

Rondom Wonen



Jaarverslag 2017

Rondom Wonen is
een betrokken
woningcorporatie
in de Metropool-
regio Rotterdam
Den Haag

Wij zorgen voor
***“gewoon goed
wonen”***
voor mensen in
kwetsbare posities
en zij met een
bescheiden
inkomen.





Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2017

I	VOORWOORD	3
II	MANAGEMENTSAMENVATTING	4
III	KLANTEN	6
IV	MAATSCHAPPIJ	16
V	ONZE AFSPRAKEN MET DE SAMENLEVING	22
VI	VERSLAG VAN HET BESTUUR	24
VII	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	31
VIII	FINANCIËN	44
IX	INNOVATIE	49
X	VERWACHTINGEN VOOR 2018	52
XI	KENGETALLEN	55
XII	BALANS PER 31 DECEMBER 2017 VOOR RESULTAATBESTEMMING	58
XIII	WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2017	60
XIV	KASSTROOMOVERZICHT (ENKELVOUDIG) OVER 2017	61
XV	VERKLARING BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN	62
XVI	ALGEMENE TOELICHTING	63
XVII	DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN BIJ DE JAARREKENING	64
XVIII	TOELICHTING OP DE BALANS	70
XIX	FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING	87
XX	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2017	90
XXI	OVERIGE GEGEVENS	96
XXII	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	100
XXIII	BIJLAGEN	101

Stichting Rondom Wonen

Industrieweg 2, 2641RM Pijnacker
 Postbus 87, 2640 AB Pijnacker
 Telefoon
 E-mail
 Web
 Handelsregister
 Stichtingenregister
 Kamer van Koophandel
 Nationaal register VHV
 WWI instellingsnummer



Rondom Wonen

(015) 362 05 20
 info@rondomwonen.nl
 www.rondomwonen.nl
 nr. 272.12730
 nr. 411.47049
 Haaglanden
 nr. 3681
 L0590



I Voorwoord

Sinds maart 2017 voldoet Rondom Wonen weer aan de financiële eisen die de externe toezichthouder (Aw) en het Waarborgfonds (WSW) stellen. Daarmee is in 2017 het traject om financieel weer gezond te worden succesvol afgesloten.

De realisatie van het financiële herstelplan heeft veel gevraagd van de medewerkers. Er waren personele consequenties die sommige collega's direct hebben geraakt, en de versobering van de bedrijfsvoering had gevolgen voor de wijze waarop we het onderhoud en de dienstverlening uitvoeren. Toch is in 2017 de klanttevredenheid volgens de Aedes-benchmark gestegen van een 7,6 naar een 8,2.

Ik ben trots op de ontwikkeling die de organisatie heeft doorgemaakt en ik ben de medewerkers en mijn voorganger dankbaar voor de grote inspanningen die hiervoor zijn geleverd.

Pijnacker, 19 april 2018

Lucas de Boer,
directeur-bestuurder



II Managementsamenvatting

Klant en maatschappij

HUURDERS TEVREDEN OVER DIENSTVERLENING

Huurders waarderen de dienstverlening in 2017 met een gemiddelde van 8,2 (2016: 7,6) en het sectorgemiddelde was voor 2017 een 7,5 (Aedes-benchmark).

VRAAG NAAR SOCIALE HUURWONINGEN STIJGT HARDER DAN HET AANBOD

De komende jaren neemt de vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied verder toe. Dat komt door autonome bevolkingsgroei, en door de verdere verkleining van de gemiddelde gezinsgrootte. Hierdoor stijgt vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en daarmee de vraag naar kleinere woningen. Op basis daarvan is het in 2016 opgestelde portefeuilleplan in 2017 herijkt.

De gemiddelde inschrijfduur voor huurtoeslagontvangers was in 2017 bij Rndm Wonen 86 maanden (2016: 71 maanden). Er reageerden gemiddeld 202 woningzoekenden op een aangeboden woning (2016: 142). De mutatiegraad inclusief verkoop was 5,6% (2016: 5,0%).

BIJNA ALLE VRIJKOMENDE WONINGEN TOEGEWEZEN AAN PRIMAIRE DOELGROEPEN

In 2017 is ruim 98% (eis: >80%) van de vrijkomende woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder EUR 36.165. Bijna 87% van de vrijkomende woningen is aangeboden onder de 2^e aftoppingsgrens (eis: >70%). Er zijn 27 statushouders gehuisvest (eis: minimaal 18).

BESCHIKBARE WONINGVOORRAAD EN HUURNIVEAUS

Eind 2017 bezat en beheerde Rndm Wonen in totaal 2.628 woningen (2016: 2.588), waarvan er 2.443 eigendom waren van Rndm Wonen (2016: 2.367).

De gemiddelde huurprijs van onze eigen woningen was € 576 (2016: € 579). De daling wordt veroorzaakt doordat de woningen van De Goede Woning nu eigendom zijn geworden en die een relatief lage huur kennen. De huur is met gemiddeld 1,43% gestegen. De maximale stijging voor de huursombenadering ligt op 1,3% Rndm Wonen heeft een huusom benadering van 1,01% de stijging blijft dus binnen de normen.

Organisatie

PLATTERE ORGANISATIE EN NIEUW PRIMAIR SYSTEEM

Begin 2017 is de overgang naar 1 managementlaag (was: 2) geïmplementeerd. Parallel zijn we soepel overgegaan naar een nieuw ERP-systeem (Viewpoint) en zijn taken en functies herschikt. Ook zijn de voorbereidingen getroffen om in 2018 Viewpoint uit te breiden met een selfservice klantportaal en woninginspectiemodule.

FUSIE MET DE GOEDE WONING TERBREGGE VOLTOOID

In de zomer van 2017 is het fusietraject met De Goede Woning afgerond. Rndm Wonen heeft als verkrijgende partij de 100 woningen van De Goede Woning met terugwerkende kracht tot begin 2017 overgenomen. Daardoor verhuren we sinds 2017 niet alleen woningen via Woonnet Haaglanden, maar ook via Woningnet Rijnmond, het woonruimteverdeelsysteem van de Maaskoepel (Rijnmond).

Productontwikkeling

VOORBEREIDING GESTART VOOR 4 NIEUWBOUWPROJECTEN

In 2017 is gestart met het maken van plannen om in de komende jaren weer op bescheiden schaal nieuwbouw te realiseren in Pijnacker-Nootdorp. En gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen en de relatief beperkte beschikbaarheid ervan in onze kerngemeente, is dat belangrijk.



We hebben in 2017 voorbereidingen getroffen voor nieuwbouw in Pijnacker Noord (66 appartementen), in Nootdorp (14 woningen voor begeleid wonen, een bewonersinitiatief!), in Pijnacker Zuid (30 appartementen) en in AckersWoude (5 eengezinswoningen en 36 appartementen).

VERKENNEN VERDUURZAMINGSOPGAVE EN HERIJKING PORTEFEUILLEPLAN

Onze woningportefeuille is al relatief duurzaam, vergeleken met die van veel andere corporaties. Toch is er werk aan de winkel, om onze ambitie van een CO2-neutraal woningbezit in 2050 te realiseren. We hebben in 2017 de methodieken verkend op basis waarvan we de opgave op het vlak van duurzaamheid beter kunnen definiëren.

Financieel herstelplan afgerond

Rondom Wonen voldoet sinds 2017 weer aan de ratio's die de Aw en het WSW stellen. In 2017 is het financiële herstelplan afgerond en zijn nieuwe leningen voor Rondom Wonen weer borgbaar. De investeringsruimte is voorlopig beperkt. Dit betekent dat voortdurend keuzes moeten worden gemaakt. De volkshuisvestelijke doelstellingen en ambities zijn voor Rondom Wonen leidend binnen de financiële randvoorwaarden die voor Rondom Wonen van belang zijn. Investeringsruimte in duurzaamheid en in nieuwbouw concurreren met elkaar en ook met betaalbaarheid, met verkoop en met het eventueel verwerven van woningen van Vestia. Het is zaak voor elk van die concurrerende ambities te blijven bepalen wat de consequenties zijn voor de investeringscapaciteit.



III KLANTEN

Woningmarkt

ONDERZOEK

In 2017 zijn er regionaal twee belangrijke onderzoeken gedaan:

1. Gaten dichten in Haaglanden – Bijdragen aan een optimale sociale huurvoorraad
Door: RIGO
2. Kwalitatieve woningbehoefte Haaglanden – Wensportefeuille Corporaties 2026
Door: ABF research

Aanleiding tot het onderzoek dat tot rapportage “Gaten dichten in Haaglanden” heeft geleid is het besluit van Vestia om – vanwege haar wankelende financiële positie – een groot deel van haar portefeuille naar het niet-DAEB deel van haar woningvoorraad over te hevelen met de intentie om deze voorraad te verkopen of commercieel te verhuren. Dit scheidingsvoorstel DAEB – niet-DAEB betreft ook haar portefeuille in de regio Haaglanden.

Het scheidingsvoorstel van Vestia heeft grote consequenties voor de sociale huurvoorraad: een aanzienlijke afname die tevens ongelijk verdeeld is over Haaglanden. De bestuurders in Haaglanden (de bestuurlijke tafel Wonen) willen echter (blijven) vasthouden aan het principe van een ongedeelde regio; de kwestie Vestia vraagt daarom de inzet van betrokken gemeenten en corporaties.

In het rapport worden aanbevelingen gedaan om te komen tot een optimale sociale huurvoorraad. Het rapport heeft uiteindelijk geleid tot het convenant “Gaten dichten in Haaglanden”. Dit convenant is eind december ondertekend door de 9 gemeenten en 15 corporaties in Haaglanden. In dit convenant staat o.a. de afspraak dat de corporaties vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de sociale volkshuisvesting in de regio zich inspannen om te voorkomen dat een (nog) minder evenwichtige spreiding van de sociale huurwoningvoorraad ontstaat en dat de gemeenten zich inspannen om de condities te scheppen die het mogelijk maken dat corporaties bezit van Vestia overnemen of extra sociale huurwoningen realiseren, onder sociaal conforme condities. Waarbij een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad van de afzonderlijke gemeenten in acht wordt genomen.

Op basis van de Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 en het rapport Gaten dichten in Haaglanden wordt voorzien dat het aantal sociale huurwoningen in de Daeb-tak van corporaties in de regio Haaglanden dient toe te nemen tot 158.500 woningen in 2026. Om de mogelijke kwalitatieve invulling van deze toename in beeld te krijgen is een ‘wensportefeuille’ opgesteld.

De wensportefeuille voorziet in een afname van 3.000 woningen in het segment onder de kwaliteitskortingsgrens en een toename van ruim 10.000 woningen in de prijsklassen vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de laagste aftoppingsgrens. Het betreft vooral meergezinswoningen. In de hogere prijssegmenten is er al vooral behoefte aan eengezinswoningen, bijna 4.000 tot de hoge aftoppingsgrens en ruim 6.000 tussen hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Het aantal meergezinswoningen in dit segment kan licht afnemen (-2.400).

Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland wordt geschat dat het aantal huishoudens in Haaglanden in de periode tot 2026 met 51.000 toeneemt. In een scenario waarbij het gemiddeld besteedbaar inkomen in reële termen stabiel blijft (Nul scenario) neemt de EC-doelgroep in Haaglanden met 23.500 huishoudens toe. De toename van de doelgroep bestaat voor de helft uit 75+- huishoudens en voor 80% uit alleenstaanden.



Er is een sterke wens naar drielkamerwoningen, opmerkelijk genoeg niet alleen bij meergezins- maar ook bij eengezinswoningen. Aanbevolen wordt onderzoek te doen naar de achtergronden van de wens naar kleine eengezinswoningen met het oog op het vinden van ruimte-efficiënte ontwerpen voor deze woonwens. Met de ouderdom komen de gebreken, wat betekent dat de vergrijzing leidt tot meer huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Haaglanden telt relatief veel nultrede woningen zodat er op dit terrein weinig problemen verwacht worden.

Woningzoekenden

WOONRUIMTEVERDELING

De verdeling van de woningen vindt plaats via Woonnet Haaglanden en – voor de woningen in Terbregge – via woningnet Rijnmond.

De zuivere inschrijfduur van de woningzoekenden die o.b.v. woninginschrijfduur een woning van Rndom Wonen hebben gekregen is ten opzichte van 2016 sterk gestegen. Voor de gehele regio geldt een lichte toename van de woninginschrijfduur. Regionaal ligt de woninginschrijfduur aanzienlijk lager dan bij Rndom Wonen. Voor woningzoekenden die huurtoeslagafhankelijk zijn is de zuivere inschrijfduur voor een woning van Rndom Wonen 86 maanden (was 71 maanden). Voor de gehele regio ligt dit op gemiddeld 68 maanden (was 66 maanden). Voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag is de inschrijfduur bij Rndom Wonen 87 maanden (was 90 maanden). De woninginschrijfduur voor deze groep woningzoekenden is in de regio gelijk gebleven.

Gemiddeld reageerden 202 woningzoekenden op een vrij gekomen woning. In 2016 lag dit aantal op 142. Regionaal ligt dit aantal op bijna 247 woningzoekenden. Per woningtype varieert het aantal reacties sterk. Het gemiddeld aantal reacties op een appartement zonder lift ligt op ruim 460, terwijl dit bij seniorenwoningen op 26 ligt. Het aantal weigeringen varieert ook per woningtype sterk. Opvallend is het hoge gemiddeld aantal weigeringen (14,1) bij appartementen zonder lift. Gemiddeld voor alle woningen geldt een score van 4,1 weigeringen. Regionaal lag het gemiddelde op 8,5 weigeringen.

Bij het opstellen van de begroting 2017 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 5%. In 2017 zijn voor 114 woningen een nieuw huurcontract opgesteld. Voor 2017 is de mutatiegraad inclusief verkochte woningen 5,6%. Wordt de mutatiegraad exclusief verkochte woningen berekend dan ligt dit percentage op 4,7%.

Evenals in voorgaande jaren heeft Rndom Wonen in verhouding veel jongeren aan een woning geholpen. Van de nieuwe huurders was bijna 1/3 jonger dan 27 jaar. Van deze groep huurders heeft ruim 57% een specifieke jongerenwoning betrokken. Dit percentage is ten opzichte van 2016 sterk gedaald. De doelgroepswijziging bij sommige complexen is hier debet aan. In 2017 is het bezit van Rndom Wonen samen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp kritisch doorgenomen. Dit om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Hieruit is voortgekomen dat bij enkele complexen de doelgroep is gewijzigd. Wat voorheen bijvoorbeeld alleen voor jongeren bestemd was is door de wijziging voor iedereen toegankelijk geworden.

In totaal zijn 14 65-plussers voorzien van een nieuwe woning. Niet alle 65-plussers hebben een seniorenwoning betrokken. In totaal zijn 11 65-plussers verhuisd naar een seniorenwoning. In 2017 heeft Rndom Wonen voor 146 woningen een huuropzegging ontvangen. Hiervan waren 24 bestemd voor verkoop.

Prestatieafspraken verhuur

EUROPAREGELING

In 2017 moesten wij 80% van onze vrijkomende woningen toewijzen onder de Europagrens (€ 36.165). De overige 20% is verdeeld in twee categorieën van 10%. De eerste 10% mag gebruikt worden om mensen met



een inkomen tot € 40.349 te huisvesten. Voor de laatste 10% geldt een inkomensgrens van € 45.225. Voor deze periode gelden de volgende resultaten.

	Norm	Rndm Wonen
€ 40.349 - € 45.225	≤10%	0,93%
€ 36.165 - € 40.349	≤10%	0,93%
< € 36.165	≥80%	98,13%

PASSENDHEIDSTOETS

Vanaf 1 januari 2016 dienen corporaties minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag te huisvesten in woningen die recht geven op huurtoeslag (onder de aftoppingsgrenzen). In 2017 zijn alle woningen passend verhuurd.

70% BETAALBARE HUURVOORRAAD (NIEUWE PRESTATIEAFSPRAAK)

Zowel op lokaal als op regionaal niveau is de afspraak dat minimaal 70% van de aangeboden zelfstandige sociale huurwoningen een subsidiabele huur onder de 2^e aftoppingsgrens moet hebben. Wij hebben deze afspraak gehaald. Van de 107 sociale verhuringen hadden 93 woningen een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens. Dit is bijna 87%.

URGENTIE

Het streven is om maximaal 10% van de aangeboden/geadverteerde woningen in bestaand bezit te verhuren aan woningzoekenden met een urgentie. Van de 114 verhuringen zijn 24 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Hiermee komt het percentage op ruim 21%, waarmee we ons streven niet hebben gehaald. Overigens worden statushouders hierbij buiten beschouwing gelaten.

WONINGRUIJL

In 2017 heeft er één woningruil plaatsgevonden.

WOONGROEPEN

Rndm Wonen heeft een aantal complexen waar de bewoners zelf een kandidaat mogen aandragen. Het betreft hier woongroepen. Wij hebben vier woongroepen: Het Carré (49 woningen), De Florijnhoek (23 woningen), De Woonacker (32 woningen) en De Kluut (36 woningen). In 2017 zijn 8 woningen op deze manier opnieuw verhuurd.

OVERIGE TOEWIJZINGEN / ZORGWONINGEN

Rndm Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Er vindt dan directe bemiddeling plaats. In 2017 is in totaal voor 2 woningen via deze instanties een huurder gevonden.

TAAKSTELLING VERGUNNINGHOUDERS

De gemeente Pijnacker-Nootdorp had in 2017 de taak om 70 vergunninghouders te huisvesten. De afspraak is dat Rndm Wonen 61% van de taakstelling voor haar rekening neemt. Omdat er begin 2017 sprake was van een voorstand en er veel vergunninghouders gehuisvest konden worden in 't Hofland moest Rndm Wonen in 2017 18 personen huisvesten. Dit aantal is ruimschoots behaald. Voor maar liefst 27 personen heeft Rndm Wonen huisvesting gerealiseerd. Het jaar 2018 wordt dan ook begonnen met een voorstand (9).

De eengezinswoning die wij in 2016 hadden gesplitst in 3 onzelfstandige eenheden voor de huisvesting van alleenstaande statushouders, hebben wij deze zomer weer teruggebracht naar een eengezinswoning. Deze wijziging werd vooral mogelijk door de komst van 't Hofland. In het voormalig verzorgingshuis wonen sinds juli 2017 statushouders en voornamelijk jongeren uit Pijnacker-Nootdorp. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft met de eigenaar een overeenkomst gesloten dat zij het pand voor maximaal 10 jaar kunnen gebruiken. Door het nijpend woningtekort voor alleenstaande statushouders is dit door de gemeente gerealiseerd.



LOKAAL MAATWERK

In 2017 hadden wij te maken met twee voorrangsregels in het kader van Lokaal Maatwerk. De BTIV/Huurtoeslag doelgroep uit Pijnacker-Nootdorp krijgt voorrang bij een reactie op een woning onder de hoogste aftoppingsgrens. Daarnaast ontvangen huurders die een betaalbare woning (< €628,68) achterlaten voorrang als zij verhuizen naar een dure woning (> € 628,68). In totaal mag binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp maximaal 25% van alle verhuringen op basis van beide voorrangsregels worden toegewezen. In het tweede semester werd al geconstateerd dat dit percentage ruimschoots was overschreden. In het laatste semester is het percentage nog verder toegenomen. Maar liefst 41% van de verhuringen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp is in 2017 op deze manier toegewezen. Een kanttekening hierbij is dat er geen rekening wordt gehouden met het feit dat een aantal, dat met lokaal maatwerk de woning hebben gekregen deze op basis van hun reguliere inschrijving ook hadden gekregen

Overige verhuur

VRIJE SECTOR VERHUUR

In 2017 zijn in totaal 7 niet-DAEB woningen opnieuw verhuurd. De aanvangshuur van deze woningen ligt boven de liberalisatiegrens.

GARAGES

Het aantal gemuteerde garages in 2017 (13) lag ten opzichte van voorgaande jaren aanzienlijk lager. De mutatiegraad binnen dit VHE-type ligt in 2017 op 6,0%. Sinds 2014 (14,0%) is dit percentage steeds verder afgenomen. In de loop der jaren is geconstateerd dat het steeds moeilijker is om huurders te vinden voor garageboxen. In het najaar 2017 is daarom besloten om de 12 garageboxen aan de Kastanjelaan en Elzenlaan bij mutatie te verkopen.

OVERIGE VERHUUREENHEDEN

Naast garages verhuurt Rondom Wonen ook parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn allemaal gekoppeld aan een huurovereenkomst van een woning.

Vastgoed

BEZIT IN EIGENDOM EN BEHEER

Op 31 december 2017 heeft Rondom Wonen 2.227 DAEB woningen in bezit (incl. fusie De Goede Woning), 216 niet DAEB woningen, 216 garages, 119 stallings-/garageplaatsen, drie eenheden maatschappelijk vastgoed en twee bedrijfsruimten. Rondom Wonen had daarmee 2.443 woningen en 340 overige verhuureenheden in bezit. Van het bezit zijn 100 DAEB-woningen en 2 overige verhuureenheden en 1 bedrijfsruimte gelegen in de Gemeente Rotterdam.

Tabel 3: Samenstelling woningbezit ultimo 2017 naar prijscategorie en woningtype

Type woningen	< €409,93	€409,93- €586,68	€586,69- €628,76	€628,77 - €710,68	> 710,68	Totaal
Appartement met lift		332	86	101	36	555
Appartement zonder lift	26	111	1	1		139
Eengezinswoning	92	463	137	319	331	1.342
Jongerenwoning	83	33	1	4		121
Seniorenwoning	12	152	36	66	20	286
Totaal VHE	213	1.091	261	491	387	2.443



BEZIT IN BEHEER VOOR DERDEN

In 2017 beheerde Rndm Wonen 121 woningen voor Habion, 100 woningen van De Goede Woning uit Terbregge tot 1 september 2017 en sinds juli 2017 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor 't Hofland wordt alleen beheer op het gebied van verhuur en incasso uitgevoerd.

VVE BEHEER

Rndm Wonen voert voor een aantal VvE's (Verenigingen van Eigenaren) werkzaamheden uit. Enerzijds betreft dit VvE's waarin Rndm 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 vóór 1 juli 2015). De werkzaamheden bestaan in beide gevallen uit het voeren van administratief en technisch beheer over de betrokken complexen.

Huren

HUUR(PRIJS)BELEID

Rndm Wonen streeft ernaar een goede mix van woningen in verschillende prijscategorieën te kunnen aanbieden. De huurprijs kan wijzigen met de jaarlijkse huurverhoging en bij een nieuwe verhuring (huurharmonisatie).

Jaarlijkse huurverhoging

In 2017 is voor het eerst gewerkt met de huursombenadering. De huursombenadering geeft de mogelijkheid om huurders die relatief weinig huur betalen voor de kwaliteit van de woning meer huurverhoging te geven dan bijvoorbeeld de burens die meer huur betalen voor exact dezelfde woning. De huursomstijging 2017 mocht niet hoger uitkomen dan inflatie + 1% = 1,3%. De maximale huurverhoging mocht niet hoger zijn dan inflatie + 2,5% = 2,8%. In overleg met Argos zijn de volgende staffels bepaald:

Grootte groep	Percentage maximaal redelijk	Huurverhogingspercentage
496 huishoudens	81 – 100%	0%
809 huishoudens	71 – 80%	0,3%
740 huishoudens	61 – 70%	1,6%
321 huishoudens	< 60%	2,8%

De huursomstijging 2017 is uiteindelijk uitgekomen op: 1,01%.

Naast de huursombenadering kon ook de inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast. In totaal hadden 322 huurders (=13,9%) een inkomen boven € 40.349. Deze huurders kregen een huurverhogingspercentage van 4,3%.

STREEFHUUR

In het streefhuurbeleid wordt gewerkt met 3 percentages:

- 76% van maximaal redelijk voor woningen tot de 2^e aftoppingsgrens
- 74% van maximaal redelijk voor woningen tot de huurprijsgrens
- 80% van maximaal redelijk voor woningen boven de huurprijsgrens

Naast een huurbeleid op basis van streefhuurpercentages wordt er voor bepaalde complexen gekozen voor een twee-hurenprincipe. Afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder wordt de huur aangepast. De woning wordt aangeboden met een huur op basis van het streefhuurpercentage, maar de huur wordt afgetopt op een aftoppingsgrens als het een woningzoekende betreft met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het twee-huren principe wordt toegepast voor woningen in complexen waar sprake is van groepswonen. De spoeling voor deze woningen is vaak dun en door het toepassen van deze maatregel wordt het vinden van een geschikte kandidaat gemakkelijker gemaakt.



Het gemiddelde netto huurniveau van onze woningen bedroeg eind 2017 € 575,96. Ten opzichte van 2016 is dit een daling. Dit wordt veroorzaakt door de toevoeging van 100 goedkope woning in Terbregge. De huurprijzen bedroegen eind 2016 gemiddeld 73,0% van de huurprijs die op grond van regelgeving als maximaal redelijk kan worden beschouwd (gebaseerd op het WWS).

HUURBETALING EN HUURACHTERSTANDEN

De maandelijkse huurprijs dient vooruit te worden betaald. Ultimo 2017 hebben 2.145 huurders, circa 77,6% een machtiging verstrekt om dit bedrag automatisch van hun rekening te laten afschrijven.

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.

De huurachterstand in percentage van de actieve huurcontracten over 2017 bedroeg 0,8% van de jaarhuur. Ten opzichte van 2016 heeft er geen wijziging in dit percentage plaatsgevonden. In 2016 lag het gemiddelde percentage op 0,80%.

Ultimo 2017 zijn er 54 betalingsregelingen, voor een bedrag van € 32.796,98. Omdat Rondom Wonen geen informatie ontvangt van de gemeente over trajecten schuldhulpverlening, is niet bekend hoeveel huurders hier werkelijk mee te maken hebben.

In 2017 zijn 16 nieuwe trajecten bij de deurwaarder gestart, zodat ultimo 2017 in totaal 58 deurwaarderstrajecten lopen. We hebben afscheid genomen van deurwaarder GGN, de 6 lopende dossiers zijn overgenomen door deurwaarderskantoor Wouters.

HUURDERVING

In 2017 hebben we 0,25% van de jaarhuur moeten afboeken als oninbaar. In de begroting was rekening gehouden met 0,5%. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als bewoners met de noorderzon vertrokken zijn of als er geen verhaalmogelijkheden zijn. Huurderving in verband met leegstand kwam dit jaar uit op 0,37% van de jaarhuur. In de begroting was rekening gehouden met een percentage van 0,3%.

ONTRUIMINGEN EN LAATSTE KANSBELEID

In 2017 zijn er 5 vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. In 4 gevallen is een laatste kans overeenkomst afgesloten. In één geval omdat hier sprake was van ernstige vervuiling en nalatigheid door de huurder. De huurder heeft de sleutels ingeleverd. Eén huurder kon de afspraken uit de laatste kans overeenkomst niet nakomen en heeft ervoor gekozen om de sleutel van de woning in te leveren.

Kopen

VERKOOPBELEID

Eind 2016 hadden 431 woningen de bestemming verkoop. Dit is een aandeel van 17,6%. Een kanttekening hierbij is dat in Pijnacker-Noord 135 Appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er nog maar 21 verkocht kunnen worden. Dit beperkte aantal is noodzakelijk om het meerderheidsbelang in de VVE-complexen te behouden. Wordt hier rekening mee gehouden dan hebben 317 woningen de bestemming verkoop. Dit is een aandeel van bijna 13%.

Bij een huuropzegging worden deze woningen getaxeerd door een erkende taxateur en aangeboden via Ruseler Makelaardij. De verkoopprijs die gehanteerd wordt is gelijk aan de taxatiewaarde. Alle woningen die worden aangeboden kunnen gekocht worden met het product Koopstart. Overigens hebben huurders die nu in een woning wonen die bestemd is voor de verkoop ook de mogelijkheid om hun huurwoning te kopen.



VERKOOPVORMEN

Koopstart©

Koopstart © geeft kopers de mogelijkheid een “korting” (uitgestelde betaling) op de koopprijs die kan oplopen tot maximaal 25%. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten kopers kunnen aantonen dat zij zonder deze korting de woning niet kunnen financieren. Om dit uit te rekenen wordt gebruik gemaakt van de MIKK meter © die het huishoudeninkomen toetst. In 2017 is besloten de standaard korting (zonder inkomenstoets) voor de zittende huurder stop te zetten. Tot 1 juli 2017 konden zittende huurders nog gebruik maken van de oude regeling.

Starterslening

Met behulp van de starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om de woning te kopen. Rondom Wonen biedt dit product in samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan. De Starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar en heeft een looptijd van 30 jaar. De eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing over de Starterslening betaald. In 2017 heeft er een evaluatie plaatsgevonden. De gemeente Pijnacker-Nootdorp wilde graag weten hoe tegen het product werd aangekeken. Op basis van deze evaluatie is door de gemeenteraad besloten om de verkopersbijdrage af te schaffen en de maximale starterslening op te hogen naar € 40.000. In 2017 hebben wij geen enkele woning met de Starterslening verkocht.

Koop Kosten Koper

In 2017 zijn er 7 woningen verkocht zonder Koopstart of Starterslening.

VERKOPEN

In de begroting is rekening gehouden met 25 verkopen. Dit aantal is precies behaald. Een kanttekening is hierbij dat één woning een Koopgarant woning betrof. Deze hebben wij teruggekocht en weer doorverkocht. Opvallend is het aantal verkochte woningen aan het Corry Besselingplantsoen aan zittende huurders. Maar liefst 4 huurders hebben daar hun eigen huurwoning gekocht. In totaal hebben 5 huurders hun eigen huurwoning gekocht.

Eind 2017 waren twee woningen verkocht onder voorbehoud en 3 woningen zitten nog in de verkoop bij de makelaar.

In het najaar 2017 is besloten om de 12 garageboxen aan de Kastanjelaan en Elzenlaan bij mutatie aan te bieden voor verkoop. Meteen kon een garagebox aangeboden worden. Geheel tegen de verwachting in was de garagebox heel snel en boven de vraagprijs verkocht.

Woningonderhoud

REPARATIEONDERHOUD

De kosten van het reparatieonderhoud, inclusief toerekening overhead, waren voor 2017 begroot op € 576k. In werkelijkheid bedragen de totale kosten € 615k.

Geconstateerd wordt dat de kosten van de reparatieverzoeken ca. 3,5% hoger liggen dan waar rekening mee was gehouden. De redenen van de overschrijding zijn lastig aan te geven omdat het over 1712 werkopdrachten gaat. Omdat in 2017 gestart is met een nieuw primair systeem zijn de aantallen van vorige jaren niet meer vergelijkbaar.

MUTATIEONDERHOUD

In 2017 was rekening gehouden met 112 mutaties en totaal bedrag begroot van € 300k incl. toerekening overhead oftewel gemiddeld € 2.678 per mutatie. De totale kosten mutatieonderhoud bedragen € 376k. Als we de totale kosten aan mutatieonderhoud delen op 114 verhuringen bedragen de gemiddelde kosten per mutatie € 3.215. Een flinke overschrijding dus die vooral te wijten is aan 10 oudere woningen waaraan veel moest gebeuren (gemiddeld 8.400).



SERVICEABONNEMENT

Aantal deelnemers aan serviceabonnement (op 31 december 2016)

	Aantal deelnemers	Percentage
Rondom Wonen 2443 woningen)	1.332	55 %

Overzicht kosten service onderhoud

	Ontvangen abonnementsgelden	Kosten service onderhoud	Tekort
Rondom Wonen	€ 75.904 excl. btw (btw wordt afgedragen)	€ 92.974 incl. btw (incl. € 20.600 overhead) (btw moet worden betaald)	€ 17.070

De abonnementsbijdrage is € 4,96 (excl. btw) per maand en is voor 2017 nog niet toereikend gebleken.

Planmatig onderhoud

Naast het contractonderhoud zijn er ook veel op zich zelf staande projecten uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn voornamelijk aan de schil van de woningen of woongebouwen. Maar ook op installatietechnisch gebied is er het nodige gebeurd. Er was rekening gehouden met € 2952k aan uitgaven inclusief overhead. Totaal geregistreerde kosten zijn inclusief overhead € 2.159k. Dit is fors minder, maar de kosten van een gedeelte van de werkzaamheden, € 264k lopen het jaar over en worden in 2018 uitgevoerd en geboekt. Overig minderwerk is vooral veroorzaakt door aanbestedingsvoordelen en vervallen posten.

Zoals hierboven vermeld is het helaas niet gelukt om alle werken uit te voeren. Met name de invoering van het nieuwe Erp-systeem Viewpoint heeft nogal wat tijd gekost, maar ook extra werkzaamheden zoals de invoering van de conditiemethode en de aanzet tot een nieuw meerjaren onderhoudspakket vergde de nodige inspanningen. Wel zijn alle werken voorbereid en opgedragen, maar de uitvoering van een aantal projecten vindt in de eerste helft van 2018 plaats.

WONINGVERBETERING

In 2017 zijn in totaal 20 aanvragen tot woningverbetering tegen huurverhoging (of eenmalige kosten) ingediend. 8 hiervan zijn definitief doorgegaan. Er zijn er nog 4 in behandeling, wachtend op akkoord of een offerte. De overige zijn bij nader besluit door de bewoner niet door gegaan. De meeste aanvragen betreffen het overnemen van een eigen cv-installatie (veelal in Terbregge), het aanbrengen van isolatieglas of een elektrapunt in de berging.

ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)

Over heel 2017 zijn er 119 aanvragen binnen gekomen van bewoners die iets willen veranderen aan of in hun woning. Begin september 2017 is het beleid rondom de zelf aangebrachte voorzieningen nog eens geëvalueerd met een brede vertegenwoordiging van de medewerkers die in de praktijk te maken hebben met de ZAV's. Het beleid is naar aanleiding hiervan tegen het licht gehouden en waar nodig binnen de wettelijke kaders aangepast.

AANPASSINGEN EX WET MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING (WMO)

Tot en met eind december 2017 zijn in het kader van de WMO, 62 bestaande voorzieningen onderhouden en zijn 22 nieuwe verzoeken tot woningaanpassing ontvangen. Deze aanpassingen betreffen het aanbrengen van trapliften, beugels, douchezitjes en drempelhulpen. Onderhoud aan bestaande (trap-), (plafond-), (woonhuis-)liften en automatische deurdrangers wordt uitgevoerd volgens onderhoudscontracten. Naast het contractonderhoud worden er tussentijds ook reparaties uitgevoerd bij storingen. Alle kosten voor de bouwkundige aanpassingen, onderhoudscontracten en reparaties worden vergoed uit het WMO-budget. Er is voor € 52.801 aan uitgevoerde werkzaamheden gefactureerd aan de gemeente.



Klanttevredenheid

KLACHTENCOMMISSIE EX BBSH

Bij de klachtencommissie is één klacht binnengekomen inzake burenoverlast en daarbij is het advies van Rndm Wonen door de huurder overgenomen. Rndm Wonen heeft een Klachtencommissie, waar huurders, woningzoekenden, bewoners of stakeholders van Rndm Wonen hun klachten kunnen deponeren over het handelen of nalaten van Rndm Wonen. Vertegenwoordigers namens Argos en namens Rndm Wonen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter zitten in deze klachtencommissie.

De wetgever is voornemens een landelijke geschillencommissie voor woningcorporaties op te richten. Dit wordt onderdeel van het wetsvoorstel over de introductie van een verhuurdersbijdrage en de verdere modernisering van de Huurcommissie. De beoogde inwerkingtreding is in de loop van 2018. Alle leden en plaatsvervangende leden van de Klachtencommissie hebben aangegeven aan te willen blijven tot dat de landelijke geschillencommissie van kracht wordt.

TABEL SAMENSTELLING VAN DE KLACHTENCOMMISSIE ULTIMO 2017

OMSCHRIJVING EN NAAM	AFTREDEND	(HER)BENOEMD	HERBENOEMBAAR
ONAFHANKELIJK VOORZITTER			
De heer L. Suijker Plv. voorzitter	31-12-2017	01-03-2015	ja
De heer A.N. Groenewegen	31-12-2016	01-01-2014	ja
LID NAMENS DE HUURDERSORGANISATIE			
Mw. Y.B.M.H. Bessems Plv. lid namens de huurdersorganisatie	31-12-2017	01-01-2015	ja
De heer I. Ahmed	31-12-2017	01-03-2015	ja
LID NAMENS RNDOM WONEN			
De heer H. Keizer Plv. lid namens Rndom Wonen	31-12-2016	13-02-2014	ja
De heer P.H. Compagne	20-03-2017	20-03-2014	ja

KLACHTENCOMMISSIE WOONRUIMTEVERDELING

In 2017 zijn geen klachten binnengekomen voor de Klachtencommissie Woonruimteverdeling.

HUURCOMMISSIE

In de eerste helft van 2017 heeft Rndm Wonen de uitslag van een huurcommissiezaak m.b.t. stookkosten Pijnacker-Noord ontvangen. De uitslag was in het voordeel van de huurder. Rndm Wonen was voornemens om de zaak bij de kantonrechter voor te laten komen. Hiervan is afgezien wegens het overlijden van de desbetreffende huurder.

Eind 2017 lopen 3 zaken bij de huurcommissie: 2 over de afrekening stookkosten 2014, 1 over de servicekosten 2015. Bij één huurcommissiezaak van de stookkosten hebben wij de uitspraak van de huurcommissie ontvangen. De huurder werd bij deze uitspraak in haar gelijk gesteld. Rndm Wonen is het hier niet mee eens. Besloten is om zaak te laten voorkomen bij de kantonrechter. Verwacht wordt dat dit ook noodzakelijk is bij de tweede huurcommissiezaak over de stookkosten. Over de zaak m.b.t. de servicekosten had Rndm Wonen eind 2017 nog geen informatie ontvangen.

ONDERZOEK NAAR KLANTTEVREDENHEID

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



- reparatieverzoeken;
- vertrokken huurder en
- nieuwe huurder.

In voorgaande jaren werden alleen de verplichte vragen vanuit Aedes uitgezet. Sinds het tweede kwartaal van 2017 is de vragenlijst aanzienlijk uitgebreid. Er vindt een verdiepingsslag plaats. Uit de resultaten kan nu opgemaakt worden hoe men over bijvoorbeeld communicatie, kwaliteit en tijdigheid denkt. Daarnaast komen de Net Promoter Score (NPS) en de Customer Effort Score (CES) aan bod. Bij de eerste score wordt gevraagd of men Rondom Wonen bij familie of vrienden zou aanbevelen en bij de tweede score hoeveel moeite iets kost. Met deze uitbreiding van de vragenlijst kan beter achterhaald worden waar eventueel procesmatige verbeteringen/-veranderingen noodzakelijk zijn.

De scores Aedes benchmark 2017 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Score Rondom Wonen	Gemiddelde score sector	Letter
Nieuwe huurders	8,1	7,5	A
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,5	A
Vertrokken huurders	8,3	7,4	A



IV Maatschappij

Missie en Visie

Rndom Wonen zorgt voor “gewoon goed wonen” voor mensen in kwetsbare posities en zij met een bescheiden inkomen. Rndom Wonen stelt zich ten doel om daarbij passende woonruimte aan te bieden aan mensen die vallen binnen de primaire doelgroep van beleid, als bedoeld in de Woningwet. Deze doelgroep bestaat in algemene zin uit mensen in kwetsbare posities en zij met een bescheiden inkomen, maar ook huurders die bijzondere aandacht en zorg nodig hebben rekenen wij tot deze doelgroep.

Wij zijn solidair en betrokken bij kwetsbare groepen. Vluchtelingen en mensen die om sociale, psychische of fysieke redenen niet zelfstandig kunnen wonen, maar daar tijdelijk of permanent hulp bij krijgen vanuit een instelling. Voor hen spant Rndom Wonen zich extra in, samen met zorgaanbieders en andere organisaties. Primair blijft dat Rndom Wonen klanten met een smalle beurs graag goed en betaalbaar wil laten wonen. Dat zien we als onze maatschappelijke plicht.

Rndom Wonen wil met haar gehele bedrijfsvoering zo veel mogelijk aansluiten bij het doel van het Nederlandse milieubeleid, namelijk het creëren van een duurzame samenleving. Dat betekent dat wij er rekening mee houden dat de uitvoering van ons primair proces niet ten koste gaat van de leefomgeving van toekomstige generaties. Deze ‘duurzaamheid’ beslaat niet alleen sociaal-maatschappelijke doelstellingen, maar ook doelstellingen van ecologische, economische en ethische aard. Van flexibele en duurzame inzetbaarheid van integer handelende medewerkers, energiebesparende maatregelen bij de nieuwbouw en renovatie, het toepassen van verantwoord gekapt en geproduceerd hout, tot het investeren in nieuwe duurzame technologieën.

Onze belanghouders

BELEID T.A.V. BELANGHOUDERS EN BELANGHEBBENDEN

De kracht van Rndom Wonen is onze lokale verankering; door de langdurige en intensieve betrokkenheid en herkenbaarheid in de wijken en buurten waar we actief zijn. Wij weten wat er speelt. Die lokale verankering creëren we doordat onze medewerkers hun ogen en oren openhouden. Ons beleid spitst zich toe op de buurten en wijken waar we bezit hebben of waar we bezit ontwikkelen.

Rndom Wonen kan het niet alleen. Om onze volkshuisvestelijke taken zo goed mogelijk uit te voeren en om optimaal maatschappelijk rendement te behalen, werkt Rndom Wonen samen met andere organisaties. Partners die direct belang bij Rndom Wonen hebben, de **belanghebbenden** zoals huurders, bewoners en woningzoekenden en partners als **belanghouders**: zij die indirect belang hebben bij een goed functionerend Rndom Wonen.

De huurdersvereniging Argos vertegenwoordigt onze huurders en zien wij als primaire belanghebbende. Rndom Wonen heeft samen met Argos afspraken gemaakt om hen structureel bij onze beleidsvorming te betrekken. De wijze is vastgelegd in een overeenkomst van samenwerking van voorjaar 2017. Daarnaast onderhoudt Rndom Wonen contacten met vaste en incidentele bewonerscommissies en organisaties en de samenwerkende ouderenbonden.

Onze belangrijkste belanghouder is de gemeente waarin wij grotendeels werkzaam zijn. Daarnaast rekenen wij organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn, collega-corporaties, de Maaskoepel en de SVH, de regionale overheid, het Rijk, het WSW en de ILT/Autoriteit Woningcorporaties, Aedes, NVBW, VTW en ondernemingen als banken, belangrijke zakelijke relaties, politie en (multidisciplinair samengestelde) kernteams tot onze belanghouders.



Door de overname van De Goede Woning in Terbregge (Rotterdam) is Rndom Wonen ook actief geworden in Rotterdam. Dat betekent dat ook de gemeente Rotterdam tot belanghouder van Rndom Wonen wordt gerekend.

Rndom Wonen hecht er belang aan, om haar belanghouders invloed te geven op die onderdelen van de beleidsvorming, waar de belangen van de partners met die van Rndom Wonen samenkomen. Rndom Wonen blijft van mening dat dit verder moet gaan dan informeren en communiceren alleen en de partners ook daadwerkelijk invloed moeten kunnen uitoefenen op de koers en de beleidsvorming van de onderneming.

Alle belanghouders zijn te vinden op de website van Rndom Wonen; www.rndomwonen.nl.

HUURDERSVERENIGING ARGOS

In 2017 is er op vijf momenten overleg geweest tussen Argos en Rndom Wonen. Tijdens deze overleggen is o.a. stilgestaan bij de complexbeheerplannen, de warmteproblematiek in Pijnacker-Noord en het jaarverslag 2016. Daarnaast zijn beleidsstukken met elkaar besproken en indien van toepassing voor instemming of advies bij Argos neergelegd. Het ging dan om de stukken met betrekking tot de huurverhoging 2017 en de Begroting en Beleidsvoornemens 2018. Net als in vorige jaren heeft de huurdersvereniging een volwaardige rol vervuld bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Een aantal bestuursleden van Argos is naast de reguliere overlegmomenten betrokken bij de inrichting van het nieuwe online klantportaal en bijeenkomsten over duurzaamheid. Daarmee wordt invulling gegeven aan de huurdersparticipatie.

BEWONERSCOMMISSIES

Rndom Wonen voert regelmatig overleg met een aantal bewonerscommissies. Er zijn bewonerscommissies actief in de Woonacker, de Florijnhoek, het Carré, De Kluut, Terbregge en de Waterhoen en Meerkoet (Waterkoet).

OUDERENORGANISATIES

In 2017 hebben we twee keer overleg gevoerd (voorjaar en najaar) met de samenwerkende ouderenbonden uit Pijnacker-Nootdorp (SBO). We hebben onder andere gesproken over: nieuwbouwprojecten, de seniorenmakelaar, de prestatieafspraken en de warmteproblematiek in Pijnacker Noord.

GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP

Er is op meerdere niveaus regelmatig overleg met de gemeente.

- Bestuurlijk Overleg Wonen – directeur-bestuurder en hoofd Wonen
- Stuurgroep Pijnacker-Zuid – directeur-bestuurder en hoofd Vastgoed
- Stuurgroep Leefbaarheid & Veiligheid – hoofd Wonen
- Managementoverleg – hoofd Financiën, hoofd Vastgoed en hoofd Wonen
- Beleidsgroep Wijken die Werken – teamleider Klantencontacten

Naast de reguliere overleggen is er op ambtelijk niveau veelvuldig contact met de gemeente over zaken als de huisvesting van statushouders, de prestatieafspraken, woonruimteverdeling, duurzaamheid en de samenwerking met Bureau Bemiddeling & Mediation.

Prestatieafspraken 2017

Op 20 januari 2017 zijn de prestatieafspraken 2017 ondertekend door Argos Huurdersvereniging, de gemeente Pijnacker-Nootdorp en Rndom Wonen.

Ten grondslag aan de prestatieafspraken lagen de gemeentelijke doelstellingen uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2018:



- A. Het accommoderen van de regionale en lokale woningbehoefte (hoofddoelstelling)
- B. ... met een gevarieerd woningbestand
- C. ... met voldoende mogelijkheden voor kwetsbare groepen (en andere bijzondere doelgroepen)
- D. ... van duurzame kwaliteit
- E. ... in een open, regionale woningmarkt (lage inkomens kunnen overal terecht)

Genoemde doelen worden bevorderd door prestatieafspraken over het beschikbare instrumentarium:

1. Algemeen (samenwerking en overleg)
2. Nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen (voorraadontwikkeling)
3. Benutting bestaande voorraad voor de doelgroep en betaalbaarheid
4. Huisvesting van specifieke groepen (bijzondere doelgroepen, statushouders en urgenten)
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

COLLEGA CORPORATIES

Naast Rondom Wonen hebben in de gemeente Pijnacker-Nootdorp ook andere woningcorporaties woningbezit: Woonzorg Nederland, Staedion, Vestia, Habion en Mooiland. Als het gaat om afstemming richting de gemeente aangaande woonbeleid, dan weten de corporaties elkaar te vinden. Binnen de regio zoeken de kleinere corporaties elkaar regelmatig op als het bijvoorbeeld gaat om het efficiënt organiseren van “incompany” cursussen, met name gericht op de dagelijkse praktijk.

DE GOEDE WONING

In augustus 2017 is de fusie tussen De Goede Woning en Rondom Wonen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2017 een feit. Op 30 augustus 2017 zijn we met een aantal collega's alle bewoners persoonlijk welkom gaan heten. Er is een bewonerscommissie opgesteld bestaande uit 5 leden. Hier hebben wij op regelmatige basis overleg mee. De woonruimteverdeling houden we nog even zoals het was: een wachtlijst voor 1 persoonshuishoudens en een wachtlijst voor meerpersoonshuishoudens. We zijn in gesprek met Woonnet Rijnmond om de mogelijkheden te bekijken om gebruik te maken van de reguliere woonruimte-verdelingsystematiek in Rotterdam.

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN EN BESTUURLIJKE TAFEL HAAGLANDEN

De woningcorporaties in Haaglanden zijn verenigd in de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en werken samen aan de kwaliteit en kwantiteit van de sociale woningmarkt in de regio. In 2017 is men gestart met vier Bestuurs Advies Commissies (BAC):

1. Woonruimteverdeling
2. Duurzaamheid
3. Huurdersparticipatie

De bestuurder van Rondom Wonen is medebestuurder van de vereniging SVH. Verschillende medewerkers van Rondom Wonen maken deel uit van relevante incidentele en structurele werk- en projectgroepen van de SVH.

Naast deze BAC's vindt er op verschillende niveaus/disciplines overleg plaats:

- Bestuurlijk overleg – directeur/bestuurder
- Beleidsgroep – hoofd Wonen
- Managers Wonen overleg – coördinator wonen en woonbeleid
- Key-users overleg – woonconsulent verhuur

De negen gemeenten hebben zich volkshuisvestelijk bestuurlijk verbonden aan de “Bestuurlijke Tafel Volkshuisvesting” en zijn het regionale (gemeentelijke) klankbord voor de SVH. Met deze tafel zijn regionale prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018 onder andere met als doel een beter woonaanbod in de sociale huursector. In 2017 is er een Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021



opgesteld. De corporaties zijn op meerdere momenten betrokken geweest bij de totstandkoming van deze woonvisie.

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, gericht op heel, schoon en veilig, is gebaseerd op 3 pijlers: de fysieke, de sociale en de economische leefbaarheid.

De bewoners van Pijnacker-Nootdorp geven met een 7,9 als totaaloordeel aan in het algemeen prettig te wonen in hun wijk. Het totaalcijfer is gelijk aan het cijfer dat in 2015 gegeven werd en hoger dan het Lemon gemiddelde (7,6). Alle wijken in Pijnacker-Nootdorp krijgen een ruime voldoende van de bewoners. De respondenten hebben 48 opmerkingen geplaatst met betrekking tot het totaaloordeel, die vrijwel allemaal positief zijn. Zowel nieuwkomers als mensen die er al lang wonen hebben positieve opmerkingen achtergelaten. Zo laat een bewoner van Oud Delfgauw het volgende weten: *“Wij wonen al 21 jaar met plezier in de oude kern van Delfgauw. Vrijwel probleemloos en met veel plezier! Het is geven en nemen in het leven!”* en een bewoner van Nootdorp Centrum/West zegt: *“Mijn man en ik wonen pas 3 maanden hier en we voelen ons helemaal op ons gemak, mede doordat we in een veilige prettige omgeving wonen”*.

Bron: Lemon 2017

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. In 2017 is het netwerk meerdere keren bij elkaar geweest. Tijdens deze overleggen praten de netwerkpartners elkaar o.a. bij over leefbaarheidsprojecten waarmee zij bezig zijn.

Begin 2017 heeft gemeente de bijdrage 2016 van de corporaties voor “wijken die werken” terugbetaald. De reden hiervoor is de nieuwe woningwet. Deze wet schrijft voor dat woningcorporaties alleen leefbaarheidsgelden mogen uitgeven als deze direct ten goede komen aan de huurder. Dat was in 2016 bij geen enkel project het geval. De gemeente heeft ons verzocht om in de begroting wel rekening te houden met een eventuele bijdrage als er projecten zich voordoen die wel aan dit criterium voldoen.

In 2017 is veel tijd en energie besteed aan (o.a.) het opstellen van een nieuw beleidskader ‘wijken die werken’. Onderdeel van dit nieuwe beleidskader is een subsidieregeling voor bewonersinitiatieven. In verband met het voortijdige vertrek van wethouder Minderhoud (portefeuillehouder wijken die werken en burgerparticipatie) is besluitvorming over beide stukken nog even uitgesteld. In 2018 is een (intern) overleg gepland, waarin beide stukken zullen worden besproken met betrokken bestuurders en ambtenaren. Na dit overleg zal meer duidelijk zijn over de voortgang.

PROJECTEN

In 2017 had Rondom Wonen € 7.500 beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Het doel hiervan is gezamenlijk met huurders projecten op te zetten en uit te voeren ten gunste van de leefbaarheid en vergrote sociale cohesie.

In 2017 is weer een aantal initiatieven ondersteund:

Carré zomerfestival, wijkeest Klapwijk, barbecue voor bewoners Waterhoen, Zuidpop, koffieochtend Charlotte de Bourbonstraat, nieuwjaarsborrel bewoners Terbregge.



Wij hebben 2 statafels en 2 parasols aangeschaft, waarmee we naar bewoners toegaan om met hen in gesprek te raken over de woonomgeving, hun woonplezier en ideeën die daarover zijn. In 2017 zijn we bij de Kastanjelaan e.o. en bij de Tarweakker geweest. De bijeenkomsten zijn drukbezocht en worden in 2018 zeker voortgezet.

Sociaal beheer

SOCIALE KLACHTEN

In 2017 zijn in totaal 105 overlastmeldingen gedaan. De meeste klachten betreffen overlastzaken die tussen burens spelen en zijn afkomstig uit Pijnacker-Noord.

“DE PIJNACKER-NOOTDORPSE UITDAGING”

Rondom Wonen heeft voor De Uitdaging sinds 2014 haar medewerking verleend door de inzet van 1 medewerker voor de matchgroep. De matchgroep is een soort bemiddelingsbureau in vraag en aanbod van materialen (spullen), middelen (geld) en menskracht (extra handjes, creativiteit, kennis en kunde). Het is een ondernemersnetwerk waarin bedrijven gestimuleerd worden om hun maatschappelijke betrokkenheid te tonen in concrete acties om daarmee het leefklimaat in Pijnacker-Nootdorp te verbeteren.

Begin 2017 is de deelname van Rondom Wonen, in de vorm van de inzet van 1 medewerker voor de matchgroep beëindigd. Rondom Wonen vindt het nog steeds een mooi initiatief maar heeft gemerkt dat de bijdrage aan de matchgroep beperkt is. En dat onze voorkeur uit gaat naar het inzetten van onze capaciteiten op de maatschappelijke initiatieven van Rondom Wonen zelf. Hierbij moet gedacht worden aan het organiseren van (snuffel)stages, sollicitatietrainingen, Prokkel-initiatieven voor de cliënten van Ipse de Bruggen, NLdoet, wijkgerichte activiteiten, etc.

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.

SCHEIDEN VAN WONEN & ZORG

De overheid heeft sinds enkele jaren de extramuralisering ingezet. Dit houdt in dat nieuwe cliënten met een lichtere zorgvraag geen recht meer hebben op een integraal pakket (verblijf, wonen en diensten en zorg) uit de Wet langdurige zorg (tot 1 januari 2015 Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten, AWBZ). De cliënt dient zelf te betalen voor wonen (huur of hypotheek) en voor schoonmaak, eten en activiteiten. Dit heeft grote consequenties voor de huisvestingsvormen die geboden moeten worden. Ervan uitgaande dat ouderen langer in hun woning blijven, zetten wij in op het zo levensloopbestendig mogelijk maken van onze bestaande voorraad (wensportefeuille).

WEIDEVOGELHOF

De woonservicezone Weidevogelhof voorziet in de behoefte aan adequate huisvesting voor senioren. Bij dit concept is ingespeeld op de extramuralisering van de zorg. Rondom Wonen heeft in de Weidevogelhof 36 zelfstandige woningen in eigendom en 121 zelfstandige woningen van Habion in beheer.

Alle partners in de Weidevogelhof: Pieter van Foreerst, Habion, Mooiland en Rondom Wonen werken samen in het “Merk Weidevogelhof”. Er wordt door de partners op regelmatige basis met elkaar gesproken



over de toekomst van het wonen in de Weidevogelhof. Het wonen in de Weidevogelhof is aantrekkelijk voor senioren, maar het is belangrijk dat alle partners vinger aan de pols houden zodat ook het wonen in de toekomst aantrekkelijk blijft. De partners van het Merk Weidevogelhof financieren o.a. met elkaar de gastvrouw in het Informatiecentrum Keijzershof.

In 2017 hebben de partners een kwalitatief (waarderend) onderzoek laten uitvoeren. Het doel van dit onderzoek was om de goede dingen van de Weidevogelhof in kaart te brengen: wat is er allemaal al en waar liggen de behoeftes? De resultaten zijn begin 2018 beschikbaar.

KLUUT

In Raaigras 7 t/m 26 wonen 26 bewoners. Ze hebben een lichte tot matige verstandelijke beperking. Alle bewoners zijn mobiel. In de woningen is het huiselijk en gezellig. De bewoners vormen hechte groepen en de groepen hebben ook onderling contact met elkaar. De stichting Ipse de Bruggen levert de zorg.

VILLA CASPER

In Villa Casper wonen twaalf (gehandicapte) jonge mensen met een verstandelijke beperking, afkomstig uit Pijnacker-Nootdorp. De stichting Philadelphia levert de zorg.

ORANJEHOF

De hofjes woningen Oranjehof 1 t/m 13 worden verhuurd via stichting Philadelphia aan 12 licht verstandelijk gehandicapten jongeren uit Pijnacker. Naast 12 woningen is er ook een steunpunt aanwezig.



V Onze afspraken met de samenleving

Wat is er in de praktijk mee gedaan? Wat is gelukt en wat niet?

In de samenleving en in onze sector vinden in hoog tempo forse veranderingen plaats. De nieuwe Woningwet zorgt voor behoorlijke verschuivingen in de verhoudingen. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Rondom Wonen wenst kort en bondig te laten zien welke inzet is gepleegd en wat daarvan het resultaat is.

De beleidsvoornemens 2017 maken onderdeel uit van de voornemens zoals opgetekend in het nieuwe Ondernemingsplan 2016-2020 "*Gewoon goed Wonen*". Het Ondernemingsplan is gebaseerd op de Woningwet, die op 1 juli 2015 van kracht werd. Het nieuwe Ondernemingsplan is ook leidend geweest voor onze wensportefeuille als onderdeel van het (herziene) Vastgoed Portefeuilleplan 2018-2032. Daarnaast zijn met de gemeente en met huurdersvereniging Argos prestatieafspraken 2017 gemaakt die voortvloeiden uit ons volkshuisvestelijke "prestatiebod 2017".

Welke resultaten bereikten wij in 2017? (aanpassen)

- Wettelijk gezien (EU regeling) moet Rondom Wonen tenminste 80% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165. Over 2017 heeft Rondom Wonen circa 98% toegewezen aan deze primaire doelgroep;
- Wettelijk gezien moet Rondom Wonen tenminste 95% van de vrijkomende woningen qua inkomen en huishoudenssamenstelling "*passend*" toewijzen aan de doelgroep van beleid. Over 2017 heeft Rondom Wonen circa 100% passend toegewezen aan deze doelgroep;
- Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het benutten van lokaal maatwerk (max. 25%) voor inwoners die een betaalbare huurwoning achterlaten en verhuizen naar een duurdere huurwoning en voor huurtoeslagontvangers voor woningen tot de hoogste huurtoeslaggrens. Dit percentage is gemeente breed overschreden: 41%;
- De afspraak dat minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen een subsidiabele huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens moeten hebben is voor het eerst in jaren gerealiseerd. Het resultaat over 2017 bedroeg 87%;
- De taakstelling om in 2017 tenminste 18 statushouders te huisvesten hebben wij kunnen realiseren. In totaliteit hebben we in 2017 27 statushouders kunnen huisvesten;
- We wilden betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aanpakken om huurachterstanden te voorkomen, zodat de achterstanden niet meer dan 0,85% van de huursom bedragen. Het aantal actieve huurders met achterstand is teruggelopen evenals de achterstand; die bedroeg eind 2017 0,8%;
- Het streven om tenminste 25 woningen te verkopen, bij voorkeur aan lokale startende huishoudens, is op 1 woning na gehaald. In 2017 werden (netto) 24 huurwoningen verkocht, 1 Koopgarant© woning teruggekocht en weer onder Koopstart© verkocht. Van de 24 verkochte woningen in 2017 zijn er 13 aan lokale starters, 2 aan niet lokale starters, 2 aan lokale doorstromers, 2 aan niet lokale doorstromers en 5 aan zittende huurders verkocht;
- Het vergroten van de beschikbare, goedkope en betaalbare voorraad is mede vormgegeven door 'negatieve' huurharmonisatie. De dekking vindt plaats door transformatie van DAEB woningen naar de niet-DAEB voorraad op termijn zoals omschreven in het tot stand komen van de vastgoed wensportefeuille van Rondom Wonen;



- Het streven naar verbetering van de betaalbaarheid en beschikbaarheid is vormgegeven met de opzet van een nieuwe wensportefeuille. Deze wensportefeuille maakt onderdeel uit van het in 2017 herijkte Vastgoedportefeuilleplan 2018-2032;
- Het streven om via het laatste kans beleid het aantal ontruiming te beperken tot maximaal 2 is gehaald. In 2017 vonden uiteindelijk **geén** ontruiming plaats;
- Met de gemeente en met huurdersvereniging Argos zijn in 2017 nieuwe “prestatieafspraken” voor 2017 gemaakt, die aansluiten op het volkshuisvestelijk bod van Rndm Wonen aan de gemeenschap van Pijnacker-Nootdorp. De overeenstemming over de afspraken voor 2018 lopen door naar begin 2018;
- Het voornemen om het aantal klachten (zowel bij de huurcommissie als bij de klachtencommissie) waarbij de huurder in het gelijk wordt gesteld tot maximaal 2 te beperken is gerealiseerd. Van de 4 klachten bij de huurcommissie is Rndm Wonen twee keer in het ongelijk gesteld en twee zaken zijn nog in behandeling.
- Rndm Wonen wil leefbare buurten en wijken garanderen, die schoon heel en veilig zijn (“Gewoon goed Wonen”). De leefbaarheidsmonitor (Lemon score) voor de wijken waar Rndm Wonen bezit heeft krijgt een gemiddeld een totaaloordeel van 7,9! (landelijk 7,6);
- Rndm Wonen wil het aantal sociale klachten in wijken beperken tot maximaal 120 per jaar. Het aantal sociale klachten is beperkt gebleven tot 105;
- Het streven om de klanttevredenheid verder te verbeteren is gerealiseerd. Volgens de Aedes benchmark is de score bij reparatieverzoeken 8,2. Voor woning betrekken (nieuwe huurders) was de score 8,1 en voor woning verlaten (vertrekkende huurders) een 8,3. Gemiddeld een 8,2. Vorig jaar was dat 7,6.
- Het creëren en continueren van tenminste 2 stageplaatsen binnen Rndm Wonen, inhoud geven aan de keten [wonen – scholing – werk] en het aanbieden van (snuffel-)stages is gerealiseerd. Daarnaast hebben wij samen met de Lionsclub Nootdorp-Pijnacker circa 50 jongeren (VMBO) een sollicitatietraining gegeven;
- Volgens plan is invulling gegeven aan de laatste maatregelen uit het Financieel Herstelplan 2012-2017, waardoor Rndm Wonen in maart 2017 aan alle financiële ratio’s voldeed.
- De Goede Woning uit Terbregge is volgens plan overgenomen en met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017 geïntegreerd in de bedrijfsvoering van Rndm Wonen;
- Met de projecten 66 appartementen in Pijnacker Noord en het Wooninitiatief Nootdorp (14 vhe beschutte woonomgeving) is in 2017 een aanvang genomen;
- Rndm Wonen heeft in de zomer van 2017 gekozen voor The Natural Step © als instrumentarium voor de verduurzaming van de bedrijfsvoering

Alles bij elkaar genomen kan worden gezegd dat vrijwel alle gemaakte afspraken met onze partners zijn gerealiseerd. Dit alles is gerealiseerd in een turbulente omgeving, die voortdurend aan veranderingen onderhevig is. Een compliment aan onze medewerkers is dan ook op zijn plaats.



VI Verslag van het bestuur

Bestuur

SAMENSTELLING EN VERANTWOORDELIJKHEID

Het bestuur van de stichting Rndm Wonen bestaat uit één bestuurder, die tevens de functie van directeur vervult. De statuten en reglementen geven regels over onder meer de samenstelling van het bestuur, de werkwijze, de taken en bevoegdheden van het bestuur en de verantwoording door het bestuur. statuten en reglementen zijn te vinden op de website www.rndomwonen.nl.

WERKWIJZE

De realisatie van de afgesproken doelstellingen wordt iedere vier maanden gerapporteerd en staat dan op de agenda van managementteam en de Raad. De bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Rndm Wonen en voor de financiering van alle activiteiten. De bestuurder streeft naar een effectieve en transparante verantwoording van bovenstaande zaken. De bestuurder legt middels dit jaarverslag verantwoording af aan de Raad en aan de samenleving.

WAARDERING VAN HET VASTGOED

Per 31 december 2017 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB bezit in totaal € 306,1 miljoen (2016 € 311,3 miljoen incl de Goede Woning). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs 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 (complexgewijze) 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. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 111 mln. Dit impliceert dat circa 64 % van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Governancecode

TOEPASSING

Rndm Wonen vindt 'goed ondernemingsbestuur' (corporate governance) van groot belang. De governancestructuur is ingericht op basis van principes als transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en adequate *checks-and-balances*. De directie en de Raad van Commissarissen (hierna de Raad te noemen) zijn verantwoordelijk voor de inrichting, toepassing en naleving van de *Governancecode woningcorporaties* (2015). Rndm Wonen is lid van branchevereniging Aedes en de leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

CULTUUR ONDERSTEUNT GOED ONDERNEMINGSBESTUUR

Goed ondernemingsbestuur is niet zozeer een zaak van procedures, reglementen, regels en het plaatsen van informatie op de website. Het gaat er ook om dat we op basis van de gemaakte afspraken handelen. En dat we elkaar aanspreken wanneer we dat niet doen. Dan gaan de principes die onder het begrip goed ondernemingsbestuur vallen ook in de praktijk leven. Rndm Wonen investeert hierin door voortdurend aandacht te besteden aan de bedrijfscultuur van Rndm Wonen.

**RELATIE MET ACCOUNTANT**

De Raad benoemt de accountant van Rndm Wonen. Deze accountant controleert jaarlijks het jaarverslag en de jaarrekening van Rndm Wonen. Na evaluatie in de zomer van 2017 van de controlerend accountant heeft de Raad besloten tot het voortzetten van de relatie met accountantsbureau *Baker Tilly Berk NV* vestiging Den Haag voor de periode 1 juli 2017 – 1 juli 2018.

INTEGRITEITSCODE

Rndm Wonen vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom hebben we een gedragscode integriteit. We verwachten dat ook onze klanten en onze belanghouders zich houden aan de normen die we onszelf opleggen. Daarom is de gedragscode te vinden op onze website.

KLOKKENLUIDERSREGELING

Rndm Wonen kent ook een klokkenluidersregeling. De regeling is een onderdeel van de gedragscode integriteit. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze desgewenst anoniem melden aan het meldpunt klokkenluider. De klokkenluidersregeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokluiden. In de klokkenluidersregeling is nog niet geactualiseerd als gevolg van wettelijke aanpassingen, waaronder het “huis van de klokkenluiders”.

De actualisatie zal in 2018 plaatsvinden. De reden voor de late actualisering is onrust bij het huis als gevolg van het onlangs terugtreden van het bestuur. Het bestuur heeft de minister gevraagd zo snel mogelijk een interim-bestuur te benoemen.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

In de statuten van de corporatie is vastgelegd welke functies in strijd zijn met die van bestuurder. In 2017 bekleedde de bestuurder geen nevenfuncties die strijdig zijn met de statuten. Als de bestuurder het voornemen heeft plaats te nemen in het bestuur of de Raad van Toezicht van een organisatie, dan wordt vooraf goedkeuring van de Raad gevraagd. Om ieder risico op belangenverstrengeling te voorkomen, is expliciet afgesproken dat de bestuurder zijn voornemens tot besluitvorming als bestuurder van Rndm Wonen ter goedkeuring voorlegt aan de Raad als er een vermoeden van belangenverstrengeling kan zijn. In 2017 is géén sprake geweest van een vermoeden van belangenverstrengeling.

REMUNERATIERAPPORT

Het remuneratierapport maakt integraal onderdeel uit van het verslag van de Raad, dat opgenomen is in dit jaarverslag van Rndm Wonen.

VERKLARING BESTEDING VAN MIDDELEN

Rndm Wonen heeft haar middelen in 2017 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

NALEVING VAN DE GOVERNANCECODE

Aan nagenoeg alle principes en best-practice bepalingen uit de code worden door het bestuur en de Raad voldaan. Rndm Wonen wijkt af van principe 3.3, daar waar het de benoeming van de bestuurder betreft. De Raad heeft de bestuurder van Rndm Wonen in 1999 aangesteld voor onbepaalde tijd en wijkt daarmee af van deze regel. De bestuurder is benoemd vóór invoering van deze code en daarmee is Rndm Wonen gebonden aan de vigerende arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De governance structuur en de bijbehorende documentatie zijn op de website van Rndm Wonen beschikbaar.

Risicomanagement en interne beheersing**SCENARIOANALYSE**

Jaarlijks maakt Rndm Wonen in meerjarenperspectief scenario-analyses om de koers uit het Ondernemingsplan en beleidsvoornemens te toetsen aan mogelijke externe ontwikkelingen. Op basis van



belangrijke trends worden vier tot zes scenario's in meerjarenperspectief opgesteld. Ook in 2017 hebben we de strategie van Rndm Wonen getoetst aan deze scenario's. Dit geeft inzicht in de robuustheid van onze keuzes. Het meest waarschijnlijke scenario wordt uitgewerkt tot (financiële) meerjarenprognose voor een periode van 15 jaar.

In het algemeen kunnen we stellen dat de koers van Rndm Wonen weloverwogen, goed en stevig is. We starten vanuit onze kernopgave; het bieden van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid in een leefbare buurt.

STURINGSINFORMATIE

Voor het sturen van de organisatie wordt gebruik gemaakt van grotendeels geautomatiseerde periodieke managementinformatie die is gebaseerd op de methodiek van de Balanced Score Card. Dit sturingsinstrument wordt op verschillende aggregatieniveaus gebruikt door zowel het management, de bestuurder als de Raad van Commissarissen. Hiermee is geborgd dat alle lagen in de organisatie met dezelfde informatie werken en op dezelfde doelen sturen.

De managementinformatie wordt viermaandelijks in trimesterrapportages ten behoeve van management, bestuurder en Raad opgemaakt. Onze visie is dat de beheersing begint bij de cultuur van de organisatie en niet bij instrumenten. Soft controls worden dan ook bij de inzet van beheersingsinstrumenten als uitgangspunt genomen.

RISICOMANAGEMENT EN RISICOBEEHER

Rndm Wonen is zich bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en neemt de maatschappelijke opvattingen over het nemen van risico's mee in haar overwegingen. Daarnaast vraagt good governance om risicobeheersing. Voor de risicobeheersing maakt Rndm Wonen gebruik van de "Corporatie Control Monitor" (CCM) van BDO.

Het risicomanagementbeleid ziet toe op het beheersen van die risico's die de realisatie van de doelstellingen en compliance van de onderneming in gevaar brengen. De kracht van goed risicomanagement is gelegen in de betrokkenheid van de medewerkers op dit onderwerp. Deze elementen komen terug in de CCM. Die bestaat bij Rndm Wonen uit de modules risicomonitor, auditmonitor en volwassenheidsmonitor.

RISICOMONITOR - CCM

Jaarlijks worden de mogelijke risico's in de sector en risico's specifiek voor Rndm Wonen door middel van scores in beeld gebracht. Met de beheermaatregelen geeft dat een "totaal plaat" (foto) van het risico-profiel van Rndm Wonen. Dit beeld wordt in een zogenaamde 'heat map' grafisch gepresenteerd. Een weergave van alle scores, waarbij de waarden van de individuele risico's inzichtelijk zijn. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt welke strategische risico's van Rndm Wonen een hoge prioriteit hebben, welke een lagere en wat de kwaliteit van beheermaatregelen oplevert.

De grootste risico's in 2017 zijn risico's die niet of nauwelijks door Rndm Wonen direct kunnen worden beïnvloed en waarvan de impact groot is. Het gaat dan om additionele (overheids-) heffingen, dan wel een substantiële verhoging van de verhuurdersheffing (9). Rndm Wonen kiest voor verantwoord en tegelijkertijd maximaal maatschappelijk inzetten van haar investeringscapaciteit. Dat betekent dat wij de veiligheidsmarges in de voorgeschreven ratio's (door Aw en WSW) als buffer beschouwen die de continuïteit van de onderneming borgt, mochten de risico's (9) daadwerkelijk optreden.

Voorts is er een risico van de toenemende afhankelijkheid van data, datacommunicatie en ICT toepassingen (33). Het risico wordt onderkend, maar nuancering is wel van belang. Door de verdergaande digitalisering wordt de afhankelijkheid van data en datalijnen etc. steeds groter, maar uitval betekent voor Rndm Wonen niet direct dat de "core-business" stilvalt.

Een ander risico is dat gebrek aan mogelijkheden zijn om op korte termijn tot uitbreiding van het bezit te komen, waardoor de betrouwbaarheid van Rndm Wonen in de gemeentelijke context zou kunnen

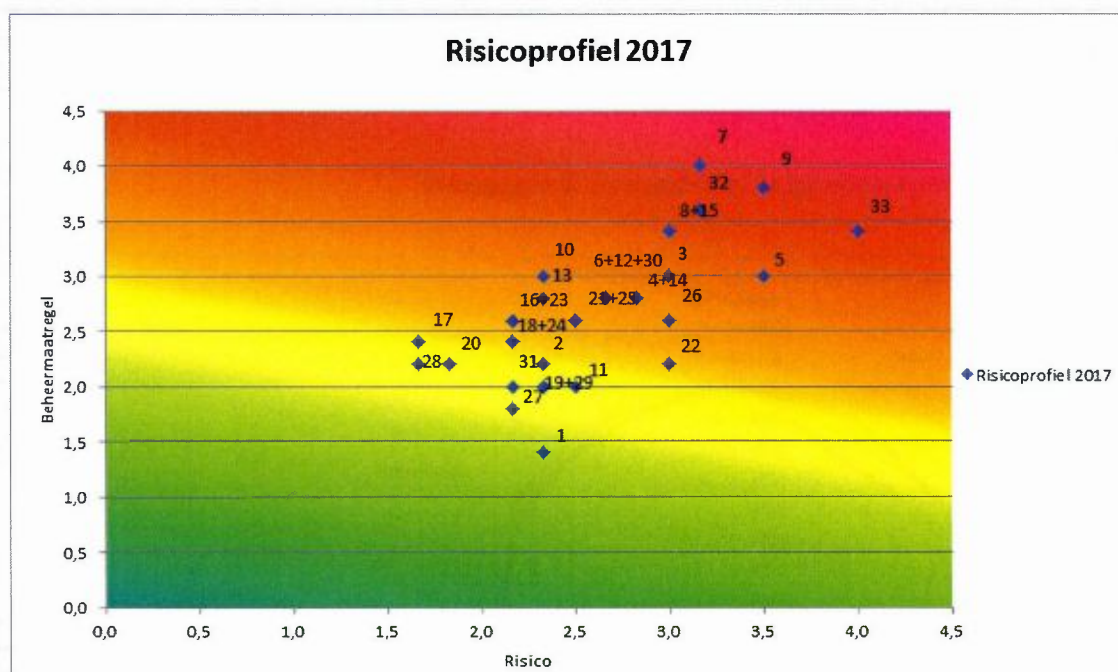


verslechteren en daarmee een marginalisatieprobleem zou kunnen ontstaan (7). Het versneld herstructureren van de bestaande derivatenportefeuille (15) en het meer energie steken in de lokale belangenbehartiging biedt dan perspectief.

Tenslotte zouden risico's kunnen optreden als Rondom Wonen niet of niet tijdig anticipeert op wetgeving (datalekken) AVG (32). In dat verband wordt de Aedes routekaart implementatie AVG gevolgd.

Ten opzichte van voorgaande jaren is er een grotere spreiding in de 'heatmap' van risico's en gekoppelde beheermaatregelen.

"HEAT MAP" RISICOPROFIEL 2017



AUDITMONITOR - CCM

Rondom Wonen maakt voor de toetsing van de werking van haar processen gebruik van internal audits. Deze audits hebben tot doel om te toetsen in welke mate wordt gewerkt binnen de beleidskaders en procesafspraken van Rondom Wonen en leveren daarmee een bijdrage aan de interne beheersing. Op basis van geïnventariseerde risico's in de risicomonitor zijn in de auditmonitor beheersingsmaatregelen geformuleerd die regelmatig op hun effectiviteit worden getest.

Processen worden gemonitord. Waar risico's bestaan worden beheersmaatregelen genomen. Deze beheersmaatregelen zijn onderhevig aan periodieke controles. Hiermee worden financiële risico's afgedekt.

Organisatorische volwassenheid speelt een cruciale rol. Rondom Wonen heeft in 2017 een nieuw primaire systeem mèt de toepassing van best-practices ingevoerd. Dat zorgt er voor dat veel procedures moeten worden herschreven. In samenspraak met de Raad en de bestuurscontroller is bezien welke 10 tot 15 processen van de ruim 100 binnen Rondom Wonen het meest cruciaal en kwetsbaar zijn.

Dit traject valt samen met de kritische schouw vanuit de interne auditwerkzaamheden. Daar waar nodig worden verbeteringen doorgevoerd, waarover in de trimesterrapportages wordt gerapporteerd. De uitvoering vindt deels plaats middels visuele controle en deels middels interviews. De externe audits worden door de accountant uitgevoerd in het kader van de controle op de jaarrekening en het jaarverslag. De accountant doet in haar interim-rapportage (Managementletter) verslag van de bevindingen.



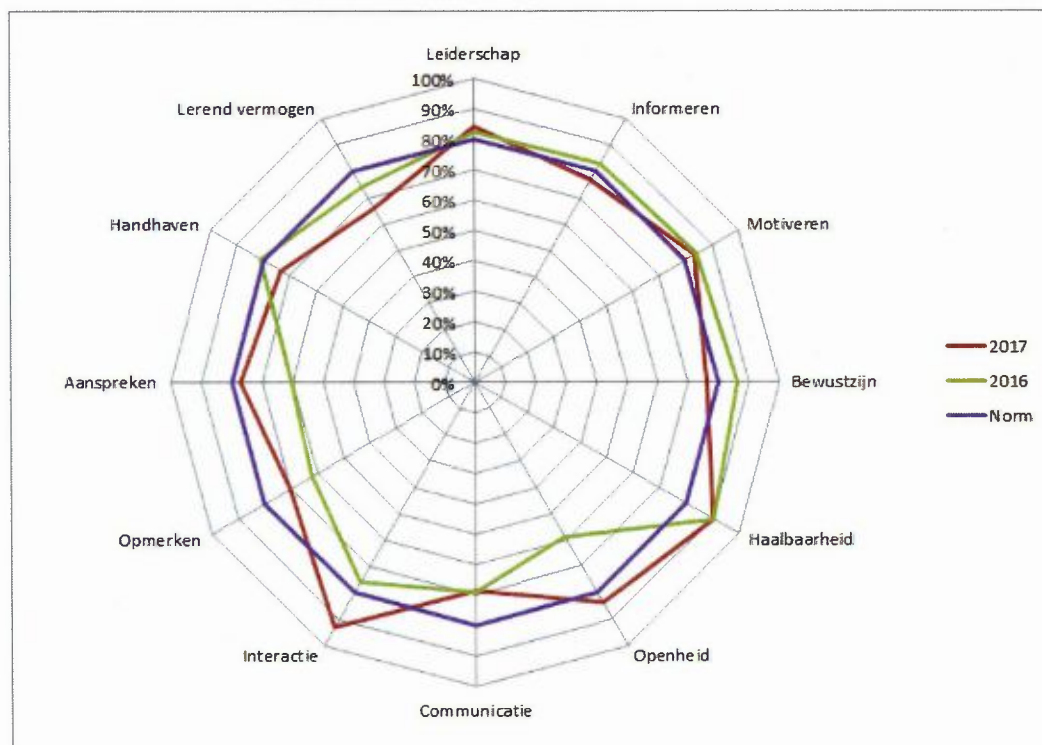
Risicovolwassenheid - CCM

Risicovolwassenheid gaat over de bewustwording van risico's in een organisatie. Een belangrijk kenmerk van een volwassen organisatie is dat medewerkers in zelfstandig in staat zijn operationele risico's op hun werkgebied te identificeren en op basis van dit bewustzijn hun werkzaamheden in te richten.

Risicovolwassenheid heeft betrekking op het *gedrag en handelen* van medewerkers tijdens het uitvoeren van werkzaamheden. Het gaat soft controls: niet-tastbare gedrags-beïnvloedende factoren in een organisatie zoals cultuur en voorbeeldgedrag.

In de praktijk gaat het voornamelijk om het vinden van de juiste balans tussen hard en soft controls. Beiden zijn complementair. Soft controls ondersteunen de werking van hard controls en kunnen ook aanwezig zijn als er geen hard controls zijn. In 2017 is bij de gehele organisatie van Rndom Wonen wederom de mate van risicovolwassenheid onderzocht aan de hand van 21 aan volwassenheid gerelateerde stellingen. Het zijn grotendeels dezelfde stellingen als voorgaand jaar in MT-verband om een beeld te krijgen over de ontwikkeling. Iedere stelling is gekoppeld aan een categorie en aan een soft control/onderwerp van volwassenheid.

Deze scores zijn in onderstaande figuur (spindigram) weergegeven:



In deze figuur geeft de blauwpaarse lijn de door ons zelf gestelde norm (volwassen niveau) aan. De rode lijn geeft de score 2017 weer, en in groen is de MT-score van 2016 is weergegeven. Voor de meeste aspecten scoren we in 2017 rond het normniveau. Op het vlak van informeren, opmerken, bewustzijn en lerend vermogen scoren we in 2017 onder de gestelde norm. Een vergelijking met 2016 gaat helaas mank, omdat toen alleen de MT-score is bepaald. De volwassenheidsmonitor wordt in 2018 herhaald en op basis van de dan zichtbare vergelijking met 2017 worden conclusies getrokken en eventuele acties bepaald.

Nevenstructuur

In 2016 is geconstateerd dat de bestaande nevenstructuur haar waarde voor Rndom Wonen grotendeels heeft verloren en die structuur slechts leidt tot administratieve lastenverzwaring.



Daarom zijn in 2017 de dochterondernemingen van Rndom Wonen (RW Holding BV en RW Diensten BV) geliquideerd. Stichting Rndom Wonen is de beheerder van de administratieve bescheiden. De beperkt overgebleven diensten (VVE beheer) zijn overgeheveld naar Stichting Rndom Wonen.

Samenstelling van het bestuur

BESTUUR ULTIMO 2017

Naam	Functie	Geboorte- jaar	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam bij Rndom Wonen sinds
ing. L.W. Greven	Bestuurder en algemeen directeur	1955	8-11-1999	1-11-1997

De bestuurder heeft de Raad in april 2017 laten weten per 1 maart 2018 met flex-pensioen te willen gaan en verzocht om ontheffing uit zijn functie als bestuurder en ontslag als directeur. De Raad heeft dit verzoek ingewilligd en een externe wervingsprocedure gestart die eind 2017 geresulteerd heeft in de benoeming van een nieuwe bestuurder per 1 maart 2018.

NEVENFUNCTIES BESTUUR

De bestuurder oefende in 2017 een aantal nevenfuncties uit gerelateerd aan de werkzaamheden als bestuurder van Rndom Wonen. De Raad heeft de nevenfuncties vooraf goedgekeurd. Nadat de Raad deze getoetst heeft op de toelaatbaarheid van de nevenfuncties, eventuele strijdigheid met het bedrijfsbelang, de (schijn van) belangenverstrengeling en op het verwachte tijdsbeslag in relatie tot de hoofdfunctie.

Bestuurder Naam	Nevenfuncties ultimo 2017	Tijdsbeslag dagdeel/jaar
ing. L.W. Greven (1955 - wonende te Effen NBr)	Algemeen directeur en bestuurder van woningcorporatie Stichting Rndom Wonen	full time
	Lid Dagelijks Bestuur Verantwoordingsorgaan (VO) pensioenfonds SPW namens de werkgevers (namens Aedes)	4
	Lid Bestuursadviescommissie Rechtspositie bestuurders Woningcorporaties (NVBW)	4
	Bestuurslid van de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)	12
	Lid Federatie Maaskoepel. Federatie van sociale Verhuurders in Groot Rotterdam.	4

PERMANENTE EDUCATIE (PE)

Een Bestuurder van een corporatie dient in drie jaar 108 PE-punten te behalen. In de periode 2015 – 2017 heeft de Bestuurder 140 PE-punten behaald en daarmee ruim aan de norm voldaan.



Bestuurder	Aandachtsgebied	PE Punten 2015	PE Punten 2016	PE Punten 2017
ing. L.W. Greven (1955)	Governance & Risk Management	30	3	10
	Strategie en beleid	11	2	6
	Veranderkunde en innovatie	3	11	12
	Leiderschap en cultuur	8	13	9
	Financiën & Vastgoed	4	6	2
	Maatschappelijke verankering	2	3	5
ing. L.W. Greven (1955)	Totaal per jaar	58	38	44
	totaal t/m 2017		140	> 108

Verklaring interne beheersing

Het bestuur van Rndom Wonen heeft gedurende het verslagjaar 2017 op regelmatige basis de risico's in haar omgeving beoordeeld. Rndom Wonen heeft de intentie om een zo getrouw en compleet mogelijk beeld te geven van het risicoprofiel. Het bestuur benadrukt dat de aard van de corporatie uitdrukkelijk blootstelling aan risico's met zich meebrengt, die buiten haar invloed liggen.

In 2017 hebben wij uit hoofde van onze verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheeromgeving en de risico's van Rndom Wonen geanalyseerd en beoordeeld. De aanwezigheid en effectiviteit van de geïmplementeerde systemen en interne beheersings-maatregelen kunnen echter geen garantie bieden dat de doelstellingen van Rndom Wonen worden gehaald.

De genoemde systemen voor interne risicobeheersing en controle hierop zijn naar opzet en werking geëvalueerd. Uitgaande van het hierboven geschetste risicoprofiel en de opzet en werking van de hierop afgestemde interne beheersingsmaatregelen, en rekening houdend met de genoemde beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, oordeel ik dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- ik voldoende inzicht heb in de mate waarin de operationele volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van Rndom Wonen zijn gerealiseerd;
- Rndom Wonen zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- de interne- en externe financiële rapportages van Rndom Wonen betrouwbaar zijn;
- geen risico's zijn gelopen in tegenspraak met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Samenvattend stelt het risicobeheersings- en interne controlesysteem mij in staat om Rndom Wonen beheerst te besturen en daarover verantwoording af te leggen. De jaarrekening geeft derhalve een getrouw beeld van de financiële situatie per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe ik krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht ben.

Pijnacker, 19 april 2018

L.A. de Boer,
bestuurder



VII Verslag van de Raad van Commissarissen

Activiteiten Raad

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen, hierna Raad te noemen, heeft zich met behulp van tussentijdse managementrapportages (4maands-rapportages), themabesprekingen en in contacten met de directeur-bestuurder en de leden van het Managementteam laten informeren over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting in 2017, in het bijzonder de voortgang van nieuwe wetgeving en afgeleide beleidsregels (Derivaten), de voortgang van activiteiten uit het nieuwe Ondernemingsplan, het herziene Vastgoedportefeuilleplan 2018-2032, het gebruik maken van *The Natural Step®* als instrumentarium voor het beklijven van duurzaamheid in de reguliere bedrijfsvoering, de voortgang van het nieuwe ICT / ERP systeem, het traject tot afronding fusie en integratie van het bezit van De Goede Woning uit Terbregge, alsmede over en over de realisatie van de voorgenomen speerpunten van beleid van Rndom Wonen. De Raad is in 2017 intensief betrokken geweest het bewaken van de uitvoering van het financieel herstelplan, de (beoogde) herstructurering van de derivatenportefeuille, de invulling van de functie van bestuurscontroller en de verdere uitwerking van de risicobeheersing.

Voorts heeft de Raad informatie opgehaald bij Ondernemingsraad, huurdersvereniging Argos en het Managementteam voor het werven van een nieuwe bestuurder tegen 1 maart 2018.

De Raad heeft in 2017 de volgende activiteiten ondernomen:

- zesmaal vergaderd met de directeur-bestuurder en het hoofd financiën / bestuurscontroller;
- tweemaal vergaderd via een email-consultatie op initiatief van de bestuurder
- eenmaal een vergadering met de Ondernemingsraad bijgewoond;
- tweemaal een vergadering met Argos Huurdersvereniging Pijnacker bijgewoond;
- eenmaal een thematische bijeenkomst met leden van bestuur en MT gehouden;
- eenmaal een extern begeleide zelfevaluatie gehouden.

BESLUITEN VAN DE RAAD

De Raad heeft vanuit haar statutaire bevoegdheid een aantal besluiten genomen. Voorts nam de Raad in haar rol als werkgever besluiten over de arbeidsvoorwaarden van de zittende bestuurder als de nieuwe beoogde bestuurder op advies van de remuneratiecommissie. In haar rol als toezichthouder nam de Raad op basis van haar statutaire bevoegdheid over de volgende onderwerpen goedkeuringsbesluiten, deels op advies van de commissies van de Raad:

- De Begroting en Beleidsvoornemens 2018 en het jaarplan 2018;
- De Financiële Meerjarenprognose 2018-2032;
- Het Jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening over 2016;
- De decharge van de bestuurder en de Raad voor het gevoerde beleid in 2016;
- Goedkeuren van het nieuwe Treasury Statuut 2018 inclusief de nieuwe beleidsregels;
- Goedkeuren Treasury Jaarplan 2018;
- Goedkeuren van het addendum Reglement Financieel beleid en beheer;
- Goedkeuren van het herziene Vastgoedportefeuilleplan 2017-2032 met wensportefeuille;
- Opdrachtverstrekking aan de accountant *Baker Tilly Berk NV* voor 2017-2018;
- De goedkeuring van het controleplan van BTB voor 2018;
- De goedkeuring voor het afwikkelen van de derivatenportefeuille teneinde het liquiditeitsrisico te beperken;
- Goedkeuring van de uitwerking van het huurbeleid 2017;
- Goedkeuren fusiebesluit (instemmingsverzoek aan Minister) met De Goede Woning uit Terbregge;



- Akkoord met de investering in de uitvoeringsfase voor een drietal investeringen in bouwprojecten (app. in Pijnacker Noord en beschermd wonen in Nootdorp) en de afname van grond (t.b.v. app.) in Pijnacker Zuid;
- Instemmen met het verzoek tot ontheffing uit de functie van bestuurder en het ontslag als directeur van de huidige directeur bestuurder tegen 1 maart 2018;
- Besluit tot het werven van een nieuwe bestuurder;
- Instemming met de wijze van invullen en vervullen van de functie van Bestuurs-controller bij Rndm Wonen in de persoon van de heer R. van der Wegen RC
- Instemming met het besluit tot invoering van The Natural Step © als instrumentarium voor de opzet van de verduurzaming bij Rndm Wonen
- Besluit tot instemming met de lijst van belanghouders en belanghebbenden ex Governancecode
- Besluit tot benoeming van L.A. de Boer als bestuurder bij Rndm Wonen per 1 maart 2018, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister omtrent diens benoeming.

OVERIGE ACTIVITEITEN VAN DE RAAD

De Raad is in 2017 uitgebreid geïnformeerd over het beleid met betrekking tot risicobeheersing en risicomanagement bij Rndm Wonen, alsmede nauw betrokken geweest bij het herijken van het bestaande Vastgoedportefeuilleplan 2017-2032 met wensportefeuille. Voorts is de Raad nadrukkelijk betrokken bij het bewaken van de voortgang van het Financieel herstelplan van Rndm Wonen en heeft met genoegen vastgesteld dat dit in maart 2017 is gerealiseerd. Voorts dat hiermee ook weer borging is verkregen voor de realisatie voor nieuwbouwprojecten. Verder heeft de Raad besluiten genomen over haar functioneren, zijn functioneringsgesprekken en een extern begeleide zelfevaluatie met de leden van de Raad gehouden.

De Raad is iedere vergadering geïnformeerd over de genomen bestuursbesluiten. De Raad stelde met genoegen vast dat de verbeterde semesterrapportage aansluit bij haar wens om tijdig actuele informatie te ontvangen en is kennisgenomen van de lopende projecten.

Voorts is de Raad en het bestuur van Rndm Wonen in april 2017 onderworpen aan een governance-onderzoek door de Autoriteit Woningcorporaties (ILT-Aw). Daarbij staan de “checks and balances” en “countervailing power” centraal. Tenslotte wordt aandacht besteed aan het integriteitsbeleid van de corporatie en de relatie met stakeholders. De Aw stelde zowel bij de raad als het bestuur een open en integere grondhouding vast, zij aanspreekbaar zijn en men is bereid verantwoording af te leggen over hun functioneren. De Aw heeft géén aandachtspunten betreffende de governance cultuur bij Rndm Wonen vastgesteld en oordeelt positief over de governancestructuur.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

De Raad ziet erop toe dat het bestuur goed let op de belangen van diverse partijen. De Raad heeft eind 2017 ook de lijst met belanghouders opnieuw gedefinieerd. Dit werd ondermeer noodzakelijk door het overnemen van De Goede Woning in Terbregge. De lijst is te vinden op de website van Rndm Wonen. Voorts heeft de Renumeratiecommissie en de Raad zelf tweemaal overleg gevoerd met huurdersvereniging Argos en is gesproken met de Ondernemingsraad en de leden van het Managementteam. Dit laatste in verband met het herijken van het profiel voor een nieuwe bestuurder bij Rndm Wonen.

De Raad stelde vast dat de samenwerking met partners buiten de organisatie van Rndm Wonen het afgelopen jaar succesvol is geweest. De gerealiseerde prestatieafspraken met de gemeente, het verkregen nieuwe borgingsplafond van het WSW, de succesvolle afronding van de fusie met DGW en de regionale samenwerkingsovereenkomst “Gaten dichten in Haaglanden” bevestigen dit beeld.

De (Auditcommissie van de) Raad heeft eenmaal overleg gevoerd met de controlerend accountant. Dit voor de behandeling van de jaarstukken over 2016. De auditcommissie heeft met genoegen vastgesteld dat de afspraken met de accountant nagenoeg alle zijn nagekomen overeenkomstig budget en bijbehorende



tijdsplanning. De auditcommissie heeft geadviseerd de relatie met de accountant voor een jaar voort te zetten. De Raad heeft dit advies overgenomen.

TOEZICHTSKADER

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen laat de Raad zich regelmatig en gestructureerd door of vanwege het bestuur informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en over de wensen en behoeften van belanghebbenden en belanghouders. Het toezichtskader dat de Raad gebruikt, bestaat onder andere uit het BTIV, de opgetekende strategie uit het vigerende Ondernemingsplan, de uitgangspunten uit het portefeuilleplan en vastgoedbeleidsplan, de daarvan afgeleide Beleidsvoornemens & Begroting naar het model van de Balanced Score Card, het afgeleide jaarplan (activiteitenplan) voor de werkorganisatie en het beoordelingskader voor de bestuurder.

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

De Raad is van oordeel dat elke commissaris zijn functie in 2017 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in Governance Code. De Raad heeft vastgesteld dat zich in 2017 bij de besluitvorming door de Raad géén onverenigbaarheden voordeden. Er zijn ook geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang. Ook werd voldaan aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht (2013) die een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen voorschrijft in besturen en raden van commissarissen.

Commissies van de Raad

De Raad van Commissarissen heeft een aantal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de Raad voor op de desbetreffende terreinen, teneinde de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de Raad op alle beleidsterreinen als toezichthouder te kunnen borgen. In 2016 waren er de volgende commissies:

AUDITCOMMISSIE

De Auditcommissie namens de Raad bestond uit de heer drs. W.B. van Hekken (voorzitter) en de heer drs. J. la Croix. De Auditcommissie wordt aangevuld met de bestuurs-controller, het hoofd Financiën, de stafmedewerker Finance & Control en met de bestuurder als toehoorder.

De Auditcommissie kwam voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van de Raad in 2017 zesmaal bijeen en bereidde onder andere de volgende onderwerpen voor:

- De Jaarrekening en het Jaarverslag 2016
- De Begroting & Beleidsvoornemens 2018
- De financiële meerjaren risicoanalyse en financiële meerjaren prognose 2018-2032
- De managementrapportage en accountantscontrole
- De onderdelen van de Corporatie Control Monitor (Risicomonitor, Auditmonitor en Volwassenheidsmonitor)
- De evaluatie en vervolg- opdrachtverlening aan de accountant (BTB) voor 2017-2018
- Nieuwe Treasurystatuut 2018 inclusief nieuwe beleidsregels beleggen en derivaten
- Het Treasury Jaarplan 2018 en de hoofdlijnen van het Treasurybeleid
- Het addendum op het reglement Financieel beleid en –beheer
- Het herstructureren en de wijze waarop van de derivatenportefeuille van Rndom Wonen
- De wijze van invulling en bemensing van de functie bestuurs-controller

In 2017 sprak de Auditcommissie onder andere over de volgende thema's:

- Het accountantsverslag en de managementletter
- De opzet en inhoud van de managementrapportages en de forecast
- De (financieel georiënteerde) correspondentie met het ILT -AW en het WSW
- Het risicobeheersingsinstrumentarium en het risicomanagement
- De uitkomsten en bevindingen van de Treasury-commissie
- De Aedes CBC benchmark



REMUNERATIE- EN SELECTIECOMMISSIE

De Remuneratiecommissie is een van de twee vaste commissies uit de Raad. De remuneratie-commissie bestond uit mw. ir. K.J. den Drijver (voorzitter), mw. mr. M. F.H. Broekman en dhr.

J. de Jong. De remuneratiecommissie is in 2017 regelmatig bijeen gekomen. Dit mede als gevolg van het wervings- en selectieproces voor een nieuwe bestuurder. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomsten aan bod kwamen en de voorbereiding van Raadsbesluiten, waren onder andere:

- Remuneratie en honorering van de bestuurder(s);
- Remuneratie en honorering Raad van Commissarissen;
- Voorstel voor een keus voor een wervings- en selectiebureau;
- Gesprekken met OR, Managementteam en huurdersvereniging Argos in kader W+S;
- Gesprekken met kandidaat bestuurders;
- Voorstel voor een (voorgenomen) benoeming van een nieuwe bestuurder;
- Gesprek en voorbereiding over de Arbeidsvoorwaarden met de beoogde bestuurder;
- Herijken profielschetsen leden van de Raad en de bestuurder;
- Beoordelen functioneren zittende bestuurder en -onderneming.

Samenstelling en profiel van de Raad

ROOSTER VAN AAN EN AFTREDEN VAN DE RAAD

NAAM	BENOEMING	HERBENOEMING	UITTREDEND PER
dhr. J. de Jong, voorzitter (1947)	1-1-2011	31-12-2014	31-12-2018
dhr. drs. W.B. van Hekken, lid (1969)	15-1-2016	15-1-2020	
dhr. drs. J. la Croix, vice-voorzitter (1948)	23-4-2014		
mw. ir. K.J. den Drijver, lid (1975)	1-8-2016	1-8-2020	
mw. mr. M.F.H. Broekman, lid (1975)	1-8-2016	1-8-2020	

BENOEMING EN HERBENOEMING

In het verslagjaar zijn geen leden van de Raad benoemd of herbenoemd. Noch hebben mutaties in de samenstelling van de commissies plaatsgevonden. Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk en hebben de Nederlandse nationaliteit.

In haar governance-onderzoek van april 2017 constateerde de Autoriteit dat het rooster van aan- en aftreden van Rndm Wonen een potentieel risico zou kunnen vormen en vroeg hier aandacht voor. In enig jaar (2020) kan sprake zijn van 3 (her) benoemingen. De Raad heeft hier goede nota van genomen en heeft de AW toegezegd om bij de zelfevaluatie in 2018 hierover van gedachten te wisselen en met een passend voorstel te komen.

VTW

Alle commissarissen van Rndm Wonen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

PROFIEL

De Raad werkt met een profielschets voor de Raad als collectief met verschillende ervaringsgebieden (disciplines per lid) gecombineerd met aanvullende competenties voor de voorzitter. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat alle naar de toekomst toe gewenste deskundigheden en competenties in de Raad van Commissarissen zijn vertegenwoordigd. Indachtig de ontwikkelingen in de sector en de veranderingen als gevolg van de woningwet is het profiel wat aangepast.

De profielschets is te vinden op de website van Rndm Wonen. Conform het daaromtrent bepaalde in de Governance code stelt de Raad van Commissarissen vast, dat de samenstelling van de Raad aansluit op en een afspiegeling is, van de ontwikkelingen in de samenleving.



HONORARIUM VAN DE RAAD

De vergoedingen voor de commissarissen zijn gebaseerd op de WNT-2 normering en afgetoet op de beroepsregel van de VTW voor 2016. *Onderstaande bedragen zijn **exclusief** omzetbelasting.*

Voorzitter Raad van Commissarissen	2016	2017	Duur 2017
Totaal bezoldiging exclusief BTW			
Hans de Jong	€ 12.600	€ 12.600	1-1 t/m 31-12
Max. honorering beroepsregel VTW	€ 12.982	€ 13.165	
Toepasselijk Maximum WNT-2	€ 16.950	€ 17.100	
Leden Raad van Commissarissen	2016	2017	Duur 2017
Totaal bezoldiging exclusief BTW			
drs. Jacques la Croix	€ 8.655	€ 8.655	1-1 t/m 31-12
drs. Wibo van Hekken	€ 8.294	€ 8.655	1-1 t/m 31-12
ir. Krista den Drijver	€ 3.606	€ 8.655	1-1 t/m 31-12
mr. Mariëlle Broekman	€ 3.606	€ 8.655	1-1 t/m 31-12
Max. honorering beroepsregel VTW	€ 8.655	€ 8.780	
Toepasselijk Maximum WNT-2	€ 11.300	€ 11.400	

ZELFEVALUATIE

De Raad staat jaarlijks stil bij het eigen functioneren. Begin 2017 werd voor deze zelfevaluatie gebruik gemaakt van de diensten van een externe deskundige, *Cock Grandia Corporate Governance*.

Deze zelfevaluatie was vooral toekomstgericht. Terugkijken was nauwelijks een optie, gelet op het grote aantal mutaties in de Raad. Tijdens de zelfevaluatie is gebleken dat de betrokkenheid bij Rndom Wonen groot is. De wil om als team op te treden is eveneens sterk aanwezig. Daaruit blijkt dat de huidige Raad een evenwichtige samenstelling kent. Een evenwichtig team qua kennis en ervaring en qua karakters, zo is ook door de externe begeleiding vastgesteld. De kennis en ervaring zijn breed en divers en bieden gezamenlijk een goede basis om zowel de rol als toezichthouder, werkgever en gesprekspartner van de bestuurder op professionele wijze te vervullen.

De Raad stelt vast dat het zinvol is om in overleg met de bestuurder te bezien hoe vorm en inhoud kan worden gegeven aan een aanvullende rol als (mede-)verbinder "naar buiten". De Raad stelt vast dat het ook belangrijk is regelmatig te toetsen hoe zij een goede en proactieve gesprekspartner kan zijn voor de bestuurder en dat zij wat meer proactief moet opereren. Voor het optimaal functioneren van de Raad zijn educatie, goed functionerende commissies, adequate informatievoorziening en een goede wijze van vergaderen onontbeerlijk. De Raad heeft in 2017 de tijd genomen om die ideeën en wensen hierover met de bestuurder op elkaar af te stemmen.



SAMENSTELLING EN NEVENFUNCTIES VAN LEDEN VAN DE RAAD PER ULTIMO 2017

Raad van Commissarissen	Geboortejaar Nationaliteit	Functie en nevenfuncties
De heer J. de Jong <i>Voorzitter Raad</i> <i>Lid Remuneratiecommissie</i> <i>1^e huurdersvertegenwoordiger</i>	NL 1947	Zelfstandig adviseur De Jong Advies Nevenfuncties: * geen relevante nevenfuncties
Benoemd tot 31-12-2018 Niet herbenoembaar		
De heer drs. J. la Croix <i>Vice-voorzitter Raad</i> <i>Lid Auditcommissie</i>	NL 1948	Zelfstandig adviseur Nevenfuncties: * Lid AB Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard * Lid RvT Museum Rotterdam * Secretaris St. Oorlogs Verzetsmuseum, Rotterdam * Penningmeester KMTP Rotterdam * Penningmeester St. Pensioenbehoud, Wassenaar * Penningmeester Gilde Rotterdam * Penningmeester St. Oosterkapel, Rotterdam * Penningmeester St. Kralingen, Rotterdam * Penningmeester PCOB Rotterdam
Benoemd tot 23-4-2018 Herbenoembaar		
De heer drs. W.B. van Hekken <i>Lid Raad vanaf 15-1-2016</i> <i>Voorzitter Auditcommissie</i> <i>Vanaf 1-8-2016</i> <i>2^e huurdersvertegenwoordiger</i>	NL 1969	Directievoorzitter Rabobank Breda Nevenfuncties: * geen relevante nevenfuncties
Benoemd tot 15-1-2020 Herbenoembaar		
Mevrouw ir. K.J. den Drijver <i>Lid Raad vanaf 1-8-2016</i> <i>Voorzitter Remuneratiecommissie</i> <i>vanaf 1-8-2016</i>	NL 1975	DGA van Puur Management BV Associé bij Lysias Group Nevenfuncties: * Voorzitter bestuur Rode Kruis Delft & Midden Delfland * Lid RvT Erfgoedhuis Zuid Holland
Benoemd tot 1-8-2020 Herbenoembaar		
Mevrouw mr. M.F.H. Broekman <i>Lid Raad vanaf 1-8-2016</i> <i>Lid Remuneratiecommissie</i> <i>vanaf 1-8-2016</i>	NL 1975	Advocaat Bird & Bird Nevenfuncties: * Vice-voorzitter RvT Bibliotheek Oostland * Mediator Bureau BB&M Haaglanden * Algemeen bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap
Benoemd tot 1-8-2020 Herbenoembaar		



De raad als werkgever

FUNCTIONEREN BESTUURDER

In 2017 is tweemaal overleg gevoerd tussen de bestuurder en de Remuneratiecommissie. In de zomer van 2017 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden over de voortgang van de gemaakte afspraken en in november 2017 heeft een overall -beoordeling plaatsgevonden.

In het evaluatiegesprek is vastgesteld dat de gemaakte afspraken volgens of voor op schema verlopen. Niet onbelangrijk is te vermelden dat het toekomstperspectief voor de directeur-bestuurder nog maar beperkt in de tijd is, vanwege zijn in april 2018 aan de Raad bekend gemaakte voorgenomen pensionering tegen 1 maart 2018. De Raad stelt met genoeg vast, dat de bestuurder evenwel nog volop kansen en uitdagingen ziet voor de komende periode. Voorts is afgesproken dat tijdens het functioneringsgesprek in het najaar, naast de formele beoordeling afspraken worden gemaakt over de overdracht en adviezen van hem naar de toekomst van Rndm Wonen.

Voor wat betreft de beoordeling van de prestatie afspraken over geheel 2017 (oktober 2016-oktober 2017) concludeert de Raad dat deze zijn gerealiseerd, of (tenminste) zo ver gevorderd als redelijkerwijs verwacht mag worden. Nog openstaande punten worden meegenomen in de prestatieafspraken voor de resterende periode, dan wel overgedragen aan de nieuwe directeur-bestuurder. Per saldo stelt de remuneratiecommissie vast dat de behaalde resultaten en inspanningen gezien en zeker gewaardeerd mogen worden, binnen de organisatie en zeker ook door de Raad.

De samenwerking met partijen buiten de organisatie van Rndm Wonen is ook in de afgelopen periode succesvol geweest. Ondanks dat hier niet expliciet op is gestuurd, heeft Rndm Wonen van een aantal stakeholders complimenten gekregen. De samenwerking tussen de Raad en de directeur-bestuurder is wederzijds als constructief ervaren.

HONORERING BESTUURDER

De bestuurder wordt beloond volgens de Sector Brede Beloningscode Bestuurders Woning-corporaties (SBBW-2010). De bestuurder is sinds 1999 in vaste dienst en ontving in 2016 een vast basissalaris en 8% vakantietoeslag (onveranderd sinds 2012). Voor 2017 is de Regeling bezoldiging-smaxima 2017 topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht. Deze bezoldigingsnormen wijken af van de honorering uit de SBBW-2010 en leiden op termijn tot lagere bezoldiging. Met de Raad is vastgesteld, dat de overgangsregeling uit de WNT-1 van toepassing is.

Overzicht Topfunctionarissen ex WNT

Lambert Greven (1955) Bestuurder	2016	2017
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (fte)	1	1
Loon c.a.	€ 141.393	€ 141.481
Overige emolumenten	€ 6.170	€ 6.036
Werknemersdeel pensioenpremie	€ 6.845	€ 6.971
Totaal belastbaar loon	€ 154.408	€ 154.487
Km vergoeding belast	€ 820	€ 810
Werkgeversdeel pensioenpremie en VPL	€ 20.350	€ 20.629
Totaal bezoldiging	€ 175.578	€ 175.926



Deskundigheid raad van commissarissen

De raad van commissarissen draagt en neemt zelf verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie. Er is een budget beschikbaar voor bevordering van de deskundigheid van de commissarissen.

De algemene ledenvergadering van de VTW heeft in 2014 een systeem voor Permanente Educatie (PE) vastgesteld. In de jaren 2015 en 2016 samen moet iedere commissaris minimaal 10 PE-punten behalen. In 2017 en 2018 is dit minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar. Voor 2019 stelt de ALV het minimum aantal PE-punten opnieuw vast op basis van de evaluatie van de PE-commissie. Het aantal behaalde PE-punten in de periode 2015-2016 boven het minimum aantal van 10 kan worden meegenomen naar 2017.

In 2017 hebben de commissarissen de volgende uren aan PE besteed:

Raad van Commissarissen	Aandachtsgebied	PE Punten 2017	PE Punten tot. 2017
Hans de Jong	Overschot uit periode 2015-2016 Veranderkunde en innovatie	9	15
		6	
Jacques la Croix	Overschot uit periode 2015-2016 Opdrachtgeverschap	4	6
		2	
Krista den Drijver	Overschot uit periode 2015-2016 Strategie / Werkgeversrol RvT	2	7
		5	
Wibo van Hekken	Overschot uit periode 2015-2016 Strategisch management	0	60
		60	
Mariëlle Broekman	Overschot uit periode 2015-2016 Governance & Riskmanagement	12	15
		3	

Tot slot

Rndom Wonen heeft zich in 2017 wederom geprofileerd als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming. Een jarenlange periode van financieel herstel is met goed gevolg afgesloten. In 2017 voldeed Rndom Wonen aan de financiële kaders van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties, werkt actief aan een grote volkshuisvestelijke opdracht en is financieel gezond.

De Raad van Commissarissen van Rndom Wonen dankt de bestuurder, het managementteam, de medewerkers, de ondernemingsraad, en Huurdersvereniging Argos voor hun bijdragen in 2017. De Raad stelt met plezier vast dat er van de organisatie een grote maatschappelijke betrokkenheid uitgaat en er vol overgave wordt gewerkt aan de ambities van Rndom Wonen naar 2020.

Pijnacker, 19 april 2018

J. de Jong
Voorzitter Raad van Commissarissen



VII Organisatie

Personeel & Organisatie

ORGANISATIE EN FORMATIE

Eind 2017 bedroeg het aantal medewerkers 35 (33 in 2016) waarvan vier oproepkrachten, een vrijwilligster en een vacature. In voltijdbanen (fte) uitgedrukt bedroeg de omvang van de formatie van Rndm Wonen op 31 december 2017 26,7 fte tegen 28,5 fte eind 2016 bij een toegenomen bezit als gevolg van de overname van De Goede Woning in beheer en in eigendom. De formatie is teruggelopen door het anders inrichten van werkzaamheden van het Klantencontactcentrum.

De verhouding man/vrouw binnen het personeelsbestand van Rndm Wonen bedroeg eind 2016 53% man en 47% vrouw (nagenoeg onveranderd). De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bij Rndm Wonen bedroeg eind 2017 ruim 46 jaar (2016 45 jaar). Van de 35 medewerkers werken er 19 in deeltijd (55%). Van de totale formatie ad 26,7 fte werd in 2017 5,0 fte als vakman ingezet en per saldo wordt 1 fte permanent voor beheer van woningen van derden en de VvE's ingezet.

De bruto formatiedruk uitgedrukt in aantallen verhuureenheden in beheer en exploitatie (2.720 gewogen vhe volgens de definitie van de ILT/AW) is in het verslagjaar gedaald van 10,1 naar 9,8 fte per 1.000 verhuureenheden. Dit is inclusief de buitendienst en werkzaamheden voor derden. Geschoond voor deze activiteiten (1 fte werk derden en 5 fte buitendienst) is de formatiedruk iets gestegen 7,6 fte per 1.000 vhe (was 7,1 fte/1000; ongeveer 130 gewogen vhe per medewerker). De stijging is veroorzaakt door een geringe toename van het bezit in beheer en een kleinere afname van het personeelsbestand dan verwacht.

In het verslagjaar hebben enkele wervings- en selectieactiviteiten voor de werkorganisatie plaatsgevonden. Medio 2017 is een vacature allround vakman opgevuld met een nieuwe allround vakman en is de functie Coördinator Dagelijks Onderhoud opnieuw ingevuld. Een vacature medewerkster Klantencontactcentrum (KCC) is intern door een andere bestaande medewerkster voor minder uren opgevuld (uitbreiding aantal uren). Tenslotte heeft het vertrek van een jongere allround vakman geleid tot een vacature per 31 december 2017.

De formatie is de afgelopen jaren gereduceerd en eind 2016 is ook de (hoofd)structuur aangepast. Er is in 2016 nagedacht hoe de organisatie er qua structuur naar 2020 idealiter zou moeten uitzien. In "Rndm Wonen naar 2020" is daarom de laag teamleiders in de organisatie verdwenen en zijn er meer verantwoordelijkheden bij de medewerkers neergelegd. Daarmee is ook de basis gelegd voor verdere efficiency van onze bedrijfsprocessen. Deze slag is gecombineerd met een nieuw ERP-systeem. Het geheel draagt er zorg voor dat Rndm Wonen de toekomst met een gerust hart en "in control" tegemoet kan zien. Eind 2017 is gebleken dat deze opzet in de basis is geslaagd.

PERSONEELSKOSTEN

De totale bruto personeelskosten bedroegen in 2017 circa € 2,0 miljoen (2016: € 2,1 miljoen). Dit is inclusief bestuur en Raad van Commissarissen.

OPLEIDINGEN

In het verslagjaar zijn zowel door leden van de Raad van Commissarissen, bestuurder en het Managementteam alsmede de meeste medewerkers cursussen en opleidingen gevolgd en een aantal seminars bezocht. De bestuurder en de leden van de Raad zijn verplicht voldoende studie-uren te maken (PE-punten). In totaal is voor € 53.000 uitgegeven aan opleidingen tegen € 64.300 begroot.

In de begroting is rekening gehouden met een opleidingsbudget van 4,5% van de brutoloonsom op jaarbasis. Daarnaast zijn door medewerkers opleidingen gevolgd en bekostigd uit het



loopbaanontwikkelingsbudget van de medewerkers. Die kosten zijn niet in de begroting begrepen. Samen met die kosten (PEB) bedragen de bestedingen voor opleidingen € 62.300.

Ziekteverzuim en Arbo-beleid

Het (vacature)verloop, ziekteverzuim en de ziekmeldingsfrequentie geven een beeld van de bedrijfsvoering (normaal, stresssituaties of situationeel verzuim bij een afwijkend beeld). De beoordeling hiervan vindt plaats in het Sociaal Medisch Team. Eind 2017 was geen sprake meer van langdurig verzuim.

In 2017 was het verzuimpercentage op jaarbasis gemiddeld 5,2% (2016: 6,3%) bij een meldings-frequentie van 1,0 (2016: 0,8). De landelijk cijfers zijn voor 2017 respectievelijk 3,7% en 1,4. Geschoond voor langdurig verzuim sluit het jaar 2017 op 1,3% ziekteverzuim (3,8% in 2016).

Het ARBO-jaarplan 2016 is volgens plan uitgevoerd, inclusief de overlopende acties uit 2016. Het uitgevoerde PMO-onderzoek liet zien dat Rndom Wonen in het algemeen over fysiek en mentaal gezonde medewerkers beschikt, die graag en zonder stress naar hun werk gaan, voldoening uit hun werk halen, voldoende bewegen / sporten en goed eten (beter dan gemiddeld Nederland) en slechts het percentage overgewicht is wat hoger dan het gemiddelde in Nederland.

Ondernemingsraad (OR)

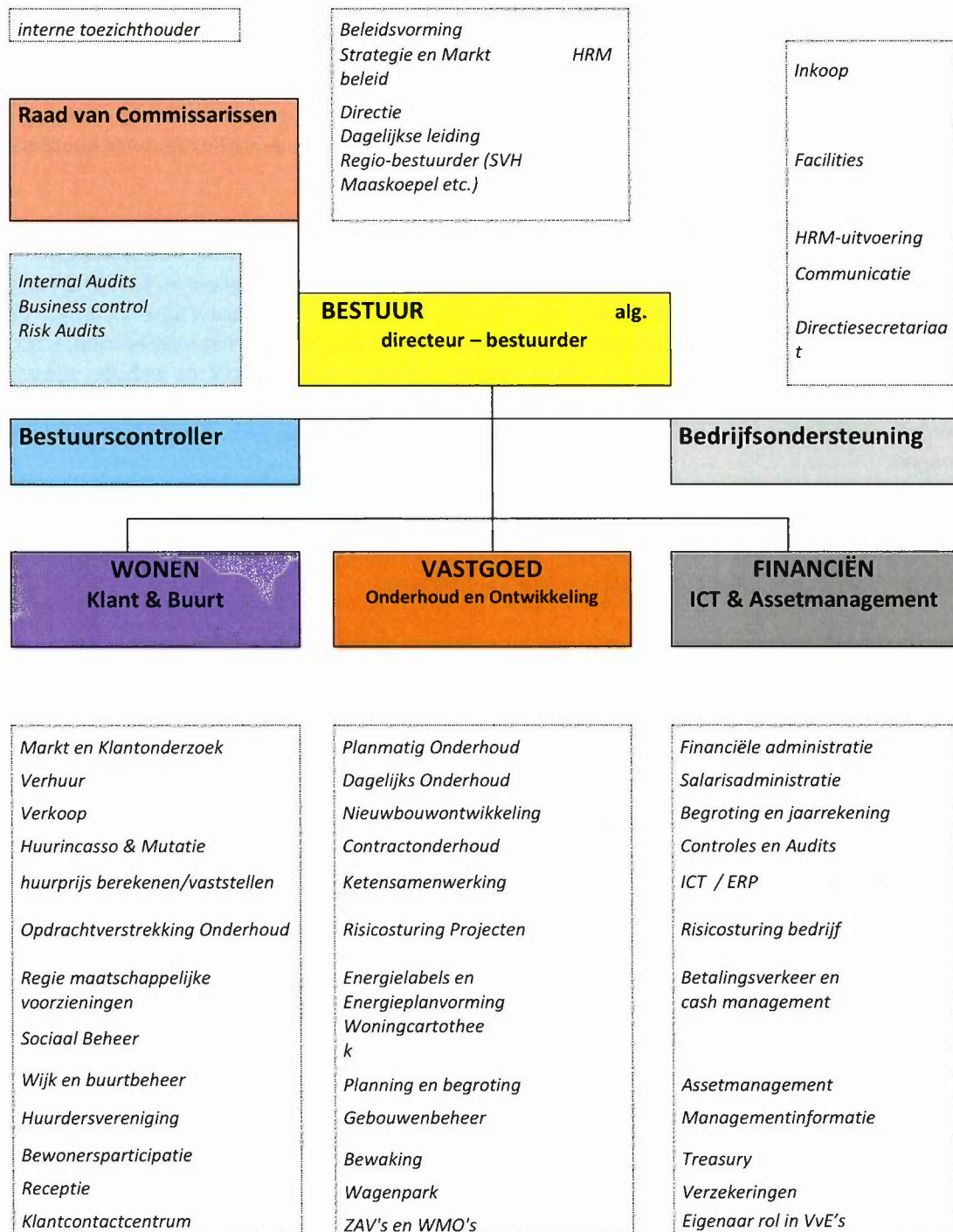
De Ondernemingsraad (gekozen in 2015) bestaat uit Erik van Leeuwen (voorzitter), Joyce de Gans (secretaris) en Pam van Sprakelaar (Arbozaken). In tegenstelling tot voorgaande jaren was 2017 relatief een rustig jaar. Medio 2018 zijn er weer OR-verkiezingen.

Hoofdmoot van beraadslaging en advisering was de advisering rondom de nieuw aan te trekken bestuurder voor Rndom Wonen, de invulling van een PMO-onderzoek door de Arbo-dienst bij Rndom Wonen en de keus voor het instrumentarium voor het verduurzamingstraject bij Rndom Wonen.

Met de OR is zesmaal vergaderd. Naast voornoemde onderwerpen heeft de OR advies en instemmingsrecht uitgeoefend over aanpassing van enkele bedrijfseigen regelingen, verplichte vakantiedagen, de pilot flexibel werken bij Dagelijks Onderhoud, de invulling van de functie van bestuurs-controller en de herstructurering van de derivatenportefeuille bij en van Rndom Wonen. De OR heeft verder kennis genomen van de Begroting & Beleidsvoornemens, het Treasury jaarplan, de financiële meerjarenprognose, risico- en scenarioanalyses, de verdere aanpassing van de informatievoorziening (ITRIS Viewpoint fase 2), beleidsnotities op deelterreinen van het werkgebied, het resultaat van de fusie met De Goede Woning in de bedrijfsvoering van Rndom Wonen en heeft de OR kennis genomen van de deeltuitkomsten van de Corporate Control Monitor (CCM).



Organogram en taakoverzicht Rondom Wonen ultimo 2017





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 Rndom Wonen, inclusief de algemene huurvoorwaarden.

De digitale nieuwsbrief is in 2017 zes keer verschenen. De nieuwsbrief is naast het bestuursverslag, de website en de Facebookpagina een belangrijk instrument voor de communicatie met onze huurders en relaties.

Samen met Heijmans Vastgoed en de gemeente Pijnacker-Nootdorp pakt Rndom Wonen de gebiedscommunicatie op voor de nieuwbouwwijk Keijzershof. Ook dit jaar is weer een wijkfestival Keijzershof georganiseerd om de sociale samenhang en onderlinge betrokkenheid in de wijk te versterken. Verder is aandacht besteedt aan de bewegwijzering in de wijk, is het Infocentrum beter zichtbaar gemaakt d.m.v. lantaarnpaalbanners in de gehele wijk, het uitlichten van de gevel van het Infocentrum, is de wijkkaart in het Infocentrum vernieuwd, zijn er nieuwe foto's gemaakt voor o.a. de website, zijn wij samen met de citymarketing 'Natuurlijk Pijnacker-Nootdorp' aangehaakt op de woonbeurzen in Den Haag, Rotterdam en Pijnacker en is het gehele jaar door aandacht besteedt aan Keijzershof via een Facebook campagne.

Begin januari heeft Omroep West een enquête gehouden onder huurders in deze regio. De meeste klachten van huurders gingen over schimmel, vocht en tocht. Rndom Wonen is als 'best presterende verhuurder' hieruit gekomen en hier zijn we uiteraard trots op!

Op 9 januari heeft Rndom Wonen samen met huurdersvereniging Argos in de Woonacker een bewonersavond georganiseerd over huurdersparticipatie. Hier zijn zo'n 50 huurders op afgekomen. Voor deze avond was een spreker uitgenodigd die op een zeer inspirerende en bevlogen wijze vertelde over zijn ervaringen op het gebied van communicatie. Hierna werd nog een korte presentatie gegeven over de plannen van Rndom Wonen. Rndom Wonen wil voor bepaalde beleidsonderwerpen huurders uitnodigen om mee te denken en invloed uit te oefenen. Het gaat dan om een onderwerp met een begin en een eind, bijvoorbeeld het opstellen van het duurzaamheidsbeleid.

Half juni is het Jaarverslag 2016 van Rndom Wonen verschenen. Anders dan andere jaren is het verkorte jaarverslag "Jaarbericht in kort bestek" dit jaar niet gedrukt, maar op een interactieve/digitale manier begin augustus op onze website verschenen. Goed leesbaar op beeldscherm, tablet of mobiele telefoon.

Begin juli hebben de nieuwe bewoners van de 2^e en 3^e verdieping de sleutel gekregen van hun woning in 't Hofland. Ook de eerste statushouders hebben in 2017 de sleutel ontvangen. Tijdens een bijeenkomst begin juli hebben de bewoners en de statushouders elkaar al ontmoet en zijn de eerste contacten gelegd. Na de bouwvak zijn de woningen op de begane grond en de eerste verdieping opgeleverd en verhuurd.

Op woensdag 30 augustus hebben medewerkers van Rndom Wonen een bezoek gebracht aan de nieuwe huurders uit Terbregge en hen welkom geheten met een leuke attentie.

Op 5 september is de nieuwe website van Woonnet Haaglanden online gegaan. De nieuwe website ziet er rustiger uit door minder tekst en meer afbeeldingen. Ook heeft de website een responsive design waardoor die goed werkt op smartphones en tablets. De corporaties kunnen veel meer foto's van de woningen laten zien. Daarnaast bevat de nieuwe website tijdbesparende elementen. Een ander groot verschil is dat woningzoekenden, voordat zij reageren op een woning, zien op welke positie zij op dat moment zouden eindigen. Daardoor kunnen ze hun kansen beter inschatten.



Op 30 september was er een open dag bij 't Hofland voor omwonenden en belangstellenden. Burgemeester Ravestein heeft 't Hofland officieel geopend. Daarna kregen de bewoners van de lokale bedrijven (welke het voormalig zorgcentrum opgeknapt hebben) een poolbiljart- en een tafeltennistafel cadeau. Rondom Wonen schonk een bedrag aan de bewoners ten behoeve van de algemene ruimten. 't Hofland biedt woonruimte aan statushouders en lokale starters. Veel bewoners hadden hun woning opengesteld voor de vele belangstellenden. Het woonproject verloopt positief. Statushouders en lokale inwoners koken gezamenlijk in de open keukens en de woonsfeer is goed. Veel jongeren uit Pijnacker huren er inmiddels een woonunit.

Rndom Wonen ondersteunt op beperkte schaal activiteiten in wijken in haar werkgebied. Deze ondersteuning is er voor projecten met een sociaal maatschappelijk karakter of in het kader van de leefbaarheid. Ook dit jaar hebben medewerkers van Rondom Wonen mee gedaan aan enkele maatschappelijke activiteiten:

- Zaterdag 11 maart NLdoet; samen met medewerkers van de Voedselbank inzamelen van houdbare producten voor cliënten van de Voedselbank afdeling Pijnacker.
- Dinsdag 10 oktober deelname aan "Beroepen in beeld"; jongeren enthousiasmeren voor techniek door hen een beeld te geven wat er aan techniek is en wat je er mee kan.
- Dinsdag 4 november; sollicitatietrainingen voor vmbo-leerlingen van Melanchthon Berkroden.

Rndom Wonen en Stichting Woon Initiatief Nootdorp hebben woensdag 11 oktober een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken staan om te komen tot het realiseren van een woonvoorziening voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking in Nootdorp. Het woongebouw zal gebouwd worden op de hoek van de Zonnedaauw en de Pinksterbloem. De zorg wordt geleverd door Ipse de Bruggen.

Rndom Wonen heeft op 14 december het startschot gegeven voor de bouw van 66 appartementen aan de Thorbeckelaan in Pijnacker Noord. Samen met direct betrokkenen werd de feestelijke aanvang van de bouw gevierd.

WEBSITE

De website van Rondom Wonen kende in 2017 in totaliteit 69.546 bezoekers. Het meest bezocht zijn de pagina's "Ik zoek een huurwoning", "Inschrijven als woningzoekende" en de artikelen rondom 't Hofland.

VLOG

In plaats van actualisering van onze bedrijfsbrochure hebben we een jonge vlogger gevraagd een "bedrijfsvlog" over Rondom Wonen te maken. In juli en augustus vonden in en om het kantoor van Rondom Wonen en bij de diverse complexen filmopnames plaats. De laatste fragmenten werden eind augustus gemonteerd. Medio september is een bedrijfsfilm van ongeveer een minuut op het web gepresenteerd.

INTERNE COMMUNICATIE

De interne communicatie vindt plaats binnen de afdelingsoverleggen en bijeenkomsten georganiseerd door de personeelsclub, maar vooral ook via het interne informatiebulletin "Rondje van de Zaak" en de personeelsinformatiebijeenkomsten. In deze overlegsituaties en het informatiebulletin worden medewerkers over diverse actuele onderwerpen geïnformeerd.

In 2017 werd aandacht besteed aan de verhoging van de pensioenleeftijd, de cao onderhandelingen, de jaarlijkse bbq, de vacature directeur-bestuurder, de fusie met De Goede Woning uit Terbregge, de digitalisering van bedrijfsuitingen, de bestuurscontroller, verhuur van een deel van de 2^e etage van het kantoorpand, voortgang van The Natural Step, de voortgang van Viewpoint, presentatie van de Transparantietool, de Aedes benchmark, de Begroting en Beleidsvoornemens 2018, nieuwbouwprojecten en de afwikkeling van de derivaten. Op 6 juni werd in een personeelsinformatiebijeenkomst een presentatie gehouden over sociale media.

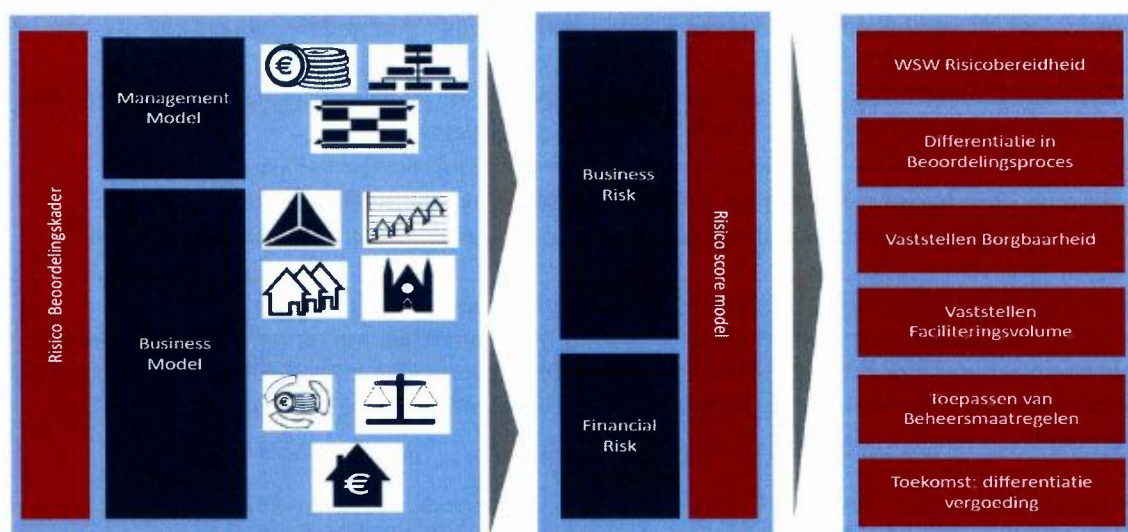


VIII Financiën

Financieel beleid

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het financieel beleid van Rndm Wonen is er op gericht om onze maatschappelijke prestaties maximaal te kunnen verwezenlijken waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Rndm Wonen stuurt op financieel rendement, positieve kasstromen en het blijven voldoen aan de door de Aw en CFV gestelde ratio's. Om corporaties te kunnen beoordelen hanteert het CFV het hieronder weergegeven beoordelingskader en risico score model.



RISICOCCLASSIFICATIE

Het CFV maakt verder gebruik van onderstaande risicomatrix. Inschaling van de corporatie vindt plaats op basis van de omvang van de geborgde leningportefeuille en een inschatting van de kans dat aanspraak zal moeten worden gedaan op de borg.

		Impact van Aanspraak (geborgd volume)		
		≤ € 250 mln	> € 250 mln en ≤ € 1 mld	> € 1 mld
Kans op Aanspraak (risicoscore)	Hoog	3H	2H	1H
	Midden	1M	2M	3M
	Laag	1L	2L	3L

De totale leningportefeuille van Rndm Wonen bedroeg eind 2017 € 133 mln. Dat is gezien de totale waarde van ons woningbezit een relatief groot bedrag. Dat komt doordat de woningen van Rndm Wonen relatief nieuw zijn en de gemiddelde restant levensduur dus ook fors.

Ultimo 2017 voldoet Rndm Wonen aan alle ratio's van het CFV en de Aw. Omdat Rndm Wonen een derivatenportefeuille heeft met voor de omvang van de corporatie forse financiële risico's, wordt het



financieel Risico door het WSW beoordeeld als hoog. Daarom is Rndm Wonen ingedeeld in de “rode” categorie linksboven in bovenstaande matrix.

Wetgeving laat sinds 1 juli 2017 versnelde afwikkeling van derivaten toe, onder de voorwaarde dat aan alle ratio's meerjarig wordt voldaan. Rndm Wonen heeft in 2017 voorbereidingen getroffen om de derivaten in 2018 versneld af te wikkelen. Inmiddels zijn de derivaten in februari 2018 afgewikkeld. De operationele kasstromen waren ook in 2017 solide positief.

FACILITERINGSBELEID

Het WSW bepaalt voor elke corporatie het borgingsplafond. Dit plafond betreft een limiet tot waar de corporatie door het WSW geborgde financiering kan aantrekken. Daarnaast is het van belang dat corporaties een borgbaarheidsverklaring hebben. Op basis van de dPi 2017 bestaat er binnen het afgegeven borgingsplafond enige ruimte voor nieuwbouw. Eind 2017 is dan ook gestart met het eerste nieuwbouwproject (66 appartement in Pijnacker-Noord).

FINANCIËLE STURING

Rndm Wonen voldoet aan de gestelde ratio's. Dat neemt niet weg dat ook bewust en voorzichtig dient te worden omgegaan met investeringen. Van belang is het structureel voldoen aan de ratio's. Het sturen op kasstromen blijft daarom van groot belang. Op dit moment rust op Rndm Wonen nog de verplichting om op termijn derivaten (in totaal € 25 mln nominaal) af te wikkelen, waarvoor een liquiditeitsbuffer dient te worden opgebouwd. Omdat het hierdoor moeilijk is investeringen te doen, wordt gewerkt aan het in 2018 versneld afwikkelen van deze derivatenposities.

Sturing op rendement en risico

Voor investeringen stuurt Rndm Wonen op vijf ratio's (LTV, solvabiliteit, dekkingsratio, ICR en DSCR). Investerings in nieuwbouw uit het verleden hebben de financiële ruimte sterk doen afnemen. Een van de grootste risico's, althans met de grootste financiële gevolgen, vormt de (hoogte van de) verhuurdersheffing en de omvang van eventuele saneringsbijdragen.

In onderstaande tabel worden de voorgeschreven ratio's en de scores voor Rndm Wonen in de periode 2015-2017 weergegeven.

Omschrijving	Type	Norm	2015	2016	2017	gewogen gemiddeld
ICR	minimaal	1,40	1,45	1,61	1,46	1,51
DSCR	minimaal	1,00	0,94	1,00	1,07	0,98
LTV (bedrijfswaarde)	maximaal	75%	70%	70%	67%	
Solvabiliteit	minimaal	20%	54%	55%	57%	
Dekkingsratio (WOZ)	maximaal	50%	36%	34%	33%	

De balans

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Zowel het DAEB als niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt in de jaarrekening (vanaf 2015) gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Bij de overgang in 2015 heeft dit tot gevolg gehad dat een stelselwijziging is doorgevoerd. Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie werd al eerder gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Vanaf 2016 wordt de marktwaarde bepaald met behulp van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Omdat vanaf 2016 gebruik wordt gemaakt van het genoemde Handboek, was in dat jaar sprake van een schattingswijziging. Deze is verwerkt in de jaarrekening 2016.



In 2017 was er sprake van een schattingswijziging, door de aanpassing van de parameters in het handboek als gevolg van de validatie handboek 2016. Er was tevens sprake van het doorvoeren van de administratieve scheiding DAEB / niet-DAEB. In de balans is dit zichtbaar door een verschuiving van ca. € 42,5 mln van DAEB vastgoed in exploitatie naar niet DAEB. Rondom Wonen heeft er in het definitieve en goedgekeurde scheidingsplan voor gekozen om 216 woningen over te hevelen van DAEB naar niet-DAEB.

Financiële Vaste Activa

Onder de financiële vaste activa was tot en met 2016 de deelneming in Rondom Wonen Holding verantwoord. Op 15 september 2017 is deze deelneming opgeheven. Daarnaast zijn de Latente Belastingvordering en de vordering uit hoofde van verkopen onder Koopstart hieronder opgenomen, in verband met het overwegend langlopende karakter van deze vorderingen.

Voorraden

Onder voorraden 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. Ultimo 2016 stond een bedrag te ontvangen op de balans inzake een verkochte woning. Ultimo 2017 was dit niet aan de orde.

Liquide middelen

Het saldo liquide middelen is hoger uitgekomen dan ultimo 2016. Hierbij spelen diverse aspecten een rol. De bouw van het project Pijnacker Noord is later van start gegaan dan gepland, niet al het geprognosticeerde planmatig onderhoud is in 2017 uitgevoerd en de verkoopopbrengsten waren hoger dan begroot, doordat vaker zonder gebruik te maken de Koopstart regeling is gekocht. Daarnaast heeft de fusie met De Goede Woning uit Rotterdam plaatsgevonden, waarbij liquide middelen zijn meegekomen.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit overige reserves en een herwaarderingsreserve. Onder de overige reserves is de Reservering Verkoop onder Voorwaarde (VOV) opgenomen. Deze reserve betreft de resultaten van de verkoop van woningen onder de Koopgarant-regeling. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed.

Het Eigen vermogen kent in 2017 een stijging als gevolg van een tweetal componenten. Enerzijds wordt het jaarresultaat opgenomen (op de regel Resultaat boekjaar), anderzijds heeft in 2017 een autonome stijging plaatsgevonden van ca. € 5,7 mln als gevolg van de fusie met De Goede Woning.

Langlopende schulden

De langlopende schulden nemen af als gevolg van reguliere aflossingen (in 2017 € 1,6 miljoen) en de afwikkeling van een van de leningen op einddatum (€ 3 miljoen). De laatste lening was aangetrokken met een kortlopend karakter om te voorzien in een mogelijke financieringsbehoefte ten tijde van de periode van financieel herstel.

Kortlopende schulden

Onder de kortlopende schulden zijn de aflossingen opgenomen op langlopende leningen, die vervallen binnen 1 jaar. Aangezien in 2017 meer dan in 2016 zal worden afgelost, is deze post ten opzichte van 2016 toegenomen.

De resultatenrekening

In deze paragraaf worden de bijzonderheden van de diverse posten van de resultatenrekening toegelicht.

***De bedrijfsopbrengsten***

De totale huurinkomsten zijn in 2017 gestegen door hoofdzakelijk twee componenten. Enerzijds door het ook in 2017 kunnen toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Anderzijds maken de huurinkomsten van De Goede Woning uit Rotterdam, als gevolg van de fusie, nu onderdeel uit van de totale huurinkomsten van Rndm Wnen.

De netto verkoopopbrengsten zijn ten opzichte van 2016 iets gedaald. Hoewel sprake was van stijgende verkoopprijzen, kwamen de opbrengsten lager uit doordat minder woningen zijn verkocht dan in 2016. De overige opbrengsten zijn afgenomen. De belangrijkste oorzaak is het vertrek van de huurder van een deel van het eigen kantoorpand per eind 2016, waardoor dit deel van het eigen kantoorpand in 2017 heeft leeggestaan en hiervoor geen huuroopbrengsten zijn gegenereerd. In 2017 is een nieuwe onderhuurder gevonden, die een deel van de tweede etage huurt vanaf begin 2018.

De bedrijfskosten

De lonen en salarissen zijn ten opzichte van 2016 iets gedaald. In deze daling is wel een “verschuiving” begrepen naar overige personeelskosten van de vergoeding die worden betaald aan RvC leden. Dit is een uitvloeisel van de nieuwe woningwet en daardoor dus slecht een presentatiecorrectie (totaal ca. € 57 k). De onderhoudskosten komen in totaal hoger uit dan in 2016. Rndm Wnen voert, naast mutatie- en reparatieonderhoud, planmatig onderhoud uit op basis van een meerjaren onderhoudsbegroting. De stijging van de totale kosten ten opzichte van 2016 heeft hoofdzakelijk te maken met “gepland groot onderhoud”. De kosten voor reparatieonderhoud zijn ruimschoots binnen de begroting gebleven. De totale onderhoudskosten blijven ook ruim binnen budget, omdat niet al het planmatig onderhoud kon worden uitgevoerd in 2017 (en dus is doorgeschoven naar 2018). De overige bedrijfslasten komen fractioneel hoger uit dan in 2016, waarbij deze stijging met name samenhangt met de eerder genoemde presentatiecorrectie van de vergoedingen aan RvC leden en een hogere verhuurdersheffing.

De ‘Niet gerealiseerde waardeverandering’

Deze post bestaat uit de waardeverandering van de vastgoedportefeuille, berekent op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Vanwege de waardering op marktwaarde wordt niet afgeschreven op de vastgoedportefeuille, maar wordt de marktwaarde jaarlijks opnieuw vastgesteld. De effecten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten van Rndm Wnen zijn afgenomen. De rentelasten en soortgelijke kosten nemen af ten opzichte van 2016 (met € 0,2 mln) als gevolg van aflossingen op leningen. Daarnaast nemen de rentebaten af door de lage rentestand. Van rentebaten is in 2017 dan ook nauwelijks meer sprake. De genoemde effecten leiden tot een verbetering van het financieel resultaat van ca. € 0,2 mln.

De belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 valt de corporatiesector integraal onder de wet Vennootschapsbelasting (Vpb). De fiscale positie wordt in de jaarrekening toegelicht en gespecificeerd.

Rndm Wnen heeft ultimo 2012 een aantal complexen als verkoopcomplexen aangeduid. De WOZ-waarde van de naar verwachting te verkopen woningen is conform regelgeving uit de VSO 2 berekend en komt hoger uit dan de (commerciële) boekwaarde van deze woningen. Door de hogere fiscale waardering dan de marktwaarde ontstaat er bij daadwerkelijke verkoop een lager verkoopresultaat. Het verschil tussen werkelijk te realiseren verkoopresultaat (fiscaal) en verkoopresultaat in de commerciële balans leidt tot een lagere belastingdruk.

De belastingpositie wordt nader toegelicht in de jaarrekening, onder punt 22: Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. Op basis van de opgebouwde fiscale verliezen in de afgelopen jaren en de verwachting dat de komende jaren fiscaal positieve resultaten zullen worden behaald, is in 2014 en 2017 een actieve latentie gevormd uit hoofde van deze verliesverrekening. Door deze latentie is over 2017 geen sprake van Vpb over het fiscale resultaat.

***Het resultaat***

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen komt uit op € 0,8 mln (2016: € 0,2 mln). De waardeverandering van de vastgoedportefeuille (marktwaarde verhuurde staat) over 2017 ligt in de lijn van de waardeverandering over 2016. Die waardeverandering wordt vooral veroorzaakt door externe factoren: de ontwikkelingen op de verder aangetrokken woningmarkt. Wordt de waardeverandering van de vastgoedportefeuille buiten beschouwing gelaten dan ontstaat een resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. Over 2017 bedraagt dit resultaat € 4,5 mln (2016: € 4,9 mln) voor belasting en ligt daarmee in lijn met het resultaat over 2016. De bedrijfsopbrengsten zijn ten opzichte van 2016 gestegen als gevolg van hogere huurinkomsten (waarvan De Goede Woning deel uitmaakt) en afgenomen netto verkoopopbrengsten. De bedrijfslasten zijn op hetzelfde niveau uitgekomen als in 2016. Waarbij al eerder is opgemerkt dat de onderhoudsuitgaven wel fors, gepland, hoger zijn uitgekomen.

Treasury

De treasury activiteiten zorgen ervoor dat zowel de lange als korte termijn financiering van Rndom Wonen verzekerd is, binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. De activiteiten omvatten liquiditeitsmanagement, financiering- en beleggingsbeleid. Rndom Wonen heeft een en ander verankerd in de Reglement Financieel Beheer en Beleid. Dit document vormt de kapstok voor een aantal reglementen, waaronder het Treasurystatuut.

In het Treasurystatuut zijn uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. De Treasurycommissie adviseert het bestuur bij het formuleren van het treasurybeleid. In 2017 is de commissie 2 keer bij elkaar geweest. Daarnaast wordt structureel gebruik gemaakt van de diensten van Thesor Treasury Outsourcing. Thesor adviseert en bereidt eventuele Transactievoorstellen voor om bijvoorbeeld financiering aan te trekken. Binnen de gestelde kaders wordt het renterisico afgedekt. Ultimo 2017 was sprake van een positief saldo van de liquide middelen (€9,6 mln).



IX INNOVATIE

Innovatie

Het streven is jaarlijks een product of dienst sterk te vernieuwen. In 2017 is de grootste innovatie in de bedrijfsvoering de implementatie van de eerste fase van het nieuwe ERP-systeem Viewpoint geweest, en de voorbereiding van de vervolgfase, waarvan het online klantenportaal de belangrijkste procesinnovatie is.

Duurzaamheid

BELEID

In 2017 is de keuze gemaakt voor het duurzaamheidsconcept The Natural Step (TNS). In een drietal workshops zijn, onder leiding van TNS, de eerste stappen gezet naar een meer strategische inzet en het vaststellen van doelen. Zo is de basis gelegd voor een meer ingebedde manier van duurzaam denken en handelen.

Daarnaast is Rndom Wnen 'gewoon' doorgestaan met ambities in de praktijk brengen. In de onderstaande projecten schetsen wij een beeld van onze inzet het afgelopen jaar.

HET CARRÉ DELFGAUW

In het woningbouwproject 'het Carré' in Delfgauw is in 2017 gestart met het vervangen van de eerste generatie warmtepompen. Na uitgebreid onderzoek en overleg met de bewonersvertegenwoordiging is besloten de water-waterwarmtepompen te vervangen door de nieuwe 5^e generatie warmtepompen. De bodemlussen konden hierbij worden gehandhaafd alsmede de boilers die op deze wp's zijn aangesloten. Op het project dat in twee fases wordt uitgevoerd (1^e fase in 2017 – 2^e fase in 2018) is subsidie aangevraagd en beschikt. Uitkering vindt overigens plaats na afwikkeling van het gehele project. Tegelijkertijd zijn de warmte terug winning units (wtw's) vervangen door nieuwe, energiezuinigere exemplaren.

NIEUWBOW

Bij de ontwikkeling van de 66 appartementen in Pijnacker-Noord is gekozen om ten aanzien van de verwarming en het warmtapwater gebruik te maken van de aardwarmteleiding van de gebroeders Ammerlaan The Green Innovator. Deze functioneert al voor de 470 flatwoningen en ligt vlakbij de nieuwe woningen.

Kantoor / organisatie

MOBILITEIT EN WAGENPARK

Er hebben zich geen veranderingen voorgedaan in de mobiliteit. Omdat de bedrijfswagens betrekkelijk weinig kilometers per jaar rijden is de afschrijvingstermijn wat langer dan gemiddeld. Wel zijn de bedrijfsfietsen vaker dan de jaren ervoor gebruikt door de opzichters.

AFVALSCHEIDING

Al langere tijd wordt een groot gedeelte van het afval bij Rndom Wnen bij de bron gescheiden. Zo wordt papier, PMD, toners, batterijen en grijsafval apart ingezameld. Ten aanzien van de buitendienst vindt scheiding nog slechts gedeeltelijk plaats. Apart ingezameld worden metalen, kittubes, spuitbussen. Het overgrote deel van uit de woningen vrijkomend afval gaat in de grote container die bij de inzamelaar wordt gescheiden.

PAPIERLOOS WERKEN

Het gebruik van de Ipads als medium voor papierloos vergaderen en het mailen in plaats van uitprinten wordt steeds normaler. Ook het kopiëren wordt steeds minder, mede ingezet door de verdergaande digitalisering. Met de invoering van het nieuwe primaire systeem Viewpoint wordt ook de inkomende post gescand dan wel de al digitaal ingekomen post gelijk in het systeem gearhiveerd. Ook de facturatie verloopt sinds 1 januari 2017 voor 100% digitaal, hetgeen fors aan papier scheelt.



Dienstverlening

KETENSAMENWERKING

In haar beleidsvoornemens heeft Rndm Wonen opgenomen dat zij inzet op het leveren van “dienstverlening aan de samenleving”. Veel van de thema’s die voor zo’n benadering in aanmerking komen worden benoemd in de vorm van ketens. Naast de keten *wonen-werken-welzijn* heeft Rndm Wonen er vooral voor gekozen om actief te zijn in de keten *wonen-scholing-werk*. Rndm Wonen geeft actief inhoud aan het stimuleren van allerlei vormen van stages bij Rndm Wonen (lokaal en sub-regionaal).

STAGE VERZOEKEN

Rndm Wonen heeft met een regionale middelbare school invulling gegeven aan het project “Beroepen in beeld”, een initiatief van het SOB (Samenwerkingsverband Overheid en Bedrijven). Tijdens “Beroepen in beeld” gaan leerlingen van de scholen in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland op bezoek bij bedrijven in de regio. Doel van deze week is jongeren te interesseren voor techniek, door ze een beeld te geven van wat er allemaal aan techniek is in Oostland en wat je ermee kunt doen. Dit zodat jongeren enthousiast worden over de vele mogelijkheden die techniek biedt en gaan kiezen voor een opleiding en later een loopbaan in de techniek.

Daarnaast is invulling gegeven aan verschillende snuffelstages van middelbare scholen uit deze gemeente. Tenslotte heeft Rndm Wonen via het SOB (Samenwerkingsverband Overheid en Bedrijven) sollicitatietrainingen gegeven aan jongeren van VMBO-scholen in de regio.

NIEUWE ICT SYSTEEM

Eind 2016 is Rndm Wonen overgegaan naar een nieuw werbased ERP-systeem, ViewPoint van leverancier Itris. Daarbij is gekozen voor een zogenaamde “best-practice” implementatie. Een groot voordeel daarvan is dat kan worden geprofiteerd van de kennis en ervaring die door andere corporaties in de afgelopen jaren zijn opgedaan met ViewPoint. Omdat gekozen is voor een korte implementatieperiode is een deel van 2017 voor de organisatie nodig geweest om zich ViewPoint goed eigen te maken. Fase 1 (de basis implementatie) is inmiddels afgesloten en fase 2 is voorbereid voor implementatie in 2018. In fase 2 worden zaken geïmplementeerd als klantportaal, inspectieapp, zaakgericht werken en leveranciersportaal. Daarnaast is gewerkt aan het AVG-proof (=Algemene verordening gegevensbescherming) maken van ViewPoint. Enerzijds is daarbij een belangrijke taak weggelegd voor leverancier Itris, anderzijds moet ook Rndm Wonen diverse zaken rondom de AVG organiseren.

Gezien het feit dat Rndm Wonen pas ruim een jaar gebruik maakt van ViewPoint kunnen we tevreden zijn met de huidige stand van zaken.

Productontwikkeling nieuwbouw

NIEUWBOUW EIGEN WONINGBEZIT

Nieuwbouw locatie Keijzershof, deelplan ‘Het Groene Vizier’

Eind 2016 zijn van de gemeente de uitgangspunten ontvangen voor de ontwikkeling van 20 tot 30 kleine appartementen in deelplan het ‘Groene Vizier’ in wijk Keijzershof. In mei 2017 is de grondaanbieding van de gemeente Pijnacker-Nootdorp geaccepteerd. Na het uitwerken van de schetsen tot een voorlopig ontwerp hebben de laatste maanden van 2017 vooral in het teken gestaan van het financieel haalbaar krijgen van een appartementengebouw met 30 kleine woningen. Met het advies van een externe kostendeskundige is in december 2017 overeenstemming bereikt over de bouwkosten hetgeen heeft geleid tot een intentieovereenkomst waarin deze uitgangspunten zijn vastgelegd. Het plan zal vervolgens worden uitgewerkt tot de status “omgevingsvergunning gered”. Start uitvoering staat gepland voor Q3 in 2018.

***Woon Initiatief Nootdorp (WIN)***

Al in 2015 is Rondom Wonen benaderd door een aantal, dat graag een woongebouw willen realiseren voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking. Het bestuur van de Stichting Wooninitiatief (SWIN) zag graag dat haar plannen worden opgepakt door Rondom Wonen en dit heeft in 2017 geleid een samenwerkingsovereenkomst met het bestuur en een intentieovereenkomst met de bouwcombinatie RoosRos architecten en Waaijerbouw. Het voorlopig ontwerp is in de verschillende planteamvergaderingen besproken met de initiatiefnemers en de zorginstelling die de zorg van de cliënten op zich gaat nemen. Het college van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is in december 2017 akkoord gegaan met de verkoop van de beoogde locatie aan de Zonnedaauw/Pinksterbloem aan Rondom Wonen. De koopovereenkomst en de aankoop zelf zal niet eerder plaatsvinden dan na ontvangst van een bruikbare omgevingsvergunning, welke verwacht wordt in het 2^e kwartaal van 2018. Start uitvoering van de bouw staat gepland voor het derde kwartaal 2018.

Appartementen Pijnacker Noord

In 2010 is oud bezit van Rondom Wonen gesloopt teneinde nieuwe appartementen te realiseren. Na de grondruil/aankoop in 2012 en het vaststellen van het bestemmingsplan Pijnacker-Noord is na een periode van beheer eind 2016 gestart met de ontwikkeling van nieuwe plannen op deze locatie. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp van 3 urban villa's met elk 22 appartementen. Omdat bouwbedrijf van Wijnen op grond van contractuele afspraken uit 2012 het eerste recht op ontwikkeling en realisatie had is met gesproken over de beoogde ontwikkeling. Op grond van afspraken over programma en prijs is met hen in 2017 een aannemingsovereenkomst afgesloten. De omgevingsvergunning is eind november 2017 verleend. Hoewel er diverse omwonenden bezwaar hebben ingediend, is er op grond van de juridische vereisten voldoende vertrouwen dat er begin 2018 daadwerkelijk gestart kan worden met de bouw. Het streven is om eind 2018 de eerste woningen op te leveren.

Ontwikkeling AckersWoude

De nieuwbouwwijk AckersWoude is al een aantal jaren in ontwikkeling. Tot op heden zonder sociale woningbouw. In 2017 heeft een ontwikkelaar het initiatief genomen om naast een school ook 41 sociale huurwoningen te realiseren. Rondom Wonen is hiermee in gesprek geraakt en heeft een positieve grondhouding om dit te laten realiseren. Het betreft 36 appartementen en 5 grondgebonden woningen, die ontwikkelaar op turnkey basis wil overdragen. Een voorlopige businesscase wijst uit dat het project financieel haalbaar moet zijn met huren beneden de 1e aftoppingsgrens. Er ligt inmiddels een concept intentieovereenkomst, maar qua tijd stagneert de planontwikkeling vanwege een te bouwen school die ook in de uitgifte van dit plandeel AckersWoude is opgenomen. Mocht een en ander leiden tot een overeenkomst dan zou de bouw van deze woningen in 2019 aanvangen.

Tuindershof

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft besloten om in het verlengde van de wijk Keijzershof de volgende uitbreidingslocatie voor te bereiden op realisatie in de jaren 2018-2021. Omdat in deze wijk 30% sociaal staat gepland is Rondom Wonen aangeschoven bij de gesprekken die de gemeente voert met alle betrokken partijen. Veel grond is in handen van projectontwikkelaars en de ambities zijn hoog. Gedurende het afgelopen jaar hebben wij meegedacht over de randvoorwaarden ten aanzien van deze locatie. Over het (inhoudelijke) programma ten aanzien van het sociale gedeelte wordt nog ambtelijk gediscussieerd. Vooral nog zet de gemeente in op de realisatie van 149 stuks één- en tweekamer appartementen. Alles beneden de 1e aftoppingsgrens. Gezien de druk op de woningmarkt in alle categorieën en ter voorkoming van eenzijdig aanbod heeft Rondom Wonen voorgesteld iets meer te differentiëren. Hierover zal net voor of net na de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 worden besloten. De realisatie van de sociale woningbouw zal in samenwerking tussen de ontwikkelende partijen en de corporatie gaan verlopen. De start bouw van de eerste woningen is medio 2019 gepland. Vermeldenswaard is dat deze wijk geheel gasloos wordt gerealiseerd.



X VERWACHTINGEN VOOR 2018

Klanten

Woningcorporaties hebben op grond van de huidige regelgeving een strak omlijnde kerntaak: het huisvesten van de primaire doelgroep tegen lage bedrijfs- en exploitatiekosten. Voor Rndm Wonen betekent dit een splitsing tussen het Niet-DAEB bezit en het (sociale) DAEB-bezit. Woningen die nu nog tegen een sociale huur (dicht tegen de liberalisatiegrens van EUR 710) worden verhuurd en in de niet-DAEB tak zijn ondergebracht, worden bij mutatie geliberaliseerd. Van woningen die nu nog tegen een sociale huur (dicht tegen de liberalisatiegrens van EUR 710) worden verhuurd en in wél in de DAEB-tak zijn ondergebracht, wordt de huur bij mutatie juist verlaagd, doorgaans tot onder de 2^e aftoppingsgrens. Parallel wordt gewerkt aan enerzijds de verduurzaming van ons bezit en anderzijds de absolute vergroting van de voorraad door nieuwbouw.

Het bestaande beleid ten aanzien van de huursombenadering wordt voortgezet. Binnen de beperkte mogelijkheden van laagblijvende huurverhogingen (huurakkoord Aedes –Woonbond), proberen wij woningen met veel kwaliteit een wat hogere huurverhoging te geven en woningen met een wat lagere kwaliteit een lagere huurverhoging. Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven ca. 39.000 euro kregen een huurverhoging van maximaal inflatie plus 4 procent. Gepensioneerden en grotere gezinnen vanaf vier personen zijn hiervan uitgezonderd. Huishoudens met een inkomen lager dan 39.000 euro kregen een objectgerichte huurverhoging. De hoogte van deze objectgerichte huurverhoging is bepaald in samenspraak met onze huurdersvereniging Argos.

De lokale prestatieafspraken 2018 zijn in 2017 voorbereid, maar nog niet ondertekend. De oorzaak daarvan is een discussie met de gemeente over het verkloopbeleid. Het doel van lokale prestatieafspraken is het accommoderen van de regionale en lokale woningbehoefte (hoofddoelstelling) met een gevarieerd woningbestand met voldoende mogelijkheden voor kwetsbare groepen (en andere bijzondere doelgroepen) van duurzame kwaliteit in een open, regionale woningmarkt (lage inkomens kunnen overal terecht). De afspraken betreffen:

1. Nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen (voorraadontwikkeling)
2. Benutting bestaande voorraad voor de doelgroep en betaalbaarheid
3. Huisvesting van specifieke groepen (bijzondere doelgroepen, statushouders en urgenten)
4. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Maatschappij

De natuurlijke partner van Rndm Wonen, in de samenspraak met de belanghebbenden, is huurdersvereniging Argos. Het overleg en de samenwerking met Argos verloopt op een goede en plezierige wijze en in overeenstemming met de Overlegwet. Samen met het bestuur van Argos is in 2017 gewerkt aan een versterking van een vorm van huurdersparticipatie. De gemeente Pijnacker-Nootdorp is eveneens een belangrijke belanghouder. Rndm Wonen zal in 2018 met de gemeente nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode 2018-2019 maken en medewerking verlenen aan het tot stand komen van een lokale woonvisie.

Rndm Wonen is door de fusie met De Goede Woning en de gestarte en ingeplande bouwstromen in een andere grootteklasse terechtgekomen (2500-5000 VHE). Hierdoor valt Rndm Wonen ook onder de categorie OOB-corporaties (Organisaties van Openbaar Belang) en is het hebben van een bestuurscontroller verplicht. Rndm Wonen heeft hier met de selectie van de accountant (OOB gecertificeerd) en het aanstellen een bestuurscontroller in 2017 op geanticipeerd.



Organisatie

Begin 2018 is sprake van een bestuurderswissel, die gezien de lange zittingsduur van de huidige directeur-bestuurder, impact zal hebben op de organisatie. Qua personeelsbestand is de verwachting dat de toenemende nieuwbouwproductie het noodzakelijk maakt uit te breiden op het vlak van vastgoedontwikkeling.

In 2018 gaan wij verder met het uitvoering geven aan onze strategie uit het Ondernemingsplan 2016-2020 “gewoon goed wonen” en het medio 2017 bijgestelde Vastgoedportefeuilleplan 2017-2032.

In 2018 maakt vastgoedsturing integraal deel uit van de reguliere bedrijfsvoering. De complex-beheerplannen zijn dan gestoeld op geobjectiveerde (genormeerde NEN) conditiescores. Hiermee werd in 2017 al gestart en dat wordt in 2018 vervolmaakt. Het doel hierbij is om de belangrijkste keuzes ten aanzien van vastgoedexploitaties, de financiële continuïteit en maatschappelijke activiteiten duidelijk zichtbaar te maken. Heel praktisch ingestoken kijken we in onze portefeuille nadrukkelijker naar ‘onderpresterende complexen’.

Vestia wil – als onderdeel van het saneringsplan voor deze corporatie – haar woningbezit in Nootdorp vervreemden en kijkt hierbij onder meer naar Rndm Wonen. Eind 2017 is gestart met het verkennen van de kansen en bedreigingen van overname van bezit van Vestia voor Rndm Wonen. Uitgangspunt is dat een eventuele overname positief moet bijdragen aan de bereiking van de wensportefeuille, zoals we die in het Vastgoedportefeuilleplan hebben verwoord. Gezien de beperkte investeringscapaciteit van Rndm Wonen en de benodigde investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, is het zeer de vraag of overname van Vestia-bezit komende jaren aan de orde kan zijn.

Financiën

Rndm Wonen voldoet sinds 2017 weer aan de parameters van de toezichthouders. Voorzichtigheid blijft echter geboden en de investeringsruimte is voor de kortere termijn beperkt. Dit betekent dat soms keuzes zullen moeten worden gemaakt. Doelstelling is nog steeds om blijvend te voldoen aan de door de overheid en sectorinstituten opgelegde normen, heffingen, belastingen en het adequaat inspelen op aanpassingen en politieke wendingen. De volkshuisvestelijke doelstellingen en ambities zijn voor Rndm Wonen leidend binnen de financiële randvoorwaarden die voor Rndm Wonen van belang zijn. Investeringsin duurzaamheid en in nieuwbouw concurreren met elkaar en ook met betaalbaarheid, met verkoop en met het eventueel verwerken van woningen van Vestia. In 2018 wordt voor elk van die concurrerende ambities bepaald wat de consequenties zijn voor de financiële continuïteit en wordt vervolgens een doelenhiërarchie (volgorde van belang) bepaald.

Als versnelde afwikkelingen van de derivaten zijn beslag krijgt, valt de verplichting om een liquiditeitsbuffer op te bouwen weg. Tegelijkertijd zal dan de totale leningportefeuille met circa € 25 mln toenemen, waardoor de loan to value (LTV) voor Rndm Wonen voor een aantal jaren richting de door Aw en CFV gestelde ondergrens kruipt. Die ratio zal dan de kritische factor worden die de omvang van de mogelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming gaat bepalen.

Innovatie, duurzaamheid en producten

In 2009 is het toenmalige woningbezit van Rndm Wonen voorzien van een Energielabel. Die labels hebben een geldigheidsduur van 10 jaar. Dat betekent dat er in 2018 nagedacht moet worden over hoe hier vanaf 2019 mee moet worden omgegaan. Een lastige materie, omdat de wijze van labeling steeds aan veranderingen onderhevig is, er een convenant is tussen corporaties en overheid (in 2021 gemiddeld label B), de politiek geen duidelijke keuze maakt of nu ingezet moet worden op energieneutraliteit in 2050 of op korte termijn het verbeteren van je bezit naar gemiddeld label B (energie-index 1,2/1,4) en daar mogelijk verkeerde stappen mee zet als je het relateert aan keuzes die je maakt voor de lange termijn.



Daarnaast wordt in 2018 gestart met de (verdere) invoering van “The Natural Step” als bedrijfsmodel voor het structureel laten beklijven van duurzaamheid in onze reguliere bedrijfsvoering. Deze strategiedocumenten en activiteiten zijn uitgangspunt voor de bedrijfsvoering van Rndom Wonen voor de komende jaren.

We maken in 2018 een start met het “back-casten” van de benodigde investeringsstromen om uiterlijk 2050 te beschikken over een CO2-neutraal bezit, overeenkomstig de afspraken tussen de branche-organisatie en het Rijk. Daarmee proberen wij inzichtelijk te maken wat de financiële effecten zijn van dat realisatieproces. De uitkomst van die exercitie moet laten zien of dat voor Rndom Wonen een begaanbaar pad is, of eventuele versnelling mogelijk is, of wij andere prioriteiten moeten stellen. Dan kan bekeken worden of we activiteiten naar voren kunnen halen dan wel verduurzaming geheel of gedeeltelijk moet worden uitgeruild tegen nieuwbouwinvesteringen. De ambitie is om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren door de beschikbaarheid te vergroten (uitbreiding woningbezit) én zo snel te verduurzamen dat de ambitie (CO2-neutraal) voor 2050 haalbaar is.

Ook in 2018 zal Rndom Wonen “dienstbaar zijn aan de samenleving”. Veel van de thema’s die voor zo’n benadering in aanmerking komen worden benoemd in de vorm van ketens. Naast de keten wonen-werken-welzijn heeft Rndom Wonen er vooral voor gekozen om actief te zijn in de keten wonen-scholing-werk. In 2018 zal Rndom Wonen actief inhoud geven aan allerlei vormen van stages lokaal en sub-regionaal en het duurzaam inzetbaar houden van (haar) medewerkers.

In juli 2017 is omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 66 appartementen in Pijnacker-Noord. De officiële start van de bouw vond plaats in december 2017. De realisatie en oplevering zal eind 2018 plaatsvinden. Het zijn 3 identieke woongebouwen met elk 22 twee- en driekamerappartementen.

Vanaf 2014 is Rndom Wonen in gesprek met het bestuur van de St. Wooninitiatief Nootdorp over de ontwikkeling en realisatie van een kleinschalig woongebouw. De in totaal 14 kleine appartementen zijn bedoeld voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking. Zodra de planuitwerking bouwtechnisch en financieel haalbaar zijn zou een start van de bouw medio 2018 kunnen plaatsvinden.

Rndom Wonen blijft ook in de Vinex en Vinac locatie Pijnacker Zuid (Keijzershof) actief participeren. De oude afspraken rond Keijzershof, reeds gemaakt in 2005, zijn evenwel aan vernieuwing toe. De veranderende marktontwikkelingen maken het noodzakelijk andere programma’s te maken. Het eerste project dat Rndom Wonen kan realiseren betreft een dertigtal kleine appartementen in het ‘Groene Vizier’. Het plan is ontwikkeld door Van Wijnen Stolkwijk waarna de gemeente Pijnacker-Nootdorp gestart is met de uitwerking van het bestemmingsplan. Zodra deze gereed is kan omgevingsvergunning worden aangevraagd en zou na de zomer van 2018 gestart kunnen worden met de realisatie.

In 2017 is Rndom Wonen benaderd door KraakHelder Ontwikkeling BV, die een project in AckersWoude in de sociale sector wil ontwikkelen. Deze ontwikkelaar heeft afspraken gemaakt met de gemeente Pijnacker-Nootdorp over de grondafname in deze relatief nieuwe bouwlocatie. Door een turnkey overname zouden er 5 grondgebonden woningen en 36 appartementen in de sociale sfeer gerealiseerd kunnen worden. De planuitwerking, waarbij Rndom Wonen betrokken wordt, zal in 2018 verder ter hand worden genomen, waarna realisatie in de periode 2019-2020 kan plaatsvinden.

Tenslotte is Rndom Wonen in overleg met de gemeente en marktpartijen over de invulling van het sociale deel op de locatie Tuinderhof West. Met de gemeente en BPD (voorheen Bouwfonds) is gesproken over deelname aan en de wijze waarop in dit gebied. Er moet tenminste 33% sociaal worden gebouwd in dit gebied waar circa 450 woningen komen. Rndom Wonen heeft aangegeven te willen deelnemen in dit project. De aantallen woningen zijn opgenomen in de komende meerjaren scenarioanalyse. De gemeente wil realisatie vóór 2024 en heeft Rndom Wonen gevraagd hier sociale huurappartementen te realiseren. Over het exacte bouwprogramma (aantal, type en groottes) zijn de gemeente en Rndom Wonen in gesprek gegaan en dit moet in 2018 tot afspraken leiden.



XI Kengetallen

KENGETALLEN 2017-2013					
Boekjaar	2017	2016	2015	2014 *)	2013
Gegevens woningbezit					
1a. Woningen/woongebouwen voor-oorlogs	111	11	13	13	16
b. Woningen/woongebouwen na-oorlogs	2332	2356	2383	2.390	2.407
2. Garages	216	217	217	217	217
3. Overige ruimtes	5	4	4	4	6
4. Parkeerplaatsen/bergingen	119	117	117	117	117
Totaal in eigen beheer	2.783	2.705	2.734	2.741	2.763
5. In beheer voor derden woningen Hofland	64				
In beheer voor derden woningen st. Habion	121	121	121	121	121
In beheer voor derden woningen st. Mooiland	0	0	0	201	201
In beheer voor derden overige vhe st. Habion	121	121	121	121	121
In beheer voor derden overige vhe st. Mooiland	0	0	0	210	210
In beheer voor derden woningen "de Goede Woning "	0	100	100	100	
Totaal	3.089	3.047	3.076	3.494	3.416
6. Woningen in aanbouw	66	0	0	29,00	
7. Overige VHE in aanbouw	0	0	0	0	0
Totaal vhe	3.155	3.047	3.076	3.523	3.416
Mutaties in woninbezit					
1. Aantal opgeleverd	0	0	16	0	96
2. Aantal aangekocht	2	3	5	0	0
3. Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
4. Aantal verkocht	25	32	27	22	19
5. Aantal onttrokken/gesplitst/samengevoegd	0	0	0	0	0
Woningen naar huurprijsklasse					
1. Goedkope voorraad < € 409,93	213	143	142	181	191
2. Betaalbare voorraad > € 409,93 < € 586,68	1.091	1.082	1.107	1.109	1.154
3. Middeldure voorraad > € 586,69 - < € 628,76	261	242	227	184	173
4. Dure voorraad > € 628,77 < € 710,68	491	551	750	815	905
5. Vrije sector voorraad > € 710,68	387	349	170	114	0
Kwaliteit van het bezit/ Vhe					
1. Aantal reparatieverzoeken per vhe	0,7	1,0	1,1	1,4	1,5
2. Kosten groot onderhoud / woning	0	0	0	0	0
3. Totaal kosten dagelijks onderhoud per vhe	391	460	462	410	400
a. Kosten reparatieverzoeken per vhe	243	334	291	267	262
b. Kosten mutatie-onderhoud per vhe	148	126	171	143	138
4. Kosten mutatie-onderhoud per mutatie	3.277	2.852	3.584	2.905	4.252
5. Kosten planmatig onderhoud per vhe	863	636	637	779	1.003
6. Totaal kosten onderhoud per VHE	1.254	1.039	1.099	1.189	1.403



KENGETALLEN 2017-2013					
Boekjaar	2017	2016	2015	2014 *)	2013
Prijs/kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten wws	162	164	164	151	153
2. Gemiddelde nettohuurprijs per maand	576	579	569	551	525
3. Gemiddelde puntprijsuur per maand	3,56	3,53	3,47	3,65	3,43
4. Huurkapitalisatiefactor (marktwaaarde/jaarhuur)	17,7	18,1	19,0	16,6	17,4
Het verhuren van woningen					
1. Mutatiegraad	5,6%	5,7%	5,90%	4,1%	5,1%
2. Acceptatiegraad (exclusief nieuwbouw)	0,0%	12,5%	17,8%	15,6%	15%
3. Reactiegraad	202	142	131	86	118
4. % Huurders met huurtoeslag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	13,1%
5. Gemiddelde huurtoeslag per maand	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	191
6. Huurachterstand in % jaarhuur actieve contracten	1,10%	0,93%	0,89%	0,89%	0,87%
7. Huurderving in % jaarhuur	0,38%	0,13%	0,38%	0,55%	0,53%
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	57%	56%	54%	44%	39%
2. Current ratio	0,85	0,87	1,73	2,02	2,55
3. Rentabiliteit eigen vermogen	0,1%	0,3%	27,8%	6,0%	39,8%
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,5%	4,5%	4,7%	4,8%	4,9%
5. Rentabiliteit totaal vermogen	1,9%	2,0%	17,0%	5,2%	18,5%
6. Cash-flow (per vhe)	934	43	-934	-1.771	-7.135
Balans					
1. Eigen vermogen * € 1.000,=	186.769	186.573	180.077	127.915	110.260
2. Voorzieningen * € 1.000,=	0	0	0	283	961
3. Eigen vermogen per VHE	73.880	76.106	72.597	51.423	43.963
4. Eigen vermogen als % jaarhuur	1079%	1081%	1087%	439%	740%
5. Kapitaalslasten per VHE	2.368	2.527	2.721	2.973	3.140
Winst- en Verliesrekening					
1. Huuropbrengst * € 1.000,=	17.305	17.255	16.570	16.029	14.891
2. Vergoedingen * € 1.000,=	1.014	850	756	821	898
3. Resultaat na belastingen * € 1.000,=	196	514	50.140	7.737	43.842

*) Met ingang van het boekjaar 2015 wordt het bezit gewaardeerd op marktwaaarde (in verhuurde staat), de cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast



JAAARREKENING 2017



XII Balans per 31 december 2017 voor Resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	31-12-2017	31-12-2016 *)
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	262.931	311.206
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	42.654	181
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	2.810	2.940
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	691	1.238
		309.086	315.565
2. MATERIELE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	3.905	4.173
		3.905	4.173
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	0	70
Latente belastingvorderingen	3.2	900	1.493
Vordering uit hoofde van verkopen onder Koopstart	3.3	3.250	2.541
		4.150	4.104
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	610	566
Overige Voorraden	4.2	121	123
		731	689
5. VORDERINGEN			
Huurdebiteuren	5.1	156	144
Overige vorderingen	5.2	22	86
Overlopende activa	5.3	151	408
		329	638
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	9.610	7.249
Totaal Activa		327.812	332.418

*) indien van toepassing voor vergelijkingsdoeleinden aangepast



PASSIVA		31-12-2017	31-12-2016 *)
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	113.743	120.888
Overige reserves	7.2	72.830	65.171
Resultaat boekjaar		196	514
Totaal eigen vermogen		186.769	186.573
8. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	8.1	125.654	133.057
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2	2.812	2.973
Totaal langlopende schulden		128.466	136.030
9. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	9.1	286	317
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	9.2	216	226
Kortlopende deel van de langlopende schulden	9.3	7.404	4.602
Overlopende passiva	9.4	4.671	4.670
Totaal kortlopende schulden		12.577	9.815
Totaal Passiva		327.812	332.418

*) indien van toepassing voor vergelijkingsdoeleinden aangepast



XIII Winst en Verliesrekening over het boekjaar 2017

Functionele winst- en verliesrekening	2017	2016 *)
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	17.305	17.255
Opbrengsten service contracten	1.014	849
Lasten service contracten	-1.013	-880
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-896	-1.531
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.966	-1.698
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit personeel	-816	-1.315
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.201	-2.927
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-282	-244
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.145	9.509
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	4.538	5.136
Toegerekende organisatiekosten	-92	-50
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.381	-3.636
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.065	1.450
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-986	
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-2.668	-4.959
Toegerekende financieringskosten	31	-19
Waardeveranderingen	-3.623	-4.978
Opbrengsten overige activiteiten	270	293
Kosten overige activiteiten	-	-
Overige activiteiten	270	293
Leefbaarheid	-125	-113
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.987	-6.196
Financiële baten en lasten	-5.982	-6.180
Bedrijfsresultaat voor belastingen	750	-19
Belastingen	-593	483
Resultaat deelnemingen	38	50
Bedrijfsresultaat na belastingen	196	514

*) indien van toepassing voor vergelijkingsdoeleinden aangepast



XIV Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2017

Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2017

Volgens de directe methode	2017 x € 1,000,=	2016 x € 1,000,=
Ontvangen van huurders	17.654	18.307
Overige ontvangsten	<u>273</u>	<u>676</u>
	17.927	18.983
Betalings aan werknemers	1.958	2.114
Betalings aan leveranciers onderhoud	2.178	1.725
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	1.883	1.795
Overige betalingen bedrijfsoperaties	<u>2.090</u>	<u>3.057</u>
	8.109	8.691
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	9.818	10.292
Ontvangen interest	2	22
Betaalde interest	<u>-6.037</u>	<u>-6.347</u>
Kasstroom uit financiële operaties	-6.035	-6.325
	3.783	3.967
Investerings in materiële vaste activa	-490	-1.125
Desinvesterings materiële vaste activa	<u>3.670</u>	<u>4.333</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.180	3.208
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe)		2.000
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-4.602</u>	<u>-9.030</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.602	-7.030
Mutatie geldmiddelen	2.361	145
Saldo liquide middelen 1 januari	7.249	7.104
Saldo liquide middelen 31 december	<u>9.610</u>	<u>7.249</u>
Mutatie Liquide middelen	2.361	145



XV Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen

Wij zijn van mening dat het aan u voorgelegde bestuursverslag en de jaarrekening over 2017, een juist en getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de toegelaten instelling Stichting Rondom Wonen. Er worden geen gebeurtenissen na de balansdatum voorzien, anders dan eventueel vermeld bij de paragraaf “belangrijke gebeurtenissen na balansdatum” met belangrijke financiële en/of organisatorische gevolgen. Ons inziens geeft deze jaarrekening reden om met vertrouwen naar de toekomst te kijken.

De jaarrekening en het bestuursverslag 2017 zijn door Baker Tilly Berk accountants gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en stelt de jaarrekening en het bestuursverslag 2016, inclusief Volkshuisvestingsverslag daarmee vast. Ons inziens geeft deze jaarrekening reden om met voldoende vertrouwen naar de toekomst te kijken.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de statuten van de stichting Rondom Wonen, verklaart de Raad van Commissarissen goedkeuring te verlenen aan de op 19 april 2018 door het bestuur opgemaakte en door haar vastgestelde jaarrekening over het jaar 2016 met de overige gegevens. Deze goedkeuring resulteert bovendien in een afzonderlijk besluit tot het verlenen van decharge aan de bestuurder en de Raad over het gevoerde beleid in 2017.

Pijnacker, 19 april 2018

drs. ing. L.A. de Boer, bestuurder

J. de Jong, voorzitter RvC

drs. W.B. van Hekken, lid RvC

Mevr. ir. K.J. den Drijver, lid RvC

Mevr. mr. M.F.H. Broekman, lid RvC

drs. J. la Croix, lid RvC



XVI Algemene toelichting

Rndm Wonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Pijnacker. De activiteiten bestaan nagenoeg alleen uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Rndm Wonen heeft een specifieke toelating in de regio Haaglanden en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting (BTiV). Rndm Wonen is onder nummer 27212730 ingeschreven bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

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 opzicht van het voorgaande jaar, waarbij de waardering van de vastgoedportefeuille heeft plaatsgevonden met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen Marktwaaarde.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Rndm 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.



XVII De Waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari tot en met 31 december.

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijging - of vervaardigingprijs, nominale waarde of in het geval van de vastgoedportefeuille op marktwaarde (in verhuurde staat), tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld volgens de bestendige gedragslijn.

In het Vastgoedportefeuilleplan hebben directie en MT inschattingen gemaakt over de vastgoedportefeuille. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is de looptijd van de verschillende complexen. De vastgestelde looptijden gaan over een periode van 2 tot 50 jaar.

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 bedrijfsonroerend 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 en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Rondom Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het volledige bezit.

SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2017 is er sprake van de volgende schattingswijzigingen;

De Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de uitgangspunten van het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ten opzichte van 2016 hebben zich wijzigingen voorgedaan in de berekeningsmethodiek met name in de disconteringsvoet en de markthuurl. De wijzigingen zijn te classificeren als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijzigingen op het boekjaar 2017 is niet te kwantificeren.



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’.

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.

DOOREXPLOITEER- 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 door exploitatie- en uitpondscenario.

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.

Op grond van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving worden resultaten bij verkoop van woningen onder de VoV regeling rechtstreeks toegevoegd aan de reserve Verkoop onder Voorwaarden. Deze verkoopresultaten worden derhalve niet in de resultatenrekening verantwoord.

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voorts wordt rente tijdens de bouw geactiveerd vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.



Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt waardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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, op gronden wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

DEELNEMINGEN

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt verondersteld aanwezig te zijn bij een aandelenbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor de jaarrekening van Stichting Rndm Wonen. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Rndm Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs of, indien hier aanleiding toe bestaat, een lagere waarde.

BELASTINGLATENTIES

Voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. Latente belastingvorderingen worden verantwoord onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

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.

VOORRADEN

Vastgoed, bestemd voor de 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 bank saldi zijn direct opeisbaar en gewaardeerd op nominale waarde.

Eigen vermogen

Het Eigen Vermogen bestaat uit overige reserves. Deze overige reserves bestaan uit drie 'componenten'. De algemene bedrijfsreserve, de herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen) en de reserve Verkoop onder Voorwaarden.

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd door het (positieve) verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van deze boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij de realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen***VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN***

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

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.

OVERIGE PASSIVA

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



BEDRIJFSOPBRENGSTEN

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

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. Rondom Wonen heeft tot nu toe geen gebruik gemaakt van en zal in de toekomst ook geen gebruik maken van het terugkooprecht. 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.

OVERIGE OPBRENGSTEN

Hieronder worden opbrengsten verantwoord van geleverde diensten aan derden, zowel op administratief als technisch gebied.

BEDRIJFSLASTEN

AFSCHRIJVINGEN

De afschrijvingen op de materiële vaste activa worden berekend op basis van verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Bij het kantoorpand vindt afschrijving plaats volgens de lineaire methode. Op gronden wordt niet afgeschreven.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waarde mutaties op het vastgoed verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de winst- en verliesrekening.

LONEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN

Lonen, sociale lasten en pensioenen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemer.

PENSIOENLASTEN

De pensioenverplichtingen van Rondom Wonen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Het SPW is een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenregeling van SPW is een verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering (voorwaardelijk "defined benefit"). Voor de werkgever bestaat geen verplichting bij te dragen in eventuele tekorten bij het SPW. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat eventuele tekorten mogelijk aan de deelnemers in rekening worden gebracht via verhoging van premies in de toekomst dan wel kortingen op de pensioenuitkeringen. Dit houdt in dat in de resultatenrekening een pensioenlast wordt verwerkt, gelijk aan de in dat jaar verschuldigde premie.

Het SPW dient in een situatie van tekort of overschot bij het fonds, de deelnemers tijdig en duidelijk te informeren omtrent:

- het overschot of tekort;
- de mogelijke gevolgen voor de werknemer en werkgever door premie aanpassing.



Als de pensioenregeling van SPW zich voor de RJ 271 al zou kwalificeren als pensioenuitvoerder benadering, dan bestaat er geen objectieve sleutel voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in positieve of negatieve risico's aan aangesloten werkgevers. Deze informatie kunnen wij daarom niet leveren. Als we deze informatie wel konden leveren, dan zou daarmee nog geen informatie gegeven kunnen worden over de toekomstige ontwikkelingen van werkgeverspremies. Omdat deze gegevens geen consistente en betrouwbare basis hebben en er geen relatie bestaat met enige economische realiteit zijn ze voor de boekhoudkundige verwerking irrelevant. Het is immers niet waarschijnlijk dat deze posten een (positieve of negatieve) waarde zullen hebben.

UITGESTELDE BELONINGEN

Verplichtingen uit hoofde van uitgestelde beloningen dienen volgens RJ 271 in de jaarrekening te worden opgenomen. Uitgestelde beloningen zijn beloningen van personeel die betaalbaar zijn op termijn (langer dan een jaar) onder voorwaarde van voortdurende van het dienstverband. Rondom Wonen heeft deze beloningen berekend en voor deze uitgestelde beloningen (reservering vakantiedagen en jubileumuitkeringen c.a.) een voorziening getroffen. De kosten zijn verantwoord onder de post lonen, sociale lasten en pensioenen.

WET NORMERING TOPINKOMENS

Bezoldiging van de topfunctionaris(sen) vindt bij Rondom Wonen onder de reikwijdte van de Wet Normering Topinkomens, waarbij ook in 2017 sprake is van de toepassing van overgangsrecht WNT-1. Voor een nadere toelichting op de honorering van de bestuurder wordt verwezen naar punt 16 van de toelichting op de winst- en verliesrekening in de jaarrekening.

KOSTEN ONDERHOUD

Hieronder worden de uitgaven van het planmatig onderhoud en de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatieonderhoud verantwoord. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen, sociale lasten en pensioenen.

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, et cetera.

RENTEBATEN

Dit betreffen de rentebaten op beleggingen (deposito's en leningen u/g) en geactiveerde rente tijdens de bouw van projecten.

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-afrekbare 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 2014 zijn de (definitieve) aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Een financieel instrument is een overeenkomst die leidt tot een financieel actief bij de ene partij en een financiële verplichting of eigen-vermogensinstrument bij een andere partij. Financiële instrumenten



worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Rondom Wonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Rondom Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe. Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen, aanwezig in deze groepsmaatschappijen, afgetrokken van de aankoopprijs.



XVIII Toelichting op de balans

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	262.931	311.206
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	42.654	181
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.810	2.940
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	691	1.238
Saldo per 31 december	309.086	315.565

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo per 1 januari	311.206	318.223
- voorraad mutaties	-2.805	-2.288
	308.401	315.935
- aankoop bezit	145	130
- Nieuwe regels Handboek 2017	-5.974	-
- Mutatie Objectgevens	-39.168	-
- Mutatie Waarderingsparameters	137	136
	263.541	316.201
(Ongerealiseerde) Waardeverandering DAEB bezit		-4.995
	263.541	311.206
- herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-610	-
Saldo per 31 december	262.931	311.206

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 de ook de te hanteren uitgangspunten zijn in dit handboek vastgelegd. Gegeven de samenstelling van de portefeuille, kan Rndom Wonen volstaan met het toepassen van de basis variant 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 commercieel vastgoed in exploitatie betreft onder andere een commerciële ruimte in een van de complexen van Rndom Wonen.

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 317. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 25 en de daarbij behorende opbrengstwaarde bedraagt 3,3 miljoen tegen een boekwaarde van 3 miljoen

**1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo per 1 januari	181	146
- verkoop bezit, mutatie tegen marktwaarde 1 januari	4	-
	<u>185</u>	<u>146</u>
Nieuwe regels handboek	-29	
- Mutatie objectgegevens	41.574	-
- Mutatie Waarderingsparameters	924	-
- overige mutaties	-	-
	<u>42.654</u>	<u>146</u>
(Ongerealiseerde) Waardeverandering DAEB bezit		35
	<u>42.654</u>	<u>181</u>
- herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-	-
Saldo per 31 december	<u><u>42.654</u></u>	<u><u>181</u></u>

Recapitulatie waardeverandering vastgoed portefeuille

Waardeverandering DAEB bezit	(2.809)	(4.995)
Waardeverandering niet-DAEB bezit	141	35
Totale waardeverandering vastgoed portefeuille	<u><u>(2.668)</u></u>	<u><u>(4.960)</u></u>

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet (en het BTIV) van kracht geworden. Een van de aspecten in deze wet ten aanzien van het bezit van de corporatie betreft de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB bezit. Rondom Wonen heeft 216 woningen aangemerkt als niet-DAEB bezit. Op basis hiervan is het scheidingsvoorstel ingediend. Hierop is inmiddels goedkeuring van de Minister ontvangen.

Op dit moment zijn voor 7 van de 216 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 209 woningen hebben de status "te liberaliseren bij mutatie".

Een ander aspect uit de Woningwet is dat met ingang van de jaarrekening 2016 het volledige bezit op marktwaarde moet worden gewaardeerd. Rondom Wonen heeft er voor gekozen om al in 2015 over te gaan naar waardering op marktwaarde.

In tegenstelling tot waardeveranderingen in de bedrijfswaarde worden de waardeveranderingen van de marktwaarde verantwoord in de winst- & verliesrekening van enig jaar.

De waardeverandering ten laste van het resultaat over 2017 bedraagt € 2.668.000 (2016: € 4.960.000).

Voor de bepaling van de marktwaarde is een handboek opgesteld.

De waardering 2017 (en ook 2016) wordt uitgevoerd conform het voorgeschreven waarderingshandboek.

In beide situaties is sprake van waardering op basis van marktwaarde (in verhuurde staat)

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo per 1 januari	2.940	3.275
- opbrengst verkochte woningen	-	-
	<u>2.940</u>	<u>3.275</u>
Waardeverandering boekjaar	-130	-335
Saldo per 31 december	<u><u>2.810</u></u>	<u><u>2.940</u></u>
Cumulatieve herwaardering	(168)	(168)

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 2017 zijn geen woningen verkocht met een terugkoopverplichting

Wel zijn in 2017 twee woningen teruggekocht.

De woningen zijn beide verkocht en geleverd onder de Koopstartregeling.



Aan het WSW moet voorts nog over de vastgoedportefeuille worden gerapporteerd op basis van de bedrijfswaarde. In de jaarrekening wordt daarom zowel inzicht gegeven in de vastgoedportefeuille op basis van de marktwaarde als ook op basis van de bedrijfswaarde.

Verloopstaat Marktwaarde 2016 - 2017 | Rondom Wonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2016	311.773	181	311.953
Voorraadmutaties			
Verkoop	-3.372	0	-3.372
Sloop	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Aankoop	0	0	0
Overige voorraadmutaties	0	4	4
Subtotaal voorraadmutaties	-3.372	4	-3.368
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017			
Eindwaardescenario	-52	0	-52
Aanvangsleegstand	-3	0	-3
Rekenmethodiek woningen (wederverhuur bij uitpanden en indexatie)	-5.015	0	-5.015
Rekenmethodiek BOG/MOG/Zorg (contractperiode nieuw contract)	-16	-29	-45
Rekenmethodiek parkeren (15-jaars uitpandscenario)	-888	0	-888
Subtotaal methodische wijzigingen	-5.974	-29	-6.003
Mutatie Objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	162	0	162
Contractuur en Leegstand	3.839	0	3.839
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-2.993	71	-2.922
WOZ-waarde	2.860	0	2.860
Leegwaarde	0	0	0
Mutatiekans	-1.581	-40	-1.621
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	21	67	88
Classificatiewijzigingen	-41.475	41.475	0
Subtotaal mutatie objectgegevens	-39.168	41.574	2.406
Mutatie Waarderingsparameters			
Exploitatieverplichting	-1.753	0	-1.753
Macro-economische parameters	3.805	786	4.591
Disconteringsvoet	-10.523	-570	-11.093
Leegwaardestijging	4.878	238	5.117
Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	3.663	818	4.480
(Achterstallig) Onderhoud en mutatieonderhoud	1.423	-298	1.125
Erfpacht	0	0	0
Splitsings- en verkoopkosten	-209	8	-201
Beheerkosten	-238	-36	-274
Belastingen en verzekeringen	163	32	195
Verhuurderheffing	-1.072	-54	-1.126
Overige kosten en opbrengsten	0	0	0
Exit yield	0	0	0
Wijziging waarderingsmodel	0	0	0
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	137	924	1.061
Marktwaarde 2017	253.396	42.654	306.050



De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten en parameters:

Algemeen

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

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn

	2017	2016
Disconteringsvoet	6,87%	6,64%
Exit Yield	0,00%	0,00%
Mutatiekans	4,79%	5,10%
Gemiddelde markthuur	€ 718,82	€ 794,76

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

	2017	2016
Disconteringsvoet	5,96%	5,96%
Gemiddelde markthuur Per m2	180,93	169

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid

Parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

	2017	2016
Disconteringsvoet	5,96%	5,96%
Exit Yield	0,00%	0,00%
Gemiddelde markthuur	€ 70,00	€ 69,00



Het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde van de totale portefeuille geeft het volgende beeld:

	2017			2016
	DAEB	niet-DAEB	totaal	totaal
Bedrijfswaarde per 1 januari	195.339	339	195.678	207.633
Mutatie in het boekjaar	-29.062	30.805	1.743	(11.955)
Bedrijfswaarde per 31 december	166.278	31.144	197.421	195.678
Specificatie mutatie bedrijfswaarde				
Vrijval kasstromen	-11.411	-14	-11.424	-12.508
Effect een jaar opschuiven	7.979	7	7.985	13.718
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	1.945	-	1.945	1.630
Autonome ontwikkeling	-1.487	-7	-1.494	2.840
Verkoop	-50	-	-50	-431
Overige verwervingen (door fusie)	678	92	770	-
Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	-27.856	27.856	0	-
Voorraadmutaties	-27.228	27.948	720	-431
Indexaties	4.102	515	4.617	-13.257
Levensduur	510	4	513	838
Mutatiegraad	13	23	36	-72
Parameter- en niveauwijzigingen	4.625	542	5.166	-12.330
Huren (toekomstige huurverhoging)	-2.660	2.471	-189	725
Bezitsheffing	21	-20	2	-2.205
Saneringsheffing	863	214	1.077	-629
Verkoopbeleid	339	-12	327	0
Huurderving	974	137	1.111	-16
Planmatig onderhoud	44	2	46	-441
Klachtenonderhoud	2.203	305	2.508	113
Mutatieonderhoud	-3.810	-406	-4.216	117
Belastingen en verzekeringen	-	-	-	-476
Personeelskosten	-746	-100	-845	2.584
Bedrijfskosten	-86	-5	-91	-1.207
Restwaarde	-27	27	0	-962
Wijzigingen exploitatiebeleid	-2.885	2.613	-272	-2.397
Verkoop	-2.086	-290	(2.377)	363
Mutaties in het bezit	-2.086	-290	-2.377	363
Totaal mutatie bedrijfswaarde	-29.062	30.805	1.743	(11.955)

Op basis van de berekening van de bedrijfswaarde op het niveau van kasstroom genererende eenheden hebben (in het verleden) geen bijzondere waarde verminderings plaatsgevonden.

Voor de bepaling van de kasstroom genererende eenheden is uitgegaan van de complexindeling die intern wordt gehanteerd voor levensduurschattingen en de bepaling van de differentiatie in het onderhouds- en huurbeleid.



Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

Huurverhoging is volledig meegenomen in de berekeningen.

In de huurverhoging is de extra huurverhoging voor mensen met een hoger inkomen voor zolang mogelijk meegenomen.

De exploitatielasten zijn ingerekend conform de meerjarenprognoses.

De bedrijfswaarde van de grond is berekend op basis van de algemene uitgangspunten.

De verkopen zijn ingerekend voor de eerste 5 jaren, op basis van het verkoopbeleid, de te verwachten mutatiegraad en de door een erkend makelaar getaxeerde en gevalideerde waarde.

Ingerekende verkopen	2018	2019	2020	2021	2022
aantallen te verkopen woningen	22	22	22	12	12
opbrengst (x € 1.000,=)	2.757	2.939	3.144	1.755	1.756

Dagelijks onderhoud per woning is ingerekend op basis van de begroting.

Planmatig onderhoud is ingerekend conform de opgestelde Meerjaren Onderhouds Begroting

De verhuurdersheffing is ingerekend tot en met het einde van de looptijd van de complexen, voor de periode 2016 t/m 2020 zal deze heffing naar verwachting stabiel zijn en uitkomen op op ca. € 2,1 mln per jaar.

	2017	2016
Mutatie graad	Verschillend per complex	
Jaarlijkse huurderving	0,80%	0,80%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	30.000	30.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

	DAEB	N-Daeb				
Indexatie tabel	%huurstijging	%huurstijging	% prijs inflatie	% loonkosten	% onderhoud	%verige lasten
2018	2,50%	3,00%	1,50%	0,00%	2,50%	3,67%
2019	2,50%	3,00%	1,50%	1,00%	2,50%	2,83%
2020	2,50%	2,50%	1,50%	1,50%	2,50%	2,00%
2021	2,75%	2,75%	1,75%	1,50%	2,50%	2,00%
2022	2,75%	2,75%	1,75%	1,50%	2,50%	2,00%
2023 ev	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%



De parameters voor de dPi en de jaarrekening komen voor de eerste 5 jaren overeen. Voor de jaren daarna worden door CorpoData strikte uitgangspunten voorgeschreven. Deze uitgangspunten zijn voor geheel Nederland gelijk. Het woningmarktgebied van Rondom Wonen kenmerkt zich door een toenemende schaarste van woningen.

Rondom Wonen heeft een relatief lage streefhuur binnen dit woningmarktgebied. Tot slot zijn de WOZ-waarden van Rondom Wonen hoger dan bij de gemiddelde corporatie.

Rondom Wonen heeft zicht evenwel geconformeerd aan de voorgeschreven parameters en deze zijn gehanteerd als uitgangspunt voor de berekeningen vanaf het 5e jaar.

Zekerheden

De complexen 12 en 19 zijn hypothecair bezwaard ten gunste van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het betreft een hypotheekstelling voor een lening van de B.N.G. ad. € 6.947.000,= (nominaal), de restantschuld is sinds 31 december 2011 nihil.

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 € 413.203.000. Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2016 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2017).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo per 1 januari	1.238	1.238
Overboekingen naar exploitatie	-	-
Investerings nieuwbouw	439	-
Herrubricering / herkwalficatie / overige mutaties	-986	-
Saldo per 31 december	<u>691</u>	<u>1.238</u>

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn opgenomen op basis van de bestede kosten op balansdatum. De mogelijke afwaardering van de berekende onrendabele investering wordt verantwoord onder de voorzieningen.

De grondpositie van complex 220 wordt op basis van het driepartijencontract bestempeld als sociaal vastgoed. Contractueel is overeengekomen (en vastgelegd middels een bestuursbesluit) dat een ontwikkelaar een deel van de grond voor eigen ontwikkeling conform een vastgestelde prijs en de overige contractuele bepalingen overneemt. Afname van de grond heeft in 2015 plaatsgevonden.

Er is een onrendable top op het complex van € 986.000 deze is in mindering gebracht in het vastgoed in ontwikkeling.



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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aanschafwaarde	5.876	5.408
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.703	-1.459
Saldo per 1 januari	4.173	3.949
Investerings	-	468
Desinvesterings	14	-
Mutatie aanschafwaarde	14	468
Waardeveranderingen		
Afschrijvingen	-282	-244
Correctie afschrijvingen	0	-
Mutaties in de afschrijvingen	-282	-244
Aanschafwaarde	5.890	5.876
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.985	-1.703
Saldo per 31 december	3.905	4.173

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2018 (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>Verzekerd</u>	<u>Boekwaarde</u>	
Kantoorpand en werkplaats	3.497 Brandbedrijvenverzekering	3.268	3.433
Inventarissen en computerapparatuur	639 Uitgebreide inboedel	551	635
Vervoermiddelen	251 Casco-verzekeringen	85	104
Terreinen	0	0	0
	<u>4.387</u>	<u>3.905</u>	<u>4.172</u>

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde welke gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2017) in 2017 totaal € 1.106.000

**3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	
3.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	
3.3 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder Koopstart	
Saldo per 31 december	

<u>2017</u>	<u>2016</u>
0	70
900	1.493
3.250	2.541
<u>4.150</u>	<u>4.104</u>

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Saldo per 1 januari	
Resultaat deelneming	
Ontvangen dividend, liquidatie uitkering	
Saldo per 31 december	

70	68
56	52
-126	-50
<u>0</u>	<u>70</u>

De vennootschap is per 15 december 2017 geliquideerd.

3.2 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

Saldo per 1 januari	
Actieve latentie uit hoofde verliesverrekening	
Compensabel in boekjaar	
Saldo per 31 december	

1.493	1.010
-29	1.286
-564	-803
<u>900</u>	<u>1.493</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 816.000 (2016: € 240.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

3.3 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).

<u>3.250</u>	<u>2.541</u>
--------------	--------------

**4. VOORRADEN**

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

4.2 Overige voorraden

Saldo per 31 december

<u>2017</u>	<u>2016</u>
610	566
121	123
731	689

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)

Waardering na huuropzegging

Saldo per 31 december

783	835
78%	68%
610	566

Herclassificatie/gerubriceerd onder Sociaal vastgoed in exploitatie

Verkoopresultaat van leeg gekomen DAEB vastgoed.

-610	-566
0	0

Aantal woningen

4	5
---	---

4.2 Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen

Overig

Saldo per 31 december

106	175
15	17
121	192

**5. VORDERINGEN**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5.1 Huurdebiteuren	156	144
5.2 Overige vorderingen	22	86
5.3 Overlopende activa	151	408
Saldo per 31 december	<u>329</u>	<u>638</u>

5.1 Huurdebiteuren

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Specificatie naar oninbaarheid:		
Saldo huurdebiteuren per 31 december	201	169
Afwaardering wegens oninbaarheid	-45	-25
Totaal	<u>156</u>	<u>144</u>

Specificatie naar tijdsduur en huurders

	huurachterstand	
	31.12.17	31.12.16
< 1 maand	31	166
1 tot 2 maanden	9	2
2 tot 3 maanden	7	1
> 3 maanden	98	0
Saldo per 31 december	<u>145</u>	<u>169</u>

Huurachterstand vertrokken bewoners	<u>56</u>	<u>17</u>
Totaal	<u>201</u>	<u>186</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,04 % (2017 : 0,8%) van de brutojaarhuur.

De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 0,8 % (2016 : 0,7%) van de bruto jaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	-	72
Overige vorderingen	22	14
Saldo per 31 december	<u>22</u>	<u>86</u>

**5.3 Overlopende activa**

Te ontvangen inzake verkochte woning	▼	-	159
Voruitbetaald LED verlichting	▼	-	67
Vooruitbetaald onderhoud		1	69
Electra / gas / water		19	51
Overige overlopende activa		131	62
Saldo per 31 december		151	408

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank R.C.	9.610	6.794
- ING R.C.	0	455
- Kas	0	-
Saldo per 31 december	9.610	7.249

**7. EIGEN VERMOGEN**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	186.769	186.573
7.1 Herwaarderingsreserve	115.929	120.888
7.2 Overige reserves	70.840	65.685
Saldo per 31 december	186.769	186.573

7.1 Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	115.929	144.098
Herrekende herwaarderingsreserve	-2.186	-
Herrubricering	-	-23.210
	113.743	120.888
(Ongerealiseerde) Waardeverandering vastgoedportefeuille boekjaar	-2.668	-4.959
Saldo per 31 december	111.075	115.929

7.2 Overige reserves

	75.695	70.644
Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per 1 januari	69.570	40.768
(Herrubricering) Resultaat verkoop onder voorwaarden	118	117
Herrekende Herwaarderingsreserve	2.186	2
Herrubricering als gevolg van wijzigingen richtlijnen	-	23.210
	71.874	64.097
Uit resultaatverdeling boekjaar	2.865	5.473
Saldo per 31 december	74.739	69.570
Reserve Verkoop onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari	1.074	1.191
Waardeverandering in boekjaar	-118	-117
Saldo per 31 december	956	1.074

Bij de initiële verkoop van VoV-woningen wordt de actuele waarde minus de verleende korting volgens RJ 213 Vastgoed Beleggingen (RJ 645.220) opgenomen onder activa Verkoop onder Voorwaarden.

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ 645.220). In 2017 zijn geen woningen met contractuele terugkoopverplichtingen verkocht. Wel zijn in 2017 twee woningen teruggekocht.

1 van de woningen is verkocht in 2017 de andere staat op de balans onder voorraad en is in 2018 verkocht.

**8. LANGLOPENDE SCHULDEN**

8.1 Leningen kredietinstellingen

8.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

Saldo per 31 december

<u>2017</u>	<u>2016</u>
125.654	133.057
2.812	2.973
128.466	136.030

8.1 Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari

Aangetrokken leningen

Afgeloste leningen

Aflossingen (conform schema)

Saldo per 31 december

137.659	144.646
-	2.000
-3.000	-7.500
-1.601	-1.487
133.058	137.659

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden

Langlopende leningen kredietinstellingen

-7.404	-4.602
125.654	133.057

Naar rente percentages:		Naar rentevast periodes:		Naar aflopende leningen:	
Variabel	25.000				
vast 0% < 1%	3.357	tot 3 maanden		tot 3 maanden	
vast 1% < 2%	2.393	3 / 12 maand	25.000	3 / 12 maand	5.807
vast 2% < 3%	2.494	1 tot 5 jaar	2.054	1 tot 5 jaar	6.154
vast 3% < 4%	2.670	5 tot 10 jaar	2.393	5 tot 10 jaar	3.852
vast 4% < 5%	92.948	10 tot 15 jaar		10 tot 15 jaar	1.830
vast 5% < 6%	1.830	15 tot 20 jaar		15 tot 20 jaar	1.828
vast > 6%	2.366	einde loopti	103.611	> 20 jaar	113.587
Totaal	133.058		133.058		133.058

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

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2017 € 205,5 mln (2016: € 225,3 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 30 december 2017

Basisrentelening

- De marktrente 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)



8.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

Saldo 1 januari	2.973	3.288
Vermeerderingen / verminderingen / mutatie boekjaar agv terugkopen	-161	-315
Saldo per 31 december	2.812	2.973

Waarvan met een looptijd > 5 jaar

- -

Bij de waardering van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de contractuele terugkoopbepalingen inclusief kortingspercentages (RJ645.220). De gemiddelde rentevoet bedraagt 4,4% (vorig boekjaar 4,5%).

Zekerheden

De rente en aflossing van alle leningen worden gegarandeerd door de gemeente Pijnacker-Nootdorp (€3,4 miljoen) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (overig).

Disagio

Verschillen in ontvangen en af te lossen bedragen komen ten laste van het jaar waarin de bedragen ontvangen zijn.

**9. KORTLOPENDE SCHULDEN**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
9.1 Schulden aan leveranciers	286	317
9.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	216	226
9.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	7.404	4.602
9.4 Overlopende passiva	4.671	4.670
Saldo per 31 december	12.577	9.815

Het kortlopende deel van de langlopende schulden bestaat uit de aflossingsverplichting van leningen die vervallen binnen een jaar na balansdatum (€ 2,0 mln) en reguliere aflossingen op langlopende leningen (€ 5,4 mln).

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

Omzetbelasting	126	121
Loonbelasting	65	75
Pensioenfondsen	25	30
Saldo per 31 december	216	226

9.4 Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente geldleningen	2.850	2.897
Nog te betalen rente SWAPS	847	835
ViewPoint	62	173
Nog te betalen kosten nieuwbouw	157	157
Vooruitontvangen huren	101	113
Servicekosten	164	85
Compensatie Warmtewet	47	47
Nog te betalen Pro Rata	38	46
Accountantskosten	47	45
Verlofuren	64	71
Transitorisch onderhoud	57	23
Overige	236	178
Saldo per 31 december	4.671	4.670

***Niet in de balans opgenomen verplichtingen***

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de gewone geborgde leningen (€ 108,1 mio). Voor leningen met een variabele hoofdsom (€ 25 mio) geldt een obligo van 75% van de maximale hoofdsom. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo per saldo € 4,9 mln.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2016 als onderpand ingezet (€ 413,2 mln aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2017). 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.

Contractueel is met de gemeente Pijnacker-Nootdorp overeengekomen dat haar bijdrage voor de 139 appartementen op de Vinex-locatie Emerald te Delfgauw ad. € 1 miljoen zal worden terugbetaald uit mogelijke exploitatieoverschotten van deze appartementen op termijn. Voor-calculatorische berekeningen laten zien dat dit hoogstwaarschijnlijk nooit het geval zal zijn. Indien door de gemeente gewenst wordt hierover verantwoording afgelegd. De laatste gegevensopvraag was over het boekjaar 2011, welke door BDO is voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring.

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 Rondom Wonen een clausule 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 Rondom Wonen het vastgoed niet meer terugkoopt. Derhalve is geen terugkoopverplichting opgenomen.

Er is een aanneemoverkomst gesloten voor de bouw van 66 sociale huurappartementen in Pijnacker-Noord voor een bedrag van € 7.728.400 inclusief 21% BTW. Een intententievereenkomst is afgesloten voor de bouw van 30 sociale huurappartementen in Pijnacker en voor 14 sociale huurappartementen in Nootdorp.

Voor het planmatig onderhoud staat eind 2017 een verplichting open van € 266.200,-

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 20 februari 2018 heeft (versnelde) afwikkeling van de SWAPS plaats gevonden. De transactie zal in de jaarrekening 2018 worden verwerkt. De swaps zijn afgekocht voor 24,2 miljoen voor deze afkoop is geborgde financiering aangetrokken. De afkoopwaarde zal worden geactiveerd en geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd van de derivaten. De transactie zal een positief effect hebben op onder andere de de ICR en DSCR.



XIX Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Rndm is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van het inherente renterisico toegestaan binnen de kaders van het vastgestelde treasury statuut. Stichting Rndm Wonen maakt beperkt gebruik van derivaten. Dit doet zij uitsluitend om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Rndm Wonen met betrekking tot deze derivaten de kostprijs-hedge-accounting toe. De details en de marktwaarde van de derivaten zijn hieronder opgenomen.

Derivatenportefeuille

Ter afdekking van de renteschommelingen bij de leningen met een variabele hoofdsom is een vijftal SWAP-deals gesloten met de Deutsche Bank. In totaliteit gaat het om € 25,0 miljoen aan SWAP-transacties. De marktwaarde ultimo 2017 bedroeg € 26,7 mln, negatief (2016: € 30,9 mln, negatief) en is sterk afhankelijk van de marktrente (gebaseerd op de 10-jaars SWAP rente).

Stichting Rndm Wonen is met de Deutsche Bank overeen gekomen dat sprake is van verplichte beëindiging (mandatory break clauses) van de renteswaps in de periode 2019 tot en met 2023, voor € 5 miljoen per jaar. Bij beëindiging is sprake van verrekening van de dan geldende marktwaarde van de swaps. Het risico bestaat derhalve dat stichting Rndm Wonen de negatieve marktwaarde van de swaps dient af te rekenen met de bank. Het bestuur van de stichting verwacht dat voor afloop van de termijn afspraken gemaakt worden met de bank om dit risico af te dekken of door te rollen. Voor een nadere toelichting wordt ook verwezen naar Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Stresstest derivaten Centraal Fonds Volkshuisvesting (Aw, voorheen CFV)

Vanaf 2016 is Rndm Wonen jaarlijks verplicht aan de sectorinstituten de derivatenopgave te verstrekken. Daarnaast is sprake van het op verzoek uitvoeren van de stress test derivaten, waarbij toetsing plaatsvindt of Rndm Wonen in staat zal zijn te voldoen aan toekomstige verplichtingen uit hoofde van de derivaten portefeuille. Met name wordt hierbij beoordeeld of (op termijn) kan worden voldaan aan het opbouwen van de zogenaamde liquiditeitsbuffer.

Op basis van de aangescherpte wet- en regelgeving is onderzocht of en zo ja in hoeverre bij Rndm Wonen sprake is van zogenaamde embedded derivaten. Geconcludeerd is dat daarvan geen sprake is. Overigens is van bovengenoemde derivaten vastgesteld dat deze niet apart in de balans behoeven te worden verwerkt.

Doelstellingen risicobeheer

In het Treasury Statuut van Stichting Rndm Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasury Statuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard.

Hedge-strategie en type hedge

Stichting Rndm Wonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt. De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.



Hedge-instrumenten en verwerking in de jaarrekening

Stichting Rndm Wonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. De Interest Rate Swaps zijn volledig tegengestelde instrumenten; het betreffen een effectieve hedges en zij dekken elkaar onderling af. Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de stichting onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting Rndm 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. Stichting Rndm Wonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting Rndm Wonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

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

Valutarisico

Rndm Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt daardoor geen valutarisico.

Renterisico

Stichting Rndm Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en 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 Stichting Rndm Wonen risico's over de marktwaarde. Rndm Wonen heeft de verplichtingen met betrekking tot financiële derivaten en renterisico's gecontracteerd. Er zijn geen embedded derivaten in de leningcontracten opgenomen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

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 Stichting Rndm Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting Rndm Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.



XX Toelichting op de Winst- en verliesrekening 2017

Om op goede wijze inzicht te verschaffen in de opbrengsten en kosten over 2017 is de winst- en verliesrekening hieronder weergegeven volgens de categoriale indeling. Evenals in de voorgaande jaren zal de toelichting op de diverse items uit de winst en verliesrekening worden gerelateerd aan deze indeling.

Categoriale winst- en verliesrekening	Ref.	2017	2016 *)
		x € 1.000	x € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	10	17.305	17.255
Vergoedingen en opbrengsten servicecontracten	11	1.014	850
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12	1.064	1.450
Geactiveerde productie eigen bedrijf	13	48	0
Overige bedrijfsopbrengsten	14	222	288
		19.653	19.843
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving op (im)materiële vaste activa	15	282	244
Overige waardeverandering van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	16	955	19
Lonen, sociale lasten en pensioenen	17	1.937	2.097
Onderhoudslasten	18	2.224	1.693
Servicekosten	19	1.013	879
Overheidsheffingen	20	1.883	1.876
Overige bedrijfslasten	21	1.958	1.915
		10.252	8.723
BEDRIJFSRESULTAAT		9.402	11.120
(Niet-gerealiseerde) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22	-2.668	-4.959
Financiële baten en lasten	23	-5.982	-6.180
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		752	-19
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	24	-593	483
Resultaat deelnemingen	25	38	50
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		196	514

**10. Huuropbrengsten**

Woningen en woongebouwen in exploitatie
Onroerende zaken niet zijnde woningen

Te ontvangen nettohuur:

Huurderving wegens leegstand

Totaal

<u>2017</u>	<u>2016</u>
17.106	17.034
264	243
<u>17.370</u>	<u>17.277</u>
-66	-22
<u>17.305</u>	<u>17.255</u>

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar
Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v vorig boekjaar
Huurharmonisatie
Verkoop van huurwoningen in boekjaar
Totaal

134	341
-	43
37	-6
-78	-102
<u>93</u>	<u>276</u>

11. Vergoedingen en opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten *
Vergoedingsderving
Overige opbrengsten en vergoedingen
Totaal

889	748
-2	-5
128	107
<u>1.014</u>	<u>850</u>

*) De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn geraamd en worden jaarlijks verrekend.

12. Netto Verkoopresultaat Vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen bestaand bezit
Af: boekwaarde onroerende zaken bij verkoop (bestaand bezit, marktwaarde)
Af: direct toerekenbare kosten
Totaal

4.538	5.136
-3.381	-3.636
-93	-50
<u>1.064</u>	<u>1.450</u>

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie
Niet DAEB vastgoed in exploitatie

1.064	1.450
-	-
<u>1.064</u>	<u>1.450</u>

13. Geactiveerde productie eigen bedrijf

Geactiveerde uren onderhoudsdienst Rondom Wonen
Geactiveerde uren projectleider Rondom Wonen
Totaal

<u>2017</u>	<u>2016</u>
-	-
48	0
<u>48</u>	<u>0</u>

14. Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoeding Rondom Wonen Diensten BV
Beheer Habion
Overige opbrengsten en nagekomen baten
Totaal

-	151
73	55
149	81
<u>222</u>	<u>288</u>

**15. Afschrijving op (im)materiële vaste activa**

	2017	2016
Activa ten dienste van de exploitatie	282	241
Overige afschrijvingen	-	3
	<u>282</u>	<u>244</u>

Afschrijving vindt plaats volgens de historische kostprijsmethode

16. Overige waardeverandering van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Mutatie voorziening onrendable investeringen	986	0
Verkoopresultaat van leeg gekomen DAEB vastgoed.	0	-
Overige waardeveranderingen verkochte woningen VOV	31-	19
Totaal	<u>955</u>	<u>19</u>

17. Lonen, sociale lasten en pensioenen

Bruto lonen inclusief ziekgeld	1.460	1.595
Sociale lasten	255	272
Pensioenlasten	222	230
Totaal	<u>1.937</u>	<u>2.097</u>

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

Honorering bestuurder ex WNT

De bestuurder, de heer L.W. Greven, is sinds 1 november 1997 full-time in dienst bij Rndom Wonen.

Als bestuurder is de heer Greven sedert 1999 actief.

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over heel 2017 (365 dagen) bij Rndom Wonen uit een persoon, de heer L.W. Greven. Hij is de enige functionaris die op grond van art. 4.1 WNT, onder de Wet Normering Topinkomens valt. 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 D, waarvoor een maximum geldt van € 114.000. In 2017 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals opgenomen in art. 7.3 van de WNT-1. Conform de WNT valt de directeur-bestuurder onder de maximale WNT norm van € 228.599 en past hij de onderlinge compensatie van de drie WNT-componenten toe.

De bezoldigingsnormen WNT wijken af van de honoreringen uit de SBBW-2010 en leiden op termijn tot lagere bezoldiging. Dit geldt ook voor Rndom Wonen.

In de periode 2014-2017 wordt de bezoldiging bevroren en nadien in drie jaar lineair afgebouwd tot dan geldende bezoldigingsbedrag voor Rndom Wonen volgend uit de WNT-1 en daarna in twee jaar tot de geldende bezoldiging uit de WNT-2.

In geheel	Aard contract	Fiscaal loon ex WNT	Beloning op termijn	Totaal loon ex WNT
2017	fulltime	€ 155.298	€ 20.629	€ 175.927
2016	fulltime	€ 155.228	€ 20.350	€ 175.578

Het fiscaal loon ex WNT is als volgt opgebouwd:

Component	2017	2016
Loon c.a.	€ 141.481	€ 141.393
Overige emolumenten	€ 6.036	€ 6.170
Werknemersdeel pensioenpremie	€ 6.971	€ 6.845
Leaseauto / kilometervergoedingen	€ 810	€ 820
Totaal bezoldiging	<u>€ 155.298</u>	<u>€ 155.228</u>

Krachtens artikel 2: 383 lid 1 vermelden wij de bezoldiging van de directeur-bestuurder zijnde het totale bedrag dat in het boekjaar 2016 uit hoofde van artikel 32bd van de wet op de loonbelasting 1964 ad € 148.383 is uitbetaald. Naast de vermelde beloningen zijn de overige beloningen die verder vallen onder de categorie A, B, C en D RJ 271 niet van toepassing. De sociale premies die geen onderdeel uitmaken van de WNT-beloning bedragen € 9.688

**Toezichthouders**

Functie	De Jong voorzitter RvC	La Croix lid RvC	Van Hekken lid RvC	Broekman lid RvC	Den Drijver lid RvC
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12

Bezoldiging 2017

Beloning (exclusief BTW)	12.982	8.655	8.655	8.655	8.655
Belaste kostenvergoeding	-	-	-	-	-

Totaal bezoldiging

	12.982	8.655	8.655	8.655	8.655
Max. 2017 VTW WNT-2	13.165	8.780	8.780	8.780	8.780
Toepasselijk WNT-2 maximum	17.100	11.400	11.400	11.400	11.400

Bezoldiging 2016	12.600	8.655	8.655	8.655	8.655
Max. 2016 VTW WNT-2	12.982	8.655	8.655	8.655	8.655
Toepasselijk WNT-2 maximum	16.950	11.300	11.300	11.300	11.300

Formatie Rondom Wonen

Ultimo boekjaar zijn 35 (2016: 33) personeelsleden in dienst. Het aantal formatieplaatsen bedraagt 26,7 (2016: 28,5)

De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld :

	<u>gemiddeld 2017</u>	<u>ultimo 2017</u>	<u>ultimo 2016</u>
Statutaire Directie	1,0	1,0	1,0
Beleid en bestuursondersteuning	0,1	0,1	0,1
Secretariaat, communicatie en P&O	1,4	1,4	1,4
Vastgoed (ontwikkeling en onderhoud)	11,5	11,5	11,8
ICT	0,1	0,1	0,1
Financien	4,8	4,8	4,4
Wonen (klant en buurt)	5,0	5,0	5,0
Klantencontact- en receptie	2,3	1,8	2,3
Gedetacheerd / dienstverlening derden	1,0	1,0	2,4
Totaal	27,2	26,7	28,5

**18. Onderhoudslasten**

Klachtenonderhoud	615	820
Mutatieonderhoud	374	308
Planmatig onderhoud	2.159	1.560
Overig onderhoud (service onderhoud, investeringsonderhoud, etc.)	28	52

Onderhoudskosten

Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)

Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik

2017	2016
3.177	2.740
-952	-1.047
2.224	1.693

19. Servicekosten

Onderhoud etc.	308	332
Glasverzekering	29	22
Gas, water etc.	557	393
Electra, telefoon, etc.	120	132

Totaal

1.013	879
--------------	------------

20. Overheidsheffingen

Verhuurdersheffing	1.868	1.861
Overige kosten	15	15

Totaal

1.883	1.876
--------------	--------------

21. Overige bedrijfslasten

Overige beheerkosten *)	1.204	1.168
Zakelijke bedrijfskosten	682	689
Overige exploitatiekosten	72	58

Totaal overige bedrijfslasten

1.958	1.915
--------------	--------------

Automatisering	278	298
Overige personeelskosten	281	216
Huisvestingskosten	93	118
Accountants- en advieskosten	108	111
Algemene beheerkosten	444	425
Overige beheerkosten *)	1.204	1.168

Belastingen	611	617
Verzekeringen	38	38
Contributie Aedes en SVH	33	34
Zakelijke bedrijfskosten	682	689

Bijdrage wijken / kosten leefbaarheid	60	47
Overige lasten	11	11
Overige exploitatiekosten	72	58

*) In de overige beheerkosten zijn accountants- en advieskosten begrepen conform onderstaande specificatie:

Accountants- en (fiscale) advieskosten Baker Tilly Berk:

Onderzoek van de jaarrekening door	56	41
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	6	9

Totaal

2017	2016
62	50



22. (Niet-gerealiseerde) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tot en met 2015 maakte de afschrijving op de vastgoedportefeuille onderdeel uit van de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Als gevolg van de overgang naar waardering op marktwaarde, wordt commercieel niet meer afgeschreven op de vastgoedportefeuille. De waardeverandering wordt bepaald aan de hand van een taxatie door een externe taxateur of wordt bepaald aan de hand van een modelmatige taxatie conform het handboek.

Rondom Wonen heeft voor 2015 gekozen voor een taxatie door een externe taxateur.

Vanaf 2016 vindt waardering plaats op basis van het voorgeschreven handboek.

De totale waardeverandering is als volgt onder te verdelen:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
- waardeverandering op basis van mutatie in marktwaarde	-2.668	-4.959
Totaal waardeverandering	<u>-2.668</u>	<u>-4.959</u>

23. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Totaal

5	16
-5.987	-6.196
<u>-5.982</u>	<u>-6.180</u>

Rente op uitgezette middelen (> 1 jaar)

Overige

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

2	13
0	3
<u>5</u>	<u>16</u>

Rente leningen kredietinstellingen

Rente Swaps

Rente leningen overheid

Rentelasten en soortgelijke kosten

4.760	5.005
1.227	1.190
0	1
<u>5.987</u>	<u>6.196</u>

Toelichting Functionele Winst & verliesrekening

Onder de lasten verhuur & beheer activiteiten zijn de personeelskosten van het KCC en de afdeling verhuur verantwoord. De overige kosten die zijn verantwoord onder verhuur & beheer activiteiten zijn kosten zoals VVE bijdrage, kosten bijdrage haaglanden internet en automatiseringskosten.

Onder de onderhoudskosten zijn de personeelskosten van de vakploeg, bedrijfsbureau en vastgoed verantwoord, de overige kosten zijn de kosten die rechtstreeks vanuit het onderhoud zijn geboekt.

Onder de overige directe lasten zijn de overige bedrijfslasten inclusief de verhuurdersheffing verantwoord, tevens de personeelskosten van de directie, financiën & RVC.

**24. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

	2017	2016
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	789	31
Totaal Correctie Bedrijfslasten	2.607	4.704
Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten	-1.102	-1.479
Fiscaal resultaat	2.295	3.256

20% over € 200.000

40 40

25% over restant

524 763

Vennootschapsbelasting

564 803

Correctie Bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.668	4.959
Geactiveerde onderhoudskosten - regulier	0	-184
Agio	31	37
Disagio	-92	-108
Totaal Correctie Bedrijfslasten	2.607	4.704

Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belaste verkoopresultaat woningen	-1.064	-1.450
Belast verkoopresultaat koopgarant	0	21
Resultaat dochtervennootschappen	-38	-50
Totaal Correctie bedrijfsopbrengsten	-1.102	-1.479

Belastingen boekjaar

Over het jaar 2017 bedraagt het fiscale resultaat € 2.296.000. De compensabele verliezen uit eerdere jaren bedragen per saldo € 5.894.094. Over 2017 is derhalve geen acute belasting verschuldigd.

Aangezien looptijden dit toelaten is de verschuldigde belasting in mindering gebracht op de actieve belasting latentie, die gevormd is in 2014. De per saldo te vorderen vennootschapsbelasting bedraagt ultimo 2017 € 899.523. Op balansdatum bedraagt de latente belastingvordering € 899.523.

De post belastingen is als volgt opgebouwd:

Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	564	803
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen	29	-1.286
Totale belastingbete resp. -last	593	-483

De belastinglast bedraagt € 593.000 bij een resultaat voor belastingen van € 790.000.

Het effectieve belastingtarief bedraagt circa 75 %. De belangrijkste verschillen die voor een afwijking met het toepasselijke tarief van gemiddeld 25% zijn hierboven toegelicht.

25. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming	38	50
Totaal	38	50

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve	2.865	5.473
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	-2.668	-4.959
Totaal	196	514

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.



Fusie met de Goede Woning

Op 11 augustus 2017 is de akte van fusie ondertekend waarin, de juridische fusie tussen Stichting Rndm Wonen en Woningbouw Stichting De Goede woning, met terugwerkende kracht per 1 januari 2017 een feit is. De verkrijgende stichting is Rndm Wonen en de verdwijnende stichting is De Goede Woning. Rndm Wonen verkrijgt per 1 januari 2017 het gehele vermogen van de Goede Woning.

Blijkens een brief van de Autoriteit Woningcorporaties gedateerd 13 april 2017 heeft de inspecteur ILT/Autoriteit Woningcorporaties namens de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties ingestemd met de voorgestelde fusie en deze goedgekeurd.

De verwerking is gebeurd volgens de pooling of interest methode. Bij toepassing van de 'pooling of interests' methode dienen de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, in de jaarrekening van de gevoegde rechtspersonen te worden opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit.

XXI Overige gegevens

Statuten

In de statuten van de Rndm Wonen zijn de volgende artikelen terzake van boekjaar, jaarstukken en begroting opgenomen:

Artikel 23: Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 24: Jaarstukken

1. De directie maakt binnen vijf maanden na afloop van het kalenderjaar een volkshuisvestingsverslag, een jaarrekening, een jaarverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses op, die moeten voldoen aan de voorschriften die terzake voor toegelaten instellingen gelden.
2. De in lid 1 bedoelde stukken worden onderzocht door een door de raad van commissarissen aangewezen accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De raad van commissarissen laat zich daartoe door de directie adviseren.
3. De directie stelt de stukken als bedoeld in lid 1 niet vast en de raad van commissarissen keurt deze niet goed, alvorens zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant.
4. De jaarrekening en het jaarverslag worden door de leden van de directie en de leden van de raad van commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.

Artikel 25: Begroting

1. Voor het begin van een boekjaar stelt de directie de begroting voor dat boekjaar vast.
2. De directie behoeft daartoe de goedkeuring van de raad van commissarissen.

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Deze wet bepaalt dat toegelaten instellingen hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) moeten scheiden van hun overige diensten (niet-DAEB). Toegelaten instellingen moeten bij de jaarrekening 2017 twee afzonderlijke balansen voegen, hieronder staan de balans per 1 januari 2018.



Balans per 1-1-2018

ACTIVA (in € 1.000)

II Vastgoedbeleggingen

1. Vastgoed in exploitatie
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal	Daeb	Niet-Daeb
€ 305.585	€ 262.931	€ 42.654
€ 2.810	€ 2.810	€ 0
€ 691	€ 691	€ 0
€ 309.086	€ 266.432	€ 42.654

III Materiele Vaste Activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

€ 3.905	€ 3.771	€ 134
€ 3.905	€ 3.771	€ 134

IV Financiële vaste activa

2. Interne lening
3. Netto vermogenswaarde niet-DAEB
8. Latente belastingvordering(en)
11. Overige vorderingen

€ 0	€ 18.240	
€ 0	€ 25.127	€ 0
€ 900	€ 900	€ 0
€ 3.250	€ 3.250	€ 0
€ 4.150	€ 47.517	€ 0

Som der vaste activa

€ 317.141	€ 317.720	€ 42.788
-----------	-----------	----------

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

1. Vastgoed bestemd voor de verkoop
3. Overige voorraden

€ 610	€ 610	€ 0
€ 121	€ 121	€ 0
€ 731	€ 731	€ 0

II Onderhanden projecten

III Vorderingen

1. Huurdebiteuren
7. Overige vorderingen
8. Overlopende activa

€ 157	€ 157	€ 0
€ 22	€ 22	€ 0
€ 151	€ 151	€ 0
€ 330	€ 330	€ 0

V Liquide middelen

€ 9.610	€ 9.031	€ 579
---------	---------	-------

Som der vlottende activa

€ 10.671	€ 10.092	€ 579
----------	----------	-------

TOTAAL ACTIVA

€ 327.812	€ 327.812	€ 43.367
-----------	-----------	----------

**PASSIVA (in € 1.000)****C. EIGEN VERMOGEN**

1. Herwaarderingsreserves

3. Overige reserves

4. Resultaat boekjaar

Totaal eigen vermogen

Totaal	Daeb	Niet-Daeb
€ 111.075	€ 111.075	€ 10.132
€ 75.695	€ 75.695	€ 14.995
€ 186.770	€ 186.770	€ 25.127

E. VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Totaal voorzieningen

€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden/leningen kredietinstellingen

2. Interne lening

3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Totaal langlopende schulden

€ 125.654	€ 125.654	€ 0
€ 0	€ 0	€ 18.240
€ 2.812	€ 2.812	€ 0
€ 128.466	€ 128.466	€ 18.240

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

2. Schulden aan kredietinstellingen

3. Schulden aan leveranciers

6. Belastingen en premies sociale verzekering

8. Overige schulden

9. Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

€ 7.404	€ 7.404	€ 0
€ 286	€ 286	€ 0
€ 214	€ 214	€ 0
€ 4.672	€ 4.672	€ 0
€ 12.576	€ 12.576	€ 0

TOTAAL PASSIVA

€ 327.812	€ 327.812	€ 43.367
-----------	-----------	----------

Accountants



Aan de Raad van Commissarissen en directeur-
bestuurder van Stichting Rndom Wonen
Postbus 87
2640 AB PIJNACKER

Baker Tilly Berk N.V.
Scheveningseweg 80-82
Postbus 85745
2508 CK Den Haag
T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20
E: denhaag@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 Stichting Rndom Wonen te Pijnacker gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Rndom Wonen te Pijnacker op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017;
3. het kasstroomoverzicht over 2017; en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie '*Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Rndom Wonen te Pijnacker zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Paragraaf ter benadrukking van bepaalde aangelegenheden

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 64 en 65 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Rndom Wonen te Pijnacker (een deel van) haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het huidige en voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat de jaarstukken andere informatie die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;
- bijlagen: vastgoedportefeuille en verklarende woordenlijst.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Accountants



Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 19 april 2018

Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

M.J. de Graaf RA



XXIII Bijlagen

1. Vastgoedportefeuille.
2. Verklarende woordenlijst.



Cpx	Adressen en percelen	Wijk buurt	Aantal zelfst.won	Aantal overig	Totaal VHE per CPX	Vastgoed typologie	Bouw jaar
1	Administratief vervallen (gesloopt in dec 2010)						
2	Administratief vervallen (gesloopt in dec 2010)						
3	Van Brachtstraat 38 t/m 50	Centrum	2 3			3 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w.	1941 1941
	Prins Hendrikstraat 1, 3, 5 en 2 t/m 16	Centrum	2 7			5 kmr e.g.w. 3 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w.	1941 1941 1941
	Prins Hendrikstraat 18 t/m 26	Centrum	1 3 2 1			3 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w. 6 kmr e.g.w.	1947 1947 1947 1947
	VERKOCHT: Pr. Hendrikstraat 3, 4, 14, 16, 20 Van Brachtstraat 46		-5 -1		17		
4	Administratief vervallen						
5	Willem de Zwijgerlaan 19 t/m 25	Centrum	4		4	4 kmr e.g.w.	1947
6	Willem de Zwijgerlaan 36/36a, 44/44a Willem de Zwijgerlaan 31, 31, 35 + 48 Willem de Zwijgerlaan 27, 29,37, 41 t/m 61, 16 t/m 34,38,40,46,50 Willem de Zwijgerlaan 39 + 42	Centrum	4 4 28 2			2 kmr duplex 3 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w.	1949 1949 1949 1949
	VERKOCHT: W. de Zwijgerlaan 31, 48, 53		-3		35		
7	Graaf Willem II laan 27 t/m 53 (oneven) Graaf Willem II laan 37, 33, 35	Delfgauw	11 3			4 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w.	1950 1953
					14		
8	Emmastraat 48 t/m 74	Centrum	12 2			4 kmr e.g.w. 7 kmr e.g.w.	1953 1953
					14		
9	Beatrixstraat 1 t/m 28	Centrum	16 12			4 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w.	1954 1954
	VERKOCHT: Beatrixstraat 5, 11, 16, 22, 28		-5		23		
10	Graaf Willem II laan 1 t/m 25b	Delfgauw	15		15	4 kmr e.g.w.	1956
11	Irenestraat 1 t/m 18	Centrum	18		18	4 kmr e.g.w.	1957
12	Tomatenlaan 1 t/m 12, Meikoninginlaan 2 t/m 28 Triumphlaan 1 t/m 16, Victorylaan 1 t/m 20 Eminentlaan 1 t/m 16 (renovatie 1986 en 1998)	Delfgauw	2 68 2 6			3 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w. 6 kmr e.g.w.	1959
					78		
13,1	Administratief vervallen						
15	Bremlaan 13 t/m 24, Magnolielaan 23 t/m 46 Ribeslaan 24 t/m 46, Weigelialaan 33 t/m 63 (ren. 1976)	Noord	64		64	4 kmr e.g.w.	1962
16	Ligustrumlaan 1 t/m 42	Noord	22 20			3 kmr portiekflat 4 kmr portiekflat	1964
					42		
17	Beuklaan 1 t/m 21, Elzenlaan 1 t/m 22 Esdoornlaan 1 t/m 21, Kastanjelaan 1 t/m 22 Vlierlaan 1 t/m 21, Weigelialaan 1 t/m 31	Noord	108 1			4 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w.	1966
	VERKOCHT: Weigelialaan 7, 23, 27 Esdoornlaan 4, 14, 16, 18, 20 Elzenlaan 9 Kastanjelaan 5, 9, 11		-3 -5 -1 -3		97		



18	Sav. Lohmanlaan 19/19a, 40/40a	Noord	4				2 kmr HAT-galerij	1980
	Schaepman 8/8a, 19/19a		4					
	Troelstralaan 6/6a, 11/11a, 27/27a		6				flat met lift 5 hoog	
	Thorbeckelaan 89/89a, 139/139a		4					
	C.v.d. Lindenlaan 18/18a, 31/31a		4					
	Gerbrandylaan 3/3a, 5/5a, 6/6a, 34/34a,	Noord	8				2 kmr HAT IPSE	2001
	Gerbrandylaan 7, 7a, 8, 8a		4					
	Kuyperlaan 1 t/m 40		40				3 kmr galerij	
	Sav. Lohmanlaan 1 t/m 39*		38					
	Schaepmanlaan 1 t/m 40*		38				4 kmr galerij	
	Troelstralaan 1 t/m 40*		37					1968
	C.v.d. Lindenlaan 1 t/m 40*		38					
	Gerbrandylaan 1, 9 t/m 40*		34					
	Thorbeckelaan 71 t/m 149*		38				flat met lift 5 hoog	
	VERKOCHT:							
	37, 38, 40		-18					
	38		-16					
	C. vd Lindenlaan 3, 4, 5, 15, 23, 25, 32, 34, 37, 38, 40		-11					
	Thorbeckelaan 77, 81, 91, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 115, 117, 121, 127, 147, 149		-15					
						237		
19	Wilgenhof 1 t/m 44	Noord	43				4 kmr e.g.w.	1971
			1				5 kmr e.g.w.	
						44		
20 Administratief vervallen (gesloopt in dec 2010)								
21	Hildelaan 1 t/m 13	Delfgauw	7				3 kmr 65+ e.g.w.	1973
						7		
22	Prinsenhof 46 en 60	Centrum	2				5 kmr e.g.w.	1974
	VERKOCHT:							
	Prinsenhof 46		-1					
						1		
23	Keizershof 2 t/m 16	Koningshof	8				2 t/m 5 kmr e.g.w.	1976
	Klingendaal 1 t/m 31; 2 t/m 22		27				div. miva woningen	
	Kraaiburg 1 t/m 23		12					
	Kleinhof 20 t/m 36		9					
	Lozerlaan 1 t/m 31		16					
	Leyenburg 2 t/m 28	Koningshof	14					1979
	Kleinhof 4 t/m 18		8				2 t/m 5 kmr, e.g.w	
	Leyenburg 1 t/m 27		14				div. miva woningen	
	Leeuwenberg 2 t/m 18		9					
	Ledenhoef 2 t/m 22		11					
	Schuilburg 2 t/m 30		15					
	Sion 1 t/m 23		12					
	VERKOCHT:							
	Keizershof: 6, 8, 10, 14		-4					
	Kleinhof: 14, 24, 26, 30, 32		-5					
	Klingendaal: 1, 3, 6, 7, 10, 14, 16, 18, 19, 20, 22, 25		-12					
	Kraaiburg: 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 23		-8					
	Ledenhoef: 4, 6, 10, 20, 22		-5					
	Leyenburg: 3, 6, 13, 14, 18, 22, 24, 27		-8					
	Leeuwenberg: 14		-1					
	Lozerlaan: 1, 3, 5, 7, 11, 21, 23		-7					
	Schuilburg: 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18		-7					
	Sion: 1, 7, 11		-3					
						95		
24 Administratief vervallen (naar 23)								



25	Colijnlaan 8/8a	Noord	2				2 kmr HAT-galerij	1980
	Albardalaan 6/6a, 17/17a		4					
	Thorbeckelaan 16/16a, 24/24a		4					
	Wegedoornlaan 15/15a		2					
	Vogelkerslaan 11/11a		2				flat met lift 3 hoog	
	Van Houtenlaan 4/4a, 5/5a		4					
	Nolenslaan 8/8a		2					
	De Visserlaan 3/3a		2					
	Colijnlaan 1 t/m 18*		17					
	Albardalaan 1 t/m 18		16					
	Thorbeckelaan 2 t/m 36		16					
	Wegedoornlaan 1 t/m 18*	Noord	17				3 kmr galerij	1968
	Vogelkerslaan 1 t/m 18		17				4 kmr galerij	
	Acacialaan 31 t/m 65,		18				flat met lift 3 hoog	
	Van Houtenlaan 1 t/m 18*		16					
	Nolenslaan 1 t/m 18		17					
	De Visserlaan 1 t/m 18		17					
	VERKOCHT:							
	Wegedoornlaan 1, 3, 5, 6, 7, 10		-6					
	v. Houtenlaan 2, 6, 13, 15, 17		-5					
	Colijnlaan 1, 2, 4, 14, 15, 17, 18		-7					
						155		
26	Rivierenlaan 63 t/m 69, 101 t/m 121, 122 t/m 128	Koningshof	19				3 kmr e.g.w.	1982
	Peizerdiep: 1 t/m 26; 33 t/m 43 alle nrs.		37				4 kmr e.g.w.	
	Regge 1 t/m 15; 2 t/m 12		14				5 kmr e.g.w.	
	Volkerak: 28 t/m 50		12					
	VERKOCHT:							
	Rivierenlaan: 101, 105, 115, 117, 119, 122, 124, 126, 128		-9					
	Peizerdiep: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 17, 23, 24, 25, 34, 37, 39, 41		-15					
	Regge: 1, 3, 6, 9, 13, 15		-6					
	Volkerak: 28, 30, 36, 46		-4					
						48		
27	Administratief vervallen							
28	Rivierenlaan 35 t/m 61, 58 t/m 96	Koningshof	34			34	2 kmr HAT-galerijflat zonder lift	1984
29	C. de Bourbonstr. 1,3,29,57,59,87,115,117 Charlotte de Bourbonstraat 1 t/m 135 b.g.g.	Centrum	8				3 kmr portiekflat 55+	1986
			1				2 kmr portiekflat	
			59			68	3 kmr portiekflat	
30	Willem de Zwijgerlaan 52 t/m 64	Centrum	7			7	4 kmr e.g.w.	1986
31	Acaciahof 1 t/m 47 (excl. 6 en 21) Acaciahof 2, 9, 11, 13, 17, 28, 35, 39 Acaciahof 6 en 21	Noord	37				2 kmr 65+ galerijflat + L	1987
			8				3 kmr 65+ galerijflat + L	
						45	logeerkamers	
32	Keurmeesterstraat 21 t/m 95	Centrum	25				2 kmr 55+ galerijflat + L	1988
			13			38	3 kmr 55+ galerijflat + L	
33	Vrijenban 1 t/m 13, 24 t/m 40	Delfgauw	16			16	2 kmr 55+ e.g.w.	1989
34	Suze Groenwegenstr 1 t/m 9	Klapwijk	5				5 kmr e.g.w.	1990
	M.Klompelaan 18 t/m 32		8					
	Aletta Jacobsstr. 2 t/m 12,		6				3 kmr e.g.w.	
	Aletta Jacobsstr. 1 t/m 11	Klapwijk	6				5 kmr e.g.w.	1991
	M.Klompelaan 46 t/m 60		8					
	J. Smitsstr. 2 t/m 10		5			38	4 kmr e.g.w.	
35	M.Klompelaan 34 t/m 38	Klapwijk	3				2 kmr portiekapp.	1990
	M. Klompelaan 40 t/m 44	Klapwijk	3			6	2 kmr portiekapp.	1991
36	Oranjarahof 1 t/m 13 (m.u.v. 11) Oranjarahof 11 Oranjarahof 14 t/m 25	Centrum	12				zorgwoningen Philadelphia	1993
			1					
			12			25	3 kmr. woningen	



37	G. van der Molenstraat 1 t/m 39 C. Besselingplantsoen 13 t/m 44 VERKOCHT: Corry Besselingplantsoen 19, 23, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 41 Gez. Van der Molenstraat 7, 13, 23, 37	Klapwijk	49 2 1 -11 -4				37	4 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w. 6 kmr e.g.w.	1993
38	Willem Alexanderlaan 1 t/m 32	Centrum	1 26 5				32	2 kmr 55+ galerijflat + L 3 kmr 55+ galerijflat + L 4 kmr 55+ galerijflat + L	1998
39	Böckelhoven 1 t/m 18 en Tuineerd 1 t/m 54	Emerald	69				69	4 kmr e.g.w.	1998
40	C. Besselingplantsoen 1 t/m 12, 45 t/m 56	Klapwijk	3 21				24	2 kmr HAT portiekflats 3 kmr HAT portiekflats	1993
41	Leerlooijerstraat 1 t/m 33 Warmoezierstraat 1 t/m 49 (oneven) Warmoezierstraat 2 t/m 56 (oneven)	Emerald	33 25 28				86	4 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w.	2000 2001 2001
42	Slagturverstraat 1 t/m 8 Slagturverstraat 9 t/m 52	Emerald	8 44				52	3 kmr. Galerij + L 3 kmr. Galerij + L	2000 2000
43	Florijnstraat 19 t/m 40 & 42 (groepswonen) Florijnstraat 41 Florijnstraat 9 Florijnstraat 11 stallingsplaatsen kelder	Emerald	23	1 1 1 28			54	3 kmr 55+ app. + L gemeenschapp. ontmoetingsruimte St. Klavertje drie tijd. Lokalen verhuurd gem.P/N deels bew./deels derden	2002
44	Koornbranderstraat 2-34 Glazenmakerstraat 1-33 Pottenbakkerstraat 2-16 Chirurgijnstraat 3 t/m 6, 9 Chirurgijnstraat 7 en 8	Emerald	17 17 8 5 2				49	4 kmr e.g.w. 4 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w. 5 kmr e.g.w. 6 kmr e.g.w.	2003 2003 2003
45	Liora 1 t/m 46 en Wollebrand 25 t/m 67	Tolhek	68				68	4 kmr e.g.w.	2002
46	Boomapad 2 t/m 38	Tolhek	19				19	4 kmr e.g.w.	2003
47	Boomapad 40 t/m 44, Hargpad 30 t/m 34	Tolhek	6				6	3 kmr appartementen	2003
48	Boomapad 1 t/m 21, Hargpad 1 t/m 21 Vlaardingpad 1 t/m 15 en Parklaan 85 t/m 95	Tolhek	36				36	3 kmr 55+ woningen	2003
49	Korenakker 2 t/m 18 (even nrs.) Enk 15 t/m 22 (alle nrs.) Meent 22 t/m 35 (alle nrs.) Roggeakker 2 t/m 30	Tolhek	9 8 14 15				46	4 kamer e.g.w.	2006
50	Administratief vervallen								
51	Tarweakker 1 t/m 57	Tolhek	57				57	2 en 3 kamer app	2008
54	Melkdragerhof 1-65 Kerkmeesterstraat 1 -211	Emerald	33 106				139	3 kmr appartementen	2004
56	Villa Casper - Emmastraat 57-59 Emmastraat 57	Centrum	12				13	2 kamer jongeren Ind. slaapwacht kantoor Philadelphia	2006 2006
52, 53, 55, 57, 58, 59, 62, 63 en 69	administratief vervallen								
60	Delftsestraatweg 223 en 225 Laan der Zeven linden 1, 2, 7, 8 Laan der Zeven linden 1 t/m 8 (alle nrs.), Leekeerd 1 en 7a	Emerald	2 4 6				12	maisonnettes 55+ ouderenwoningen maisonnettes	2008 2008 2008
61	Oude Leedeweg 60 (Voorm. Dienstwon. Margrietschool) Wilgenweg 15, 15a en 15 b; 17, 17a en 17b; 19 en 19a	Oude Leede Oude Leede	1 8				9	4 kamer woning 2 kmr jongerenwoningen	1931 2007



64	Ridderzuringerf 2 t/m 14 (alle nrs.)	Keijzershof	13				4k egw	2009
	Floralaan 23 t/m 37 (oneven nrs.)		8				Fokuswoningen	2009
	Veldkersef 3 t/m 25 (oneven nrs.)		12				appartementen	2009
	Madelief 12 t/m 20 (alle nrs.)		9					
	Vogelmuurserf 3 t/m 19 (oneven nrs.)		9					
	Vroegelingserf 17 t/m 29 en 33 t/m 53 (oneven nrs.)		18					
	Floralaan 113 t/m 129 (oneven nrs.)		9					
	Ridderzuringerf 1 en 15		2				Focuswoning	
	Veldkersef 1		1				Focuswoning	
	Vogelmuurserf 1 en 21		2				Focuswoning	
	Vroegelingserf 15, 31 en 55		3			86	Focuswoning	
70	Appartementengebouw Stationsplein (Ipse) VGOP (veld 2)	Keijzershof					3/4 kmr app	2011
	Raaigras 5, 6 en 27 t/m 60		36				3 en 4 kamer app.	
	Raaigras 4		1	1			ontmoetingsruimte GDO	
	Raaigras 7		1				slaapw.kantoor leiding Ipse de Brugge	
	Raaigras 8 en 9		2				Groepswonen St. Ipse de Brugge	
	Raaigras 10 t/m 16		7				Begeleid wonen St. Ipse de Brugge	
	Raaigras 17 t/m 26		10				Zelfstandig wonen St. Ipse de Brugge	
	Raaigras 2				1		Commerciële ruimte	
	Kluut 1 t/m 40			40		98	stallingsplaatsen	
72	Bosglimmerzoom 1 t/m 15 alle nrs.	Keijzershof	15				4 kamer egw	2013
	Buizerdweide 1 t/m 13 alle nrs.		13				4 kamer egw	2013
	Steenuilweide 2 t/m 26 even nrs.		13			41	4 kamer egw	2013
73	Fluiterkruis 2 t/m 12 (even nrs.)	Keijzershof	6			6	4 kamer egw	2013
74	Speenkruis 3 t/m 31	Keijzershof	29				3/4 kamer appartementen	2013
	Keijzersveste parkeerplaatsen			29		58	parkeerplaatsen op dek genummerd	2013
75	Bosmuiszoom 1 t/m 13 alle nrs.	Keijzershof	13				4k egw	2012
	Faunalaan 1 t/m 35 (oneven nrs.)		18			31	4k egw	2012
76	Bosmuishof 1 t/m 20 (alle nrs.)	Keijzershof	20				3 kamer appartementen	2013
	Bosmuishof parkeerplaatsen overdekt 1 t/m 7, 15 t/m 20			13			parkeerplaatsen overdekt	2013
	Bosmuishof parkeerplaatsen buiten 8 t/m 14			7		40	parkeerplaatsen buiten	2013
77	Emmastraat 3 t/m 21 (oneven nrs.)		10				4k egw	2015
	Stationsstraat 54, 56, 58, 60, 62 en 62a		6			16	4k egw	2015
83	Terbrechtse Rechter Rottekade 270 t/m 300 (even nrs.)		16					
84	Bergse Linker Rottekade 310 t/m 314 (even nrs.)		27					
85	Landstraat 2 t/m 12							
	Rietstapstraat 2 t/m 36 (even nrs.)							
	Rietstapstraat 1 t/m 31 (oneven nrs.)		57					
	Kwekerijstraat 1 t/m 17 (oneven nrs.)							
	Kwekerijstraat 6 t/m 18 (even nrs.)							
	Warmoezierstraat 2 t/m 32 (even nrs.)							
	Landstraat 14 t/m 30 (even nrs.)					100		
112	Garages Victorylaan	Delfgauw			3		Garages	1961
115	Garages Ribeslaan	Noord			11		Garages	1964
117	Garages Elzenlaan / Kastanjelaan	Noord			12		Garages	1966
118	Garages onder hoge flats	Noord			88		Garages	1968
	Garages onder lage flats				99		Garages	1968
	C.v.d.Linden 7, Gerbrandy 7, Thorbeckelaan 7						hydrofoor in garages (opslag RW)	
	3H flats Vogelkerslaan 13GAR A; Colijnlaan 12GAR; Acaciaaan 12A GAR; Thorbeckelaan 13 GAR 3H (allen huismeesterruimtes)				4			
	Houtenlaan/Wegedoornlaan/Nolenslaan (allen voorheen huismeest.)						opslag RW	
TOTAAL Vastgoed IN EIGENDOM			2443	121	218	2782	31-dec-17	



AEDES	Landelijke (branche)vereniging van woningcorporaties.
ARBO	ARBbeidsOmstandigheden wet.
Auditcommissie	Commissie uit de Raad van Commissarissen die belast is met het toezicht op het Bestuur op het gebied van interne risicobeheersings- en controlesystemen en financiële informatievervalsing. Daarnaast fungeert de auditcommissie als aanspreekpunt voor de externe accountant.
AW (ILT-Aw)	De Autoriteit woningcorporaties (Aw) voert sinds 1-7-2015 het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit, zoals opgedragen in de Woningwet. Zij valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Het is de opvolger van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.
BBW	Beloningscode bestuurders Woningcorporaties, vastgesteld door de NVBW, de VTW en Aedes en verplichtend opgenomen in de Aedes bedrijfstakcode. De opvolger van de code Izeboud. Is vervangen door de wet Normering Topinkomens publieke sectoren (WNT).
Bedrijfsmiddel	Een bedrijfsmiddel is een vermogensbestanddeel dat voor het drijven van de onderneming wordt gebruikt en dat meerdere jaren meegaat.
Bedrijfswaarde	Is een officiële waarderingsmethode. Die wordt bepaald via een zogeheten discounted cashflow-berekening. Simpel gezegd maakt de controller alle toekomstige huurinkomsten contant.
Belanghouders	Personen, verenigingen en instituties die op enigerlei wijze een belang hebben bij het (goed) functioneren van de onderneming, in dit geval de woningcorporatie, vaak ook stakeholders genoemd.
Belastinglatentie	Belasting die in de toekomst moet worden betaald, maar waarvan een bedrijf nu al weet hoeveel dat is. Dit bedrag moet door het bedrijf worden gereserveerd op de balans.
BTIV 2015	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
BTV	Bestuurlijke tafel Volkshuisvesting. De bestuurlijk opvolger van het Stadsgewest Haaglanden. De samenwerkende gemeenten in het voormalig stadsgewest Haaglanden
BW	Burgerlijk Wetboek.
COA	Centrale Opvang Asielzoekers. Rijksinstituut bemiddeling voor asielzoekers.
Complex	Een verzameling van geografisch/organisatorisch bij elkaar behorende woningen of woongebouwen op basis van een door de verhuurder gehanteerde indeling.
Compliance	Is het begrip waarmee wordt aangeduid dat een persoon of organisatie werkt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Het gaat over het nakomen van normen of het zich er naar schikken
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang (Sociale huurwoningen c.a.) .
DCF	Discounted cash flow. Is een methode van waardering van een project, bedrijf of activa met behulp van de concepten van de tijdswaarde van geld.
Dekkingsratio	De verhouding tussen enerzijds de contante waarde van de op dat moment geldende reglementaire pensioenaanspraken en anderzijds het aanwezige vermogen.
DGW	De Goede Woning. Corporatie in Terbregge (gemeente Rotterdam) die Rondom Wonen heeft verzocht om in 2017 met haar te fuseren en het bezit over te nemen.
DSCR	Debt Service Coverage Ratio is de operationele kasstroom (excl. rente en VpB) + netto verkoopopbrengst)/rente + aflossing.
DSO	Dienst Stedelijke Ontwikkeling van Den Haag. Gem. onderzoeksinstituut.



Fokus	Stichting die assistentie verleent bij algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL). De Fokus woningen worden als regel in een cluster rondom een ADL- / zorgpost gebouwd. De woningen zijn bestemd voor mensen met een ernstige lichamelijke handicap.
Frictie leegstand	Leegstand als gevolg van bijvoorbeeld verhuizingen waardoor er een bepaalde overlappende periode zal zijn waarin het huis niet zal worden bewoond.
GBA	Gemeentelijke Basis Administratie.
Governance	Corporate Governance. Afspraken omtrent de besturing en regels, processen en gedragingen van de instellingen met betrekking tot de verantwoordingsplicht, leesbaarheid, doorzichtigheid, samenhang en doeltreffendheid van de informatievoorziening van de onderneming.
Herstructurering	Proces van sloop van, dan wel herstelwerkzaamheden aan woningen en/of woongebouwen, waarbij de herhuisvesting van bewoners aan de orde is.
Huurcommissie	De huurcommissie is een onafhankelijk orgaan dat huurders en verhuurders ondersteunt bij geschillen. De geschillen kunnen gaan over de hoogte van de huurprijs, servicekosten, en onderhoud van huurwoningen.
Huurovereenkomst	Een document waarin alle afspraken tussen huurder en verhuurder vermeld staan.
ICR	Interest-coverage ratio (ICR), of interestdekkingskengetal, geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Ook geeft dit kengetal aan in hoeverre de onderneming nog leningen, met de daaraan verbonden interestlasten, aan kan gaan.
Koopgarant©	Een verkoopvariant onder voorwaarden met verplichte terugname door verkopende partij. Deze hanteren wij voor de flatwoningen in Pijnacker Noord.
Koopstart ©	Met Koopstart © kan een woningcorporatie of ontwikkelaar woningen met korting verkopen zonder terugkoopverplichting. Koopstart © is hierdoor een ideaal product om woningen te verkopen aan (lagere) middeninkomens. Zowel bestaande- als nieuwbouw woningen kunnen met Koopstart © worden verkocht.
Leegstand	Een woning die niet verhuurd is (en daardoor geen opbrengsten genereert).
LTV	Loan to value. Begrip uit de kredietverlening. Een kengetal dat wordt gevonden door de waarde van de leningen te delen door de waarde van het onderpand (bijvoorbeeld: al het onroerend goed); het getal wordt uitgedrukt als percentage.
Maatschappelijk vastgoed	Een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn: scholen, culturele centra, theaters, opvangtehuizen, gezondheidscentra, buurthuizen, sportaccommodaties e.d.
Marktwaarde (in verhuurde staat)	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
MGE	Maatschappelijk gebonden eigendom; wijze van (ver)kopen met terugkooprecht en plicht voor verkopende corporatie en risicobeperking voor koper (verzekerd kopen).
MIVA-woning	Minder Validen woning. Aangepaste woning geschikt gemaakt voor bewoning door minder validen en invaliden.
Niet-DAEB	Zijn middeldure (vrije sector) huurwoningen boven het niveau van de liberalisatiegrens, bedrijfs-onroerend goed en niet-sociaal maatschappelijk vastgoed.
NVBW	Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties. De statutaire rechtsopvolger van de vereniging Het (Aedes) Directeurencontact.
Onderhoudskosten	Kosten die gereserveerd zullen moeten worden voor het onderhoud van het huis.



PTA	Programma van Toetsing en Afsluiting.
Remuneratiecommissie	De remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen verricht het voorwerk bij o.a. de (her)benoeming van leden van de Raad en het Bestuur, over het te voeren beloningsbeleid en de beloning van de individuele leden van de Raad en het bestuur. De commissie stelt hiertoe selectiecriteria en benoemingsprocedures op, en beoordeelt het functioneren van het bestuur en de Raad.
RJ	Richtlijnen voor de Bestuursverslaggeving. De Stichting voor de Bestuursverslaggeving heeft als doel de kwaliteit van de externe verslaggeving van organisaties en bedrijven in Nederland te bevorderen. Dit wordt gerealiseerd door het publiceren van 'Richtlijnen voor de bestuursverslaggeving' en RJ-Uitingen.
Servicekosten	Kosten die door de huurder aan de verhuurder betaald worden. De verhuurder maakt kosten zoals voor gas, water en elektriciteit of voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten zoals het trappenhuis.
SMT	Sociaal Medisch Team. Platform voortvloeiend uit ARBO-wetgeving.
Solvabiliteit	De solvabiliteit geeft aan of een organisatie in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De voornaamste reden om de solvabiliteit te berekenen is om in te kunnen schatten of een organisatie in staat is om bij opheffing (liquidatie) al haar schulden te betalen.
SPW	Bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector - St. Pensioenfonds Woningcorporaties.
Statushouder	Asielzoeker van wie het verzoek tot verblijf (voor een vaste periode) is ingewilligd.
SVH	Vereniging van Sociale Verhuurders in Haaglanden.
SWOP	Stichting Welzijn en Ondersteuning Pijnacker-Nootdorp.
Taxatie	Het waarderen van onroerend goed door een erkende taxateur.
VOV	Verkoop onder voorwaarden.
VINEX	Grote bouwlocaties die door het rijk in de Vierde Nota ruimtelijke ordening EXtra zijn aangewezen.
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
Voorrang-verklaring	Een op basis van de Regionale Huisvestingsverordening SGH toegekende voorrangspositie op de woningmarkt. Ook wel urgentieverklaring genoemd.
VPB	Vennootschapsbelasting. Een belasting op de winst van commerciële activiteiten.
VTW	Vereniging van toezichthouders Woningcorporaties. Een belangenvereniging van en voor commissarissen Woningcorporaties.
VvE	Vereniging Van Eigenaren. Een (verplichte) vereniging in een gedeeld eigendom (bijvoorbeeld een flat), die er voor waakt dat alle gemeenschappelijke voorzieningen worden onderhouden en betaald.
Woningverbetering	Het pakket van maatregelen voor aanpassing van een woning en/of woongebouw aan de tegenwoordige eisen van elementair woongenot waarbij de bewoners, aangezien de aard en omvang van de woningverbeterende maatregelen, in hun woning kunnen blijven.
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; met het oogmerk activiteiten te ontplooiën, die het mensen mogelijk maakt om mee te doen.
WNT	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en (semi-)publieke sector. Een wet voor de normering van de beloningen van de top in de (semi)publieke sector. De wet is gebaseerd op de adviezen van de Commissie Dijkstal.
WOZ waarde	De door de gemeente bepaalde waarde van het huis. WOZ staat voor Wet Onroerende Zaakbelasting.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw; fonds dat borg staat bij leningen die corporaties op de kapitaalmarkt aangaan.
ZAV	Zelf Aangebrachte Veranderingen. Het aanpassen van het huurhuis naar eigen inzichten van de huurder.