

MOND
RONDO
WOON

JAARVERSLAG & JAARREKENING 2023

MEER MENSEN
PASSEND
HUISVESTEN

OP 25 APRIL 2024 VASTGESTELD DOOR
DIRECTEUR-BESTUURDER EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	1
DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS	2
LOKAAL EN VERBONDEN	8
ORGANISATIE ONTWIKKELING	11
INVESTEREN IN DE TOEKOMST	13
FINANCIËN	18
BESTUURSVERSLAG	25
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	32
JAARREKENING 2023	50
BALANS PER 31 DECEMBER 2023 NA RESULTAATBESTEMMING	51
WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2023	53
KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023	54
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	56
ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING	57
GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	60
TOELICHTING OP DE BALANS	74
TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING	91
CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	98

COLOFON

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

Stichting Rondom Wonen

Industrieweg 2, 2641RM Pijnacker

Telefoon (015) 362 05 20

info@rondomwonen.nl

www.rondomwonen.nl

KvK 27212730

INFOGRAPHIC

Het jaar 2023 van Rndom Wonen in beeld

Betaalbaarheid

Gemiddelde huur van
onze huurwoning

€ 640

66% van max redelijk

Beschikbaarheid

111

Te huur aangeboden

85

Bestaande woningen

26

Nieuwbouw

105

Gemiddelde inschrijftijd

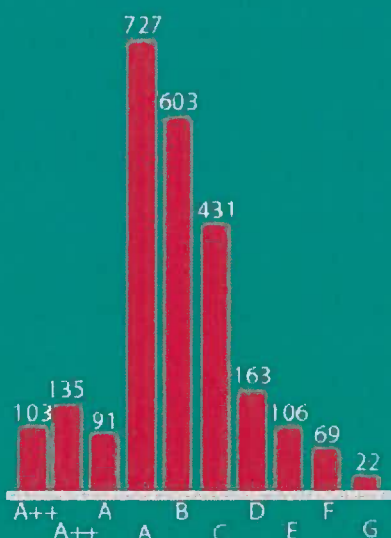
maanden

21

Aangekocht

Duurzaamheid

Energie labels 31 dec. 2023



128 Zonnepanelen



- Nieuwbouw - 16,8 min
- Vanduurzaming - 5,2 min
- Aankoop - 7,3 min
- Personeel - 2 min
- Leefbaarheid - 0,6 min

- Onderhoud - 4 min
- Overige bedrijfskosten - 2,2 min
- Rente - 4,8 min
- Heffingen - 0,2 min
- Winstbelasting - 1,7 min

34
medewerkers
(27,3 FTE)



Wilt u ons hele jaarverslag lezen? Klik dan hier.

VOORWOORD

Voordat ik aan dit voorwoord begon, heb ik eens teruggeblikt op het voorwoord dat ik afgelopen jaren bij het jaarverslag heb geschreven. Daar blijken terugkerende constanten in te zitten. De belangrijkste is de conclusie dat het “een dynamisch jaar” geweest is vanwege onverwachte grote externe ontwikkelingen.

Wat dat betreft wijkt 2023 enigszins af: natuurlijk was het opnieuw een dynamisch jaar, waarin er van alles gebeurde, maar afgezien van de val van het kabinet waren er geen grote ontwikkelingen die we niet van tevoren al hadden zien aankomen en dus ook niet al hadden verkend in scenario's. En de val van het kabinet leidt weliswaar tot nieuwe onzekerheden, maar die blijken vooralsnog goed te managen.

Meer mensen passend huisvesten

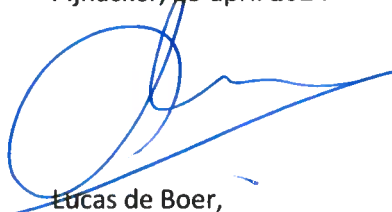
2023 was voor Rondon Wonen een jaar in het teken van nieuwbouw, verduurzaming en huurdersbetrokkenheid. Niet toevallig speerpunten uit ons koersplan *meer mensen passend huisvesten*. Jammer genoeg is in de cijfers bij dit jaarverslag nog niet heel goed terug te lezen hoe hard er aan de nieuwbouw gewerkt is, omdat de oplevering van 'De Tuinder' (64 sociale huurwoningen) helaas over de jaarwisseling heen schoof vanwege broedende oeverzwaluwen en vertraging bij de netbeheerder. Gelukkig was er ook een onverwachte positieve toevoeging aan onze vastgoedportefeuille, in de vorm van een mooi gebouw met 21 sociale huurwoningen in de wijk Gildehof (Nootdorp), dat we hebben kunnen verwerven van een belegger.

Passend, dus ook betaalbaar

“Passend huisvesten” betekent ook dat de woonlasten van de woning moeten passen bij het huishouden dat er woont. Het was goed om in het onderzoek naar de woonlasten (dat we samen met huurdersvereniging Argos hebben laten uitvoeren) terug te lezen dat onze woningen afgelopen jaren per saldo betaalbaarder zijn geworden en de groep huurders die op basis van hun inkomen een betaalrisico vormt, is geslonken. Tegelijkertijd is die groep er wel nog steeds, dus blijft het belangrijk dat we huurders, die dat nodig hebben, helpen om de huur te kunnen (blijven) betalen en waar nodig maatwerkoplossingen aanbieden.

Dit is het laatste jaarverslag dat ik als bestuurder van Rondon Wonen van een voorwoord voorzie. Dank aan alle medewerkers van Rondon Wonen, betrokken huurders, samenwerkingspartners en de raad van commissarissen. Stuk voor stuk partners waar ik als bestuurder ruim 6 jaar fijn mee heb samengewerkt. Samen is het ons in 2023 gelukt weer meer mensen passend te huisvesten in Pijnacker-Nootdorp. Ik heb er alle vertrouwen in dat dat ook in de toekomst zo blijft!

Pijnacker, 25 april 2024



Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

DICHTBIJ HUURDERS EN BELANGHOUDERS

Woningtoewijzing

De verdeling van te verhuren woningen vindt plaats via Woonnet Haaglanden.

In 2023 heeft Rendom Wonen 85 woningen te huur aangeboden via Woonnet Haaglanden, waarvan 26 eerste verhuringen (nieuwbouwwoningen) en 59 bestaande woningen die opnieuw zijn verhuurd.

Naast de 85 woningen die via Woonnet zijn aangeboden, zijn ook 26 woningen direct toegewezen, bijvoorbeeld aan kandidaten met een urgentieverklaring en bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders. In totaal zijn 111 woningen in 2023 (opnieuw) verhuurd.

Wachttijd

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor woningen (zowel bestaand als nieuwbouw) die in 2023 in de regio Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de inschrijfduur gemiddeld 73 maanden (2022: 78 maanden). Rendom Wonen zelf had een gemiddeld benodigde inschrijfduur van 86 maanden. Het verschil in wachttijd tussen de regio en Rendom Wonen is het afgelopen jaar kleiner geworden. In 2022 was het verschil 26 maanden, terwijl dit in 2023 op 13 maanden lag. Laten we de nieuwbouw buiten beschouwing, dan is het verschil groter: voor de bestaande voorraad lag de gemiddelde inschrijfduur bij Rendom Wonen op 105 maanden. Voor de gehele regio Haaglanden lag deze inschrijfduur op 74 maanden. We kunnen concluderen dat het toevoegen van nieuwbouw een substantieel en positief effect heeft op de inschrijfduur.

Mutatiegraad

Van de 111 opnieuw verhuurde woningen zijn er 109 DAEB en 2 niet-DAEB. Dit resulteert in een mutatiegraad (exclusief verkochte woningen) van 4,5%, inclusief verkochte woningen 4,6%.

Bij het opstellen van de begroting 2023 is rekening gehouden met een mutatiegraad inclusief verkoop van 4%. We zien dat het aantal mutaties iets meer is dan vooraf werd verwacht. De oplevering van nieuwbouwwoningen en de doorstroming die dat genereert in de bestaande voorraad, is hier onder andere debet aan.

Het aantal verhuringen per maand fluctueerde in 2023 behoorlijk, zie onderstaande figuur.



Opvallend is de lage mutatiegraad bij eengezinswoningen. Slechts 20 eengezinswoningen (1,7%) zijn in 2023 gemuteerd. Ten opzichte van 2022 is dat een daling van ruim 30%. Niet alleen de mutatiegraad van eengezinswoningen is gedaald: ook bij jongerenwoningen en seniorenwoningen is hier sprake van. Kortom: er blijft sprake van geringe doorstroming.

Type	Aantal verhuringen (excl. Nieuwbouw)	Mutatiegraad
Appartement met lift	32	4,9%
Appartement zonder lift	11	6,1%
Eengezinswoning	20	1,7%
Jongerenwoning	8	6,7%
Seniorenwoning	14	4,9%
TOTAAL	85	3,5%

Aantal reacties en acceptatiegraad

Van de 85 woningen die zijn verhuurd via Woonnet Haaglanden weten we hoeveel woningzoekenden gereageerd hebben en hoeveel woningzoekenden een woning niet hebben geaccepteerd.

Gemiddeld reageerden 376 woningzoekenden op een vrijgekomen woning. Sinds 2020 is weer sprake van een stijging. Ten opzichte van 2022 is het gemiddeld aantal reacties met 30 toegenomen. Regionaal is het aantal reacties juist afgenomen van 332 reacties naar 221 reacties.

Per woningtype varieert het aantal reacties op vrijkomende woningen van Rndom Wonen sterk. Het gemiddeld aantal reacties ligt bij Rndom Wonen het hoogst bij appartementen zonder lift en het laagst bij seniorenwoningen. Dit komt overeen met het regionale beeld.

Type	Aantal advertenties	Gem. aantal reacties	Gem. aantal weigeringen
Appartement met lift	52	409	6,4
Appartement zonder lift	6	597	2,5
Eengezinswoning	12	385	14,6
Jongerenwoning	4	464	0,4
Seniorenwoning	11	57	1,0
TOTAAL	85	376	6,4

Het aantal weigeringen varieert per woningtype sterk van 0,4 tot 14,6. Gemiddeld wordt een woning 6,4 keer niet geaccepteerd. Deze score is ten opzichte van vorig jaar (7,5) verbeterd. Woningzoekenden blijken kritisch bij de acceptatie van een nieuwe woning, omdat hun inschrijfduur waardevol is en ze die maar éénmaal kunnen verzilveren.

Bevordering doorstroming

Voor de verhuur van twee nieuwbouwcomplexen in Tuindershof die begin 2024 worden verhuurd, is dit jaar een pilot gestart met de digitale doorstroommakelaar. Huurders van Rndom Wonen zijn actief benaderd over de aanstaande verhuur van deze woningen. Senioren worden via een enquête, keuzehulp en een etalage waarin de complexen uitgebreid staan beschreven, enthousiast gemaakt om een volgende stap

in hun wooncarrière te zetten. De woningen zijn daarnaast speciaal voor deze oudere doelgroep langer geadverteerd. De pilot zal volgend jaar worden geëvalueerd.

Europaregeling

85% van onze vrijkomende woningen moeten wij qua huishoudinkomen toewijzen onder de Europagrens (1-persoonshuishouden € 44.035; meerpersoonshuishoudens € 48.625 bruto per jaar). De overige 15% mag verhuurd worden aan huishoudens met een hoger inkomen. Hier is in 2023 mondigesmaat gebruik van gemaakt: twee woningen zijn toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan de Europagrens, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan deze richtlijn.

Huishoudinkomen	Norm	t/m dec.
< € 44.035 /€ 48.625	≥85%	98,2%
< € 44.035 /€ 48.625	≤15%	1,8%

Passendheidstoets

Jaarlijks moeten wij minimaal 95% van onze nieuwe verhuringen passend toewijzen. In 2023 zijn 4 woningen niet passend toegewezen. Het betreft twee woningen in de nieuwbouw en twee woningen voor specifieke doelgroepen. Het percentage passend toewijzen over heel 2023 ligt hierdoor op 95%.

Urgentie

Van de 111 verhuringen zijn 13 woningen verhuurd aan personen met een urgentie. Dat is 11,7%.

Overige toewijzingen / zorgwoningen

Rondom Wonen heeft afspraken met zorgpartijen. Zo verhuren wij collectief woningen aan Philadelphia en Ipse de Bruggen. Bij beide partijen is er geen enkele mutatie in 2023 geweest.

Oranjehof

Van de 64 tijdelijke (jongeren)woningen in 't Hofland zijn 13 woningen gemuteerd. De mutatiegraad lag in 2023 daarmee op 20,3% (2022: 17,2%).

Taakstelling vergunninghouders (vluchtelingen)

In 2023 was de taakstelling voor Rondom Wonen 78 vergunninghouders. Dit aantal is helaas niet gehaald. Tot en met december zijn in totaal 64 vergunninghouders gehuisvest. Het jaar 2024 beginnen we dus met een achterstand van 14. De belangrijkste reden hiervoor is een mismatch tussen ons woningaanbod en de woningvraag van vergunninghouders, vooral éénpersoonshuishoudens.

Niet-DAEB

In 2023 zijn 2 niet-DAEB woningen opnieuw verhuurd. Ultimo 2023 wordt 14,1% (2023: 12,0%) van de totale niet-DAEB voorraad met een vrije sector huurcontract verhuurd.

Garages

Bij 13 garages is in 2023 de huur beëindigd. De mutatiegraad lag bij de garages in 2023 daarmee op 6,2% (2022: 5,7%).

Actuele vastgoedportefeuille

Op 31 december 2023 had Rndom Wonen 2.282 DAEB woningen in bezit, 206 niet-DAEB woningen, 210 garages, 117 stallings-/garageplaatsen, 3 eenheden maatschappelijk vastgoed en 5 bedrijfsruimten.

In 2023 beheerde (verhuur en incasso) Rndom Wonen 64 appartementen in 't Hofland voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Ook waren ultimo 2023 in totaal 102 DAEB-woningen en 15 niet-DAEB-woningen in aanbouw.

Prijscategorie Type	< €452,20	€452,20- €647,19	€647,19- €693,60	€693,60- €808,06	> €808,06	Totaal
Appartement met lift	12	415	127	119	28	701
Appartement zonder lift	9	160	8	4		181
Eengezinswoning	8	555	109	287	242	1.201
Jongerenwoning	80	34	2	2	1	119
Seniorenwoning	12	196	32	42	4	286
Totaal verhuureenheden	121	1.360	278	454	275	2.488

Rndom Wonen had ultimo 2023 in totaal 2.887 verhuureenheden in exploitatie, bestaande uit 2.488 eigen woningen, 64 woningen in beheer voor derden en 335 overige verhuureenheden.

VvE-beheer

Rndom Wonen voert voor 7 VvE's (Vereniging van Eigenaars) werkzaamheden uit. Dit betreft alleen VvE's waarin Rndom Wonen tevens grooteigenaar is en dus huurwoningen exploiteert. De werkzaamheden bestaan uit het voeren van administratief en technisch beheer voor de betreffende complexen. In 2023 is door 6 VvE's opdracht gegeven aan Focus Vastgoed voor een haalbaarheidsonderzoek naar verduurzaming. Dit is de start van een mogelijke verduurzaming van de woningen in deze VvE's.

Verkoop

In 2023 is de verkoopakte voor 4 woningen gepasseerd bij de notaris. Dit betroffen woningen uit de verkoopvijver die bij mutatie zijn verkocht aan particuliere eigenaar-bewoners. Onze voorraad is dus met 4 woningen afgenomen door verkoop. De verkoop van deze 4 woningen heeft geresulteerd in een verkoopresultaat van € 283.894. Al deze woningen zijn dus regulier verkocht (geen Koopstart), vanwege te hoge taxatiewaarden. Eind 2023 staat één woning leeg die is verkocht, maar nog niet geleverd.

Naast de opbrengst van verkoop zijn ook inkomsten gegenereerd door doorverkoop van Koopstart woningen. Een eigenaar van een Koopstart woning moet bij doorverkoop een gedeelte van de opbrengst (indien overwaarde) afdragen aan Rndom Wonen. In totaal heeft Rndom Wonen in 2023 circa € 460.000 ontvangen vanuit Koopstart.

Klanttevredenheid

Klachtafhandeling

In 2023 zijn in totaal 21 klachten geregistreerd. Hiervan betroffen 11 klachten technische problemen of overlastmeldingen. De 10 overige meldingen zijn daadwerkelijke klachten over dienstverlening of zijn complexe technische klachten met een lange doorlooptijd. Van deze 10 klachten hebben 3 een technische achtergrond, 4 gingen over de renovatie en 3 over de dienstverlening van een onderaannemer.

Deze klachten zijn over het algemeen naar tevredenheid van huurders opgepakt en opgelost. In één situatie is een vergoeding aan een huurder toegekend. In een andere situatie is de huurder niet tevreden en heeft Rendom Wonen gedagvaard. Deze zaak loopt door naar 2024.

Klachtencommissie wonen en klachtencommissie woonruimteverdeling

Bij de regionale klachtencommissie Woonruimteverdeling is in 2023 geen klacht ingediend. De klachtencommissie Wonen Zuid-Holland heeft één klacht over Rendom Wonen ontvangen. Deze klacht ging over schimmel in de woning. De klacht is ongegrond verklaard.

Huurcommissie

De langlopende klacht uit 2022 over ventilatie in de woning is door de betreffende huurder bij de huurcommissie gemeld en behandeld. De huurcommissie heeft geen gebrek geconstateerd. De huurder is daarna in beroep gegaan bij de rechtbank. De uitspraak in beroep wordt in 2024 verwacht. Verder zijn er nog twee bezwaren over de jaarlijkse huurverhoging bij de huurcommissie ingediend. Deze bezwaren zijn door de huurcommissie schriftelijk afgehandeld. De huurcommissie heeft in haar uitspraak aangegeven dat de voorgestelde huurverhoging redelijk is.

Hoger beroep

Ook heeft een huurder Rendom Wonen dit jaar gedagvaard om een voorgenomen ontruiming tegen te houden. Rendom Wonen is in het gelijk gesteld in deze zaak. De huurder is in hoger beroep gegaan. De uitspraak in hoger beroep wordt in 2024 verwacht.

Klanttevredenheid

Gedurende het gehele jaar wordt bij huurders onderzocht hoe zij de dienstverlening van Rendom Wonen ervaren. Bureau Inceptivize benadert hiervoor huurders om hun oordeel te inventariseren. Conform de Aedes-benchmark worden 3 thema's onderzocht: reparatieverzoeken; het proces van opzeggen van de woning (vertrekkende huurders) en het proces van het huren van een woning (nieuwe huurders).

De scores in de Aedes benchmark 2023 voor het prestatieveld huurdersoordeel zagen er als volgt uit:

	Score Rendom Wonen	Gemiddelde score corporatiesector	Letter
Huren woning	7,7	7,7	B
Reparatieverzoeken	8,3	7,7	A
Opzeggen woning	7,2	7,4	C

Overall heeft Rendom Wonen een **B-score** behaald voor het prestatieveld huurdersoordeel. Vorig jaar had Rendom Wonen een A-score. De dienstverlening bij met name het opzeggen van de woning wordt lager gewaardeerd dan bij andere corporaties. Ten opzichte van voorgaande jaren is dit een verslechtering. Er is een aantal maatregelen genomen (zie begroting 2024) om het tij te keren.

Communicatie

In 2023 is de website van Rendom Wonen regelmatig geactualiseerd. Zo is minimaal één nieuwsbericht per week geplaatst en zijn regelmatig nieuwe foto's geplaatst. Ook is aan het eind van het jaar de site technisch geüpdatet.

De digitale huurdersnieuwsbrief is in 2023 zes keer verschenen en naar ruim 1.600 abonnees verzonden. De nieuwsbrief is – naast het jaarverslag, de website, de Facebookpagina, het LinkedIn account en het X-account (Twitter) – een belangrijk instrument voor de communicatie met huurders. In 2023 is de digitale nieuwsbrief voor stakeholders drie keer verschenen. Onze stakeholders op het gebied van wonen, zorg, welzijn, (nieuw)bouw en maatschappelijke organisaties ontvangen deze nieuwsbrief.

Leefbaarheid

Huurbetaling, huurachterstanden

Rondom Wonen voert een actief incassobeleid. Betrokkenen worden voor het nemen van incassomaatregelen telefonisch, schriftelijk en persoonlijk benaderd. Zo ontstaat de mogelijkheid om afspraken te maken en betalingsregelingen te treffen, waardoor grotere problemen worden voorkomen. Ook werken we intensief samen met het team vroegsignalering van de gemeente.

Halverwege het jaar 2023 zagen we de huurachterstanden toenemen en is gestart met nog meer proactief huurders benaderen. Eind 2023 was het percentage huurachterstand opgelopen tot 1,05%. Het jaar ervoor kwam het percentage uit op 0,89%. Voor 2023 lag het (ambitieuze) begrotingsdoel op maximaal 0,80%. Dit is dus niet gehaald.

Het aantal betalingsregelingen in 2023 is ongeveer gelijk gebleven met het aantal in 2022. In 2023 waren er 69 betalingsregelingen. Dit waren er vorig jaar 68. Ultimo 2023 liepen bij de deurwaarder 29 dossiers. Dit is vergelijkbaar met het aantal deurwaarderdossiers in 2022 (30 dossiers).

Huurderving

De totale huurderving is opgebouwd uit bedragen die oninbaar zijn en huurderving in verband met leegstand. Het afboeken van achterstanden gebeurt alleen als deze echt oninbaar blijken bijvoorbeeld als bewoners met de noorderzon zijn vertrokken, als huurders in de schuldsanering zitten of als er geen erven zijn en de huurder is overleden. De totale huurderving bedraagt in 2023 0,27% (2022: 0,24%). In de begroting werd rekening gehouden met maximaal 0,50%.

Ontruiming en laatste kans beleid

In het totaal zijn er in 2023 vier vonnissen tot ontbinding en ontruiming uitgesproken. Dit heeft geleid tot twee ontruiming. In een situatie was de huurder met de noorderzon vertrokken. De andere ontbinding was als gevolg van fraude. Deze woning is daadwerkelijk ontruimd. Deze huurder is in hoger beroep bij de rechter. In twee situaties zijn de huurders en Rondom Wonen tot een oplossing gekomen en is daardoor de ontruiming voorkomen.

Leefbaarheid

Rondom Wonen wil dat huurders niet alleen trots kunnen zijn op hun woning, maar ook op de buurt waar ze wonen. Het leefbaarheidsbeleid van Rondom Wonen is kernachtig samen te vatten in drie woorden: heel, schoon en veilig. Concreet zijn in het kader van leefbaarheid dit jaar in het kader van NL Doet plantenbakken geplaatst en gevuld bij de Tarweakker en is een deel van de tuin bij de Acaciahof aangepakt. Daarnaast is er een aantal koffiemomenten bij woongebouwen gehouden. Dit wordt door bewoners zeer gewaardeerd. Het is een gelegenheid waar mensen samenkomen en contact kunnen leggen, wat de veiligheid in het complex en in de buurt bevordert.

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. Rondom Wonen participeert actief in dit netwerk. Verder nemen deel: gemeente Pijnacker-Nootdorp, Jeugd- en Jongerenwerk, politie, SWOP en de Bibliotheek Oostland. Dit jaar zijn we gestart met het versterken van buurtnetwerken in twee werkgebieden van Rondom Wonen waaronder Pijnacker-Noord. Ook hebben we gezamenlijk met in het totaal 25 partijen uit de wijk het coalitieakkoord eenzaamheid ondertekend.

Sociaal beheer

In 2023 zijn 202 overlastmeldingen ontvangen. Burenoverlast en in het verlengde daarvan bewonersgedrag en geluidsoverlast zijn de meest gehoorde klachten. Ten opzichte van 2022 (147) is het aantal meldingen sterk toegenomen. Dit komt o.a. door het verscherpt documenteren van de meldingen.

Bewonersinitiatieven

Jaarlijks kunnen huurders bewonersinitiatieven indienen. Rondom Wonen biedt dan financiële ondersteuning. In 2023 is in vergelijking met voorgaande jaren meer gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Zo zijn er bij de Keurmeesterstraat foto's van huurders in de entree geplaatst. Bij de Willem Alexanderlaan is een bijdrage gegeven in het kader van het 25 jarig jubileum voor onder andere een kerstboom. Daarnaast is bij het Carré een bijdrage geleverd in het snoeien van bomen. In totaal gaat het hierbij om bijna € 5.000. Dit was het bedrag dat hiervoor dit jaar was begroot.

LOKAAL EN VERBONDEN

Onze plek in Pijnacker Nootdorp

Rondom Wonen kan het niet alleen. Het afgelopen jaar hebben we met onze stakeholders diverse activiteiten ondernomen om onze volkshuisvestelijke doelen en ambities te realiseren. Passend bij de ontwikkelingen in de regionale opgaven, is de samenwerking tussen de verschillende corporaties in de regio Haaglanden de afgelopen jaren geïntensiveerd. Het belangrijkste samenwerkingsverband waar Rondom Wonen aan deelneemt is de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Daarnaast is Rondom Wonen actief betrokken bij de totstandkoming van een gemeentelijke woonzorgvisie en is samenwerking gezocht met de stichting Pieter van Foreest om samen te onderzoeken of concrete samenwerking mogelijk is bij het realiseren van nieuwe huisvesting voor senioren met een zorgbehoefte.

Nieuwe vormen van verbinding

Met Argos hebben we in 2023 opnieuw gewerkt met een participatiekalender waarin vooraf alle belangrijke onderwerpen voor 2023 geagendeerd zijn. Eén van deze onderwerpen was het doen van een onderzoek naar betaalbaarheid. ABF heeft het woonlastenonderzoek uit 2020 herhaald. Argos en Rondom Wonen waren gezamenlijk opdrachtgever voor dit onderzoek.

Meer dan 140 huurders hebben zich aangemeld voor het huurderspanel. Het huurderspanel is een groep huurders die twee keer per jaar een enquête toegestuurd krijgt over een relevant onderwerp. Er zijn twee huurderspanels gehouden met als thema's energiecoaches en nieuwe burens. Het onderwerp nieuwe burens is verder besproken in een luisterpanel van huurders. Hieruit zijn waardevolle tips gekomen. Uit het panel

kwam onder andere de suggestie om huurders handvaten te geven om het gesprek met hun burens aan te gaan. Hieraan wordt in 2024 een vervolg gegeven.

Naast het uitvragen van huurders door het houden van huurderspanels is er bij twee complexen een koffietafelochtend gehouden. In de Kuiperlaan was het onderwerp servicekosten en in de Kerkmeesterstraat de leefbaarheid. Met de huurders is de leefbaarheid in en om het complex besproken. Dit heeft geleid tot woonregels die voor de huurders in het complex belangrijk zijn. Deze regels zijn in het complex opgehangen.

Stakeholdersbetrokkenheid

Dit jaar is het visitatierapport teruggekoppeld aan de stakeholders die betrokken geweest waren bij de visitatie. Aan de betrokken huurders is het rapport in een bijeenkomst mondeling (aan overige stakeholders schriftelijk) teruggekoppeld. Verder zijn de stakeholders uitgenodigd bij feestelijke momenten, zoals start bouw en hoogste punt van de nieuwbouw. Ook is er een bezoek gebracht aan de modulaire nieuwbouw van de Tuinder met de gemeente en enkele andere stakeholders.

Strategie & Beleid

Huur(prijs)beleid

In het huurbeleid van Rndom Wonen wordt de streefhuur aan de totale netto woonlasten (huur + energielasten) gerelateerd. De energiezuinigheid van de woning beïnvloedt daarom het streefhuurpercentage.

Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2023 is door Rndom Wonen een huuraanpassing doorgevoerd. De huuraanpassing voor de DAEB woningen bestond uit 4 onderdelen: - een huurverlaging naar € 575,03 voor huurders met een lager inkomen dan 120% van het sociaal minimum (630 huishoudens); geen huurverhoging voor huurders in een woning met een E, F of G label (160 huishoudens); een reguliere huurverhoging van 2,1%, 2,6% of 3,1% voor de overige 1200 huishoudens (1200 huishoudens); en ten slotte een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,1 of 5,1% voor 300 huishoudens met een hoger inkomen.

In de vrije sector (niet-DAEB) is een jaarlijkse huurverhoging van 4,1% (inflatie +1%) toegepast.

Gemiddelde huur

Het gemiddelde netto huurniveau van onze woningen bedroeg eind 2023 € 640 (€ 646 in 2022). Ten opzichte van het voorgaande jaar is dit een daling. De eenmalige huurverlaging is hier debet aan. De huurprijzen voor onze DAEB woningen zijn hierdoor relatief gedaald ten opzichte van de maximaal redelijke huur: eind 2023 was dit gemiddeld 66,0% terwijl het in 2022 nog 72,9% bedroeg. Ook hier is de eenmalige huurverlaging debet aan. Tevens zijn per 1 juli de puntprijzen m.b.t. de woningwaardering met 10% gestegen.

Woonlastenonderzoek

In 2023 heeft Rndom Wonen gezamenlijk met huurdersvereniging Argos een woonlastenonderzoek door ABF laten uitvoeren. Ook in 2020 hebben we dit onderzoek laten uitvoeren. Ondanks dat het leven duurder is geworden, zien we dat de situatie ten opzichte van 2020 licht is verbeterd. Dit komt door koopkrachtmaatregelen van het Rijk, zoals de verhoging van het wettelijk minimumloon, de uitkeringen en

de huurtoeslag. Ook huurmaatregelen die door Rondon Wonen zijn doorgevoerd, zoals bijvoorbeeld de éénmalige huurverlaging in 2021 en 2023 dragen hieraan bij. Het betalingsrisico onder onze huurders is gedaald van 12% naar 10%.

Verkoopbeleid

We verkopen maximaal 5 woningen met een koopprijs boven de grens voor 'sociale koop'. Die grens ligt in 2023 op € 213.750. Verder bieden we verkoopwoningen onder de prijs voor 'sociale koop' aan voor onze primaire doelgroep via Koopstart. Via de Koopstart bieden we woningen aan met een taxatiewaarde tot € 285.000.

Eind 2023 hadden 243 woningen de bestemming verkoop bij mutatie. Een nuancering hierbij is dat in Pijnacker-Noord 38 appartementen de bestemming verkoop hebben, terwijl er nog maar 5 verkocht kunnen worden, omdat we een meerderheidsaandeel in de VvE-complexen willen behouden. Dit betekent dat per saldo nog 210 woningen uit de huidige vastgoedportefeuille kunnen worden verkocht. Dit is een aandeel van 8,4%.

Lokale prestatieafspraken

De prestatieafspraken met Argos, de gemeente én met Staedion en haar huurdersvereniging (HVS) zijn meerjarig afgesproken voor de jaren 2021-2024. De afspraken voor 2023 zijn concreet gemaakt in een prestatieagenda. Drie keer per jaar heeft er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de voortgang van de prestatieagenda. Het bestuurlijk overleg is dit jaar uitgebreid met een 6-wekelijks overleg over de bouwopgave en voortgang hiervan. Dit overleg is aan het eind van het jaar vervangen door een lokale bouwtafel. Naast bestuurders vanuit de gemeente en corporaties zijn hiervoor ook ontwikkelaars uit de gemeente uitgenodigd. Ook is voor 2024 een prestatieagenda bepaald en ondertekend door alle partijen.

70% betaalbare huurvoorraad

Eén van de prestatieafspraken is dat we minimaal 70% van de nieuwe verhuringen toewijzen aan de primaire doelgroep (3-jaarsgemiddelde over de jaren 2022-2024). Bij deze afspraak wordt niet alleen gekeken naar de mutaties binnen ons eigen bezit, maar ook naar de mutaties binnen 't Hofland. In 2022 hebben we 64% toegewezen aan de primaire doelgroep. Dit jaar hebben we van 122 nieuwe verhuringen (109 DAEB woningen RW + 13 DAEB woningen 't Hofland) 91 woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Het percentage komt hierdoor uit op 75%. We hebben onze achterstand ingehaald en daarmee voldaan aan de afspraak. Het meerjarig gemiddelde komt afgerond uit op 70%.

Lokaal maatwerk

In 2023 gold één voorrangsregel: maximaal 25% voorrang voor alle woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp op alle woningen behalve op seniorenwoningen. Uit cijfers van de SVH kunnen we afleiden dat wij 21,0% met lokaal maatwerk hebben toegewezen. Gemeentebreed ligt het percentage op 19,4%. De bewaking van dit percentage ligt bij de gemeente in samenwerking met de SVH.

ORGANISATIE ONTWIKKELING

Ontwikkeling cultuur en werkwijze

Door onze schaalgrootte hebben diverse medewerkers 'meerdere petten' op. Hierdoor worden werkzaamheden van meer projectmatige aard als 'klus tussendoor' opgepakt. Het gevaar hiervan is o.a. dat er onduidelijkheid ontstaat over eigenaarschap en dat projecten niet goed worden afgerond. Om hier meer structuur in aan te brengen, is in samenwerking met bureau PlanB een programma 'Resultaatgericht Samenwerken' opgezet. In dit programma wordt -met hulp van Insights kleurenprofielen- samengewerkt aan kleine projecten in afdelingsoverstijgende teams. Waarbij optimaal gebruik kan worden gemaakt van elkaars 'kleur' en talenten. Het programma loopt in 2024 door, waarna een evaluatie zal plaatsvinden op welke punten eventuele verdieping gewenst is.

Strategische personeelsplanning (SPP)

In 2022 is voor het eerst een strategische personeelsplanning (SPP) opgesteld en deze loopt tot en met 2025. Door alle ontwikkelingen in onze sector, is het goed om deze SPP tussentijds door het MT tegen het licht te houden en te kijken waar eventueel aanpassingen nodig zijn. Eén van de interne factoren hiervoor is de continuïteit van het MT, aangezien twee leden richting pensioenleeftijd gaan en een tijdige overdracht gewenst is. Begin 2024 is het voornemen die actualisatie uit te voeren.

Ontwikkelen en Belonen

In 2022 is van start gegaan met het HR-instrument 'Ontwikkelen en Belonen'. Hiermee worden medewerkers gestimuleerd actief met hun duurzame inzetbaarheid aan de slag te gaan, o.a. met behulp van een zogenaamde 'ontwikkelbonus', als medewerkers 20 of meer PE-punten behalen. Door het succes hiervan, is eind 2023 door het MT en de OR besloten om de ontwikkelbonus een structureel karakter te geven.

Opleiding

Aan opleiding en training is in 2023 ruim € 75.000 uitgegeven (begrotingsbudget € 75.000). Er is aandacht besteed aan Cybersecurity en er is training aangeboden op het gebied van zaakgericht werken in ons primair systeem Viewpoint. Zoals hierboven al vermeld, is eind 2023 organisatiebreed gestart met het programma Resultaatgericht Samenwerken.

Formatie en bezetting

Door de krappe arbeidsmarkt voor de functie van financieel analist, was deze vacature aan het eind van het verslagjaar nog niet ingevuld. Bij de afdeling Vastgoed kon een nieuwe opzichter worden gevonden, nadat de huidige na 28 jaar dienstverband had opgezegd. Daarnaast is de bezetting in dit team uitgebreid met een junior opzichter. De afdeling Wonen is verrijkt met een stagiaire Sociaal Juridische Dienstverlening die na haar stageperiode ook tijdelijk parttime als woonconsulent aan de slag gaat tijdens haar afstudeerfase.

Ziekteverzuim en arbobeleid

Het ziekteverzuim is in 2023 uitgekomen op 3,2% met een ziekmeldingsfrequentie van 1 (begroot waren maximaal 4,5% en 1). Dit is fors lager dan het vorige verslagjaar.

Wat betreft het arbobeleid, is in 2023 gestart met een nieuw arbo management systeem (AMS) waarmee zelf gewerkt kan worden aan een actuele RI&E. Deze zal in 2024 worden getoetst en vastgesteld.

Ondernemingsraad (OR)

In 2023 hebben 4 reguliere overlegvergaderingen plaatsgevonden met de OR. Hierbij is o.a. gesproken over publiekssluiting versus verplichte verlofdagen, de werving van nieuwe raadsleden, een mogelijke verbouwing van het kantoorpand en het beleidsstuk 'Onboarding'. Tevens is gesproken over de uitkomsten van het medewerkersonderzoek dat begin van het verslagjaar is uitgevoerd en waar de OR aan mee heeft gewerkt wat betreft het opstellen van de vragenlijst. De algemene tevredenheid is uitgekomen op een cijfer van 8,7 en dat ligt flink hoger dan de benchmark woningcorporaties (8,2).

INVESTEREN IN DE TOEKOMST

Vastgoedsturing

Jaarplanning assetmanagement

In 2023 is volgens de jaarplanning assetmanagement gewerkt. Zo hebben ook dit jaar complexsessies plaatsgevonden. Het was alweer het derde jaar dat dit heeft plaatsgevonden. Resultaten voor eerder gehouden complexsessies zijn verder uitgewerkt. Zo is er bijvoorbeeld kritisch gekeken naar de buitenzijde van een tweetal complexen. Daarnaast is de woningwaardering van een complex gecontroleerd. Tenslotte is de assetmanagement-software SAM nog verder geoptimaliseerd ten behoeve van de variantenberekeningen, vastgoedinformatie, waardebeoordeling en beleidswaarde.

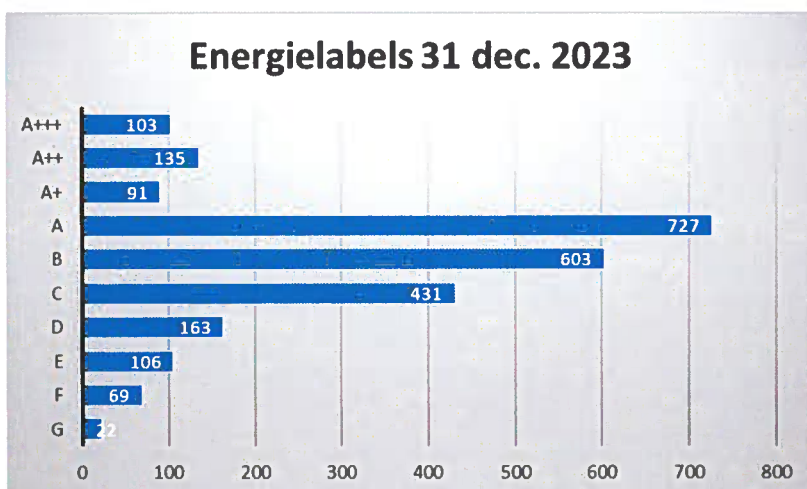
Dilemma complexen

Naast nieuwbouw op uitbreidingslocaties, kijken we ook naar mogelijkheden om te verdichten binnen ons eigen bezit. Rondom Wonen heeft meerdere locaties op het oog. In 2023 zou één verdichtingslocatie nader onderzocht worden. Om een goede afweging te maken moest er ook gekeken worden naar andere alternatieven, zoals verduurzaming. In 2023 is getracht dit te realiseren. Helaas is dit niet gehaald. In 2024 wordt dit verder opgepakt.

Conditie-score en energielabels

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit opgenomen door middel van een technische schouw, de zogenaamde conditiemeting. De resultaten worden verwerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting. Ook in 2023 heeft dit plaatsgevonden. Het gaat hier met name om de buitenzijde van de woningen en woongebouwen. Daarnaast vinden regelmatig meer diepgaande technische inspecties plaats op onderdelen zoals bijvoorbeeld dakbedekking van platte daken.

Ook wordt begin elk jaar gekeken welke woningen moeten worden voorzien van een nieuw energielabel. Dit kan komen doordat het energielabel verlopen is, of nadat er het jaar ervoor een aanpassing is geweest in het complex aan bijvoorbeeld installaties. In 2023 zijn 351 woningen voorzien van een nieuw energielabel.



Grafiek energielabels stand 31-12-2023

Nieuwbouwinvesteringen

Onze ambitie (portefeuillestrategie) is om in 2030 een portefeuille van 3.000 woningen te hebben. In het Koersplan 2021-2026 is daarom gesteld: *‘Tot en met 2025 willen we 500 passende sociale huurwoningen toevoegen.’* Met de plannen komen we op 357 nieuwe woningen, 21 overgenomen woningen en 95 flexwoningen (totaal 473). Daarmee zijn we aardig op schema richting de ambitie voor 2030, maar er zou nog een tandje bij moeten om dat aantal te halen.

Tuindershof

De concreet te realiseren bouwprojecten liggen in de wijk Tuindershof. Deze locatie is opgedeeld in 5 fases:

- Fase 1c: In juli 2023 zijn de 26 woningen van deze fase opgeleverd en verhuurd.
- Fase 2: Eind 2022 was gestart met de bouw van 38 woningen. De bouw verloopt volgens planning en de oplevering wordt in Q1 van 2024 verwacht.
- Fase 3: In de loop van 2023 is de Ontwikkel Combinatie Tuindershof (OCT) met Rondon Wonen in gesprek gegaan over fase 3a, zijnde 15 woningen (vergelijkbaar met fase 1). Dit heeft nog niet geleid tot een overeenkomst, maar die wordt wel in 2024 verwacht, waarna medio dit jaar kan worden gestart met de bouw. Aanvullend komt er nog een fase 3b en 3c (totaal 57 woningen onderverdeeld in 2 gebouwen). Hierover vonden verkennende gesprekken plaats, temeer om invulling te geven aan de wens van de gemeente om tevens een huisartsen praktijk op te nemen.
- Fase 4: In maart 2023 gestart met de realisatie van 64 modulaire woningen. Helaas lukte het niet om deze woningen in 2023 op te leveren. Dit had met name te maken met een vertraging van drie maanden door het nestelen van oeverwaluwen tijdens het maken van de fundering. De woningen zijn februari 2024 opgeleverd en verhuurd.
- Fase 5: Ook in maart 2023 is gestart met de bouw van 15 woningen. Deze woningen worden in 2024 opgeleverd en verhuurd als middeldure huurwoningen.



38 woningen fase 2

Overige nieuwbouwlocaties:

Nabij de metrohalte Pijnacker Zuid liggen twee ontwikkellocaties, genaamd Centrumlijn Noord en Zuid. In 2023 zijn diverse overleggen gevoerd over de locatie Centrumlijn Noord, alwaar via een gemeentelijke tender Dura Vermeer circa 330 woningen moet gaan realiseren, waaronder 120 in de sociale huur. Rondon Wonen heeft hier samen opgetrokken met De Goede Woning uit Zoetermeer, aangezien de hoeveelheid woningen die in Pijnacker-Nootdorp gerealiseerd moet worden op termijn qua benodigde investeringscapaciteit, te veel is voor Rondon Wonen alleen. In de loop van het jaar heeft Rondon Wonen in goed overleg besloten de afname over te laten aan De Goede Woning.

De locatie Centrumlijn-Zuid wordt in zijn geheel ontwikkeld door Heijmans. Rondon Wonen is hiermee in overleg aangezien wij het eerste recht van afname hebben voor circa 80 sociale huurappartementen. In december 2023 is een LOI ondertekend voor dit project.

Bouwstroom Haaglanden

Rondom Wonen participeert in de Bouwstroom Haaglanden. Doel is om hiermee sneller en goedkoper kwalitatief goede en duurzame woningen in te kopen en te realiseren. In 2023 is de daarvoor gehouden aanbesteding afgerond en zijn twee partijen geselecteerd als dé partijen waarmee dit kan worden uitgevoerd. Boele en van Eesteren ontwikkelt en realiseert zgn. conceptwoningen met hoog aanpassingsvermogen en Heddes (onderdeel van Ballast-Nedam) produceert industrieel losmaakbare conceptwoningen in de fabriek van Ursem.

12 corporaties uit Haaglanden participeren in deze gezamenlijke inkoop samenwerking en Rondom Wonen participeert ook in de stuurgroep, doordat de bestuurder van Rondom Wonen tevens bestuurlijk trekker van de Bouwstroom is en voorzitter van de stuurgroep en het deelnemersoverleg.

Investerings in verduurzaming en overig

Verduurzaming Pijnacker Noord

In het afgelopen jaar zijn 96 appartementen, in totaal 5 flats, onder de naam NAVTA verduurzaamd. De laatste opleveringen waren eind 2023. Het project is met ups en downs verlopen, maar uiteindelijk wel naar tevredenheid opgeleverd.

Helaas is het (nog) niet gelukt om de laatste 3 hoge flats van Rondom Wonen, onder de naam SKG, te verduurzamen. Dit als gevolg van onvoldoende draagvlak onder de bewoners. Een van de meest voorkomende redenen is de impact op met name de oudere bewoners. Daarnaast waren verandering in de woning door onder andere aanpassing van de cv-installatie, een huurverhoging en ruis door tegenstemmers, oorzaak dat er niet voldoende steun was voor dit project. Rondom Wonen beraadt zich over de ontstane situatie.

Overige verduurzamingsprojecten

In 2023 is met een klankbordgroep van bewoners uit de Irenestraat diverse keren overleg gevoerd over de problemen in de huidige woningen (EFG-labels, tocht, hoge stookkosten etc.). Na besluitvorming over de diverse scenario's begin 2024, zal het project mogelijk worden ingebracht bij de Bouwstroom renovatie en verduurzaming. Geplande uitvoering (ook begroting-technisch) is in 2025.

Tijdens twee dakrenovaties van respectievelijk de Raaigras en de Ligustrumlaan zijn zogenaamde no-regret maatregelen toegepast in de vorm van extra dakisolatie. In feite vooruitlopend op de toekomstige verduurzaming van deze woongebouwen.

Samen met 'Zon Samen', een stichting voortkomend uit de St. Wocozon zijn opnieuw diverse aanvragen ingediend op grond van de SCE regeling (voorheen Postcoderoos). Doel is om diverse daken van woongebouwen te voorzien van zonnepanelen. De verwerking van de aanvragen tot en met de realisatie duren vrij lang. Het installeren van de panelen zal bij goedkeuring door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) in 2024 plaatvinden.

Daarnaast is ook in 2023 weer een grote hoeveelheid eengezinswoningen door St. Wocozon aangeschreven voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit heeft vooralsnog geleid tot 128 plaatsingen.

Bouwpartners renovatie en verduurzaming

Samen met 5 corporaties uit de regio is in 2023 een aanbesteding gehouden voor het renoveren en/of verduurzamen van het corporatiebezit van deze 5 corporaties in de komende 4 tot 8 jaar. De aanbesteding heeft geleid tot de selectie van 5 partijen, die eind 2023 in de afronding van de gunningsfase zitten. In het eerste kwartaal van 2024 wordt de gunning definitief. Daarna kunnen de corporaties en de bouwpartners starten met de voorbereiding van projecten.

Overige investeringen

In 2023 heeft Rondon Wonen een DAEB complex in Gildehof (Nootdorp) van Jameba BV overgenomen. De 21 woningen liggen aan de Winterakoniet in Nootdorp. Om fiscale redenen is voor dit moment gekozen. Doordat het bezit op dat moment nog net geen twee jaar oud was, kon overdrachtsbelasting (10,4%) worden vermeden. De huurders van het complex zijn geïnformeerd over de nieuwe eigenaar. Tot 1 januari 2024 is het beheer om praktische redenen nog bij de beheerder gebleven, die dit ook voor de vorige eigenaar deed. Vanaf het nieuwe jaar worden de woningen beheerd door Rondon Wonen.

Besloten is om, na overleg met de bewoners, in het woongebouw de Kluut aan de Raaigras 1-60, de gemeenschappelijke ruimte om te bouwen tot een woning. Dit omdat de ruimte niet werd gebruikt. De ombouwactiviteiten zijn in december 2023 gestart. Doel is om eind eerste kwartaal 2024 deze woning te gaan verhuren.

Onderhoud

Er was voor reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud ruim € 4,9 miljoen begroot. Zowel in het reparatie- als in het mutatieonderhoud zijn er overschrijdingen op de begroting terwijl er op planmatig onderhoud minder kosten zijn geboekt.

In de kosten van het reparatieonderhoud vallen een aantal dure reparaties op aan rioleringen, loszittend stucwerk vervangen en enkele ingrijpende gevolgen door lekkages. Ook het vervangen van douches, toiletten en keukens, sinds half 2023 gebaseerd op de invoering van de zgn. 'basiskwaliteit in het reparatieonderhoud' zorgde voor flinke uitgaven. De al in 2022 ingezette problematiek rondom meer meldingen over schimmel in woningen heeft zich in 2023 doorgezet. Een combinatie met voorzichtig stoken, ter voorkoming van een hoge energienota en minder ventileren (geen kou in huis) is daar debet aan.

Er zijn 85 mutaties geweest met een gemiddelde uitgave van € 6.917. Begroot was een gemiddelde uitgave per mutatie van € 3.674 op 128 begrote mutaties. Ook in 2023 kwam er redelijk wat ouder bezit vrij, waarbij de vertrekkende bewoners langer dan 30 tot soms wel 50 jaar hebben gewoond. De kosten om deze met name van binnen gedateerde woningen op te knappen, zijn fors. De invoering van de zgn. 'basiskwaliteit', ontstaan vanuit 'moeten en willen', is in 2023 verder gecontinueerd.

Bewoners kunnen bij Rondon Wonen een reparatieabonnement afsluiten. Daarvoor repareert Rondon Wonen zaken die normaliter voor rekening van de huurder zijn. Eind 2023 hadden 1.735 bewoners zo'n abonnement. De totale opbrengst aan abonnementsgeld bedroeg € 101.274 en de uitgaven bedroegen € 118.622.

In 2023 is voor € 2.484.322 aan planmatig onderhoud geboekt. Dit is flink minder dan was begroot en daar liggen verschillende redenen aan ten grondslag. Een aantal projecten kon bij nader inzien vervallen. Dat is niet helemaal te voorzien, omdat er bijvoorbeeld inschattingen worden gemaakt in het vervangen van onderdelen en als dit bij de schouw in 2023 nog kan worden uitgesteld dan komt de begrotingspost te vervallen. Ook waren er 10 projecten die niet meer konden worden uitgevoerd in 2023. Deels door het enorm natte najaar, maar ook door vertragingen bij de uitvoerende partijen, zoals bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking aan de Willem Alexanderlaan. De overlopende werkzaamheden worden qua bedrag verwerkt in de forecast van de 1^e managementrapportage 2024.

De verantwoording van de grotere planmatig onderhoudsprojecten is in de 3e managementrapportage weergegeven.

FINANCIËN

Financieel beleid

Resultaat

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen en specifiek de doelstellingen en prestaties voor 2023 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2023 na belastingen is € 5 miljoen negatief. Ten opzichte van 2022 hebben wij in 2023 een lager bedrijfsresultaat gerealiseerd.

Het netto exploitatieresultaat bedraagt € 9,3 miljoen in 2023 en is fors gestegen t.o.v. 2022 (2,4 miljoen). Dit komt met name door de teruggenomen voorziening voor de onrendabele toppen voor de nieuwbouw projecten, daarnaast zijn de onderhoudslasten over 2023 fors lager dan in 2022.

Borgbaarheid en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2023 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2022 en de prognosegegevens 2023. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 17 juli 2023 verklaart het WSW dat Stichting Rondom Wonen met een acceptabele marge voldoet aan de normen van de financiële ratio's. Op grond van deze verklaring kan Rondom Wonen binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

Ratio's en grenswaarden

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

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

De definities van de ratio's zijn ongewijzigd ten opzichte van 2022:

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

- De dekkingsratio geeft de verhouding aan tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van het DAEB bezit.

Ratio's Rndm Wonen 2023	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	1,99	2,42	2,17	
LTV	54%	23%	48%	
Solvabiliteit	54%	76%	54%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	42%	24%	40%	
Onderpandratio				40%

Rndm Wonen voldoet eind 2023 aan alle ratio's en grenswaarden die door het WSW en Aw zijn vereist. De ratio's zijn ten opzichte van 2022 ongeveer op hetzelfde niveau gebleven.

De onderpandratio is alleen op de DAEB portefeuille berekend, hierop wordt de interne lening gecorrigeerd. Eind 2023 voldoet de bestaande volmacht aan het WSW met een inschrijving van € 338 miljoen nog steeds. Die volmacht zal echter binnen nu en twee jaar niet meer toereikend zijn. De bestaande volmacht is in het verleden aan het WSW afgegeven voor de gehele vastgoedportefeuille inclusief het niet-DAEB bezit. Bij een nieuwe inschrijving wordt de nieuwe volmacht alleen op het DAEB bezit afgegeven conform het actuele WSW-beleid.

Maximale inzet om maatschappelijke opgaven te realiseren

In 2023 hebben we ons beschikbare vermogen maximaal ingezet om de maatschappelijke opgaven te realiseren. Een aanzienlijk deel van de investeringen wordt bekostigd uit de operationele kasstroom. We blijven sterk monitoren op de reguliere kasstromen. Het blijft lastig om maximaal in te zetten en hoog aan de wind te zeilen. De ratio's zijn in 2023 ongeveer op hetzelfde niveau gebleven. De marktwaarde van het bestaande bezit is licht gedaald, echter zijn er ook nieuwe woningen toegevoegd. Er is 9,4 miljoen aan waarde in exploitatie toegevoegd (47 woningen) daar tegenover staat dat de leningportefeuille met 18,9 miljoen is toegenomen. Een complex van 64 woningen is vertraagd en wordt begin 2024 opgeleverd in plaats van eind 2023. Dit complex heeft eind 2023 een verwachte marktwaarde van 11,5 miljoen. Daarnaast zijn er nog 2 complexen in aanbouw die in het tweede kwartaal worden opgeleverd, dit betreft 38 en 15 woningen, deze woningen zijn deels al gefinancierd in 2023.

In de grafiek hieronder laten we het waardevergelijk zien ten opzichte van voorgaand jaar.



Fiscale beheersing

Overdrachtsbelasting

In 2023 werden door Jameba CV 21 sociale huurwoningen ter overname aangeboden aan Rndom Wonen. De woningen zijn op 21 november 2023 bij de notaris gepasseerd. Dat is binnen 2 jaar na de eerste ingebruikname, Rndom Wonen maakt daarom gebruik van artikel 37D van de wet OB, waarbij de samenloopvrijstelling plaatsvindt. Rndom Wonen heeft aan Jameba CV een bankgarantie afgegeven van 1,3 miljoen, deze bankgarantie loopt tot en met maart 2028 ter dekking op een theoretisch risico naheffing overdrachtsbelasting.

Vennootschapsbelasting

De laatst vastgestelde aanslag is over het boekjaar 2019. Vorige jaar is de aangifte 2020 opnieuw ingediend maar hiervoor is nog geen definitieve aanslag ontvangen. Boekjaar 2021 is ook ingediend, boekjaar 2022 is echter nog in de maak voor indiening. Halverwege het boekjaar 2022 was er geen voorwaarts verrekenbaar verlies meer beschikbaar. In 2023 zijn de eerste betalingen vennootschapsbelasting (VPB) gedaan, dit betreft de voorlopige aanslag 2022 en 2023.

Liquiditeit

De liquide middelen bedragen eind 2023 2,9 miljoen dit is 1,7 miljoen hoger dan begroot. In de begroting was er 35,8 miljoen opgenomen aan nieuwe financieringen, er zijn in 2023 drie leningen aangetrokken voor in totaal 20,5 miljoen. Daarnaast is er 2,5 miljoen extra opgenomen uit de Roll Over zodat het saldo van deze lening eind 2023 3,5 miljoen is. In de begroting was de start van Fase 3 Tuindershof voor 3,3 miljoen opgenomen, voor Centrumlijn Zuid 1,8 miljoen en 75 flexwoningen voor 8,2 miljoen. Voor genoemde projecten is in 2023 niets uitgegeven. Daar bovenop komt nog dat het beginsaldo 2 miljoen hoger was dan in de begroting was opgenomen. In 2023 is er een bankgarantie afgegeven aan Jameba CV te hoogte van 1,3 miljoen dit saldo is beklemd tot maart 2028. Een verdere toelichting hierover is te vinden bij het kopje fiscale beheersing.

Risicovolwassenheid & control

In 2023 zijn we verder gegaan met de opzet van risicomanagement zoals we dat in 2022 hebben geïntroduceerd en beschreven in het raamwerk risicobeheersing. De doelstellingen die daarin staan beschreven zijn:

1. Het waarborgen van een grote mate van risicovolwassenheid binnen de organisatie;
2. Risico's periodiek en op gestructureerde wijze in kaart te brengen;
3. In kaart gebrachte risico's op mogelijke gevolgen voor de organisatie te beoordelen;
4. Ondergrenzen van risico's bepalen (acceptabel restrisico, dus de risicobereidheid);
5. Op basis van de mogelijke gevolgen een prioritering te maken van de risico's die vragen om actieve beheersingsmaatregelen;
6. Voor de geprioriteerde risico's beheersingsmaatregelen uit te werken.

Om bovenstaande vorm te geven brengen we periodiek onze risico's in kaart op 3 niveaus, namelijk onze strategische/tactische risico's, de operationele risico's en tot slot de fraude risico's.

De strategische en tactische risico's volgen uit het koersplan. Deze worden jaarlijks vastgesteld en bij het verschijnen van een nieuw koersplan volledig herijkt. Deze vaststelling vindt jaarlijks plaats als onderdeel van het bepalen van de uitgangspunten voor de begroting. In deze risico sessie worden eveneens de voor dat jaar prioritaire risico's bepaald. Het bespreken en classificeren van de risico's wordt met zowel het MT als met de RvC gedaan. De prioritaire risico's volgen enerzijds uit de strategische risico's dan wel uit de actualiteiten welke relevant voor Rndom Wonen zijn.

De operationele risico's zijn in 2022 initieel bepaald door de relatie te leggen tussen operationele risico's, onze werkprocessen en de daarin opgenomen beheersmaatregelen. Dit is daarmee de risico matrix welke tevens jaarlijks wordt besproken ter input van het controleplan.

We hebben in 2022 een fraude risicoanalyse opgesteld met de organisatie. Hierin zijn vanuit de verschillende teams de fraude risico's benoemd, waarbij eveneens is bepaald of deze risico's in voldoende mate beheerst zijn. Het vaststellen van de fraude risicoanalyse is een jaarlijks agendapunt van MT en RvC. Voor 2023 is daarbij geconcludeerd dat de geïdentificeerde risico's en classificatie gelijk zijn gebleven. Er zijn vanuit ex- of interne factoren geen aangelegenheden die tot verhoogde risico's leiden.

De verschillende typen risico's zijn beschreven in onze risico matrixen waarbij tevens een relatie is gelegd met de aanwezige beheersmaatregelen. Ook is de relatie gelegd tussen de beheersing van risico's en interne controle middels de interne audits. Op die manier wordt het interne controleplan vormgegeven vanuit de identificatie en classificatie van onze risico's.

Strategische en tactische risico's

Thema - Lokaal & verbonden

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Niet behalen doelstellingen participatie en stakeholders	Een goede verstandhouding met alle betrokkenen bij onze organisatie vormt de basis voor het behalen van onze maatschappelijke doelstellingen.
2. Niet behalen doelstellingen samenwerking	De omvang van onze organisatie vraagt om een efficiënte inzet van beschikbare middelen. Door samenwerking wordt voorkomen dat we steeds zelf het wiel moeten uitvinden en kunnen we kosten besparen.
3. Niet behalen doelstellingen communicatie	Misverstanden met huurders of andere betrokkenen door gebrekkige communicatie kunnen de verstandhouding met stakeholders en de mogelijkheden voor samenwerking negatief beïnvloeden, waardoor we geïsoleerd zouden kunnen raken.

Thema - Klantgericht werken

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Niet behalen doelstellingen woningkwaliteit	Klantgericht werken betekent in de eerste plaats het bieden van een goed product, namelijk een comfortabele woning. Dit bereiken we door onze woningen goed te onderhouden, waarbij we ook op de kosten blijven letten.
2. Niet centraal stellen van de huurder	Onze kernwaarden zijn dichtbij, meedenkend en oprecht. We dragen deze waarden uit door een prima bereikbaarheid en uitstekende service. Hieraan ontleen we ons maatschappelijke bestaansrecht.

Thema – Meer mensen passend huisvesten

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Niet behalen doelstellingen betaalbaarheid	Ons huurbeleid is gebaseerd op de puntentelling van het WoningWaarderingsStelsel en de daarvan afgeleide maximaal redelijke huren. Daarnaast gelden er regels voor huurprijsaanpassingen. Wij laten regelmatig een woonlastenonderzoek doen om te bepalen of we aan onze doelstellingen voldoen.
2. Niet behalen doelstellingen toevoeging nieuwe woningen	Voor het toevoegen van nieuwe woningen zijn voldoende grondposities nodig. Een goede verstandhouding met de gemeente zoals genoemd bij het thema Lokaal en Verbonden is hierbij essentieel. Daarnaast moeten we letten op de hoogte van de bouwkosten en kiezen voor betaalbare bouwconcepten.

3. Niet behalen doelstellingen vitaliteit en leefbaarheid wijken	De leefbaarheid is in al onze wijken nu op orde, maar aandacht blijft nodig.
4. Onjuiste Huurprijsbepaling	Een correcte huurprijsbepaling bij mutatie en investeringen (nieuwbouw/verduurzaming) is van belang. Onze streefhuren zijn gebaseerd op de puntentelling van het WoningWaarderingsStelsel.

Thema – Investeren in de toekomst

<i>Risico</i>	<i>Toelichting</i>
1. Veranderingen wet- en regelgeving	Het risico bestaat dat we als kleine organisatie dingen missen waardoor we wijzigingen wellicht niet tijdig implementeren met o.a. non-compliance tot mogelijk gevolg.
2. Datakwaliteit	Waar willen we op sturen en is de kwaliteit van de beschikbare data goed genoeg? Datakwaliteit is heel breed en betreft meer dan alleen het op orde hebben van onze vastgoeddata.
3. ICT en privacy	Rondom Wonen heeft haar primaire processen grotendeels geautomatiseerd, waardoor de afhankelijkheid van een goede digitale omgeving groot is. We mogen het risico van phishing en hacking niet onderschatten. Daarnaast lopen we het risico op datalekken, hoewel we voldoen aan de AVG richtlijnen
4. Management en organisatie	De kwetsbaarheid van een kleine organisatie bij gelijktijdige uitval van medewerkers is mogelijk een risico voor de continuïteit van de bedrijfsvoering.

De beheersing van bovenstaande risico's welke voortkomen uit ons huidige koersplan 2021-2026, vindt plaats door middel van een combinatie van beheersmaatregelen in de primaire en operationele processen, sturing op KPI's in onze dashboards en trimesterrapportages en tot slot middels audits volgens het interne controleplan.

Fraude risico's

Vanuit de fraude risico indicatoren is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Rondom Wonen vanuit onze activiteiten en primaire processen. Dit is samengevat in de fraude risico analyse 2023. De basis hiervoor is de analyse uit 2022 welke in 2023 opnieuw is besproken en vastgesteld met het MT en RvC. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen.

Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

<i>Risico</i>	<i>Beheermaatregel</i>
Misbruik van middelen en voorraden voor eigen belang	In het kader van de uitgaande kasstroom beschikken we over functiescheiding in het proces rondom betalingen. Ten aanzien van ontvreemding van activa kan dit niet zonder tussenkomst van de notaris. Ten aanzien van de werkplaats en voorraad vindt er geen afzonderlijke registratie plaats.

Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdracht geven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Daarbij krijgen deze onderwerpen ook (periodiek) aandacht in ons interne controleplan.

Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen. Dit is tevens bevestigd vanuit de uitkomsten van de interne audits 2023 welke niet tot significante tekortkomingen hebben geleid maar enkel aanbevelingen ter verdere optimalisatie. Dit beeld is ook bevestigd vanuit de managementletter van onze externe accountant.

Binnen Rndom Wonen is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

Rndom Wonen beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders".

De beheersing van onze strategische, tactische, operationele en fraude risico's vindt naast waarborging in de primaire processen, plaats via de interne audits. Jaarlijks wordt door de bestuurscontroller het interne controleplan opgesteld waarvan de scope eveneens wordt afgestemd met de auditcommissie en raad van commissarissen. De basis hiervoor is het beschreven risicomanagement en daarin geïdentificeerde risico's. Deze worden jaarlijks in een sessie met het MT en RvC besproken en ingeschaald. Vanuit deze actualisatie volgen ook de prioritaire risico's vanuit actualiteiten en externe factoren. Ook deze input wordt gebruikt voor het opstellen van het interne controleplan. Op deze manier is risicomanagement passend en toereikend vorm gegeven.

BESTUURSVERSLAG

Governance

Rndom Wonen werkt volgens de governancecode woningcorporaties (2020). Het is de ambitie om in het dagelijks handelen aan de governancecode te voldoen en niet vooral op papier. Het werken volgens de governancecode is voor het verslagjaar onderzocht door de bestuurder en de bevindingen zijn met de raad van commissarissen besproken. Conclusie is dat Rndom Wonen in het verslagjaar conform de governancecode bestuurd is.

Management en besturing

Rndom Wonen heeft één bestuurder die tevens uitvoerend directeur is. In het jaarverslag worden de termen bestuur, bestuurder en directeur-bestuurder gebruikt, die bij Rndom Wonen dus uitwisselbaar zijn. De rol van de bestuurder – en die van de raad van commissarissen – is uitgewerkt in een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. De bestuurder zorgt ervoor dat de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven van Rndom Wonen nu en in de toekomst zo goed mogelijk kunnen worden gerealiseerd, met in acht name van de continuïteit. De bestuurder is verantwoordelijk voor het functioneren en presteren van de organisatie en legt daarover verantwoording af in dit verslag.

Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de statuten en het bestuursreglement. De statuten geven regels, taken en bevoegdheden aan de bestuurder en bepalen de wijze waarop hij verantwoording aflegt aan de raad van commissarissen en extern. De statuten geven ook aan welke besluiten de bestuurder ter goedkeuring voorlegt aan de raad van commissarissen. Het Bestuursreglement is bedoeld om op basis van de visie op bestuur en de governancecode de taken en verantwoordelijkheden te verdelen.

Het bestuur hanteert een intern toetsingskader bij het besturen van de organisatie en het nemen van besluiten. Het toetsingskader wordt gevormd door onderstaande documenten die betrekking hebben op de besturing en beheersing van de organisatie.

Bestuurlijk toetsingskader

Besturingskader	Beheersingskader
Koersplan 2021-2026	Financiële (meerjaren)begroting
Visie op bestuur en toezicht	Liquiditeitsplanning
Portefeuillestrategie 2022-2035	Treasurystatuut en treasuryjaarplan
Kaderbrief	Risicomanagement
Beleidsmatig deel begroting	Strategische personeelsplanning
	Investeringsstatuut
	Reglement financieel beleid en beheer
	Procuratiereglement
	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
	Gedragscode integriteit

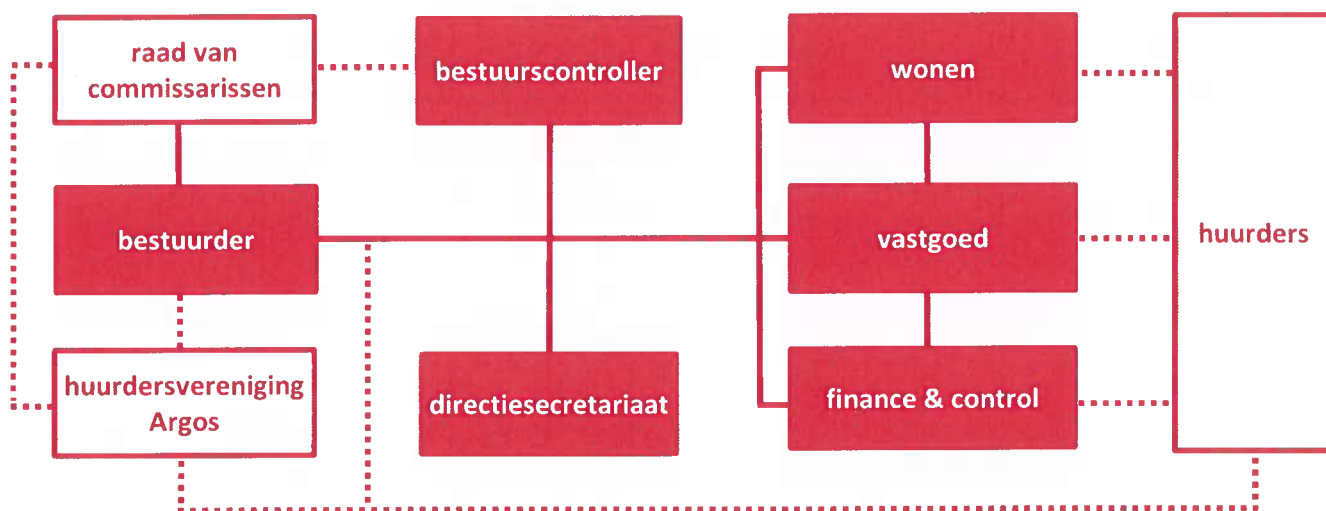
Het managementteam (MT) van Rondom Wonen kwam in 2023 meest wekelijks kort bij elkaar, doorgaans onder voorzitterschap van de bestuurder. Eens in de maand vond een langer thematisch MT plaats, waarbij elke medewerker die daar interesse in heeft in principe kon aanschuiven en meepraten. Meestal maakten (buiten de reguliere leden van het MT) 2 à 3 medewerkers gebruik van de mogelijkheid bij het thematisch MT mee te praten.

Het MT fungeert als voorportaal voor besluitvorming door de bestuurder. Bij bespreking met het MT hanteert de bestuurder het consent-model: dat betekent dat er geen unanieme instemming hoeft te zijn met elk voorgesteld besluit, maar wel voldoende draagvlak ervoor. De samenstelling van het MT is in heel 2023 onveranderd geweest:

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

De manager wonen fungeert tevens als plaatsvervangend directeur bij afwezigheid van de directeur-bestuurder. Indien beiden afwezig zijn, nemen de overige managers die rol waar.

De organisatiestructuur van Rondom Wonen is als volgt:



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

De afdelingen wonen, vastgoed en finance & control hebben elk een lijnmanager. Het directiesecretariaat wordt rechtstreeks door de directeur-bestuurder aangestuurd. De externe bestuurscontroller heeft een directe lijn met de bestuurder, met de rest van de werkorganisatie, met de raad van commissarissen en de auditcommissie. De externe bestuurscontroller wordt door Rndom Wonen ingehuurd via QConcepts.

Risicomanagement

De doelstelling is om te zorgen voor een adequaat risicomanagementsysteem dat goed past bij de bescheiden omvang van Rndom Wonen. Hierbij ligt de focus op de bedoeling: het realiseren van de maatschappelijke/ volkshuisvestelijke doelstellingen van Rndom Wonen en het voorkomen dat de continuïteit in gevaar komt, doordat er risico's gelopen worden die Rndom Wonen mogelijk niet kan of wil dragen. Dan gaat het niet alleen over financiële risico's, maar ook over strategische, operationele en governance risico's.

We leggen in het systeem de nadruk op voorspelbare risico's die met eigen interventies beïnvloedbaar of beheersbaar zijn, dus primair endogene risico's. Voor strategische exogene risico's geldt dat die vaak minder of niet door ons beïnvloedbaar zijn. Dit soort risico's worden beheerst door:

- Het optuigen van een flexibele en risicovolwassen organisatie waarin verantwoordelijkheden laag liggen en we snel kunnen inspelen bij het optreden van een exogeen risico;
- Structurele kwantitatieve analyses. Die voeren we uit door scenario's door te rekenen waarin we verschillende exogene risico's opvoeren en dan inzichtelijk maken wat het optreden van die risico's voor consequenties kan hebben voor onze financiële continuïteit en doelbereiking.

Het verdere risicomanagement van Rndom Wonen focust dus op endogene risico's. Dit risicomanagement bestaat uit:

- Het waarborgen van een grote mate van risicovolwassenheid binnen de organisatie;
- Risico's periodiek en op gestructureerde wijze in kaart brengen;
- Het beoordelen van de in kaart gebrachte risico's op mogelijke gevolgen voor de organisatie;
- Ondergrenzen van risico's bepalen (acceptabel restrisico, dus de risicobereidheid);
- Het prioriteren van risico's die vragen om actieve beheersing en/of monitoring;
- Het uitwerken van beheersingsmaatregelen voor de geprioriteerde risico's. Vaak gaat het daarbij dan over monitoring en/of optimalisatie van processen die de kans op het daadwerkelijk optreden van een geprioriteerd risico verkleinen dan wel de consequenties van het optreden van een risico aanvaardbaar maken, en over het waarborgen van risicobewustzijn bij medewerkers die door de aard van hun werk de kans op het optreden van een geprioriteerd risico kunnen verkleinen.

Monitoring is een belangrijke manier om risico's te beheersen. Bij Rndom Wonen vindt die monitoring primair plaats via het maandelijkse managementdashboard en in managementrapportages. De te monitoren thema's voor het dashboard zijn begin 2023 geactualiseerd op basis van de meest actuele prioritaire risico's en de begroting 2023. De financieel analist coördineert en beheert het dashboard normaliter. Vanwege een openstaande vacature heeft de assetmanager die rol echter voor een groot deel van het jaar vervuld. De monitoring is een verantwoordelijkheid van het MT. Het managementdashboard wordt maandelijks gemaakt, besproken in het MT, gepubliceerd op intranet en ter informatie gedeeld met huurdersvereniging Argos. De managementrapportages worden elke vier maanden gemaakt, zijn primair

gericht op het MT, worden vastgesteld door de bestuurder en ter kennisname aangeboden aan de raad van commissarissen.

Integriteit en klokkenluidersregeling

Het integriteitsbeleid van Random Wonen is opgenomen in de personeelsgids, gepubliceerd op intranet en de website en is daarmee beschikbaar voor alle medewerkers, huurders en samenwerkingspartners. In 2023 is geen sprake geweest van (melding van) mogelijke integriteitsschendingen door medewerkers, management, bestuur of leden van de raad van commissarissen van Random Wonen.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In het verslagjaar bekleedde de directeur-bestuurder de volgende (onbezoldigde) nevenfuncties:

- Voorzitter stuurgroep woningproductie bij Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)
- Bestuurlijk trekker Bouwstroom Haaglanden (SVH)
- Lid van de strategische klankbordgroep betaalbaarheid (Aedes)
- Lid van de werkgroep Aedes-forecast (Aedes)
- Voorzitter beheerstichting (Maasgroep 18 Waterscouting Rotterdam)

De bestuurder dient belangenverstrengeling en de schijn daarvan te vermijden. De bestuurder heeft in het verslagjaar geen functies bekleed die op grond van de statuten van Random Wonen strijdig zijn met zijn functie bij Random Wonen of die anderszins tot (de schijn van) belangenverstrengeling zouden kunnen leiden. Om het risico op belangenverstrengeling te voorkomen, meldt de bestuurder (nieuwe) nevenfuncties bij de remuneratiecommissie van de RvC. De bestuurder heeft in het verslagjaar geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook zijn door de bestuurder geen activiteiten ontplooid die concurreren met de belangen van Random Wonen. De bestuurder en de medewerkers namen geen schenkingen met een waarde > € 50 aan van Random Wonen of van relaties. Aangenomen geschenken zijn na ontvangst verzameld en vervolgens verloot onder het personeel. De bestuurder verschaftte derden geen voordelen op kosten van Random Wonen.

Benoeming en bezoldiging van de bestuurder

Random Wonen kent in het verslagjaar één fulltime bestuurder. De huidige bestuurder is voor vier jaar benoemd per 1 maart 2018 en voor eenzelfde termijn herbenoemd per 1 maart 2022. Het jaarsalaris van de bestuurder inclusief vakantiegeld en andere belaste uitkeringen bedraagt € 126.566 in het verslagjaar. De bezoldiging van de bestuurder volgens de WNT-definitie bedraagt in het verslagjaar € 147.087 op jaarbasis. Dat is ruim onder de maximaal toegestane bezoldiging van € 163.000 voor de bestuurder op basis van de WNT en de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen. In de 'toelichting op de balans' verderop in dit document, wordt de opbouw van de bezoldiging van de bestuurder nader gespecificeerd.

Scholing bestuur

De permanente educatieverplichting (PE) voor bestuurders van bij Aedes aangesloten woningcorporaties bedraagt 36 PE-punten per kalenderjaar of 108 punten over 3 kalenderjaren. De bestuurder bespreekt zijn opleidingsbehoefte met de remuneratiecommissie en rapporteert aan de remuneratiecommissie omtrent de door hem ontplooidde scholingsactiviteiten als onderdeel van de gespreks- en beoordelingscyclus van de remuneratiecommissie met de bestuurder. In 2023 heeft de bestuurder 63 PE-punten behaald en in de periode 2021-2023 heeft hij 180,5 PE-punten behaald. Hiermee wordt voldaan aan de PE-norm. De

bestuurder heeft hiertoe in het boekjaar opleidingen gevolgd op het vlak van leiderschap, cultuur en bestuur, governance en risicomanagement, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering.

Macro-economische ontwikkelingen

Vanwege diverse externe factoren was de inflatie in 2022 erg hoog, wat begin 2023 vertraagd tot aanzienlijke prijsstijgingen leidde bij diverse contractpartijen en leveranciers. Om de inflatie te beteugelen heeft de ECB de rente in 2023 fors laten stijgen. Door prijsstijgingen zijn de instandhoudingskosten en organisatiekosten relatief fors gestegen in het boekjaar. De inflatie is in de loop van het jaar gedaald en de rente is aan het eind van het jaar gestabiliseerd. De gerealiseerde huursom blijft iets achter bij de begroting, omdat enkele nieuwbouwopleveringen vertraagd zijn. De huurderiving is voor het gehele boekjaar op stabiel laag niveau gebleven.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een lichte waardedaling van het bestaande vastgoed. De totale waarde van woningportefeuille is afgerond gelijk gebleven op een waarde van 490 miljoen.

Het verloop is als volgt opgebouwd:

X 1.000		
Marktwaarde 1 januari 2023		€ 489.758
Mutatie voorraadmutaties	€ 8.463	
Mutatie vastgoed gegevens	€ 5.242	
Methodische wijzigingen	-€ 10.607	
Marktontwikkelingen	-€ 2.734	
Marktwaarde 31 december 2022		€ 490.122

De gemiddelde WOZ-waarde is ten opzichte van vorige jaar met 18,52% gestegen, in 2023 wordt waarde peildatum 1 januari 2022 gebruikt, hier loopt men dus nog een jaar achter de feiten aan. Met de stijging van de WOZ stijgt ook de maximale huur.

De disconteringsvoet van de referentiewoning (Ref woning) ultimo 2022 is aangepast van 5,08 naar 5,24. Dit is het startpunt voor de berekening van de disconteringsvoet 2023. Dit betreft de validatie en heeft daarmee een verlagend effect.

De marktontwikkelingen laten een negatief effect zien op de waardeontwikkeling.

De negatieve (matigende) effecten zien we in de lagere dan verwachte liberalisatiegrens, de markthuurl, instandhouding, hogere kosten voor mutatieonderhoud en de beheerkosten. Een positief effect is de reguliere huurstijging de leegwaardestijging, de belastingen en verzekeringen en de disconteringsvoet. Per saldo geeft de marktontwikkeling een negatief effect.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens die dat zelfstandig niet goed lukt en de vraag naar dit soort huisvesting structureel groter zal blijven dan het aanbod, kan het vastgoed in exploitatie slechts zeer beperkt vervreemd worden. Daarnaast kan bij het vrijkomen van een woning slechts sporadisch (alleen bij niet-DAEB woningen) de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezicht model van de Aw en het WSW. De normen voor de ratio's zijn in 2023 onveranderd gebleven: voor de LTV is de sectornorm maximaal 85% voor DAEB en 75% voor niet-DAEB; voor de solvabiliteit minimaal 15% voor DAEB en 40% voor niet DAEB.

De toegepaste disconteringsvoet is in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Rndom Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2023 gedaald met € 8,9 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere onderhoudsnorm. De totale LTV op de beleidswaarde bedraagt 48% en op het DAEB bezit wordt een LTV van 54% gerealiseerd. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door de gewijzigde beleidskeuzes die zijn gemaakt en invloed hebben op de relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door de gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 257,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 270,9 miljoen). Dat is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de aanschafprijs. Het vastgoed is gewaardeerd in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden en voldoet daarmee aan de voorgeschreven waarderingsgrondslag die volgt uit de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De bestuurder heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

X 1.000	
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 490.122
Beschikbaarheid	€ 79.683
Betaalbaarheid (huren)	-€ 158.210
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 80.441
Beheer (beheerkosten)	-€ 6.352
Beleidsaaarde	€ 324.802

In de tabel is te zien dat de afslag op beschikbaarheid negatief is. Dat komt door de eeuwigdurende benadering van de exploitatie en de overdrachtskosten die op nul worden gezet.

Uitgaande van waardering tegen beleidsaaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 165,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidsaaarde is afhankelijk van het beleid van Rndom Wonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke (zoals demografische) ontwikkelingen die tot een steeds toenemende behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente en regio leiden.

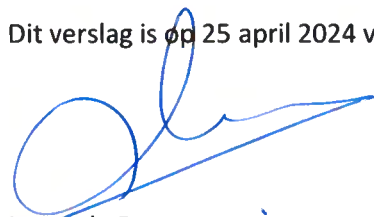
Vooruitblik op 2024

De wereldwijde instabiliteit duurt onverminderd voort. Ook in eigen land is nog onduidelijk hoe het nieuwe kabinet eruit gaat zien en wat de consequenties van de kabinetswisseling op voor Rndom Wonen relevant overheidsbeleid zullen zijn. De kapitaalmarktrente is in 2023 fors gestegen en vervolgens gestabiliseerd. De verwachting van de kapitaalmarkt is dat de rente in 2024 licht daalt als gevolg van een zich normaliserende inflatie.

De ambitie om de vastgoedportefeuille op lange termijn te laten groeien tot 3.500 eenheden staat onder druk, vanwege de historisch hoge bouwkosten in combinatie met de relatief hoge rentestand en gematigde huurontwikkeling. Dat neemt niet weg dat het tussentijdse doel van 3.000 woningen in 2030 nog steeds binnen bereik ligt.

Rndom Wonen sluit 2023 met een solide werkorganisatie en goede financiële positie af. Daarmee wordt aan belangrijke voorwaarden voldaan om bovengenoemde onzekerheden en andere exogene factoren in 2024 succesvol het hoofd te kunnen bieden en voortvarend te blijven werken aan *meer mensen passend huisvesten*, het motto uit ons koersplan.

Dit verslag is op 25 april 2024 vastgesteld.



Lucas de Boer,
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding en leeswijzer

In de volgende paragrafen blikt de raad van commissarissen terug op 2023. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over hoe de raad zijn taken en bevoegdheden in het boekjaar heeft uitgevoerd. Vervolgens wordt afgesloten met een korte vooruitblik op 2024.

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

- Wijze van besturen en toezicht houden binnen Rondon Wonen
- Verslag over de toezichthoudende rol
- Verslag over de advies- en klankbordrol
- Verslag over de werkgeversrol
- Overzicht vergaderingen, overleggen en besluiten van de raad
- Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de raad
- Ten slotte

Wijze van besturen en toezicht houden

De governancestructuur en de manier waarop binnen Rondon Wonen bestuurd en toezicht gehouden wordt, zijn vastgelegd in een visie op bestuur en toezicht en in de statuten en reglementen van Rondon Wonen. Deze zijn in 2023 niet gewijzigd. Volledigheidshalve geven we hieronder een korte samenvatting. Vervolgens wordt toegelicht hoe Rondon Wonen de governancecode heeft toegepast en welke activiteiten er zijn verricht omtrent governance-inspectie en visitatie. Tot slot worden de meldingen aan de Autoriteit woningcorporaties gerapporteerd.

Visie en werkwijze besturen en toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De totstandkoming en realisatie van het dagelijks beleid van Rondon Wonen valt onder verantwoordelijkheid van de bestuurder. Besluitvorming door de bestuurder vindt plaats met betrokkenheid van het managementteam. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid, het functioneren van de organisatie en de algemene gang van zaken binnen Rondon Wonen. Daarnaast treedt de raad op als werkgever voor de bestuurder en staat de bestuurder met (on)gevraagd advies terzijde. Hierbij heeft de raad een aantal specifieke verantwoordelijkheden, zoals het opdracht geven aan de accountant van de controle van de jaarstukken en het samen met de bestuurder opdracht geven voor de visitatie die Rondon Wonen periodiek laat uitvoeren. Samengevat heeft de raad van commissarissen dus drie rollen: een **toezichtrol**, een adviesrol en een werkgeversrol. Voorheen lag het accent meer op de werkgeversrol en het houden van toezicht, afgelopen jaren is nadrukkelijker aandacht gegeven aan die adviesrol.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De

werkwijze is beschreven in het reglement voor de raad van commissarissen. De raad werkt met separate commissies met elk een eigen reglement. De commissies adviseren de raad (en de bestuurder) over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden zo de besluitvorming van de raad voor. De twee commissies ondersteunen en adviseren, maar de raad (en/of de bestuurder) besluiten. Daarmee blijven de in de statuten uitgewerkte verantwoordelijkheden voor de besluitvorming intact. Bij de toezichthoudende rol maakt de raad gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Hieronder worden de belangrijkste documenten van het externe en interne toezichtkader genoemd:

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Woningwet, besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting	Koersplan 2021-2026 (met doorkijk t/m 2030)
Wet normering topinkomens en regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting	Statuten
Governancecode Woningcorporaties 2020	Visie op bestuur en toezicht
Beleid en kaders Aw	Portefeuillestrategie
Beleid en kaders WSW	Reglementen raad van commissarissen en commissies, inclusief bezoldigingsbeleid en profielschets voor de raad van commissarissen
Beleid en kaders VTW	Investeringsstatuut
	Treasurystatuut
	Reglement financieel beleid en beheer
	Financieringsstrategie
	Procuratiereglement
	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
	Gedragscodes integriteit

Commissies en portefeuilles

In 2023 maakte de raad van commissarissen gebruik van twee commissies, er waren twee huurderscommissarissen en twee commissarissen hadden duurzaamheid als portefeuille.

Auditcommissie

De commissie bestond in 2023 uit Wibo van Hekken als voorzitter en Willeke Ong als lid (tot 1 juli). Ruud Geelhoed is per 1 juli Willeke opgevolgd als lid. De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de raad in diens rol als toezichthouder op het gebied van financiën en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de raad te nemen en goed te keuren besluiten. Daarnaast heeft de auditcommissie een rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder. Samenstelling, taken en werkwijze zijn beschreven in het reglement voor de auditcommissie en het reglement financieel beleid & beheer.

Selectie- en remuneratiecommissie

De commissie bestond in 2023 uit Mariëlle Broekman (voorzitter), Krista den Drijver (lid) en Ruud Geelhoed (lid). De remuneratiecommissie vervult namens de raad de werkgeversrol richting de bestuurder en adviseert de raad over de beoordeling en beloning van de bestuurder. Ook de zelfevaluatie van de raad en

besluiten over de bezoldiging van commissarissen worden door deze commissie voorbereid. De commissie neemt tevens de voorttrekkersrol bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen en bestuurders. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het reglement voor de remuneratiecommissie.

Huurderscommissarissen

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

Portefeuille duurzaamheid

In 2019 is het aandachtsgebied duurzaamheid geïntroduceerd. Het gaat hier niet om een formele benoeming, maar om een expliciet aan twee commissarissen (Ruud Geelhoed en Krista den Drijver) toegewezen aandachtsgebied. In 2023 zijn er diverse bijeenkomsten over duurzaamheid geweest zowel in- als extern waar deze commissarissen bij aanwezig waren. De nadruk ligt bij de invulling van het aandachtsgebied op de klankbordrol van de raad richting de bestuurder.

Governance

Random Wonen heeft in 2023 de governancecode woningcorporaties toegepast in woord en daad. De raad ziet actief toe op de naleving en handhaving van de daarin opgenomen uitgangspunten. In 2023 waren de statuten, het reglement raad van commissarissen, de reglementen van de commissies en het bestuursreglement in lijn met geldende wet- en regelgeving. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben de ambitie de interne toetsingskaders te blijven ontwikkelen en daartoe hebben reguliere evaluaties en actualisaties van verschillende reglementen plaatsgehad. Het door Aedes en de VTW ontwikkelde hulpinstrument is gebruikt om te concluderen dat de governancecode volledig is nageleefd en er geen 'leg uit' situaties zijn.

Governance-inspectie

Op maandag 17 april heeft een governance-inspectie van de Aw plaatsgevonden. De governance-inspectie wordt elke 4 tot 6 jaar door de Aw uitgevoerd bij woningcorporaties. De inspectie bestaat uit een interview met een afvaardiging vanuit de RvC en een gesprek met de bestuurder. Daarnaast doet de Aw deskresearch. Hiervoor heeft Random Wonen diverse stukken aangeleverd, waaronder de managementrapportages, jaarverslagen, visitatierapport en de verslagen van de zelfevaluaties van de raad over de afgelopen 2 kalenderjaren. Vanuit de raad van commissarissen van Random Wonen hebben Krista den Drijver en Wibo van Hekken het gesprek gevoerd.

De Aw heeft nadien terug gerapporteerd en aangegeven dat ze een positief beeld hebben van de governance bij Random Wonen. Complimenten waren er voor de kwaliteit van de stukken die de Aw had ontvangen en ook over de verslagen van de RvC-vergaderingen waarin transparant verschillende opvattingen worden verwoord indien die aan de orde zijn. Aan de Aw is gemeld dat er vanwege het reguliere rooster van aftreden in 2024 een grotendeels nieuwe bezetting van de raad van commissarissen komt, en dat het streven is van 5 naar 4 leden te gaan. De Toezichtbrief 2023 is besproken in de RvC-vergadering van 20 juni.

Maatschappelijke visitatie

Een belangrijk onderdeel van de governancecode woningcorporaties is de maatschappelijke visitatie. De visitatie is niet alleen een extern verantwoordingsinstrument, maar een goed leerinstrument. In overeenstemming met de code laat Rndom Wonen zich eens per vier jaar visiteren. De visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder en de raad.

Rndom Wonen heeft in de loop van 2022 een maatschappelijke visitatie laten uitvoeren door Pentascope. Op 13 februari 2023 is het visitatierapport definitief opgeleverd. De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke prestaties over de periode 2018 tot en met 2022 beoordeeld volgens visitatiemethodiek 6.0. De visitatiecommissie geeft Rndom Wonen gemiddeld een ruime 7,5 als eindcijfer met als uitschieter naar boven "presteren naar vermogen" (8,0). De visitatiecommissie ziet Rndom Wonen als: "Fris en ongecompliceerd, transparant, betrouwbaar, gedegen, en geen gedoe".

De commissie adviseert de ingezette organisatieontwikkeling voort te zetten en gemaakte keuzes intern verder te verdiepen. Op het vlak van communicatie met huurders zijn afgelopen jaren grote stappen gemaakt door de organisatie en de commissie herkent dat. Het visitatierapport is gepubliceerd op de website van Rndom Wonen en teruggekoppeld aan de betrokken stakeholders. De bestuurder en de raad van commissarissen zien in het visitatierapport een aansporing om door te gaan op de ingezette lijn, die medewerkers in staat stelt het koersplan *'meer mensen passend huisvesten'* als kader voor hun dagelijks handelen te benutten.

Meldingen

Voor de raad geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer of rechtmatigheids-kwesties, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2023 was dit soort zaken niet aan de orde, dus zijn ook geen meldingen gedaan.

Verslag over de toezichthoudende rol

De huidige en toekomstige huurders vormen de kern van het bestaansrecht van Rndom Wonen. De ambitie is, dat Rndom Wonen 3.000 passende en steeds duurzamere huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp verhuurt in 2030, dat de dienstverlening hoog wordt gewaardeerd en de betaalbaarheid en leefbaarheid worden geborgd. Hier onder wordt toegelicht hoe in 2023 toezicht is gehouden op de strategie die werd gehanteerd om deze opgaven te realiseren, de vertaling die gemaakt werd in jaarprestaties en de mate waarin deze gerealiseerd werden. Vervolgens komt de rol van de stakeholders hierbij aan bod, gevolgd door het toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing, klachtenbehandeling en verantwoording.

Toezicht op strategie

In het koersplan *'meer mensen passend huisvesten'* 2021-2026 en de portefeuillestrategie 2022-2035 is de strategie beschreven die Rndom Wonen hanteert om de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven en de bijbehorende doelen te realiseren. De raad ziet toe op de voortgang van de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van Rndom Wonen. In 2023 zijn besluiten en voorstellen van de bestuurder getoetst aan het koersplan en in lijn hiermee bevonden.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De opgave van Random Wonen wordt met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging in lokale prestatieafspraken vastgelegd. Het toezicht hierop vindt onder meer plaats via monitoring van het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken en het goedkeuren van het prestatiebod. Vervolgens houdt de raad toezicht op de voortgang via de managementrapportages en het volkshuisvestingsverslag bij de jaarrekening. De raad benut ook de Aedes benchmark om het volkshuisvestelijk presteren van de corporatie te monitoren en betreft hierbij informatie vanuit huurdersvereniging Argos en andere stakeholders.

Stakeholders en samenwerkingsverbanden

Random Wonen kan haar maatschappelijke prestaties alleen goed realiseren door stakeholders actief te betrekken bij de strategievorming en uitvoering. Random Wonen richt zich bij het vervullen van de maatschappelijke opgave dan ook steeds meer op een actieve en betrokken rol als partner in het netwerk van wonen, zorg, leefbaarheid en welzijn. In lijn met de visie op bestuur en toezicht ligt het primaat van het stakeholdersmanagement bij de bestuurder. De raad monitort de wijze waarop de bestuurder en de organisatie stakeholders betreft, is zelf ook zichtbaar en aanspreekbaar voor stakeholders en haalt ook rechtstreeks informatie bij hen op.

Huurdersvereniging Argos

De raad heeft als geheel en de huurderscommissarissen hebben in het bijzonder, meermaals overleg gevoerd met het bestuur van Argos gedurende het boekjaar. De huurderscommissarissen bevorderen dat de raad een goed beeld heeft van de belangen en behoeften van de huurders als belangrijkste belanghebbenden van Random Wonen, zodat dit kan worden meegenomen in de oordeels- en besluitvorming. Daarin behouden de huurderscommissarissen overigens hun onafhankelijke rol. De rol van huurdersvertegenwoordiging ligt bij Argos. Het bestuur van Argos heeft daarvoor periodiek rechtstreeks contact met Random Wonen. Nieuw is dat de huurderscommissarissen sinds dit jaar regelmatig aanwezig zijn bij reguliere overlegvergaderingen die het bestuur van Argos met de werkorganisatie voert. Halverwege het jaar is er een voorzitterswissel geweest bij Argos. De raad was vertegenwoordigd bij het afscheid van de scheidend voorzitter. Onderwerpen waarover met de huurdersvereniging is gesproken waren onder andere de modernisering van de huurdersbetrokkenheid, de conclusies uit de maatschappelijke visitatie en opvolging daarvan, de gestegen energieprijzen en de daarmee samenhangende woonlasten, de uitvoering van de verduurzaming in Pijnacker Noord en de samenwerking en overlegmomenten tussen de raad en het bestuur van Argos.

Netwerkpartners en collega-corporaties

Daarnaast waren er vele contacten met netwerkpartners en collega-corporaties, onder meer door de aanwezigheid van één of meer commissarissen bij diverse in- en externe bijeenkomsten. De voorzitter van de raad heeft voorts gesprekken gevoerd met de voorzitters van de raden van commissarissen van Staedion en De Goede Woning, de andere corporaties die actief zijn in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De raad heeft het initiatief genomen om met die raden een gezamenlijke commissarissenbijeenkomst te organiseren op het thema samenwerking, naar aanleiding van de grote volkshuisvestelijke opgave voor de corporaties in Haaglanden in combinatie met een beperkte cumulatieve investeringscapaciteit. De bijeenkomst is in het boekjaar voorbereid en wordt in 2024 daadwerkelijk gehouden. De raad concludeert dat de bestuurder en de medewerkers gedurende het boekjaar op diverse manieren en niveaus actief de

samenwerking met een breed palet aan stakeholders opzochten.

Samenwerkingsverbanden

Rondom Wonen werkt lokaal en regionaal samen met diverse stakeholders. Passend bij de ontwikkelingen in de regionale opgaven, is de samenwerking tussen de verschillende corporaties in de regio Haaglanden de afgelopen jaren geïntensiveerd. Het belangrijkste samenwerkingsverband waar Rondom Wonen aan deelneemt, is de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Hier werken alle 15 corporaties uit de regio Haaglanden beleidsmatig samen. Daarnaast is Rondom Wonen actief betrokken geweest bij de totstandkoming van een gemeentelijke woonzorgvisie en is de samenwerking gezocht met stichting Pieter van Foreest, om samen te onderzoeken of concrete samenwerking mogelijk is bij het realiseren van nieuwe huisvesting gericht op senioren met zorgbehoefte, in combinatie met een nieuwe intramurale zorgvoorziening voor Pieter van Foreest.

Samenwerking in bouwstromen

In regionale samenwerking met 12 corporaties zijn gezamenlijk conceptmatige nieuwbouwwoningen ingekocht via *Bouwstroom Haaglanden*. De bestuurder van Rondom Wonen was in 2023 bestuurlijk trekker van deze inkoop samenwerking. Daarnaast is afgelopen jaar met 5 corporaties gezamenlijk een aanbesteding voor alle gezamenlijke verduurzamingsprojecten voor de komende 4 tot 8 jaar gehouden, waaruit 5 leveranciers (aannemers) geselecteerd zijn. Vidomes heeft deze *bouwstroom verduurzaming* getrokken en Rondom Wonen heeft hieraan meegedaan.

De raad van commissarissen is op diverse momenten bij beide bouwstroominitiatieven betrokken. Daarbij is zowel over de inhoud als over de governance en risico's gesproken. Beide vormen van samenwerking passen binnen de reguliere besluitvorming binnen Rondom Wonen. Ze geven concreet invulling aan regionaal samenwerken en stellen Rondom Wonen als relatief kleine corporatie in staat om gebruik te maken van de expertise en inkoopkracht van grotere collega-corporaties. Daarmee dragen ze bij aan het verkleinen van de kwetsbaarheid van Rondom Wonen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen ziet toe op de kwaliteit van de financiële verslaglegging en de naleving van procedures. De auditcommissie speelt daarbij een belangrijke (adviserende) rol. De auditcommissie voerde hiertoe in 2023 regelmatig overleg met de bestuurder, de manager F&C en de bestuurscontroller. Die controller is sinds begin 2023 werkzaam voor Rondom Wonen en wordt extern ingehuurd van Q-Concepts. Daarnaast is overleg gevoerd met Share Impact, de controlerend accountant. De raad heeft met de accountant gesproken over de jaarrekening en het jaarverslag 2022, die vervolgens door de raad zijn goedgekeurd. Ook de managementletter 2023 is in de auditcommissie en in de raad besproken. De controlerend accountant heeft op basis van de interimcontrole 2023 een positief oordeel over de interne beheersing bij Rondom Wonen verwoord in de managementletter. De bestuurder concludeert op basis van de informatie van de accountant, van de bestuurscontroller en op basis van eigen waarneming dat Rondom Wonen in control is. De raad heeft vastgesteld dat dat inderdaad het geval is. Meer over de auditcommissie verderop in dit verslag.

Opdrachtgeverschap accountant

De controlerend accountant wordt benoemd door de raad. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige raad besproken. De interim controle, de jaarrekeningcontrole en de controle op de dVi

(verantwoordingsinformatie voor de Aw) is door Share Impact uitgevoerd en die controles zijn goed verlopen.

Toezicht op risicobeheersing

De risico's worden gedurende het jaar gemonitord in de managementrapportages en daarin wordt ook verslag gedaan van de uitgevoerde interne controles. Risico's en het effect daarvan op Random Wonen waren in 2023 een belangrijk onderwerp voor de raad. In de auditcommissie is dit een wederkerend onderwerp van bespreking geweest. Diverse keren is zowel in de auditcommissie als in de vergaderingen van de raad stil gestaan bij de risico's voor Random Wonen. De bestuurder heeft vastgesteld dat het risicobewustzijn goed in de organisatie en de bedrijfsprocessen is verankerd. Dit blijkt uit de investeringsvoorstellen, de managementrapportages, het monitoren van financial en business risks en interne controles. De bestuurscontroller heeft in 2023 de risicobeheersing onderzocht en hierop positief gerapporteerd richting de bestuurder en de raad.

Uit de (interim) controle van de accountant blijkt dat de administratieve organisatie en interne controlesystemen op orde zijn. Daarnaast blijft Random Wonen in 2023, en ook in de begroting 2024 en meerjarenbegroting 2023-2027, binnen de voor de borging van leningen van toepassing zijnde streefwaarden (ratio's) van het WSW, waarmee de financiële continuïteit en structurele financiering zijn gewaarborgd. Het WSW toetst jaarlijks de business en financial risks van Random Wonen. Op basis daarvan heeft het WSW positief geoordeeld over de financiële situatie en borgbaarheid van Random Wonen. Jaarlijks vindt er een regulier gesprek plaats met de accountmanager van het WSW, de bestuurder en de manager F&C. Dit gesprek heeft in december plaatsgevonden.

Klachtenbehandeling

De raad is in 2023 in niet zelf betrokken geweest bij klachtenafhandeling, maar is uiteraard wel geïnformeerd over de klachtafhandeling, onder meer via de managementrapportages. Het klachtenbeeld is stabiel en de afhandeling daarvan is op orde.

Verantwoording: jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 17 april heeft de auditcommissie de jaarrekening 2022 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder, de manager F&C en de bestuurscontroller.

Op 20 april is de jaarrekening en het jaarverslag in aanwezigheid van de accountant in de vergadering van de raad besproken met de bestuurder en de manager F&C en vervolgens goedgekeurd. Eveneens is op 20 april in de vergadering van de raad gesproken over het accountantsverslag over het boekjaar 2022. Op 14 december is in de vergadering van de raad in aanwezigheid van de bestuurder de managementletter naar aanleiding van de interimcontrole 2023 besproken.

Verslag over de advies- en klankbordrol

Ontwikkelingen binnen en buiten Random Wonen vragen van de raad een grotere invulling van de rol als adviseur en klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Bij elke vergadering van de raad werden meningsvormende onderwerpen geagendeerd. Er werden gesprekken gevoerd over thema's als duurzaamheid, huurdersparticipatie, samenwerking, risicomanagement, nieuwbouw en assetmanagement. Aan die besprekingen namen ook regelmatig betrokken medewerkers vanuit de organisatie deel. Over de bouwstroom renovatie en verduurzaming is meningsvormend gesproken aan de hand van een presentatie

door de manager vastgoed van Vidomes, die hiervoor als externe deskundige door de raad was uitgenodigd. Ook buiten de plenaire vergaderingen van de raad is door commissarissen vanuit hun klankbordrol met de bestuurder en met medewerkers gesproken, bijvoorbeeld in de auditcommissie en in het werkoverleg tussen de voorzitter van de raad en de directeur-bestuurder.

Verslag over de werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur en raad

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad van commissarissen heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie neemt het voortouw waar het de werkgeversrol betreft. Zo is deze commissie belast met het voorbereiden van de besluitvorming van de raad van commissarissen over de planningsafspraken met en de beoordeling en beloning van de bestuurder.

Functioneren van de bestuurder

In 2023 voerde de commissie drie formele gesprekken met de bestuurder. Aan het begin van het jaar zijn planningsafspraken gemaakt, halverwege is de voortgang van de realisatie daarvan besproken en aan het eind van het jaar is een beoordelingsgesprek gevoerd, waarbij ook het functioneren van de bestuurder in bredere zin is geëvalueerd. Ten behoeve van de beoordeling zijn door de commissie de overige commissarissen geconsulteerd en is informatie ingewonnen bij huurdersvereniging Argos, de ondernemingsraad en bij het managementteam. Hierbij kwam, naast het functioneren van de bestuurder, ook de algemene gang van zaken bij Random Wonen ter sprake en werd een inventarisatie gemaakt van aandachtspunten die betrokkenen zien. De opgehaalde aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken. Ook is geconstateerd dat de bestuurder ruimschoots heeft voldaan aan de permanente educatie-eisen. Zie voor een nadere specificatie het verslag van de bestuurder. De raad heeft op basis van de informatie en het advies van de remuneratiecommissie geoordeeld dat de bestuurder in 2023 goed heeft gepresteerd.

Het bezoldigingskader

Voor de bestuurder heeft de RvC in 2019 beleid vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging en overige arbeidsvoorwaarden. Dit beleid is ook in 2023 gevolgd. De RvC neemt soberheid in acht met betrekking tot de bezoldiging van de bestuurder, mede met het oog op de huidige omvang van de corporatie en de voorbeeldfunctie die de bestuurder heeft binnen en buiten de organisatie. Daarom hanteert de RvC als beleid een maximum bezoldiging van 90% van het maximum in de toepasselijke indelingsklasse volgens de staffel uit de ministeriële regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling volkshuisvesting. Door voor de bezoldiging 90% van het toegestane maximum als grens te hanteren, wordt voorkomen dat het wettelijk voorgeschreven maximum ooit ongemerkt overschreden zou worden, bijvoorbeeld door een belaste vergoeding, te weinig ruimte in de werkkostenregeling of tussentijdse CAO-aanpassingen. Voor de uitvoering van de primaire, secundaire en overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder wordt zo veel mogelijk het reguliere personeelsbeleid van Random Wonen gevolgd zoals vastgelegd in de personeelsgids van Random Wonen en volgend uit de CAO Woondiensten. In afwijking daarvan wordt een component variabele beloning voor de bestuurder niet toegepast.

Organisatie, cultuur en integriteit

De raad vindt het van groot belang dat de medewerkers van Random Wonen integer handelen en

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

Op verzoek van de raad heeft de bestuurder de organisatieontwikkeling die nodig is voor de realisatie van het koersplan in kaart gebracht en is hiervoor een strategisch personeelsplan gemaakt. Over dit thema is zowel met de voltallige raad gesproken als met de remuneratiecommissie en in de werkoverleggen met de voorzitter en bestuurder. Rondon Wonen kende de afgelopen jaren reeds een cultuuromslag van een meer directieve aansturing naar het verleggen van verantwoordelijkheden richting degenen die het daadwerkelijke werk doen. Het nemen van initiatief en verantwoordelijkheid en elkaar zo nodig aanspreken op gedrag zijn de belangrijkste ontwikkelpunten, waarvoor een ontwikkelprogramma loopt waar alle medewerkers binnen de organisatie aan meedoen.

Overzicht vergaderingen, overleggen en besluiten van de raad

Vergaderingen van de raad van commissarissen

De raad heeft in 2023 zes keer regulier vergaderd. De raad heeft steeds voorafgaand aan de reguliere vergaderingen in beslotenheid gesproken, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Het doel van deze besloten vooroverleggen is een moment van reflectie als raad op de te bespreken agendapunten en gelegenheid bieden voor het eventueel onderling delen van zaken. Ook met de bestuurscontroller is in een vooroverleg gesproken over het reilen en zeilen bij Rondon Wonen. De vergaderingen vonden plaats op het kantoor van Rondon Wonen. Verslagen zijn digitaal ondertekend met specifiek hiervoor bedoelde software.

De bestuurder en de bestuurssecretaris waren aanwezig bij alle reguliere vergaderingen. De manager F&C was meestal ook aanwezig en regelmatig waren de manager wonen of de manager vastgoed ook aanwezig, afhankelijk van de onderwerpen op de agenda. Daarnaast hebben diverse medewerkers deelgenomen op momenten dat er specifieke voor hen relevante onderwerpen aan de orde waren in de raad.

Belangrijkste gespreksonderwerpen en besluiten van de raad

Hieronder volgt een overzicht van de onderwerpen waarover de raad in 2023 besluiten heeft genomen. Daarna volgt een overzicht van de belangrijkste gespreksonderwerpen van de raad waarover geen expliciete besluiten zijn genomen (informatief en/of meningvormend).

Besluitvormend

- Bestuurlijke reactie op het rapport van de maatschappelijke visitatie 2018-2022
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Planningsafspraken 2023 met de bestuurder

- Samenwerkingsovereenkomst 'Bouwstroom Haaglanden'
- De opdracht voor de werving en selectie van nieuwe commissarissen
- Prestatiebod 2024 aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Ruud Geelhoed te benoemen tot lid van de auditcommissie per 1 juli 2023
- Controleopdracht voor het boekjaar 2023 aan Share Impact
- Investeringsbesluit aankoop 21 DAEB-woningen Gildehof
- Investeringsbesluit verduurzaming 5 hoog flats Pijnacker Noord
- Benoeming nieuw lid raad van commissarissen met ingang van 1 januari 2024
- Begroting 2024 & meerjarenbegroting 2025-2029
- Actualisatie van het Treasurystatuut
- On boarding procedure nieuwe commissarissen
- Treasuryjaarplan 2024
- Beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder
- Bezoldiging van de bestuurder, de voorzitter en de leden van de raad voor 2024
- Benoeming Ruud Geelhoed als vicevoorzitter naar aanleiding van vertrek Wibbo van Hekken

Informatief/meningvormend

- Stakeholdersmanagement en samenwerking
- Samenwerken met collega-commissarissen
- Governance inspectie 17 april
- Actualiseren investeringsstatuut
- Kaderbrief 2024
- Opvolging visitatie
- Organisatieontwikkeling
- Stand van zaken assetmanagement
- Woonlastenonderzoek
- Gezamenlijke inkoop via Bouwstroom renovatie & verduurzaming
- Actualisatie strategische risico's
- Nevenfunctie van de voorzitter van de raad bij de gemeente Den Haag
- Verduurzaming 5 hoog flats in het licht van onvoldoende draagvlak onder huurders
- Ontwikkelingen en richtlijnen omtrent vastgoedbezit

Vergaderingen commissies

Naast de vergaderingen van de gehele raad, waren er besprekingen in de beide commissies:

Auditcommissie

Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren doorgaans ook de manager F&C, de stafmedewerker F&C en de bestuurder aanwezig. De bestuurscontroller adviseert de bestuurder en de raad/auditcommissie gevraagd en ongevraagd en is in 2023 ook enkele malen in de auditcommissie aanwezig geweest. De commissie vergaderde zes keer in 2023. De belangrijkste onderwerpen die de auditcommissie in 2023 heeft besproken:

- Stand van zaken Bouwstroom Haaglanden
- Jaarrekening & Jaarverslag 2022 en accountantsverslag 2022
- Intern controleplan 2023
- Actualisatie Investeringsstatuut
- Kaderbrief 2024
- Treasuryrapportage
- Controleplan 2023 Share Impact
- Evaluatie externe treasury adviseur

- Voornemen aantrekken nieuwe treasury adviseur
- Investeringsvoorstel verduurzaming 5-hoog flats
- Investeringsvoorstel acquisitie Gildehof
- Interne controle 2023
- Begroting & beleidsvoornemens 2024 en Meerjarenbegroting 2025-2029
- Actualisatie Treasurystatuut
- Managementletter 2023
- Treasury Jaarplan 2024

Selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft in 2023 driemaal een formeel gesprek gevoerd met de bestuurder.

In 2023 is, in samenwerking met bureau Berenschot, een wervingsprocedure voor twee nieuwe commissarissen gestart. Na een positieve zienswijze door de Autoriteit Woningcorporaties op 14 december 2023 is per 1 januari 2024 Jaap Schepen benoemd tot lid van de raad van commissarissen. Vanaf het vertrek van Wibo van Hekken als commissaris (per 15 januari 2024) zal Jaap Schepen zijn rol als voorzitter van de auditcommissie overnemen. Voor het beoogde tweede nieuwe lid van de raad van commissarissen is besloten om nog niet tot een benoeming over te gaan. Deze vacature is nogmaals meegenomen in de werving- en selectieprocedure die begin 2024 is opgestart en die tevens gericht is op het vinden van een nieuwe voorzitter van de RvC.

De belangrijkste werkzaamheden van de remuneratiecommissie in 2023 waren:

- Voorbereiding en evaluatie planningsafspraken met en beoordeling van de bestuurder (inclusief voorgesprekken met het managementteam, de ondernemingsraad en huurdersvereniging Argos);
- Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- Monitoring permanente educatie en declaraties bestuurder;
- Voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie raad;
- Voorbereiding en organiseren werving- en selectieprocedure nieuwe commissarissen;
- Voorbereiding bezoldigingsbesluiten bestuurder en commissarissen per januari 2024.

Overleg met de huurdersvereniging

De huurderscommissarissen hebben regelmatig overleg met het bestuur van huurdersvereniging Argos. Dit jaar zijn de huurderscommissarissen tevens aangeschoven bij diverse vergaderingen van het bestuur van Argos. Er is met het bestuur van Argos onder meer gesproken over betaalbaarheid en woonlasten, de uitvoering van de verduurzaming in Pijnacker Noord, de opvolging binnen het Argos bestuur, de werving- en selectie van nieuwe (huurders)commissarissen, beleidsvoornemens & begroting 2024 en de meerjarenbegroting van Rndom Wonen.

Overleg met de ondernemingsraad

De remuneratiecommissie heeft in 2023 overleg gehad met de Ondernemingsraad (OR) ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder. Daarnaast heeft de voltallige raad met de OR gesproken over hun ervaringen en beelden vanuit de organisatie.

Werkoverleg met de bestuurder

Er is een periodiek werkoverleg tussen de voorzitter van de raad en de directeur-bestuurder. Halverwege het jaar is daar de bestuurssecretaris aan toegevoegd voor het gedeelte van het gesprek waarin wordt gesproken over de agenda van de volgende vergadering en de jaaragenda met onderwerpen. Daarnaast

wordt dit overleg door de voorzitter van de raad en de directeur-bestuurder benut voor klankborden. De voorzitter koppelt de belangrijkste punten uit het werkoverleg telkens achteraf terug aan de overige commissarissen.

Overleg met stakeholders

In 2023 waren er diverse contacten met stakeholders, waaronder collega-corporaties en lokale bestuurders, onder meer door de aanwezigheid van één of meer commissarissen bij bijeenkomsten. Voorbeeld hiervan waren het bezoek met stakeholders aan de nieuwbouw fase 4 Tuindershof en gesprekken met de voorzitters van de raden van commissarissen van Staedion en De Goede Woning, de andere corporaties die actief zijn in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De bijeenkomst die was georganiseerd voor een vertegenwoordiging van alle stakeholders van Random Wonen om in aanwezigheid van commissarissen te spreken over de uitkomsten van de visitatie ging niet door, vanwege het beperkte aantal aanmeldingen.

Regionale bijeenkomsten

Net na de zomer is samen met de woningcorporaties De Goede Woning, Staedion en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) gestart met de organisatie van een bijeenkomst voor RvC's regio Haaglanden. De samenwerking tussen corporaties in de regio Haaglanden is de afgelopen jaren geïntensiveerd.

Deze raden van commissarissen voelen de behoefte om het gesprek met elkaar aan te gaan over o.a. de regionale opgave, het toezichts- en toetsingskader, hoe weeg je als intern toezichthouder af wat te doen, als keuzes weliswaar in het belang van de volkshuisvesting zijn, maar niet direct in het belang van de individuele corporatie, etc. Daarom hebben Random Wonen, de Goede Woning, Staedion en de SVH het initiatief genomen om dit jaar samen opnieuw een regionale bijeenkomst voor commissarissen van SVH-corporaties te organiseren. Helaas is het, vanwege volle agenda's van de diverse raden van commissarissen, niet meer gelukt in het vierde kwartaal bij elkaar te komen; dit wordt voorjaar 2024.

Samenstelling, beloning, scholing en functioneren van de raad

De raad houdt nadrukkelijk niet alleen toezicht, maar stelt ook zijn expertise en vaardigheden beschikbaar om zo bij te dragen aan de opgaven van de organisatie. Tevens werkt de raad aan zijn eigen ontwikkeling om ook in de toekomst gesteld te staan voor zijn taken en verantwoordelijkheden. De samenstelling van de raad is halverwege dit jaar gewijzigd door het vertrek van lid Willeke Ong. Het beloningsbeleid is ongewijzigd en de raad heeft in 2023 veel aan deskundigheidsbevordering gedaan.

Samenstelling, (neven)functies en integer handelen

De raad is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties. De raad van commissarissen bestaat op 31 december 2023 uit 4 personen. De samenstelling per 31-12-2023 is weergegeven in onderstaande tabel. Dit actuele overzicht van de samenstelling van de raad is ook te vinden op de website van Random Wonen. De zittingsduur van elke commissaris is maximaal 8 jaar en benoeming geschiedt doorgaans voor 4 jaar waarmee één herbenoeming mogelijk is. Alle leden van de raad hebben de Nederlandse nationaliteit.

Naam Functie in RvC	geboorte jaar	(neven)functies	benoemd per	benoemd t/m
Krista den Drijver (ir. K.J.) Voorzitter Huurderscommissaris	1975	DGA Puur Management BV Associé Lysias Group Lid RvT Erfgoedhuis Zuid-Holland Projectdirecteur a.i. gemeente Den Haag	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Wibo van Hekken (drs. W.B.) Vicevoorzitter Voorzitter auditcommissie	1969	Commissaris Woonbedrijf SWS.Hhvl Statutair directeur bij VLOG B.V. in Zwijndrecht	15-1-2016	15-1-2024 (2 ^e termijn)
Mariëlle Broekman (mr. M.F.H.) Voorzitter remuneratiecommissie	1975	Advocaat Coupry Voorzitter RvT Bibliotheek Oostland Voorzitter RvT CultuRA Algemeen bestuurslid Rotterdams Juridisch Genootschap	1-8-2016	31-7-2024 (2 ^e termijn)
Willeke Ong (W.J.J. RA) Lid auditcommissie [tot 01-07-2023]	1964	DGA De Piedra B.V. DGA El Immobiliario B.V. Lid RvT ROC Mondriaan Lid RvT PensioenfondS SABIC Lid RvT PensioenfondS Hoogovens Lid geschillencommissie KIFiD Sleutelfunctiehouder Interne Audit PensioenfondS Schilders (tot 01-03-2023) Voorzitter RvT PensioenfondS Bakkers SchuldHulpMaatje Pijnacker-Nootdorp	1-9-2018	01-07-2023
Ruud Geelhoed (R.C.W.) Huurderscommissaris Lid remuneratie- commissie en per 01-07- 2023 lid auditcommissie	1956	Zelfstandig adviseur en partner Geelhoed & Peekstok Commissaris Brabant Wonen Huurderscommissaris De Zes Kernen	01-1-2019	01-1-2027 (2 ^e termijn)

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

Beoordelen vastgoedbezit

Naar aanleiding van media-aandacht voor vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, hebben de besturen van Aedes en VTW een 'Handreiking beoordeling vastgoedbezit' opgesteld en verstuurd aan alle aangesloten woningcorporaties. Deze handreiking beoogt een praktische uitwerking en verduidelijking van de Governancecode te zijn. Over de strekking en status van deze handreiking ontstond evenwel veel discussie binnen beide verenigingen.

De RvC en het bestuur zijn verantwoordelijk voor de naleving van de governancecode. De uiteindelijke afweging en beoordeling of vastgoedbezit van het bestuur en/of van leden van de raad (mogelijk) strijdig is met de governancecode is door de raad opnieuw gemaakt naar aanleiding van de publiciteit en de handreiking. De conclusie is opnieuw dat er geen sprake is van vastgoedbezit binnen de raad en het bestuur dat aanleiding zou kunnen geven tot (de schijn van) belangenverstrengeling, aantasting van de

onafhankelijkheid of van verhuur die in concurrentie zou zijn met Rndom Wonen.

Onafhankelijkheid

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Rndom Wonen. Er is dus een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de raad en vervolgens aan de overige leden. In het verslagjaar is hiervan geen sprake geweest. Ook worden alle nieuwe (neven)activiteiten van commissarissen op deze wijze gemeld en bij mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling besproken in de raad, waarbij zo nodig de betreffende (neven)functies vooraf worden goedgekeurd. Dit heeft in 2023 verschillende keren plaats gevonden.

Scholing van de raad van commissarissen

Het is van belang dat de raad een goed overzicht heeft van en inzicht in voor Rndom Wonen relevante onderwerpen en ontwikkelingen. Dit vereist ook continue doorontwikkeling van de raad. Daarom wordt hier regelmatig over gesproken en volgen alle commissarissen opleidingen en/ of bijeenkomsten om zich door te ontwikkelen passend bij de opgaven van de corporatie. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daarnaast zijn alle commissarissen geabonneerd op Aedes Magazine, het vaktijdschrift voor de corporatiesector. Met de opleidingen en bijeenkomsten wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de VTW van permanente educatie. Iedere commissaris heeft voldaan aan de vereiste vanuit de VTW dat een commissaris per kalenderjaar 5 punten moet behalen in het kader van Permanente Educatie (PE). Onderstaand de behaalde PE-punten in 2023.

Behaalde PE-punten	2023	overschot 2022	2023 incl. overschot 2022	norm 2023
Krista den Drijver	4	5	9	5
Marielle Broekman	12	5	17	5
Willeke Ong	5	5	10	5
Wibo van Hekken	22	5	26	5
Ruud Geelhoed	11	5	16	5

Beloning van de raad

Voor de commissarissen heeft de RvC eind 2018 beleid vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging. Dit beleid is ook in 2023 gevolgd. De raad wenst soberheid in acht te nemen met betrekking tot zijn eigen bezoldiging en hanteert daarom in beginsel 90% van de maximumbedragen conform de adviserende VTW-beroepsregel, die reeds een versobering is ten opzichte van de wettelijke norm, als uitgangspunt voor de bezoldiging van de voorzitter en leden van de raad. De bezoldiging wordt jaarlijks herzien met in acht name van het hierboven bepaalde. De bezoldiging voor leden bedraagt per 1 januari 2023 aldus € 11.736 en voor de voorzitter € 17.604 per jaar.

Functioneren van de raad

Het functioneren van de raad is in 2023 regelmatig op onderdelen besproken, indien hier aanleiding toe was. Hierdoor ontwikkelt de raad zich continu, worden verbeterpunten benoemd en opgepakt en ook met

enige regelmaat onderwerpen benoemd voor de zelfevaluatie, die verdieping behoeven.

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

Zelfevaluatie

Er is dit jaar veel energie gestoken in de voorbereiding van de zelfevaluatie, waarbij onder meer diverse verdiepende stukken werden aangereikt. Ook werd wederom de directeur-bestuurder om input gevraagd. Tijdens de zelfevaluatie is onder meer teruggeblikt op de periode 2022/2023, sinds de vorige zelfevaluatie in juli 2022. Ook de uitkomsten van de vorige keer en van het vervolgesprek onder externe begeleiding van 25 november 2022 passeerden de revue. Geconstateerd is onder meer dat alle relevante onderwerpen in de afgelopen periode op de agenda stonden en dat het gesprek in november nuttig was, niet alleen vanwege het gesprek over onderlinge samenwerking, maar ook omdat hiermee de aftrap werd gegeven om vooruit te blikken op de toekomst van de organisatie en de RvC. Hiermee zijn de voorbereidingen voor personele wisselingen tijdig in gang gezet. Er wordt positief teruggekeken op het behandelen van dilemma's & beslissingen met betrekking tot de voortgang & uitvoering van het koersplan. Ook is vooruitgeblikt, waarbij uitgebreid is gesproken over de te verwachten ontwikkelingen en over de vraag wat de grootste uitdagingen zijn voor komend jaar, zowel voor de organisatie als voor de raad.

Ontwikkelpunten raad van commissarissen

Belangrijkste reflectie op het team blijft de diversiteit, die bewust is gecreëerd en wordt gekoesterd. Aandachtspunt blijft het verzilveren van de meerwaarde ervan en waar nodig overbruggen van verschillen, in lijn met de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. Een ander aandachtspunt blijft de verhouding met de organisatie. De RvC blijft op beide punten kritisch naar zichzelf kijken, vanuit de overtuiging dat er altijd ruimte is voor verdere verbetering van de diversiteit in de RvC en dat een dynamische evenwichtige relatie met de organisatie ook in de toekomst nagestreefd zou moeten worden.

Tijdens de zelfevaluatie is uitgebreid stilgestaan bij het functioneren van de individuele commissarissen, naast het functioneren van commissies en de invulling van portefeuilles/rollen. Hierbij was sprake van zelf reflecterend vermogen en openheid vanuit een constructieve grondhouding. Het principe blijft overeind dat, als zich tussentijds zaken voordoen, er niet gewacht wordt op de zelfevaluatie maar dit meteen wordt besproken, door de RvC gezamenlijk of één-op-één. Ook is gereflecteerd op de wijze waarop het afgelopen jaar richting stakeholders, waaronder andere corporaties in de regio, is geacteerd, in hoeverre dit aansloot op de eerder geformuleerde visie op bestuur en toezicht en of deze nog aanpassing behoeft. Geconstateerd is dat de werkwijze afgelopen jaar paste bij de visie.

Ten slotte

Laatste terugblik op 2023 en vooruitblik op 2024

2023 was een bewogen en soms onvoorspelbaar jaar. De aandacht voor polarisatie in onze samenleving duurde voort, evenals het maatschappelijk debat over toenemende ongelijkheid, waar ook Rndom Wonen mee te maken heeft. De verkiezingen leidden tot een nieuwe politieke situatie en internationale spanningen stegen door de oorlog in Gaza. De oorlog in Oekraïne raakte wat op de achtergrond maar ging onverminderd door, terwijl de toepassing van generatieve kunstmatige intelligentie explosief groeide. Ook

de bevolking van Nederland groeide net als de woningbouwopgave. De vraag naar woningen bleef groot en het aanbod beperkt. Mede door de gestegen prijzen van huurwoningen, is de woningbouwopgave de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Zeker in de regio Haaglanden, waar tot 2030 bijna 75.000 woningen gerealiseerd moeten worden, ongeveer 8% van de totale Nederlandse woningbouwproductie. Om het woningtekort op te lossen werden in 2023 door Rndom Wonen onder meer stappen gezet door (modulair) te bouwen. Maar ook via samenwerking met partners van de bouwstroom Haaglanden en via de Woondeal die werd gesloten met de Rijksoverheid, Provincie en regionale partijen.

Voor wat betreft de koopkracht van huurders van Rndom Wonen, was er in 2023 voorzichtig optimisme. De betaalbaarheid van de woningen van Rndom Wonen is iets verbeterd ten opzichte van 2020, zo bleek uit het uitgevoerde woonlastenonderzoek. Bovendien bleven de huurachterstanden redelijk stabiel. Waarbij uiteraard aandacht nodig bleef en blijft voor huurders met een betaalrisico, en zo nodig maatwerk toegepast wordt op het moment dat huurders betaalproblemen hebben. Optimisme was er ook bij de visitatiecommissie en de governance inspectie, die dit jaar positieve beelden teruggaven over Rndom Wonen. Beoordelingen, beelden en uitspraken waar we uiteraard als raad erg trots op zijn. We bedanken via deze weg dan ook graag de organisatie van Rndom Wonen voor alle inzet!

Via deze weg bedanken we ook de stakeholders in Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw voor alle inspanningen van het afgelopen jaar. We zien uit naar het vervolg in 2024. Want ook komend jaar zal veel inzet vragen, met onder meer aandacht voor het gezamenlijk verder uitvoeren en versnellen van de woningbouwopgave, onder meer door meer fabrieksmatige woningbouw. In 2024 zullen zeker verwachte en onverwachte ontwikkelingen optreden en de opgaven voor Rndom Wonen zullen groot blijven. Dit zal om flexibiliteit en creativiteit vragen.

In 2024 zal de samenstelling van de raad voor een belangrijk deel veranderen en is ook een bestuurswissel aan de orde. Tussen januari en augustus zwaaien drie commissarissen af vanwege het bereiken van de maximale benoemingsduur van 8 jaar en treden ook drie nieuwe commissarissen aan, waaronder een nieuwe voorzitter. In mei wordt de directeur-bestuurder tijdelijk opgevolgd door een interim-bestuurder die later dat jaar weer wordt opgevolgd door een definitieve nieuwe bestuurder. Als commissarissen zullen we komend jaar bijdragen aan de continuïteit middels een voortvarende werving en selectie van nieuwe commissarissen en een nieuwe directeur-bestuurder, in combinatie met een goede overdracht van werkzaamheden naar onze opvolgers.

In 2024 zal Rndom Wonen wederom financieel hoog aan de wind zeilen om maximaal maatschappelijk te presteren. Maar niet te hoog, want continuïteit en bijsturingsruimte zijn juist in tijden van grote veranderingen en ontwikkeling erg belangrijk. De raad onderschrijft het motto van de organisatie: 'meer mensen passend huisvesten'. Dit betekent dat woningen moeten passen bij de grootte en samenstelling van het huishouden, en dat het huishoudinkomen passend moet zijn bij de woonlasten, dus bij de huur en energielasten van de woning.

We danken de scheidend directeur-bestuurder voor diens niet aflatende inzet voor Rndom Wonen de afgelopen zes jaar. Tegelijkertijd dagen wij hem en zijn opvolger uit om, samen met alle betrokkenen, zich ook in 2024 volop in te zetten voor het 'meer mensen passend huisvesten'!

Slotverklaring

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2023 en heeft de jaarrekening over 2023 goedgekeurd. De door de bestuurder opgemaakte jaarrekening over 2023 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door accountant Share Impact gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2023 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de raad volledige décharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht.

Dit verslag is op 25 april 2024 vastgesteld door de raad van commissarissen.

Krista den Drijver
(voorzitter)

Ruud Geelhoed
(vicevoorzitter)

Mariëlle Broekman
(lid)

Jaap Schepen
(lid)

JAARREKENING 2023

BALANS PER 31 DECEMBER 2023 NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
		x € 1.000	x € 1.000
1. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	428.937	428.007
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	60.978	61.200
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.764	1.639
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.4	16.147	3.847
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.5	2.805	0
		510.630	494.693
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1	2.562	2.751
		2.562	2.751
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvorderingen	3.1	105	108
Vordering uit hoofde van verkopen onder koopstart	3.2	2.788	2.986
		2.893	3.094
4. VOORRADEN			
Vastgoed, bestemd voor de verkoop	4.1	206	550
Overige voorraden	4.2	113	113
		319	663
5. VORDERINGEN			
Debiteuren	5.1	181	156
Overige vorderingen	5.2	53	57
Overlopende activa	5.3	549	305
		783	518
6. LIQUIDE MIDDELEN	6	2.898	6.715
Totaal Activa		520.085	508.434

PASSIVA		31-12-2023	31-12-2022
		x € 1.000	x € 1.000
7. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	7.1	257.323	270.994
Overige reserves	7.2	97.404	90.070
Totaal eigen vermogen		354.726	361.064
8. VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8	-	1.747
9. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	9.1	150.180	132.576
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	1.610	1.516
Totaal langlopende schulden		151.790	134.092
10. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan leveranciers	10.1	1.706	1.519
Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	2.447	2.231
Kortlopende deel van de langlopende schulden	10.3	5.396	4.047
Overlopende passiva	10.4	4.020	3.735
Totaal kortlopende schulden		13.568	11.532
Totaal Passiva		520.085	508.434

WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2023

Functionele winst- en verliesrekening	Ref.	2023	2022
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	11.1	19.411	18.888
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.327	1.234
Lasten servicecontracten	11.3	-1.323	-1.228
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.113	-1.164
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-5.105	-5.818
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-781	-1.379
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.416	10.533
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	12.1	1.772	2.530
Toegerekende organisatiekosten	12.2	-36	-57
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.3	-988	-1.373
12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		748	1.100
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	2.198	-3.491
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	-13.404	28.656
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV		31	-16
13. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-11.175	25.149
Opbrengsten overige activiteiten	14.1	163	173
Kosten overige activiteiten	14.2	-173	-178
14. Netto resultaat overige activiteiten		-10	-5
15. Overige organisatiekosten	15	-992	-931
16. Leefbaarheid	16	-155	-144
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	30	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-4.959	-4.675
17. Financiële baten en lasten		-4.929	-4.673
Bedrijfsresultaat voor belastingen		-4.097	31.029
18. Belastingen	18	-2.239	-1.580
Bedrijfsresultaat na belastingen		-6.336	29.449

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

Kasstroomoverzicht over 2023

Volgens de directe methode

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangen van huurders	19.384	18.909
Vergoedingen	19	199
Overige ontvangsten	24	146
Ontvangen interest	1	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>19.428</i>	<i>19.254</i>
Betalingen aan werknemers	2.035	2.044
Onderhoudsuitgaven	4.045	4.507
Overige bedrijfsuitgaven	2.234	1.735
Betaalde interest	4.756	4.680
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	224	711
Leefbaarheid	58	76
Vennootschapsbelasting	1.692	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>15.044</i>	<i>13.753</i>
Totaal van kasstroom uit Operationele activiteiten	4.384	5.501
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.235	1.913
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	697
(Des)investeringsontvangsten overig	-	
<i>Totaal van ontvangsten vervreemding MVA</i>	<i>4.235</i>	<i>2.610</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	18.875	8.790
Verbeteruitgaven	5.189	187
Aankoop	7.293	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	523
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	33	52
<i>Totaal van verwerkingen MVA</i>	<i>31.389</i>	<i>9.552</i>
Totaal van kasstroom investeringsactiviteiten	-27.154	-6.942
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	23.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	
uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-4.047	-3.857
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.953	1.143
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.817	-298
Saldo liquide middelen 1 januari	6.715	7.013
Saldo liquide middelen 31 december	2.898	6.715
Mutatie Liquide middelen	-3.817	-298

Kasstroomoverzicht over 2023

Volgens de directe methode
x € 1.000

	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	17.029	2.355	16.580	2.329
Vergoedingen	18	1	195	4
Overige ontvangsten		24	78	68
Ontvangen rente interne lening	549		578	
Ontvangen interest	1			
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>17.597</i>	<i>2.380</i>	<i>17.431</i>	<i>2.401</i>
Betalingen aan werknemers	1.872	163	1.880	164
Onderhoudsuitgaven	3.368	677	3.878	629
Overige bedrijfsuitgaven	2.024	210	1.525	211
Betaalde interest	4.756	549	4.679	577
Verhuurdersheffing & sectorspecifieke heffing	223	1	573	138
Leefbaarheid	57		74	2
Vennootschapsbelasting	1.692		-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>13.993</i>	<i>1.599</i>	<i>12.610</i>	<i>1.720</i>
Totaal operationele activiteiten	3.604	781	4.821	681
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.945	2.290	1.912	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)			697	
(Des)investeringsontvangsten overig				
<i>Totaal van ontvangsten vervreemding MVA</i>	<i>1.945</i>	<i>2.290</i>	<i>2.610</i>	
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	15.699	3.176	8.790	
Verbeteruitgaven	5.189		187	
Aankoop	7.293			
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor			523	
Investerings overig	24	9	35	18
<i>Totaal van verwerkingen MVA</i>	<i>28.204</i>	<i>3.185</i>	<i>9.535</i>	<i>18</i>
Totaal van kasstroom investeringsactiviteiten	-26.260	-895	-6.925	-18
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
ontvangsten				
Nieuw te borgen leningen	23.000		5.000	
Nieuwe ongeborgde leningen				
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	4.047		3.857	
Aflossing interne lening			-760	760
Aflossingen ongeborgde leningen				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.953	0	1.903	-760
Mutatie geldmiddelen	-3.702	-114	-201	-97
Saldo liquide middelen 1 januari	6.451	264	6.652	361
Saldo liquide middelen 31 december	2.749	149	6.451	264
Mutatie Liquide middelen	-3.702	-114	-201	-97

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

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

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

Presentatie

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Algemene grondslagen

Rondom Wonen is een toegelaten instelling volkshuisvesting. Bij de Autoriteit woningcorporaties staat Rondom Wonen als zodanig geregistreerd onder nummer L0590, bij de KvK in geschreven onder nummer 27212730. Het werkgebied van Rondom Wonen betreft de regio Haaglanden. De jaarrekening bevat de financiële informatie van Rondom Wonen.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingen

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

In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Rondom Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Beleid en doelstellingen financieel risicomanagement

Algemeen

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

Financiering

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Rndom Wonen loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Rndom Wonen risico's over de marktwaarde. Er zijn geen embedded derivaten in de lening contracten opgenomen.

In het Treasurystatuut is bepaald dat het totaalbedrag waarover renterisico mag worden gelopen, maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Voor wat betreft het renterisico blijft Random Wonen alle jaren onder het maximum renterisico van 15%.

Kredietrisico

Random Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een variabele lening ad € 5 miljoen bij de NWB (met verplichte opname van € 1 miljoen en een looptijd tot 1 juli 2039). Er is op 31 december 2023 nog € 1,5 miljoen opnameruimte. Random Wonen maakt geen gebruik van een kredietfaciliteit.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Random Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De actuele liquiditeit en de liquiditeitsplanning worden voortdurend bijgehouden en geüpdatet, waardoor heel 2023 de liquiditeit ruim voldoende was om aan de verplichtingen te voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

Random Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Random Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Random Wonen hanteert het eigen middelen beleid van het WSW. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het borgingsstelsel via het WSW. De robuustheid van dit borgingsstelsel is met de realisatie van het strategisch programma WSW in 2021 versterkt.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

De post DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Rondom Wonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor het gehele bezit. Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeulleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ten opzichte van 2022 hebben zich mutatie object gegevens voorgedaan. Met name de maximale huur heeft hier een impact. In totaal bedraagt de impact € 5,2 miljoen voor de mutatie object gegevens.

Er zijn ook methodische wijzigingen op handboek, dit heeft te maken met de stijging van de overdrachtskosten de impact daarvan is € 10,6 miljoen negatief.

Daarnaast zijn er parameters aangepast als gevolg van validatie van het handboek en als gevolg van de marktontwikkelingen. Dit betreft met name de disconteringsvoet en de markthuur. De impact hiervan op het boekjaar 2023 is € 2,7 miljoen negatief.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Deze uitgaven worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

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

Complexindeling

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

worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Door exploitateur- 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 scenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het door exploitateur- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het door exploitateur scenario.

Herwaarderingsreserve

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

Beleidswaarde

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

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

hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur van X% van de maximaal redelijke huur	74-80%	74-80%
Onderhoudsnorm	€2.625	€2.129
Beheerlasten	€905	€796
Discontovoet	5,54%	5,26%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken en overige zaken ten dienste van de exploitatie met de daarbij behorende installaties zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Afschrijving van het onroerend goed vindt lineair plaats. Het pand wordt in 30 jaar afgeschreven, op gronden wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijnen voor inventaris variëren van 3 tot 15 jaar en de bedrijfsbussen worden in 8 jaar afgeschreven.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De latentie wordt gewaardeerd tegen netto contante waarde en de waarde in tijd is niet materieel.

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

Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder "Koopstart"

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

Vorraden

Vastgoed, bestemd voor verkoop

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de

kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 257,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 271 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 165,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rndom Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringsen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

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

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

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Rndom Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

Overige passiva

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

worden verantwoord bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd zijn. De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans worden toegepast.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 2,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Hieronder worden ook de kosten van de eigen dienst, overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management verantwoord.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Toelichting op de pensioenregeling

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde

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

Netto gerealiseerd verkoopresultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille

bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Rentebaten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten

Dit betreffen de rentelasten op de langlopende schulden en de korte financiering en worden toegerekend

aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Tot en met 2019 zijn de (definitieve) aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door de verdeelsleutel te gebruiken van de personeelslasten.

Grondslagen voor de opstellingen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

TOELICHTING OP DE BALANS

Balans per 31-12-2023

ACTIVA (x € 1.000)

1. Vastgoedbeleggingen

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

Totaal 31-12-2023	DAEB 31-12-2023	Niet-DAEB 31-12-2023	Totaal 31-12-2022	DAEB 31-12-2022	Niet-DAEB 31-12-2022
489.915	428.937	60.978	489.207	428.007	61.200
1.764	1.764	0	1.639	1.639	0
18.951	16.147	2.805	3.847	3.847	0
510.630	446.847	63.783	494.693	433.493	61.200

2. Materiële vaste activa

- 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

2.562	2.459	103	2.751	2.630	121
2.562	2.459	103	2.751	2.630	121

3. Financiële vaste activa

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

0	14.440	0	0	14.440	0
0	47.924	0	0	45.122	0
105	105	0	108	108	0
2.788	2.788	0	2.986	2.986	0
2.893	65.256	0	3.094	62.656	0

Som der vaste activa

516.085	514.563	63.886	500.538	498.779	61.321
---------	---------	--------	---------	---------	--------

4. Voorraden

- 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop
- 4.2 Overige voorraden

206	206	0	550	550	0
113	113	0	113	113	0
319	319	0	663	663	0

5. Vorderingen

- 5.1 Debiteuren
- 5.2 Overige vorderingen
- 5.3 Overlopende activa

181	181	0	156	156	0
53	53	0	57	57	0
549	549	0	305	305	0
783	783	0	518	518	0

6. Liquide middelen

2.898	2.749	149	6.715	6.451	264
-------	-------	-----	-------	-------	-----

Som der vlottende activa

4.001	3.852	149	7.896	7.632	264
-------	-------	-----	-------	-------	-----

TOTAAL ACTIVA

520.085	518.414	64.035	508.434	506.411	61.585
---------	---------	--------	---------	---------	--------

PASSIVA (x € 1.000)

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserves

7.2 Overige reserves

Totaal eigen vermogen

Totaal 31-12-2023	DAEB 31-12-2023	Niet-DAEB 31-12-2023	Totaal 31-12-2022	DAEB 31-12-2022	Niet-DAEB 31-12-2022
257.323	257.323	28.402	270.994	270.994	27.703
97.404	97.404	19.522	90.070	90.070	17.419
354.726	354.726	47.924	361.063	361.063	45.122

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

Totaal voorzieningen

0	0	0	1.747	814	933
0	0	0	1.747	814	933

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Interne lening

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Totaal langlopende schulden

150.180	150.180	0	132.576	132.576	0
0	0	14.440	0	0	14.440
1.610	1.610	0	1.516	1.516	0
151.790	151.790	14.440	134.092	134.092	14.440

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan leveranciers

10.2 Belastingen en premies sociale verzekering

10.3 Kortlopende deel van de langlopende schulden

10.4 Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

1.706	1.706	0	1.519	1.519	0
2.447	2.447	0	2.231	2.231	0
5.396	5.396	0	4.047	4.047	0
4.020	2.349	1.671	3.735	2.645	1.090
13.568	11.897	1.671	11.532	10.442	1.090

TOTAAL PASSIVA

520.085	518.414	64.035	508.434	506.411	61.585
---------	---------	--------	---------	---------	--------

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	2023	2022
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	428.937	428.007
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	60.978	61.200
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.764	1.639
1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	16.147	3.847
1.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.805	0
Saldo per 31 december	507.826	494.692

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Saldo per 1 januari	428.007	393.496
- Nieuwbouw/aankoop	9.394	7.202
- Verduurzaming	5.373	0
- Verkoop excl. voorraad	-382	-422
	442.393	400.275
- Wijzigingen handboek	-9.330	4.306
- Mutatie objectgevens	5.476	32.611
- Aanpassingen parameters	-6.313	-8.635
	432.226	428.558
- Herrubricering van Niet-DAEB, mutatie tegen marktwaarde 31 december	2.290	
- Herrubricering naar voorraden, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-206	-550
- Herrubricering van vastgoed in exploitatie verduurzaming	-5.373	0
Saldo per 31 december	428.937	428.007
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	227.895	242.390

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)- methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gebruikt, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke deskundige taxateur. De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden	5,73%
BOG en MOG	9,08%
Parkeergelegenheden	7,39%

Het aantal woningen bestemd voor verkoop uit de zgn. verkoopvijver bedraagt 210. Het aantal woningen dat naar verwachting binnen 1 jaar zal worden verkocht bedraagt 5. De daarbijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 1,4 miljoen tegen een marktwaarde van € 1 miljoen.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen". Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Saldo per 1 januari	61.200	60.319
- Verkoop bezit, mutatie tegen marktwaarde 1 januari	0	0
	61.200	60.319
- Overige voorraadmutaties	0	0
- Wijzigingen handboek	-1.277	820
- Mutatie objectgevens	-234	7.984
- Aanpassingen parameters	3.579	-7.923
- Herrubricering naar DAEB, mutatie tegen marktwaarde 31 december	-2.290	0
Saldo per 31 december	60.978	61.200
Inbegrepen ongerealiseerde waardeverandering	28.402	27.703

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig betrekking hebben op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB of niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze betrekking hebben op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding DAEB en niet-DAEB woningen (92% - 8%).

Eind 2023 zijn voor 29 van de 206 niet-DAEB woningen daadwerkelijk geliberaliseerde huurcontracten uitgegeven. De overige 177 woningen hebben de status "te liberaliseren bij mutatie".

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

De waardeverandering ten laste van het resultaat over 2023 bedraagt € 13.404.406 (2021: € 28.655.569).

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

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Saldo per 1 januari	1.639	1.962
Waardeverandering boekjaar	31	15
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	94	-338
Saldo per 31 december	1.764	1.639

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 2023 zijn geen woningen verkocht met een terugkoopverplichting.

Er zijn eind 2023 nog 9 woningen waar een terugkoopverplichting op zit.

Verzekering

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

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende goederen in exploitatie bedraagt in totaal € 718.425.000.

Deze is gebaseerd op de aanslag WOZ van 2023 voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2022).

Verloopstaat Marktwaaarde 2022 - 2023

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2022	€ 428.557.510	€ 61.200.342	€ 489.757.852
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 931.448	€ 0	-€ 931.448
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 9.394.286	€ 0	€ 9.394.286
Classificatiewijzigingen	€ 2.290.226	-€ 2.290.226	€ 0
Subtotaal voorraadmutaties	€ 10.753.065	-€ 2.290.226	€ 8.462.839
Vastgoedgegevens			
Contracthuur	-€ 1.532.818	-€ 71.690	-€ 1.604.508
Maximale huur	€ 13.169.464	€ 0	€ 13.169.464
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 1.366.250	€ 104.407	-€ 1.261.844
WOZ-waarde	-€ 4.300.616	-€ 460.681	-€ 4.761.297
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 2.899	-€ 6.966	-€ 4.067
Jaarwissel	-€ 496.179	€ 201.056	-€ 295.123
Subtotaal vastgoedgegevens	€ 5.476.499	-€ 233.874	€ 5.242.625
Methodische wijzigingen			
Overdrachtskosten	-€ 9.330.321	-€ 1.276.751	-€ 10.607.072
Subtotaal methodische wijzigingen	-€ 9.330.321	-€ 1.276.751	-€ 10.607.072
Marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	€ 261.259	€ 494.211	€ 755.469
Liberalisatiegrens	-€ 6.106.563	€ 0	-€ 6.106.563
Mutatiegraad uitponden	-€ 181.227	-€ 253.764	-€ 434.991
Reguliere huurstijging	€ 2.168.661	€ 196.467	€ 2.365.129
Markthuur	-€ 12.834.932	-€ 214.307	-€ 13.049.239
Markthuurstijging	-€ 82.803	-€ 55.627	-€ 138.431
Leegwaarde	€ 1.121.441	€ 774.188	€ 1.895.629
Leegwaardestijging	€ 947.594	€ 1.298.105	€ 2.245.699
Splitsingskosten	-€ 14.114	-€ 114.032	-€ 128.146
Verkoopkosten	-€ 688	-€ 3.429	-€ 4.116
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 1.864.971	€ 50.946	-€ 1.814.024
Beheerkosten	-€ 1.937.252	-€ 152.391	-€ 2.089.643
Belastingen en verzekeringen	€ 1.879.006	€ 208.475	€ 2.087.480
Disconteringsvoet	€ 10.331.788	€ 1.349.816	€ 11.681.604
Subtotaal marktontwikkelingen	-€ 6.312.801	€ 3.578.657	-€ 2.734.144
Waarde 2023	€ 429.143.951	€ 60.978.149	€ 490.122.100

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

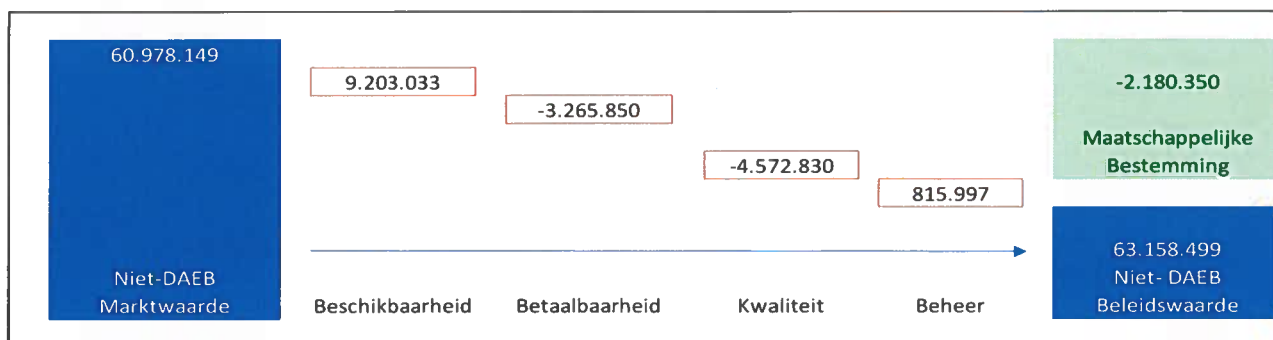
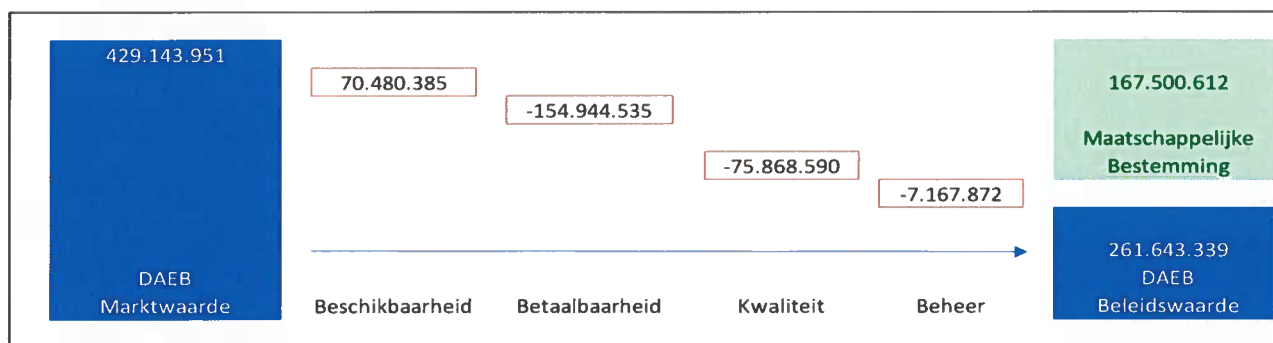
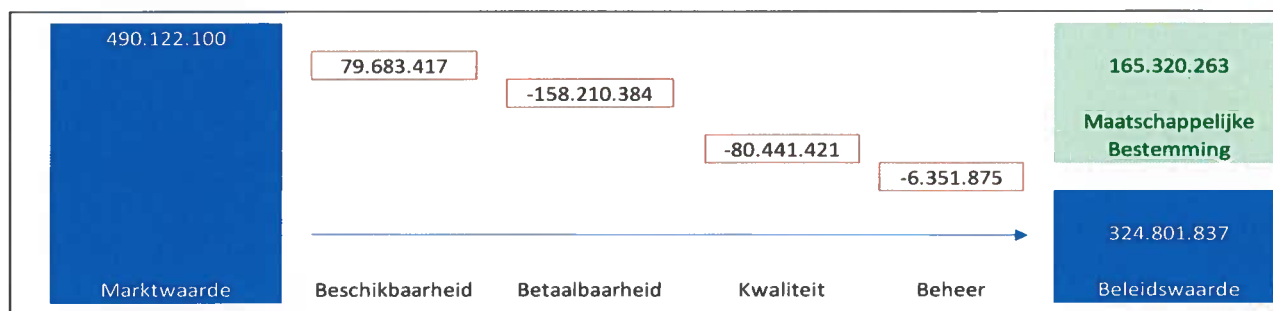
Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging	3,10%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 872 - € 2.205				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 914 - € 2.315				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 677 - € 1.299				
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 644 - € 1.165				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07% van de WOZ				
Huurindex		5,8%	5,6%	2,9%	2,5%
Huurderiving (% van de huursom)	Jaarlijks 1% van de huursom				
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gemiddeld 5,0% bij doorexpluiten				

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Standaard contractduur	5 jaar				
Instandhoudingsonderhoud	€6,88 p/m2 voor BOG en €8,36 p/m2 voor MOG				
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%				
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%				
Mutatiekosten	€11,53 p/m2 voor BOG en €13,20 p/m2 voor MOG/ZOG				
Disconteringsvoet	Tussen de 8,88% en 9,66%				

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud	€63,48 p/jaar voor parkeerplaats en €213,72 p/jaar voor garagebox				
Beheerkosten	€31,74 p/m2 voor parkeerplaats en €43,38 p/jaar voor garagebox				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%				
Disconteringsvoet	Tussen de 7,34% en 7,43%				

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Rondom Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Rondom Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 261.643.339 (per 31 december 2022: € 272.717.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 63.158.499 (per 31 december 2022: € 61.076.000).



1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	2023	2022
Saldo per 1 januari	3.847	4.788
Overboekingen naar exploitatie	-9.413	-7.202
Investerings nieuwbouw	20.469	9.240
Herrubricering / herkwalficatie / overige mutaties	1.243	-2.979
Saldo per 31 december	16.147	3.847

Verloopstaat in ontwikkeling per project

	2023	2022
Tuindershof-Noord fase 1 (A & C)		
Saldo per 1 Januari	3.377	4.732
Overboekingen naar exploitatie	-4.396	-7.202
Investerings	1.018	5.129
Onrendabele top	0	718
Saldo per 31 december	0	3.377

	2023	2022
Tuindershof-Noord fase 2		
Saldo per 1 Januari	465	0
Investerings	4.259	2.255
Onrendabele top	694	-1.790
Saldo per 31 december	5.418	465

	2023	2022
Tuindershof-Noord fase 3		
Saldo per 1 Januari	5	2
Investerings	5	2
Saldo per 31 december	10	5

	2023	2022
Tuindershof-Zuid fase 4		
Saldo per 1 Januari	1.884	43
Investerings	10.058	1.842
Onrendabele top	549	0
Saldo per 31 december	12.492	1.884

	2023	2022
Tuindershof-Zuid fase 5 (Oud)		
Saldo per 1 Januari	0	0
Investerings	0	12
Overboekingen	0	-12
Saldo per 31 december	0	0

	2023	2022
Stanislaslocatie		
Saldo per 1 Januari	0	11
Investerings	0	0
Overboekingen	0	-11
Saldo per 31 december	0	0

Centrumlijn-Zuid 1
Saldo per 1 Januari
 Investerings
 Overboekingen
Saldo per 31 december

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
9	0
0	0
9	0

Gildehof
Saldo per 1 Januari
 Overboekingen naar exploitatie
 Investerings
Saldo per 31 december

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
-5.017	0
5.017	0
0	0

Kuyperlaan
Saldo per 1 Januari
 Investerings
Saldo per 31 december

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
69	0
69	0

Irenestraat
Saldo per 1 Januari
 Investerings
Saldo per 31 december

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
28	0
28	0

Raigras
Saldo per 1 Januari
 Investerings
Saldo per 31 december

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
5	0
5	0

Het vastgoed in ontwikkeling is opgenomen op basis van de bestede kosten op balansdatum
 De mogelijke afwaardering van de berekende onrendabele investering wordt verantwoord
 onder de voorzieningen.

De ORT voor het project Tuindershof Fase 2 is in 2023 opnieuw berekend en is € 1.096.005 (2022 € 1789.780)
 De ORT voor het project Tuindershof Fase 4 bedraagt € 1.334.996 (2022 € 2.697.536)

1.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
Saldo per 1 januari
 Investerings nieuwbouw
 Herrubricering / herkwalificatie / overige mutaties
Saldo per 31 december

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
3.595	4
-791	-4
2.805	0

Verloopstaat in ontwikkeling per project
Tuindershof fase 5
Saldo per 1 Januari
 Investerings
 Onrendabele top
 Overboekingen
Saldo per 31 december

<u>2023</u>	<u>2022</u>
0	0
3.595	4
-791	-4
0	0
2.805	0

De ORT voor het project Tuindershof fase 5 bedraagt € 794.430 (2022 937.161)

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

<u>Kantoorgebouw</u>	<u>2023</u>
Aanschafwaarde	4.538
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.127
Saldo per 1 januari	2.411
Investeringen	42
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	42
Afschrijvingen	-167
Mutaties in de afschrijvingen	-167
Aanschafwaarde	4.580
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-2.294
Saldo per 31 december	2.286
<u>Overige onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie</u>	
Aanschafwaarde	1.491
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.151
Saldo per 1 januari	340
Investeringen	14
Desinvesteringen	0
Mutatie aanschafwaarde	14
Afschrijvingen	-78
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	0
Mutaties in de afschrijvingen	-78
Aanschafwaarde	1.505
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief waardeverandering)	-1.229
Saldo per 31 december	276
Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie per 31 december	2.562

Verzekerde waarde

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden op 1 januari 2024 (deze waarde is in onderstaand overzicht weergegeven). De specificatie van de verzekeringsportefeuille van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	<u>Verzekerde waarde</u>
Kantoorpand en werkplaats	5.159
Inventarissen en computerapparatuur	842
Vervoermiddelen	232
Terreinen	0
	6.233

Waarde WOZ

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde die gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (peildatum 01-01-2022) in 2023 totaal € 1.144.000.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	30 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	-----
Installaties	lineair	10-25 jaar
Inventaris	lineair	3-10jaar
Vervoermiddelen	lineair	5-8 jaar

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2023	2022
3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)	105	108
3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart	2.788	2.986
Saldo per 31 december	2.893	3.094

3.1 Latente belastingvordering (compensabele verliezen)

	2023	2022
Saldo per 1 januari	108	681
Mutatie Dis/Agio leningen	-3	-1
Mutatie latentie uit hoofde verliesverrekening	0	105
Compensabel in boekjaar	0	-677
Saldo per 31 december	105	108

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen inzake agio/disagio leningen.

Bij de berekening van de contante waarde is rekening gehouden met een netto-rentevoet van 2,5% en een looptijd van 2 jaar voor de verliezen en 23 jaar voor de agio/disagio.

3.2 Vordering uit hoofde van verkochte woningen onder koopstart

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

2.788	2.986
-------	-------

4. VOORRADEN

	2023	2022
4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop	206	550
4.2 Overige voorraden	113	113
Saldo per 31 december	319	663

4.1 Vastgoed, bestemd voor de verkoop

	2023	2022
Totaal getaxeerde waarde (leeg voor verkoop)	375	625
Doorverkoop koopgarant	0	0
Waardering na huuropzegging	55%	88%
Saldo per 31 december	206	550

Herclassificatie/gerubriceerd onder Sociaal vastgoed in exploitatie

-206	-550
------	------

Verkoopresultaat van leeg gekomen DAEB vastgoed

0	0
---	---

Aantal woningen

1	2
---	---

4.2 Overige voorraden

	2023	2022
Onderhoudsmaterialen	113	113
Overig	0	0
Saldo per 31 december	113	113

5. VORDERINGEN

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5.1 Debiteuren	181	156
5.2 Overige vorderingen	53	57
5.3 Overlopende activa	549	305
Saldo per 31 december	783	518

5.1 Debiteuren

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Specificatie naar oninbaarheid:		
Saldo debiteuren per 31 december	217	206
Afwaardering wegens oninbaarheid	-36	-50
Totaal	181	156

Specificatie naar tijdsduur en debiteuren

	huurachterstand	
	<u>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>
< 1 maand	22	14
1 tot 2 maanden	14	7
2 tot 3 maanden	1	3
> 3 maanden	181	182
Saldo per 31 december	217	206

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,05% (2022: 1,02%) van de brutojaarhuur.

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	9	8
Te vorderen belastingen	0	0
Overige vorderingen	44	48
Saldo per 31 december	53	57

5.3 Overlopende activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vooruitbetaald LED verlichting/warmtemeters	221	218
Te ontvangen subsidie blokverwarming	261	0
Te ontvangen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	28	0
Overige overlopende activa	40	87
Saldo per 31 december	549	305

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

De overlopende activa bestaat uit kosten voor 2023.

6. LIQUIDE MIDDELEN

- Rabobank	1.548	6.715
- Kas	0	0
Bankgarantie	1.350	0
Saldo per 31 december	2.898	6.715

De liquide middelen Rabobank en kas staan ter vrije beschikking van Rndom Wonen

De afgegeven bankgarantie is niet opeisbaar tot 31 maart 2028

7. EIGEN VERMOGEN

	2023	2022
Reserves (na verwerking resultaat boekjaar)	354.726	361.064
7.1 Herwaarderingsreserve	257.323	270.994
7.2 Overige reserves	97.404	90.070
Saldo per 31 december	354.726	361.064

7.1 Herwaarderingsreserve

	2023	2022
Stand per 1 januari	270.994	243.764
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	126	-159
Vrijval verkoop VOV	0	-200
Vrijval verkoop DAEB vastgoed in exploitatie	-884	-752
Vrijval verkoop niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
	270.235	242.653
Waarde- daling/stijging vastgoed in exploitatie	-12.912	28.341
Saldo per 31 december	257.323	270.994

Per 31 december 2023 is in totaal € 257 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2022: € 271 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 165 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Rndom Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurtoelagen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Rndom Wonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7.2 Overige reserves

	2023	2022
Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per 1 januari	90.070	87.852
Waardeverandering in boekjaar VoV	-126	159
Vrijval verkoop VOV	0	200
Vrijval verkoop vastgoed in exploitatie	884	752
Mutatie herwaarderingsreserve	12.912	-28.341
	103.741	60.621
Resultaat boekjaar	-6.337	29.449
Saldo per 31 december	97.404	90.070

Resultaatbestemming

Resultaat ten gunste van de algemene reserve	7.335	2.220
Resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve	-13.671	27.230
Totaal	-6.336	29.449

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

8. VOORZIENINGEN

	2023	2022
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	1.747
Voorziening overige zaken	0	0
Saldo per 31 december	0	1.747

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Saldo per 1 januari	1.747	1.265
Dotaties	0	4.454
Vrijval/onttrekkingen	-1.747	-3.972
Saldo per 31 december	0	1.747

Specificatie voorzieningen per complex:

Tuindershof fase 4	0	813
Tuindershof fase 5	0	933
Totaal	0	1.747

Voor de projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen wordt een onrendabele top berekend. De onrendabele top is het verschil van de stichtingskosten en de marktwaarde bij aanvang exploitatie. Na de investeringsbeslissing vindt de aanbesteding plaats en wordt de definitieve voorziening bepaald. Uitgaven worden eerst aan de voorziening onttrokken, daarna worden ze verantwoord onder de post "in ontwikkeling."

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

	2023	2022
9.1 Leningen kredietinstellingen	150.180	132.576
9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	1.610	1.516
Saldo per 31 december	151.790	134.092

9.1 Leningen kredietinstellingen

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	136.623	135.480
Bij: nieuwe leningen	20.500	5.000
Op/afname roll over leningen	2.500	0
Afgeloste leningen	0	0
Af: aflossingen (conform schema)	-4.047	-3.857
Boekwaarde per 31 december	155.576	136.623

Kortlopende deel, gepresenteerd onder de kortlopende schulden

Langlopende leningen kredietinstellingen	-5.396	-4.047
	150.180	132.576

Naar rente percentages:		Naar rentevast periodes:		Naar aflopende leningen:	
Variabel	3.500				
vast 0% < 1%	2.008	tot 3 maanden	3.500	tot 3 maanden	
vast 1% < 2%	42.492	3 / 12 maanden	0	3 / 12 maanden	
vast 2% < 3%	10.747	1 tot 5 jaar	1.867	1 tot 5 jaar	1.355
vast 3% < 4%	15.500	5 tot 10 jaar	1.543	5 tot 10 jaar	9.220
vast 4% < 5%	78.604	10 tot 15 jaar		10 tot 15 jaar	29.630
vast 5% < 6%	1.220	15 tot 20 jaar		15 tot 20 jaar	44.013
vast > 6%	1.505	einde looptijd	148.666	> 20 jaar	71.358
Totaal	155.576		155.576		155.576

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

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,39%.

Het deel van de schulden wat een looptijd heeft langer dan 5 jaar bedraagt € 154 miljoen.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2023 € 193,3 miljoen (2022: € 167,1 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 29 december 2023

Basisrentelening

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

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd

Renteconversie

- De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot renteconversie

Roll-over lening

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

9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV

	2023	2022
Saldo 1 januari	1.516	1.823
Vermeerderingen / verminderingen	94	31
Mutatie a.g.v. terugkoop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-338
Saldo per 31 december	1.610	1.516

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

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

Zekerheden

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

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
10.1 Schulden aan leveranciers	1.706	1.519
10.2 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	2.447	2.231
10.3 Kortlopend deel van de langlopende schulden	5.396	4.047
10.4 Overlopende passiva	4.019	3.735
Saldo per 31 december	13.567	11.532

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Omzetbelasting	1.514	1.146
Loonbelasting	54	54
Pensioenfondsen	51	24
Te betalen vennootschapsbelasting	828	1.006
Saldo per 31 december	2.447	2.231

10.4 Overlopende passiva

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nog niet vervallen rente geldleningen	3.030	2.827
Nog te betalen kosten nieuwbouw	157	187
Vooruitontvangen huren	141	149
Servicekosten	252	172
Accountantskosten	61	61
Verlofuren	57	51
Transitorisch onderhoud	140	0
Overige	183	288
Saldo per 31 december	4.019	3.734

De posten verantwoord onder de overlopende passiva zijn allemaal kortlopend.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Random Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het reglement van deelneming WSW een Obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo 2022 (3,8 miljoen). Op deze lening kan alleen trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Random Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op grond van de prognoses van WSW is als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is al het vastgoed in de dVi 2022 als onderpand ingezet (€602 miljoen aan WOZ-waarde, peildatum WOZ-waarde 1-1-2022). In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om eventueel hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van de betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en Raad van Commissarissen.

In 2013 zijn 16 woningen verkocht onder de "oude" MGE-voorwaarden. In 2002 is het bestuursbesluit genomen om de MGE-woningen niet terug te kopen. Wel heeft Random 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 Random Wonen het vastgoed niet meer terugkoopt. Derhalve is geen terugkoopverplichting opgenomen.

De resterende verplichting per 31 december 2023 voor de nieuwbouw bedraagt € 1.619.352 en voor de verduurzaming € 250.619.

Random Wonen heeft een aandeel in 7 VvE's. Het gaat om totaal om 121 woningen.
Het totale aandeel in de onderhoudsvoorziening en de algemene reserve bedraagt € 466.000.

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt.

De zogenoemde dekkingsgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze dekkingsgraad bedraagt afgerond 129% ultimo 2023. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele winst- en verliesrekening x € 1.000

	Totaal 2023	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Totaal 2022	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022
Huuropbrengsten	19.411	17.054	2.357	18.888	16.555	2.333
Opbrengsten servicecontracten	1.327	1.302	25	1.234	1.210	24
Lasten servicecontracten	-1.323	-1.299	-24	-1.228	-1.206	-22
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.113	-987	-126	-1.164	-1.051	-113
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.105	-4.352	-753	-5.818	-5.057	-761
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-781	-678	-103	-1.379	-1.136	-243
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.416	11.040	1.376	10.533	9.315	1.218
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	1.772	1.772	0	2.530	2.530	0
Toegerekende organisatiekosten	-36	-36	0	-57	-57	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-988	-988	0	-1.373	-1.372	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	748	748	0	1.100	1.100	0
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	2.198	2.055	143	-3.491	-2.554	-937
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-13.404	-15.472	2.068	28.656	27.775	881
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	31	31	0	-16	-16	0
Waardeveranderingen	-11.175	-13.386	2.211	25.149	25.205	-56
Opbrengsten overige activiteiten	163	94	69	173	78	95
Kosten overige activiteiten	-173	-141	-32	-178	-83	-95
Overige activiteiten	-10	-47	37	-5	-5	0
Overige organisatiekosten	-992	-932	-60	-931	-867	-64
Leefbaarheid	-155	-147	-8	-144	-135	-9
Rentebaten interne lening	549	549	0	578	578	0
Rentelasten interne lening	-549	0	-549	-578	0	-578
Waardeverandering financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30	30	0	2	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.959	-4.959	0	-4.675	-4.675	0
Financiële baten en lasten	-4.929	-4.380	-549	-4.673	-4.095	-578
Bedrijfsresultaat voor belastingen	-4.097	-7.104	3.007	31.029	30.518	511
Belastingen	-2.239	-2.034	-205	-1.580	-1.675	95
Resultaat niet-DAEB	0	2.802	0	0	606	0
Bedrijfsresultaat na belastingen	-6.336	-6.336	2.802	29.449	29.449	606

11.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen in exploitatie
Onroerende zaken niet zijnde woningen

Te ontvangen nettohuur:

Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid

Totaal

2023	2022
19.124	18.637
341	326
19.465	18.963

-54	-74
-----	-----

19.411	18.889
---------------	---------------

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van het boekjaar

Eenmalige huurverlaging

Mutatie huuropbrengst nieuwe woningen t.o.v. vorig boekjaar

Huurharmonisatie + diverse aanpassingen

Verkoop van huurwoningen in boekjaar

Totaal

547	274
-----	-----

-252	-136
------	------

227	3
-----	---

14	-98
----	-----

-35	-511
-----	------

501	-467
------------	-------------

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten

Vergoedingsderving

Overige opbrengsten en vergoedingen

Totaal

2023	2022
-------------	-------------

1.169	1.081
-------	-------

-9	-6
----	----

167	159
-----	-----

1.327	1.234
--------------	--------------

11.3 Lasten servicecontracten

Onderhoud etc.

Glasverzekering

Gas, water etc.

Electra, telefoon, etc.

Totaal

2023	2022
-------------	-------------

402	371
-----	-----

59	52
----	----

706	701
-----	-----

156	104
-----	-----

1.323	1.228
--------------	--------------

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende organisatiekosten

2023	2022
-------------	-------------

611	657
-----	-----

502	507
-----	-----

1.113	1.164
--------------	--------------

90% van de personeelskosten van de afdeling Financiën wordt hier verantwoord en 97% van de afdeling Verhuur.

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

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	889	846
Onderhoudslasten	3.767	4.527
Overige toegerekende organisatiekosten, incl kosten wagenpark	449	445
	5.105	5.818

Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	973	882
Mutatieonderhoud	588	606
Planmatig onderhoud	2.484	3.300
Overig onderhoud (onderhoud aan verkoopwoningen, investeringsonderhoud, etc.)	5	23

Onderhoudslasten

Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	-282	-284
--	------	------

Werkzaamheden door derden en materiaal verbruik

3.768	4.527
--------------	--------------

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

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

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurdersheffing / verhuurdersbijdrage	8	635
Belastingen	710	683
Verzekeringen	62	61
	780	1.379

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
Kantoorpand	167	167
Wagenpark	2	8
Inventaris	76	75
	245	250

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

Totale personeelskosten

	2023	2022
Bruto lonen inclusief ziekengeld	1.579	1.569
Sociale lasten	255	249
Pensioenlasten	202	207
Overige personeelskosten incl. inhuur	157	223
Totaal	2.193	2.248

Toerekening lonen, sociale lasten en pensioenen

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	611	657
Lasten service contracten	22	21
Lasten onderhoudsactiviteiten	889	846
Overige activiteiten	34	55
Overige organisatiekosten	316	304
Leefbaarheid	67	66
Projecten	97	76
Totaal	2.036	2.025

Formatie en bezetting

Ultimo 2023 zijn er 34 medewerkers (2022:31) werkzaam bij Random Wonen die samen 27,3 FTE (fulltime equivalent) bezetten. De boven formativiteit bedraagt ultimo 2023 1,2 FTE en wordt veroorzaakt door de inzet van extra opzichterscapaciteit en een BBL leerling-vakman bij vastgoed.

Afdeling

	Formatie	Bezetting	Bezetting
	<u>Ultimo 2023</u>	<u>Ultimo 2023</u>	<u>Ultimo 2022</u>
Directie, bedrijfsondersteuning en communicatie	2,6	2,6	2,6
Finance & control	4,1	3,4	3,4
Vastgoed (nieuwbouw, onderhoud en vakploeg)	13,5	15,4	15,6
Wonen (verhuur, leefbaarheid en klantcontact)	5,9	5,9	5,9
Totaal	26,1	27,3	25,5

12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.772	2.530
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-35	-57
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-988	-1.373
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	749	1.100

Specificatie naar soort vastgoed:

DAEB vastgoed in exploitatie	749	1.100
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
	749	1.100

13.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	4.145
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.198	-718
	-2.198	3.427

13.2 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-15.472	27.774
Waardeverandering DAEB vastgoed in ontwikkeling	0	0
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.068	881
	-13.404	28.655

14. Overige activiteiten

	2023	2022
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden	42	69
14.1 Opbrengsten uit beheer voor derden zonnepanelen	121	104
14.2 Toegerekende personeelskosten	-34	-55
14.2 Toegerekende organisatiekosten	-18	-18
14.2 Kosten zonnepanelen	-121	-104
	-10	-4

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

15. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	316	304
Toegerekende organisatiekosten	460	546
Bijdrage AW	14	14
Obligohoeffing	201	67
	991	931

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

Conform de richtlijn van SBR-Wonen is de bijdrage AW onder deze post verantwoord.

Accountants- en (fiscale) advieskosten :

	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	65	51
Adviesdiensten op fiscaal terrein	8	14
Totaal	73	65

Bovenstaande honoraria is conform de toegerekende kosten aan het boekjaar.

16. Leefbaarheid

	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	67	66
Kosten leefbaarheid	64	54
Toegerekende organisatiekosten	24	24
	155	144

17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige renteopbrengsten	30	2
	30	2

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Rente leningen kredietinstellingen en soortgelijke kosten	4.959	4.675
	4.959	4.675

18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2023	2022
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-4.097	31.029
Totaal correctie bedrijfslasten	11.218	-25.150
Totaal correctie bedrijfsopbrengsten	-789	-1.100
Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel	2.621	2.782
Fiscaal resultaat	8.953	7.561

15% over € 395.000

59 59

25,8% over restant

2.177 1.829

Vennootschapsbelasting
2.236 1.889
Correctie bedrijfslasten

Niet belastbare waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.175 -25.149

Geactiveerde onderhoudskosten - regulier

16 27

Agio

-22 22

Disagio

49 -49

Totaal correctie bedrijfslasten
11.218 -25.150
Correctie bedrijfsopbrengsten

Niet belast verkoopresultaat woningen

-751 -1.100

Afschrijvingen

-236 0

Activering rente

198 0

Totaal correctie bedrijfsopbrengsten
-789 -1.100
Correctie Earningsstrippingmaatregel

Fiscale EBITDA

11.541 9.453

Aftrekbaarheid maximaal 20% (2021 30%) van de fiscale EBITDA

2.308 1.891

Rentelasten

4.929 4.673

Maximale aftrekcapaciteit

-2.308 -1.891

Totaal correctie Earningsstrippingmaatregel
2.621 2.782
Belastingen boekjaar

De effectieve belastingdruk bedraagt in 2023 28,6 % (2022 21,7%). Het verschil ten opzichte van het toepasselijke belastingtarief van 24,9% komt met name doordat geen belastinglatentie wordt gevormd voor de verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het vastgoed ultimo 2023 is € 129 miljoen lager dan de commerciële boekwaarde.

Het niet verrekenbare deel van de rente als gevolg van de Earningsstrippingsmaatregel ad. € 2.620.764 is in het beginsel in de toekomst onbeperkt aftrekbaar als rentelast, indien in de toekomst de rentelasten lager zijn dan 20% van de EBITDA.

Omdat uit de meerjarenbegroting blijkt dat er op afzienbare termijn geen mogelijkheid is tot aftrek, is geen actieve latentie voor deze rentepost in de balans opgenomen. De totale verrekenbare rente bedraagt € 12.323.380.

De post belastingen is als volgt opgebouwd:

	2023	2022
Mutatie compensabele verliezen a.g.v. fiscaal resultaat	0	677
Te betalen VPB fiscaal resultaat	2.236	1.006
Mutatie actieve belastinglatentie verrekenbare verschillen	3	-104
Totale belastingbete respectievelijk belastinglast	2.239	1.580

Overige toelichtingen

WNT

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over 2023 bij Rondom Wonen uit één persoon. De bestuurder valt op grond van art. 4.1 WNT, onder de wet Normering Topinkomens. Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2 WNT, niet zijnde top-functionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging het maximum te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse E, waarvoor een maximum geldt van € 163.000. De berekening is als volgt:

	Max WNT	
De heer L. de Boer periode 1-1-2023 t/m 31-12-2023	163.000	
Specificatie Bezoldiging WNT		
L. de Boer	2023	2022
Loon incl. 8% vakantiegeld	126.166	123.107
Belastbare vaste kosten vergoeding	400	400
Totaal beloning en belastbare kostenvergoedingen	126.566	123.507
Werkgeversaandeel pensioenpremies SPW (exclusief FLOW)		
Pensioenpremie	20.171	18.376
Premie VPL	0	0
Premie WIA-plus en WGA hiaatpensioen	74	66
Premie WIA-excedentpensioen	276	284
Totaal voorzieningen beloningen betaalbaar op termijn	20.521	18.726
Totaal bezoldiging volgens definitie WNT	147.087	142.233

Toezichthouders

Functie	Den Drijver lid/voorzitter RvC	Van Hekken lid RVC	Ong lid RVC	Broekman lid RvC	Geelhoed lid RvC
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-1/7	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging 2023					
Beloning (exclusief BTW)	17.604	11.736	5.868	11.736	11.736
Belaste kostenvergoeding	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	17.604	11.736	5.868	11.736	11.736
Individueel toepasselijke bezoldigingsmax 2023	24.450	16.300	8.150	16.300	16.300
Bezoldiging 2022	17.064	11.376	11.376	11.376	11.376
bezoldigingsmax 2022	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800

CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT



Share Impact
Accountants B.V.
Bezoek en postadres:
Saturnusstraat 95
2516 AG Den Haag
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Rondon Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Rondon Wonen te Pijnacker-Nootdorp 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 Rondon Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Rondon Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Rondon Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66308932.

Lid van  **SRA**

Pagina 2/5
Ons kenmerk:
240024



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Random Wonen en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomanagement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Sociaal vastgoed in exploitatie', 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad

voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten

Pagina 4/5
Ons kenmerk:
240024



Instellingen Volkshuisvesting 2015 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 36 en 36a van de Woningwet.

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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, 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 de 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.

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, 25 april 2024

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: M.J.A. Verouden RA MSc

