopstart zijn hieronder opgenomen, in verband met het overwegend langlopende karakter van deze vorderingen.

Vorraden

Onder vorraden wordt het vastgoed bestemd voor verkoop opgenomen, dat op balansdatum leegstond en aangemerkt is als "te verkopen". Verder wordt onder deze post de voorraad materialen verantwoord.

Vorderingen

De openstaande vorderingen van vorig boekjaar zijn inmiddels ontvangen. Daar staat tegenover dat enkele nieuwe vorderingen zijn ontstaan, zodat voor de meeste posten per saldo nauwelijks saldowijziging plaats vindt.

Liquide middelen

Hier wordt het saldo van zowel de spaarrekeningen als de rekening courant gepresenteerd.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit overige reserves en een herwaarderingsreserve. De overige reserve wordt gevormd door een mutatie van de herwaarderingsreserve en het resultaat van het boekjaar. De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigings-prijs van het vastgoed.

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden staan de leningen met een looptijd langer dan één jaar.

Kortlopende schulden

Onder de kortlopende schulden zijn de aflossingen opgenomen op langlopende leningen, die vervallen binnen 1 jaar.

INNOVATIE & ONTWIKKELING

Assetmanagement

Op het gebied van assetmanagement heeft het jaar 2021 in het teken gestaan van het houden van complexsessies en het opstellen van een portefeuillestrategie.

Complexsessies

In juni 2021 is een tweetal complexsessies gehouden. Er is voor gekozen om die complexen te behandelen die een minder goede score hadden of anderszins om aandacht vragen. In totaal zijn 18 complexen aan bod gekomen. Rondom Wonen heeft op dit moment in totaal 57 complexen. Uit de complexsessies die in juni zijn gehouden is een aantal complexen naar voren gekomen die worden gezien als dilemmacomplexen.

Portefeuillestrategie

In de laatste vier maanden van 2021 lag de nadruk op het actualiseren van de portefeuillestrategie. In september is begonnen met het bespreken van dilemma's met de RvC, het MT en Argos. Een aantal essentiële onderdelen, zoals sloop/nieuwbouw en waar voor wie, zijn aan bod gekomen. De opbrengsten van deze gesprekken zijn benut voor de uiteindelijke portefeuillestrategie. De strategie bestaat uit een achttal doelen op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming.

De nieuwe portefeuillestrategie samengevat:

Tot 2035 gaat Rondom Wonen zich inzetten om aan de toenemende vraag vanuit de groep 1- en 2-persoons huishoudens te voldoen, binnen de kernen Delfgauw en Pijnacker. De nadruk ligt dan op het toevoegen van kleinere woningen (maximaal 3 kamers) met een huurprijs tot de 2^e aftoppingsgrens. Is er een mogelijkheid om nabij voorzieningen te bouwen, dan wordt eerst gedacht aan bouwen voor oudere woningzoekenden.

Uiteindelijk bestaat de wensportefeuille in 2035 uit 3.500 woningen. 70% daarvan kleinere woningen en 30% grotere woningen. Bij het realiseren van nieuwbouw en het onderhouden van de bestaande voorraad worden de marktontwikkelingen op het gebied van verduurzaming nauwlettend in de gaten gehouden voor het inzetten van kosteneffectieve oplossingen.

Productontwikkeling nieuwbouw en investeringen in bestaand vastgoed

Nieuwbouwprojecten

Tuindershof-Noord

In april 2021 is de bouw van fase 1A aangevangen. De bouw verloopt conform planning en budget en zal in april 2022 worden opgeleverd. In december zijn de eerste woningen geadverteerd op Woonnet en de animo blijkt groot. Aan het einde van het jaar 2021 heeft de grondaankoop plaatsgevonden van fase 1C. Deze fase bestaat uit 26 vergelijkbare appartementen als fase 1A. De start zal in februari 2022 zijn.

In het eerste half jaar van 2021 is het ontwerp gemaakt van fase 2. Dit betreft 38 appartementen. Er is rond de zomer prijsovereenstemming bereikt waarna het plan is ingediend voor de omgevingsvergunning. Beoogde contracten en het aankopen van de grond heeft echter vertraging opgelopen door moeilijkheden bij de verdere planinvullingen van de koopwoningen in deze fase. De Ontwikkelings Combinatie Tuindershof (OCT) wil ons project koppelen aan de koop en zo in de markt zetten. Deze strategie leidt tot vertraging en mogelijke consequenties voor ons deel in fase 2.

Tot slot zijn er over fase 3 verkennende gesprekken gestart voor een mogelijke afname van 72 woningen. Gedeeltelijk bouwblokken overeenkomstig fase 1 en gedeeltelijk met een nieuw ontwerp.

Tuindershof-Zuid

Begin 2021 heeft de selectieprocedure plaatsgevonden voor het realiseren van 50 modulair te bouwen woningen in fase 4. Tegelijkertijd is er een ontwerp voor fase 5 gemaakt met 16 appartementen. Helaas is in de loop van het jaar gebleken dat deze 16 appartementen financieel niet haalbaar waren. Vervolgens is na overleg met de gemeente fase 4 aangepast tot een ontwerp met 64 woningen, zodat het aantal sociaal in Tuindershof Zuid ongeveer gelijk blijft. Ten aanzien van fase 5 is afgesproken dat Rondom Wonen studie gaat verrichten naar een bescheiden programma met middeldure huur. Met de aangeleverde prijsaanbieding van modulaire bouwer Heddes / Ballast Nedam voor fase 4, is er een haalbare businesscase conform de parameters van het investeringsstatuut. De formele besluitvorming heeft in het 1e kwartaal 2022 plaats gevonden.

Stanislaslocatie

Ontwikkelaar Blauwhoed is na een gemeentelijke tender de ontwikkelaar geworden van de zg. Stanislaslocatie. Zij hebben het project in de 1^e helft van 2021 in een voorlopig ontwerp uitgewerkt. Vanaf de zomer vinden er geregeld prijs overleggen plaats. Blauwhoed ziet nog dusdanig veel risico's, met name in de bouwkosten, dat zij het niet aandurft nu al een definitieve overeenkomst met ons te sluiten. Daarnaast zijn er ook additionele kosten zoals gebouwd parkeren en kosten woonrijp maken. Normaliter zijn dit kosten die de gemeente voor haar rekening neemt. Deze liggen nu bij Blauwhoed en die werkt op basis van kostprijs. Medio april 2022, na betere onderbouwing en offertes, worden de gesprekken met Blauwhoed voortgezet.

Verduurzamingsprojecten

De Visserlaan

Na een positieve besluitvorming april 2021 over de aanpak comfortverbetering, verduurzaming en aanvullende onderhoudswerkzaamheden is dit project medio mei gestart. Door een efficiënte werkvoorbereiding was de oplevering net voor de zomervakantie. Daarna is er meerdere malen met de bewoners geëvalueerd over de resultaten en het mag vermeld worden dat dit een goed geslaagde aanpak is geweest. Het project is binnen het gestelde budget gebleven en is financieel eind 2021 afgesloten.



Schoolwoningen Delfgauw

In het eerste halfjaar hebben de ontwerp- en aanbestedingswerkzaamheden plaatsgevonden van de verbouw van de inmiddels 60% vrijgekomen 1^e verdieping aan de Florijnstraat. In de zomervakantie is vanwege de schoolsluiting gestart met de sloopwerkzaamheden en daarna zijn er 5 nieuwe appartementen gerealiseerd. Begin november zijn deze opgeleverd en aansluitend verhuurd. Het project is binnen het budget uitgevoerd.

Maatregelen tegen oververhitting 66 appartementen Pijnacker Noord

In het voorjaar 2022 is er besloten over te gaan tot een pakket van maatregelen die de oververhitting in de zomer tegen moet gaan. De uitvoering vond plaats in het 2^e en 3^e kwartaal. De hoogste verwachting ligt in de aangebrachte zonneschermen bij de bovenste etage. Daarnaast is de ventilatie van de trappenhuizen sterk verbeterd. Het budget was net niet helemaal toereikend (6% overschrijding). Met name de ventilatieverbetering en zonwerende folie in de trappenhuizen waren te laag ingeschat.

Zonnestroom

In 2021 zijn ruim 400 bewoners aangeschreven met een aanbieding om zonnepanelen te laten plaatsen op

hun dak. De plaatsing vindt plaats door Wocozon, een bedrijf voor en door woningcorporaties dat ook de investering op zich neemt. De zonopbrengst wordt met een lager tarief dan normaal afgerekend, waardoor er voor de bewoner een financieel voordeel ontstaat. Circa 31% heeft hier gebruik van gemaakt. Dit is een tegenvallend percentage en de redenen liggen vooral in het feit dat de bewoners het te veel gedoe vinden, in relatie tot de opbrengst.

Ook in 2021 is er met ondersteuning van Wocozon ingeschreven op een zogenaamde postcoderoos regeling. Dit vanwege een forse stimuleringsubsidie van de rijksoverheid die de zoncoöperatie dan ontvangt. Er zijn 5 appartementencomplexen van Rondom Wonen aangemeld en beschikt. Contractvorming en uitrol vinden in 2022 plaats.

BESTUURSVERSLAG

Governance

Rondom Wonen werkt in de geest – en waar nodig ook volgens de letter – van de governancecode woningcorporaties 2020. Het is de ambitie om niet vooral op papier compliant te zijn aan de governancecode, maar juist in het dagelijks handelen. Het werken volgens de governancecode is in het verslagjaar onderzocht en besproken tussen bestuur en raad van commissarissen. Hieruit is geconcludeerd dat Rondom Wonen in 2021 conform de code bestuurd is. Hierbij is sprake van één ‘leg-uit-punt’: in afwijking van de governancecode heeft Rondom Wonen géén apart beleggingsbeleid vastgesteld. De reden hiervoor is dat Rondom Wonen niet anders belegt dan door het aanhouden van tegoeden op rekeningen bij de huisbank. Die beperking is vastgelegd in de financieringsstrategie. Daarmee is het beleggingsbeleid onderdeel van de financieringsstrategie en dat maakt een apart beleggingsbeleid onnodig.

In het voorjaar van 2021 is gewerkt aan een visie op het bestuur en de besturing van Rondom Wonen en hierover is door de bestuurder met het management team gesproken. Vervolgens is deze visie ingebracht in de nieuwe visie op bestuur en toezicht van de bestuurder en de raad van commissarissen gezamenlijk.

Management en besturing

Rondom Wonen heeft één bestuurder die tevens uitvoerend directeur is. In dit verslag worden de termen Bestuur, bestuurder en directeur-bestuurder gebruikt, die bij Rondom Wonen dus uitwisselbaar zijn. Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement. De statuten geven regels, taken en bevoegdheden aan de bestuurder en bepalen de wijze waarop hij verantwoording aflegt aan de RvC en aan externe partijen. De statuten geven ook aan welke besluiten de bestuurder ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is het Bestuursreglement bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen. Hiermee wordt invulling gegeven aan onafhankelijkheid, integriteit en verantwoordingsplicht van de bestuurder.

Het bestuur hanteert een toetsingskader bij het besturen van de organisatie. Voor de raad van commissarissen is dit kader richtinggevend om toezicht te houden op het bestuur. Het toetsingskader wordt gevormd door onderstaande kaders die betrekking hebben op de besturing en beheersing van de organisatie.

Bestuurlijk toetsingskader

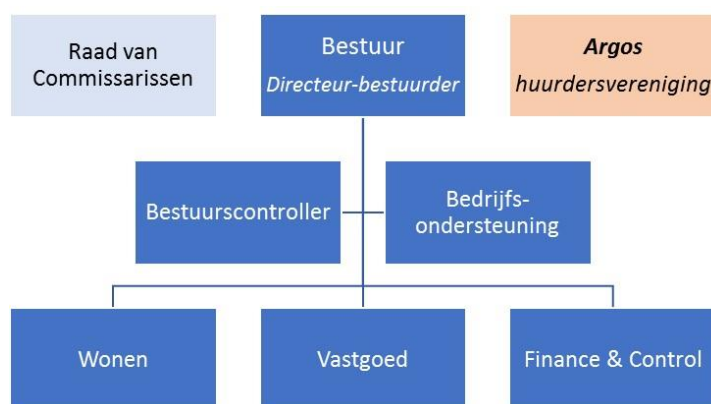
Besturingskader	Beheersingskader
Koersplan 2021-2025	Financiële kaders (meerjaren)begroting
Visie op bestuur en toezicht	Liquiditeitsplanning
Portefeuillestrategie	Treasuryjaarplan
Kaderbrief	Raamwerk risicobeheersing (in ontwikkeling)
Beleidsmatig deel begroting / jaarplan	Strategische personeelsplanning (in ontwikkeling)

Het managementteam (MT) van Rondom Wonen kwam in 2021 wekelijks bij elkaar, doorgaans onder voorzitterschap van de bestuurder. Het MT fungeert als voorportaal voor besluitvorming door de bestuurder. De bestuurder streeft bij bespreking met het MT consensus na, maar besluit zelfstandig.

De samenstelling van het MT is in heel 2021 onveranderd geweest:

Naam	Functie
Lucas de Boer	directeur-bestuurder
Arne Swank	manager vastgoed
Angelique Krijger	manager finance & control
Gera Esser	manager wonen
Angelique van der Marel	bestuurssecretaris

De organisatiestructuur van Rondom Wonen is als volgt:



Er zijn géén aan Rondom Wonen verbonden ondernemingen of rechtspersonen waarin Rondom Wonen een belang of zeggenschap heeft. Om die reden wordt in het jaarverslag geen verslag over verbindingen gedaan en is er ook geen verbindingenstatuut. Verenigingen van Eigenaars (VvE's) waar Rondom Wonen lid van is vanwege het bezit van onroerend goed dat onderdeel van een VvE uitmaakt, worden niet gekwalificeerd als verbinding. Hierover wordt in het financieel jaarverslag gerapporteerd bij 'niet uit de balans blijken verplichtingen'.

De afdelingen Wonen, Vastgoed en F&C hebben elk een lijnmanager. De afdeling bedrijfsondersteuning wordt rechtstreeks door de directeur-bestuurder aangestuurd. De bestuurscontroller is extern ingehuurd en heeft een directe lijn met de bestuurder, met de rest van de werkorganisatie en met de RvC. Ultimo 2021 is na 6 jaar in goed overleg afscheid genomen van de zittende bestuurscontroller en is een – wederom externe – opvolger geworven die begin 2022 start.

Risicomanagement

In 2021 is het risicomanagement verder doorontwikkeld. Er wordt gefocust op de belangrijkste risico's voor Rondom Wonen inclusief de beheersing daarvan en minder aandacht besteed aan kleine risico's die slechts beperkte consequenties kunnen hebben en waarvan de kans op het optreden ervan klein is. Mede aan de hand van de in opdracht van Aedes door Accent ontwikkelde strategiekaart, zijn de prioriteiten in het kader van risicomanagement voor aanvang van het boekjaar in kaart gebracht. De op deze manier geprioriteerde risico's voor 2021 waren:

- De coronapandemie
- Datakwaliteit
- Opdrachtverstrekking
- Betalingen
- Huurprijsbepaling
- Wet eenmalige huurverlaging

- Inkomenscontrole bij toewijzing
- Continuïteit werkorganisatie

De consequenties van de coronapandemie op kritische prestatie-indicatoren zijn gemonitord via het (maandelijkse) managementdashboard. Voor de overige risico's is een intern controleplan opgesteld en uitgevoerd door de financieel analist in afstemming met de bestuurscontroller. Via de managementrapportages is gerapporteerd over de uitvoering van het risicomanagement. Naar aanleiding van de uitgevoerde interne controles zijn meerdere procesverbeteringen doorgevoerd.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In 2021 bekleedde de directeur-bestuurder de volgende onbezoldigde nevenfuncties:

- Bij vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden
 - Penningmeester/bestuurslid
 - Voorzitter bestuursadviescommissie voorraadontwikkeling
 - Bestuurlijk trekker Bouwstroom Haaglanden
- Voorzitter Stichting Maasgroep 18 Waterscouting Rotterdam

De bestuurder heeft in 2021 geen functies bekleed die op grond van de statuten van Rondom Wonen strijdig zijn met die van directeur-bestuurder bij Rondom Wonen of die anderszins tot (de schijn van) belangenverstrengeling zouden kunnen leiden. Om het risico op belangenverstrengeling te voorkomen, meldt de bestuurder (nieuwe) nevenfuncties bij de remuneratiecommissie van de RvC. Het bestuur dient (iedere schijn van) belangenverstrengeling te vermijden. De bestuurder heeft in 2021 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook zijn door de bestuurder geen activiteiten die concurreren met de belangen van Rondom Wonen ontplooid. Hij nam geen schenkingen aan van Rondom Wonen of van relaties en verschaften derden ook geen voordelen op kosten van Rondom Wonen.

Bezoldiging van de bestuurder

Rondom Wonen kent in 2021 één fulltime bestuurder. De maximale bezoldiging van de bestuurder op basis van de WNT en de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen bedraagt € 153.000.

Loon bestuurder 2021 incl. 8% vakantiegeld	€	117.171
Werkgeversaandeel pensioenpremie	€	27.738
Totale bezoldiging volgens WNT-definitie	€	134.910

Naast het reguliere loon en vakantiegeld zijn er géén vergoedingen e.d. aan de bestuurder betaald die als looncomponent gezien moeten worden op grond van de WNT-definitie. De totale bezoldiging van de bestuurder is in 2021 onder de wettelijke grens van € 153.000 gebleven.

Scholing bestuur

De permanente educatieverplichting voor bestuurders van bij Aedes aangesloten woningcorporaties bedraagt 108 PE-punten per 3 kalenderjaren. Voor de bestuurder geldt voor de periode van begin 2019 tot en met eind 2021 dus een PE-verplichting van 108 punten. De bestuurder bespreekt zijn opleidingsbehoefte met de remuneratiecommissie en rapporteert aan de remuneratiecommissie omtrent de door hem ontplooiende scholingsactiviteiten als onderdeel van de gespreks- en beoordelingscyclus van de remuneratiecommissie met de bestuurder. In de periode van 1-1-2019 tot en met 31-12-2021 heeft de bestuurder in totaal 130,5 PE-punten behaald. Daarmee wordt voldaan aan de Aedes-norm.

Coronapandemie

Het coronavirus heeft ook in 2021 maatschappelijke en economische impact. Maatregelen die de overheid in 2020 had genomen om verspreiding van de ziekte in te dammen waren ook in 2021 aan de orde, met aanzienlijke maatschappelijke en financiële gevolgen voor de samenleving. Voor het functioneren van Rondom Wonen hadden de maatregelen in 2021 ook consequenties. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te beperken, hebben ertoe geleid dat in

2021 een groot deel van de medewerkers het grootste deel van het jaar vanuit huis heeft gewerkt. Ultimo 2021 werkte circa 75% van de medewerkers vanuit huis. De impact van de coronapandemie op de financiële positie van Rondom Wonen is beperkt gebleken. Ultimo 2021 is er geen aanleiding voor onzekerheid over de hardheid van prognoses of over de continuïteit van Rondom Wonen. De redenen hiervoor zijn:

- De werkorganisatie is inmiddels goed toegerust op plaats- en tijdonafhankelijk werken, waardoor gedwongen thuiswerken vanwege coronabeperkingen niet tot productiviteitsverlies leidt;
- De werkorganisatie is goed in staat om de reguliere dienstverlening met in acht name van de corona-veiligheidsmaatregelen te blijven verlenen;
- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- De ontwikkeling van de waarde van het onroerend goed blijft positief;
- De belangrijkste financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers;
- De liquiditeitspositie is uitstekend;
- Investerings kunnen zo nodig getemporiseerd worden om de uitgaande kasstroom en financieringslast te beperken indien een zich wijzigende situatie daartoe aanleiding zou geven.

De financiële situatie van de meeste van onze huurders is ondanks de coronapandemie niet wezenlijk veranderd in 2021. Van aangeboden maatwerk is beperkt gebruik gemaakt, de gerealiseerde huursom in Rondom Wonen Jaarverslag 2021 is conform begroting geweest en ook de huurderiving blijft voor heel 2021 op 'normaal' niveau, ruim binnen de begroting.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een waarde stijging van het vastgoed. De totale waarde van de woningportefeuille is met 41 miljoen gegroeid naar een waarde van 454 miljoen. Dit betreft een waarde groei van 9,9%.

Het verloop van de ontwikkeling is als volgt te schetsen:

x 1.000	
Marktwaarde 1 januari 2021	€ 413.205
Mutatie vastgoed gegevens	€ 3.355
Validatie handboek	€ 8.624
Marktontwikkelingen	€ 29.059
Marktwaarde 31 december 2021	€ 454.243

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 (DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens die dat zelfstandig niet goed lukt en de vraag naar dit soort huisvesting structureel groter zal blijven dan het aanbod, kan het vastgoed in exploitatie slechts zeer beperkt vervreemd worden. Daarnaast kan bij het

vrijkomen van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezicht model van de Aw en het WSW. De normen voor de ratio's zijn in 2021 onveranderd gebleven: voor de LTV is de sectornorm maximaal 85% voor DAEB en 75% voor niet-DAEB; voor de solvabiliteit minimaal 15% voor DAEB en 40% voor niet DAEB.

De bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Rondom Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2020 gestegen met € 45,8 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere disconteringsvoet en het lagere percentage verhuurdersheffing. De totale LTV op de beleidswaarde bedraagt 47,5 % en op het DAEB bezit wordt een LTV van 53 % gerealiseerd. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door de gewijzigde beleidskeuzes die zijn gemaakt en invloed hebben op de relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door de gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 243,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 204 miljoen). Dat is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. Het vastgoed is gewaardeerd in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden en voldoet daarmee aan de voorgeschreven waarderingsgrondslag die volgt uit de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De bestuurder 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 en het niet-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:

X 1.000	
Marktwaarde verhuurde staat	€ 454.243
Beschikbaarheid	€ 29.965
Betalbaarheid (huren)	-€ 164.231
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 27.015
Beheer (beheerkosten)	-€ 332
Beleidswaarde	€ 285.513

In de tabel is te zien dat de opslag op beschikbaarheid negatief is, dit komt door de eeuwigdurende benadering en de overdrachtskosten die op nul worden gezet. In de marktwaarde zijn de overdrachtskosten in 2021 overigens gestegen naar 9%.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 168,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is afhankelijk van het beleid van Rondom Wonen. De mogelijkheden 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 (zoals demografische) ontwikkelingen die tot een steeds toenemende behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente en regio leiden.

Vooruitblik op 2022

In 2021 was sprake van steeds groter wordende problemen op de woningmarkt, onzekerheden samenhangend met het voortduren van de coronapandemie en in de tweede helft van 2021 grote volatiliteit van de wereldwijde energieprijzen. Onzekerheden die eind 2021 tot een hoge prijsinflatie leidden.

De onzekerheden zijn begin 2022 verder vergroot vanwege de oorlog in Oekraïne en de wereldwijde instabiliteit die daarmee samenhangt. De prijsinflatie is tot recordhoogte gestegen en de rente loopt substantieel op. Dat heeft niet alleen gevolgen voor onze bedrijfsvoering, maar ook consequenties voor de koopkracht van onze huurders en daarmee voor de betaalbaarheid van onze woningen voor die huurders.

Het eind 2021 beschikbaar gekomen regeerakkoord bevat diverse maatregelen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Maatregelen met consequenties voor de sociale huursector en daarmee voor Rondom Wonen. Hoewel de in het regeerakkoord opgenomen afschaffing van de verhuurdersheffing (per 2023) een positieve maatregel is, is er nog veel onduidelijkheid over de invulling en financiële consequenties van diverse andere in het regeerakkoord aangekondigde maatregelen op de financiële huishouding van Rondom Wonen en op die van onze huurders. Ook staat de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien door toevoeging van passende sociale huurwoningen onder druk, onder andere vanwege de grote afhankelijkheid van derden die vaak minder urgentie voelen dan Rondom Wonen zelf. En door de reeds genoemde onzekerheid over de prijsontwikkeling, mede als gevolg van materiaal schaarste en de stijgende energieprijzen.

Rondom Wonen sluit 2021 met een solide werkorganisatie en goede financiële positie af. Daarmee wordt aan belangrijke voorwaarden voldaan om bovengenoemde onzekerheden en andere exogene factoren in 2022 succesvol het hoofd te kunnen bieden.

Dit verslag is op 14 april 2022 vastgesteld.

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verslag van de raad van commissarissen

Inleiding en leeswijzer

In het voorliggende verslag blikt de raad van commissarissen terug op 2021, een bewogen en soms onvoorspelbaar jaar. De kabinetsformatie duurde langer dan ooit tevoren en de toenemende tekorten op de woningmarkt leidden zelfs tot demonstraties. De energieprijzen explodeerden en heftige overstromingen in het zuiden van ons land zorgden voor een pijnlijke 'klimaat wake up call'. De impact van de coronapandemie op de samenleving en economie bleef enorm groot. Versoepelingen en maatregelen kwamen en gingen in golfbewegingen. Ook veel huurders werden geconfronteerd met de gevolgen van corona en coronabeperkingen. Huurbefriezing en -verlaging zorgden er gelukkig voor dat relatief weinig betaalbaarheidsproblemen ontstonden. Ook in Pijnacker-Nootdorp waren de nodige ontwikkelingen. De gemeente stelde onder meer een nieuwe Omgevingsvisie en een Energietransitieplan vast. Het Vestia dossier werd opgelost, onder meer dankzij de hulp van andere corporaties. Een aantal corporaties had helaas onvoldoende ruimte om bij te dragen. Rondom Wonen behoort tot deze groep.

Intussen ging het werk bij Rondom Wonen veelal gewoon door. De doelen voor 2021 werden nagenoeg gerealiseerd, de financiën en (kantoor)organisatie bleven op orde, en er werden nieuwe initiatieven ontplooid. De raad van commissarissen (RvC) vindt dit zeker niet vanzelfsprekend en kijkt dan ook met dankbaarheid en trots terug op het afgelopen jaar. Soms werd het werk anders, was het onvoorspelbaarder, of kwamen er extra taken bij, maar eigenlijk alles is doorgerold. Voor Rondom Wonen, en ook voor de RvC, betekende het vaak snel omschakelen, naar digitaal werken, of werken met extra beschermende maatregelen. Gelukkig ging dat goed en stond het belang van gezond en veilig werken steeds voorop. De koers voor de komende jaren werd verder uitgestippeld, samen met vele stakeholders. De RvC was intensief hierbij betrokken. De governance functioneerde goed en de RvC en directeur bestuurder hebben de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht verder doorontwikkeld.

In de volgende paragrafen blikt de RvC graag nog wat uitgebreider terug op 2021. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over hoe door de RvC taken en bevoegdheden dit jaar zijn uitgevoerd, waarna wordt afgesloten met een korte vooruitblik op 2022.

Leeswijzer

Het verslag van de raad van commissarissen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Wijze van besturen en toezicht houden binnen Rondom Wonen
- Verslag vanuit toezichthoudende rol
- Verslag over de invulling van de werkgeversrol
- Verslag over de advies- en klankbordrol
- Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de raad
- Ten slotte

Wijze van besturen en toezicht houden binnen Rondom Wonen

In 2021 is de visie van de RvC en de directeur-bestuurder op het besturen en toezicht houden verder doorontwikkeld en vastgelegd. In deze visie wordt de wijze van besturen en toezicht houden binnen Rondom Wonen beschreven. Deze visie is te vinden op de website van Rondom Wonen ([Visie op bestuur en toezicht](#)). Hier onder wordt een korte toelichting gegeven.

Toeziethouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen van Rondom Wonen houdt toezicht op het functioneren van de (statutaire) bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Rondom Wonen. De raad adviseert de bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt diens beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en geeft samen met de bestuurder opdracht voor de visitatie die Rondom Wonen elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze is beschreven in het reglement voor de raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies. Die commissies hebben elk ook een eigen reglement. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden zo de besluitvorming van de raad voor. De twee commissies ondersteunen en adviseren, maar de raad (en/of bestuurder) besluiten. Dit laat dus de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet. Bij de toezichthoudende rol maakt de raad gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Hieronder worden de belangrijkste documenten van het externe en interne toezichtkader genoemd:

Extern toezichtkader
Woningwet, besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
Wet normering topinkomens en regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting
Governancecode Woningcorporaties 2020
Beleid en kaders Aw
Beleid en kaders WSW
Beleid en kaders VTW

Intern toezichtkader
Koersplan 2021-2026
Statuten
Visie op bestuur en toezicht
Portefeuillestrategie 2022-2035
Reglementen raad van commissarissen en commissies, inclusief bezoldigingsbeleid en profielschets voor de raad van commissarissen
Investeringsstatuut
Treasurystatuut
Reglement financieel beleid en beheer
Financieringsstrategie
Procuratiereglement
Inkoop- en aanbestedingsbeleid
Gedragscodes integriteit
Klokkenluidersregeling
Privacystatement

Commissies

In 2021 maakte de raad van commissarissen gebruik van twee commissies en waren er twee huurderscommissarissen.

Auditcommissie

De commissie bestond in 2021 uit Wibo van Hekken (voorzitter) en Willeke Ong (lid). De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de raad in diens rol als toezichthouder op het gebied van financiën en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de raad te nemen besluiten. Daarnaast heeft de auditcommissie een rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de auditcommissie en het reglement financieel beleid & beheer.

Selectie- en remuneratiecommissie

De commissie bestond in 2021 uit Mariëlle Broekman (voorzitter) en Krista den Drijver (lid). De remuneratiecommissie vervult namens de raad de werkgeversrol richting de bestuurder. De remuneratiecommissie voert gesprekken over het functioneren met de bestuurder en adviseert de raad over te nemen besluiten dienaangaande. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de remuneratiecommissie.

Huurderscommissarissen

De raad heeft twee huurderscommissarissen, Krista den Drijver en Ruud Geelhoed, die op bindende voordracht van huurdersvereniging Argos zijn benoemd. Hiermee wordt voldaan aan de Woningwet, die bepaalt dat minstens een derde van de commissarissen wordt benoemd op bindende voordracht door de huurdersorganisatie. De huurderscommissarissen voldoen aan dezelfde criteria en vereisten als andere commissarissen en opereren, conform de richtlijnen, eveneens zonder last of ruggespraak. Wel brengen zij actief het huurdersperspectief in en hebben regelmatig contact met de huurdersorganisatie.

Portefeuille duurzaamheid

In 2019 is het aandachtsgebied duurzaamheid geïntroduceerd. Het gaat hier niet om een formele benoeming, maar om een expliciet aan twee commissarissen toegewezen aandachtsgebied.

Governance & code

De formulering en uitvoering van dagelijks beleid van Rondom Wonen valt onder verantwoordelijkheid van de bestuurder. Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats met betrokkenheid van het managementteam. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid, het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Rondom Wonen. Daarnaast geeft de raad van commissarissen advies, en beschikt over een aantal specifieke verantwoordelijkheden, waaronder het benoemen van de accountant. Samengevat heeft de raad van commissarissen dus drie rollen: een toezichtrol, een adviesrol en een werkgeversrol. Lag voorheen het accent meer op de werkgeversrol en het houden van toezicht, de afgelopen jaren werd de adviesrol belangrijker. De governancestructuur is in 2021 niet formeel gewijzigd.

Op 29 januari 2020 is een gewijzigde versie van de Governancecode voor Woningcorporaties vastgesteld. Rondom Wonen heeft de actuele Governancecode in 2021 toegepast. De raad ziet actief toe op de naleving en handhaving van de daarin opgenomen uitgangspunten. In 2021 waren de statuten, het reglement raad van commissarissen, de reglementen van de commissies en het bestuursreglement in lijn met geldende wetgeving en zijn ze waar nodig geactualiseerd in lijn met de Governancecode. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben de ambitie de interne toetsingskaders te blijven ontwikkelen en daartoe zijn reguliere evaluaties en actualisaties van de verschillende reglementen gepland. Het door Aedes en de VTW ontwikkelde hulpinstrument is dit jaar gebruikt om te onderzoeken vervolgens te concluderen dat de Governancecode in 2021 volledig is nageleefd en er geen 'leg uit' situaties zijn.

Meldingen

Voor de raad geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen,

dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2021 heeft dit zich niet voorgedaan.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De raad ziet toe op de voortgang van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Rondom Wonen. In 2021 zijn besluiten van de bestuurder getoetst aan de vigerende strategie en is met het koersplan *meer mensen passend huisvesten*, de strategie 2021-2026 voor Rondom Wonen vastgesteld. Vervolgens is ook een herziene portefeuillestrategie 2022-2035 vastgesteld.

Koersplan 2021-2026, *meer mensen passend huisvesten*

De raad is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het nieuwe koersplan. De raad heeft gereflecteerd op het beoogde proces en de te betrekken stakeholders, en ook op de inhoud. Zo is dit agendapunt in de diverse vergaderingen geagendeerd, zodat de raad goed op de hoogte bleef van de ontwikkelingen en de bestuurder de gevraagde en ongevraagde adviezen van de raad tot zich kon nemen.

Stakeholders

De raad van commissarissen vindt het belangrijk dat er een constructieve en goede dialoog plaatsvindt met de stakeholders van Rondom Wonen en dat zij invloed kunnen hebben op het beleid van Rondom Wonen. Partijen kunnen op deze wijze elkaar voeden in de omgang met maatschappelijke vraagstukken en samen oplossingsrichtingen verkennen en daarin ieders verantwoordelijkheid nemen. De raad ontplooit daarom initiatieven om het contact met belangrijke stakeholders vorm te geven, zonder daarbij de rol van de bestuurder over te nemen. Zo is er in 2021 meermaals overleg geweest van de commissarissen op voordracht van de huurders met het bestuur van Argos.

Vanwege de maatregelen rondom corona is de stakeholdersbijeenkomst, die eind november op de planning stond, niet doorgegaan.

De raad heeft in 2021 geconstateerd dat de bestuurder en de medewerkers op diverse manieren en op diverse niveaus actief werken aan het onderhouden van goede relaties met stakeholders.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de raad opgedragen aan de auditcommissie die de raad hierin adviseert. De auditcommissie voerde hiertoe in 2021 regelmatig overleg met de bestuurder, de manager Finance & Control en de bestuurscontroller. Daarnaast is overleg gevoerd met de externe accountant. De auditcommissie heeft met de accountant gesproken over de jaarrekening en het jaarverslag 2020, die vervolgens in de raad zijn vastgesteld. Bij de bespreking van de managementletter is geconcludeerd dat de controlerend accountant een positief oordeel geeft over de interne beheersing bij Rondom Wonen. De bestuurder concludeert op basis van de informatie van de accountant, van de bestuurscontroller en op basis van eigen waarneming dat Rondom Wonen in control is. Meer over de auditcommissie verderop in dit verslag.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het toezicht op de maatschappelijke prestaties vindt onder meer plaats via het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag bij de jaarrekening en via het prestatiebod ten behoeve van de te maken prestatieafspraken, waarbij de raad een formele positie heeft (goedkeuring van het bod). De raad benut ook de sector brede Aedes benchmark om het volkshuisvestelijk presteren van de corporatie te onderzoeken en de informatie vanuit de huurdersvereniging Argos.

Toezicht op risicobeheersing

Risico's en het effect daarvan op Rondom Wonen waren in 2021 een belangrijk onderwerp voor de raad. In

de auditcommissie is dit een wederkerend onderwerp van bespreking. Diverse keren is zowel in de auditcommissie als in de vergaderingen van de raad stil gestaan bij de risico's en in het bijzonder de gevolgen van de coronapandemie voor Rondom Wonen. De bestuurder heeft vastgesteld dat het risicobewustzijn goed in de organisatie en de bedrijfsprocessen is verankerd. Dit blijkt uit de investeringsvoorstellen, de managementrapportages, het monitoren van financial en business risks en interne controles. De bestuurscontroller heeft in 2021 de risicovolwassenheid onderzocht en hierop positief gerapporteerd richting de bestuurder en de raad. In 2021 is verder gewerkt aan vernieuwing van het risicoraamwerk. De algehele indruk van de controlerend accountant en de bestuurscontroller op dit vlak zijn positief.

In het kader van risicobeheersing is Rondom Wonen bezig haar risicomanagementsysteem verder te verbeteren door op een gestructureerde wijze verbinding te leggen tussen strategie en risico's op elk niveau in de organisatie. Bovendien is de organisatie brede inventarisatie van de strategische, financiële en operationele risico's geactualiseerd en geprioriteerd. Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat Rondom Wonen de belangrijkste risico's beheerst. Uit de (interim) controle van de accountant blijkt dat de administratieve organisatie en interne controlesystemen op orde zijn. Daarnaast blijft Rondom Wonen in 2021, en ook in de begroting 2022 en meerjarenbegroting 2022-2026, binnen de voor de borging van toepassing zijnde streefwaarden (ratio's) van het WSW, waarmee de financiële continuïteit en structurele financiering zijn gewaarborgd. In april heeft het WSW de business en financial risks van Rondom Wonen getoetst door de beoordeling van diverse beleidsstukken en gesprekken met bestuur, management en bestuurscontroller. Het WSW heeft op basis hiervan positief geoordeeld over de financiële situatie en borgbaarheid van Rondom Wonen.

Klachtenbehandeling

De raad is in 2021 in geen enkel geval betrokken geweest bij klachtenafhandeling, maar is uiteraard wel geïnformeerd over de klachtafhandeling, via de managementrapportages.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 6 april 2021 heeft de auditcommissie de jaarrekening 2020 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder, de manager F&C, de bestuurscontroller en de controlerend accountant. Op 15 april 2021 is de jaarrekening en het jaarverslag in de vergadering van de raad besproken met de bestuurder en goedgekeurd. Eveneens is op 15 april in de vergadering van de raad gesproken over het accountantsverslag over 2020. Op 9 december is in de vergadering van de raad in aanwezigheid van de bestuurder de managementletter 2021 van de accountant besproken.

Verslag over de invulling van de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad van commissarissen heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie neemt het voortouw waar het de werkgeversrol betreft. Zo is deze commissie belast met het voorbereiden van de besluitvorming van de raad van commissarissen over de planningsafspraken met en de beoordeling en beloning van de bestuurder. Ook de zelfevaluatie van de raad van commissarissen en de besluiten met betrekking tot de bezoldiging van de commissarissen en onderwerpen in het kader van organisatiecultuur en -ontwikkeling worden door de remuneratiecommissie voorbereid.

Remuneratiecommissie

Voor de remuneratiecommissie was 2021 een relatief rustig jaar. Er zijn geen wervingsprocedures voor een nieuwe commissaris of bestuurder geweest. Wél is in 2021 de procedure tot herbenoeming van de directeur-bestuurder (per 1 maart 2022) opgestart.

De belangrijkste werkzaamheden van de remuneratiecommissie in 2021 waren:

- Voorbereiding planningsafspraken met en beoordeling van de bestuurder (inclusief voorgesprekken met het managementteam, de ondernemingsraad en huurdersvereniging Argos).

- Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder
- Monitoring permanente educatie en declaraties bestuurder
- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie raad
- Voorbereiding bezoldigingsbesluiten bestuurder en commissarissen per januari 2022.

Cultuur en integriteit

Rondom Wonen vindt het van groot belang dat medewerkers integer handelen en betrouwbaar zijn. Daarom is er een integriteitscode die onderdeel uitmaakt van het in 2020 geactualiseerde personeelsbeleid en is opgenomen in de 'personeelsgids'. De kern van de integriteitscode zijn de 'negen gouden regels' van integriteit. Gezien de werkgeversrol van de raad is in de code opgenomen dat ook leden van de raad rechtstreeks benaderd mogen worden indien bijvoorbeeld de integriteit van de bestuurder aan de orde zou zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid een externe vertrouwenspersoon te benaderen. Medewerkers kunnen de contactgegevens van de voorzitter van de raad en de vertrouwenspersoon eenvoudig via intranet raadplegen. Ook is er een klokkenluiderregeling die medewerkers beschermt, die het vermoeden van een misstand hebben, zodat ze een misstand zonder repercussies kunnen melden. In 2021 zijn er geen meldingen op dit vlak geweest.

Functioneren van de bestuurder

De remuneratiecommissie heeft in 2021 driemaal een formeel gesprek gevoerd met de bestuurder, waarbij ook steeds het functioneren van de bestuurder in bredere zin is geëvalueerd. Aan het begin van het jaar zijn planningsafspraken gemaakt met de bestuurder. Halverwege het jaar is de voortgang van realisatie daarvan besproken en is stilgestaan bij de gevolgen die de coronapandemie had voor de eerder gemaakte afspraken en zijn, waar nodig, de prioriteiten aangepast. Aan het eind van het jaar is de realisatie van de afspraken beoordeeld in het beoordelingsgesprek. Hiervoor is informatie ingewonnen bij de huurdersvereniging, de ondernemingsraad, het managementteam en de overige commissarissen. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder, ook de algemene gang van zaken bij Rondom Wonen ter sprake en werd een inventarisatie gemaakt van aandachtspunten die betrokkenen zien. De opgehaalde aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken.

De bestuurder heeft voldaan aan de Permanente Educatie (PE)-eisen. Zie voor een nadere specificatie het verslag van de bestuurder. De raad heeft op basis van de informatie en het advies van de remuneratiecommissie vastgesteld dat de bestuurder in 2021 naar verwachting heeft gefunctioneerd.

Het beloningskader

Voor de bestuurder heeft de RvC in 2019 beleid vastgesteld ten aanzien van de beloning en overige arbeidsvoorwaarden. Dit beleid is ook in 2021 gevolgd. De RvC neemt soberheid in acht met betrekking tot de bezoldiging van de bestuurder, mede met het oog op de huidige omvang van de corporatie en de voorbeeldfunctie die de bestuurder heeft binnen en buiten de organisatie. Daarom hanteert de RvC als beleid een maximum bezoldiging van 90% van het maximum van de toepasselijke indelingsklasse volgens de staffel uit de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting. Door een bandbreedte te hanteren waarin het eind op 90% van het toegestane maximum ligt, wordt ook het risico geminimaliseerd dat het wettelijk voorgeschreven maximum ooit ongemerkt overschreden wordt (bijvoorbeeld door een belaste vergoeding of te weinig ruimte in de werkkostenregeling). Voor de uitvoering van de primaire, secundaire en overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder, wordt verder zo veel mogelijk het personeelsbeleid van Rondom Wonen gevolgd, zoals dat uit onder meer de CAO Woondiensten en de personeelsgids van Rondom Wonen volgt. In afwijking daarvan wordt een component variabele beloning voor de bestuurder niet toegepast.

Verslag over de advies- en klankbordrol

Veranderingen binnen en buiten Rondom Wonen vragen van de raad een grotere invulling van de rol als adviseur en klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Binnen en buiten de vergaderingen werden gesprekken gevoerd over thema's als duurzaamheid, huurdersparticipatie, nieuwbouw en de portefeuillestrategie. Ook 2021 stond in het teken van de coronapandemie, vandaar dat er in diverse vergaderingen uitgebreid aandacht is besteed aan de bedrijfsvoering tijdens corona en wat de impact van de pandemie is voor de huurders en voor Rondom Wonen.

Thematische bijeenkomsten en gesprekken

Op 20 mei heeft de raad op de fiets een werkbezoek afgelegd aan een aantal (potentiële) nieuwbouwlocaties in Pijnacker-Nootdorp. Onder meer de Stanislaslocatie, de Scheg, Balleade, Rijkskade en Overgauw, Tuindershof en Centrumlijn Noord en Zuid zijn bezocht. Ook is in verschillende vergaderingen stil gestaan bij mogelijke dilemma's die bepaalde projecten met zich meebrengen.

Werkoverleg met de bestuurder

Er is een periodiek werkoverleg tussen de voorzitter van de raad en de directeur-bestuurder. Dit overleg wordt voor praktische zaken benut, zoals het bepalen van de agenda voor de vergaderingen van de raad. Daarnaast wordt dit overleg door de deelnemers benut voor klankborden. De voorzitter koppelt het werkoverleg telkens achteraf en op hoofdlijnen terug aan de overige commissarissen. Naast dit reguliere overleg heeft in 2021 ook een klankbordbijeenkomst plaatsgevonden tussen een afvaardiging van de raad van commissarissen, de bestuurder, de manager F&C en de manager vastgoed, op het thema investeringsproces en investeringsstatuut.

Samenstelling, beloning, scholingen functioneren van de raad

De raad houdt nadrukkelijk niet alleen toezicht, maar stelt ook zijn expertise en vaardigheden beschikbaar om zo bij te dragen aan de opgaven van de organisatie. Tevens werkt de raad aan zijn eigen ontwikkeling om ook in de toekomst gesteld te staan voor zijn taken en verantwoordelijkheden. De samenstelling van de raad is dit jaar niet gewijzigd. Het beloningsbeleid is ongewijzigd en de raad heeft in 2021 veel aan deskundigheidsbevordering gedaan.

Samenstelling en (neven)functies

De raad is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties. Ieder lid dient zich integer en in overeenstemming met de wet- en regelgeving en bedrijfsregels te gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen is integriteit onderwerp van het gesprek tussen kandidaten en de selectiecommissie vanuit de raad van commissarissen. Ook is integer handelen onderwerp van gesprek bij de periodieke zelfevaluatie van de raad. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang zo snel mogelijk aan de voorzitter van de raad en vervolgens aan de overige leden.

De raad van commissarissen bestaat op 31 december 2021 uit 5 personen. De samenstelling per 31-12-2021 is weergegeven in onderstaande tabel. Dit actuele overzicht van de samenstelling van de raad is ook te vinden op de website van Rondom Wonen. De zittingsduur van elke commissaris is maximaal 8 jaar en benoeming geschiedt doorgaans voor 4 jaar waarmee één herbenoeming mogelijk is. Alle leden van de raad hebben de Nederlandse nationaliteit.

Naam/ functie in raad van commissarissen	geboorte jaar	(neven)functies	benoemd per	benoemd t/m
Krista den Drijver (ir. K.J.) <i>Voorzitter</i> <i>Huurderscommissaris</i>	1975	DGA Puur Management BV Associé Lysias Group Voorzitter Rode Kruis Delft/Midden-Delfland (t/m maart 2021) Lid raad van toezicht Erfgoedhuis Zuid-Holland Projectdirecteur a.i. gemeente Den Haag	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Wibo van Hekken (drs. W.B.) <i>Vicevoorzitter</i> <i>Voorzitter</i> <i>auditcommissie</i>	1969	Directievoorzitter Rabobank Breda (tot 1-12-2021) Commissaris Woonbedrijf SWS.Hhvl Adviseur CTVrede Terminal B.V.	15-1-2016	15-1-2024 (2 ^e termijn)
Mariëlle Broekman (mr. M.F.H.) <i>Voorzitter</i> <i>remuneratiecommissie</i>	1975	Advocaat Coupury Voorzitter raad van toezicht Bibliotheek Oostland Voorzitter raad van toezicht CulturA Algemeen bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Willeke Ong (W.J.J. RA) <i>Lid auditcommissie</i>	1964	DGA De Piedra B.V. DGA El Inmobiliario B.V. Lid raad van toezicht ROC Mondriaan Lid raad van toezicht Pensioenfonds SABIC Lid geschillencommissie KiFiD Sleutelfunctiehouder Interne Audit Pensioenfonds Schilders Lid raad van toezicht Pensioenfonds Bakkers	1-9-2018	31-8-2022 (1 ^e termijn)
Ruud Geelhoed (R.C.W.) <i>Huurderscommissaris</i>	1956	Zelfstandig adviseur en partner Geelhoed & Peekstok Commissaris Brabant Wonen Huurderscommissaris De Zes Kernen	01-1-2019	01-1-2023 (1 ^e termijn)

Onafhankelijkheid

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Rondom Wonen. Er is dus een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter of vicevoorzitter van de raad en aan de overige leden. In het verslagjaar is tweemaal sprake geweest van zo'n melding. De raad is in beide gevallen tot de conclusie gekomen dat er geen sprake was van een belang dat tegenstrijdig was (of verwacht werd te worden) aan het belang van Rondom Wonen.

Scholing van de raad van commissarissen

Het is van belang dat de raad een goed overzicht heeft en inzicht in voor Rondom Wonen relevante onderwerpen en ontwikkelingen. Dit vereist ook continue doorontwikkeling van de raad. Daarom wordt hier regelmatig over gesproken en volgen alle commissarissen opleidingen en/ of bijeenkomsten om zich door te ontwikkelen passend bij de opgaven van de corporatie. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daarnaast zijn alle commissarissen geabonneerd op Aedes Magazine, het vaktijdschrift voor de corporatiesector. Met de opleidingen en bijeenkomsten wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de VTW van permanente educatie. Iedere commissaris heeft voldaan aan de vereiste vanuit de VTW dat een commissaris per kalenderjaar 5 punten moet behalen in het kader van Permanente Educatie (PE). Onderstaand de behaalde PE-punten in 2021.

Behaalde PE-punten	2021	overschot 2020	2021 incl. overschot 2020	norm 2021
Krista den Drijver	5	0	5	5
Marielle Broekman	6	5	11	5
Willeke Ong	15	3	18	5
Wibo van Hekken	14	4	18	5
Ruud Geelhoed	23	5	28	5

Beloning van de raad

Voor de bestuurder heeft de RvC eind 2018 beleid vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging. Dit beleid is ook in 2021 gevolgd. De raad wenst soberheid in acht te nemen met betrekking tot zijn eigen bezoldiging en hanteert daarom in beginsel 90% van de maximumbedragen conform de VTW-beroepsregel, die reeds een versoering is ten opzichte van de wettelijke norm, als uitgangspunt voor de bezoldiging van de voorzitter en leden van de raad. De bezoldiging wordt jaarlijks herzien met in acht name van het hierboven bepaalde. De bezoldiging voor leden bedraagt in 2021 aldus € 10.620 en voor de voorzitter € 15.885 per jaar.

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad heeft in 2021 zes keer regulier vergaderd. Naast deze vergaderingen waren er besprekingen in de beide commissies. Op 7 september is samen met de bestuurder een bijeenkomst gehouden over de visie op bestuur en toezicht. Op 12 november heeft schriftelijke besluitvorming plaatsgevonden over de procedure voor de selectie van een nieuw accountantskantoor. Op 16 december heeft schriftelijke besluitvorming plaatsgevonden voor de benoeming van een nieuwe bestuurscontroller.

Daarnaast hebben de huurderscommissarissen meermaals met huurdersvereniging Argos gesproken. Daarbij is onder meer gesproken over het koersplan, de betrokkenheid van Argos bij de totstandkoming van de prestatieafspraken, duurzaamheid, huurbeleid en betaalbaarheid. Ook is gesproken over onderwerpen zoals de invulling van de huurderscommissarisrol en de wijze waarop de RvC toezicht houdt. Onder meer aan de hand van een aantal notities en een gesprek over dilemma's heeft Argos de RvC deelgenoot gemaakt van zienswijzen en standpunten. De RvC staat in goede verbinding met Argos en heeft met hen het goede gesprek. Als nieuw aandachtspunt geldt het zorgen dat er voldoende toelichting wordt gegeven richting het bestuur van Argos, onder meer over wat er met de inbreng van Argos gedaan wordt.

De meeste vergaderingen hebben in 2021 digitaal plaatsgevonden vanwege de coronapandemie. Besluitvorming tijdens digitale vergaderingen is formeel mogelijk gemaakt met een statutenwijziging eind 2020. Verslagen zijn digitaal ondertekend met specifiek hiervoor bedoelde software.

De bestuurder, de manager F&C en de bestuurssecretaris waren aanwezig bij alle reguliere vergaderingen. Afwisselend waren de manager wonen en de manager vastgoed ook aanwezig, afhankelijk van de onderwerpen op de agenda. Daarnaast zijn medewerkers 'aangeschoven' op momenten dat er specifieke voor hen relevante onderwerpen aan de orde waren in de raad. In de reguliere vergaderingen werden het jaarverslag, de managementrapportages, de investeringsprojecten en bijbehorende bestuursbesluiten besproken. Het gesprek met de externe bestuurscontroller over onder meer zijn beeld van de organisatie en risico's en aandachtspunten heeft voorafgaand aan de vergadering van 9 december plaatsgevonden. De raad heeft steeds voorafgaand aan de reguliere vergaderingen in beslotenheid gesproken, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Het doel van deze besloten vooroverleggen is een moment van reflectie als raad op de te bespreken agendapunten en gelegenheid bieden voor het onderling delen van eventuele zaken. Ook met de bestuurscontroller is in een vooroverleg gesproken. De overige activiteiten van de raad worden hieronder toegelicht.

Belangrijkste gespreksonderwerpen en besluiten

Hieronder worden de onderwerpen waarover de raad in 2021 besluiten heeft genomen samengevat (besluitvormend). Daarna volgt een overzicht van de belangrijkste gespreksonderwerpen van de raad waarover geen expliciete besluiten zijn genomen (informatief).

Besluitvormend

- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Klokkenluidersregeling Rondom Wonen
- Prestatiebod 2022 aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Koersplan 2021-2016 'meer mensen passend huisvesten'
- Herbenoeming van de directeur-bestuurder o.v.v. positieve zienswijze minister
- Investeringsbesluit 38 DAEB-appartementen Tuindershof Noord fase 2
- Controleplan 2021 accountant Baker Tilly
- Selectieproces voor een nieuwe accountant
- Afwijken van het Treasurystatuut door de bestuurder ten behoeve van het aangaan van de voor WSW-deelnemers verplichte obligolening
- Begroting & beleidsvoornemens 2022 en de Meerjarenprognose 2023 – 2027
- Visie op bestuur en toezicht
- Treasuryjaarplan 2022
- Benoeming Share Impact tot controlerend accountant met ingang van boekjaar 2022
- Portefeuillestrategie Rondom Wonen 2021-2035
- Planningsafspraken met en beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder
- Bezoldiging van de bestuurder, de voorzitter en de leden van de raad voor 2022
- Benoeming Sjoerd van Bakel van Q-Concepts tot bestuurscontroller vanaf 2022

Informatief

- Perspectief verduurzaming flats Pijnacker Noord
- Klantvisie
- Invulling controlfunctie
- Vestia-leningruil
- Btw-heffing commissarissen
- Overzicht investeringsprojecten en vraagstukken daarbij
- Kaderbrief 2022
- Invoering Wet Bestuur & Toezicht Rechtspersonen (WBTR)
- Assetmanagement
- Huurdersparticipatie
- Bouwstroom Haaglanden
- Risicobereidheid
- Vervanging directeur-bestuurder bij afwezigheid
- Risicovolwassenheid
- Managementletter 2022
- Selectie van bureau voor maatschappelijke visitatie
- Scan actualiteit toetsingskader en voorgestelde vervolgacties
- Permanente educatie commissarissen
- Check compliance met de governancecode

Overleg met de ondernemingsraad

De remuneratiecommissie heeft in 2021 overleg gehad met de (voormalige) Ondernemingsraad (OR) ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder. Kort na dit gesprek is de nieuwe OR geïnstalleerd.

Visitatie

Een belangrijk onderdeel van de Governancecode Woningcorporaties is de maatschappelijke visitatie. De visitatie is niet alleen een extern verantwoordingsinstrument, maar een goed leerinstrument. In overeenstemming met de code laat Rndom Wonen zich eens per vier jaar visiteren. De visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder en de raad. De eerstvolgende visitatie over de periode 2018-2022 start in 2022. In de vergadering van 9 december is over de selectie van een visitatiebureau gesproken, zodat eind 2022 de visitatie kan worden uitgevoerd.

Accountant

De controlerend accountant wordt benoemd door de raad. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige raad besproken. Accountant Baker Tilly (BT) bereikt met de controle van het boekjaar 2021 de maximale termijn van 7 jaar met het huidige team. De RvC heeft daarop besloten tot de werving en selectie van een nieuw kantoor met ingang van boekjaar 2022. Er is een selectiecommissie samengesteld door de Raad, bestaande uit de commissarissen die lid zijn van de auditcommissie, de manager F&C, de financieel analist en de bestuurder. Het selectieproces dat de commissie heeft doorlopen is vooraf bepaald door de RvC. De commissie heeft een voorselectie van 5 kantoren gemaakt, waarvan er 4 op verzoek van Rndom Wonen offerte hebben uitgebracht. De offertes zijn door de commissie beoordeeld op prijs, kwaliteit en toegevoegde waarde. Op basis van de offertes zijn 2 kantoren in een 'tweede ronde' nader beschouwd en is één vervolgens door de commissie unaniem voorgedragen. De betrokkenheid en deskundigheid van de partner bij de controle is een belangrijke reden voor de selectie van dit kantoor.

In de vergadering van 9 december is besloten voor de jaarrekeningcontrole vanaf 2022 het kantoor Share Impact als controlerend accountant te benoemen.

Risicomanagement

Het risicomanagement is nauwlettend gevolgd door de auditcommissie en meermaals besproken tussen de auditcommissie, de bestuurscontroller, de manager F&C en de bestuurder. De risico's worden gedurende het jaar gemonitord in de 4-maandsrapportages en daarin wordt ook verslag gedaan van de uitgevoerde interne controles. Over risicobereidheid is opiniërend gesproken in de auditcommissie en de raad.

Auditcommissie

Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren doorgaans ook de manager F&C, de stafmedewerker F&C en de bestuurder aanwezig. De bestuurscontroller adviseert de bestuurder en de raad/auditcommissie gevraagd en ongevraagd en is in 2021 ook enkele malen in de auditcommissie aanwezig geweest. De commissie vergaderde zes keer in 2021. De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2021 heeft besproken:

- Oplossingsrichtingen Aedes adviescommissie Vestia (ACV)
- Controlrapportage 2020 & intern controleplan 2021
- Verduurzaming Pijnacker Noord
- Jaarrekening & jaarverslag 2020 en accountantsverslag 2020
- Risicomanagement & control
- Kaderbrief 2022
- WSW strategisch programma
- Selectie nieuwe accountant
- Controleplan 2021 Baker Tilly
- Investeringsbesluit Tuindershof fase 2
- Begroting & beleidsvoornemens 2022 en Meerjarenprognose 2023-2027
- Selectie nieuwe accountant
- Evaluatie huisbank
- Obligolening WSW

- Managementletter Rondom Wonen 2021
- Treasury jaarplan 2022
- Risicovolwassenheid.

Functioneren van de raad

Het functioneren van de raad is in 2021 regelmatig op onderdelen besproken, indien hier aanleiding toe was. Hierdoor ontwikkelt de raad zich continu, worden verbeterpunten benoemd en opgepakt en ook met enige regelmaat onderwerpen benoemd voor de zelfevaluatie, die verdieping behoeven. In 2021 was het belangrijkste onderwerp in dit verband de doorontwikkeling van de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. In het verlengde hiervan waren ook het samenspel tussen de RvC en de directeur & organisatie, omgang met stakeholders en invulling geven aan de nieuwe governancecode vooraf benoemd.

Alle items zoals opgenomen in het Reglement van de raad zijn afgelopen jaar aan de orde geweest: samenstelling raad en rollen, aanwezige competenties, kennisbehoefte, onafhankelijkheid, integriteit, functioneren van individuele raadsleden, commissies en voltallige raad en tot slot de honorering. De focus van de raad kende een goede verdeling tussen korte termijn en lange termijn, strategische en operationele agendapunten gedurende het jaar.

Zelfevaluatie

Het proces van zelfevaluatie was in 2021 uitgebreider en anders dan in voorgaande jaren, aangezien ook de doorontwikkeling van de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht hiervoor is aangegrepen. Via de remuneratiecommissie is eerst een externe begeleider aangetrokken. Deze heeft met alle commissarissen en de directeur afzonderlijk een gesprek gehouden in het eerste kwartaal van 2021. Hierbij is input opgehaald voor de door te ontwikkelen visie, de zelfevaluatie bijeenkomst en er is gesproken over het individueel functioneren van commissarissen. Met name in het gesprek met de voorzitter is het individueel functioneren uitgebreid aan de orde geweest. Hierbij maakte zij graag van de gelegenheid gebruik om haar voordeel te doen met de reflecties van de externe begeleider op basis van de door hem verzamelde input. Vervolgens spraken de commissarissen onder externe begeleiding driemaal met elkaar, de laatste keer nam ook de directeur deel. In het eerste gesprek lag het zwaartepunt op zelfevaluatie en in het tweede gesprek op doorontwikkeling van de visie op bestuur en toezicht. In het laatste gesprek met RvC en directeur is mede aan de hand van concrete casussen teruggeblikt, geëvalueerd, om te leren voor de toekomst. De goede gesprekken gingen uiteraard over 'good governance', maar ook over de relatie tussen bestuurder en toezichthouder, de rolverdeling, cultuur en wenselijke teamdynamiek. De uitkomsten van de gesprekken zijn verwerkt in enerzijds het zelfevaluatieverslag en anderzijds de visie op bestuur en toezicht. Door het proces van zelfevaluatie en doorontwikkeling van de visie op deze manier met elkaar te verweven is getracht de verschillende stappen optimaal te benutten voor de doorontwikkeling van de RvC en het samenspel tussen RvC en de organisatie.

Ontwikkelpunten raad van commissarissen

Deskundigheid, diversiteit en kritisch vermogen van de commissarissen waren op orde. De samenstelling van de raad is divers, zowel qua kennis en ervaring als persoonlijkheden. Hier is bewust voor gekozen. Afgelopen jaar is zowel de keerzijde als de toegevoegde waarde in de praktijk hiervan gebleken. De commissarissen kijken vanuit verschillende invalshoeken en komen vanuit daar enerzijds niet per definitie tot eenzelfde informatiebehoefte, beeld of conclusie. Anderzijds vullen zij elkaar aan in hun reacties. De interactie binnen de RvC is hierbij goed. Er is sprake van onderling respect, waardoor er ruimte is voor individuele meningen en een goed gesprek. Het samenspel en de soms vereiste zoektocht om de diversiteit in positieve zin uit te nutten, is uitgebreid en mede aan de hand van concrete casuïstiek met elkaar besproken. Geconcludeerd kan worden dat mede hierdoor stappen zijn gezet om de diversiteit steeds verder te verzilveren.

Ontwikkelpunten uit de zelfevaluatie 2020 waar in 2021 aandacht aan besteed is:

- Tijdige check op naleving Governancecode structureel borgen
- Verslaglegging, ook van (informele) gesprekken met stakeholders
- Aandachtspunten vanuit huurders, waaronder specifiek betaalbaarheidsonderzoek en follow up initiatief modernisering huurdersparticipatie

- Betrokkenheid bij primaire proces met huurders
- Informatieverstrekking richting raad en samenspel met de organisatie
- Aandachtspunten vanuit de organisatie, waaronder doorontwikkeling organisatie en communicatie binnen Rondom Wonen
- Toetsingskader RvC actualiseren
- Samenspel organisatie/RvC
- Blijvende aandacht voor betrokkenheid bij strategiebepaling.

In 2021 nieuw besproken punten:

1. Verschil in de aanpak van de RvC leden
2. (Potentiële) spanning m.b.t. de domeinafbakening tussen bestuurder en RvC
3. De positionering van de RvC in het stakeholdersveld: actief of terughoudend

Ten slotte

Vooruitblik op 2022

De druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden blijft enorm. Het aantal mensen dat hier een woning zoekt, blijft toenemen. Ook de noodzaak om te investeren in het betaalbaar houden van huren en verduurzamen van woningen blijft onverminderd overeind. Het nieuwe kabinet onderkent de problemen op de woningmarkt. En hoewel ze daarmee nog niet opgelost zijn, begint er wel meer zicht te komen op mogelijkheden hiervoor. Zo is in het regeerakkoord onder meer afgesproken dat 2022 het laatste jaar van de verhuurdersheffing is. Dit betekent dat Rondom Wonen na 2022 meer financiële mogelijkheden krijgt om maatschappelijke prestaties te leveren dan nu in de meerjarenbegroting zichtbaar is. De hoge inflatie en energieprijzen en de mogelijke consequenties daarvan voor de koopkracht van huurders leiden echter ook tot nieuwe zorgen voor Rondom Wonen. De RvC hecht er daarom veel waarde aan dat in 2022 samen met Argos de woonlasten van onze huurders opnieuw in beeld worden gebracht door een extern onderzoeksbureau.

We bedanken via deze weg graag de organisatie en stakeholders in Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw voor alle inspanningen van het afgelopen jaar en zien uit naar het vervolg in 2022. Want ook komend jaar zal veel inzet vragen. Samenwerking met diverse andere partijen zal vereist zijn, om voldoende stappen te kunnen zetten voor de verschillende, omvangrijke en complexe opgaven. Hierbij lijkt corona een nieuwe realiteit te worden, waarop we ons met elkaar steeds zo goed mogelijk zullen moeten aanpassen. Als raad van commissarissen dragen we ook komend jaar graag bij, vanuit onze eigen rollen. De RvC onderschrijft de ambities van de directeur-bestuurder om in 2022 samen met gemeenten en andere woningcorporaties in de regio Haaglanden, met slimme bouwoplossingen sneller woningen te realiseren. We steunen de directeur-bestuurder actief en dagen hem uit om, samen met alle betrokkenen, ook in 2022 volop in te zetten op “meer mensen passend huisvesten” in Pijnacker-Nootdorp.

Slotverklaring

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2021 en heeft de jaarrekening over 2021 goedgekeurd. De door de bestuurder opgemaakte jaarrekening over 2021 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door accountant Baker Tilly gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2021 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de raad volledige décharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht.

Dit verslag is op 14 april 2022 vastgesteld door de raad van commissarissen.

Krista den Drijver (voorzitter)

Wibo van Hekken (vicevoorzitter)

Mariëlle Broekman (lid)

Willeke Ong (lid)

Ruud Geelhoed (lid)

JAAARREKENING 2021

BALANS PER 31 DECEMBER 2021 NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	393.495	355.452
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	60.319	57.611
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.962	1.687
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	4.788	134
		460.565	414.883
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	2.950	3.147
		2.950	3.147
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.1	681	1.927
Vordering uit hoofde van verkopen onder koopstart	3.2	3.106	2.942
		3.787	4.869
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	432	334
Overige voorraden	4.2	116	118
		549	452
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	133	105
Overige vorderingen	5.2	61	170
Overlopende activa	5.3	248	9.051
		442	9.326
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	7.013	2.772
Totaal Activa		475.306	435.450

PASSIVA		31-12-2021	31-12-2020
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	243.764	204.371
Overige reserves	7.2	87.851	81.400
Totaal eigen vermogen		331.615	285.771
8. VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8	1.265	4.240
9. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	9.1	131.623	135.480
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	1.823	1.617
Totaal langlopende schulden		133.446	137.097
10. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	10.1	760	354
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	634	311
Kortlopende deel van de langlopende schulden	10.3	3.857	3.961
Overlopende passiva	10.4	3.730	3.716
Totaal kortlopende schulden		8.980	8.342
Totaal Passiva		475.306	435.450

WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2021

Functionele winst- en verliesrekening	Ref.	2021	2020
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	11.1	18.574	19.063
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.165	1.123
Lasten servicecontracten	11.3	-1.156	-1.115
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.042	-1.224
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-4.750	-4.156
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-2.931	-2.564
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.860	11.127
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	12.1	2.970	11.935
Toegerekende organisatiekosten	12.2	-63	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.3	-1.631	-9.669
12. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.276	2.186
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	-241	-4.128
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	41.799	25.279
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV		69	-32
13. Waardeveranderingen		41.627	21.119
Opbrengsten overige activiteiten	14.1	136	89
Kosten overige activiteiten	14.2	-140	-100
14. Overige activiteiten		-4	-11
15. Overige organisatiekosten	15	-803	-739
16. Leefbaarheid	16	-129	-132
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	2	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-4.739	-4.860
17. Financiële baten en lasten		-4.737	-4.858
Bedrijfsresultaat voor belastingen		47.090	28.692
18. Belastingen	18	-1.246	-973
Bedrijfsresultaat na belastingen		45.844	27.719

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

Kasstroomoverzicht over 2021

Volgens de directe methode

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
Ontvangen van huurders	18.736	19.158
Overige ontvangsten	<u>131</u>	<u>84</u>
	18.867	19.242
Betalings aan werknemers	1.963	2.043
Betalings aan leveranciers onderhoud	3.443	3.127
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	2.355	1.865
Overige betalingen bedrijfsoperaties	<u>1.613</u>	<u>1.885</u>
	9.374	8.920
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	9.493	10.322
Ontvangen interest	0	0
Betaalde interest	<u>-4.791</u>	<u>-4.929</u>
Kasstroom uit financiële operaties	-4.791	-4.929
	4.702	5.393
Investerings in materiële vaste activa	-8.086	-724
Desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>11.586</u>	<u>3.409</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.500	2.685
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	0	-
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-3.961</u>	<u>-10.057</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.961	-10.057
Mutatie geldmiddelen	4.241	-1.979
Saldo liquide middelen 1 januari	2.772	4.751
Saldo liquide middelen 31 december	<u>7.013</u>	<u>2.772</u>
Mutatie Liquide middelen	4.241	-1.979

Kasstroomoverzicht over 2021
Volgens de directe methode

x € 1.000

	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
Ontvangen van huurders	16.427	2.309	16.858	2.300
Overige ontvangsten	70	61	24	60
	16.497	2.370	16.882	2.360
Betalingen aan werknemers	1.806	157	1.879	163
Betalingen aan leveranciers onderhoud	2.952	491	2.887	239
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	2.225	130	1.753	113
Overige betalingen bedrijfsoperaties	1.468	145	1.699	186
	8.450	923	8.218	701
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	8.046	1.448	8.664	1.659
Ontvangen interest	0	0	0	0
Interne lening	606	-606	635	-635
Betaalde interest	-4.791	0	-4.929	0
Kasstroom uit financiële operaties	-4.185	-606	-4.293	-635
Investerings in materiële vaste activa	-8.083	-3	-641,8	-82,6
Desinvesteringen in materiële vaste activa	11.586	0	3.409	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.503	-3	2.767	-83
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	0	0	0	0
Dividenduitkering van Niet-DAEB aan DAEB	0	0	750	-750
Interne lening	760	-760	760	-760
Aflossingen van langlopende schulden	-3.961	0	-10.057	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.201	-760	-8.547	-1.510
Mutatie geldmiddelen	4.163	78	-1.410	-569
Saldo liquide middelen 1 januari	2.489	283	3.899	852
Saldo liquide middelen 31 december	6.652	361	2.489	283
Mutatie Liquide middelen	4.163	78	-1.410	-569

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

De jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari tot en met 31 december. Rondom Wonen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de RJ uitgegeven richtlijnen toegepast.

Presentatie

Voortvloeiend uit de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) dienen nieuwe modellen te worden gehanteerd voor de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht. De modellen maken niet langer deel uit van de RJ645 maar zijn opgenomen in de bijlage 3 van de RTIV. Met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2018 geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemene grondslagen

Rondom Wonen is een toegelaten instelling volkshuisvesting. Bij de Autoriteit woningcorporaties staat Rondom Wonen als zodanig geregistreerd onder nummer L0590, bij de KVK in geschreven onder nummer 27212730.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT"), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, waarbij de waardering van de vastgoedportefeuille heeft plaatsgevonden met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Presentatiewijziging n.a.v. handleiding functionele winst- en verliesrekening

Voor de winst- en verliesrekening is vanuit SBR Wonen de handleiding functionele indeling 2021 beschikbaar gesteld. Rondom Wonen volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en-verliesrekening. De handleiding 2021 is op enkele onderdelen aangepast. Rondom Wonen kiest ervoor om de handleiding integraal toe te passen. Dit betekent dat op enkele onderdelen sprake is van een gewijzigde presentatie. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2021) voor de presentatie heeft Rondom Wonen de aanpassing verwerkt als stelselwijziging (en daarmee de vergelijkende cijfers aangepast).

	Vergelijkende cijfers 2020 in jaarrekening 2021	Vergelijkende cijfers 2020 in jaarrekening 2020	Mutatie
Toegerekende personeelskosten verhuur en beheer	€ 745.000	€ 776.000	€ -31.000
Toegerekende personeelskosten onderhoud	€ 812.000	€ 835.000	€ -23.000
Toegerekende personeelskosten overige organisatiekosten	€ 298.000	€ 264.000	€ 34.000
Lasten servicecontracten (toegerekende personeelskosten reparatieabonnement)	€ 20.000	€ 0	€ 20.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (bijdrage AW)	€ 0	€ 15.000	€ -15.000
Overige organisatiekosten (bijdrage AW)	€ 15.000	€ 0	€ 15.000

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Rondom Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Beleid en doelstellingen financieel risicomanagement

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Rondom Wonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het beschikbaarheidsrisico. Het financiële beleid van Rondom Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen.

Financiering

In het Treasurystatuut van Rondom Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van die risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasurystatuut. Naast het Treasurystatuut heeft Rondom Wonen een Financieringsstrategie waarin het risicoprofiel wordt beschreven voor nieuw aan te trekken leningen. Het Treasurystatuut en de Financieringsstrategie zijn voor het laatst in 2020 geactualiseerd. Het uitgangspunt hierbij is dat Rondom Wonen in een laag risicoprofiel valt in lijn van de Business Risk Definities van het WSW.

Marktrisico

Rondom Wonen beheerst het marktrisico door onderling samenhangende classificatie in de te onderscheiden deelportefeuilles en limieten te stellen.

Valutarisico

Rondom Wonen is alleen werkzaam in Nederland en leent alleen in euro's. Daardoor is geen sprake van valutarisico's.

Renterisico

Rondom Wonen loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Rondom Wonen risico's over de marktwaaarde. Er zijn geen embedded derivaten in de leningcontracten opgenomen. In het Treasurystatuut is bepaald dat het totaalbedrag waarover renterisico mag worden gelopen, maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Voor wat betreft het renterisico blijft Rondom Wonen alle jaren onder het maximum renterisico van 15%.

Kredietrisico

Rondom Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een variabele lening ad € 5 miljoen bij de NWB (met verplichte opname van € 1 miljoen en een looptijd tot 1 juli 2039). Er is nog € 4 miljoen opnameruimte wegens een terug plaatsing in de variabele lening. Rondom Wonen maakt geen gebruik van een kredietfaciliteit.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Rondom Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De actuele liquiditeit en de liquiditeitsplanning worden voortdurend bijgehouden en geüpdatet, waardoor heel 2021 de liquiditeit ruim voldoende was om aan de verplichtingen te voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Woningcorporaties hebben in 2021 nog een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Rondom Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Rondom Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Rondom Wonen hanteert het eigen middelen beleid van het WSW. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het borgingsstelsel via het WSW. De robuustheid van dit borgingsstelsel is met de realisatie van het strategisch programma WSW in 2021 versterkt.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens of woningen die na de scheiding het label niet-DAEB hebben gekregen en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Rndom Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het volledige bezit. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ten opzichte van 2020 hebben zich mutatie object gegevens voorgedaan. Met name de contract huur en de WOZ-waarde hebben hier een grote impact. In totaal bedraagt de impact € 3,8 miljoen voor de mutatie object gegevens.

Er zijn ook methodische wijzigingen op handboek, de impact daarvan is dit jaar heel klein slechts € 16.000.

Daarnaast zijn er parameters aangepast als gevolg van validatie van het handboek en als gevolg van de marktontwikkelingen. Dit betreft met name de disconteringsvoet en de markthuurl. De impact hiervan op het boekjaar 2021 is € 8,6 miljoen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- *Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;*
- *De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;*
- *Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en*
- *Een ingrijpende verbouwing.*

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Door exploiteer- en uitpond scenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het door exploitatie- en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het door exploitatie- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de lezer van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. Er wordt geen rekening gehouden met een eventuele belastinglatentie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rondom Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de corporatie. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Rondom Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 74 tot 80% van de maximaal redelijke huur, voor het DAEB bezit. Voor het niet-DAEB bezit hanteren we een streefhuur van 100% maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Rondom Wonen hanteert als norm € 1.873 per VHE.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten in plaats van marktconforme kosten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Rondom Wonen hanteert als beheernorm € 773 per VHE.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VoV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden. Eventuele effecten worden verantwoord in de resultatenrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken en overige zaken ten dienste van de exploitatie met de daarbij behorende installaties zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs- of vervaardigingsprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. Afschrijving van het onroerend goed vindt lineair plaats. Het pand wordt in 30 jaar afgeschreven, op gronden wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijnen voor inventaris variëren van 3 tot 15 jaar en de auto's worden in 8 jaar afgeschreven.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en

verliezen kunnen worden gecompenseerd. De latentie wordt gewaardeerd tegen netto contante waarde en de waarde in tijd is niet materieel.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder “Koopstart”

Als gevolg van het verkopen van woningen onder de Koopstart-regeling (een regeling waarbij kopers onder bepaalde voorwaarden gebruik kunnen maken van een uitgestelde betaling) ontstaat een vordering. Deze vordering kent in beginsel een langlopend karakter en wordt daarom verantwoord onder financiële vaste activa in de jaarrekening.

Vorraden

Vastgoed, bestemd voor verkoop

De huurwoningen, waarvan de huur is opgezegd en die bestemd zijn voor de verkoop, worden op balansdatum gewaardeerd op marktwaarde (in verhuurde staat).

Overige voorraden

De overige voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatst bekende inkooprijzen of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

Liquide middelen

De banksaldi zijn direct opeisbaar en gewaardeerd op nominale waarde.

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 244 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 204 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 168,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rondom Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn

de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Rondom Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Rondom Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Langlopende schulden

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde is een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden. Effecten worden verantwoord in de resultatenrekening.

Kortlopende schulden

Overige passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden de overige passiva gewaardeerd op nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Als baten worden bedragen verantwoord die op de balansdatum geïnd of invorderbaar zijn; als lasten worden verantwoord bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd zijn. De

waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans worden toegepast.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het rijk bepaalde kaders en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor levering en diensten. De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de levering en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Hieronder worden ook de kosten van de eigen dienst verantwoord. Reeds aangegane verplichten waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit balans blijvende verplichten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan de huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Toelichting op de pensioenregeling

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.324 voldaan is aan de voorwaarde dat a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en samen met alle rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichtingen heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en-verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen of terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Netto gerealiseerd verkoopresultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het netto verkoopresultaat (behaalde verkoopwinst minus de gemaakte, direct toerekenbare, verkoopkosten) van verkochte woningen. Winsten worden verantwoord op het moment van juridische levering. De onder MGE (Fair Value) verkochte woningen hebben een terugkooprecht, de onder Koopgarant verkochte woningen kennen een terugkoopplicht. Voor woningen die verkocht worden onder de Koopstart ©-regeling geldt geen terugkoopverplichting voor Rondom Wonen. Het verleende uitstel van betaling (maximaal 25%) wordt als vordering in de balans opgenomen. De hoogte van de vordering wordt jaarlijks getoetst aan de marktontwikkelingen van vergelijkbare woningen. Effecten hiervan worden verantwoord in de resultatenrekening.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van het beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn worden opgenomen onder overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de kosten van management en de kosten van de RvC. Het is immers niet waarschijnlijk dat deze posten een (positieve of negatieve) waarde zullen hebben.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

Rentebaten

Dit betreffen de rentebaten op beleggingen.

Rentelasten

Dit betreffen de rentelasten op de langlopende schulden en de korte financiering en worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Tot en met 2018 zijn de (definitieve) aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd.

Grondslagen voor de opstellingen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS

Balans per 31-12-2021

ACTIVA (x € 1.000)

I Vastgoedbeleggingen

- Vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
453.815	393.495	60.319	413.063	355.452	57.611
1.962	1.962	0	1.687	1.687	0
4.788	4.788	0	134	134	0
460.565	400.246	60.319	414.883	357.272	57.611

II Materiële vaste activa

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

2.950	2.824	126	3.147	2.998	149
2.950	2.824	126	3.147	2.998	149

III Financiële vaste activa

- Interne lening
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB
- Latente belastingvordering(en)
- Vorderingen uit hoofde van verkopen onder koopstart

0	15.200	0	0	15.960	0
0	44.515	0	0	41.261	0
681	681	0	1.927	1.927	0
3.106	3.106	0	2.942	2.942	0
3.787	63.502	0	4.869	62.090	0

Som der vaste activa

467.302	466.572	60.445	422.899	422.361	57.760
---------	---------	--------	---------	---------	--------

IV Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop
- Overige voorraden

432	432	0	334	334	0
116	116	0	118	118	0
549	549	0	452	452	0

V Vorderingen

- Debiteuren
- Overige vorderingen
- Overlopende activa

133	133	0	105	105	0
61	61	0	170	170	0
248	248	0	9.051	9.051	0
442	442	0	9.326	9.326	0

VI Liquide middelen

7.013	6.653	360	2.772	2.489	283
-------	-------	-----	-------	-------	-----

Som der vlottende activa

8.004	7.644	360	12.551	12.268	283
-------	-------	-----	--------	--------	-----

TOTAAL ACTIVA

475.306	474.216	60.805	435.451	434.629	58.043
---------	---------	--------	---------	---------	--------

PASSIVA (x € 1.000)
VII EIGEN VERMOGEN

1. Herwaarderingsreserves

2. Overige reserves

Totaal eigen vermogen

Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021

243.764	243.764	26.838
87.851	87.851	17.678
331.615	331.615	44.515

Totaal	DAEB	Niet-DAEB
31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020

204.371	204.371	24.194
81.400	81.400	17.067
285.771	285.771	41.261

VIII VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

Totaal voorzieningen

1.265	1.265	0
1.265	1.265	0

4.240	4.240	0
4.240	4.240	0

IX LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden/leningen kredietinstellingen

Interne lening

2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Totaal langlopende schulden

131.623	131.623	0
0	0	15.200
1.823	1.823	0
133.446	133.446	15.200

135.480	135.480	0
0	0	15.960
1.617	1.617	0
137.097	137.097	15.960

X KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan leveranciers

2. Belastingen en premies sociale verzekering

3. Kortlopende deel van de langlopende schulden

4. Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

760	760	0
634	634	0
3.857	3.857	0
3.730	2.640	1.090
8.980	7.890	1.090

354	354	0
311	311	0
3.961	3.961	0
3.716	2.894	822
8.342	7.520	822

TOTAAL PASSIVA

475.307	474.217	60.805
---------	---------	--------

435.450	434.628	58.043
---------	---------	--------

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	393.495	355.452
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	60.319	57.611
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.962	1.687
1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	4.788	134
Saldo per 31 december	460.565	414.883

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	355.452	341.712
- Nieuwbouw/aankoop	877	1.834
- Inbreng schoollokalen	-521	
- Verduurzaming	315	
- Verkoop excl. voorraad	-1.296	-8.917
	354.827	334.628
- Wijzigingen handboek	-185	2.900
- Mutatie objectgegevens	5.612	10.857
- Aanpassingen parameters	33.670	7.206
	393.924	355.592
- Herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-432	-140
- Herrubricering naar vastgoed in exploitatie verduurzaming	4	
Saldo per 31 december	393.495	355.452
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	215.867	179.392

Met ingang van 2016 vindt waardering van de vastgoedportefeuille plaats op basis van het voorgeschreven

Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Niet alleen de methodiek wordt hierin beschreven, maar ook de te hanteren uitgangspunten

zijn in dit handboek vastgelegd. Gegeven de samenstelling van de portefeuille, kan Rondom Wonen

volstaan met het toepassen van de basisvariant van het handboek bij de waardering van het vastgoed.

Waardering van het commercieel vastgoed in exploitatie vindt eveneens plaats aan de hand van het handboek.

Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 224. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 10. De daarbijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 2,4 miljoen tegen een marktwaarde van € 1,4 miljoen.

1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	57.611	53.300
- Verkoop bezit, mutatie tegen marktwaarde 1 januari	0	-4
	57.611	53.296
- Overige voorraadmutaties	25	0
- Wijzigingen handboek	201	1.535
- Mutatie objectgegevens	-1.517	2.356
- Aanpassingen parameters	3.999	424
Saldo per 31 december	60.319	57.611
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	26.838	24.194

In de niet-DAEB tak zijn niet-DAEB woningen, bedrijfsruimten en garageplaatsen ondergebracht. Niet-DAEB woningen zijn de woningen die bij mutatie boven de liberalisatiegrens worden verhuurd.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen wordt onderstaande methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig betrekking hebben op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB of niet-DAEB tak toegerekend.

- Wanneer deze betrekking hebben op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding DAEB en niet-DAEB woningen (92% - 8%).

Eind 2021 zijn voor 25 van de 216 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 194 woningen hebben de status "te liberaliseren bij mutatie".

De ongerealiseerde waardeveranderingen van de marktwaarde worden verantwoord in de winst & verliesrekening.

De waardeverandering ten gunste van het resultaat over 2021 bedraagt € 41.798.502 (2020: € 25.279.035).

Voor de bepaling van de marktwaarde is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	1.687	2.068
Waardeverandering boekjaar	275	-83
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-298
Saldo per 31 december	1.962	1.687

De waardering van een VoV-woning gebeurt op basis van de marktwaardewaardering volgens het handboek.

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220). In 2021 zijn geen woningen verkocht met een terugkoopverplichting.

Er zijn eind 2021 nog 11 woningen waar een terugkoopverplichting op zit.

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende goederen in exploitatie bedraagt in totaal € 540.687.000.

Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2021 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2020).

Verloopstaat marktwaarde

Verloopstaat Marktwaaarde 2020 - 2021 | Rondom Wonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2020	355.593	57.611	413.205
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-1.436	0	-1.436
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	877	25	902
Subtotaal voorraadmutaties	-560	25	-534
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	6	7	13
Contractuur en leegstand	-3.623	-2.010	-5.633
Maximale huur	-374	0	-374
WOZ-waarde	10.809	544	11.353
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-2	32	29
Mutatiekans	-673	-89	-763
Complexdefinitie en verkooprestricties	-735	0	-735
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	5.407	-1.517	3.890
Methodische wijzigingen handboek en software			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponen	20.610	3.300	23.910
Overdrachtskosten	-20.990	-3.106	-24.096
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuor	195	6	201
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-185	201	16
Parametaraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuor na validatie	610	1	611
Disconteringsvoet na validatie	7.183	814	7.997
Subtotaal parametaraanpassingen als gevolg van validatie handboek	7.793	815	8.608
Parametaraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	2.130	300	2.430
Liberalisatiegrens	-834	-140	-974
Reguliere huurstijging	-680	-106	-786
Markthuor	141	0	141
Leegwaardestijging	14.011	2.181	16.192
Splitsings- en verkoopkosten	228	34	262
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-8.536	-1.053	-9.589
Beheerkosten	-229	-24	-254
Belastingen en verzekeringen	694	101	795
Verhuurderheffing	9.543	603	10.146
Disconteringsvoet	9.408	1.288	10.696
Subtotaal parametaraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	25.876	3.184	29.059
Marktwaaarde 2021	393.924	60.319	454.243
Percentage marktwaaarde 2021 t.o.v. 2020	110,78%	104,70%	109,93%

Macro economische parameters

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het handboek modelmatig waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld.

Parameters woonegelegenheden

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardstijging	13,20%	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhouds onderhoud per VHE EGW	€ 1.302 tot € 1.806					
Instandhouds onderhoud per VHE MGW	€ 1.104 tot € 1.918					
Beheerkosten	Voor EGW 467 en MGW 459					
Overige zakelijke lasten	0,07%	Van de WOZ waarde				
Boveninflatore huurverhoging	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurderving als % van de huursom	Jaarlijks 1% van de huursom					
Verhuurdersheffing	0,53%	0,33%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gemiddeld 4,7%					
Disconteringsvoet	Afhankelijk bouwjaar/type tussen de 5,23% en 6,65%					

In het doorexpluiteren scenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar markthuurl of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2021.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Standaard contractduur	5 jaar
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,00 p/m2 voor BOG en € 7,30 p/m2 voor MOG
Mutatiekosten	€ 10,10 p/m2 voor BOG en € 12,20 p/m2 voor MOG/ZOG
Beheerskosten	BOG 3% van de markthuurl en MOG 2% van de markthuurl
Zakelijke lasten	0,12% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 8,40% en de 9,24%

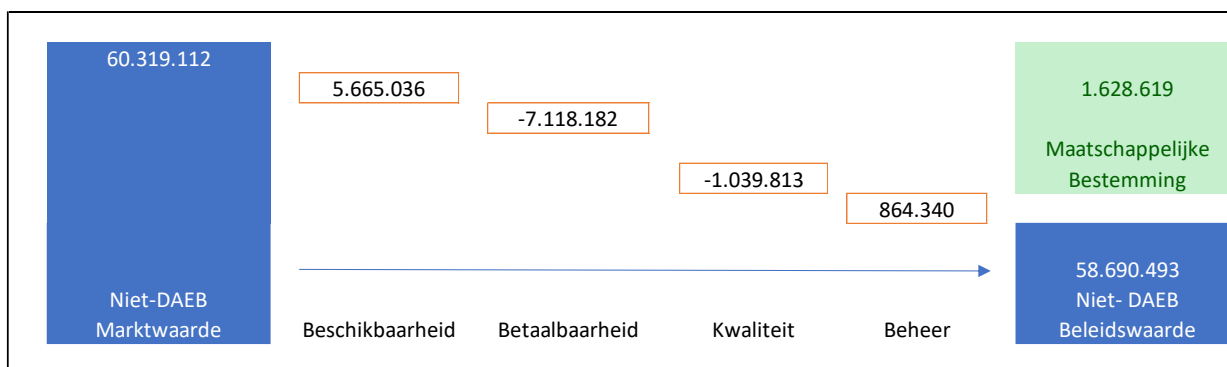
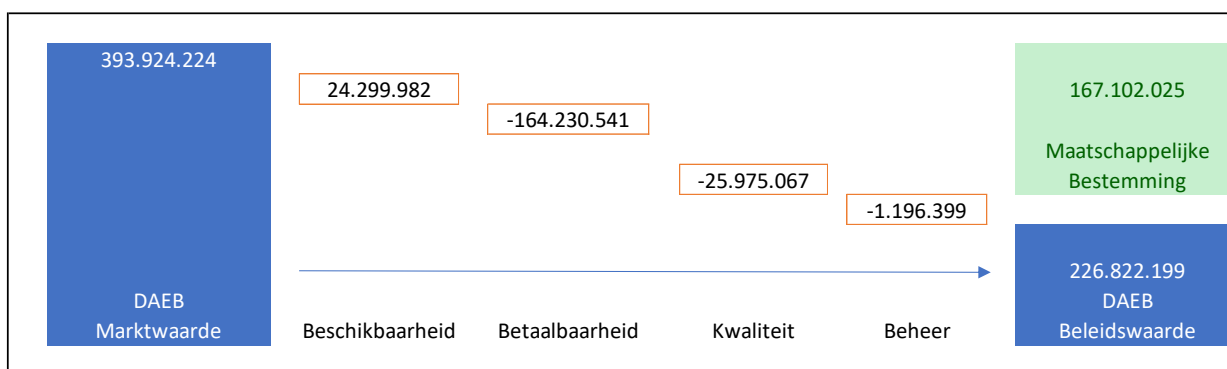
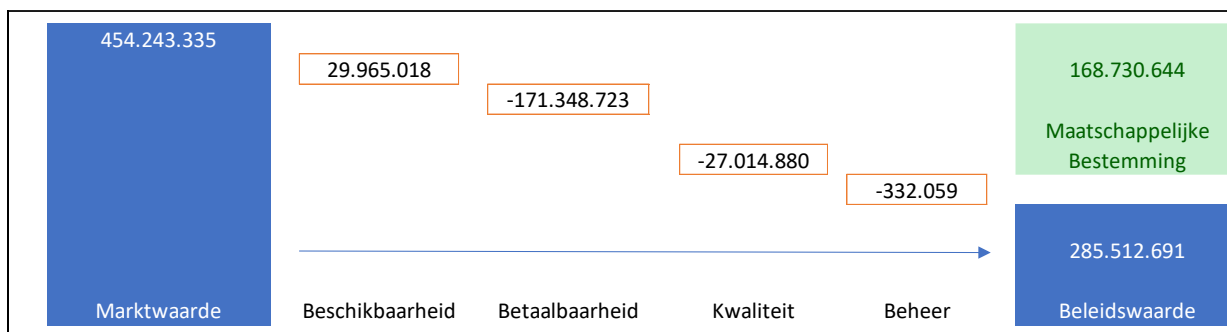
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Instandhoudingsonderhoud	Parkeerplaats € 56,- p/jr Garagebox € 187,- p/jr
Beheerskosten	Parkeerplaats € 29,- p/jr Garagebox € 40,- p/jr
Zakelijke lasten	0,22% van de WOZ waarde
Disconteringsvoet	Tussen de 6,26 % en de 6,35%

Beleidswaarde



De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde gaat uit van exploitatie van het vastgoed op commerciële grondslag. Voor de beleidswaarde van woningen worden hierop een viertal aanpassingen gedaan, om rekening te houden met het specifieke beleid van woningcorporaties. Het verschil tussen beide heet de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2020 gestegen met 45,8 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door een hogere marktwaaarde en een lagere disconteringsvoet. Ook worden conform het Handboek de overdrachtskosten in de stap Beschikbaarheid op 0 gesteld wat resulteert in een voor deze stap waarde verhogend effect van 6,6%. De grootste impact heeft de stap Betaalbaarheid, namelijk een waarde verlaging van 37,7%.

Hieronder is de sensitiviteitsanalyse op de beleidswaarde opgenomen, waarin te zien is welk effect een aanpassing van een van de parameters heeft op de uiteindelijke beleidswaarde.

Sensitiviteitsanalyse op de beleidswaarde

Uitgangspunt voor:	2021
Disconteringsvoet	5,56%
Streefhuur DAEB per maand	€ 679,- per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.873,- per woning
Lasten beheer per jaar	€ 773,- per woning

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Beleids huur per maand	€ 25 hoger	€ 10.258.019 hoger
Beleids huur per maand	€ 25 lager	€ 10.812.126 lager
Norm onderhoud	€ 100 hoger	€ 8.515.741 lager
Norm beheer	€ 100 hoger	€ 8.434.376 lager

1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	134	1.580
Overboekingen naar exploitatie	-671	-1.834
Investerings nieuwbouw	8.555	275
Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties	-3.229	112
Saldo per 31 december	<u>4.788</u>	<u>134</u>

Verloopstaat in ontwikkeling per project

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Verduurzaming de Visserlaan		
Saldo per 1 Januari	75	34
Overboekingen naar exploitatie	-203	
Investerings	815	40
Onrendabele top	-687	
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>75</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tuindershof-Noord fase 1 (A & C)		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	7.052	15
Onrendabele top	-2.320	-15
Saldo per 31 december	<u>4.732</u>	<u>0</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tuindershof-Noord fase 2		
Saldo per 1 Januari	3	0
Investerings	12	3
Onrendabele top	-15	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>3</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tuindershof-Noord fase 3		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	2	0
Saldo per 31 december	<u>2</u>	<u>0</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tuindershof-Zuid fase 4		
Saldo per 1 Januari	26	0
Investerings	17	26
Saldo per 31 december	<u>43</u>	<u>26</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tuindershof-Zuid fase 5		
Saldo per 1 Januari	7	0
Investerings	6	7
Overboekingen	-13	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>7</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stanislaslocatie		
Saldo per 1 Januari	5	0
Investerings	7	5
Saldo per 31 december	<u>11</u>	<u>5</u>

Schoolwoningen herontwikkeling

Saldo per 1 Januari

Overboekingen naar exploitatie

Investerings

Onrendabele top

Saldo per 31 december

2021

2020

19

0

-356

0

531

19

-194

0

0

19

Zonwering complex 78

Saldo per 1 Januari

Overboekingen naar exploitatie

Investerings

Saldo per 31 december

2021

2020

0

0

-113

0

113

0

0

0

Het vastgoed in ontwikkeling is opgenomen op basis van de bestede kosten op balansdatum

De mogelijke afwaardering van de berekende onrendabele investering wordt verantwoord

onder de voorzieningen.

De ORT voor het project Tuindershof Fase 1 (A&C) is in 2021 opnieuw berekend en is € 2.335.579. (2020 € 4.255.406).

De schoolwoningen zijn in 2021 gestart en tevens ook afgerond.

De renovatie van de Visserlaan en de verbouwing complex 78 zouden volgens de nieuwe richtlijnen onder vastgoed in exploitatie gepresenteerd moeten worden omdat de projecten zijn afgerond en er geen saldo meer is staan ze nu nog op deze manier gepresenteerd, de boekingen en het uiteindelijke saldo staat wel in exploitatie.

De onrendabele top bedraagt het verschil tussen de stichtingkosten en de berekende marktwaarde van het complex.

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

2021

Kantoorgebouw

Aanschafwaarde	4.528
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.794
Saldo per 1 januari	2.734

Investerings	0
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	0

Afschrijvingen	-166
Mutaties in de afschrijvingen	-166

Aanschafwaarde	4.528
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.960
Saldo per 31 december	2.568

Overige onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Aanschafwaarde	1.405
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-992
Saldo per 1 januari	413

Investerings	54
Desinvesteringen	-8
Mutatie aanschafwaarde	46

Afschrijvingen	-85
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	7
Mutaties in de afschrijvingen	-78

Aanschafwaarde	1.452
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.070
Saldo per 31 december	382

Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie per 31 december	2.950
--	--------------

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2022 (deze waarde is in onderstaand overzicht weergegeven). De specificatie van de verzekeringsportefeuille van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	<u>Verzekerde waarde</u>
Kantoorpand en werkplaats	4.144
Inventarissen en computerapparatuur	677
Vervoermiddelen	232
Terreinen	0
	<u>5.053</u>

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde die gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2020) in 2021 totaal € 1.236.000.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2021	2020
3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	681	1.927
3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart	3.106	2.942
Saldo per 31 december	3.787	4.869

3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari	1.927	2.900
Mutatie Dis/Agio leningen	-4	-18
Mutatie latentie uit hoofde verliesverrekening	280	408
Compensabel in boekjaar	-1.522	-1.363
Saldo per 31 december	681	1.927

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen inzake agio/disagio leningen. Bij de berekening van de contante waarde is rekening gehouden met een netto-rentevoet van 2,5% en een looptijd van 2 jaar voor de verliezen en 23 jaar voor de agio/disagio.

3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart

Deze vordering betreft de uitgestelde betalingen van verkochte woningen onder de koopstart regeling (een regeling waarbij kopers, onder voorwaarden, gebruik kunnen maken van een uitgestelde betaling van een deel van de koopsom).

3.106	2.942
-------	-------

4. VOORRADEN

	2021	2020
4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	432	334
4.2 Overige voorraden	116	118
Saldo per 31 december	549	452

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	605	225
Doorverkoop koopgarant	0	245
Waardering na huuropzegging	71%	71%
Saldo per 31 december	432	334

Herclassificatie/gerubriceerd onder Sociaal vastgoed in exploitatie
Verkoopresultaat van leeg gekomen DAEB vastgoed

-432	-140
0	195

Aantal woningen

2	2
---	---

4.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	113	113
Overig	4	5
Saldo per 31 december	116	118

5. VORDERINGEN

	2021	2020
5.1 Debiteuren	133	105
5.2 Overige vorderingen	61	170
5.3 Overlopende activa	248	9.051
Saldo per 31 december	442	9.326

5.1 Debiteuren

	2021	2020
Specificatie naar oninbaarheid:		
Saldo debiteuren per 31 december	177	161
Afwaardering wegens oninbaarheid	-44	-56
Totaal	133	105

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

	huurachterstand	
	31.12.21	31.12.20
< 1 maand	12	12
1 tot 2 maanden	7	12
2 tot 3 maanden	1	10
> 3 maanden	157	127
Saldo per 31 december	177	161

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,90% (2020: 0,80%) van de brutojaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	11	21
Te vorderen belastingen	0	2
Overige vorderingen	50	147
Saldo per 31 december	61	170

5.3 Overlopende activa

	2021	2020
Vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters	216	178
Overige overlopende activa	32	53
Verkoop woningen Terbregge	0	8.820
Saldo per 31 december	248	9.051

De post vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters heeft een langdurig karakter. Er wordt jaarlijks een bedrag afgeschreven.

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank R.C.	7.013	2.772
- Kas	0	0
Saldo per 31 december	7.013	2.772

7. EIGEN VERMOGEN

	2021	2020
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	331.615	285.771
7.1 Herwaarderingsreserve	243.764	204.371
7.2 Overige reserves	87.851	81.400
Saldo per 31 december	331.615	285.771

7.1 Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	204.371	187.516
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	280	-217
Vrijval verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	-834	-7.044
Vrijval verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
	203.816	180.255
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	39.948	24.116
Saldo per 31 december	243.764	204.371

7.2 Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per 1 januari	81.400	70.535
Herrubricering herwaarderingsreserve VoV	0	0
Herrubricering herwaarderingsreserve VoV	0	0
Waardeverandering in boekjaar VoV	-280	217
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	834	7.044
Mutatie herwaarderingsreserve	-39.948	-24.116
	42.007	53.681
Resultaat boekjaar	45.844	27.720
Saldo per 31 december	87.851	81.400

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve	6.452	10.865
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	39.393	16.855
Totaal	45.844	27.720

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen wordt toegevoegd aan de algemene reserve.
De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden ten gunste gebracht van de herwaarderingsreserve.

8. VOORZIENINGEN

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.265	4.240
Voorziening overige zaken	0	0
Saldo per 31 december	<u>1.265</u>	<u>4.240</u>

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Saldo per 1 januari	4.240	0
Dotaties	1.280	4.255
Vrijval/onttrekkingen	-4.255	-15
Saldo per 31 december	<u>1.265</u>	<u>4.240</u>

Specificatie voorzieningen per complex:

Tuindershof-Noord fase 1 (A & C)	0	4.240
Tuindershof Noord fase 2	1.265	0
Totaal	<u>1.265</u>	<u>4.240</u>

Voor de projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen wordt een onrendabele top berekend.

De onrendabele top is het verschil van de stichtingkosten en de marktwaarde bij aanvang exploitatie.

Na de investeringsbeslissing vindt de aanbesteding plaats en wordt de definitieve voorziening bepaald.

Uitgaven worden eerst aan de voorziening onttrokken, daarna worden ze verantwoord onder de post "in ontwikkeling".

Voor het project Tuindershof-Noord fase 1 (A & C), bestaande uit 67 appartementen, is een ORT berekend van € 2.335.579.

De bouw is medio 2021 gestart en de verwachte oplevering van 1A is maart 2022.

Voor het project Tuindershof-Noord fase 2 bestaande uit 38 appartementen, is een ORT berekend van € 1.279.685.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

	2021	2020
9.1 Leningen kredietinstellingen	131.623	135.480
9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	1.823	1.617
Saldo per 31 december	133.446	137.097

9.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	139.441	149.499
Aangetrokken leningen	0	0
Op/afname roll over leningen	0	-4.000
Afgeloste leningen	0	-1.874
Aflossingen (conform schema)	-3.961	-4.184
Saldo per 31 december	135.480	139.441

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden	-3.857	-3.961
Langlopende leningen kredietinstellingen	131.623	135.480

Naar rente percentages:	Naar rentevast periodes:	Naar aflopende leningen:
Variabel 1.000		
vast 0% < 1% 2.504	tot 3 maanden 1.000	tot 3 maanden
vast 1% < 2% 47.610	3 / 12 maanden 0	3 / 12 maanden
vast 2% < 3% 1.450	1 tot 5 jaar 2.047	1 tot 5 jaar 2.218
vast 3% < 4% 0	5 tot 10 jaar 1.736	5 tot 10 jaar 1.447
vast 4% < 5% 79.842	10 tot 15 jaar	10 tot 15 jaar 6.562
vast 5% < 6% 1.447	15 tot 20 jaar	15 tot 20 jaar 41.753
vast > 6% 1.627	einde looptijd 130.697	> 20 jaar 83.500
Totaal 135.480	135.480	135.480

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het deel van de schulden wat een looptijd heeft langer dan 5 jaar bedraagt € 112 miljoen.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 237,6 miljoen (2020: € 270,5 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, waarbij de volgende uitgangspunten bij de berekeningen zijn gehanteerd:

Algemeen

- De marktrente is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maand-euribor van 31 december 2021

Basisrentelening

- De marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd

Renteconversie

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie

Roll-over lening

- Wordt niet berekend (hierbij geldt marktwaarde = nominale waarde)

9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo 1 januari	1.617	1.967
Vermeerderingen / verminderingen	206	298
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-648
Saldo per 31 december	1.823	1.617

Waarvan met een looptijd > 5 jaar	0	0
-----------------------------------	---	---

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220).

Zekerheden

De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door de gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
10.1 Schulden aan leveranciers	760	354
10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	634	311
10.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	3.857	3.961
10.4 Overlopende passiva	3.730	3.716
Saldo per 31 december	8.980	8.342

Het kortlopende deel van de langlopende schulden bestaat uit de aflossingsverplichting van leningen die vervallen binnen een jaar na balansdatum en reguliere aflossingen op langlopende leningen.

10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	560	229
Loonbelasting	49	52
Pensioenfondsen	24	30
Saldo per 31 december	634	311

10.4 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente geldleningen	2.829	2.884
Nog te betalen kosten nieuwbouw	185	159
Vooruitontvangen huren	150	149
Servicekosten	127	110
Accountantskosten	52	53
Verlofuren	49	46
Transitorisch onderhoud	10	28
Nog te betalen personeelskosten	0	28
Overige	330	260
Saldo per 31 december	3.730	3.716

De posten verantwoord onder de overlopende passiva zijn allemaal kortlopend.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Rndom Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het reglement van deelneming WSW een Obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo 2020 (3,7 miljoen). Op deze lening kan alleen trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Rndom Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op grond van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Rndom Wonen.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2020 als onderpand ingezet (€ 540,7 miljoen aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2020). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

In 2013 zijn 16 woningen verkocht onder de "oude" MGE-voorwaarden. In 2002 is het bestuursbesluit genomen om de MGE-woningen niet terug te kopen. Wel heeft Rndom Wonen een clause opgenomen dat bij doorverkoop binnen 15 jaar een bepaald winstbestanddeel aan de corporatie afgedragen moet worden. Verder is uitgesloten dat het vastgoed onrechtmatig wordt verhandeld en is bij de verkoop vastgelegd en bij de koper bekend dat Rndom Wonen het vastgoed niet meer terugkoopt. Derhalve is geen terugkoopverplichting opgenomen.

Er is een overeenkomst gesloten met de ontwikkeling combinatie tuindershof (OCT) voor de bouw van 67 sociale huurappartementen in Pijnacker, Tuindershof-Noord Fase 1 (A & C) voor een bedrag van € 13.065.000.

Voor het planmatig onderhoud staat eind 2021 een verplichting open van € 9.556.

Rndom Wonen heeft een aandeel in 7 VvE's. Het gaat in totaal om 126 woningen. Het totale aandeel in de onderhoudsvoorziening en de algemene reserve bedraagt € 412.000.

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenoemde dekkingsgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze dekkingsgraad bedraagt afgerond 119% ultimo 2021. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2021

Functionele winst- en verliesrekening x € 1.000	Totaal 2021	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Totaal 2020	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020
Huuropbrengsten	18.574	16.273	2.301	19.063	16.750	2.313
Opbrengsten servicecontracten	1.165	1.143	22	1.123	1.102	21
Lasten servicecontracten	-1.156	-1.136	-20	-1.115	-1.096	-19
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.042	-951	-91	-1.224	-1.091	-133
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.750	-4.148	-602	-4.156	-3.798	-358
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.931	-2.716	-215	-2.564	-2.364	-200
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.860	8.465	1.395	11.127	9.503	1.624
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	2.970	2.970	0	11.935	11.935	0
Toegerekende organisatiekosten	-63	-63	0	-80	-80	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.631	-1.631	0	-9.669	-9.664	-4
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.276	1.276	0	2.186	2.191	-4
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-241	-241	0	-4.128	-4.128	0
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	41.799	39.091	2.708	25.279	20.964	4.315
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	69	69	0	-32	-32	0
Waardeveranderingen	41.627	38.919	2.708	21.119	16.804	4.315
Opbrengsten overige activiteiten	136	50	86	89	23	66
Kosten overige activiteiten	-140	-54	-86	-100	-23	-77
Overige activiteiten	-4	-4	0	-11	0	-11
Overige organisatiekosten	-803	-750	-53	-739	-675	-64
Leefbaarheid	-129	-121	-8	-132	-122	-10
Rentebaten interne lening	606	606		635	635	
Rentelasten interne lening	-606		-606	-635		-635
Waardeverandering financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	2	0	2	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.739	-4.739	0	-4.860	-4.860	0
Financiële baten en lasten	-4.737	-4.131	-606	-4.858	-4.223	-635
Bedrijfsresultaat voor belastingen	47.090	43.654	3.436	28.692	23.476	5.215
Belastingen	-1.246	-1.064	-182	-973	-1.198	225
Resultaat niet-DAEB		3.254			5.441	
Bedrijfsresultaat na belastingen	45.844	45.844	3.254	27.719	27.719	5.441

11.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen in exploitatie	18.292	18.771
Onroerende zaken niet zijnde woningen	317	307
Te ontvangen nettohuur:	18.609	19.078

Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid

	-35	-15
Totaal	18.574	19.063

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar	274	471
Eenmalige huurverlaging	-136	0
Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v. vorig boekjaar	3	302
Huurharmonisatie + diverse aanpassingen	-98	-4
Verkoop van huurwoningen in boekjaar	-511	-83
Totaal	-467	686

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	1.014	990
Vergoedingsderving	-4	-4
Overige opbrengsten en vergoedingen	156	137
Totaal	1.166	1.123

11.3 Lasten servicecontracten

Onderhoud etc.	347	339
Glasverzekering	59	48
Gas, water etc.	622	587
Electra, telefoon, etc.	128	141
Totaal	1.156	1.115

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	626	745
Toegerekende organisatiekosten	417	479
	1.043	1.224

88% van de personeelskosten van de afdeling Financiën wordt hier verantwoord en 94% van de afdeling Verhuur.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de kosten die rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur- en beheer activiteiten. Dit betreft onder meer huisvestingskosten, kosten Haaglanden, automatiseringskosten, telefonie, VvE-bijdrage en overige algemene kosten.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	820	812
Onderhoudslasten	3.517	2.921
Overige toegerekende organisatiekosten, incl kosten wagenpark	413	424
	<u>4.750</u>	<u>4.157</u>

Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	748	655
Mutatieonderhoud	361	414
Planmatig onderhoud	2.677	2.076
Overig onderhoud (onderhoud aan verkoopwoningen, investeringsonderhoud, etc.)	21	32

Onderhoudslasten

Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	-290	-256
--	------	------

Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik

	<u>3.517</u>	<u>2.921</u>
--	--------------	--------------

Conform de toelichting onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden aan de onderhoudslasten nu ook automatiseringskosten en afschrijvingskosten van investeringen ten dienst van de exploitatie toegerekend.

Van de VvE bijdragen wordt 60% aan het onderhoud toegerekend.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	2.259	1.850
Saneringsbijdrage	0	0
Belastingen	597	638
Verzekeringen	75	76
	<u>2.931</u>	<u>2.564</u>

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

Kantoorpand	166	166
Wagenpark	9	18
Inventaris	76	97
	<u>251</u>	<u>281</u>

In de functionele V&W zijn de afschrijvingen aan de diverse activiteiten toegerekend.

Totale personeelskosten

Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.513	1.550
Sociale lasten	229	243
Pensioenlasten	199	268
Overige personeelskosten incl. inhuur	167	134
Totaal	<u>2.108</u>	<u>2.195</u>

In de functionele V&W zijn de loonkosten op kostenplaats/afdeling toegewezen.

Ten opzichte van de oorspronkelijke jaarcijfers over 2020 is een aanpassing doorgevoerd in de toegerekende personeelskosten.

Personeelskosten gemaakt t.b.v. jaarverslaggeving, treasury, strategie en beleid worden aan de overige organisatiekosten.

Dit is conform de richtlijn van SBR-Wonen.

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de cijfers is de jaarschijf 2020 op vergelijkbare wijze aangepast.

Honorering bestuurder ex WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over 2021 bij Rondom Wonen uit een persoon.

De bestuurder valt op grond van art. 4.1 WNT, onder de wet Normering Topinkomens.

Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2 WNT, niet zijnde topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse E, waarvoor een maximum geldt van € 153.000.

De berekening is als volgt:

	Max WNT	
De heer L. de Boer periode 1-1-2021 t/m 31-12-2021	153.000	
Specificatie Bezoldiging WNT		
L. de Boer	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Loon incl. 8% vakantiegeld	117.171	110.030
Belastbare vaste kosten vergoeding		0
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	117.171	110.030
Werkgeversaandeel pensioenpremies SPW (exclusief FLOW)		
Pensioenpremie	17.530	17.605
Premie VPL	0	4.071
Premie WIA-plus en WGA hiaatpensioen	64	52
Premie WIA-excedentpensioen	144	200
Totaal voorzieningen beloningen betaalbaar op termijn	17.738	21.928
Totaal bezoldiging volgens definitie WNT	134.910	131.958

Toezichthouders

Functie	Den Drijver lid/voorzitter RvC 1/1-31/12	Van Hekken lid RVC 1/1-31/12	Ong lid RVC 1/1-31/12	Broekman lid RvC 1/1-31/12	Geelhoed lid RvC 1/1-31/12
Duur dienstverband					
Bezoldiging 2021					
Beloning (exclusief BTW)	15.885	10.620	10.620	10.620	10.620
Belaste kostenvergoeding	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	15.885	10.620	10.620	10.620	10.620
Max. 2021 VTW WNT	17.650	11.800	11.800	11.800	11.800
Bezoldiging 2020	15.255	10.170	10.170	10.170	10.170
Max. 2020 VTW WNT	16.950	11.300	11.300	11.300	11.300

Formatie Rndom Wonen

Ultimo boekjaar zijn 33 (2020: 36) personeelsleden in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 27,4 (2020: 27,5).

De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld :

	<u>ultimo 2021</u>	<u>ultimo 2020</u>
Statutaire Directie	1,0	1,0
Beleid en bestuursondersteuning	0,1	0,1
Secretariaat, communicatie en P&O	1,5	1,5
Vastgoed (ontwikkeling en onderhoud)	13,1	13,1
ICT	0,1	0,1
Financien	3,8	4,3
Wonen (klant en buurt)	5,8	5,4
Klantencontact- en receptie	1,0	1,0
Gedetacheerd / dienstverlening derden	1,0	1,0
Totaal	27,4	27,5

12. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
12.1 Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.970	11.935
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-62	-80
12.3 Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop (bestaand bezit, marktwaarde)	-1.631	-9.669
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.277	2.186

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie	1.277	2.189
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	-4
	1.277	2.186

13.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	2.160	4.256
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.920	-128
	240	4.128

13.2 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	39.097	20.964
Waardeverandering DAEB vastgoed in ontwikkeling	-7	
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.708	4.315
	41.798	25.279

14. Overige activiteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden	67	66
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden zonnepanelen	70	24
14.2 Toegerekende personeelskosten	-53	-59
14.2 Toegerekende organisatiekosten	-17	-17
14.2 Kosten zonnepanelen	-70	-24
	<u>-3</u>	<u>-11</u>

Onder de overige activiteiten zijn de opbrengsten en kosten i.v.m. de zonnepanelen verantwoord.

15. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	295	298
Toegerekende organisatiekosten	411	426
Bijdrage AW	8	15
Obligheffing	89	0
	<u>803</u>	<u>739</u>

In de overige organisatiekosten zijn onder andere de kosten van governance en bestuur, overige personeelskosten en de kosten van de externe accountant opgenomen.

Conform de richtlijn van SBR-Wonen is de bijdrage AW onder deze post verantwoord. In de oorspronkelijke jaarcijfers over 2020 stond deze post onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Accountants- en (fiscale) advieskosten Baker Tilly:

Onderzoek van de jaarrekening	69	62
Adviesdiensten op fiscaal terrein	5	19
Totaal	<u>74</u>	<u>81</u>

Bovenstaande honoraria is conform de toegerekende kosten aan het boekjaar.

16. Leefbaarheid

Toegerekende personeelskosten	67	67
Kosten leefbaarheid	39	42
Toegerekende organisatiekosten	23	23
	<u>129</u>	<u>132</u>

17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige renteopbrengsten	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Rente leningen kredietinstellingen en soortgelijke kosten	4.739	4.860
	<u>4.739</u>	<u>4.860</u>

18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2021	2020
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	47.090	28.692
Totaal correctie bedrijfslasten	-41.626	-21.124
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-1.368	-5.906
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	2.087	3.858
Fiscaal resultaat	6.183	5.520

15% over € 245.000

37

33

25% over restant

1.485

1.330

Vennootschapsbelasting

1.522

1.363

Correctie bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille

-41.627

-21.119

Geactiveerde onderhoudskosten - regulier

19

26

Agio

31

31

Disagio

-49

-62

Totaal correctie bedrijfslasten

-41.626

-21.124

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belast verkoopresultaat woningen

-1.277

-2.186

Afschrijvingen vastgoed in exploitatie

-91

-132

Verkoopverlies verkochte woningen

0

-3.588

Totaal correctie bedrijfsopbrengsten

-1.368

-5.906

Correctie Earningsstrippingmaatregel

Fiscale EBITDA

8.835

1.662

Aftrekbaarheid maximaal 30% van de fiscale EBITDA

2.651

1.000

Rentelasten

4.737

4.858

Maximale aftrekkapaciteit

-2.651

-1.000

Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel

2.087

3.858

Belastingen boekjaar

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2021 3,98% (2020 4,75%). Het verschil ten opzichte van het toepasselijke belastingtarief van 24,7% (2020 24,7%) komt met name doordat geen belastinglatentie wordt gevormd voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het vastgoed ultimo 2021 is € 107 miljoen lager dan de commerciële boekwaarde. Na verrekening van de fiscale winst uit 2021 blijft er een verliesverrekening staan van 1,4 miljoen. Vanaf 2022 zal er deels VPB betaald moeten worden.

Het niet verrekenbare deel van de rente als gevolg van de Earningsstrippingsmaatregel ad. € 2.086.875 is in het beginsel in de toekomst onbeperkt aftrekbaar als rentelast, indien in de toekomst de rentelasten lager zijn dan 30% van de EBITDA. Omdat uit de meerjarenbegroting blijkt dat er op afzienbare termijn geen mogelijkheid is tot aftrek, is geen actieve latentie voor deze rentepost in de balans opgenomen. De totale verrekenbare rente bedraagt € 6.715.212.

	2021	2020
<u>De post belastingen is als volgt opgebouwd:</u>		
Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	1.522	1.363
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen	-276	-390
Totale belastingbate respectievelijk belastinglast	1.246	973

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige gebeurtenissen na balansdatum.

Overige gegevens: statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Rndom wonen zijn geen bepalingen inzake de resultaatbestemming opgenomen. De resultaat bestemming is toegelicht bij het Eigen Vermogen.



CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT

